



Mein Zuhause

Geschäftsbericht 2017

Unternehmen WohnGemeinschaft



Kennzahlen auf einen Blick

	2017	2016	2015
Bilanzsumme	371,4 Mio. €	367,9 Mio. €	369,3 Mio. €
Anlagevermögen	342,0 Mio. €	344,8 Mio. €	347,0 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	54,2 Mio. €	52,0 Mio. €	49,9 Mio. €
Umsatzerlöse	61,5 Mio. €	60,9 Mio. €	58,9 Mio. €
Instandhaltung	9,5 Mio. €	10,2 Mio. €	10,0 Mio. €
Modernisierung/Um- und Ausbau	8,3 Mio. €	8,1 Mio. €	5,7 Mio. €
Jahresüberschuss	2,2 Mio. €	2,1 Mio. €	1,6 Mio. €
Wohnungsbestand	8.402 WE	8.479 WE	8.520 WE
Gewerbeeinheiten	181 GE	175 GE	169 GE
Garagen/Stellplätze	3.544 GA/EP	3.549 GA/EP	3.547 GA/EP

Inhalt

05 Organe der Gesellschaft

06 Unternehmen WohnGemeinschaft

17 Lagebericht

18 Grundlagen der Gesellschaft

20 Wirtschaftsbericht

35 Prognose, Chancen- und Risikobericht

43 Jahresabschluss

44 Bilanz

46 Gewinn- und Verlustrechnung

47 Anhang

60 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

62 Bericht des Aufsichtsrates

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

medl GmbH, Mülheim an der Ruhr	1.307.252,00 € (27,90 %)
Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH, Mülheim an der Ruhr	3.378.548,00 € (72,10 %)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Stadtverordneter Heiko Hendriks – Vorsitzender –	
Geschäftsführer Dr. Hans-Jürgen Weck – stellvertretender Vorsitzender –	
Stadtverordnete Ramona Baßfeld	
Stadtverordneter Heinz Borchardt	
Betriebsratsvorsitzender Mesut Rahim Diekert	
Stadtverordneter Marc Dissel	
Geschäftsführer Dr. Hendrik Dönnebrink	
Stadtverordneter Christian Mangel	
Stadtkämmerer Frank Mendack	ab 08.06.2017
Stadtverordneter Norbert Mölders	
Rentnerin Gesine Schloßmacher	
Stadtverordneter Dieter Spliethoff	
Stadtverordnete Eva-Maria Weber	

Geschäftsführung

Immobilienökonom (ebs) Ulf Lennermann, Mülheim an der Ruhr	ausgeschieden am 31.12.2017
Immobilienkaufmann Andreas Timmerkamp, Mülheim an der Ruhr	ab 15.07.2017





Umweltfreundschaft

Öko ist Pflicht.

„Umwelt und Klima – das ist für mich auf jeden Fall auch rund ums Wohnen Thema. Da sollten Mieter und Vermieter sozusagen gemeinsame Sache machen. Ich kann zum Beispiel meinen Abfall vernünftig trennen und meine Kaffeebecher im Container statt auf der Wiese vor dem Haus entsorgen. Oder auf eigenes Auto und Garage verzichten und weniger Energie verbrauchen. Umgekehrt wünsch ich mir einen Vermieter, der den Spagat zwischen Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum wirklich schaffen will. Und sich auch sonst ernsthaft für die Umwelt einsetzt.“

Natürlich und energiesparend.

Vor den eigenen Haustüren muss der Umweltschutz anfangen: mit Grünanlagen und Spielplätzen, die Gesundheit und Wohlbefinden fördern und sorgfältig gepflegt werden. Außerdem kümmern wir uns natürlich um mehr Energieeffizienz. Hier setzen wir auf gezielte Sanierungsmaßnahmen bis hin zur Umsetzung dezentraler Versorgungskonzepte mit Blockheizkraftwerken – und das alles zu bezahlbarem Mieten. Unser ökologisches Handeln umfasst aber auch E-Mobilität im eigenen Fuhrpark oder Carsharing-Angebote in unseren Quartieren. Mehr dazu in unserem Nachhaltigkeitsbericht.



Lebenspartnerschaft

Bedürfnisse verändern sich.

„Als Familie brauchen wir jetzt vor allem ausreichend Platz und möglichst auch draußen viel Spielraum. Das wird aber nicht so bleiben; wenn wir älter und die Kinder aus dem Haus sind, haben wir als berufstätiges Paar – und später dann in der Rente – mit Sicherheit andere Prioritäten. Ob man ein Zimmer weniger möchte, ob man überhaupt noch mal umziehen will oder Unterstützung braucht, um bleiben zu können: Es wäre gut zu wissen, dass man in jeder Lebenssituation eine passende Wohnung findet.“

Wir gehen mit.

Unsere Hauptaufgabe liegt darin, Menschen in Mülheim ein schönes Zuhause zu geben. Dazu haben wir die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen und Lebensphasen im Blick und stellen passgenaue Angebote bereit. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Abbau von Barrieren: Das beginnt bei Zugängen und Außenanlagen und setzt sich in den Wohnungen bis zu den Bädern fort. Auch darüber hinaus führen wir kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen bis hin zur Zusammenlegung von Mieteinheiten durch. Somit verfügen wir über geeignete und bezahlbare Wohnungen für jedermann: den Studenten und die alleinstehende Neu-Mülheimerin wie die vierköpfige Familie oder das ältere Paar.





Nähefaktor

Verlässlichkeit und
Interesse ...

... sind Maßstab jeder
Kundenbeziehung

„Mir ist ein engagierter Vermieter sehr wichtig. Bei meiner Arbeit geht's jeden Tag rund, da muss ich immer und jederzeit funktionieren. Umso mehr wünsche ich mir rund um mein Zuhause das Gefühl, dass meine Bedürfnisse eine Rolle spielen. Ich möchte, dass sich schnell jemand kümmert, wenn's mal ein Problem gibt – ob mit der Heizung oder mit den Nachbarn. Und ich brauche persönliche Ansprechpartner, die zuhören, nachfragen und mich gut beraten. Wenn ich darauf zählen kann, fühle ich mich zu Hause wirklich wohl und sicher.“

Die Wohnung ist für immer mehr Menschen der zentrale Zufluchtsort, an dem sie zur Ruhe kommen, sich entspannen können. Und wir tragen nach Kräften dazu bei: durch Förderung des persönlichen Kontakts, lange Servicezeiten, durchgehende Erreichbarkeit, hohe Beratungs- und Versorgungsqualität. Dafür stehen u.a. unsere Hausmeister vor Ort und unsere ausgeprägte Bereitschaft, in Bestandspflege und Modernisierung zu investieren. Das alles tun wir übrigens auch für uns. Denn es ist einfach schön, dafür zu sorgen, dass unsere Mieter sich wohlfühlen.

100110
1011010
1011101
1001
110
101
001
010
110
0010
10100
110110
0101001
0101101
11011101
01001100
01001010
01101010
0011001
1010101
101100101011011
00100101001001100
0010101101001010010
01010101101101101010
001010101010011
1110
0101
1010
10100
0110110110101
0101 1001
0101 0111
1110 1010
0100 0100



Zukunftsfähigkeiten

Das Wohnen von morgen ist längst in Arbeit

„Ich hab's gern bequem – Automatisierungsmöglichkeiten wie programmierbare Haustechnik interessieren mich also auf jeden Fall. Am wichtigsten ist für mich aber die Online-Kommunikation. Auf dem Kanal läuft für mich persönlich eigentlich fast alles. Infos, Formulare, Notfallmeldungen, Angebote: Solche Sachen erwarte ich inzwischen digital. Und ich fühl mich direkt gut aufgehoben, wenn ich zum Beispiel sehe, dass Mitarbeiter Termine mit dem Smartphone statt mit dem alten Papierkalender machen. Man will ja schon wissen, wie ernst das mit der Zukunftsorientierung gemeint ist.“

In Sachen Digitalisierung sind wir mittendrin – das betrifft die Kommunikation genauso wie betriebliche Prozesse. Neben der SWB-Webpräsenz betreiben wir im Netz spezielle Projektseiten und richten aktuell ein Online-Service-Portal für unsere Kunden ein. Parallel dazu entwickeln wir unsere Ablauforganisation sukzessive weiter; so ist die mobile Wohnungsabnahme per Tablet nur ein weiterer Baustein unseres künftigen digitalen Bestandsmanagements. Und nicht zuletzt ist natürlich Smart Living ein Thema. Hier führen wir derzeit Praxistests mit Haustechnik- und Sicherheitssystemen durch, um ausgereifte und bedarfsgerechte Lösungen anbieten zu können. Diese ergänzen unsere analogen Stärken und ersetzen sie nicht: Der persönliche Kontakt bleibt Fundament unserer Unternehmensphilosophie.



Quartiermacher

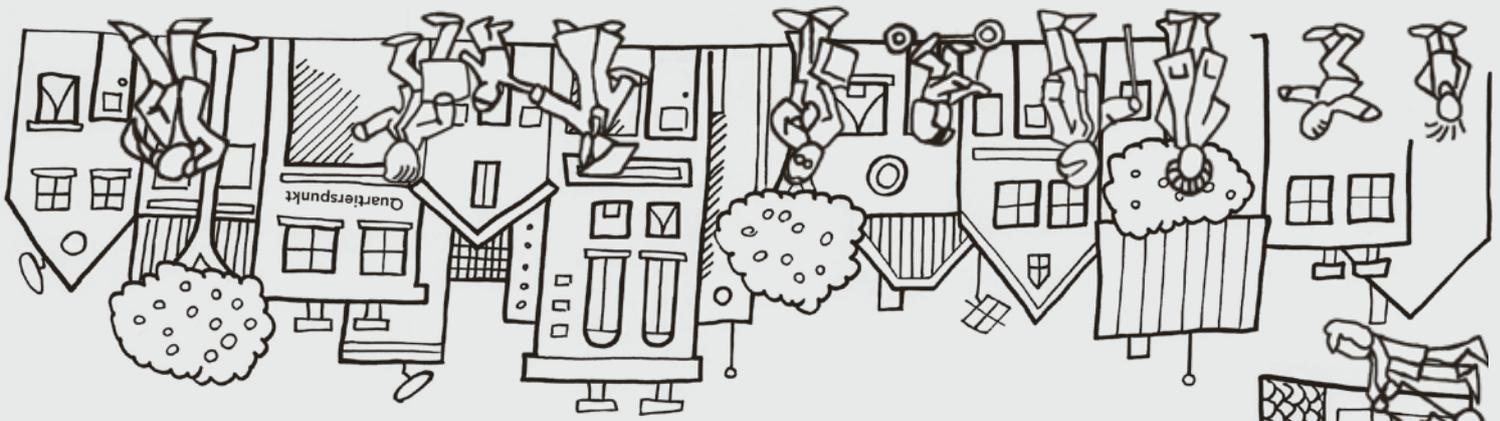
Heimat kann nur ein lebendiger Stadtteil sein

„Zu Hause bin ich nicht bloß in meiner Wohnung, sondern auch und vor allem in meinem Viertel. Da sollte es alles geben, was im Alltag so nötig ist. Denn obwohl ich jetzt in Rente bin – ich hab mir viel vorgenommen und wenig Zeit. Und wenn die Kräfte mal nachlassen, freu ich mich erst recht über kurze Wege. Genauso brauch ich eine gute Nachbarschaft, Freunde und Bekannte vor Ort, weil meine Kinder alle mindestens 200 km weit weg wohnen. Umso mehr weiß ich Vermieter zu schätzen, die das Miteinander fördern. Da bin ich bei Bedarf auch bereit, mich persönlich einzubringen.“

Unser Beitrag: Gemeinschaft und Vernetzung

Das unmittelbare Wohnumfeld spielt für jeden Mieter eine wesentliche Rolle. Insofern übernehmen wir auch und gerade in der Quartiersarbeit Verantwortung. Ganz weit oben steht die Pflege des Zusammenhalts der Menschen; wichtige Bausteine sind die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, unsere Mieterfeste, Integrationshilfen und die Unterstützung nachbarschaftlicher Aktionen. Darüber hinaus initiieren wir Versorgungsangebote und beziehen möglichst viele Mieter und lokale Akteure in die Quartiersentwicklung ein. Damit das „Unternehmen Wohngemeinschaft“ in Haus und Viertel gelingen kann.





Lagebericht 2017

Grundlagen der Gesellschaft

- ▷ Das Unternehmen
- ▷ Bestand

Wirtschaftsbericht

- ▷ Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- ▷ Vermietung
- ▷ Mieten
- ▷ Instandhaltung
- ▷ Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung
- ▷ Kommunikation und Informationstechnik
- ▷ Personal | Organisationsentwicklung
- ▷ Beteiligungen
- ▷ Ertragslage
- ▷ Vermögens- und Finanzlage

Prognose, Chancen- und Risikobericht

- ▷ Risiken und Chancen
- ▷ Prognose

Grundlagen der Gesellschaft

Das Unternehmen

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Mit rund 8.400 Wohnungen ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Daneben ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in der Lage, sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, Städte- und Infrastrukturentwicklung als Dienstleister zu begleiten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen.

Besonderen Fokus legt die Gesellschaft auf eine sozialverträgliche und zugleich qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Wir unterstützen innovative Wohnprojekte, genossenschaftliches bzw. selbstorganisiertes Bauen und sind den Zielen nachhaltiger Stadtentwicklung verpflichtet.

Gleichwohl streben wir eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unserer Gesellschafter an.

Damit stellt die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes das Kerngeschäft der Gesellschaft dar. Aufgrund unserer gesellschaftsrechtlichen Konstellation sind wir das Wohnungsunternehmen für die Stadt Mülheim an der Ruhr.

Bestand

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.583 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.479 Einheiten in Mülheim an der Ruhr liegen. 83 Einheiten befinden sich in Sachsen-Anhalt, 21 Wohnungen in Essen-Kettwig.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2017 wie folgt dar:

Häuser	1.140
Wohnungen	8.402
Gewerbeeinheiten	181
Garagen/Stellplätze	3.544

Wohn-/Nutzfläche gesamt in m² 583.916

Von den insgesamt 8.307 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 2.806 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 33,7 %.

Folgende Aspekte stehen hierbei im Vordergrund der Investitionstätigkeit unseres Unternehmens:

- ▷ Energiekosten und klimaschädliche Emissionen reduzieren, Effizienz der Gebäude erhöhen
- ▷ Barrieren im Bestand reduzieren
- ▷ Gebrauchswert von Wohnraum erhöhen
- ▷ Sicheres und attraktives Wohnumfeld schaffen
- ▷ Ausgewogene Produkt- und Preispolitik

Die SWB wird künftig ihre seit Jahren umfassende Investitionstätigkeit ausweiten und sich dabei schwerpunktmäßig auf die nachhaltige Bestandsentwicklung im Rahmen ganzheitlicher Quartiersmaßnahmen fokussieren. Dies bedingt auch den Rückbau von nicht entwicklungsfähigen Wohnungsbeständen. Die anschließend zu errichtenden Ersatzneubauten sichern attraktive Wohnungsbestände – auch

zu bezahlbaren Preisen – und steigern gleichzeitig die allgemeine Wohnqualität in den jeweils betroffenen Quartieren.

Hierbei unterstützen uns die seit Jahren attraktiven Förderkonditionen der KfW und im Speziellen der NRW.Bank sowie die niedrigverzinslichen Kapitalmarktmittel. Das zu Beginn des Jahres verabschiedete Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW greift erfreulicherweise die Eckpunkte des alten Programms auf. Die Fortführung der mittelbaren Förderung im Neubausektor ist ein wesentlicher Baustein zur langfristigen Umsetzung der seitens der Gesellschaft angestrebten Investitionspolitik. Hinzu kommt eine deutliche Verbesserung der Förderung von Bestandsinvestitionen, die – bei entsprechender Inanspruchnahme – auch die wirtschaftliche Modernisierung von Wohnraum ermöglicht, obwohl der Investor Preis- und Belegungsbindungen von bis zu 25 Jahren hinnehmen muss.

Ungeachtet der gesetzlich ständig steigenden baulichen Anforderungen und den damit verbundenen höheren Baukosten, kann somit aufgrund der Zins- und Förderkonditionen nach wie vor eine Wohnraumversorgung in allen Preissegmenten für Objekte wirtschaftlich sichergestellt werden.

Der Wohnungsbestand stellt sich für Personenkreise mit speziellem Wohnraumbedarf zum 31.12.2017 wie folgt dar:

Seniorenwohnungen	1.076
Behindertenwohnungen	32
Wohnungen und Einfamilienhäuser für Kinderreiche	253
Wohnungen für Asylbewerber/-berechtigte (182 Wohnungen an die Stadt Mülheim und 198 Einzelmietverträge mit anerkannten Asylberechtigten)	380

Mit diesem Angebot leistet unsere Gesellschaft einen wesentlichen Beitrag zu einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen.

Infrastrukturelle Einrichtungen runden unser Angebot ab; so bieten wir

- ▷ 7 Kindergärten
- ▷ 5 Begegnungsstätten
- ▷ 13 Gewerbeeinheiten mit sozialem Dienstleistungsangebot
- ▷ 66 Gewerbeeinheiten für private Dienstleistungsanbieter
- ▷ 22 Einzelhandelsflächen
- ▷ 19 gastronomisch genutzte Gewerbeeinheiten
- ▷ 49 sonstige gewerblich genutzte Flächen

Großzügige Außen- und Spielanlagen sowie Gemeinschaftsräume dienen der Förderung der Kommunikation und der Erholung.

Unser Wohnungsbestand in Mülheim an der Ruhr gliedert sich wie folgt:

	WE	%
Dümpten	1.138	13,68
Styrum	554	6,67
Heißen	2.141	25,77
Broich	474	5,71
Saarn	1.427	17,18
Speldorf	606	7,29
Holthausen	68	0,82
Stadtmitte	1.560	18,78
Winkhausen	339	4,10
Gesamt	8.307	100,00

Wohnungsbestand gesamt
(inkl. Sachsen-Anhalt und Essen-Kettwig),
aufgeteilt nach Wohnflächen

	WE	%
Bis 30 m ²	44	0,52
31 bis 50 m ²	2.214	26,35
51 bis 70 m ²	3.996	47,56
71 bis 90 m ²	1.602	19,07
Über 90 m ²	546	6,50
Gesamt	8.402	100,00

Wohnungsbestand gesamt
(inkl. Sachsen-Anhalt und Essen-Kettwig),
aufgeteilt nach Raumzahl

	WE	%
1-Raum-Wohnung	1.410	16,78
2-Raum-Wohnung	2.954	35,16
3-Raum-Wohnung	3.063	36,46
4-Raum-Wohnung	905	10,77
5-Raum-Wohnung	68	0,81
Mehr als 5 Räume	2	0,02
Gesamt	8.402	100,00

Wirtschaftsbericht

Allgemeine und wohnungs- wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem Aufschwung geprägt. Dies trifft sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern zu. Im Jahre 2017 expandierte die Weltwirtschaft um voraussichtlich 4,2%. Diese schwingvolle Weltkonjunktur ist auch bei den Rohstoffmärkten festzustellen. Seit Sommer 2016 sind hier deutlich steigende Preise zu verzeichnen, die zum Teil spürbare Kostensteigerungen bei der Vergabe von Bauleistungen nach sich ziehen.

Dieses überdurchschnittliche Tempo in der Entwicklung und Expansion wird auch für das Jahr 2018 erwartet. Der befürchtete Wachstumseinbruch in China blieb ebenso aus wie die zunächst drohende Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Mit 2,4% war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland.

Erste Auswirkungen des „Brexit“ sind in der Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien festzustellen. Übergriffe auf

den weiteren europäischen Binnenmarkt bleiben bis heute aus. Die Möglichkeit eines harten „Brexit“ stellt allerdings eine reale Bedrohung für die Konjunktur in Europa dar.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich mit einer Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 2,2% weiterhin sehr gut dar. Angetrieben durch die lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland, wächst die Industrie dynamisch und zieht vergleichsweise hohe Belegungen der gewerblichen Investitionen nach sich. Der solide Aufschwung wird darüber hinaus durch den privaten Konsum, die Wohnungsbauinvestitionen sowie den hervorragenden Arbeitsmarkt gefördert. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen.

Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2017 bei 5,3% und ist im Vergleich zum Vorjahr (5,8%) erneut gesunken. Allerdings zeigt die nun schon länger anhaltende wachsende Konjunktur in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Anspannungstendenzen. Am Arbeitsmarkt herrscht Fachkräftemangel. Darüber hinaus sind die Preise für Produkte und Erzeugnisse im Laufe des Jahres deutlich gestiegen.

Von der Finanzpolitik gehen gegenwärtig nur geringe Impulse aus. Der hohe finanzpolitische Spielraum sorgt für Entlastung der Staatshaushalte durch niedrige Zinsen. Allerdings führten die aktuelle Anhebung der Leitzinsen durch die US-Notenbank und die Ankündigung der EZB, eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen, auf dem freien Kapitalmarkt bereits zu leicht ansteigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Umso erfreulicher ist das neue Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW, das gegebenenfalls noch durch zusätzliche Bundesmittel aufgestockt wird, zu sehen. Die Grundzüge der Förderlandschaft sind weitgehend gleich geblieben; ein Durchbruch scheint aber im Programm der Modernisierung von Bestandsgebäuden gelungen zu sein. Die für die Maßnahmen angedachten Förderkonditionen werten künftig Bestandsinvestitionen für preisgebundenen und damit bezahlbaren Wohnraum deutlich auf.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, eine der größten Branchen der deutschen Volkswirtschaft, erzeugte 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung und wuchs gegenüber dem Vorjahr um 1,4 %. Die Investitionen in Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen von Wohnungen nahmen in 2017 weiter deutlich zu.

In 2017 sind für rund 349.000 Wohnungen Genehmigungen erfolgt; dies ist ein Rückgang von rund 7 % gegenüber dem Vorjahr. Es ist allerdings festzuhalten, dass – entgegen dem Trend – die Anzahl der genehmigten Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern um 4,2 % gestiegen ist.

Mit den weiterhin steigenden Marktpreisen erhöhen sich kontinuierlich auch die Mietpreise. Ortsübliche Vergleichsmieten haben sich in deutschen Städten im Jahr 2017 im Schnitt um 2,1 % erhöht und stiegen damit um 0,3 % stärker als im Vorjahr. Die deutschlandweite Durch-

schnittsmiete lag bei 6,72 €/m². Die Steigerung der Verbraucherpreise lag bundesweit bei einem Plus in Höhe von 1,8 % und damit seit vielen Jahren weiterhin unterhalb der Mietpreisentwicklung.

In Mülheim an der Ruhr ist der Wohnungsbestand im Saldo um 393 Wohneinheiten gestiegen, dem steht ein erneuter Anstieg der Einwohnerzahl um 426 Personen gegenüber. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass sich der Trend des schleichenden Rückgangs preisgebundener Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2017 fortgesetzt hat. Insofern stellt sich der Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr vor allem in den Segmenten des preisgebundenen und nachhaltig bezahlbaren Wohnraums zunehmend angespannter dar.

Die Handlungsstrategien unserer Gesellschaft sind auf diese leicht veränderten Marktgegebenheiten ausgerichtet.

Vermietung

Die Fluktuationsquote ist mit 901 Auszügen (10,7 %) gegenüber dem Vorjahr mit 964 Auszügen (11,3 %) erfreulicherweise weiter gesunken. Die Anzahl der Wiedervermietungen belief sich auf 854 Wohnungen (10,2 %; Vj.: 977 Wohnungen, 11,5 %). Dies ist neben dem Abgang von 79 Wohneinheiten zum 31.12.2017 auch auf den deutlichen Rückgang der Fluktuation und auf den Anstieg des strategisch-technischen Leerstandes, also des Wohnraums, der im Folgejahr zum Rückbau vorgesehen ist, zurückzuführen. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr (2,6 %) auf 2 % gesunken. Stichtagsbezogen beträgt der Leerstand in 2017 1,3 % gegenüber 1,6 % in 2016. Der marktbedingte Leerstand zum Stichtag konnte weiter reduziert werden und beträgt nunmehr 0,3 % (Vj.: 0,4 %). Der technische Leerstand ist mit 1 % gegenüber 2016 (1,2 %) ebenfalls rückläufig.

Unser Engagement zur Unterbringung von Asylbewerbern und Asylberechtigten haben wir weiter ausgeweitet. Zum Stichtag 31.12.2017 waren zur Unterbringung von Asylbewerbern insgesamt 182 Wohnungen bereitgestellt. Im Rahmen unserer engen Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim an der Ruhr konnten darüber hinaus

mittlerweile insgesamt 198 (Vj.: 123) Einzelmietverhältnisse mit anerkannten Asylbewerbern abgeschlossen werden. Ein Integrationslotse der SWB steht sowohl den Flüchtlingen und der jeweiligen Hausgemeinschaft als auch den Quartiersmanagern, Hausmeistern und Kundenbetreuern bei der Integrationsarbeit zur Seite.

Den nachstehenden Aufstellungen sind die Entwicklungen der Wiedervermietungen, Leerstände und Mietausfälle zu entnehmen:

	2017	2016
Wiedervermietungen		
Wohnungen	854	977
Gewerbeeinheiten	30	15
Garagen/Stellplätze	325	349
Insgesamt	1.209	1.341
Leerstände		
Wohnungen durchschnittlich marktbedingt	33	79
Wohnungen durchschnittlich modernisierungsbedingt	94	129
Wohnungen durchschnittlich abrissbedingt	47	14
Gewerbeeinheiten	4	8
Garagen/Stellplätze	98	134
Insgesamt	276	364
Mietausfälle (T€)		
Wohnungen	1.635	1.898
Gewerbeeinheiten	49	52
Garagen/Stellplätze	39	45
Insgesamt	1.723	1.995

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 400 T€.

Mieten

Die Nettosollmieten verzeichnen einen leichten Anstieg in Höhe von 1,2% gegenüber dem Vorjahr. Stichtagsbezogen belaufen sich die Mieten für preisfreien Wohnraum auf 5,73 €/m² Wohnfläche monatlich (Vj.: 5,61 €/m² Wfl. mtl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 5,02 €/m²

Wohnfläche monatlich (Vj.: 4,97 €/m² Wfl. mtl.). Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,50 €/m² Wohnfläche monatlich.

Die Nettosollmieten aller Nutzungsarten belaufen sich auf 43,7 Mio. € (Vj.: 43,2 Mio. €) p.a.

Stichtagsbezogen stellt sich die monatliche Nettosollmiete unseres Bestandes zum 31.12.2017 wie folgt dar:

	mtl./T€	
	31.12.2017	31.12.2016
Wohnungen	2.911	2.878
Gewerbeeinheiten	646	643
Garagen/Stellplätze	102	102
Insgesamt	3.659	3.623

Das Mietpreisniveau setzt sich zum 31.12.2017 wie folgt zusammen:

€/m ² mtl. netto	Wohnungen in WE	Wohnungen in %
Bis 4,00	99	1,18
Bis 5,00	1.937	23,05
Bis 6,00	4.503	53,59
Über 6,00	1.863	22,18
Gesamt ø 5,50	8.402	100,00

Zum 01.01.2018 wurde der aktuelle Mietspiegel der Stadt Mülheim an der Ruhr fortgeschrieben. Mietanpassungen führt die SWB bei Neuvermietung – hier werden entsprechende Zielmieten festgelegt – und in bestehenden Mietverhältnissen über die Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) durch. Zur Begründung der Mieterhöhung wird der qualifizierte Mietspiegel herangezogen.

Mieterhöhungen dienen grundsätzlich dem Ausgleich realer Kostensteigerungen. Modernisierungsmaßnahmen steigern den Wohnwert und erhöhen die Miete gemäß § 559 BGB. Hierbei wirken allerdings die unternehmensspezifischen Zielmietensysteme dämpfend, sodass die gesetzlich möglichen Erhöhungen nicht ausgeschöpft werden.

Die Anzahl preisgebundener Wohnungen ist seit Jahren rückläufig. Um das Angebot zukünftig zu stabilisieren und gegebenenfalls auszuweiten, plant die Gesellschaft die exzellenten Förderbedingungen des Landes NRW im Rahmen von ganzheitlichen Quartiersentwicklungen vermehrt in Anspruch zu nehmen.

Mit ihrem Angebot an preisgebundenen Wohnungen, aber auch dem preisungebundenen Wohnungsbestand wirkt die Gesellschaft unverändert preisstabilisierend auf den Mülheimer Wohnungsmarkt ein.

Instandhaltung

Die kontinuierliche Instandhaltung sorgt für gepflegte und zukunftsfähige Wohnungsbestände und dient der Werterhaltung unserer Objekte. Mit insgesamt 9.473 T€ – dies entspricht

einem Aufwand von 16,79 €/m² Wohn-/Nutzfläche p.a. – hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Instandsetzung ihrer Bestände investiert.

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:

Alle Angaben in T€

	2017	2016
Reparaturdienst/Kleininstandhaltung	3.500	3.728
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.721	2.813
Wertverbessernde Maßnahmen	1.616	1.829
Geplante und sonstige Maßnahmen	1.096	858
Versicherungsschäden	540	897
Instandhaltungsaufwendungen	9.473	10.125
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	40	124
Insgesamt	9.513	10.249

Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir die seit Jahren erfolgreiche Investitionstätigkeit in Um- und Ausbaumaßnahmen und vor allem ener-

getische Sanierungsmaßnahmen fortgeführt. Für projektierte Maßnahmen sind inklusive Nachtragskosten insgesamt 8.347 T€ investiert worden. Dies entspricht einer Investition von 14,80 €/m² Wohn-/Nutzfläche p.a.

Fertigstellung in 2017

	Häuser		WE (Anzahl)		Vortrag	Investition in T€	
	vor	nach	vor	nach		2017	Gesamt
1. Um- und Ausbaumaßnahmen							
▷ Frintroper Straße 1, 3	2	8	6		16 T€	553	672
▷ Frintroper Straße 5, 7	2	8	8		16 T€	559	653
2. Großmodernisierung	–	–	–		–	–	–
3. Einzelmodernisierung	–	44	44		–	1.531	1.531
4. Energetische Sanierungsmaßnahmen							
▷ Aktienstraße 200–204	1	40	40		–	996	1.162
Gesamt	5	100	98		32 T€	3.639	4.018

Unsere aktivierten Maßnahmen in 2017 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

Bauvorbereitung	1.644
Anlagen im Bau	2.207
Zugang Wohngebäude	4.490
Zugang Geschäfts- und andere Bauten	7

Darüber hinaus sind in den Gebäuden Frintroper Straße 1–7 14 Wohnungen kernsaniert worden. Die Wohnungen in den Häusern 1 und 3 sind u.a. mit Terrasse und Mietergarten errichtet worden, die anderen Wohneinheiten erhielten Balkone. Diese Um- und Ausbaumaßnahmen stellen den Abschluss unserer langjährigen

Investitionstätigkeit in diesem Quartier dar und stehen gleichzeitig für den Auftakt des Projektes „Dümpten23“.

Das Einzelmodernisierungsprogramm wurde ebenfalls mit 44 Wohneinheiten erfolgreich fortgesetzt, wobei der Rückgang der Fluktuation zu einer spürbaren Verringerung der Anzahl der Einzelmodernisierungen geführt hat. Die Geschäftsleitung hat weitere Wirtschaftseinheiten in das Einzelmodernisierungsprogramm aufgenommen, damit dieses seit Jahren erfolgreiche Modell mit unverminderter Intensität fortgesetzt werden kann.

Die energetische Sanierung des Objektes Aktienstraße 200–204 ist mit 40 Wohnungen bis auf wenige verbleibende Restarbeiten im Berichtsjahr abgeschlossen worden.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die in 2017 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

	Häuser		WE (Anzahl)		Vortrag	Investition in T€	
	vor	nach	vor	nach		2017	Gesamt
1. Neubaumaßnahmen							
▷ „dümpscheskarree“	2	40	25		484 T€	2.207	5.888
▷ „Dümpten23“	7	76	84		14 T€	1.616	20.750
▷ Eichbaumsiedlung	9	76	101		7 T€	–	23.582
▷ Barbarastraße (Kita)	1	14	–		4 T€	6	2.762
2. Um- und Ausbaumaßnahmen							
▷ Saarncenter (Gewerbe)	1	–	–		29 T€	7	1.478
3. Einzelmodernisierung	–	90	90		–	–	2.500
4. Energetische Sanierungsmaßnahmen							
▷ Geitlingstraße 1a	1	6	6		–	6	200
▷ Frombergfeld	–	72	72		–	–	2.721
Gesamt	21	374	378		538 T€	3.842	59.881

Für die Kaufeigenheime „dümpscheskarree“ fielen bisher Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 1.493 T€ an.



Projekt

„dümpscheskarree“:
Neubau von 10 Eigenheimen
und 2 Mehrfamilienhäusern
mit insgesamt 25 Mietwohnungen



Projekt

„Dümpten23“:

Neubau von 7 Eigenheimen und
6 Mehrfamilienhäusern mit
insgesamt 84 Mietwohnungen

Zur Sicherung langfristiger Mietverhältnisse und um unseren Mietern ein möglichst langes und unbeschwertes Leben in ihren eigenen vier Wänden zu ermöglichen, haben wir im Geschäftsjahr ein Pilotprojekt initiiert, das neben einbruchhemmenden Maßnahmen auch die individuelle Bädermodernisierung ermöglicht.

Zur Refinanzierung dieser Maßnahme zahlt der Mieter einen monatlichen, freiwilligen Mietzuschlag. Bei preisgebundenem Wohnraum ist vorab die Zustimmung der Bewilligungsbehörde erforderlich.

Die Finanzierung dieser Investition ist über ein Darlehenskontingent bei einem Kreditinstitut sichergestellt.

Kommunikation und Informationstechnik

Die Umsetzung diverser, in der Vergangenheit projektierte Maßnahmen schreitet planmäßig voran.

Das gemeinsam mit der Stadt Mülheim an der Ruhr, dem CBE (Centrum für bürgerliches Engagement e.V.) sowie zahlreichen Ehrenamtlichen entwickelte Integrationsprogramm für Asylbewerber ist im Geschäftsjahr 2017 in seiner dritten, für die Integration entscheidenden Phase gut umgesetzt worden.

Neben den unverändert der Stadt Mülheim an der Ruhr zur Unterbringung von Asylsuchenden bereitgestellten Wohnungen konnten zwischenzeitlich anerkannte Asylbewerber mit ihren Familien in unseren Beständen integriert werden. Insgesamt haben wir zum Jahresende 198 eigenständige Mietverhältnisse geschlossen.

Die Vermarktung der 25 Mietwohnungen und 10 Eigenheime im „dümpscheskarree“ wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Maßnahme wird voraussichtlich im Spätsommer 2018 an die Mieter und Eigentümer übergeben.

Erfolgreich gestalten sich auch die gemeinsam mit der Stadt Mülheim an der Ruhr erbrachten umfassenden Vorarbeiten zur Entwicklung unserer Quartiere im Stadtteil Dümpten, insbesondere „Dümpten23“.

Im Geschäftsjahr wurden unsere gemeinsamen Anstrengungen mit der Bewilligung öffentlicher Mittel des Landes NRW, der Erteilung der Abbruchgenehmigung und der Baugenehmigung belohnt. Die Maßnahme schreitet nunmehr planmäßig voran.

Ähnlich stellt sich die Situation für unser großes Projekt Eichbaumsiedlung dar. In Anlehnung an das städtische Quartierskonzept Heißen-Süd haben wir das Quartierskonzept Eichbaumsiedlung entwickelt und unserem Förderantrag beigefügt. In diesem Zusammenhang haben wir auf Inhalte des Audits „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ zurückgegriffen, für das wir Ende des Jahres durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, Frau Ina Scharrenbach, das Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes NRW, die NRW.Bank, die Bertelsmann Stiftung und den Wohnungswirtschaftlichen Verband des Landes Nordrhein-Westfalen ausgezeichnet wurden.

Im Frühjahr 2018 werden wir gemeinsam mit der Stadt Mülheim an der Ruhr die Gelegenheit haben, unser Quartierskonzept dem Ministerium umfangreich vorzustellen. Hierbei erhoffen wir uns neben der Bewilligung für die 100 Neubauwohnungen auch die Bewilligung für die Modernisierung von weiteren 142 Wohneinheiten im Rahmen der Quartiersfinanzierung.

Aktuell stehen in der Geschäftsleitung Überlegungen an, das Gesamtthema Digitalisierung mithilfe einer externen Moderation zu entwickeln. Hierzu soll ein zeitlicher und organisatorischer Masterplan entwickelt werden, der dann den Führungskräften und selbstverständlich den betroffenen Mitarbeitern verständlich

und zielorientiert vermittelt wird. Wir begreifen das Thema als Chance für die SWB und ihre Mitarbeiter, die Gesellschaft und ihre Geschäftsprozesse langfristig konkurrenzfähig aufzustellen.

Aktuell haben wir bereits mit der Neuorganisation der Abteilung Kommunikation und Informationstechnik den Grundstein für einen Einstieg in die Thematik gelegt. So beschäftigen wir uns mit der Implementierung eines Kundenportals, in dem unsere Kunden direkt und ohne Verzögerung online Einsicht in vertragsrelevante Unterlagen, Abrechnungen von Umlagen bzw. Mietveränderungsschreiben nehmen können. Des Weiteren wird ihnen ermöglicht werden, über das Portal Schadensmeldungen einzureichen und im direkten Dialog mit unseren Mitarbeitern, aber auch den Handwerksbetrieben eine kurzfristige Terminabstimmung zur Reparatur herbeizuführen. Wir sehen das Kundenportal als ein Dauerprojekt an, welches sich in den nächsten Jahren konsequent weiterentwickeln wird.

Dies gilt auch für die Digitalisierung weiterer Geschäftsprozesse; z.B. haben wir zum Thema papierloses Büro eine interne Arbeitsgruppe installiert, die die Möglichkeiten ausarbeitet und entsprechende Anpassungen der Geschäftsprozesse vornehmen wird.

In diesem Zusammenhang ist sicherlich auch der im vergangenen Jahr vorgenommene Stresstest unserer Hard- und Software zu sehen. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse nehmen wir nunmehr in einem weiteren Schritt zum Anlass, die im Sinne einer ordentlichen Bewirtschaftung tragbaren Belastungen für einen IT-Ausfall zu definieren und in Anlehnung an die Ergebnisse eine entsprechende Cyber-Versicherung für unsere IT abzuschließen.

Unverändert fördern wir kulturelle, sportliche und soziale Aktivitäten in unserer Stadt. So haben wir mit dem Theater an der Ruhr und der Willy-Brandt-Schule eine gemeinsame, mehr-

jährige Kooperation geschlossen, die der Förderung und Heranführung von Schülern an die Themen Kunst und Literatur dient.

In diesem Sinne bekennen wir uns unverändert als kommunales Wohnungsunternehmen zur Stadt Mülheim an der Ruhr.

Personal | Organisationsentwicklung

Die Neuorganisation im Bereich der Abteilung Vermietung konnte nach Fertigstellung der „mietbar“ gegen Ende des Jahres erfreulicherweise umgesetzt werden. Die Räumlichkeiten sind bezogen und die Aufteilung in die Bereiche Neuvermietung und Kundenbetreuung ist problemlos abgewickelt worden. Die Akzeptanz unserer Kunden, im Falle der Wohnungssuche in der „mietbar“ direkt nachzufragen, ging erfreulicherweise reibungslos vonstatten. Gleiches gilt für die neuen Aufgabenbereiche, die den jeweiligen Kundenbetreuern in den neu geschaffenen zehn Bezirken auferlegt worden sind.

Um die Organisation zum Abschluss zu bringen, stehen im Frühjahr des kommenden Jahres die erforderlichen Umbauarbeiten des Eingangsbereiches im „Haus des Kunden“, Bahnstraße 29 an. Die entsprechende Neugestaltung sowie die damit verbundene Gesamtkonzeption wurden bereits den Gremien vorgestellt und positiv begrüßt. Es ist davon auszugehen, dass wir im Sommer des Jahres 2018 alle Umbauarbeiten beendet haben.

Mit Wirkung 01.01.2018 wurde die Organisation der Gesellschaft erneut weiterentwickelt. Zur Reduzierung von Schnittstellen und zur Verringerung der Informationswege wurden die Bereiche Controlling, Rechnungswesen und Wohnungswirtschaft zu der Abteilung Betriebs- und Wohnungswirtschaft zusammengefasst und die für die einzelnen Bereiche vorgesehenen Aufgabengebiete neu verteilt. Durch die aktuell stattfindende Implementierung des Portfoliomanagementsystems IGIS 5 werden künftig

Investitionsentscheidungen noch transparenter begründet und im Rahmen von Forecast-Betrachtungen in der Wirtschafts- und Finanzplanung auch qualitativ hinsichtlich der möglichen Kostenentwicklung optimiert. Ergänzend hierzu wird das Berichtswesen durch die Installation eines entsprechenden Berichtstools (Corporate Planner) wesentlich enger an das Rechnungswesen herangeführt. Gegenstand des Corporate Planner ist aber auch die laufende Überwachung der kurzfristigen Liquidität und des Investitionscontrollings sowie der Quartalsberichtserstattung.

Für den Bereich Compliance haben wir einen externen Ombudsmann eingeschaltet, an den sich Personen, die mögliche Verstöße gegen die Compliance-Richtlinien anzeigen möchten, wenden können. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind erfreulicherweise noch keine Meldungen dort eingegangen. Gemeinsam mit dem Ombudsmann haben wir unser Compliance Management einer Risikoanalyse unterzogen, die erfreulicherweise zu keinen negativen Erkenntnissen geführt hat. Insbesondere wurde der Gesellschaft testiert, dass die Geschäftsleitung dem Thema Compliance eine sehr hohe Bedeutung beimisst und auch die Führungskräfte und Mitarbeiter mit der Thematik extrem sensibel umgehen.

Die im Mai 2018 in Kraft tretende EU-Datenschutz-Grundverordnung stellt das Unternehmen vor einige Herausforderungen, die den Geschäftsablauf und im Speziellen die Kundenbetreuung wesentlich beeinflussen. Um die bestandsfreie Umsetzung zu gewährleisten, wird nicht zuletzt auch zu Dokumentationszwecken mit der Beratungsgesellschaft VdW Treuhand GmbH eine Prozessanalyse durchgeführt, die etwaige zu überarbeitende Prozessabläufe datenschutzrechtlich überprüft, um entsprechende Anpassungen erfolgen zu lassen. Dieser Prozess wird intern durch einen Datenschutzbeauftragten begleitet, der auch das vorhandene Netzwerk mit anderen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen nutzt und im ständigen Austausch steht.

Unverändert stellen die Mitarbeiter unseres Hauses das wichtigste Kapital dar. Die Geschäftsleitung legt großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung der Belegschaft. Gezielte Nachwuchsförderung, individuelle Förderungen sowie ständiger Zugang zu Fort- und Weiterbildungen halten den hohen Grad an Mitarbeiter- und Führungskräftequalifizierung aufrecht. Neben fachspezifischen Seminaren in unterschiedlichen Arbeitskreisen, sowohl beim VdW Rheinland Westfalen als auch beim EBZ oder der WIR-Gruppe, findet ein regelmäßiger Erfahrungs- und Wissensaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen statt.

Im Geschäftsjahr 2017 absolvierten die Führungskräfte ein langfristiges Seminar zur Steigerung der Fach-, Methoden- und Sozialkompetenz.

Neben diesen Weiterbildungsmaßnahmen ist uns die Zufriedenheit und vor allem die Gesundheit unserer Mitarbeiter ein großes Anliegen. Zusätzlich zu den Beratungsstunden durch unseren Betriebsarzt bieten wir laufend diverse Informationsveranstaltungen von Krankenkassen, Gesundheitschecks sowie sportliche Ausgleichsprogramme an. Die Versorgung unserer Mitarbeiter mit Obst und Massagen sorgen für ein Mehr an Wohlempfinden am Arbeitsplatz.

Eine durch gegenseitigen Respekt und Wertschätzung geprägte Unternehmenskultur ist für eine erfolgreiche und langfristig stabile Unternehmenstätigkeit unumgänglich. Mit ihren Qualifikationen, ihrer Leistungsbereitschaft und ihrem Einsatz für die Wohnung auch als „soziales Gut“ haben die Mitarbeiter der SWB auch in 2017 maßgeblich zu dem von der Gesellschaft erzielten Erfolg beigetragen. Dafür dankt die Geschäftsleitung allen Beschäftigten für ihren Einsatz.

Zum 31.12.2017 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2017	2016
Im Verwaltungsgebäude	81	80
In Wohnanlagen (Hausmeister)	15	16
Mitarbeiter gesamt	96	96
Davon Mitarbeiter Zeitverträge	2	5
Zzgl. kaufm. Auszubildende	6	4

Seit dem 01.01.2018 wird die Gesellschaft durch den alleinigen Geschäftsführer Herrn Andreas Timmerkamp geleitet. Die SWB dankt Herrn Ulf Lennermann für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünscht ihm für die Zukunft viel Erfolg und alles Gute. Neben dem Geschäftsführer sind nun ein technischer Leiter/Prokurist sowie ein kaufmännischer Leiter in die Organisation eingebettet. Somit ist sichergestellt, dass die Gesellschaft immer vertretungsberechtigt geführt werden kann.

Beteiligungen

Wir sind alleinige Gesellschafterin der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH.

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft erstreckt sich operativ auf den Servicebetrieb mit seinen Gewerken Garten- und Landschaftsbau, Sanitär und Heizung sowie Elektroinstallation und Treppenhaussanierungen. Darüber hinaus ist sie in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Bewirtschaftungsbetreuung tätig.

Die Tochtergesellschaft erbringt, mit Ausnahme der Bewirtschaftung ihres eigenen Bestandes, ihre Leistungen ausschließlich für die Muttergesellschaft zu Wettbewerbspreisen. Die vorhandene Struktur des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft führt hierbei zu Nachteilen gegenüber Mitbewerbern.

Im Rahmen des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages können vorgenannte Nachteile zumindest teilweise durch die umsatzsteuerliche Organschaft kompensiert werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 46 T€ erwirtschaftet, der steuerfrei an die Muttergesellschaft abgeführt wird.

Unsere Gesellschaft hält noch folgende Beteiligungen von untergeordneter Bedeutung:

- ▷ HBP-Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz, Mülheim an der Ruhr, GmbH & Co. KG
 - ▷ HBP-Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz, Mülheim an der Ruhr, GmbH
 - ▷ WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH
- Dieser Beteiligungswert wurde in voller Höhe wertberichtigt, da sich die Gesellschaft in Insolvenz befindet und das laufende Verfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Jahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.159 T€ erzielt und damit das Vorjahresergebnis leicht übertroffen. Dies ist besonders erfreulich, da sich im Laufe des Jahres eine Änderung bei der Behandlung von KfW-Zuschüssen ergeben hat, die zu einer Belastung des Jahresergebnisses geführt hat.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

	2017	2016	Ergebnis- veränderung
Betriebsleistungen	64.486	62.316	2.170
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.928	51.873	./55
b) für Verkaufsgrundstücke	1.417	77	./1.340
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	8.502	8.184	./318
Betriebsergebnis	2.639	2.182	457
Finanzergebnis	./169	./27	./142
Ordentliches Unternehmensergebnis	2.470	2.155	315
Neutrales Ergebnis	./311	./87	./224
Jahresüberschuss	2.159	2.068	91
Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	./333	./266	./67
Bilanzgewinn	1.826	1.802	24

Das positive Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 456 T€ auf 2.639 T€ verbessert. Der Anstieg resultiert aus einer um 2.170 T€ erhöhten Betriebsleistung bei um 1.713 T€ gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung.

Zu dem positiven Betriebsergebnis hat insbesondere der Leistungsbereich Hausbewirtschaftung beigetragen.

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 773 T€ auf 10.592 T€ gestiegen. Ursächlich für die Ergebnisverbesserung sind vornehmlich um 461 T€ gestiegene Sollmieten, um 284 T€ verminderte Erlösschmälerungen sowie um 749 T€ geringere Zinsaufwendungen, denen um 451 T€ gestiegene Abschreibungen gegenüberstehen.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird mit einem angestrebten Jahresüberschuss in Höhe von rund 2.312 T€ eine weitere Ergebnissteigerung erwartet.

Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2017 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 346 Mio. € (Vj.: 347,9 Mio. €).

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 54,2 Mio. € (Vj.: 52 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 286,6 Mio. € (Vj.: 288,3 Mio. €) gegenüber.

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:

	in	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	14,6	14,2	13,5	12,9	12,7
Cashflow	T€	13.154	12.498	12.314	10.634	10.225
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,1	3,3	3,3	3,3	3,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	4,0	3,2	2,5	2,5

Eigenkapitalreduzierend wirkt sich die 100%ige Fremdfinanzierung der Investitionen für das Historische Rathaus aus.

Die Bilanzwerte gliedern sich nach Fristigkeiten wie folgt mit nachstehenden Deckungsverhältnissen auf:

Alle Angaben in T€

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	345.997	347.952	./1.955
Finanzierungsmittel	339.433	340.295	./862
Unterdeckung	./6.564	./7.657	1.093
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	1.571	91	1.480
Finanzierungsmittel	1.300	0	1.300
Unterdeckung	./271	./91	./180
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	4.252	751	3.501
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	19.549	19.152	397
	23.801	19.903	3.898
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	30.636	27.651	2.985
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	./6.835	./7.748	913

Die Stichtagsliquidität ist nicht zufriedenstellend. Perspektivisch gilt es, sowohl die Liquiditätslage als auch die Eigenkapitalquote nachhaltig zu stärken. Aufgrund der anhaltend ausgeprägten Investitionstätigkeit sind Entwicklungstendenzen eher im Mittel- bis Langfristzeitraum zu erwarten.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) der SWB in 2017 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€

	2017	2016
Jahresüberschuss	2.159	2.068
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.923	10.119
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	139
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	./86	./22
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)	158	194
Cashflow	13.154	12.498
Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	./134	./43
Zunahme der Kostenvorlage im Bauträgerbereich	./180	./91
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./951	./418
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	720	96
Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.436	1.206
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.045	13.248
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	./8.785	./8.346
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	211	404
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./8.574	./7.942
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	8.082	6.310
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	./9.870	./10.563
Rückzahlung von Darlehen	./1.182	./704
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	./2.970	./4.957
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.501	349
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	751	402
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.252	751

Die Gesellschaft hat in 2017 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Risiken und Chancen

Die unternehmensspezifischen Risiken und Chancen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar.

Leerstandsrisiko

Die weiterhin erfreuliche Entwicklung der marktbedingten Leerstände im abgelaufenen Geschäftsjahr stellt keine Trendwende des Mülheimer Wohnungsmarktes dar. Unverändert profitiert unsere Gesellschaft neben der Unterbringung von Asylbewerbern auch von internen Freizügigen für die vorgesehenen Neubauvorhaben mit insgesamt 201 Wohneinheiten.

Insofern werden wir unsere Preis-, Produkt- und Vertriebspolitik unverändert fortführen. Hierbei werden uns, neben nachhaltigen Bestandsinvestitionen, auch die organisatorischen Neuerungen im Bereich Vermietung/Kundenbetreuung nachhaltig unterstützen.

Die Neuauflage unseres Programms „Wohlfühlbad & Einbruchschutz“ wird im Jahr 2018 in einer Projektphase getestet. Es ist aktuell noch nicht absehbar, in welcher Intensität die Mieter unser zweifelsfrei hoch attraktives Angebot annehmen werden. Darüber hinaus werden wir weiterhin unsere Anstrengungen intensivieren, lebenswerte Nachbarschaften in attraktiven Wohnquartieren zu schaffen. Dies gilt gleichermaßen für ganzheitliche Quartiersentwicklungen, aber auch für unser Modernisierungs- sowie Um- und Ausbauprogramm, welches stets darauf ausgerichtet ist, alle Schichten der Bevölkerung mit möglichst passgenauem und nachhaltig bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Liquiditäts- und Zinsrisiko

Die SWB folgt zur Reduzierung von Risiken bei der Ausrichtung ihrer Finanzen folgenden Grundsätzen:

- ▶ Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt
- ▶ Diversifizierung und Risikostreuung, Vermeidung von Klumpenrisiken
- ▶ Angemessene Gestaltung der Duration des Kreditportfolios zur Minderung etwaiger Zinsänderungsrisiken sowie Ausnutzung der Kapitalmarktgegebenheiten
- ▶ Langfristige Finanz- und Liquiditätsplanung

Die nach wie vor günstigen Kapitalmarktmittel sowie die vom Bund aufgelegten KfW-Programme, ergänzt um die überarbeiteten Programme des Landes NRW für öffentlich geförderten Wohnraum, bieten den idealen Rahmen, die Wohnungsbestände der Gesellschaft energetisch zu modernisieren, Einzelmodernisierungen durchzuführen und Um- und Ausbauten vorzunehmen. Der Rückbau von langfristig nicht marktfähigem Wohnraum und die Schaffung von Ersatzneubauten werden in den kommenden Jahren immer mehr Raum in unserer Investitionstätigkeit einnehmen. Aus Sicht der Geschäftsleitung, der Aufsichtsgremien und Gesellschafter ist es unerlässlich, die äußerst günstigen Rahmenbedingungen zur Ausweitung der Investitionstätigkeit in jeder Hinsicht in Anspruch zu nehmen. Dazu zählt insbesondere die Inanspruchnahme des neuen Wohnraumförderungsprogramms des Landes NRW. Ungeachtet der Preis- und Belegungsbindung sind die Bedingungen im Modernisierungsprogramm hoch attraktiv. Dies gilt nicht nur für die Zinskonditionen, sondern insbesondere für den Maßnahmenkatalog, die Förderhöhe und die Tatsache, dass seitens des Investors kein Eigenkapital eingesetzt werden muss.

Hinzu kommt der 20%ige Tilgungsnachlass. Diese hohe Investitionsbereitschaft lässt keine deutliche Entspannung der kurzfristigen Liquidität der Gesellschaft erwarten.

Dem Risiko steigender Zinsen begegnen wir mit einer hohen Tilgungsquote. Hierdurch wird zwar die kurzfristige Liquidität weiterhin belastet, andererseits stützen wir die langfristige Liquidität und künftige Investitionsfähigkeit. In diesem Zusammenhang werden laufend Prolongationen auch zu Forward-Konditionen abgeschlossen, Grundbücher aus der Pfandhaft entlassen und auf längere Sicht laufende Bausparverträge bei ihrer Zuteilungsreife zur Liquiditätsentlastung bereitgestellt.

Die weiteren hohen technischen Auflagen und die nicht zuletzt auch daraus resultierenden Steigerungen der Baukosten zehren Vorteile aus der guten Kapitalmarktlage zunehmend auf. Um die Attraktivität im Bereich des Wohnungsneubaus, aber auch im Bereich von energetischen Sanierungen aufrechtzuerhalten, müssen entsprechende politische Maßnahmen zur Preisstabilisierung initiiert werden.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Geschäftsleitung einmalig eine Darlehensaufnahme mit einem variablen Zinssatz getätigt. Das Darlehen wiederum wurde über ein Zinnsicherungsgeschäft abgesichert. Darlehen und Zinnsicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB; insofern handelt es sich um kein Spekulationsgeschäft.

Strategische Risiken

Die Eigenkapitalquote hat sich verbessert, ist aber im Hinblick auf die Geschäftsbeziehungen mit Kreditgebern nach wie vor nicht zufriedenstellend. Die geplanten Bestandsinvestitionen und die Inanspruchnahme erheblicher Fremdmittel lassen eine kurzfristig deutliche Stärkung der Eigenkapitalquote nicht erwarten. Gleichwohl streben wir tendenziell eine kontinuierliche positive Entwicklung in den nächsten Jahren an.

Die auch in den nächsten Jahren anhaltende Investitionspolitik ist darauf ausgerichtet, attraktiven und preiswerten sowie nachhaltig bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dies gilt gleichermaßen dem Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines A wie dem Facharbeiter, der mit seinem Einkommen die bestehenden Einkommensgrenzen um bis zu 40 % überschreitet. Wir werden unverändert auch Wohnungen für Senioren, Studenten, Auszubildende oder aber gut situierte Alleinstehende oder Familien dauerhaft in attraktiven und lebenswerten Wohnquartieren bereitstellen.

Mögliche Risiken sehen wir in künftigen Belastungen der Wirtschaftlichkeit von Projekten und Unternehmen, die sich aus stetig steigendem Kostendruck, z.B. durch die Verschärfung der EnEV oder anderen Gesetzgebungen, weiteren Baukostensteigerungen, Erhöhungen der Betriebskosten (wie z.B. nach der Grundsteuerdebatte), ergeben, wenn nicht Erlöse aus dem Kernprozess als Äquivalent weiterentwickelt werden können. Den Fachkräftemangel auf dem Arbeitsmarkt sehen wir ebenfalls kritisch. Es ist nicht auszuschließen, dass mangels zur Verfügung stehender Architekten, Fachingenieure und Baufirmen empfindliche Verzögerungen im Ablauf von Projekten zu erwarten sind.

Für den Bereich der Reparaturleistungen können wir in diesem Zusammenhang vielfach auf die Servicestärke in unserer Tochtergesellschaft zurückgreifen. Dementsprechend werden wir den Servicebetrieb weiterentwickeln.

Risikomanagementsystem

Neben den fortlaufenden Beobachtungen von Frühwarnindikatoren zur Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in sämtlichen Fachbereichen der Gesellschaft ist ein dynamisches Risikomanagementsystem installiert, das eine Rezertifizierung alle drei Jahre nach dem IFC-Ebert-Standard erfährt. Dem Risikomanagementsystem wird ein Erfüllungsgrad von 95 % attestiert.

Definition und Bewertung der Risiken erfolgen durch unsere Führungskräfte, deren Aufgaben und Verantwortlichkeiten definiert und umgesetzt werden. Die kontinuierliche Überwachung und Kommunikation von Risikosituationen des Unternehmens stellt die Konzeption und rechtzeitige Umsetzung entsprechender Gegensteuerungsmaßnahmen bei Erkennung relevanter Risiken sicher. Die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken durch die Geschäftsführung wird darüber hinaus auch durch das turnusmäßige Berichtswesen und die damit verbundene Kennzahlenüberwachung unterstützt. Zur weiteren Optimierung wird die Gesellschaft jahresübergreifend das Berichtswesen auswerten und die Investitionsplanung durch die technische Portfolioanalyse unterstützen.

Ein externer Ombudsmann ist über die Unternehmensebene hinaus als zentrale Meldestelle für Verstöße gegen die Verhaltenskodizes eingerichtet. Im Berichtsjahr gab es keine Meldungen.

Die Tätigkeit der Internen Revision wurde auf Basis einer risikoorientierten Planung in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung mittels Teil- und Vollprüfungen durchgeführt. Ein Prüfungsschwerpunkt im Geschäftsjahr waren die Vergabeverfahren. Bei der Umsetzung von organisatorischen Änderungen ist eine begleitende Beratung durch die Interne Revision etabliert.

Darüber hinaus wird die Gesellschaft in Anlehnung an die Datenschutz-Grundverordnung die datenschutzkonforme Geschäftsprozessgestaltung laufend in ihr Risikomanagementsystem aufnehmen und sicherstellen, dass auch die Fortschreibung der Geschäftsprozesse stets den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ergänzend wird ein externes Betreuungsunternehmen in mehrjährigen Abständen Prüfungen hinsichtlich der Einhaltung der EU-Datenschutz-Grundverordnung vornehmen.

Wesentliche, insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Prognose

Die SWB sieht sich weiter gut aufgestellt, um vor dem Hintergrund der günstigen Angebots- und Nachfragekonstellation bei preisgünstigem Wohnraum in Mülheim der Stadt und den Bewohnern ein verlässlicher Partner zu sein. Folgende Maximen prägen dabei auch zukünftig unsere Haltung und unser Handeln:

- ▷ Dem demografischen Wandel aktiv begegnen
- ▷ Ökologisch gut aufgestellt sein
- ▷ Auf nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung setzen
- ▷ Mehr Service rund ums Wohnen bieten
- ▷ Der Stadt Mülheim ein zuverlässiger Partner sein

Der anhaltende Trend zur Urbanisierung, einer positiven Stadtentwicklung, einer guten wirtschaftlichen Lage sowie eine anhaltende ausgeprägte Investitionstätigkeit der SWB sind maßgebliche Voraussetzungen für die guten Vermietungs- und Geschäftsergebnisse.

Die Mehrjahresplanung zeigt auch in den kommenden Jahren den angestrebten Unternehmenswertzuwachs sowie eine positive Ergebniserwartung. Die Geschäftsstrategie der kontinuierlichen Wohnwertverbesserung wird um eine moderate Expansionsstrategie ergänzt. Beleg hierfür ist die Steigerung der Neubautätigkeit. Investitionen in Modernisierungen bieten darüber hinaus auch bedeutendes Ertragssteigerungspotenzial, das weiterhin der Unternehmenssubstanz zugutekommen wird.

Unverändert wird die SWB ihr soziales Engagement, Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auf Basis des lokalen Verantwortungsbewusstseins durchführen und ausbauen. Kooperatives Handeln mit der Stadtverwaltung, Kollegen im Branchenumfeld, Sozialdienstleistern, mit dem Handwerk und auch mit den Partnern der Banken und Versicherungen wird auch zukünftig einen bedeutsamen Stellenwert einnehmen.

Wesentliche Fortschritte im Betriebsablauf, der Ausführungsqualität sowie dem angebotenen Service werden in der Digitalisierung und der damit verbundenen Datenaufbereitung und -verarbeitung gesehen und erwartet. Durch die Implementierung auf verschiedenen Ebenen sind hierbei ein hohes Maß an Flexibilität und abteilungsübergreifendem Denken gefragt.

Unsere Tochter, die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH, wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Die fortlaufende Beobachtung des Marktes und damit einhergehender Chancen und Risiken stellt das Tochterunternehmen immer wieder vor die Frage der Anpassung der Geschäftsfelder. Hier können zukünftig gegebenenfalls auch Aufgaben in der Ver- und Entsorgung, der Digitalisierung oder auch in weiteren technischen Gewerken die Angebotspalette ergänzen.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.312 T€.

Mülheim an der Ruhr, 26. März 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Andreas Timmerkamp

Projekt

mietbar: Umgestaltung
der Neuvermietungsbüros



Projekt

Quartierspunkt: Errichtung von Anlaufstellen vor Ort zur Stärkung der Nachbarschaften

QUARTIERSPUNKT

QUARTIERSPUNKT

QUARTIERSPUNKT

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2017

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31.12.2017

Alle Angaben in €

Aktiva	31.12.2017	31.12.2016
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	197.203,74	94.021,77
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	263.117.791,33	267.514.524,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	71.413.131,10	73.873.471,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.706,98	7.736,98
4. Technische Anlagen und Maschinen	229.319,39	233.666,41
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	571.920,39	485.282,90
6. Anlagen im Bau	2.716.577,27	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.699.237,26	570.854,80
	339.755.683,72	342.685.536,30
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.819.091,72	1.819.091,72
2. Beteiligungen	222.560,00	222.560,00
3. Andere Finanzanlagen	320,00	320,00
	2.041.971,72	2.041.971,72
Anlagevermögen insgesamt	341.994.859,18	344.821.529,79
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	131.332,97	90.646,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.440.228,27	0,00
3. Unfertige Leistungen	18.916.997,60	18.597.317,91
4. Andere Vorräte	69.760,74	88.249,40
	20.558.319,58	18.776.213,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	114.319,05	125.118,59
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.403,24	2.419,52
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.735,11	37.553,36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.045.719,25	962.251,25
	1.196.176,65	1.127.342,72
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.251.562,06	750.510,57
2. Bausparguthaben	3.028.703,72	2.026.630,94
	7.280.265,78	2.777.141,51
Umlaufvermögen insgesamt	29.034.762,01	22.680.698,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	339.336,41	443.991,77
	371.368.957,60	367.946.219,61
Treuhandvermögen	1.895.725,55	1.818.917,22

Alle Angaben in €

Passiva	31.12.2017	31.12.2016
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	4.685.800,00	4.685.800,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Zweckgebundene Rücklage	1.144.228,73	811.377,07
2. Andere Gewinnrücklagen	46.518.195,46	44.716.363,25
	47.662.424,19	45.527.740,32
III. Bilanzgewinn	1.826.007,78	1.801.832,21
	54.174.231,97	52.015.372,53
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.977.048,00	2.062.989,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.696.894,65	977.055,00
	3.673.942,65	3.040.044,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	257.622.950,76	260.942.601,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.922.562,17	25.923.107,29
3. Erhaltene Anzahlungen	20.663.687,09	20.144.341,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.613.076,69	1.550.852,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.260.333,31	2.875.266,66
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	475.879,10	663.426,13
7. Sonstige Verbindlichkeiten	961.543,86	790.456,32
– davon aus Steuern 81.094,15 € (Vj.: 77.809,73 €)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 28.397,16 € (Vj.: 28.343,74 €)		
	313.520.032,98	312.890.053,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	750,00	750,00
	371.368.957,60	367.946.219,61
Treuhandverbindlichkeiten	1.895.725,55	1.818.917,22

Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben in €

	01.01.–31.12.2017		01.01.–31.12.2016	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.396.851,07		60.866.099,51	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.928,00		57.287,72	
	61.451.779,07		60.923.387,23	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.800.594,42		-89.480,72	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	491.729,45		566.129,51	
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.450.259,46		1.308.354,01	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.638.301,26		29.233.601,16	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.416.584,63		76.802,40	
	31.054.885,89		29.310.403,56	
Rohergebnis	34.139.476,51		33.397.986,47	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.032.921,75		4.940.903,71	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 366.294,46 € (Vj.: 426.902,13 €)	1.317.991,27 6.350.913,02		1.357.278,52 6.298.182,23	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.923.128,21		10.118.744,55	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.162.532,98		2.701.191,47	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	12,28		12,28	
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	46.239,95		151.617,94	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.441,78		25.497,75	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen 1.425,00 € (Vj.: 1.475,00 €) – davon aus der Aufzinsung 141.778,00 € (Vj.: 152.145,00 €)	9.491.140,35		10.275.028,42	
13. Ergebnis nach Steuern	4.282.455,96		4.181.967,77	
14. Sonstige Steuern	2.123.596,52		2.113.847,34	
15. Jahresüberschuss	2.158.859,44		2.068.120,43	
16. Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	332.851,66		266.288,22	
17. Bilanzgewinn	1.826.007,78		1.801.832,21	

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH wurde nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie GmbHG erstellt.

Für die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 zugrunde gelegt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Mülheim an der Ruhr und ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Duisburg mit der Nummer 14225 eingetragen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen gemäß ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige sowie außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Bei Modernisierungsmaßnahmen angefallene Kosten wurden als Herstellungskosten im Sinne von § 255 Abs. 2 HGB aktiviert, soweit diese zu einer wesentlichen Verbesserung bzw. zu nachträglichen Herstellungskosten geführt haben. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. In Ausübung des Wahlrechts nach § 255 Abs. 2 und 3 HGB wurden eigene Architektenleistungen, anteilige Verwaltungskosten sowie Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit aktiviert.

Für die nach der Restnutzungsdauermethode berechneten planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

	Jahre
Energetisch sanierte Maßnahmen	30
Teilmodernisierte Maßnahmen	55
Baujahre 1965–1969	60
Baujahre 1970–1979	70
Baujahre ab 1980	75

Ab dem Jahr 2016 erfolgt bei Wohnanlagen, die umfassend modernisiert bzw. um- und ausgebaut werden, ein Wechsel der Abschreibungsmethode auf die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten mit 1,82 % (55 Jahre).

Altbauten werden über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben.

Die Gesamtnutzungsdauer bei Gewerbeeinheiten beträgt 75 Jahre.

Die Nutzungsdauern bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betragen zwischen 30 und 50 Jahren.

Bei konkreter Abbruchabsicht erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer auf das zukünftige Abbruchdatum.

Die planmäßigen Abschreibungen bei Maschinen betragen 10 % und 12,5 % der Anschaffungskosten.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 7,69 % und 33,33 % jährlich abgeschrieben. Gebraucht erworbene Vermögensgegenstände wurden über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter wurde ein Sammelposten mit einer Wertgrenze zwischen 150 € und 1.000 € gebildet, der auf fünf Jahre abzuschreiben ist.

Die Jahresabschreibung auf Zugänge des beweglichen Sachanlagevermögens erfolgte pro rata temporis.

Grundstücke ohne Bauten

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen auf Erschließungskosten eines Erbbaurechtsgrundstücks.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und die anderen Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Angefallene Bauvorbereitungskosten für zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie Grundstücke mit unfertigen Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Eigene Architektenleistungen sowie anteilige Verwaltungskosten wurden aktiviert.

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten) erfolgte zu Anschaffungskosten. Für bestehende Ausfallrisiken wurden angemessene Abschläge vorgenommen.

Andere Vorräte wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zweifelhafte Forderungen wurden pauschal einzelwertberichtigt.

Übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel/Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel sowie das Bausparguthaben wurden zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind 289 T€ (Vj.: 293 T€) Erschließungskosten auf Erbbaugrundstücke enthalten, die über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben werden.

Pensionsrückstellungen und ähnliche Verpflichtungen

Pensionsverpflichtungen sind mithilfe eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der sog. „Projected Unit Credit Method“ (PUC-Methode) gebildet worden. Sie sind unter Berücksichtigung eines Rententrends in Höhe von 2,2 % bzw. 2,4 % angesetzt. Als Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, und die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 3,68 %. Unter Berücksichtigung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde ein durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Abzinsungssatz wurde durch die Deutsche Bundesbank ermittelt und bekanntgegeben.

Nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzins-

satzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Der Unterschiedsbetrag beträgt 148 T€ und ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die Bilanzierung der sonstigen Rückstellungen berücksichtigt alle erkennbaren Risiken aus ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Eine unter den Verbindlichkeiten ausgewiesene Rentenverpflichtung ist mit dem Erfüllungsbetrag abzüglich der entsprechenden Abzinsung ermittelt worden. Die Verpflichtung wurde am Bilanzstichtag zum Barwert unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,80 % und einer Rentendynamik von 1,3 % unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck ermittelt.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

Alle Angaben in €

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	1.352.479,05	175.179,20	0,00	0,00	1.527.658,25
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	494.344.826,79	4.489.369,61	685.875,54	29.137,42	498.119.183,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	98.256.819,38	7.330,40	0,00	0,00	98.264.149,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.239,89	0,00	0,00	0,00	8.239,89
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.582.978,29	49.306,28	21.222,99	0,00	1.611.061,58
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.181.986,22	212.208,62	78.899,76	0,00	2.315.295,08
6. Anlagen im Bau	0,00	2.207.358,00	0,00	509.219,27	2.716.577,27
7. Bauvorbereitungskosten	570.854,80	1.644.385,04	0,00	516.002,58	1.699.237,26
	596.945.705,37	8.609.957,95	785.998,29	35.920,73	604.733.744,30
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.819.091,72	0,00	0,00	0,00	1.819.091,72
2. Beteiligungen	237.898,76	0,00	0,00	0,00	237.898,76
3. Andere Finanzanlagen	320,00	0,00	0,00	0,00	320,00
	2.057.310,48	0,00	0,00	0,00	2.057.310,48
	606.355.494,90	8.785.137,15	785.998,29	35.920,73	608.318.713,03

Umbuchung von „Grundstücke mit Wohnbauten“ nach „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ in Höhe von 35.920,73€

Alle Angaben in €

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	
1.258.457,28	71.997,23	0,00	1.330.454,51	197.203,74	94.021,77	
226.830.302,68	8.204.218,17	33.128,74	235.001.392,11	263.117.791,33	267.514.524,11	
24.383.348,28	2.467.670,40	0,00	26.851.018,68	71.413.131,10	73.873.471,10	
502,91	30,00	0,00	532,91	7.706,98	7.736,98	
1.349.311,88	53.641,28	21.210,97	1.381.742,19	229.319,39	233.666,41	
1.696.703,32	125.571,13	78.899,76	1.743.374,69	571.920,39	485.282,90	
0,00	0,00	0,00	0,00	2.716.577,27	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.699.237,26	570.854,80	
254.260.169,07	10.851.130,98	133.239,47	264.978.060,58	339.755.683,72	342.685.536,30	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.819.091,72	1.819.091,72	
15.338,76	0,00	0,00	15.338,76	222.560,00	222.560,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	320,00	320,00	
15.338,76	0,00	0,00	15.338,76	2.041.971,72	2.041.971,72	
255.533.965,11	10.923.128,21	133.239,47	266.323.853,85	341.994.859,18	344.821.529,79	

C. Erläuterungen zur Bilanz

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Es wurden Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 6.590 € (Vj.: 31.148 €) aktiviert. Im Berichtsjahr wurden 110 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Im Berichtsjahr wurden 300 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen:

Name	Höhe des Anteils in %	Eigenkapital in €	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in €
Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz Mülheim an der Ruhr GmbH, Mülheim an der Ruhr	25,00	12.800,00	(in 2016: 0,00)*
HBP-Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz Mülheim an der Ruhr GmbH & Co. KG, Mülheim an der Ruhr	27,42	800.000,00	(in 2016: 0,00)*
SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr	100,00	1.710.454,73	(in 2017: 0,00)**

* Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 liegt noch nicht vor.

** Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen den Gesellschaften.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Alle Angaben in € (Vorjahreszahlen in Klammern)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	114.319,05 (125.118,59)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.403,24 (2.419,52)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	33.735,11 (37.553,36)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.045.719,25 (962.251,25)	634.667,77 (660.572,19)
Gesamt	1.196.176,65 (1.127.342,72)	634.667,77 (660.572,19)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen enthalten:

Alle Angaben in T€

	31.12.2017
Rückstellungen für Kosten des Jahresabschlusses	130
Rückstellung für Urlaub/Überstunden/Tantieme	165
Rückstellung für Betriebskosten	120
Rückstellung für Prozesskosten	102
Rückstellung zur Umsetzung baulicher Auflagen	623
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	447

Verbindlichkeiten

Der Posten „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ weist Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe

von 476 T€ gegenüber der Tochter SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH aus.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Alle Angaben in € (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				gesichert	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon über 5 Jahre		
Restlaufzeit							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	257.622.950,76 (260.942.601,87)	10.800.748,30 (8.984.424,88)	246.822.202,46 (251.958.176,99)	37.458.075,21	209.364.127,25	205.709.291,24 7.306.366,09	GPR Forderungs- abtretung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.922.562,17 (25.923.107,29)	2.256.878,65 (2.018.371,34)	25.665.683,52 (23.904.735,95)	6.207.595,24	19.458.088,28	25.662.923,87	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.663.687,09 (20.144.341,99)	20.663.687,09 (20.144.341,99)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.613.076,69 (1.550.852,82)	1.613.076,69 (1.550.852,82)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.260.333,31 (2.875.266,66)	4.260.333,31 (2.875.266,66)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	475.879,10 (663.426,13)	475.879,10 (663.426,13)					
Sonstige Verbindlichkeiten	961.543,86 (790.456,32)	302.213,51 (308.922,07)	652.947,52 (481.534,25)	652.947,52			
Gesamtbetrag	313.520.032,98 (312.890.053,08)	40.372.816,65 (36.545.605,89)	273.140.833,50 (276.344.447,19)	44.318.617,97	228.822.215,53		

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 61.397 T€ setzen sich im Wesentlichen aus Sollmieten in Höhe von 43.692 T€ und Erlösen aus Umlagenabrechnungen in Höhe von 19.140 T€ zusammen. Dem stehen Erlösschmälerungen in Höhe von 1.723 T€ gegenüber.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Erträge/Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wesentliche Erträge oder Aufwendungen nach § 285 Nr. 32 HGB sind nicht angefallen.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten.

In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven latenten Steuern führen können:

Bilanzposten	Aktive Differenzen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	x
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	x
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	x
Rückstellungen für Pensionen	x
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	x

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht in Anspruch genommen wird.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind mit 142 T€ Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (80 T€) und aus der Bewertung einer Verbindlichkeit mit dem Barwert (62 T€) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft verwaltet Mietkautionen als Treuhandvermögen in Höhe von 1.896 T€. Das Treuhandvermögen wird aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den Mietern unterhalb der Bilanz ausgewiesen.

Es bestehen außerdem sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

Alle Angaben in T€	
Bestellobligo für vergebene Bauaufträge	4.793
Miet- und Leasingverpflichtungen	250

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht laut Tarifvertrag eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse für Gemeinden, Mindener Str. 2 in 50679 Köln. Der derzeitige Umlagensatz beträgt 7,75 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit 360 T€.

Im Geschäftsjahr 2017 bestehen noch zwei aufeinanderfolgende Zinssicherungsgeschäfte mit einer Gesamtlaufzeit bis zum 01.01.2032 zur Ab-

sicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Darlehen, denen ein Grundgeschäft in gleicher Höhe gegenübersteht. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 4.000 T€. Die Höhe der mit der Bewertungseinheit abgesicherten Risiken beträgt –453 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Beschäftigte	54	11
Technische Beschäftigte	16	1
Mitarbeiter als Hausmeister, Hauswarte und Raumpfleger	16	2
	86	14

Des Weiteren sind noch zwei Mitarbeiter der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger und Finanzservicegesellschaft mbH im kaufmännischen Verwaltungsbereich als Mehrfachbeschäftigte zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr waren im Unternehmen durchschnittlich vier kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährte Gesamtbezüge an die Geschäftsführer betragen

Alle Angaben in €

Gehalt	177.313,33
Entgeltumwandlung	13.742,20
Nebenleistungen	10.645,74
Tantieme 2016	20.000,00
Gesamtbezüge	221.701,27

Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die Tantieme des Berichtsjahres in Höhe von 30 T€ gebildet.

An die ausgeschiedenen Geschäftsführer wurden in 2017 Gesamtbezüge in Höhe von 155.935,71€ geleistet.

Die Pensionsverpflichtungen für die ausgeschiedenen Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen betragen am 31.12.2017 1.977.048,00€.

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich in 2017 auf 46 T€.

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder zugunsten von Mitgliedern des Aufsichtsrates eingegangen.

Aus den Geschäftsbeziehungen mit verbundenen Unternehmen und Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten, die unter folgenden Positionen erfasst sind:

Alle Angaben in €

	Bilanzausweis	Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	Davon gegenüber Gesellschaftern
Verbindlichkeiten:			
Erhaltene Anzahlungen	20.663.687,09	27.200,76	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.260.333,31		425.620,41

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH. Sie ist in den Konzernabschluss der Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH eingebunden, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Geschäftsführung

Immobilienökonom (ebs) Ulf Lennermann
Immobilienkaufmann Andreas Timmerkamp

bis 31.12.2017
ab 15.07.2017

Mitglieder des Aufsichtsrates

Bezüge in €

Von der Stadt Mülheim an der Ruhr entsandt:		
Stadtkämmerer Frank Mendack	ab 08.06.2017	575,00
Von den Gesellschaftern entsandt:		
Geschäftsführer Dr. Hendrik Dönnebrink		975,00
Geschäftsführer Dr. Hans-Jürgen Weck – stellvertretender Vorsitzender –		1.071,00
Vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr entsandt:		
Stadtverordnete Ramona Baßfeld		975,00
Stadtverordneter Heinz Borchart		1.160,25
Stadtverordneter Marc Dissel		825,00
Stadtverordneter Heiko Hendriks – Vorsitzender –		2.320,50
Stadtverordneter Christian Mangan		900,00
Stadtverordneter Norbert Mölders		900,00
Rentnerin Gesine Schloßmacher		975,00
Stadtverordneter Dieter Spliethoff		900,00
Stadtverordnete Eva-Maria Weber		900,00
Betriebsratsvorsitzender Mesut Rahim Diekert		975,00

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beinhalten ausschließlich Sitzungsgelder.

Gemäß einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 02.12.2013 hat die Geschäftsführung aus dem Jahresüberschuss 2017 einen Betrag von 332.851,66 € in die zweckgebundene Rücklage eingestellt.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB sind nicht eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.826.007,78 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Mülheim an der Ruhr, 26. März 2018

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

– Geschäftsführung –

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a vertical stroke on the right.

Andreas Timmerkamp

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließendem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, unter dem Datum vom 13. April 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Berlin, 13. April 2018

GdW Revision AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft

gez. Gebhardt
– Wirtschaftsprüfer –

gez. Bispink
– Wirtschaftsprüfer –

Bericht des Aufsichtsrates

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2017 die Geschäftsführung gefördert, überwacht und beratend begleitet. Er hat sich dazu regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. In den Sitzungen wurden mündliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung entgegengenommen und erörtert. Alle Maßnahmen, die die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, wurden eingehend beraten.

Gegenstand unserer Erörterungen waren die wirtschaftliche Lage, wesentliche Investitionsvorhaben sowie die langfristige Planung des Unternehmens, insbesondere unter Berücksichtigung der Risiken der künftigen Entwicklung.

Die GdW Revision AG Berlin/Düsseldorf hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und unter Beachtung der Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz und den Lagebericht geprüft. Er hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und Besonderheiten, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben könnten, nicht festgestellt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hat allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

Den Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH und den Lagebericht haben wir geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung bestanden keine Einwände. Auch dem Bericht des Abschlussprüfers stimmen wir zu.

Den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Ergebnisverwendung billigen wir.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.“

Mülheim an der Ruhr, den 04. Juni 2018

Der Aufsichtsrat



Heiko Hendriks
– Vorsitzender –

Impressum

Herausgeber:

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH
Bahnstraße 29
45468 Mülheim an der Ruhr

Gestaltung und Satz:

smPLY.gd GmbH, Essen

Druck:

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH, Essen

Fotografie:

PR-Fotografie Köhring,
AdobeStock

