



# Geschäftsbericht 2019

## Kennzahlen auf einen Blick

|                                      | 2019         | 2018         | 2017         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Bilanzsumme</b>                   | 388,9 Mio. € | 376,2 Mio. € | 371,4 Mio. € |
| <b>Anlagevermögen</b>                | 354,4 Mio. € | 345,5 Mio. € | 342,0 Mio. € |
| <b>Gezeichnetes Kapital</b>          | 4,7 Mio. €   | 4,7 Mio. €   | 4,7 Mio. €   |
| <b>Eigenkapital gesamt</b>           | 60,4 Mio. €  | 57,1 Mio. €  | 54,2 Mio. €  |
| <b>Umsatzerlöse</b>                  | 61,6 Mio. €  | 65,1 Mio. €  | 61,5 Mio. €  |
| <b>Instandhaltung</b>                | 10,3 Mio. €  | 10,3 Mio. €  | 9,5 Mio. €   |
| <b>Modernisierung/Um- und Ausbau</b> | 19,1 Mio. €  | 13,9 Mio. €  | 8,3 Mio. €   |
| <b>Jahresüberschuss</b>              | 3,3 Mio. €   | 2,9 Mio. €   | 2,2 Mio. €   |
| <b>Wohnungsbestand</b>               | 8.331 WE     | 8.337 WE     | 8.402 WE     |
| <b>Gewerbereinheiten</b>             | 178 GE       | 177 GE       | 181 GE       |
| <b>Garagen/Stellplätze</b>           | 3.501 GA/EP  | 3.484 GA/EP  | 3.544 GA/EP  |

## Inhalt

---

### **04 Lagebericht**

- 05 Gegenstand des Unternehmens
- 05 Wirtschaftsbericht
- 17 Prognose, Chancen- und Risikobericht

### **22 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

### **26 Bericht des Aufsichtsrates**

Der Verzicht auf eine gleichzeitige Nennung der weiblichen und der männlichen Form im vorliegenden Geschäftsbericht erfolgt aus platz-technischen Gründen und zugunsten einer besseren Lesbarkeit.

# Lagebericht 2019

## Gegenstand des Unternehmens

---

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.

Die nachhaltige und zukunftsorientierte Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ist unverändert das Kerngeschäft der Gesellschaft.

## Wirtschaftsbericht

---

### Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Wie bereits im vorigen Berichtsjahr hat das Wachstum weiterhin an Schwung verloren. Im Kern zeigt sich die Konjunktur aktuell geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich in einer Boomphase, dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession.

Die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes verzeichnet in 2019 ein Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitäts-

engpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils einem Plus von 2,9 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Wertschöpfung um 1,4 % erhöhen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringe Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

---

<sup>1</sup> Quellen: VdW, Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, 22.01.2020; GdW Information 159, Die gesamtwirtschaftliche Lage 2019/2020, Januar 2020; Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, Bau- und Wohnungswesen 2019; Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Monatsbericht Dezember 2019

Im Jahr 2019 sind ca. 351.000 Genehmigungen für neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Davon werden rund 182.000 Wohnungen dem Mietmarkt zur Verfügung stehen. Dies entspricht dem Niveau des Vorjahres.

Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2019 bei 5,0 % und ist damit unverändert auf niedrigem Vorjahresniveau. Ausgewählte Fachkräftestellen lassen sich wie bereits im Vorjahr nur mit Verzögerung besetzen.

Die Mieten sind im Bestand bundesweit um 1,6 % gestiegen. Der deutschlandweite Durchschnitt mittlerer Mieten aller Mietspiegel liegt bei 6,92 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,78 €/m<sup>2</sup>). Die Durchschnittsmiete der im GdW organisierten Unternehmen liegt bei 5,72 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,64 €/m<sup>2</sup>).

Der Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel hat zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zum 01.01.2020 beauftragt. Gegenüber der letzten Erhebung zum Mietspiegel 2016 hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter über alle Ausstattungsmerkmale, Baualterbereiche und Modernisierungsmaßnahmen hinweg in der Stadt Mülheim an der Ruhr von 6,02 € auf 6,38 € erhöht. Das entspricht einer Steigerung von 5,98 % insgesamt (innerhalb des Zeitraumes von vier Jahren) oder einem durchschnittlichen Zuwachs von 1,46 % pro Jahr.

Die Einwohnerzahl der Stadt Mülheim hat sich unwesentlich verändert. Es ist ein minimaler Rückgang von 294 Einwohnern zum 31.12.2019 auf 172.446 Einwohner zu verzeichnen. Der Wohnungsbestand ist zum 31.12.2019 auf 93.461 Einheiten um 125 Einheiten angestiegen.

## Geschäftsverlauf

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.509 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.405 Einheiten in Mülheim an der Ruhr

liegen. 83 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich in Sachsen-Anhalt, 21 Wohneinheiten in Essen-Kettwig.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2019 wie folgt dar:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Häuser              | 1.131 |
| Wohnungen           | 8.331 |
| Gewerbeeinheiten    | 178   |
| Garagen/Stellplätze | 3.501 |

**Wohn-/Nutzfläche gesamt in m<sup>2</sup> 579.406**

Von den insgesamt 8.236 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 3.106 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 37,7 %.

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen einen Strategieprozess durchlaufen. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen sowie die stabile Ertrags- und Finanzlage bilden eine gute Grundlage für die Weiterentwicklung des Unternehmens in den Bereichen Investition, Organisation, Personal, Ökologie und Digitalisierung. Im Mittelpunkt der Weiterentwicklung stehen die Kundenzentrierung und Kundenzufriedenheit. Zur Vorbereitung der Strategie wurden wesentliche Handlungsfelder identifiziert und umfassend analysiert. Die darin gewonnenen Erkenntnisse sind in einen entwickelten Fünfpunkteplan „Unternehmensstrategie SWB 2030“ übertragen worden, der folgende Gliederungspunkte umfasst:

- ▷ Bestandsentwicklung
- ▷ Bestandsbewirtschaftung
- ▷ Ökologische Ausrichtung
- ▷ Ökonomische Ausrichtung
- ▷ SWB als Arbeitgeber

Die Umsetzung der strategisch definierten Zielgrößen betrifft sämtliche Geschäftsprozesse. Maßgabe ist es, die Entwicklung der Geschäftsprozesse zur Erlangung der festgelegten strategischen Zielsetzung voranzutreiben. Hierfür ist u.a. auch eine Fortschreibung der Auf-

bau- und Ablauforganisation notwendig. Die Umsetzung des Entwicklungsprozesses ist auf eine Dauer von zunächst zwei Jahren ausgelegt.

Nach wie vor setzt die Gesellschaft auf die Umsetzung umfangreicher Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen unterstützt uns seit Jahren das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW mit attraktiven Förderkonditionen, die Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW sowie unverändert niedrigverzinsliche Kapitalmarktmittel. Dieser Finanzierungsmix bildet das wirtschaftliche Fundament für die Entwicklung des Bestandes. Ungeachtet der gesetzlich ständig steigenden baulichen Anforderungen und der damit verbundenen höheren Baukosten kann somit aufgrund der Zins- und Förderkonditionen nach wie vor eine langfristige Wohnraumversorgung in allen Preissegmenten sichergestellt werden.

**Der Wohnungsbestand stellt sich für Personenkreise mit speziellem Wohnraumbedarf zum 31.12.2019 wie folgt dar:**

|  |       |
|--|-------|
| Seniorenwohnungen                                    | 1.082 |
| Behindertenwohnungen                                 | 32    |
| Wohnungen und Einfamilienhäuser für Kinderreiche     | 252   |
| Wohnungen für Asylbewerber/-berechtigte <sup>1</sup> | 393   |

<sup>1</sup> 147 Wohnungen an die Stadt Mülheim und 246 Einzelmietverträge mit anerkannten Asylberechtigten

Infrastrukturelle Einrichtungen runden unser Angebot ab, so bieten wir

- ▷ 6 Kindergärten
- ▷ 5 Begegnungsstätten
- ▷ 12 Gewerbeeinheiten mit sozialem Dienstleistungsangebot
- ▷ 61 Gewerbeeinheiten für private Dienstleistungsanbieter
- ▷ 20 Einzelhandelsflächen
- ▷ 19 gastronomisch genutzte Gewerbeeinheiten
- ▷ 55 sonstige gewerblich genutzte Flächen

Großzügige Außen- und Spielanlagen sowie Gemeinschaftsräume dienen als räumliche Basis zur Stärkung von nachbarschaftlichen Strukturen im Rahmen des Aufbaus unseres sozialräumlichen Quartiersmanagements.

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

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

|               | <b>WE</b>    | <b>%</b>      |
|---------------|--------------|---------------|
| Dümpten       | 1.147        | 13,93         |
| Styrum        | 553          | 6,72          |
| Heißen        | 2.063        | 25,04         |
| Broich        | 474          | 5,76          |
| Saarn         | 1.427        | 17,32         |
| Speldorf      | 606          | 7,35          |
| Holthausen    | 68           | 0,83          |
| Stadtmitte    | 1.559        | 18,93         |
| Winkhausen    | 339          | 4,12          |
| <b>Gesamt</b> | <b>8.236</b> | <b>100,00</b> |

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

|                          | WE           | %             |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Bis 30 m <sup>2</sup>    | 40           | 0,48          |
| 31 bis 50 m <sup>2</sup> | 2.182        | 26,19         |
| 51 bis 70 m <sup>2</sup> | 3.957        | 47,50         |
| 71 bis 90 m <sup>2</sup> | 1.602        | 19,23         |
| Über 90 m <sup>2</sup>   | 550          | 6,60          |
| <b>Gesamt</b>            | <b>8.331</b> | <b>100,00</b> |

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

|                  | WE           | %             |
|------------------|--------------|---------------|
| 1-Raum-Wohnung   | 1.391        | 16,70         |
| 2-Raum-Wohnung   | 2.923        | 35,09         |
| 3-Raum-Wohnung   | 3.044        | 36,54         |
| 4-Raum-Wohnung   | 905          | 10,86         |
| 5-Raum-Wohnung   | 66           | 0,79          |
| Mehr als 5 Räume | 2            | 0,02          |
| <b>Gesamt</b>    | <b>8.331</b> | <b>100,00</b> |

## Vermietung

Unsere Investitionstätigkeit in Neubau- und Modernisierungsprojekte in unbewohntem Zustand erfordert eine differenzierte Betrachtung unserer Fluktuations- und Wiedervermietungs-

quote. Im Geschäftsjahr 2019 mussten somit 107 Wohnungen, entweder wegen Abbruch und Ersatzneubauten oder Großmodernisierungen, freigezogen werden oder standen dem Vermietungsmarkt nicht weiter zur Verfügung. Die bereinigte Fluktuationsquote beläuft sich demnach auf 9,34 %, das entspricht 778 Wohneinheiten. Die Anzahl der im Bestand der SWB verbliebenen Mieter aufgrund von 57 modernisierungsbedingten Auszügen belief sich auf 49 Wohneinheiten. Die bereinigte Wiedervermietungsquote beläuft sich demnach auf 762 Wohneinheiten/97,9 %.

Ungeachtet der investitionsbedingten Freizüge ist die Fluktuationsquote mit 835 Auszügen (10,0 %) gegenüber dem Vorjahr mit 855 Auszügen (10,2 %) erfreulicherweise weiter leicht gesunken. Die Anzahl der Neuvermietungen belief sich insgesamt auf 762 Wohnungen (9,2 %; Vj.: 738 Wohnungen, 8,9 %). Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr (2,5 %) mit 2,5 % unverändert. Der stichtagsbezogene Leerstand beläuft sich in 2019 auf 2,8 % gegenüber 1,9 % in 2018. Der marktbedingte Leerstand zum Stichtag ist leicht gesunken und beträgt nunmehr 0,5 % (Vj.: 0,8 %). Der technische Leerstand ist mit 2,3 % gegenüber 2018 (1,1 %) erwartungsgemäß gestiegen.

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

|   | 2019         | 2018         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Wiedervermietungen/Erstvermietungen</b>        |              |              |
| Wohnungen   | 762          | 713          |
| Erstbezüge  | 0            | 25           |
| Gewerbeeinheiten                                  | 15           | 20           |
| Garagen/Stellplätze                               | 289          | 336          |
| <b>Insgesamt</b>                                  | <b>1.066</b> | <b>1.094</b> |
| <b>Leerstände</b>                                 |              |              |
| Wohnungen durchschnittlich marktbedingt           | 70           | 62           |
| Wohnungen durchschnittlich modernisierungsbedingt | 127          | 88           |
| Wohnungen durchschnittlich abrissbedingt          | 12           | 59           |
| Gewerbeeinheiten                                  | 7            | 8            |
| Garagen/Stellplätze                               | 80           | 109          |
| <b>Insgesamt</b>                                  | <b>296</b>   | <b>326</b>   |
| <b>Mietausfälle (T€)</b>                          |              |              |
| Wohnungen   | 1.659        | 1.636        |
| Gewerbeeinheiten                                  | 44           | 101          |
| Garagen/Stellplätze                               | 24           | 32           |
| <b>Insgesamt</b>                                  | <b>1.727</b> | <b>1.769</b> |

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 300 T€.

5,91€/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vj.: 5,79€/m<sup>2</sup> Wfl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 5,11€/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vj.: 5,03€/m<sup>2</sup> Wfl.).

## Mieten

Die Nettosollmieten verzeichnen einen leichten Anstieg in Höhe von 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Stichtagsbezogen belaufen sich die monatlichen Mieten für preisfreien Wohnraum auf

Die Nettosollmieten aller Nutzungsarten belaufen sich auf 43,6 Mio. € (Vj.: 43,8 Mio. €) p.a.. Der Rückgang der Nettosollmieten ist auf die Vielzahl an Rück- und Umbaumaßnahmen zurückzuführen.

Stichtagsbezogen stellt sich die monatliche Nettosollmiete unseres Bestandes zum 31.12.2019 wie folgt dar:

|                     | mtl./T€           |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
|                     | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Wohnungen           | 2.930             | 2.930             |
| Gewerbeeinheiten    | 613               | 644               |
| Garagen/Stellplätze | 102               | 102               |
| <b>Insgesamt</b>    | <b>3.645</b>      | <b>3.676</b>      |

Das Mietpreisniveau setzt sich zum 31.12.2019 wie folgt zusammen:

| €/m <sup>2</sup> mtl. netto | Wohnungen in WE | Wohnungen in % |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| Bis 4,00                    | 176             | 2,11           |
| Bis 5,00                    | 1.348           | 16,18          |
| Bis 6,00                    | 4.520           | 54,26          |
| Über 6,00                   | 2.287           | 27,45          |
| <b>Gesamt ø 5,65</b>        | <b>8.331</b>    | <b>100,00</b>  |

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,65 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird die Gesellschaft die hervorragenden Förderbedingungen des Landes im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungen weiter in Anspruch nehmen. Dabei nimmt die Gesellschaft nicht nur Fördermittel für Rückbau- und Ersatzneubau in Anspruch.

Hierbei kommt es der Gesellschaft zugute, dass die Stadt Mülheim an der Ruhr seit dem 01.06.2019 in die Mietstufe 4 eingestuft ist und somit durch das Land NRW höhere Förderdarlehen und höhere Bewilligungsmieten zugrunde gelegt werden dürfen.

### Instandhaltung

Mit insgesamt 10.229 T€ – dies entspricht einem Aufwand von 18,28 € je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche p.a. – hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Bestandserhaltung investiert, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände sicherzustellen.

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:

Alle Angaben in T€

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| Reparaturdienst/Kleininstandhaltung             | 3.349         | 3.209         |
| Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung         | 2.220         | 2.704         |
| Wertverbessernde Maßnahmen                      | 2.501         | 2.909         |
| Geplante und sonstige Maßnahmen                 | 1.579         | 754           |
| Versicherungsschäden                            | 580           | 665           |
| <b>Instandhaltungsaufwendungen</b>              | <b>10.229</b> | <b>10.241</b> |
| Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus | 65            | 59            |
| <b>Insgesamt</b>                                | <b>10.294</b> | <b>10.300</b> |

## Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir die seit Jahren umgesetzte hohe Investitionstätigkeit fortgeführt. Im Rahmen unserer Bautätigkeit (inkl.

Nachtragskosten und projektierte Maßnahmen) sind Kosten in Höhe von 19.066 T€ im Berichtsjahr investiert worden. Dies entspricht einer Investition von 32,91 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

### Fertigstellung in 2019

|                                     | Häuser   |            | WE (Anzahl) |      | Vortrag<br>2018 | Investition in T€ |              |
|-------------------------------------|----------|------------|-------------|------|-----------------|-------------------|--------------|
|                                     | vor      | nach       | vor         | nach |                 | 2019              | Gesamt       |
| 1. Um- und Ausbaumaßnahmen          | –        | –          | –           | –    | –               | –                 | –            |
| 2. Großmodernisierung               | –        | –          | –           | –    | –               | –                 | –            |
| 3. Einzelmodernisierung             | –        | 55         | 55          | –    | –               | 2.266             | 2.266        |
| 4. Energetische Sanierungsmaßnahmen |          |            |             |      |                 |                   |              |
| ▷ Frombergfeld 10                   | 1        | 72         | 72          | –    | –               | 1.070             | 2.591        |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>1</b> | <b>127</b> | <b>127</b>  |      | <b>0</b>        | <b>3.336</b>      | <b>4.857</b> |

Unsere aktivierten Maßnahmen in 2019 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Bauvorbereitung                     | 401    |
| Anlagen im Bau                      | 14.047 |
| Zugang Wohngebäude                  | 4.618  |
| Zugang Geschäfts- und andere Bauten | 0      |

Im Rahmen der Einzelmodernisierung wurden 55 Wohnungen fertiggestellt. Eine weitere Ausweitung des Programms ist für 2020 in Planung. Hierfür ist das Budget auf 3.000 T€ ausgeweitet worden.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die in 2019 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

|  | Häuser    | WE (Anzahl) |            | Vortrag in T€ | Gesamtinvestitionen ohne Grundstücke in T€ |                |
|--|-----------|-------------|------------|---------------|--|----------------|
|  |           | vor         | nach       |               | 2018                                       | 2019           |
| <b>1. Neubaumaßnahmen</b>                          |           |             |            |               |  |                |
| ▷ Eichbaum-Süd                                     | 9         | 76          | 100        | 1.223         | 2.787                                      | 22.737         |
| ▷ Kita Barbarastrasse                              | 1         | 14          | -          | 88            | 749  | 3.014          |
| ▷ Langenfeldstrasse 83-89,<br>Quellenstrasse 92-94 | 6         | 24          | 24         | 62            | 94   | 7.604          |
| ▷ Dümpten23  | 7         | 76          | 89         | 6.533         | 8.336                                      | 22.635         |
| ▷ Projektierungen                                  | 40        | 228         | 265        | 27            | 37   | 60.167         |
| <b>2. Um- und Ausbaumaßnahmen</b>                  |           |             |            |               |  |                |
| ▷ Saarncenter (Gewerbe)                            | 1         | -           | -          | 188           | 207  | 1.965          |
| ▷ Blücherstrasse 91-93<br>(Hausmeisterbüro)        | 1         | -           | -          | 1             | 4  | 400            |
| <b>3. Großmodernisierung</b>                       |           |             |            |               |  |                |
| ▷ Filchnerstrasse 74-78                            | 3         | 24          | 24         | 52            | 1.978                                      | 3.616          |
| ▷ Filchnerstrasse 68-72                            | 3         | 24          | 24         | 22            | 198  | 3.698          |
| ▷ Filchnerstrasse 62-66                            | 3         | 24          | 24         | -             | 21   | 3.783          |
| ▷ Filchnerstrasse 56-60                            | 3         | 24          | 24         | -             | 21   | 3.871          |
| <b>4. Energetische Sanierung</b>                   |           |             |            |               |  |                |
| ▷ Frombergfeld 14-16                               | 2         | 18          | 18         | -             | 3  | 1.029          |
| ▷ August-Schmidt-Straße<br>1-5, 90-92              | 6         | 66          | 66         | -             | 5  | 2.070          |
| ▷ August-Schmidt-Straße 7                          | 1         | 36          | 36         | -             | 4  | 2.182          |
| ▷ Am Eckland 10                                    | 1         | 24          | 24         | -             | 4  | 1.113          |
| <b>Gesamt</b>                                      | <b>87</b> | <b>658</b>  | <b>718</b> | <b>8.196</b>  | <b>14.448</b>                              | <b>139.884</b> |

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 1.282 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Elektro- und Badmodernisierung, Geschossdämmungen, Balkonanbauten) investiert.

Des Weiteren sind diverse Neubauvorhaben in Planung, die voraussichtlich ab 2020 in die Umsetzung gelangen.

## Personalbestand

Zum 31. Dezember 2019 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                                | 2019       | 2018      |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Im Verwaltungsgebäude          | 90         | 83        |
| In Wohnanlagen (Hausmeister)   | 14         | 15        |
| <b>Mitarbeiter gesamt</b>      | <b>104</b> | <b>98</b> |
| Davon Mitarbeiter Zeitverträge | 6          | 4         |
| Zzgl. kaufm. Auszubildende     | 6          | 6         |

Die Erhöhung des Personals ist darauf zurückzuführen, dass drei Mitarbeiterinnen aus der Elternzeit zurückgekehrt sind, zwei Auszubildende befristet übernommen wurden und eine Stellenausweitung im Quartiersmanagement erfolgte.

## 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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 221 T€ erwirtschaftet. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages wird der Jahresüberschuss steuerfrei an die Muttergesellschaft ausgeschüttet.

### 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 wurde.

## Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.340 T€ erzielt und damit das Vorjahresergebnis um 426 T€ gesteigert.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

|  | 2019         | 2018         | Ergebnis-<br>veränderung |
|--|--------------|--------------|--------------------------|
| Betriebsleistungen                         | 65.615       | 65.101       | 514                      |
| Aufwendungen für die Betriebsleistungen    |              |              |                          |
| a) aus der Hausbewirtschaftung             | 51.687       | 51.034       | ./653                    |
| b) für Verkaufsgrundstücke                 | 1.375        | 1.527        | 152                      |
| c) Personal- und Verwaltungsaufwand        | 9.524        | 9.181        | ./343                    |
| Betriebsergebnis                           | 3.029        | 3.359        | ./330                    |
| Finanzergebnis                             | 7            | ./152        | 159                      |
| Ordentliches Unternehmensergebnis          | 3.036        | 3.207        | ./171                    |
| Neutrales Ergebnis                         | 304          | ./293        | 597                      |
| Jahresüberschuss                           | 3.340        | 2.914        | 426                      |
| Einstellung in die zweckgebundene Rücklage | ./477        | ./403        | ./74                     |
| <b>Bilanzgewinn</b>                        | <b>2.863</b> | <b>2.511</b> | <b>352</b>               |

Das neutrale Ergebnis wird wesentlich von Kosten des Rückbaus in Höhe von rund 1,1 Mio. € geprägt. Dem stehen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, im Wesentlichen für Pensionen an einen ehemaligen Geschäftsführer, in Höhe von rund 1,4 Mio. € ertragswirksam gegenüber.

## Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2019 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 360,3 Mio. € (Vj.: 350,4 Mio. €).

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 59,4 Mio. € (Vj.: 57,1 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 299,4 Mio. € (Vj.: 290,7 Mio. €) gegenüber.

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€

|   | 31.12.2019     | 31.12.2018     | Veränderung    |
|---|----------------|----------------|----------------|
| <b>Langfristiger Bereich</b>                  |                |                |                |
| Vermögenswerte                                | 360.310        | 350.473        | 9.838          |
| Finanzierungsmittel                           | 358.832        | 347.821        | 11.012         |
| <b>Unterdeckung</b>                           | <b>./1.478</b> | <b>./2.652</b> | <b>1.174</b>   |
| <b>Mittelfristiger Bereich</b>                |                |                |                |
| Vermögenswerte                                | 1.834          | 466            | 1.368          |
| Finanzierungsmittel                           | 0              | 0              | 0              |
| <b>Unterdeckung</b>                           | <b>./1.834</b> | <b>./466</b>   | <b>./1.368</b> |
| <b>Kurzfristiger Bereich</b>                  |                |                |                |
| Flüssige Mittel                               | 6.058          | 5.798          | 260            |
| Übrige Vermögenswerte                         | 20.692         | 19.486         | 1.206          |
|   | 26.750         | 25.284         | 1.466          |
| Kurzfristige Verpflichtungen                  | 30.062         | 28.402         | 1.660          |
| <b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b> | <b>./3.312</b> | <b>./3.118</b> | <b>./194</b>   |

Die Stichtagsliquidität ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Es gilt allerdings weiterhin, sowohl die Eigenkapitalquote als auch die Liquiditätslage zu stärken, was aufgrund der anhaltend ausgeprägten Investitionstätigkeit eher im Mittel- bis Langfristzeitraum zu erwarten ist.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) der SWB in 2019 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€

|  | 2019            | 2018            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Jahresüberschuss</b>  | <b>3.340</b>    | <b>2.914</b>    |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens   | 10.161          | 10.678          |
| Abnahme der langfristigen Rückstellungen   | ./1.319         | ./598           |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)   | 103             | 138             |
| <b>Cashflow</b>  | <b>12.285</b>   | <b>13.132</b>   |
| Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens                       | ./163           | ./17            |
| Zunahme der Kostenvorlage für Kaufeigenheime   | ./1.368         | ./195           |
| Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind  | ./1.909         | ./1.034         |
| Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen   | 837             | 112             |
| Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | ./84            | ./1.187         |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>9.598</b>    | <b>10.811</b>   |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen   | ./19.260        | ./14.220        |
| Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen  | 202             | 28              |
| Einzahlungen auf Finanzanlagen   | 2               | 0               |
| Auszahlungen auf Finanzanlagen   | ./30            | 0               |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>./19.086</b> | <b>./14.192</b> |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten   | 22.994          | 15.433          |
| Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen    | ./9.715         | ./10.438        |
| Rückzahlung von Darlehen   | ./3.531         | ./68            |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>9.748</b>    | <b>4.927</b>    |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>  | <b>260</b>      | <b>1.546</b>    |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | 5.798           | 4.252           |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode  | 6.058           | 5.798           |

Die Gesellschaft hat in 2019 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

## Kennzahlenübersicht

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:

|                           | in               | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|---------------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote         | %                | 15,3   | 15,2   | 14,6   | 14,2   | 13,5   |
| Cashflow                  | T€               | 12.285 | 13.132 | 13.154 | 12.498 | 12.314 |
| Gesamtkapitalrentabilität | %                | 3,1    | 3,2    | 3,1    | 3,3    | 3,3    |
| Eigenkapitalrentabilität  | %                | 5,5    | 5,1    | 4,0    | 4,0    | 3,2    |
| Investitionen             | €/m <sup>2</sup> | 32,91  | 24,12  | 14,80  | 14,21  | 9,88   |
| Instandhaltung            | €/m <sup>2</sup> | 18,28  | 18,30  | 16,79  | 17,79  | 17,26  |

## Prognose, Chancen- und Risikobericht

### Risiken und Chancen

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

#### Risiko aus Pandemie COVID-19

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie in den letzten Wochen zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt und wird nach aktuellen Einschätzungen noch zunehmen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher, auch nach Meinung der Wirtschaftsweisen, auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den weiteren Geschäftsverlauf der SWB zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen sowie einer Abnahme der Vermietungsgeschwindigkeit insgesamt.

Positiv ist das Gesetz zur Milderung der Folgen der Corona-Pandemie im Hinblick auf die Nachweispflicht des Mieters/Gewerbekunden. Des Weiteren ist nur die Stundung von Mieten vom Gesetzgeber vorgegeben, sodass Mietschulden bis zum 30.06.2020 bis zum 30.06.2022 zurückgezahlt sein müssen.

Die Geschäftsleitung hat unverzüglich nach Bekanntwerden der Tragweite der Pandemie einen umfassenden Maßnahmenkatalog erarbeitet, der laufend überwacht und mindestens wöchentlich aktualisiert wird.

Hierbei steht in erster Linie die Gesundheit unserer Mitarbeiter sowie unserer Kunden im Vordergrund. Darüber hinaus wurde mit allen Abteilungsleitern abgestimmt, mit welchen wirksamen Maßnahmen der Geschäftsbetrieb geordnet weitergeführt werden kann.

Mieter, Kunden und Geschäftspartner haben bislang positiv und verständnisvoll auf dieses Maßnahmenpaket reagiert. Gleiches gilt für die Belegschaft. Es bleibt allerdings abzuwarten, wie sich die Gesamtsituation in den kommenden Wochen und Monaten entwickelt. Erst dann können erste belastbare Aussagen zu den wirtschaftlichen Folgen getätigt werden.

### Leerstandsrisiko

Die erwartete Marktentwicklung in Mülheim an der Ruhr führt in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft zu einer marktbedingten Leerstandsquote von derzeit unter 1%. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem im Bereich der Förderlandschaften, nutzt die Gesellschaft, um ihre nennenswerten Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau auszuweiten und somit langfristig die Attraktivität ihrer Produkte zu steigern. Hieraus ergibt sich zudem die Chance, die Mieterstruktur im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungsmaßnahmen zu verändern.

Die steigenden Angebotsmieten bieten der Gesellschaft ein nicht unbedeutendes Ertragssteigerungspotenzial, auch wenn diese zur langfristigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht in vollem Maße ausgeschöpft werden.

Unsere Preis-, Produkt- und Vertriebspolitik ist an der Unternehmensstrategie SWB 2030 ausgerichtet.

### IT-Risiko

Sämtliche Geschäftsbereiche werden durch Informationstechnologien unterstützt. Mögliche Risiken bestehen beispielsweise im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible Unternehmensdaten sowie auf die mangelnde Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen oder Katastrophen. Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnen wir mit dem Einsatz von IT-Sicherheitstechnologien. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch das Vorhalten von Back-up-Versionen der erfolgskritischen Datenbestände erhöht.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen sowie der internen IT-Infrastruktur. Im Geschäftsjahr wurde turnusmäßig ein erneuter IT-Stresstest durchgeführt, der im We-

sentlichen einen Phishing-Test, eine Penetration der Firewall sowie eine Websiteüberprüfung beinhaltet. Zur Sicherung der IT-Risiken, auch und vor allem im Zusammenhang mit der Datenschutzgrundverordnung, wurde in 2019 eine Cyber-Versicherung abgeschlossen.

### 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
- ▶ Turnusmäßige Marktabfragen zur Abschätzung der Zinsen und Zinsentwicklung

Die nach wie vor günstigen Kapitalmarktmittel sowie die vom Bund aufgelegten KfW-Programme, ergänzt um die nochmals verbesserten 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 wird in den kommenden Jahren unsere Investitionstätigkeit prägen. Diese hohe Investitionsbereitschaft lässt keine deutliche Entspannung der kurzfristigen Liquidität der Gesellschaft erwarten.

Dem Risiko steigender Zinsen begegnen wir mit einer hohen Tilgungsquote sowie mit der Vereinbarung von Volltilgendarlehen. 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.

Allerdings stehen diesen günstigen Marktbedingungen weiter steigende Baukosten gegenüber. Baurechtliche Vereinfachungen zur Reduzierung der Baukosten sind bisher nicht eingetreten. Vielmehr wurden durch das Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 die Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf eine wirtschaftlich zeitnahe Refinanzierung deutlich eingeschränkt. Insbesondere die Kappung einer Modernisierungsumlage auf 2,00 €/m<sup>2</sup> innerhalb eines Zeitraumes von sechs Jahren bei einer Ausgangsmiete von unter 7,00 €/m<sup>2</sup> stellt die bislang verantwortungsbewusste Mietpreispolitik – vor allem kommunaler Wohnungsbaugesellschaften – mehr als infrage. Der endgültige Ausstieg privater Vermieter aus der Modernisierung ihrer Bestände mangels wirtschaftlicher Auskömmlichkeit gefährdet nicht nur die Klimaschutzziele und den weiteren Abbau von Barrieren, sondern verlagert die Investitionstätigkeit noch mehr in die Verantwortung gewerblicher Wohnungsbaugesellschaften.

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

### Strategische Risiken

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

Aus dem Bestand können gegebenenfalls Risiken aus dem technischen Zustand, den wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie aus der Qualität des Standorts resultieren. Die Prüfung des technischen Zustands sowie insbesondere die Sicherstellung der Verkehrssicherheit unserer Bestände gewährleistet unsere Gesellschaft durch regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen. Die Dokumentation der Gebäudezustände sowie die Organisation der gegebenenfalls durchzuführenden Maßnahmen erfolgen über ein IT-gestütztes Portfolioanalysetool. Der Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken wird wiederkehrend überwacht. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Entscheidungshilfe für Investitionen.

Mögliche Risiken, die sich zulasten der Branche auswirken, könnten sich aus Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Insbesondere könnten sich weitere Belastungen der Wirtschaftlichkeit durch neue technische Vorschriften oder die Verschärfung der EnEV ergeben.

Ein wesentlicher Aspekt der Strategie SWB 2030 sind die Vereinbarkeit von Maßnahmen zum Klimaschutz und deren Wirtschaftlichkeit. So werden wir ab 2020 verschiedene energetische Maßnahmen ergreifen, die den ehrgeizigen Zielen der Bundesregierung (Klimaneutralität 2050) entgegenkommen. Im Einzelnen sind zu nennen:

- ▷ Wärmedämmung mit Mineralwolle
- ▷ Einsatz regenerativer Energien
- ▷ Mieterstrom
- ▷ Förderung von Mobilitätskonzepten  
(z.B. E-Mobilität, E-Bike-Ladepunkte,  
Unterstellmöglichkeiten für Rollatoren)

Die bereits seit Jahren bestehenden Kooperationen mit der medl GmbH werden fortgesetzt und im Hinblick auf Services weiter intensiviert.

Der wachsende Fachkräftemangel sorgt für Probleme in der zeitnahen und adäquaten Besetzung von Planstellen. Vor allem in technischen- und IT-Berufen ist es nicht auszuschließen, dass mangels zur Verfügung stehender Architekten, Fachingenieure, Baufirmen oder IT-Spezialisten empfindliche Verzögerungen im Ablauf von Projekten zu erwarten sind. Um diesem Problem entgegenzuwirken, nimmt die Thematik „Digitalisierung von Geschäftsprozessen“ einen zentralen Platz in der Strategie SWB 2030 ein.

Gleichwohl wird sich diese Problematik aus heutiger Sicht in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Dies gilt insbesondere für familiengeführte Handwerksbetriebe. Diesem Risiko begegnen wir mit unserer langfristigen Strategie zu Entwicklung und Ausbau der Servicebetriebe in unserer Tochtergesellschaft, der SWB-DBF.

#### 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 99 % 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.

Für den Bereich Compliance haben wir einen externen Ombudsmann sowie einen internen Compliance-Beauftragten eingeschaltet: Sie sind Ansprechpartner für Personen, die mögliche Verstöße gegen die Compliance-Richtlinien melden wollen. Ein Korruptionsverdacht aus dem Jahr 2019 hat sich nach eingehenden Untersuchungen nicht bestätigt, weitere Meldungen lagen nicht vor.

Die Tätigkeit der Internen Revision wurde auf Basis einer risikoorientierten Planung in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung mittels Teil- und Vollprüfungen durchgeführt.

Erkennbare, bestandsgefährdende Risiken liegen zum Berichtszeitpunkt nicht vor.

## 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

Die Mehrjahresplanung zeigt auch in den kommenden Jahren den angestrebten Unternehmenswertzuwachs sowie eine positive Ergebniserwartung. So trägt vor allem das hohe Investitionsvolumen in der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zu einer langfristigen Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung bei. Dies versetzt die Geschäftsführung in die Lage, für das Geschäftsjahr 2019 eine Gewinnausschüttung vorzunehmen.

Unverändert wird die SWB auch 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.

Unsere Tochter, die SWB-Dienstleistungs-, Bau-träger- 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 und Ausweitung der Geschäftsfelder. Neben der Ausweitung der Gewerke sieht die SWB-DBF ihre Kompetenzen in weiteren zukunftsweisenden Themenfeldern in der Wohnungswirtschaft.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.630 T€. Es bleibt allerdings abzuwarten, welche wirtschaftlichen Folgen die COVID-19-Pandemie auf die SWB haben wird.

Mülheim an der Ruhr, 31. März 2020



Andreas Timmerkamp

# Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

---

## „Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▷ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- ▷ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den

deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ▷ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▷ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- ▷ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- ▷ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Berlin, 9. April 2020

GdW Revision AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft

gez. Gebhardt  
– Wirtschaftsprüfer –

gez. Bispink  
– Wirtschaftsprüfer –

## Bericht des Aufsichtsrates

---

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2019 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 haben 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 8. Juni 2020

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

