



Mein Zuhause

WohnWege

2019



Inhalt

04 Editorial

06 Das sind wir

- 06 SWB im Profil
- 08 Daten und Fakten
- 11 Investitionen

12 Das haben wir 2019 erreicht

- 13 Neubau: Eichbaumsiedlung Süd
- 14 Neubau: Dümpten23
- 15 Energetische Sanierung: Frombergfeld
- 16 Quartiersentwicklung: Quartierspunkte
- 18 Modernisierung: Eichbaumsiedlung
- 19 Kommunikation: Relaunch Website
- 20 Personal: Azubi-Büro
- 21 Quartiersentwicklung: Wohneigenheime
- 22 Infrastruktur: Kita Barbarastraße
- 23 Einzelmodernisierungen
- 24 Übersicht

26 Da wollen wir hin

- 28 SWB.2030
- 30 Betriebsrat
- 34 Personal, Ausbildung, Recht, Allgemeine Verwaltung
- 38 Kommunikation, IT, Digitalisierung
- 42 Betriebs- und Wohnungswirtschaft
- 46 Bestandsbewirtschaftung
- 50 Technische Bestandsentwicklung
- 56 Servicebetrieb
- 60 Zukunft im Gespräch

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

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

zunächst einmal hoffe ich, dass Sie bislang möglichst unbeschadet und vor allem gesund durch die beispiellos herausfordernde Zeit der Corona-Pandemie gekommen sind. Auch wenn unsere SWB bislang von schweren Schäden weitestgehend verschont wurde, bleibt abzuwarten, wie sich die weitere Entwicklung auf die Strategie unseres Hauses und somit auf die Wirtschafts- und Ertragslage auswirken wird.

An dieser Stelle danken wir in erster Linie all denen, die in den letzten Monaten unser Alltagsleben weitgehend aufrechterhalten haben, und dem Krisenstab der Stadt Mülheim an der Ruhr, der die Situation vor Ort bisher zielorientiert, vorausschauend und vor allen Dingen ruhig und verbindlich gemeistert hat. Zum Schluss danken wir unseren Mietern für ihre Geduld und insbesondere unseren Mitarbeitern, die sich in dieser Zeit ausgesprochen ruhig und besonnen verhalten und mit ihrer Flexibilität den Geschäftsbetrieb in den letzten Monaten ermöglicht haben.

Im Hinblick auf das Geschäftsjahr 2019 lässt sich sagen, dass dieses eine für die Wohnungswirtschaft außergewöhnliche Dekade abschließt. Nach Jahren eines äußerst entspannten Mietermarktes hat sich der Markt zugunsten der Vermieter entwickelt. Der Bedarf an bezahlbarem und generationengerechtem Wohnraum wächst, kann aber nicht in der erwarteten Geschwindigkeit gedeckt werden.

Hierbei darf nicht darüber hinweggesehen werden, dass wohnungspolitische Versäumnisse seit Beginn der 2000er-Jahre nicht ansatzweise in dem Zeitraum aufgeholt werden können, in dem dies nun gesellschaftlich erforderlich scheint.

Die Wohnungswirtschaft benötigt langfristige Perspektiven, um die Wirtschaftlichkeit ihrer Investitionen nachhaltig sicherstellen zu können. Ein Paradebeispiel hierfür ist das Wohnraumförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das in den letzten Jahren zielführend und sinnvoll optimiert worden ist. Hier wird eine finanzielle und



planerische Basis geschaffen, die – einhergehend mit den nach wie vor sehr günstigen Konditionen auf dem Kapitalmarkt – dabei hilft, eine langfristig auskömmliche Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum zu gewährleisten. Dies unter der Prämisse, dass zur wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ausgewogenheit eine entsprechende Anzahl frei finanzierter Wohnungen errichtet wird.

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr beschreiben wir diesen Weg nun seit einigen Jahren und werden ihn – in Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien und Gesellschaftern – in den nächsten Jahren mit hoher Intensität weiterverfolgen. Unser Fokus: die Bereitstellung von passgenauem Wohnraum für alle Generationen. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Stadt nicht wesentlich mehr Wohnungen benötigt – aber eine andere Wohnraumqualität. Eine Vielzahl unserer Bestände stammt aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Mit der Folge, dass wir neben umfassenden Sanierungsmaßnahmen auch den Weg des Rückbaus wählen, um neue moderne und klimagerechte Wohngebäude zu schaffen.

Diese umfassende Investitionspolitik ist eingebettet in eine von uns entwickelte Gesamtstrategie – letztendlich mit der Zielsetzung, auch für die kommenden Jahrzehnte ein verlässlicher Partner für unsere Mieter zu sein.

Lesen Sie auf den nächsten Seiten, wer wir sind und wofür wir stehen und was die Inhalte unserer aktuellen Geschäftspolitik ausmacht. Sicherlich werden Sie auch mit Interesse die Eckpunkte unserer strategischen Ausrichtung der nächsten Jahre zur Kenntnis nehmen. Lernen Sie unsere Führungsmannschaft kennen, mit der wir gemeinsam die Strategiepfeiler entwickelt haben und die Ihnen einen Einblick in die Arbeit sowie die angestrebte Entwicklung ihrer Abteilungen geben wird. Wir wünschen Ihnen bei der Lektüre viel Freude, und bleiben Sie bitte gesund.

Ihr



Andreas Timmerkamp

Wir sind WOHNEN

Seit 1951 ist die SWB das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr und mittlerweile der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in unserer Stadt. Gegenstand unserer Geschäftstätigkeit sind die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Umfassend aktiv

Wir begleiten sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, sind verlässlicher Akteur der Stadt- und Infrastrukturentwicklung und stellen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereit.

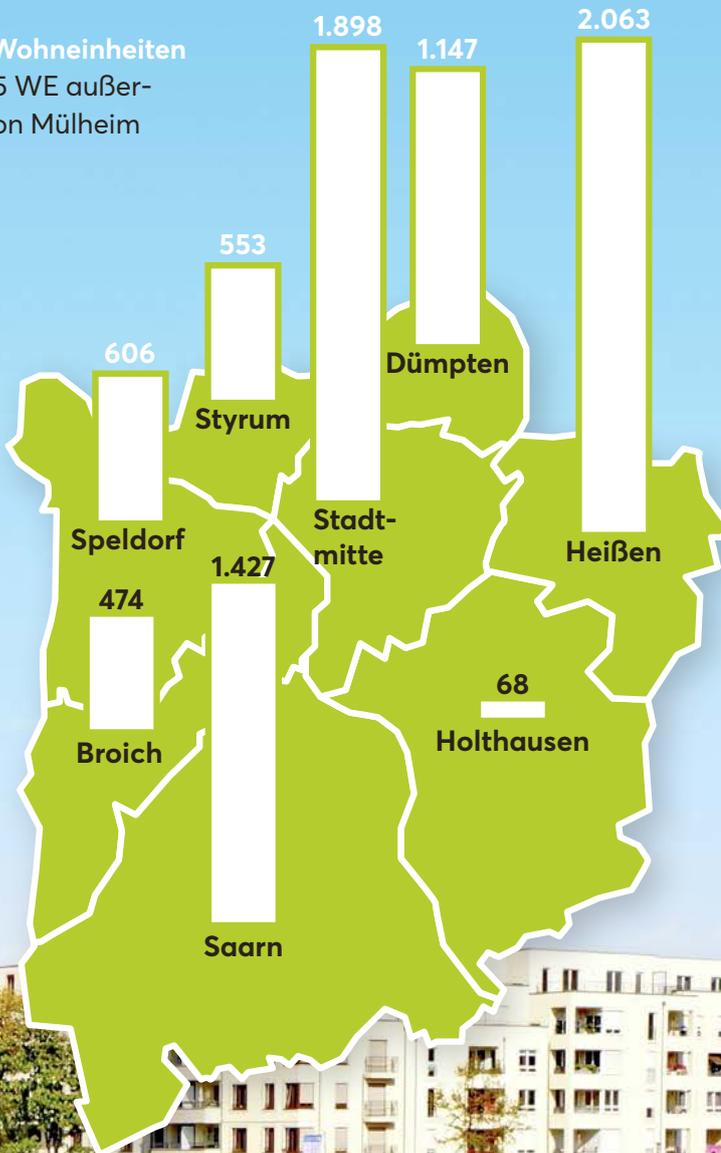
Sozialverträglich & innovativ

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

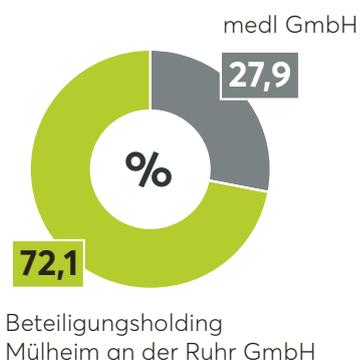
Die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes stellt das Kerngeschäft der Gesellschaft dar. Gleichwohl streben wir eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unserer Gesellschafter an.



8.236 Wohneinheiten
zzgl. 95 WE außer-
halb von Mülheim



Daten und Fakten



Unternehmensstruktur

Gesellschafter:

Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH:
72,10 %; medl GmbH: 27,90 %

Aufsichtsratsvorsitzender:

Stadtverordneter Heiko Hendriks

Geschäftsführung:

Andreas Timmerkamp

Gründung:

12. Juni 1951

Kennzahlen auf einen Blick

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

Bestand

Zum 31.12.2019 stellt sich unser

Bestand wie folgt dar:

Häuser	1.131
Wohnungen	8.331
Gewerbeeinheiten	178
Garagen/Einstellplätze	3.501
Wohn- und Nutzfläche gesamt in m²	579.406

Ertragslage

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

Alle Angaben in T€

	2019	2018	Ergebnis- 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
Bilanzgewinn	2.863	2.511	352

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.863.211, 20 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.



Wir INVESTIEREN

Im Geschäftsjahr hat die SWB insgesamt 19,1 Mio. € in Um- und Ausbau, Modernisierung und Neubaumaßnahmen investiert. Die Summe beinhaltet sowohl bereits fertiggestellte als auch laufende Projekte. Eine deutliche Steigerung gegenüber 2018 (13,9 Mio. €) und 2017 (8,3 Mio. €). Was gleich bleibt? Die zentralen Ziele unserer Investitionspolitik:

- ▷ Reduzierung von Energiekosten und klimaschädlichen Emissionen
- ▷ Steigerung der Gebäudeeffizienz
- ▷ Abbau von Barrieren
- ▷ Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung
- ▷ Schaffung eines sicheren attraktiven Wohnumfeldes
- ▷ Quartiersentwicklung durch Rückbau und Ersatzneubau
- ▷ ausgewogene Produkt- und Preispolitik

Unsere Beteiligungen

Die SWB ist alleinige Gesellschafterin des Servicebetriebs, der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH.

Die Gesellschaft verfügt über eine Eigenkapitalquote von 65,6 %. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 221 T€ und wird in voller Höhe an die Muttergesellschaft steuerfrei ausgeschüttet. Es besteht eine umsatz- und gewerbesteuerliche Organschaft sowie eine Personenidentität der Organe. Hinzu kommen Beteiligungen von untergeordneter Bedeutung.

Das haben wir 2019 erreicht



START

Eichbaumsiedlung Süd: Kleiststraße 1–5/Amundsenweg 63–69 Mülheim-Heißen

Das Projekt im Überblick

Bauzeit

- ▷ Februar 2019 bis August 2021

Investitionsvolumen

- ▷ 26 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen
- ▷ Kapitalmarktmittel

Raumgewinn

- ▷ 100 Mietwohnungen
- ▷ 2 bis 5 Zimmer
- ▷ Wohnflächen von rund 50 m² bis 110 m²
- ▷ alle Wohnungen über Aufzüge
barrierefrei erreichbar
- ▷ Erdgeschosswohnungen mit
eigenem Garten
- ▷ 1 Gewerbeeinheit à 62 m²



(fast) FERTIG

Dümpten23: Frintroper Straße/ Hermann-Holtmann-Straße/Oberheidstraße Mülheim-Dümpten

Das Projekt im Überblick

Bauzeit

- ▷ Januar 2018 bis Juni 2020

Investitionsvolumen

- ▷ 21 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen
- ▷ Kapitalmarktmittel

Raumgewinn

84 Mietwohnungen

- ▷ 2 bis 4 Zimmer
- ▷ Wohnflächen von rund 50 m² bis 100 m²
- ▷ große Dachterrassen und Balkone

- ▷ Familienwohnungen mit eigenem Garten im Erdgeschoss
- ▷ 3 rollstuhlgerechte Wohnungen
- ▷ alle Wohnungen über Aufzüge barrierefrei erreichbar
- ▷ integrierter Quartierstreffpunkt
- ▷ grüne Mitte

7 Kaufeigenheime

- ▷ Wohnfläche jeweils rund 130 m²
- ▷ Grundstücksgrößen zwischen 226 m² und 337 m²
- ▷ integrierte Garagen



ENERGIE im Blick

Frombergfeld 10
Mülheim-Saarn

Das Projekt im Überblick

Bauzeit

- ▷ Mai 2018 bis September 2019

Investitionsvolumen

- ▷ 2,7 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel
- ▷ Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Maßnahmen

- ▷ Ausbau der Nachtstromspeicheröfen und Einbau moderner Plattenheizkörper
- ▷ Anschluss an ein Blockheizkraftwerk über das Nahwärmeversorgungsnetz der medl
- ▷ Dämmung der Fassaden und der obersten Geschosdecken
- ▷ Neugestaltung der Laubengänge inkl. Brüstungen
- ▷ Renovierung des Treppenhauses
- ▷ Erneuerung der Aufzugsanlage
- ▷ Austausch der Türen zwischen Treppenhaus und Laubengängen
- ▷ Austausch der Fenster (vor Baujahr 2000)
- ▷ Bädermodernisierung auf Mieterwunsch



Zum PUNKT kommen

Etablierung der Quartierspunkte in Heißen und Styrum

Nach der Gründung in 2018 konzentriert sich das Quartiersmanagement darauf, Begegnung, Aktionen und Vernetzung in den Quartierspunkten weiter auszubauen. Das wachsende Angebot entwickelt sich aus Ideen und Anregungen der Menschen vor Ort. Die Umsetzung: ebenfalls Sache der Gemeinschaft. Ein Ansatz, der viel persönlichen Kontakt und reichlich Engagement verlangt – und sich ganz klar lohnt. Die Zahl der regelmäßigen Besucher in den Quartierspunkten wächst ebenso wie die der Kooperationspartner, der regelmäßigen Termine und besonderen Highlights. Wie geplant. Nächste Punkt-Landung: 2020 in Dümpten.

Regelmäßige Angebote (Auswahl)

- ▷ Infoveranstaltungen
- ▷ Spieletreff
- ▷ Deutschkurse
- ▷ Offener Treff für Kinder und Jugendliche
- ▷ Erzählcafé
- ▷ Digitalberatung
- ▷ Nähcafé
- ▷ Veeh-Harfen-Kurse

Highlights

- ▷ Osterprogramm
- ▷ Heißener Hoftrödel
- ▷ Freiluftcafé
- ▷ Pflanzaktion
- ▷ Graffiti-Workshops
- ▷ Aktionswoche in den Herbstferien

Kooperationspartner

- ▷ Amt für Kinder, Jugend und Schule
- ▷ Talentwerkstatt des CBE e.V.
- ▷ Familiennetzwerk Heißen
- ▷ LEG
- ▷ Mülheimer Sportvereine
- ▷ Theaterprojekt RUHRORTER
- ▷ Malteser-Hilfsdienst e.V.
- ▷ Verbraucherzentrale
- ▷ Verein für Bewegungsförderung und Gesundheitssport



Von Anschluss bis ZUSCHNITT

Eichbaumsiedlung: Filchnerstraße 56–78
Mülheim-Heißen

Das Projekt im Überblick

Bauzeit

- ▷ Juni 2019 bis Juni 2021

Investitionsvolumen

- ▷ 15 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Mittel des Landes Nordrhein-Westfalen
- ▷ Kapitalmarktmittel

Maßnahmen

- ▷ Anschluss an ein Blockheizkraftwerk über das Nahwärmeversorgungsnetz der medl
- ▷ Dämmung der Fassaden und der Dachgeschossdecken
- ▷ Austausch der Fenster
- ▷ Austausch der Wohnungs- und Hauseingangstüren

- ▷ Anbau von Balkonen
- ▷ Austausch der Oberböden
- ▷ Verbesserung der funktionalen Zuschnitte
- ▷ Bädermodernisierung
- ▷ Erneuerung aller Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Elektroinstallation



OPTIMAL online

Relaunch der SWB-Website

Das Projekt im Überblick

Eckdaten

- ▷ Großmodernisierung von Architektur bis Design
- ▷ Maßstab: Bedarf von Wohnungssuchenden und Mietern
- ▷ Projektstart: Mitte 2019
- ▷ Onlineschaltung: Januar 2020

Ergebnis: volle Usability

- ▷ relevanter Content
- ▷ optimierte Wohnungssuche
- ▷ konsistente, intuitive Navigation
- ▷ gute Performance
- ▷ Responsive Design



JUNIOR-Chefs

Azubi-Büro Blücherstraße

Das Projekt im Überblick

Idee & Inhalt

- ▷ eigenständige Bestandsbewirtschaftung durch Azubis
- ▷ insgesamt rund 250 Wohnungen in Heißen
- ▷ eigenes Azubi-Büro vor Ort

Intention

- ▷ Teamfähigkeit und Lösungskompetenz verbessern
- ▷ erlerntes Fachwissen in der Praxis anbringen
- ▷ Erfahrung im Kundenkontakt sammeln bzw. vertiefen

Schritte

- ▷ Planungsbeginn: 2019
- ▷ aktueller Status: Einrichtung des Azubi-Büros
- ▷ voraussichtlicher Start: 2020

Gemeinsam wachsen: Unsere Auszubildenden lernen jeden Tag dazu – natürlich auch, was echte Teamarbeit ist. Hier im Rahmen einer Baumpflanzaktion weit des entstehenden Azubi-Büros.



LEBENSQUALITÄT mal anders

Eigenheime in SWB-Quartieren

Gute Gründe

- ▷ Baustein einer umfassenden Quartiersentwicklung
- ▷ garantieren Langfristigkeit und Identifikation
- ▷ Eigenheimer erhöhen die Stabilität im Quartier und bringen sich in der Regel besonders ein
- ▷ Familien sorgen für lebendige, durchmischte Nachbarschaft
- ▷ bauliche Aufwertung eines Quartiers
- ▷ attraktiver Wohnstandort durch Nähe zu Düsseldorf

Unsere Projekte

- ▷ dümpscheskarree: 10 Reihenhäuser mit je rund 140 m²
- ▷ Dümpten23: 7 Kaufeigenheime mit je rund 130 m²
- ▷ Eichbaumsiedlung: Eigenheime geplant



GROSSES für Kleine

Kita Barbarastraße Mülheim-Dümpten

Baubeginn

- ▷ März 2019

Fertigstellung

- ▷ Dezember 2020

Investitionsvolumen

- ▷ 3,2 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel

Das Projekt im Überblick

- ▷ Betreuungsplätze für 85 Kinder
- ▷ Nutzfläche: rund 990 m²
- ▷ Außenspielfläche: rund 1.250 m²
- ▷ barrierefrei
- ▷ Integration eines Bewegungsraums



EINZEL-Leistung in Serie

Einzelmodernisierung
von 60 Wohnungen,
diverse Quartiere

Fertigstellung

- ▷ Geschäftsjahr 2019

Investitionsvolumen

- ▷ 2,5 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel

Durchgeführte Maßnahmen

- ▷ Austausch der Fenster (vor Baujahr 2000)
- ▷ Umstellung von vereinzelt noch vorhandenen Nachtstromspeicheröfen auf Gaszentralheizung oder Fernwärme
- ▷ Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Elektroinstallation
- ▷ Modernisierung der Bäder und Küchen
- ▷ Voreinrichtungen zur Installation von Kaltwasserzählern
- ▷ Austausch der Wohnungseingangstüren
- ▷ Erneuerung der Oberböden

ab Januar 2018

seit April 2018



Frombergfeld 10

2019

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni
--------	---------	------	-------	-----	------

Einzelmodernisierung von 60 Wohnungen

seit April 2018



Landsberger Straße 4



Dümpten23

bis 2020

Eichbaumsiedlung



bis 2021

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

Saarn-Center

bis 2021



Kita Barbarastraße

bis 2020



Eichbaumsiedlung Süd

bis 2021

Da wollen wir hin



Die für ein Wohnungsunternehmen relevanten Märkte verändern sich. Ob Arbeits- oder Wohnungsmarkt, Beschaffungs- oder Finanzmarkt: Auch für die SWB treten die sich wandelnden Bedürfnisse und Erfordernisse immer deutlicher zutage. Unsere Reaktion darauf? Eine tragfähige Unternehmensstrategie: SWB.2030.



SWB.2030: Perspektiven im Porträt

mit Oliver Ahrweiler, technische Leitung,
und Sven Glocker, kaufmännische Leitung

Herr Ahrweiler, was bedeutet „SWB.2030“ für Sie?

O. A.: SWB.2030 ist für mich ein Fahrplan für die stetige Weiterentwicklung der SWB. Am Anfang stand eine umfassende Marktanalyse, zu der alle Abteilungsleiter mit der Expertise ihrer Fachabteilungen – vom Mieter- über den Beschaffungs- bis zum Personalmarkt – beigetragen haben.

Welche Maßnahmen verbinden Sie konkret mit der Strategie?

O. A.: Aus der Marktanalyse haben wir zum einen die notwendige Entwicklung des Wohnungsportfolios, aber auch der Aufbauorganisation abgeleitet. Für mich von besonderer Bedeutung ist die Bündelung der technischen Fachkompetenzen durch Konzentration auf die großen geplanten Maßnahmen und die Entwicklung unseres Servicebetriebs zum Kompetenzzentrum für die Kleininstandhaltung.

Was wünschen Sie sich persönlich für die SWB?

O. A.: Ich wünsche mir, dass wir die dafür noch notwendigen personellen Ressourcen erschließen können. Intern genauso wie extern.

Herr Glocker, zusammen mit den Führungskräften haben Sie SWB.2030 ausgearbeitet. Ihr Rückblick?

S. G.: Zunächst freue ich mich sehr darüber, dass wir gemeinsam zu diesem guten Ergebnis gelangt sind. Es hat zwischendurch auch die ein oder andere „Durststrecke“ gegeben. Wir können aber nun zusammen auf eine sehr lehrreiche und interessante Entwicklungsphase der Strategie zurückblicken, die unsere Führungsmannschaft zusammengeschweißt hat.

Was wünschen Sie sich im Sinne einer konsequenten Umsetzung?

S. G.: Im Hinblick auf die Umsetzung ist es für mich von besonderer Bedeutung, die Beziehung zum Kunden auszubauen und weiterzuentwickeln. Als modern aufgestelltes Dienstleistungsunternehmen müssen wir den Kunden ins Zentrum unseres Handelns setzen und stets die Wohnbedürfnisse von morgen im Blick unserer Entwicklung halten.

Ist diese Strategie nun für die nächsten zehn Jahre fix?

S. G.: Eine Unternehmensstrategie kann nicht für einen Zeitraum fixiert werden. Es ist ein fortzuschreibendes Modell, das stetig an die Marktgegebenheiten angepasst werden muss.



„Wir setzen uns für die

Interessen

der SWB-Belegschaft ein, verstehen
uns als Vermittler und Bindeglied zur
Geschäftsleitung.“

Lars Martin



Betriebsrat

Traditionell vermittelt der Betriebsrat zwischen Belegschaft und Geschäftsleitung und hilft beim Ausgleich der Interessen beider Parteien. Besonderen Wert legen wir dabei auf ein partnerschaftliches Miteinander auf Augenhöhe zum Wohle der SWB: ein echtes Erfolgsrezept – mit Sicherheit auch für die kommenden Jahre.

Das machen wir

Als Betriebsrat zählt die Vertretung von Arbeitnehmerbelangen zu unseren Hauptaufgaben. Da uns das Frühjahr 2020 in dieser Hinsicht vor besondere Herausforderungen gestellt hat, möchten wir an dieser Stelle auch auf diesen Zeitraum Bezug nehmen. So hat die

Pandemie Geschäftsleitung und Betriebsrat gleichermaßen vor eine vollkommen neue und unerwartete Situation gestellt. Die gemeinsam getroffenen Entscheidungen zeigen, wie sehr allen Verantwortlichen die Gesundheit unserer Kunden und Mitarbeiter am Herzen liegt.



Maßnahmen zum Mitarbeiter- und Kundenschutz

- ▷ Vorübergehende Schließung unserer Geschäftsstellen
- ▷ Kundenkontakt nach Terminvereinbarung
- ▷ Unbürokratische Regelungen zur Unterstützung der Mitarbeiter bei der Kinderbetreuung
- ▷ Großzügige Urlaubsregelungen
- ▷ Mobiles Arbeiten für Teile der Belegschaft
- ▷ Schichtarbeit
- ▷ Vermeidung von Kurzarbeit
- ▷ Mitarbeiter ausschließlich in Einzelbüros
- ▷ Umfassende Schutzmaßnahmen für unsere Handwerker
- ▷ Eindeutige Hygienevorschriften
- ▷ Ausführliche Information der Mitarbeiter



Bei weitestgehender Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes hat sich bisher kein Mitarbeiter nachweislich mit dem Corona-Virus infiziert. Die Maßnahmen haben also gegriffen und sind als erfolgreich anzusehen.

Strategie mitdenken

Im Jahr 2019 wurde von der SWB ein wichtiger Grundstein gelegt: Die Geschäftsleitung hat Workshops zur Strategie SWB.2030 ins Leben gerufen und dazu, gemeinsam mit den Abteilungsleitern, die grundlegende Ausrich-

tung erarbeitet. Wir als Betriebsrat sind dabei frühzeitig eingebunden und umfassend informiert worden. So konnten wir Fragen vorab klären und das Projekt zielführend unterstützen.

Da wollen wir hin

Dass es eine Änderung der Organisationsstruktur geben muss, um sich den ständig wandelnden Rahmenbedingungen anzupassen, erscheint uns absolut plausibel. Allerdings soll niemand um seinen Arbeitsplatz fürchten: Geschäftsleitung und Betriebsrat legen höchsten Wert darauf, dass unsere Angestellten ihre Erfahrung und ihr Fachwissen auch in Zukunft weiterhin für die SWB einbringen können. Unsere Gesellschaft war stets ein ebenso fairer wie attraktiver Arbeitgeber – und sie wird dies auch bleiben.

Doppelter Mehrwert

Die angestrebten Prozessoptimierungen im Rahmen von SWB.2030 helfen dabei, uns für die Zukunft besser aufzustellen. Zugleich können sie im Dienst einer höheren Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit stehen.

Konstruktiv & partnerschaftlich

Das Wichtigste für eine gute Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung und Betriebsrat: eine sachliche und offene Kommunikation. Grundlage hierfür ist der rechtzeitige und ausführliche Austausch von Informationen. Dabei müssen sich beide Seiten auf Vertraulichkeit verlassen können: Dies sehen wir bei SWB gegeben. So wollen und werden wir auch künftig die Entwicklung der Gesellschaft vorantreiben.

Personal, Ausbildung, Recht, Allgemeine Verwaltung

In der heutigen Arbeitswelt hängt die Attraktivität eines Arbeitgebers längst nicht mehr nur an den Verdienstmöglichkeiten. Ein gutes Arbeitsumfeld, Entwicklungsperspektiven, ein sicherer Job und andere Benefits geben den Ausschlag beim Ringen um die besten Köpfe und Talente. Hier kommen wir ins Spiel.

„Unsere Mitarbeiter durch gezielte

Förderung

kontinuierlich weiterzuentwickeln
ist fester Bestandteil unserer
Unternehmensphilosophie.“

Thomas Häbel



Das tun wir

Das Arbeitsumfeld kontinuierlich verbessern, allen Mitarbeitern eine zukunftsichere Perspektive bieten und ein Miteinander pflegen, das von Gleichberechtigung und Kollegialität geprägt ist: Als Abteilung für Personal, Ausbildung, Recht und Allgemeine Verwaltung zählen diese Anliegen zu den Kernzielen unserer Tätigkeit. Denn die Menschen, die tagtäglich Fachwissen und Engagement für die SWB einbringen, sind das größte Kapital unserer Gesellschaft.

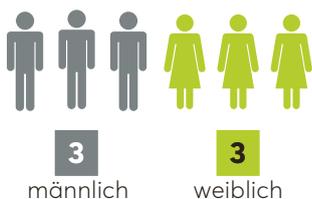
Mitarbeiter bei der Umsetzung von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zu unterstützen und zu fördern.

Engagement in Zahlen

Unsere Mitarbeiter (inkl. SWB-DBF)
31.12.2019



Abteilungsleiter bei der SWB



Entwicklung im Dauereinsatz

Hohe Fach- und Methodenkompetenz, offene Kommunikation und außergewöhnliches Engagement: In unseren Augen bilden diese Aspekte das Fundament einer modernen Organisation und Unternehmenskultur. Aus diesem Grund legen wir großen Wert darauf, unsere

Erstklassig ausgebildet

Neben der Fort- und Weiterbildung investieren wir verstärkt in unser Ausbildungswesen. Ziel ist es, unsere eigenen Bedarfe für die Zukunft zu decken, um dem demografischen Wandel und dem Fachkräftemangel aktiv zu begegnen. Dies gilt sowohl für zukünftige Immobilienkaufleute als auch für unsere Handwerker und Techniker in den unterschiedlichen Gewerken des Servicebetriebs. Jedes Jahr bieten wir zwei Plätze für die kaufmännische und 3 Plätze für die handwerklich-technische Ausbildung an.

Ausgewiesen attraktiv

Wertschätzung gegenüber unseren Mitarbeitern? Bringen wir nicht nur durch warme Worte zum Ausdruck, sondern mit konkreten Leistungen und Vorteilen. Neben unseren Fort- und Weiterbildungsangeboten z.B. in Form einer 37-Stunden-Woche, Vergütung nach Tarifvertrag oder einer zusätzlichen Altersvorsorge. Auch ein betriebliches Gesundheitsmanagement oder Betriebssport sind Dinge, auf die wir im Interesse unserer Mitarbeiter gesteigerten Wert legen.

Unsere Intention: jungen Menschen eine zukunftsorientierte Grundlage für ihr Berufsleben und unseren Mitarbeitern Perspektiven und Sicherheit zu geben.

Da wollen wir hin

Grundsätzlich müssen wir flexibler werden. Die mittelfristig angestrebten flacheren Hierarchien – einhergehend mit einer Intensivierung der verantwortungsvollen Teamarbeit in allen Unternehmensbereichen – bedürfen einer fortwährenden Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur.

Wir verstehen uns bereits heute als attraktiver Arbeitgeber, der sich in den kommenden Jahren laufend weiterentwickeln wird: sowohl in den Bereichen Kommunikation, Transparenz, leistungsorientierte Bezahlung als auch im Hinblick auf zahlreiche arbeitnehmerfreundliche Zusatzleistungen.

Mittel gegen den Mangel

Unsere Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sind ein wesentlicher Baustein, um dem bereits eingetretenen Fachkräftemangel in vielen Unternehmensbereichen zu begegnen. Denn nur mit fachkundigem Personal werden wir in die Lage versetzt, eigene personelle Ressourcen optimal einzusetzen. Und gleichzeitig die großen Herausforderungen zu meistern, mit denen unsere Mitarbeiter im Zuge der digitalen Transformation konfrontiert werden.

Digitalisierung nutzen

Die Vereinfachung unserer Geschäftsprozesse, der Abbau von Schnittstellen und die gezielte Unterstützung IT-basierender Prozesslandschaften schaffen die dringend benötigten Freiräume, um unseren hohen Unternehmenszielen gerecht zu werden. Unser Anliegen: einen gemeinsamen Weg mit unseren Mitarbeitern in die digitale Zukunft zu gehen.

Hier gilt es, ein gesichertes Fundament für unsere Stakeholder auf- bzw. auszubauen, um die Geschwindigkeit der uns alle betreffenden Digitalisierung gewinnbringend für uns einzusetzen. Dazu werden wir die uns zur Verfügung stehenden Instrumente und Mittel optimal nutzen.

Unser Beitrag zu SWB.2030

Zusammen haben Geschäftsleitung und Führungskräfte strategische Ziele definiert, die den Mitarbeitern nunmehr gemeinsam vermittelt werden. Hierbei stehen nicht die Ziele bzw. die Ausrichtung der SWB im Vordergrund. Vielmehr wollen wir gemeinsam mit der Belegschaft unsere Prozesse hinterfragen und weiterentwickeln. Unser Anliegen: die neue Aufbauorganisation in den nächsten zwei bis drei Jahren in eine zukunftsorientierte, moderne Ablauforganisation zu überführen.

Personal, Ausbildung, Recht, Allgemeine Verwaltung	07.22 – 01.23
HBV	
Allgemeine Rechtsangelegenheiten	
Personalangelegenheiten	
Aus- und Fortbildung	
Allgemeine Verwaltung	

„Wir verstehen uns nicht nur als
interner Dienstleister, sondern auch als

Ideengeber

und Motor für Innovationen.“

Christina Heine



Kommunikation, IT, Digitalisierung

Die SWB ist ein modernes, zukunftsfähiges Wohnungsunternehmen, das den Mieter in den Mittelpunkt stellt und ökologische wie soziale Belange bedenkt. Wir sehen uns in diesem Gefüge als Ideengeber und Motor für Innovationen, schauen über den Tellerrand und gehen gerne mal mutige Wege. Dafür haben wir immer ein Ohr am Markt und suchen auch branchenübergreifend nach Neuerungen, die für die SWB gewinnbringend sein können.

Das machen wir

Aus gutem Grund haben wir zum neuen Geschäftsjahr der Abteilung den neuen Namen „Kommunikation, IT, Digitalisierung“ gegeben. Alle drei Bereiche arbeiten eng verzahnt und führen mit unterschiedlichen Perspektiven und fachspezifischem Sachverstand unsere Projekte zum Erfolg.

Kommunikation mit Mehrwert

Im Bereich PR und Marketing sehen wir uns als Vertriebsunterstützer und Sprachrohr nach innen und außen. So haben wir in 2019 zum einen unser Mietermagazin „Wohnen leben“ neu aufgestellt, unsere neue Homepage weitestgehend fertiggestellt und das Konzept für unseren Film über das Großprojekt Eichbaumsiedlung auf die Beine gestellt – und zum anderen an der internen Kommunikation unserer Strategie SWB.2030 mitgewirkt.

Verantwortung aufzeigen

Im Bereich der Corporate Social Responsibility haben wir den Istzustand analysiert und erste Maßnahmen abgeleitet. Unsere Ziele: Kommunikation verstärken, Transparenz schaffen und die Mitarbeiter mitnehmen. Weiteres Themenfeld: unser ökologischer Fußabdruck, den wir im Rahmen von Nachhaltigkeits- und CSR-Themen aufzeigen.

Die drei Säulen unserer Nachhaltigkeit



Experten für Datenverarbeitung

Als interner Dienstleister ist die IT in erster Linie für den reibungslosen Betrieb unserer Systeme zuständig. Sie leistet mit ihrem Fachwissen aber viel mehr: Sie liefert den technischen Support für alle Kollegen, erstellt Auswertungen und gibt ihr Know-how weiter. So entwickeln wir unsere Key-User durch zielgerichtete Inhouse-Seminare in Eigenregie laufend weiter, haben eine Cyber-Versicherung abgeschlossen, ein Mobile-Device-Management eingeführt und unsere Citrix-Server umgestellt.

Treiber der Digitalisierung

Nach einem Jahr ist auch der noch relativ junge Bereich Digitalisierung fest im Unternehmen angekommen. Mit einem Selbstverständnis von Eigeninitiative und einer offenen Kommunikation mit den Fachabteilungen sind die ersten Projekte zielführend umgesetzt worden:

- ▷ Elektronische Übermittlung und Verarbeitung der Rechnungen des Energiedienstleisters
- ▷ Entwicklung und Rollout eines Vertragsmanagement-Tools
- ▷ Einführung von Immomio als professionelles Vermarktungsinstrument für unser mietbar-Team

Diese Kommunikationsstrategie verbinden wir mit einer offenen, transparenten Handhabung von IT-Themen rund um unsere Geschäftsprozesse. So ermuntern wir, gemeinsam mit der Geschäftsleitung, die Mitarbeiter der SWB dazu, Aspekte und Entwicklungen rund um die digitale Transformation als Herausforderung und Chance zu sehen. Eine zwingende Notwendigkeit zur langfristigen Arbeitsplatz- und Unternehmensentwicklung.

Da wollen wir hin

Als Ideengeber und Motor für Innovationen wissen wir nicht nur um die Trends in der Wohnungswirtschaft. Auch branchenübergreifend halten wir Ausschau nach Tools, Produkten und Services, die für Mieter und Unternehmen gleichermaßen gewinnbringend sind.

Bereits in der Projektphase befinden sich

- ▷ der Relaunch unseres Intranets als Plattformlösung,
- ▷ ein regelmäßiger Stresstest unserer IT,
- ▷ die virtuelle Wohnungsbesichtigung mit 3-D-Rundgängen sowie
- ▷ eine eigene App rund ums Wohnen und Wohlfühlen bei der SWB.

Ausdauernd innovativ

In Zuge dieser digitalen Entwicklungen denken wir auch über die Einführung eines Chatbots für allgemeine Themen in der Mieterkommunikation nach. Zur Digitalisierung interner Prozesse sind der elektronische Rechnungs- und Posteingang erklärtes Ziel sowie die Einführung digitaler Kommunikationswege mit den städtischen Ämtern: z.B. eGrundbesitzbescheide oder eMietenbescheinigungen.

Belegbar erfolgreich

Zudem wird der Bereich CSR seinen festen Platz finden: durch das Definieren von KPIs und Zielen, die Erstellung von Prognosen für Chancen, Risiken und Herausforderungen sowie durch die Implementierung von CSR in der Unternehmensstrategie und Organisationsstruktur.

Kommunikation, IT, Digitalisierung
HBV
Kommunikation und Nachhaltigkeit
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Marketing
Nachhaltigkeit und Wandel
Informationstechnik
Systemadministration
Anwenderbetreuung
Keyuser- und Anwenderschulungen
Device- und Lizenz-Management
Digitale Unternehmensentwicklung
Prozess- und Projektmanagement
Innovationsmanagement
Business Intelligence und Big Data
Mobiles Arbeiten

Betriebs- und Wohnungswirtschaft

Die Abteilung für Betriebs- und Wohnungswirtschaft bündelt Rechnungswesen, Controlling und Wohnungswirtschaft. Im Fokus unserer Tätigkeit: ein Kostenmanagement der Umlagen im Interesse unserer Mieter sowie Finanzierungsfragen rund um große Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubauprojekte. Unser Anspruch ist es, die Förderprogramme des Landes bestmöglich einzusetzen. So schaffen wir qualitativ hochwertigen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt.

„Die seit Jahren konstant hohen

Investitionen

in unsere Bestände realisieren wir mit einem ausgewogenen Finanzierungsmix.“

Miriam Müller



Das machen wir

Ein Wohnungsunternehmen, das derart konstant und intensiv in Modernisierung, Sanierung und Neubau investiert, braucht Profis für Finanzierungskonzepte und Mittelbeschaffung. Denn eine solch hohe Investitionstätigkeit in bezahlbaren Wohnraum lässt sich heutzutage nur auf eine Weise realisieren: durch die Inanspruchnahme geeigneter Finanzierungsmittel.

Finanzstarke Unterstützung

Aus diesem Grund erstellen wir für die Projekte der technischen Bestandsbewirtschaftung einen ausgewogenen Finanzierungsmix. Garant ist hier das Wohnraumförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen mit einem Jahresvolumen von 1,1 Mrd. €.

Ein recht neuer Aspekt im Hinblick auf solide Baufinanzierungskonzepte in Mülheim an der Ruhr ist die Hochstufung der Stadt von Mietenstufe 3 auf Mietenstufe 4. Das stärkt die wirtschaftliche Tragfähigkeit unserer Projekte durch

- ▷ eine höhere Bewilligungsmiete von 6,20 €/m²,
- ▷ höhere Baudarlehen und
- ▷ Tilgungszuschüsse in den diversen Förderprogrammen.

Viele Förderwege zum Ziel

Bei größeren Entwicklungsprojekten setzen wir auf Mittel aus dem 1. und 2. Förderweg. Hierzu zählen zum Beispiel Dümpten²³ oder die Eichbaumsiedlung Süd:

- ▷ 86 frei finanzierte Wohnungen
- ▷ 63 geförderte Wohnungen (1. Förderweg)
- ▷ 35 geförderte Wohnungen (2. Förderweg)

Darüber hinaus haben wir 2019 über mittelbare Förderungen 17 Wohnungen neu gebaut – und hierfür die gleiche Anzahl an Bestandswohnungen in preisgebundenen Wohnraum umgewandelt.

Auch im Bereich Modernisierung nehmen wir Landesmittel in Anspruch, konkret aus der „Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen“ (RL Mod). Unter Zuhilfenahme dieser Mittel haben wir im Jahr 2019 insgesamt 96 Wohnungen an der Filchnerstraße modernisieren können.

Ministerin zu Besuch

Dass unsere Projekte in der Landespolitik großen Anklang finden, bewies Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, bei ihrem Besuch der Eichbaumsiedlung Ende 2019: „Die SWB ist ein Garant für attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in Mülheim an der Ruhr.“

Umsichtige Umlagenabrechnung

Längst sind die Nebenkosten ein erheblicher Preisfaktor beim Wohnen und für immer mehr Mieter eine finanzielle Belastung. Mit einem kontinuierlichen Kostenmanagement versuchen wir, diese Belastung auf einem möglichst niedrigen Level zu halten. Schwerpunkte setzen wir vor allem im Hinblick auf

- ▷ Energieersparnis in unseren Wohnungen und Wohnhäusern,
- ▷ Kosteneinsparungen bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten und
- ▷ jährliche Preisverhandlungen (z.B. Gebäudeversicherungen).

Da wollen wir hin

Unsere rege Investitionstätigkeit wollen wir auch in Zukunft aufrechterhalten, im Hinblick auf frei finanzierte Wohnungen ebenso wie im geförderten Segment. So errichtet, saniert und modernisiert die SWB gemäß Investitionsplan in den nächsten zehn Jahren 1.591 Wohneinheiten – 590 davon preisgebunden. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr.

Bündnis für bezahlbares Wohnen

Das Wohnen in unserer Stadt soll langfristig bezahlbar bleiben, in diesem Punkt sind sich alle Akteure aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft einig. Um die vielfältigen Herausforderungen, die mit diesem Ziel einhergehen, zu meistern, hat sich das „Bündnis für Wohnen in Mülheim an der Ruhr“ gegründet.

Zu den Zielen zählen

- ▷ die Definition gemeinsamer Projekte zur Stadtentwicklung,
- ▷ die Erhöhung der Förderkontingente durch eine mehrjährige Globalzuweisung von Fördergeldern durch das Land,
- ▷ ein vereinfachtes und schnelles Bewilligungsverfahren, da stadteigene Mittelzuweisung.

Während der Corona-Pandemie musste die Arbeit des Bündnisses ruhen. Wir hoffen, dass wir die gemeinsame Tätigkeit bald wieder aufnehmen und die für dieses Jahr geplanten Treffen zeitig nachholen können.

Ökonomische Ausrichtung

Im Hinblick auf die wirtschaftliche Ausrichtung der SWB verfolgen wir auch weiterhin folgende Zielsetzungen:

- ▷ stabile Jahresüberschüsse
- ▷ Steigerung der Eigenkapitalquote
- ▷ kontinuierliche Ausschüttung

Zur ihrer Überwachung und Unterstützung existieren ein umfassendes Controllingsystem sowie ein Risikomanagementsystem.

Betriebs- und Wohnungswirtschaft
HBV
Rechnungswesen
Bilanzen Steuern
Finanzbuchhaltung Mietenbuchhaltung Hypothekenbuchhaltung
Controlling
Berichtswesen Investitionscontrolling
Planungswesen
Risikomanagement
Wohnungswirtschaft
Kfm. Portfolio
Finanzierung Wohneigentum
Liegenschaften Versicherungen
Mietenkalkulation
Umlagen

„Eine **zentrale** Abteilung für alle Belange rund ums Wohnen bei der SWB steigert unsere Beratungskompetenz und entwickelt unseren Kundenservice weiter.“

Elise Funk



Bestandsbewirtschaftung

In der Bestandsbewirtschaftung fließen sämtliche Anfragen und Belange unserer Kunden zusammen. Nach Abschluss der laufenden Umstrukturierungen im Rahmen von SWB.2030 bündeln wir sämtliche Kompetenzen der kaufmännischen wie technischen Bestandsbewirtschaftung. Das Ergebnis: besserer und schnellerer Service, ein maximal effizienter Vertrieb – und Mieter, die ebenso gern wie lange bei der SWB wohnen.

Das machen wir

Unser Kundenservice ist konsequent auf die Bedürfnisse und Lebenssituationen unserer Mieter ausgerichtet. Höchsten Wert legen wir auf eine vertrauensvolle und persönliche Beratung sowie auf die kompetente Bearbeitung aller Belange rund um das Wohnen bei der SWB.

Wir haben's passend

Für jede Lebenssituation und jede Zielgruppe den passenden Wohnraum? Wir machen es möglich – mit der richtigen „Raumaufteilung“ für die aktuellen und zukünftigen Wohnbedürfnisse unserer Mieter.

Gesamter Bestand nach Raumzahl

1-Raum-Wohnung	1.391 WE
2-Raum-Wohnung	2.923 WE
3-Raum-Wohnung	3.044 WE
4-Raum-Wohnung	905 WE
5-Raum-Wohnung	66 WE
mehr als 5 Räume	2 WE

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 ¹	393

¹ 147 Wohnungen an die Stadt Mülheim und 246 Einzelmietverträge mit anerkannten Asylberechtigten

Mieten mit Augenmaß

Die Mietpreispolitik der SWB ist vor allem eins: maßvoll. Als kommunales Wohnungsunternehmen stehen wir für langfristig bezahlbares Wohnen in Mülheim. Dazu gehört, dass unsere Miete bei

durchschnittlich 5,65 €/m² liegt – deutlich unter der hiesigen Durchschnittsmiete von 6,70 €/m². Und dass unser Bestand einen hohen Anteil preisgebundener Wohnungen umfasst – mit Abstand den höchsten aller örtlichen Vermieter.

Preisgebundene Wohnungen im SWB-Bestand



Quartier beziehen

Gute Nachbarschaft auf den Punkt gebracht: Unsere Quartierspunkte dienen den Anwohnern als offene Anlaufstellen – ein buntes Programm für alle Altersklassen inklusive. Nur ein Beispiel für die erfolgreiche Arbeit unseres Quartiersmanagements. Und lebhafter Beweis dafür, dass wir neben bezahlbarem Wohnraum auch funktionierende Nachbarschaften entwickeln.

Mehr auf S. 16

Vertrieb mit Antrieb

Der da lautet: individuelle, bedarfsgerechte und persönliche Beratung aller Interessenten. Hier werden wir schnell persönlich – in unserer mietbar oder im Rahmen geführter Besichtigungen bis 20 Uhr oder auch samstags. Bis es so weit kommt, informieren wir umfassend und niederschwellig, vor allem via Web und bald auch per App: Wohnungsangebote und Ersterfassung erfolgen online über Immomio. Optimal für die Steuerung von Angebot und Nachfrage.

Da wollen wir hin

In den nächsten Jahren wird sich das Aufgabenspektrum unserer Abteilung kontinuierlich erweitern. Über die derzeit zentralen Tätigkeitsfelder Kundenbetreuung und Vertrieb hinaus – hin zu einer umfassenden Bewirtschaftung unserer Bestände.

Die wesentlichen Ziele:

- ▷ Ausweitung und Optimierung der Services
- ▷ Verringerung der Fluktuation
- ▷ Abbau von Schnittstellen
- ▷ Steigerung der Vermietungsgeschwindigkeit
- ▷ noch mehr Kundennähe

Eine für alle

Unser Anspruch: alle anfallenden Leistungen der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung bündeln. Auf diese Weise schaffen wir eine Abteilung, die den Großteil aller Anfragen und Belange der Mieter schnell, kompetent und effizient bearbeitet.

Unser Beitrag zu SWB.2030

Mit der neuen Organisation der Abteilung Bestandsbewirtschaftung unterstützen wir wesentliche Ziele der Unternehmensstrategie SWB.2030:

- ▷ Steigerung und Erweiterung von Services
- ▷ bedarfsgerechter Wohnungsmix
- ▷ langfristig bezahlbarer, hochwertiger Wohnraum
- ▷ neue Wohnformen, z.B. betreutes Wohnen
- ▷ mehr preisgebundene Wohnungen
- ▷ Ausweitung der Kooperationen und Angebote in den Quartierspunkten
- ▷ Schaffung weiterer Quartierspunkte in Dümpten, Saarn und Eppinghofen

Bestandsbewirtschaftung	
HBV	
Controlling Team-Support	
Budgetierung	
Auswertungen	
Baubegleitende Mieterbetreuung	
Kaufmännische Bewirtschaftung	
Kundenbetreuung	
Mietzahlungsverkehr	07.22
Front-Service	
Quartiersmanagement	
Vertrieb	
Wiederbewohnbarmachung	
Immobilien DBF	
Technische Bewirtschaftung	
Hausmeister	07.20
Reparaturservice	07.20
Kleinstandhaltung	07.20

Technische Bestandsentwicklung

Die Technische Bestandsbewirtschaftung zeichnet verantwortlich für sämtliche baulichen Maßnahmen der SWB. Sinn und Zweck unserer Arbeit? Modernes, generationengerechtes und energetisch hoch effizientes Wohnen. Wir treten den Beweis an, dass man auch mit gefördertem Wohnraum hohe bauliche Qualität und attraktive Quartiere errichten kann.

„Unser Engagement gilt dem modernen,
und energetisch hoch effizienten Wohnen für

alle Generationen.“

Oliver Ahrweiler



Das machen wir

Bestandserhaltung, Bestandsverbesserung und Neubau: 2019 haben wir laufende bauliche Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 24,7 Mio. € realisiert.

Wohnqualität erhalten

Unser Instandhaltungsetat für 2019 lag bei rund 10,3 Mio. € und entsprach damit weitestgehend dem des Vorjahres. Insgesamt erreichten uns rund 10.500 Reparaturmeldungen, die mit rund 3,3 Mio. € zu Buche schlugen.

Der Instandhaltungsetat im Detail:

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 T€
Instandhaltungsaufwendungen	10.229	10.241
Instandhaltungsinvestition		
Historisches Rathaus	65	59
Insgesamt	10.294	10.300

Neuer, schöner, effizienter

Der Etat für Maßnahmen in den Bereichen Neu-, Um- und Ausbau, Modernisierung und energetische Sanierung lag 2019 bei rund 19,1 Mio. € und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht.

Bauvorbereitung/Baudurchführung

	Häuser	Anzahl		Angaben in T€		
		Wohnungen vor Umbau	Wohnungen nach Umbau	Vortrag aus 2018	Investition in 2019	Gesamtinvestition ohne Grundstücke
1. Neubau						
Eichbaum-Süd	9	76	100	1.223	2.787	22.737
Kita BarbarasträÙe	1	14	0	88	749	3.014
Langenfeldstraße 83-89, 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
2. Um- und Ausbaumaßnahmen						
Saarn-Center (Gewerbe)	1	0	0	188	207	1.965
Blücherstraße 91-93 (Hausmeisterbüro)	1	0	0	1	4	400
3. Großmodernisierung						
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	0	21	3.783
Filchnerstraße 56-60	3	24	24	0	21	3.871
4. Energetische Sanierung						
Frombergfeld 14-16	2	18	18	0	3	1.029
August-Schmidt-StraÙe 1-5, 90-92	6	66	66	0	5	2.070
August-Schmidt-StraÙe 7	1	36	36	0	4	2.182
Am Eckland 10	1	24	24	0	4	1.113
Gesamt	87	658	718	8.196	14.448	139.884

Projekte im Kurzporträt

Großmodernisierung Filchnerstraße:

96 Wohnungen in 4 Bauabschnitten

mehr dazu auf S. 18

Neubauquartier Dümpten23:

7 Mehrfamilienhäuser mit 84 Wohnungen,
7 unterkellerte Eigenheime und ein
Quartierstreff

mehr dazu auf S. 14

Neubau Kita Barbarastrasse:

Infrastrukturprojekt mit 990 m² Nutzfläche

mehr dazu auf S. 22

Neubau Eichbaumsiedlung Süd:

9 Mehrfamilienhäuser mit 100 Wohnungen
und 1 Gewerbeeinheit

mehr dazu auf S. 13

Da wollen wir hin

Längst gehen die Leistungen der SWB weit über die Bewirtschaftung von Wohnraum hinaus. Im Fokus der Gesellschaft steht die Entwicklung lebenswerter, zukunftsfähiger und generationengerechter Quartiere. Die größte Herausforderung für unseren ganzheitlichen Anspruch: Wirtschaftliches, Soziales und Ökologisches in Einklang zu bringen – unter den Bedingungen der sich ändernden Märkte.

Ökologisches im Blick behalten

So werden ökologische Überlegungen bei unseren Maßnahmen auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Wir investieren weiterhin in die Reduzierung von CO₂-Emissionen, in ökologisch verträgliche Baustoffe oder in die Wärmeversorgung unserer Quartiere mittels modernster Gasbrennwerttechnik oder Nahwärme aus BHKW. Auch regenerative Energien sind bei jedem Vorhaben eine Option.

Mobilität weiter neu denken

Bei unseren Neubauprojekten errichten wir grundsätzlich Stellplätze mit E-Ladesäulen. Plus: ausreichend Radabstellräume. Diese sollen ein sicheres, gut erreichbares und praktikables Unterstellen ermöglichen, sodass auch die spontane Nutzung leichtfällt. Darüber hinaus gilt bei SWB auch in Zukunft: Jede Barriere weniger zählt! Und das nicht nur für die Wohnung und ihre Zuwegung, sondern für das gesamte Wohnumfeld. Barrierefreier Wohnraum und neue Formen der Mobilität: Themenbereiche, die wir in Zukunft weiter intensiv bearbeiten.

Kostensteigerungen abfedern

Im Bereich der Architektur- und Ingenieurleistungen sehen wir uns stetig steigenden Baukosten durch höhere Auflagen ausgesetzt. Dies erschwert es zunehmend, wirtschaftliche und ökologische Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen. Wir begegnen dieser Entwicklung z.B. mit der Inanspruchnahme von Geldern aus Förderprogrammen des Landes oder günstigen KfW-Mitteln. Darüber hinaus schaffen wir einen ausgewogenen Mix aus preisgebundenen und -ungebundenen Wohnungen, der durch die unterschiedlichen Mieten die Wirtschaftlichkeit stärkt. Zur Veredelung unserer Bauprojekte schaffen wir zusätzlich Eigenheime und Eigentumswohnungen zum Verkauf.

Schneller zum Ergebnis

Perspektivisch befassen wir uns mit der modularen Bauweise. Diese reduziert nicht die Kosten, erhöht aber die Baugeschwindigkeit. Erste Erfolge konnten wir bei der Verbauung modularer Bäder im Quartier Dümpten²³ feiern – wir werden sehen, wie und wann sich diese Methode für den Wohnungsbau der SWB verstärkt nutzbar machen lässt.

Personalmangel entgegenwirken

Im Rahmen unserer Strategie SWB.2030 werden wir auch die technische Abteilung umstrukturieren. Unsere Überzeugung: Die Lücke durch fehlende Fachkräfte können wir mit eigenen Mitarbeitern schließen – nicht zuletzt aufgrund gezielter Fort- und Weiterbildung.

Aus dem Bereich der Bestandsbauleitung unterstützen qualifizierte Mitarbeiter zukünftig das Team der Architekten: Sie werden energetische Sanierungen, Einzelmodernisierungen sowie kleinere Um- und Ausbauten planen und steuern. Die übrigen Bestandsbauleiter wechseln in die neue Abteilung Bestandsbewirtschaftung, führen dort die Kleininstandhaltung durch und sind somit deutlich näher am Kunden.

Technische Bestandsentwicklung
PT
Architektur- und Ing.-Leistungen
Projektentwicklung
Technische Quartiersentwicklung
Neubau
Um- und Ausbau
Großmodernisierung
Modernisierung
Energetische Modernisierung
Einzelmodernisierung
Geplante Instandhaltung
Technisches Portfolio

„Mit unserem Know-how entwickeln wir uns mittelfristig zum technischen

Kompetenzzentrum

für das Thema Wohnen bei der SWB.“

Rolf Feldmann



Servicebetrieb

Wir als Servicebetrieb unterstützen die SWB bei der technischen Bewirtschaftung ihrer Gebäude. Dabei liegen unsere Kernkompetenzen neben breit gefächerten handwerklichen Tätigkeiten auf der Beratung und Betreuung rund um die technische Gebäudeausstattung. Unser Mittel gegen den Fachkräftemangel: die mittelfristige Entwicklung zum Kompetenzzentrum.

Das machen wir

Die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft (SWB-DBF) ist eine hundertprozentige Tochter der SWB. Als Servicebetrieb bieten wir unserer Muttergesellschaft seit Jahren ein umfassendes Leistungspaket rund um die technische Bewirtschaftung ihres Bestandes. Zu unseren ursprünglichen Grundleistungen zählen:

- ▷ Gartenpflege
- ▷ Landschaftsbau
- ▷ Heizung und Sanitär
- ▷ Elektroinstallation
- ▷ Treppenhaussanierung
- ▷ Malerarbeiten

Kompetenzen sinnvoll erweitert

Diese Leistungen haben wir in den letzten Jahren sinnvoll ergänzt. Heute verfügt die Servicegesellschaft über umfassendes Know-how bzw. operative Verantwortung in den Bereichen:

- ▷ Betriebssicherheit von Aufzügen
- ▷ Brandschutzmaßnahmen
- ▷ Budgetverantwortung für die technische Gebäudeausstattung des gesamten SWB-Bestandes

Wertarbeit für Wahrzeichen

Auch die Bewirtschaftung der SWB-Sonderimmobilien fällt in unseren Tätigkeitsbereich. Vom Historischen Rathaus bis zum Technischen Rathaus der Stadt Mülheim an der Ruhr: Wir zeichnen verantwortlich für die Instandhaltung, aber auch die technische Gebäudeausstattung dieser „herausragenden“ Objekte.

Da wollen wir hin

Der Fachkräftemangel wirkt sich immer spürbarer auf den Beschaffungsmarkt für Handwerkerleistungen aus. Ausschreibungen und Vergaben sind vielfach nur mit erheblichen Verzögerungen abzarbeiten. Das Ergebnis: starke Kostensteigerungen.

Ausbau mal anders

Die SWB hat daher beschlossen, den vorhandenen Unterbau der Servicebetriebe weiterzuentwickeln. So stellen Mutter- und Tochtergesellschaft sicher, dass das Leistungsversprechen gegenüber den Mietern auch künftig eingehalten werden kann.

Weiteres Wissen im Fokus

Des Weiteren wurde der Servicebetrieb mit individuellen Themen in den Bereichen Smart-Living-Technologie, Schadstoffmanagement sowie Bäder auf Mieterwunsch beauftragt. Diese werden künftig einen besonderen Raum in unserer Geschäftstätigkeit einnehmen.

Zentrale Betriebsstätte

Das mittelfristige Ziel der Servicegesellschaft: die komplette Übernahme des Reparaturwesens der Muttergesellschaft und kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen. Zur Umsetzung dieser mittelfristigen Bestrebungen ist zunächst die Errichtung einer neuen, modernen und ökologisch anspruchsvollen Betriebsstätte erforderlich. Detaillierte Planungen haben wir bereits aufgenommen.

Servicebetrieb	
HBV	
Kalkulation Abrechnung Kostenrechnung	
Innenausbau Dachr.-Reinigung Treppenhausprogr.	
Elektro	
Heizung Sanitär	
Gala Pflege	
Reparaturservice	22/23
Kleininstandhaltung	22/23
Einzelmodernisierung	22/23
Notdienst	22/23
Sonderimmobilien	
Schadstoffkataster	

Zukunft im Gespräch

mit Andreas Timmerkamp, Geschäftsführer

Herr Timmerkamp, Sie haben die Mitarbeiter in den letzten Monaten auf die neuen Bedürfnisse und Erfordernisse eingestellt. Was ist Ihnen hierbei besonders wichtig?

A. T.: Wesentliche Aspekte unserer strategischen Ausrichtung sind die Flexibilität und Vielfalt bei der künftigen Entwicklung der SWB. Die aktuelle Situation rund um die Corona-Pandemie zeigt deutlich, dass auch unser scheinbar perfektes Lebensbild vor Überraschungen nicht vollends geschützt werden kann.

Flexibilität und langfristige Ziele, wie passt das zusammen?

A. T.: Gerade wenn uns das eine oder andere Ereignis zu Umwegen zwingt, ist es umso wichtiger, die langfristigen Ziele nicht aus den Augen zu verlieren. Dies bedeutet aber auch, dass eine strategische Zielsetzung flexibel genug ausgerichtet sein muss, um den Entwicklungen und Tendenzen der kommenden Jahre proaktiv begegnen zu können.

Welche Perspektive sehen Sie für die SWB?

A. T.: Als Fundament zur Erreichung unserer Ziele sehen wir ein enges, kommunikatives und offenes gemeinsames Verständnis auf der Führungsebene – ein Anspruch, den wir im Übrigen schon jetzt vorbildlich umsetzen.

Diese Unternehmenskultur ist ein wesentlicher Baustein, unsere Mitarbeiter für unsere Ziele zu begeistern und die neue Aufbauorganisation gemeinsam in moderne Abläufe und Prozesse zu entwickeln.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung bei SWB.2030?

A. T.: Wir begreifen das Thema Digitalisierung als Chance. Mit ihrer Hilfe begegnen wir dem steigenden Fachkräftemangel, schaffen schlanke Prozesse, erschließen neue Technologien, bauen Schnittstellen ab und erhöhen die Geschwindigkeit unserer vielfach administrativen Handlungen. Dies verschafft uns die dringend benötigten Kapazitäten, unseren Kundenservice zu erweitern, die Vielzahl unserer baulichen Projekte zu bewältigen und uns aus unserer jetzigen Stärke kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Ihr Fazit zur Zusammenarbeit bei der Strategieentwicklung?

A. T.: Aufsichtsrat und Gesellschafter begleiten unsere Arbeit positiv. Diese konstruktive, vertrauensvolle und jahrelange Zusammenarbeit, für die wir an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön sagen, verschafft der SWB die notwendige Planungssicherheit, die zur Entwicklung und erfolgreichen Umsetzung langfristiger Unternehmensstrategien unabdingbar ist.



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, Marcus Düdder
AdobeStock

