



Mein Zuhause

20
21

Positionen &
Projekte
#wirbekennenfarbe

Inhalt

04 EDITORIAL

06 PROFIL

- 08 Positionen
- 12 Daten und Fakten

14 GEMEINSAM

- 16 Positionen
- 20 Quartiersmanagement
- 22 Quartiersentwicklung Eichbaumsiedlung

24 ZUKUNFT

- 26 Positionen
- 32 Modernisierung Hans-Böckler-Platz

36 STATEMENT

- 38 Interview mit der Geschäftsleitung

42 KLIMA

- 44 Positionen
- 52 Grüner Versorger eMHergie
- 54 Energetische Sanierung August-Schmidt-Straße

56 MÜLHEIM

- 58 Positionen
- 62 Eröffnung Kita Stadtkrümel

64 AUSBLICK

- 66 Farbe bekennen – auch in Zukunft

70 FORTSCHRITT

- 72 Projekte im Zeitverlauf

Aus platztechnischen Gründen und zugunsten der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern im vorliegenden Geschäftsbericht die männliche Form verwendet. Diese Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform ist ausschließlich redaktionell begründet und beinhaltet keinerlei Wertung.

#WIRBEKENNENFARBE

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

es fällt schwer, zu einem Zeitpunkt über das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 zu berichten, zu dem unsere Welt nicht mehr so selbstverständlich genommen werden kann, wie wir es in den letzten Jahrzehnten getan haben. Die Geschehnisse in der Ukraine und die hieraus resultierenden menschlichen Tragödien und wirtschaftlichen Folgen sind zum jetzigen Zeitpunkt in ihrem gesamten Ausmaß nur zu erahnen. Lebensmittelknappheit – vor allem in den armen Ländern –, Rohstoffmangel – vor allem in den fossilen Bereichen –, empfindliche Unterbrechungen der Lieferketten sowie eine seit 70 Jahren nicht gekannte Inflationsrate sorgen nicht nur in Deutschland für eine wirtschaftliche Anspannung, die in dieser Form niemand erwarten konnte.

Die neue Regierungskoalition wird mit Situationen konfrontiert, von deren ernsthafter Entstehung noch im September 2021 keiner in diesem Lande ausgehen konnte bzw. mit ihnen gerechnet hat. Dies alles wird zusätzlich begleitet von einer nicht enden wollenden COVID-19-Pandemie, die hinsichtlich ihrer Dauer und Intensität auch heute noch große Schatten auf unseren Alltag wirft. Diese Rahmenbedingungen wirken sich negativ auf die Planungssicherheit im Rahmen der langfristigen Investitions- und Finanzierungstätigkeit in der Wohnungswirtschaft aus.

Doch auch schwierige Zeiten müssen angenommen, die Probleme eingehend analysiert und Lösungswege aufgezeigt und beschritten werden. Dies werden wir tun und so arbeiten wir seit einigen Monaten intensiv an der Fortschreibung unserer Unternehmensstrategie SWB.2030. Im vergangenen Jahr habe ich an gleicher Stelle berichtet, dass diese Strategie COVID-19-bedingt nicht in der gewünschten Geschwindigkeit umgesetzt werden konnte. Dies hat sich leider auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fortgesetzt. Gleichwohl haben wir, wie Sie dem Bericht entnehmen können, Fortschritte gemacht.

Erfreulich ist zunächst festzustellen, dass die Gesellschaft erneut ein sehr gutes Jahresergebnis erzielen konnte. Hervorzuheben ist hierbei, dass die Gründe für die Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich in der Hausbewirtschaftung – unserem Kerngeschäft – lagen. So konnte insbesondere in der zweiten Jahreshälfte das Vermietungsgeschäft zulegen; eine tendenziell rückläufige Fluktuation wirkte sich ebenfalls positiv auf das Ergebnis aus.

Die Neubauvorhaben in der Eichbaumsiedlung mit insgesamt 100 Wohnungen sowie der 4. Bauabschnitt in der Filchnerstraße mit 24 Wohnungen konnten planmäßig fertiggestellt und bezogen werden. Gleiches gilt für 30 Wohnungen, die energetisch saniert wurden, und insgesamt 55 Einzelmodernisierungen.

Erfreulicherweise erhielten wir gegen Ende des Jahres die Förderzusage für die energetische Sanierung unseres Doppelhochhauses Hans-Böckler-Platz 7/9 – ein Projekt, das wegen der geplanten Fassadenbegrünung und der Installation einer Fotovoltaikanlage neue Maßstäbe setzt. Darüber hinaus wurden für weitere 91 Wohnungen die Baugenehmigungen erteilt, von denen ein Großteil mit Landesmitteln gefördert wird.

Die erforderlichen Vorarbeiten zur Erreichung der Klimaneutralität konnten entscheidend vorangetrieben werden. Die vorgenommene Clusterung unserer Bestände weist im Ergebnis 38 Quartiere mit insgesamt über 6.000 Wohnungen aus, die energetisch im Sinne der angestrebten CO₂-Neutralität weiterentwickelt werden können. Erste zielführende Gespräche haben mit Vertretern der eMHergie, der Mülheimer Wohnungsbau eG, der medl und der Fachhochschule Düsseldorf stattgefunden. Mit Beginn des laufenden Jahres wurden erste konkrete Aufgabenstellungen definiert und verabschiedet.

Gleichwohl ist die Zielsetzung eines klimaneutralen Gebäudebestandes die ultimative Herausforderung der kommenden Jahre. Die Hoffnungen auf stabile konstante Förderlandschaften erhielten bereits zu Beginn des Jahres 2022 durch den ausgelösten Förderstopp einen empfindlichen Dämpfer. Die zwischenzeitlich erfolgten Korrekturen sowie die Ankündigungen eines neuen Förderprogramms zu Beginn des Jahres 2023 werden das verlorene Vertrauen nicht zurückbringen. Die eingangs geschilderten Rahmenbedingungen, der zwischenzeitliche Zinsanstieg und eine von Aktionismus geprägte Förderpolitik des Bundes erfordern unsererseits eine Überarbeitung der im Berichtsjahr aufgestellten zehnjährigen Investitionsplanung. Dabei werden wir das Ziel, die Klimaneutralität unserer Gebäude bis zum Jahr 2045, unverändert in den Fokus unserer Unternehmensentwicklung stellen.

Zum Schluss bedanke ich mich bei unseren Mitarbeitern, die erneut herausragende Arbeit geleistet haben. Sie sind das größte Kapital unserer Gesellschaft und ermöglichen jedes Jahr aufs Neue, dass die ehrgeizigen Ziele der SWB erreicht werden. Mein Dank gilt auch Aufsichtsrat und Gesellschaftern für die konstruktive, offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ihr



Andreas Timmerkamp





Wir bekennen Farbe.

Seit 1951 schaffen wir Wohnraum für die Menschen in Mülheim an der Ruhr. Mittlerweile sind wir der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in unserer Stadt – und längst mehr als ein klassischer Vermieter. Wir entwickeln Quartiere und erarbeiten gemeinsam mit unseren Partnern Lösungen für die Herausforderungen des Klimawandels. Wir engagieren uns. Für Wohnraum, der allen Lebensentwürfen Platz bietet. Für lokale Sportvereine und Kultureinrichtungen, für eine lebenswerte Stadt. Wir stehen zu unserer sozial orientierten Geschäftspolitik. Für zukunftsfähiges, bezahlbares Wohnen in Mülheim an der Ruhr.

8.272

**WOHN-
EINHEITEN**

POSITIONEN

Mülheim ist unser Zuhause

In unserem Unternehmenssitz an der Bahnstraße, in der mietbar an der Eppinghofer Straße – und natürlich in unseren Quartierspunkten vor Ort: Unser Herz schlägt für Mülheim an der Ruhr und für die Menschen, die hier zu Hause sind. Unser wichtigster Beitrag für eine lebenswerte Heimatstadt: die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Vielseitig agieren

Unsere Geschäftstätigkeit umfasst sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft. Wir entwickeln unsere Stadt und Infrastrukturprojekte, stellen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbeimmobilien bereit – ebenso wie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Sozialverträglich denken

Der Fokus unseres Handelns liegt auf der Bereitstellung von bezahlbarem und zugleich hochwertigem Wohnraum. Hierfür gehen wir auch innovative Wege, nutzen Fördermittel, unterstützen neue Wohnformen und selbstorganisiertes Bauen und verpflichten uns den Zielen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung.



Das Kerngeschäft unserer Gesellschaft: die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Bestandes. Für unsere Gesellschafter streben wir eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals an.

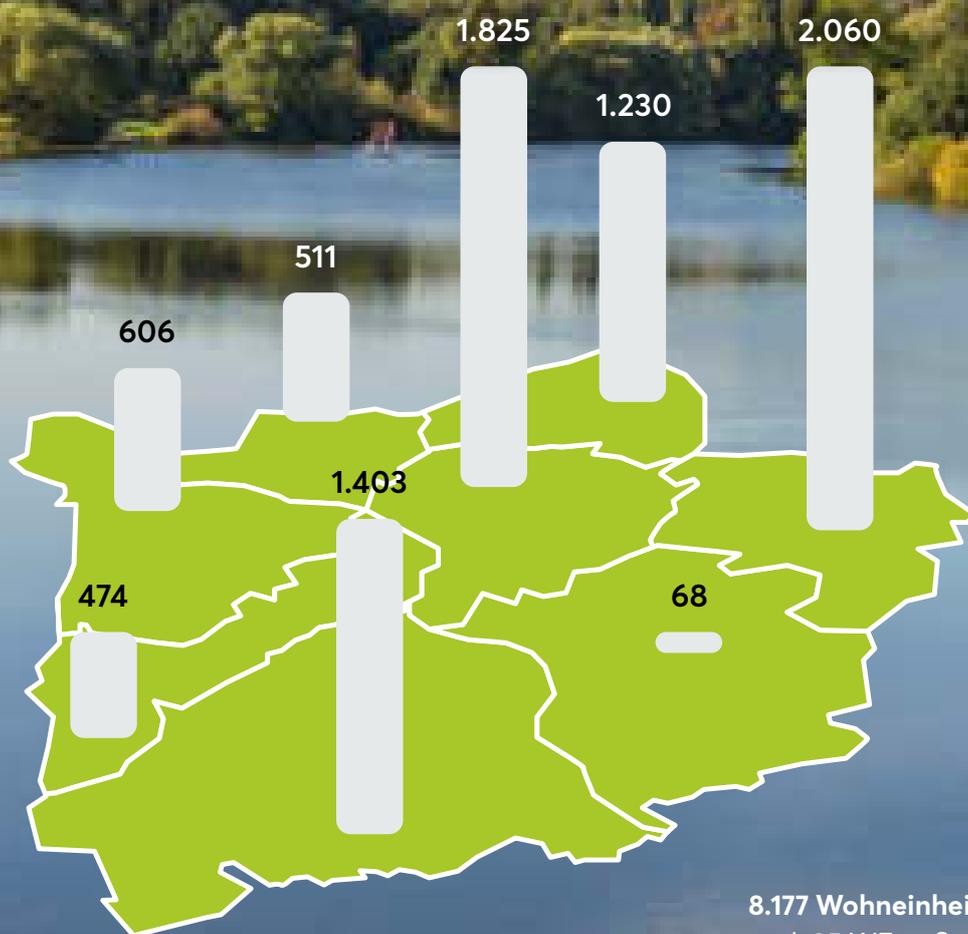
Konsequent investieren

Im Geschäftsjahr haben wir insgesamt 24,2 Mio. € in Um- und Ausbau, Modernisierung und Neubau-maßnahmen investiert – inkludiert sind bereits fertiggestellte als auch laufende Projekte. Die zentralen Ziele unserer Investitionspolitik:

- ▷ klimaneutrale Bestände bis 2045
- ▷ passgenaues Wohnen für alle Generationen
- ▷ Quartiersentwicklung durch Rückbau und Ersatzneubau
- ▷ Schaffung eines sicheren und attraktiven Wohnumfeldes
- ▷ ausgewogene Produkt- und Preispolitik

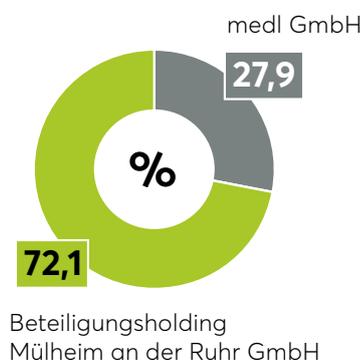
Beteiligungen fortführen

Die SWB ist alleinige Gesellschafterin der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH, in der unsere Servicebetriebe vor allem handwerkliche Leistungen erbringen. Die Gesellschaft verfügt über eine Eigenkapitalquote von 67,4 %. Es bestehen eine umsatz- und gewerbesteuerliche Organschaft sowie eine Personenidentität der Organe. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 315 T€ und wird in voller Höhe an die Muttergesellschaft steuerfrei ausgeschüttet. Darüber hinaus ist die SWB an der eMHergie mbH beteiligt, die uns auf dem Weg zur Klimaneutralität begleiten wird. Hinzu kommen Beteiligungen von untergeordneter Bedeutung.



8.177 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

	2021	2020	2019
Bilanzsumme	421,6 Mio. €	409,7 Mio. €	388,9 Mio. €
Anlagevermögen	387,3 Mio. €	375,1 Mio. €	354,4 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	64,0 Mio. €	61,6 Mio. €	60,4 Mio. €
Umsatzerlöse	64,2 Mio. €	66,1 Mio. €	61,6 Mio. €
Instandhaltung	10,5 Mio. €	10,4 Mio. €	10,3 Mio. €
Modernisierung/Neubau	24,2 Mio. €	31,4 Mio. €	19,1 Mio. €
Jahresüberschuss	3,9 Mio. €	3,2 Mio. €	3,3 Mio. €
Wohnungsbestand	8.272 WE	8.389 WE	8.331 WE
Gewerbereinheiten	185 GE	184 GE	178 GE
Garagen/Stellplätze	3.708 GA/EP	3.597 GA/EP	3.501 GA/EP

Bestand

Zum 31.12.2021 stellt sich unser Bestand wie folgt dar:

Häuser	1.114
Wohnungen	8.272
Gewerbeeinheiten	185
Garagen/Stellplätze	3.708
Wohn- und Nutzfläche gesamt in m²	582.305

Ertragslage

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

	2021	2020	Ergebnis- veränderung
Betriebsleistungen	67.477	66.194	1.283
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.216	52.313	903
b) für Verkaufsgrundstücke	212	694	./482
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	9.951	10.119	./168
Betriebsergebnis	4.098	3.068	1.030
Finanzergebnis	72	149	./77
Ordentliches Unternehmensergebnis	4.170	3.217	953
Neutrales Ergebnis	./281	./15	./266
Jahresüberschuss	3.889	3.202	687
Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	./637	./555	./82
Bilanzgewinn	3.252	2.647	605

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 2.251.859,77 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.



Wir entwickeln
Quartiere.
Für alle – mit allen.

Ein Quartier ist als Lebensmittelpunkt weit mehr als die Summe von Häusern und Wohnungen. Dieser Perspektive tragen wir konsequent Rechnung: mit einer Quartiersentwicklung, in der bedarfsgerechter Wohnraum, infrastrukturelle Maßnahmen und das soziale Miteinander gleichermaßen im Fokus unserer Unternehmensphilosophie stehen und entsprechend aufeinander abgestimmt werden.

Die Herausforderung: Das komplexe Thema Quartier in all seinen Facetten betrachten – und Ergebnisse schaffen, die langfristig wirtschaftlich und dennoch bezahlbar sind. Was die Menschen damit zu tun haben, die bei uns zu Hause sind? Sehr viel.

POSITIONEN

„Zuhause“ bedeutet „zusammen“

Wer Wohnraum zukunftsorientiert entwickelt, der muss ganzheitlich denken. Die Entwicklung von Quartieren ist eine vielschichtige Herausforderung, der wir uns seit Jahren stellen. Drei Themenfelder stehen bei unserer Arbeit besonders im Fokus: die Schaffung von generationengerechtem Wohnraum, der hohe energetische Standard unserer Bestände und die gesunde soziale Durchmischung vor Ort.

Ein Zuhause für alle schaffen

Die Nachfrage nach Wohnraum für Best-Ager, Singles, Senioren und Familien ist hoch, und der Bedarf wird in den nächsten Jahren weiter steigen. Daher richten wir unseren Wohnungsmix im Hinblick auf Grundrisse und Wohnungsgrößen sukzessive besonders auf kleinere und größere Haushalte aus und bauen Barrieren sowohl in unseren Beständen als auch im Umfeld konsequent ab.

Dem hohen Bedarf an preisgebundenem Wohnraum für Haushalte mit kleineren Einkommen entsprechen wir bei Neubauprojekten mit einem Mix aus frei finanzierten und geförderten Wohnungen.







Auf Unterstützung setzen

Bei der Quartiersentwicklung sind wir darauf angewiesen, dass Politik und Verwaltung eine Basis schaffen, die Handlungsspielräume eröffnet und erhält. Verlässliche Finanzierungs- und Förderlandschaften, beschleunigte Genehmigungs- und Bewilligungsverfahren und ein vertrauensvolles Zusammenwirken der unterschiedlichen Entscheider: wichtige Faktoren, die unsere Arbeit möglich machen.

Reges Quartiersleben fördern

Eine gute soziale Durchmischung und Menschen, die sich mit ihrem Viertel identifizieren, sich aktiv einbringen und gerne dort leben, sind der Schlüssel für stabile und lebenswerte Quartiere. Wir fördern langfristige Bindungen, indem wir – neben preisgebundenen und frei finanzierten Mietwohnungen – auch Kaufeigenheime und Eigentumswohnungen anbieten. Zwei äußerst gelungene Beispiele: Dümpten²³ und die Eichbaumsiedlung.

Bei der Entwicklung von Konzepten für das soziale Miteinander verfolgen wir einen kooperativen Ansatz. Bestands- und Neumieter binden wir von Anfang an in Ideenfindung und Planung ein. Außerdem setzen wir auf unterschiedlichste Kooperationspartner vor Ort, um ein möglichst attraktives Quartiersleben zu schaffen – zum Beispiel in unseren Quartierspunkten.



Quartiere entwickeln wir grundsätzlich zusammen mit den Menschen, die hier (bald) schon zu Hause sind. Das Ergebnis: Wohnraum für alle Generationen und Einkommenschichten.

Eingeschlagenen Kurs beibehalten

Die Quartiersentwicklung in Dümpten ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen, in der Eichbaumsiedlung haben wir die Hälfte der geplanten Maßnahmen umgesetzt. Hier und in weiteren SWB-Quartieren setzen wir unsere Bau- und Entwicklungstätigkeit auch zukünftig konsequent fort. Dazu gehört auch, dass wir weitere Quartierspunkte eröffnen und unser Quartiersmanagement personell verstärken.

PROJEKT

Quartiersleben mit Mindestabstand

Corona-konforme Mieterfeste & neuer Quartierspunkt

Ein zentrales Instrument, um Menschen im Quartier zusammenzubringen, sind unsere Mieterfeste. Aufgrund der Corona-Pandemie mussten die Aktivitäten zwischenzeitlich pausieren; 2021 konnten wir diese jedoch mit einem Bühnenprogramm beleben. Comedians tourten durch die Stadtteile und sorgten vor Publikum auf festen Plätzen mit Abstand und an frischer Luft für gute Stimmung.

Dieses Format machte es möglich, alle Corona-Hygienebestimmungen einzuhalten und den Mietern eine Auszeit vom Alltag zu bieten. Für Speisen und Getränke war ebenfalls gesorgt. Das Feedback: durchweg positiv. Unsere Mieter haben es genossen, in diesen schwierigen Zeiten wieder eine kulturelle Veranstaltung zu besuchen und Gemeinschaft mit den Nachbarn zu erleben.

Neuer Quartierspunkt in Dümpten

Unsere Quartierspunkte sind beliebte Nachbarschaftstreffs – nicht nur für unsere Mieter, sondern für alle Menschen im Viertel. 2021 haben wir den neuen Quartierspunkt in Dümpten eröffnet, aufgrund der Pandemie mit einem reduzierten Angebot. Nachbarn tauschten sich aus, sowohl digital als auch vor Ort in den neuen Räumen an der Oberheidstraße 136. Diese sind nun auch Treffpunkt des Seniorenclubs Dümpten, der seit Jahrzehnten aktiv ist.

Ein weiterer wichtiger Kooperationspartner: das Centrum für bürgerschaftliches Engagement. Es unterstützt Freiwillige, die etwas im Quartierspunkt auf die Beine stellen wollen. So wie die wöchentliche Vorlese-Veranstaltung für Kinder von 3 bis 6 Jahren oder das Smartphone-Café, das älteren Menschen den Umgang mit dem Smartphone oder Tablet näherbringen möchte. Hier engagieren sich Nachbarn für Nachbarn und machen das Quartier noch lebenswerter.

COMEDY IM QUARTIER







PROJEKT

Ganzheitlich im großen Stil

Quartiersentwicklung Eichbaumsiedlung

Die Eichbaumsiedlung ist mit mehr als 550 Wohnungen eines unserer größten Quartiere. Über Jahre entwickeln wir es ganzheitlich. Dabei geht es uns nicht nur um die Modernisierung und Optimierung unseres Bestandes. Ziel ist auch, ein Quartier mit Zusammenhalt und hoher Identifikation der Nachbarschaft zu schaffen. Singles, Paare, Familien, Senioren – alle finden in der Eichbaumsiedlung ein attraktives Zuhause. Dafür sorgen z.B. Angebote für seniorengerechtes Wohnen oder familienfreundliche Grundrisse der Wohnungen. Es wird Miet- und auch Kaufobjekte geben.

Baufortschritt & Fertigstellung

Unsere Maßnahmen schreiten zügig voran. Im Punkthochhaus an der Geneisenaustraße 12 wurden neben umfassenden energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle sämtliche Bäder modernisiert. Hier freuen sich unsere Mieter über bodengleiche Duschen und eine ansprechende Optik. Der Eingangsbereich wurde großzügig und barrierefrei umgestaltet. Darüber hinaus wird im Frühjahr 2022 eine auf dem Dach installierte Fotovoltaikanlage zum im Haus benötigten Allgemeinstrom beitragen und somit nachhaltig die Betriebskosten senken helfen.

An der Filchnerstraße sollen sämtliche Häuser, die bisher nicht saniert wurden, abgerissen werden. Hier ist eine wirtschaftlich und energetisch darstellbare Entwicklung nicht mehr möglich. Sie sind bereits leergezogen. Die Planungen für die Neubauten laufen auf Hochtouren – voraussichtlicher Baubeginn: Ende 2022/Anfang 2023.



Wir sind hellwach,
wenn es um
morgen geht.



Unsere Gesellschaft verändert sich, und mit ihr ändern sich die Ansprüche an das Produkt Wohnen. Wir entwickeln unsere Bestände daher gezielt generationengerecht, klimaneutral, marktflexibel und langfristig bezahlbar. Zwei große Herausforderungen: Wohnen bis 2045 klimaneutral gestalten und Wohnraum trotz aller notwendigen Investitionen auch weiterhin sozialverträglich anbieten.

Mit welchen Maßnahmen wir diese und andere Herausforderungen im Hinblick auf das Wohnen von morgen meistern und was unsere zukünftigen Mitarbeiter damit zu tun haben?



POSITIONEN

Antworten finden auf die Nachfrage von morgen

Bedarfsgerechte Grundrisse besonders für Singles und Familien, ein lebenswertes Umfeld, aber auch innovative Technik in den Bereichen Energie, Smarthome, Digital und Mobilität: All das spielt auf dem Markt eine immer größere Rolle. Schon heute ist die zukunftsfähige Entwicklung von Wohnraum ein enormer Kraftakt – in finanzieller und personeller Hinsicht. Doch auch für unsere Mieter wird Wohnen mit Umstellungen verbunden sein.

Langfristigkeit trifft Veränderung

Mieter, die einem Vermieter 50 Jahre und länger treu bleiben, sind schon heute eher die Ausnahme. Das Kundenverhalten ist schnelllebig und flexibler geworden. Treiber sind neben dem Arbeitsmarkt vor allem die demografische Entwicklung, eine hohe Vielfalt von Themen der Digitalisierung und der Klimawandel. Dem gegenüber steht die langfristige Perspektive der Wohnungswirtschaft: Unsere Sanierungs- und Neubauprojekte – allein 2021 mit einem Investitionsvolumen von 24,2 Mio. € – sind auch aus wirtschaftlicher Sicht langfristig angelegt.

Zusammen für die Zukunft

Vor allem das Thema Klimaneutralität stellt uns vor große Herausforderungen. Zum einen, weil wir die notwendigen Investitionen stemmen wollen, ohne dass gutes Wohnen zu einem Privileg wird. Zum anderen, weil uns als Wohnungsunternehmen das technische Know-how fehlt, um den Umstieg auf regenerative Energien allein gestalten zu können. Hier helfen uns professionelle Partner weiter – etwa die neu gegründete eMHergie, mit deren Unterstützung wir unsere Bestände mittelfristig auf regenerative Energieversorgung umstellen wollen.

Eine Frage der Technik

Klimaneutrales Wohnen bedarf innovativer Technik. Hier setzen wir bei Neubau- und Sanierungsprojekten auf moderne Regel- und Steuertechnik. Das Ergebnis: ein reduzierter Energiebedarf – und damit geringere Nebenkosten. Auch die zukunftsfähige Mobilität spielt in unseren Quartieren bereits heute eine große Rolle. Unsere Angebote für eine emissionsärmere Fortbewegung: E-Mobility-Ladestationen für E-Bikes und E-Autos.



Der Wechsel zu regenerativen Energien zählt zu den zentralen Zukunftsthemen. Um hier aktiv voranzukommen, setzen wir auf den Einsatz innovativer Technik und auf die Kooperation mit Versorgern, Fachleuten und Forschung.





2.403 WOHNUNGEN MIT ZUKUNFT

bereits barrierearm und energetisch modernisiert



Gestalter von morgen entwickeln

Zukunftsfähigkeit zielt nicht nur auf unsere Bestände und Services. Unsere Mitarbeiter sind unser größtes Kapital. Hier begegnen wir kommenden Herausforderungen – vor allem dem Mangel an Fachkräften – mit einer gezielten Personalentwicklung, Recruiting und attraktiven Arbeitsplatzkonditionen. Flache Hierarchien, flexible Arbeitsbedingungen und zusätzliche Anreize sind die Basis unserer Personalpolitik. Weitere wesentliche Bausteine stellen Themen rund um die digitale Transformation dar, die u.a. zur Verschlinkung und Beschleunigung von Prozessen und für ein modernes Kundenverhältnis eine übergeordnete Bedeutung einnehmen.

Sechs Richtige für gutes Wohnen

Um Wirtschaftlichkeit und Kundenwünsche ins Gleichgewicht zu bringen, setzen wir bereits heute zielgerichtete Maßnahmen um.

- ▷ Den Istbestand klassifizieren wir nach Zukunftsfähigkeit – und beantworten damit die Frage „Rückbau oder Sanierung?“.
- ▷ Quartiere fassen wir großräumig zusammen. So lassen sich Synergieeffekte schaffen und nutzen – etwa im Hinblick auf Versorgung, Infrastruktur und soziales Miteinander.
- ▷ Wir kooperieren eng mit Fachingenieuren, der Wissenschaft und Versorgern wie medl oder eMHergie. Das versetzt uns in die Lage, das Thema zukunftsorientierte Energien zumindest in Teilbereichen umzusetzen.
- ▷ Regenerative Energien und umweltfreundliche Baustoffe setzen wir – abhängig von den Bedarfen und Möglichkeiten vor Ort – individuell und möglichst effektiv ein. Zum Beispiel Erdwärme, Fotovoltaik und Biogas, aber auch Mineralwolle und Holz.
- ▷ Endverbraucher beraten wir gezielt: im Hinblick auf effizientes Heizen und eine angepasste Nutzung nach energetischen Sanierungen oder bei Neubauten.
- ▷ Smarte Mess- und Regeltechnik setzen wir mit dem Ziel ein, den Verbrauch von Strom und Heizenergie zu reduzieren.





PROJEKT

Wohntürme setzen neue Maßstäbe

Modernisierung der Hochhäuser Hans-Böckler-Platz 7/9

Nicht nur optisch setzen die beiden SWB-Wohntürme am Hans-Böckler-Platz ein Ausrufezeichen. Auch unser Sanierungskonzept verfügt über Strahlkraft – und das weit über die Grenzen von Mülheim hinaus. Davon zeugt auch der Besuch von Ina Scharrenbach, NRW-Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung, am 10.11.2021.



Die bisherige herausragende Förderlandschaft des Landes und die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Ministerium und der Stadt ermutigen uns, ein derart außergewöhnliches Projekt in Angriff zu nehmen.

Die Ministerin zeigte sich beeindruckt von unserem Pilotprojekt und interessierte sich vor allem für die geplante Fassadenbegrünung. Sie sei vom Erfolg dieses ehrgeizigen Projektes überzeugt. Die SWB sei ihr durch die gute Zusammenarbeit der letzten Jahre besonders im Kopf und sie beglückwünsche uns zu dieser mutigen Projektidee.

Grüne Hülle ...

Die geplante Fassadenbegrünung erfährt allerorten besondere Aufmerksamkeit. Das Doppelhochhaus wird dank bepflanzter Module bis zur neunten Etage im wahrsten Sinne des Wortes grün. Eine automatische Bewässerungsanlage versorgt die Pflanzen mit Regenwasser. Die grüne Fassadenverkleidung ist mehr als eine Verschönerungsmaßnahme: Sie ist ein wichtiger Baustein bei der energetischen Sanierung – und leistet darüber hinaus einen Beitrag zu einem besseren Mikroklima.

Im oberen Teil des Doppelhochhauses installieren wir eine Fotovoltaikanlage. Sie produziert günstigen und umweltfreundlichen Strom, mit dem der allgemeine Stromverbrauch z.B. für die Treppenhausbeleuchtung unterstützt wird.



... smarter Kern

Die energetische Sanierung umfasst diverse weitere Maßnahmen. Sie alle haben das Ziel, Wohnen klimaneutral zu gestalten und die verbrauchsorientierten Betriebskosten für unsere Mieter zu senken.

So werden beide Gebäude mit einem System zur Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auch neue Fenster, Türen und Heizkörper sind Teil des umfangreichen Maßnahmenpakets.



Grün und generationengerecht

Alle 206 Wohnungen der Hochhäuser sind vermietet, die Warteliste ist lang. Vor allem ältere Menschen genießen den Komfort von Concierge, Schwimmbad und einem modernen Sicherheitssystem. Das Durchschnittsalter der Mieterschaft liegt bei 66 Jahren. Bei der Modernisierung tragen wir den Bedürfnissen dieser Zielgruppe Rechnung: Die Wohnungen bekommen neue Bäder mit bodengleichen Duschen. Der Zugang zum Balkon wird barrierefrei umgebaut. Außerdem installieren wir eine barrierefreie Video-Gegensprechanlage.

Alles in allem waren rund 14,5 Mio. € für die Investitionen in das Doppelhochhaus am Hans-Böckler-Platz veranschlagt. Diese werden durch den bereits erwähnten Preisanstieg nicht ausreichen. Die zu erwartenden Mehrkosten werden durch das Modernisierungsprogramm des Landes NRW finanziert. Das garantiert unseren Mietern langfristig bezahlbare Mieten.



Nachgehakt:
die Geschäftsleitung
im Interview

2021 hat die SWB trotz widriger Umstände erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr hingelegt. Wie ist das gelungen? Welche Schwerpunkte wurden gesetzt? Wie sind Situation und Entwicklung einzuschätzen – wirtschaftlich, politisch und sozial? Hat die strategische Ausrichtung SWB.2030 Bestand oder sind tiefgreifende Veränderungen zu erwarten?

Wir haben nachgefragt.

INTERVIEW

Wandel & Weitsicht

Die Geschäftsleitung bekennt Farbe: Andreas Timmerkamp (Geschäftsführer), Sven Glocker (kaufmännischer Leiter) und Oliver Ahrweiler (technischer Leiter).



Fangen wir mit den Erfolgsfaktoren an: Was hat den positiven Geschäftsverlauf der SWB in 2021 besonders befördert?



Andreas Timmerkamp: Dank der bereits realisierten Umstrukturierung waren und sind wir sehr gut aufgestellt, um auch auf unerwartete Entwicklungen effizient, flexibel und fern von Abteilungsdenken zu reagieren. Indem wir bei unseren verschiedenen Projekten interdisziplinär vorgehen und die relevanten Fachbereiche frühzeitig aktiv einbinden, sichern wir zukunftsfähige Ergebnisse. So gab es bei unseren Baumaßnahmen auch 2021 keine nennenswerten Abweichungen zwischen angesetzten und tatsächlichen Investitionskosten.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Digitalisierung. Virtuelle Wohnungsbesichtigungen und die Einbindung von Social Media in den Vermietungsprozess waren z.B. für die Steigerung der Wiedervermietungsquote von großer Bedeutung.

Ausschlaggebend für unsere Entwicklung sind aber vor allem der starke innere Zusammenhalt, die Veränderungsbereitschaft und das hohe Engagement unserer Mitarbeiter.

Auf welche Aufgaben konzentriert sich die SWB?



Andreas Timmerkamp: Natürlich stehen die bezahlbare Klimaneutralität und der Wechsel zu regenerativen Energien im Fokus unserer Geschäftstätigkeit. Beides wird uns noch lange Zeit vor enorme Herausforderungen stellen – bautechnisch wie finanziell. Zweiter Schwerpunkt bleibt die digitale Transformation: Sie ist ein Instrument im Umgang mit dem Fachkräftemangel, trägt zur Optimierung unserer Prozesse bei und ist zugleich Fundament einer zeit- und zukunftsgerichteten Kundenbeziehung. Dabei wird aber der persönliche Kontakt mit unseren Kunden stets im Mittelpunkt unserer Unternehmensphilosophie stehen.

Im Lagebericht der SWB für 2021 heißt es, größter Preistreiber bei den Wohnkosten seien auf lange Sicht die Energieträger. Ist bezahlbares Wohnen also keine Vermietersache mehr?



Sven Glocker: Aus heutiger Sicht werden die Energiekosten zum entscheidenden Faktor. Zugleich stehen massive Investitionen in die Klimaneutralität an, die wir als Wohnungsunternehmen nicht allein stemmen können. Wir brauchen Fördermittel, und auch zusätzliche Mietbelastungen werden sich nicht vermeiden lassen. Dass die Gruppe der „Babyboomer“ in den nächsten Jahren in den Ruhestand geht und an Kaufkraft verliert, spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Dabei leistet ein reduzierter Energieverbrauch einen wichtigen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen.

Wo steht die SWB in Sachen Klimaschutz und wie geht es weiter?



Oliver Ahrweiler: Bis 2045 muss unser gesamter Bestand CO₂-neutral sein. Knapp 30 % ist energetisch schon jetzt auf einem hohen Level. Zudem haben wir inzwischen alle Gebäude nach ihrer Anpassungsfähigkeit geclustert. Die Herausforderung besteht nun darin, interdisziplinär richtungsweisende Konzepte zu erarbeiten, die eine ökologische Bestandsentwicklung mit bezahlbarem Wohnen in attraktiven Quartieren koppeln.

Ist damit gemeint, dass Sie für Gleichberechtigung der verschiedenen Anforderungen plädieren?



Oliver Ahrweiler: Die öffentliche Debatte hat leider die Tendenz, je nach aktuellem Geschehen einen Aspekt quasi exklusiv zu favorisieren. Dabei lebt unser Geschäft nicht allein vom Klimaschutz. Am Ende entscheiden Umfeld, moderne Grundrisse, Barrierefreiheit, Mietkosten und Miteinander vor Ort darüber, ob sich eine Wohnung am Markt platzieren lässt. Die baulichen Investitionen in Klimaneutralität dürfen nicht dazu führen, dass Wohnraum für Endverbraucher weder attraktiv noch bezahlbar ist.

In den letzten Jahren haben Sie nicht nur in Ihren Bestand investiert, sondern auch die Quartiersbetreuung stark ausgebaut. Lohnt sich das?



Sven Glocker: Absolut. Wir realisieren so z.B. heterogene Mietergemeinschaften – hinsichtlich Alter, Einkommen, Lebensphase etc. Daraus ergeben sich differenzierte Mietstrukturen, mit denen wir langfristig wirtschaftlich arbeiten. Zudem wirken attraktive Quartiere der Fluktuation entgegen. Nicht zuletzt können wir über die Quartierspunkte in direktem Kontakt zu unseren Mietern ein gutes Miteinander fördern.

Letzte Frage:

Warum setzen Sie in verschiedenen Themenfeldern zunehmend auf Kooperationen?



Andreas Timmerkamp: Für unseren Ansatz einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung brauchen wir wirtschaftliche, ökologische und soziale Konzepte, die wir im Alleingang weder planen noch umsetzen können. Kooperationen verbinden den nötigen Know-how-Transfer mit Synergieeffekten. In Kombination mit Kreativität, Mut und Innovationsfreude der SWB und ihrer Belegschaft eröffnen wir uns damit mehr Möglichkeiten, den anstehenden Aufgaben gerecht zu werden.

KLIMA



Wir sind unterwegs:
zur Klimaneutralität.

Beim Wandel zur klimaneutralen Gesellschaft kommt der Wohnungswirtschaft eine Schlüsselrolle zu. 10 t CO₂ pro Jahr stößt jeder Deutsche durchschnittlich aus – satte 25 % davon entfallen auf den häuslichen Energieverbrauch. Senken lässt sich dieser Ausstoß von Treibhausgasen durch einen Mix aus baulichen Maßnahmen und versorgungstechnischen Angeboten, verstärkt durch den Einsatz regenerativer Energieträger. Das große Ziel: klimaneutrales Wohnen bis 2045.

Wir stellen uns diesen Herausforderungen, bei denen es im Kern immer um eine Frage geht: Wie kann Wohnen auch langfristig bezahlbar bleiben?

POSITIONEN

Strategie statt Stückwerk

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral wohnen: ein Ziel, das die Wohnungswirtschaft vor enorme Herausforderungen stellen wird. „CO₂-neutrale Wohnungsbestände“ meinen zum einen die Versorgung mit Wärme und Strom durch erneuerbare Energieträger. Zum anderen bedarf es diverser baulicher und technischer Maßnahmen, etwa der Dämmung von Gebäudehüllen. Um unseren Bestand vollständig zu dekarbonisieren, sind Know-how und Investitionen in beträchtlichem Umfang nötig. Wie das gelingen kann, ohne uns und unsere Mieter finanziell zu überfordern? Mit einer langfristigen Entwicklungsstrategie.





30 %

**KLIMAFREUNDLICHER
BESTAND**

Erstens: Planen

Die Ausarbeitung der strategischen Details steht derzeit im Fokus unserer Tätigkeit. Im Großen und Ganzen durchläuft unsere Entwicklungsstrategie drei Phasen. Zunächst clustern wir unsere Bestände in vorrangig großräumige Quartiere. Dieses Zusammenfassen bietet auch solchen Objekten die Perspektive auf eine Dekarbonisierung, die ansonsten aufgrund ihrer Lage, ihres Alters und ihres Grundrisses als „kritisch“ gelten würden.

Zweitens: Probieren

In der zweiten Phase führen wir Machbarkeitsstudien durch, wo eine klimaneutrale Modernisierung möglich erscheint. Abschließend eruieren wir die Gebäude, die sich nicht mehr wirtschaftlich und marktgerecht entwickeln lassen. Diese müssen wir mittelfristig zurückbauen.

Drittens: Prüfen

Sämtliche Maßnahmen werden dahingehend geprüft, ob sie zu langfristig bezahlbaren Mieten umsetzbar sind. Der Klimaschutz ist ein wichtiger Punkt – für marktgerechte Produkte aber noch kein Alleinstellungsmerkmal. Daher bewerten wir Gebäude und Wohnungen speziell in den ersten beiden Phasen auch im Hinblick auf Grundrisse, Barrierefreiheit und Wohnumfeld. Notwendige Entwicklungsmaßnahmen sind mit weitergehenden Investitionen verbunden: Auch hier gilt es, Wirtschaftlichkeit und bezahlbare Mietpreise in Einklang zu bringen.

Verbraucherverhalten einbeziehen

Allein Gebäudehülle und regenerative Ansätze reichen auf dem Weg zu Klimaneutralität nicht aus. Das Verbraucherverhalten beeinflusst die Ergebnisse überproportional. Nahezu 40 % der Wärmeenergie fließt in den Warmwasserverbrauch. Vielfach ist bei Mietern unserer modernisierten Wohnungen kontraproduktives Verbraucherverhalten noch die Regel (z.B. Fenster auf Kippstellung). Dem wirken wir durch intensive Beratung und die Bereitstellung smarter Technologien entgegen.



Klimaschutz geht alle an, nicht nur die Wohnungseigentümer. Das Verhalten der Verbraucher, das Wohnumfeld, Mobilität und ÖPNV, der Abbau von Bürokratie, eine baufreundlichere Gesetzgebung sowohl im Bau- als auch im Steuerrecht und eine bessere Infrastruktur für den Energiewandel: wichtige Aspekte einer notwendigen ganzheitlichen Betrachtungsweise.

Entwicklungen anstoßen und forcieren

Die zukunftsfähige Entwicklung unserer Bestände geht über das Modernisieren, Rück- und Neubauen von Wohnraum hinaus. Wesentlich für das Ziel „klimaneutrales Wohnen bis 2045“ ist der Einsatz regenerativer Energien. Hier sorgen wir sukzessive für eine klimafreundliche Ausstattung unserer Bestände. Und fördern darüber hinaus die Entwicklung neuer Energieträger mithilfe der eMHergie und Fachleuten aus der Wissenschaft.





Konsequent auf Klima-Kurs

Bereits heute befindet sich ein Drittel unseres Bestandes auf einem energetisch hohen Level – das Resultat einer kontinuierlichen Bestandsentwicklung in den letzten 20 Jahren. In Anbetracht der fehlenden zwei Drittel wird aber auch deutlich, welche Mammutaufgabe allen Akteuren bevorsteht. Dass auf die Mieter auch Mehrbelastungen bei der Nettokaltmiete zukommen, wird von uns eindeutig kommuniziert.



Das Land NRW hat mit seinem mehrjährigen Förderprogramm bewiesen, dass es nicht am Investitionswillen der Wohnungswirtschaft fehlt, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Leider folgt der Bund diesem Grundsatz aktuell nicht.

Um die Mietbelastung zu dämpfen, ist eine verlässliche Unterstützung durch den Gesetzgeber unumgänglich. Zum einen durch langfristig gesicherte Finanz- und Förderinstrumente, zum anderen im Hinblick auf Vorschriften, die Baumaßnahmen nicht bremsen, sondern beschleunigen. Dies betrifft bezahlbare Grundstücke ebenso wie ein vereinfachtes Baurecht und Umweltfragen sowie fachspezifische Anforderungen. Nur so wird es gelingen, steigenden Baupreisen und Verzögerungen, die zulasten der Wirtschaftlichkeit gehen, entgegenzuwirken.



PROJEKT

Grüner Mieterstrom: lokal und günstig

Das Gemeinschaftsunternehmen eMHergie GmbH

Wenn Klimaschutz gelingen soll, muss Energie für Mieter bezahlbar bleiben. Dafür haben wir mit der Gründung der eMHergie im März 2021 einen entscheidenden Beitrag geleistet. Mit starken Partnern an unserer Seite: eMHergie ist eine gemeinsame Gesellschaft von medl, MWB und SWB. Sie produziert und vertreibt grünen und günstigen Mieterstrom, zunächst exklusiv für Mieter der MWB und SWB. Das macht die eMHergie zu einem wesentlichen Baustein bei der Energiewende in Mülheim.



Mieterstrom: klimafreundlich und auf Knopfdruck. Wir arbeiten daran, dass Maßnahmen zum Klimaschutz für private Haushalte günstig und bequem sind.

Das Besondere an Mieterstrom: Er wird direkt im Quartier erzeugt – entweder über Fotovoltaikanlagen auf den Dächern und/oder in einem Blockheizkraftwerk auf dem Grundstück. Der vor Ort erzeugte Strom fließt direkt zu den Mietern. Reicht der Mieterstrom nicht aus, erhalten die Mieter 100 % Ökostrom. Zur Reduzierung der Nebenkosten wird ebenfalls geprüft, ob der Allgemeinstromverbrauch, z.B. für Objekte mit Aufzügen, mithilfe von Fotovoltaikanlagen langfristig gesenkt werden kann. Entscheidend für den Erfolg des Mieterstrommodells ist das gemeinsame Verständnis, dass alle Akteure bei diesem Thema keine Gewinnmaximierung anstreben.



**100 %
ÖKOSTROM
IM QUARTIER**



PROJEKT

Rundum zukunftsfähig

Energetische Sanierung August-Schmidt-Straße

Die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ist eine wesentliche Etappe auf dem Weg zu klimaneutralem Wohnen. Im Quartier August-Schmidt-Straße, 1969 erbaut, haben wir 2021 den ersten von drei Bauabschnitten abgeschlossen.

Die Fassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, Dächer und Kellerdecken gedämmt, vor 2004 eingebaute Fenster erneuert. Statt mit Nachtspeicheröfen werden die Wohnungen jetzt mit der deutlich umweltfreundlicheren Nahwärme beheizt.



Wir bauen mit:
an einer langfristig
lebenswerten Stadt.

Als kommunales Wohnungsunternehmen geht unser Denken und Handeln in vielerlei Hinsicht über die klassischen Tätigkeitsfelder eines Vermieters hinaus. Unser Antrieb: Mehrwert schaffen für die Menschen in Mülheim an der Ruhr.

Die Entwicklung attraktiver, lebenswerter Quartiere ist fester Bestandteil unserer städtebaulichen und wohnungspolitischen Ausrichtung. Dazu gehört auch, dass wir neben der Bereitstellung von Wohnraum im Bereich der Infrastruktur und des Klimawandels erhebliche Beiträge leisten. Was wir dabei auf keinen Fall vergessen: dort zu sein, wo das tägliche Leben spielt.

POSITIONEN

Zuhause beginnt lange vor der Wohnungstür

Die Stadt Mülheim an der Ruhr ist für uns von großer Bedeutung – nicht nur in ihrer Funktion als Hauptgesellschafter unseres Unternehmens. Die geschäftspolitische Ausrichtung der SWB geht deutlich über die Bereitstellung von attraktivem, langfristig bezahlbarem Wohnraum für die Bürger unserer Stadt hinaus. Als Akteur und Impulsgeber rücken wir vor allem die Schaffung lebenswerter Quartiere in den Fokus unserer Arbeit. Das Sponsoring von Sportvereinen, Kultureinrichtungen und Events rundet unser Engagement für eine wohn- und lebenswerte Stadt ab.

Profitabel arbeiten, gemeinnützig handeln

Wir bekennen uns unverändert zu den Zielen der ehemaligen Gemeinnützigkeit. Gleichzeitig sind wir aber darauf ausgerichtet, unsere wirtschaftliche Ertragskraft zu steigern. Im Hinblick auf die Vielfältigkeit künftiger Herausforderungen ist dies unerlässlich: Nur ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen kann die finanziellen Aufgaben stemmen, die mit einer zukunftsfähigen Wohnraumentwicklung einhergehen, und gleichzeitig die sozialen Grundsätze unserer Geschäftspolitik weiterhin langfristig verfolgen.





24

**SPONSORING-
PARTNER-
SCHAFTEN**



Erweitertes Aufgabenspektrum

Das klassische Tätigkeitsfeld der kommunalen Wohnungswirtschaft hat sich in den letzten Jahren deutlich erweitert. Stand in der Vergangenheit vor allem die zeitnahe Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum im Vordergrund, umfasst unsere Arbeit heute Themenfelder wie:

- ▷ Quartiers- und Stadtentwicklung
- ▷ generationengerechte Bestände
- ▷ klimaneutraler Wohnraum
- ▷ zukunftsfähige Mobilitätskonzepte
- ▷ infrastrukturelle Maßnahmen
- ▷ bezahlbares Wohnen

Auf allen Feldern leisten wir bereits heute wesentliche und wichtige Beiträge. Dass im Geschäftsjahr z.B. ein neuer Supermarkt in Saarn eröffnet werden konnte, machte die SWB durch Umbau und Erweiterungen einer leerstehenden Immobilie möglich. Ein umfassendes Sozialmanagement und gemeinschaftliche Projekte mit anderen städtischen Beteiligungsgesellschaften sind Grundlagen unserer Geschäftstätigkeit.

» Als kommunales Wohnungsunternehmen besteht unser wesentlicher Beitrag für eine lebenswerte und attraktive Stadt in der Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere – langfristig bezahlbarer Wohnraum, öffentliche Infrastruktur, eine gesunde Sozialstruktur und gutes Miteinander inklusive.

Dort sein, wo das Leben spielt

2021 haben wir unser traditionelles Engagement als Förderer von lokalen Kultur- und Sportangeboten ausgeweitet. Heute sind wir in einigen Vereinen des Mülheimer Breitensports Premiumsponsor – gleichzeitig ist unsere Unterstützung für kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen ungebrochen hoch. Gute Gründe für unser Handeln: Kultur- und Sportangebote bieten den Bürgern eine Anlaufstelle und Raum für Engagement. Kinder können sich hier entwickeln und Freundschaften knüpfen. All das fördert und stärkt das soziale Miteinander – nicht nur in unseren Quartieren.

PROJEKT

Ein perfekter Ort für Kinder

Eröffnung Kita Stadtkrümel

Unsere Sorge gilt schon den Kleinsten in Mülheim. Einen wichtigen Beitrag zur Kinderbetreuung leisten wir mit der neuen Kindertagespflege SWB-Stadtkrümel in unserem Gebäude an der Eppinghofer Straße 35. Neun Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren werden hier seit August 2021 liebevoll von Betreiberin Pamela Dasenbrook und ihrem Team betreut. Die Betreuungsplätze waren schnell vergeben, denn der Bedarf ist in Mülheim enorm. Jede Woche fragen Eltern an, ob noch Plätze bei den Stadtkrümeln frei sind.

Betreuungsplätze für SWB-Mitarbeiterkinder

Drei der neun Plätze sind für Kinder unserer Mitarbeiter reserviert. Mit diesem Angebot ermöglichen wir nicht nur Eltern, nach der Geburt schnell wieder in den Job einzusteigen. Es geht uns auch darum, als Arbeitgeber für künftige Bewerber attraktiv zu sein.

Vom Restaurant zum Paradies für Kinder

Wo heute Kinder spielen, lachen und toben, war früher ein Restaurant. Unsere Architekten verantworteten den Umbau der Räumlichkeiten. Im Mittelpunkt stehen immer die Kinder – entsprechend sind die Stadtkrümel ausgestattet. Wir haben Pamela Dasenbrook bei der Einrichtung unterstützt. Kindergartenmöbel und Spielzeug aus Holz, pädagogisch hochwertige Fühlwände, gemütliche Schlafmöglichkeiten: Es ist alles da, was Kinderherzen begehren und Eltern sich von einem Nestchen wünschen.



Wir bekennen Farbe.
Auch weiterhin.

Welche Themen und Projekte werden in den nächsten Jahren im Fokus stehen? Bringt das neue Geschäftsjahr absehbare Veränderungen mit sich? Und wie reagiert die SWB auf die Herausforderungen von morgen? Unsere Geschäftsführung blickt in die Zukunft.

100 % FÜR MÜLHEIM



#WIRBEKENNENFARBE

Mit Krisen leben

Am 24. Februar 2022 begann der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und damit eine neue Krise mit verheerenden Folgen auf allen Ebenen und weit über das direkt betroffene Land hinaus. Das ganze Ausmaß der Konsequenzen dieses Krieges mitten in Europa ist noch längst nicht absehbar.

Zugleich bleiben Energiewende und Klimaneutralität drängende Anliegen, der Fachkräftemangel in Deutschland macht sich immer dramatischer bemerkbar und auch die COVID-19-Pandemie wird uns noch längere Zeit beschäftigen. Statt auf die Rückkehr der alten „Normalität“ zu warten, nehmen wir die Herausforderungen an und werden mit den Krisen leben und arbeiten. Dabei gilt es gerade unter den erschwerten Bedingungen, unsere Aufgaben und Ziele als kommunales Wohnungsunternehmen konsequent zu verfolgen.



Wir sind und bleiben Mülheim. Deshalb konzentrieren wir uns weiterhin auf die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und die Schaffung attraktiver Quartiere. Auf diesen Weg nehmen wir unsere Mieter als unsere wichtigsten Partner aktiv mit.

Baulich wie sozial gilt die Quartiersentwicklung als Königsdisziplin einer zukunftsorientierten Wohnungswirtschaft. Diesen Weg werden wir konsequent weitergehen – mit sämtlichen relevanten lokalen Akteuren und Kooperationspartnern. Nur so kann es gelingen, alle wichtigen Faktoren zur Geltung zu bringen: zeitgemäße, langfristig bezahlbare Wohnqualität und soziale Vielfalt, Klimaschutz und Generationengerechtigkeit sowie eine bedarfsgerechte Infrastruktur.

Leider zeichnet sich zum jetzigen Zeitpunkt in der Bundespolitik ab, dass es nicht zu verlässlichen planungssicheren Förderbedingungen kommen wird. Rasant steigende Baukosten, eine negative Zinsentwicklung und hohe Lebenshaltungskosten erschweren die Umsetzung unseres Investitionsprogrammes. Anstatt dieser Entwicklung durch stabile Förderlandschaften entgegenzuwirken, setzt die Bundesregierung im Neubaubereich auf höhere Standards mit der Folge weiter steigender Baukosten. Der verpflichtende Einsatz von Energieexperten zur Zertifizierung der Nachhaltigkeit schafft ein zusätzliches Mehr an Bürokratie. Im Gegenzug wird die markt- und generationengerechte Entwicklung der Bestände bei der Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen vollkommen außer Acht gelassen. Zur Refinanzierung dieser Mehrinvestitionen/-aufwendungen ist die Erhebung höherer Nettokaltmieten zwingend erforderlich. Dem wird allerdings nicht entsprochen, im Gegenteil.

Nachstehende Aspekte lassen das wohnungswirtschaftliche Vertrauen in verlässliche Rahmenbedingungen weiter schwinden, wie:

- ▷ weitere Reduzierung der Modernisierungumlage
- ▷ neue Parameter zum Mietspiegel
- ▷ Ausweitung der Mietpreisbremse
- ▷ weitere Reduzierung der Kappungsgrenze
- ▷ CO₂-Umlage nach Verbrauchs- statt Bedarfswerten
- ▷ Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Für die SWB bleibt es dennoch beim Engagement über das Kerngeschäft hinaus. Erste Ergebnisse und Projekte des Jahres 2022 können wir bereits nennen. So nehmen wir im ersten Halbjahr als Mitgesellschafter der eMHergie „unsere“ ersten Fotovoltaikanlagen in Betrieb. Zusätzlich entwerfen wir in Zusammenarbeit mit der FH Düsseldorf quartiersbezogene Lösungen zur Versorgung mit regenerativen Energien, die auch den Anschluss privater Eigentümer ermöglichen, wofür die Technologie der Energieeinsparung eine zentrale Rolle im Quartier einnehmen wird. Darüber hinaus stehen wir mit der medl in Verhandlungen über den Ausbau eines Glasfasernetzes zur Erschließung unserer Bestände.

Zur Stärkung unserer Planungssicherheit werden wir uns nicht allein auf mögliche Fördermaßnahmen berufen. Aktuell prüfen wir alternative Finanzierungsmöglichkeiten, die losgelöst von der öffentlichen Förderung unsere wirtschaftliche Investitionstätigkeit sicherstellen können. Das gilt sowohl für die Finanzierung einzelner Projekte als auch zur Schaffung zusätzlicher Beleihungswerte.

Gleichzeitig weiten wir die Fördermaßnahmen für unsere Mitarbeiter weiter aus. Dabei geht es sowohl um die Entwicklung künftiger Führungskräfte als auch um den kontinuierlichen Aufbau von Expertenteams im Rahmen von Projektarbeit.

Eine strategische Unternehmensentwicklung lässt sich mit mutigen und innovativen Ansätzen und einem guten Miteinander aller lösen. Hier setzen wir auch in Zukunft auf ein breites Spektrum von Fachkompetenz, Erfahrung und hohem Engagement von Mitarbeitern und Partnern.



Das haben wir 2021
fortgeführt, an den Start
oder ins Ziel gebracht.

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr standen für unser Unternehmen die unterschiedlichsten Vorhaben im Fokus. Vor allem: bauliche und soziale Maßnahmen der Quartiersentwicklung und die nächsten Schritte hin zu klimaneutralem Wohnen. Ein Überblick über die wichtigsten Projekte.

Fortschritt

seit 2018



Quartiersentwicklung Eichbaumsiedlung

seit 2020



Umbau Kita Stadtkrümel

bis 2021

seit 2021



fortlaufend



Einzelmodernisierungen

seit 2020



Um- und Ausbau Saarncenter

bis 2021



Energetische Bauteilsanierungen

fortlaufend

seit 2022



Um- und Ausbau Aktienstraße/Bergische Straße

bis vsl. 2023

2021



bis vsl. 2027

seit 2022



bis vsl. 2025

Modernisierung Hans-Böckler-Platz



bis vsl. 2023

Energetische Sanierung August-Schmidt-Straße

seit 2022



bis vsl. 2024

Neubau Quellen-/Langenfeldstraße

seit 2022



bis vsl. 2023

Neubau Betriebsstätte technisches Kompetenzzentrum SWB-DBF

seit 2022



bis vsl. 2026

Neubau Elisabeth-Selbert-Straße

seit 2022



bis vsl. 2024

Energetische Sanierung Thüringer Straße

2022

Fortschritt

seit 2021

seit 2021



Einführung digitaler Rechnungseingang

seit 2021

seit 2021



Einsetzen von Social Media

seit 2021

seit 2021



14 Elektroautos und 3 Hybridfahrzeuge

seit 2021

2021



Kooperation Betriebskrankenkasse



Einführung CAD-Planungstool



Ausbildungspatenschaften



Einführung Vimcar



Einführung Office 365

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 Dütter
AdobeStock, iStock

Visualisierungen:

Atelier Bielewicz, KZA.plant GmbH, johnsen +partner architekten,
Druschke und Grosser Architektur, Brillux GmbH & Co. KG

