



GESCHÄFTSBERICHT 2022

Kennzahlen auf einen Blick

	2022	2021	2020
Bilanzsumme	439,2 Mio. €	421,6 Mio. €	409,7 Mio. €
Anlagevermögen	396,7 Mio. €	387,3 Mio. €	375,1 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	67,9 Mio. €	64,0 Mio. €	61,6 Mio. €
Umsatzerlöse	65,0 Mio. €	64,2 Mio. €	66,1 Mio. €
Instandhaltung	10,4 Mio. €	10,5 Mio. €	10,4 Mio. €
Modernisierung/Neubau	21,0 Mio. €	24,2 Mio. €	31,4 Mio. €
Jahresüberschuss	4,4 Mio. €	3,9 Mio. €	3,2 Mio. €
Wohnungsbestand	8.225 WE	8.272 WE	8.389 WE
Gewerbereinheiten	185 GE	185 GE	184 GE
Garagen/Stellplätze	3.719 GA/EP	3.708 GA/EP	3.597 GA/EP

Inhalt

04 Lagebericht

05 Gegenstand des Unternehmens

05 Wirtschaftsbericht

17 Prognose, Chancen- und Risikobericht

28 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

32 Bericht des Aufsichtsrates

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.

LAGEBERICHT 2022

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Mit rund 8.300 Wohnungen ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Daneben ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in der Lage, sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, Städte- und Infrastrukturentwicklung als Dienstleister zu begleiten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen.

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

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

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

Wirtschaftsbericht

Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen¹

Die Lage der Weltwirtschaft

Im Jahre 2022 befand sich die Weltwirtschaft in weiten Teilen im Abschwung. Die Entwicklung ist regional von unterschiedlichen Problemen geprägt: hohe Inflationsraten, sinkende Investitionen sowie höhere Kreditzinsen. Die USA ist aufgrund positiver Produktionslücken und einem anhaltenden privaten Konsum in keiner Rezession. In China hatte die strikte Null-COVID-Strategie die Regierung immer wieder dazu veranlasst, wirtschaftliche Aktivitäten durch Lockdowns zu unterbinden. Darüber hinaus schwelt eine Immobilienkrise,

¹ Quellen: GdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, 17. Januar 2023, Statistisches Bundesamt, Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, Bau und Wohnungswesen 2022

die Chinas Bausektor und Finanzsystem belastet. Die sich abschwächende Weltkonjunktur zeigte sich ebenfalls darin, dass die Notierungen von Erdöl, Industrierohstoffen und Nahrungsmitteln nachgelassen haben. Dazu kam eine Besonderheit: die drohende Gasmangellage in der Europäischen Union, die zeitweise zu Preisexplosionen der Gaspreise geführt hatte.

Die sich abschwächende weltweite Nachfrage trug zu einem Nachgeben der Preise von Industriegütern und einer allmählichen Entspannung der globalen Lieferkettenprobleme bei. Das Abarbeiten bestehender Aufträge stützt noch zeitweise die Konjunktur.

Nach wie vor schwelt die Gefahr von Handelskonflikten, insbesondere zwischen den USA und China, latent sogar zwischen den USA und der Europäischen Union. Die Konjunktur wird durch die unsicheren politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel belastet.

Die Lage in der Europäischen Union

Nach ersten positiven wirtschaftlichen Entwicklungen, vor allem bedingt durch den Wegfall der Infektionsschutzmaßnahmen, wirkte sich bereits im Laufe des zweiten Halbjahres die hohe Inflation auf die Realeinkommen aus.

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt in 2022 um 8,6 % gestiegen. Die Europäische Zentralbank hat darauf reagiert und den Leitzins mehrstufig bis auf 2,5 % (12/2022) kräftig angehoben. Es ist tendenziell von leicht steigenden Zinsen auszugehen.

In Reaktion auf den russischen Angriff wurden die Haushaltsmittel für Verteidigung und Sicherheit aufgestockt. Des Weiteren schlagen die Entlastungsmaßnahmen sowie Hilfemaßnahmen europaweit zu Buche. Dazu gehören insbesondere Obergrenzen für Energiepreise und die Senkung von Steuern auf Kraftstoffe. Die gesamten Maßnahmen belaufen sich auf ca. 1,6 % der Wirtschaftsleistung im Euroraum.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Auswirkungen der Zuspitzung der Krise auf den Energiemärkten hat die deutsche Wirtschaft schwer belastet. Die hochgeschneelten Energiekosten gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dieser dämpft nicht nur die Erholung nach der Corona-Krise, sondern führt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Das Statistische Bundesamt hat für das Jahr 2022 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Höhe von 1,4 % festgestellt und prognostiziert für das Jahr 2023 einen Rückgang des BIP um -0,4 %.

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften dürfte sich tendenziell leicht abschwächen, allerdings sind die Unternehmungen vielfach

bestrebt, aufgrund des Fachkräftemangels den vorhandenen Personalbestand zu halten, sodass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Immobilienmarkt in Deutschland und Mülheim an der Ruhr

Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. € (Wert aus 2021) steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11% übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 0,7% an. GdW-Unternehmen investierten gut 20 Mrd. €, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs in Höhe von 7,5%. Darunter sind rund 10 Mrd. € Investitionen in den Neubau. Die Prognosen für das Folgejahr lassen auf einen Rückgang der Gesamtinvestitionen schließen.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland betrug 293.000 WE und fiel damit um 4,2% niedriger aus als im Vorjahr (306.000 WE). Die von der Bundesregierung als Zielgröße angestrebten 400.000 Neubauwohnungen wurden merklich unterschritten. Die geplante Erstellung von 100.000 Sozialwohnungen wurde noch deutlicher verfehlt, da die Zielerreichung lediglich bei 22% lag.

Auf lange Sicht betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32% zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49%).

Der Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland lag bei 7,18 €/m² und ist im Schnitt um 1,7% gestiegen.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfügte per 31.12.2021 über 94.293 Wohnungen (+447 WE zu Vorjahr). Per 31.12.2022 lebten 174.197 Menschen in Mülheim an der Ruhr – ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 1.480 Personen (+0,86%).

Geschäftsverlauf

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.410 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.306 Einheiten in Mülheim an der Ruhr liegen. 83 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich in Sachsen-Anhalt, 21 Wohneinheiten in Essen-Kettwig.

**Insgesamt stellt sich der Bestand
zum 31.12.2022 wie folgt dar:**

Häuser	1.106
Wohnungen	8.225
Gewerbeeinheiten	185
Garagen/Stellplätze	3.719
Wohn-/Nutzfläche gesamt in m²	579.378

Von insgesamt 8.121 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 3.151 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 38,8 %.

Das Geschäftsjahr verlief grundsätzlich positiv, im Hinblick auf die Investitionstätigkeit allerdings nicht zufriedenstellend. Dabei stand verstärkt die Abwicklung laufender Baumaßnahmen im Fokus unserer Bautätigkeit. Diese wurden ungeachtet der Preissteigerungen weitgehend planmäßig fortgeführt.

Vielmehr wurden die Planungen künftiger Maßnahmen mehrfach verschoben oder temporär ausgesetzt. Dies war letztlich auf die nicht mehr nachvollziehbare Förderpolitik der Bundesregierung mit einem zweimaligen Förderstopp und immer höheren energetischen Auflagen zurückzuführen. Hinzu kamen ein inflationsbedingt extrem hoher Anstieg der Baukosten sowie ein überraschend deutlicher Zinsanstieg am Kapitalmarkt. Zur Deckung dieser Mehrkosten wurden Bewilligungsanträge teilweise neu gestellt bzw. das Förderprogramm des Landes NRW 2023 abgewartet, um eine wirtschaftliche Investition in einzelne Projekte sicherzustellen.

Die Hausbewirtschaftung verlief hingegen sehr erfreulich. Der deutliche Rückgang der Fluktuation hatte niedrigere Instandhaltungsmaßnahmen zur Folge, sodass, trotz der Kostensteigerungen von 15–20 % für viele Gewerke, die Plankosten eingehalten werden konnten.

Hinsichtlich der hohen Energiepreise war erfreulicherweise der Großteil unserer Mieter mit den teils deutlichen Anhebungen der Vorauszahlungen einverstanden, sodass Liquiditätsengpässe nicht eingetreten sind und hohe Nachzahlungen nicht erwartet werden.

Positiv verlaufen sind auch die Maßnahmen zu einer mehrjährigen Unternehmensstrategie. Gemeinsam mit den Führungskräften wurde eine Strategie verabschiedet, die den Erfolg der Gesellschaft durch betriebswirtschaftliche und operative Szenarien langfristig sicherstellt und dabei flexibel auf erforderliche Änderungen reagieren kann. Unterstützt werden diese Szenarien durch eine mehrjährige Digitalisierungsstrategie, deren einzelne Themen und Projekte in einer Roadmap priorisiert wurden.

Für das Personalwesen wurde ein Personal-Entwicklungsprogramm erstellt, in dem einzelne Mitarbeiter in Projektarbeiten eingebunden werden, um die Transformation der Unternehmensstrategie in die operative Geschäftstätigkeit und somit in die Belegschaft zu sichern. Als weitere Maßnahme zur Personalfindung wurden in den Geschäftsstellen Aufenthaltsräume für die Belegschaft geschaffen und Snacks sowie Getränke unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden mit dem Betriebsrat zwei Betriebsvereinbarungen neu gefasst. Diese regeln grundsätzlich die Arbeitszeit neu und beinhalten die Bedingungen zur Inanspruchnahme des mobilen Arbeitens.

Vermietung

Die Fluktuationsquote hat sich mit 583 Auszügen (7,1%) gegenüber dem Vorjahr mit 862 Auszügen (10,4 %) erheblich verringert. Die Anzahl der Wiedervermietungen beläuft sich auf 640 Wohnungen (7,8 %). Somit wurden die Leerstände der operativen Geschäftstätigkeit abgebaut (833 Wohnungen in der Wiedervermietung; 10,1 %). Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote ist mit 2,6 % gegenüber dem Vorjahr (4,9 %) ebenfalls gesunken.

- Der stichtagsbezogene Leerstand fällt mit 2,4 % (Vj.: 3,5 %) geringer aus.
- Technisch bedingter Leerstand zum Stichtag: 1,4 % (Vj.: 1,5 %)
- Abrissbedingter Leerstand zum Stichtag: 0,7 % (Vj.: 0,9 %)
- Der marktbedingte Leerstand reduziert sich zum 31.12.2022 auf 0,3 % (Vj.: 1,1 %).

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 292 T€.

Mieten

Stichtagsbezogen belaufen sich die monatlichen Mieten für preisfreien Wohnraum auf 6,39 €/m² Wohnfläche (Vj.: 6,25 €/m² Wfl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 5,22 €/m² Wohnfläche (Vj.: 5,21 €/m² Wfl.).

Die Nettosollmieten aller Nutzungsarten belaufen sich auf 45,1 Mio. € p.a. (Vj.: 45,5 Mio. €). Die Nettosollmieten reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,82 %. Dies hängt im Wesentlichen mit der Mietsenkung bei den Gewerbemieten für das Historische Rathaus zusammen.

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,99 €/m² Wohnfläche.

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird die Gesellschaft die Förderbedingungen des Landes im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungen weiter in Anspruch nehmen. Dabei beschränkt sich die Gesellschaft nicht nur auf Fördermittel

für Rückbau und Ersatzneubau. So werden verstärkt Modernisierungsmittel des Landes NRW, vor allem zur energetischen Sanierung und dem Abbau von Barrieren, beantragt.

Für schwer entwickelbaren Wohnraum wurde eine Kooperation mit der Stadt Mülheim an der Ruhr geschlossen, die der Stadt ein Belegungsrecht einräumt, wobei im Gegenzug seitens der SWB eine Mietpreisobergrenze eingeräumt wurde. Parallel wurde für Wohnraum in ausgewählten Quartieren ein zweiter Modernisierungsstandard entwickelt, der sich preisdämpfend auf die Kosten und somit Mieten auswirkt.

Instandhaltung

Mit insgesamt 10.392 T€ hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Bestandserhaltung investiert, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände sicherzustellen. Unter Nichteinbeziehung des Aufwands und der Nutzfläche für das Historische Rathaus entspricht dies einem Aufwand von 18,34 €/m².

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:

Alle Angaben in T€

	2022	2021
Reparaturdienst/Kleininstandhaltung	3.087	3.211
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.491	2.705
Wertverbessernde Maßnahmen	2.770	2.789
Geplante und sonstige Maßnahmen	1.023	895
Versicherungsschäden	889	740
Instandhaltungsaufwendungen	10.260	10.340
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	132	176
Insgesamt	10.392	10.516

Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir im Rahmen unserer Bautätigkeit (inkl. Nachtragskosten und projektierte Maßnahmen) Kosten in Höhe von 21.046 T€ investiert. Dies entspricht einer Investition von 37,61 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Fertigstellungen in 2022

	Häuser	WE (Anzahl)		Vortrag in T€	Investitionen ohne Grundstücke in T€	
		vorher	nachher		2021	2022
1. Energetische Sanierung						
▷ Thüringer Straße 26–34	5	45	45	9	1.137	1.146
▷ Gneisenaustraße 12	1	48	48	3.167	949	4.116
▷ August-Schmidt-Straße 7	1	36	36	124	2.361	2.485
2. Einzelmodernisierung	-	71	71	0	2.960	2.960
Gesamt	7	200	200	3.300	7.407	10.707

Unsere aktivierten Maßnahmen in 2022 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

Bauvorbereitung	2.421
Anlagen im Bau	8.999
Wohngebäude	9.623
Geschäfts- und andere Bauten	3

Im Rahmen der Einzelmodernisierung wurden 71 Wohnungen fertiggestellt. Das Einzelmodernisierungsprogramm hat ein bereitgestelltes Volumen in Höhe von 4.500 T€, welches nicht ausgeschöpft wurde.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 2.117 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Elektro- und Badmodernisierung, Geschossdämmungen, Um- und Ausbauten, Wohnumfeldverbesserungen) investiert.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die in 2022 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

	Häuser		WE (Anzahl)		Vortrag in T€	Investitionen ohne Grundstücke in T€	
			vorher	nachher		2021	2022
1. Neubau							
▷ Langenfeldstraße 83–89, Quellenstraße 92–94	7	24	18		632	1.216	9.739
▷ Elisabeth-Selbert-Straße	6	73	72		1.429	5.333	24.155
▷ Filchnerstraße 2–30	10	126	126		363	1.359	43.047
▷ Servicebetriebe							
▷ Gustav-/Augustastr. 8	1	0	0		231	1.443	4.446
▷ Rettungswache							
▷ Gustavstraße	1	0	0		174	276	4.289
▷ Finefraustraße 26–30	5	6	5		5	48	2.126
▷ Projektierungen	18	140	145		125	43	22.777
2. Um- und Ausbau							
▷ Aktienstraße 26/ Bergische Straße 14	2	21	19		4	1.008	2.115
3. Energetische Sanierung							
▷ August-Schmidt-Straße 8	1	12	12		0	9	1.718
▷ Hans-Böckler-Platz 7/9	2	206	206		92	486	17.126
▷ Thüringer Straße 36–44	5	42	42		0	0	2.433
▷ Elisabeth-Selbert- Straße 15–23	5	20	20		0	120	3.181
▷ Diverse	8	72	72		0	181	6.116
Gesamt	71	742	737		3.055	11.522	143.268

Personalbestand

Zum 31.12.2022 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2022	2021
Mitarbeiter gesamt	97	102
▷ davon im Verwaltungsgebäude	84	88
▷ davon in Wohnanlagen (Hausmeister)	13	14
▷ davon Mitarbeiter Zeitverträge	2	1
zzgl. kaufm. Auszubildende	7	6

Beteiligungen

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

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft erstreckt sich operativ auf den Servicebetrieb mit seinen Gewerken Garten- und Landschaftsbau, Sanitär

und Heizung sowie Elektroinstallation und Treppenhaussanierungen. Darüber hinaus ist sie in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Bewirtschaftungsbetreuung tätig.

Die Tochtergesellschaft erbringt, mit Ausnahme der Bewirtschaftung ihres eigenen Bestandes, ihre Leistungen ausschließlich für die Muttergesellschaft zu Wettbewerbspreisen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 605 T€ erwirtschaftet. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages wird der Jahresüberschuss steuerfrei an die Muttergesellschaft abgeführt.

Die Gesellschaft hält darüber hinaus noch 33,3 % (25 T€) der Gesellschaftsanteile der im Jahr 2021 gegründeten eMHergie GmbH. Gegenstand dieser mit der medl GmbH und Mülheimer Wohnungsbau eG gegründeten Gesellschaft ist die gemeinsame Umsetzung einer Energie- und Wärmewende mit dem Ziel der CO₂-Reduzierung in den Wohngebäuden und Wohnquartieren.

Unsere Gesellschaft hält noch folgende Beteiligungen von untergeordneter Bedeutung:

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

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.393 T€ erzielt. Somit konnte sowohl das Vorjahresergebnis (3.889 T€) als auch die Wirtschaftsplanung (3.260 T€) übertroffen werden.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

	2022	2021	Ergebnis- veränderung
Betriebsleistungen	67.444	67.477	-33
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.759	53.216	1.457
b) für Verkaufsgrundstücke	45	212	167
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	10.675	9.951	-723
Betriebsergebnis	4.965	4.098	867
Finanzergebnis	492	72	420
Ordentliches Unternehmensergebnis	5.456	4.170	1.287
Neutrales Ergebnis	-1.064	-281	-783
Jahresüberschuss	4.393	3.889	504
Einstellung i.d. zweckgebundene Rücklage	-701	-637	-64
Bilanzgewinn	3.692	3.252	440

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Alle Angaben in T€

	2022	2021	Veränderung
Deckungsbeiträge der Bereiche			
▷ Hausbewirtschaftung	14.586	12.956	1.630
▷ Bautätigkeit (Anlagevermögen)	0	0	0
▷ Verkaufsmaßnahmen (Umlaufvermögen)	0	-5	5
Summe der Deckungsbeiträge	14.586	12.951	1.635
Abzüglich Personal- und Sachaufwand (Verwaltungskosten)	-9.621	-8.853	-768
Betriebsergebnis	4.965	4.098	867

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.630 T€ erhöht.

Dies ist im Wesentlichen auf einen Rückgang der Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2022 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 404,5 Mio. € (Vj.: 394,2 Mio. €).

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 67,9 Mio. € (Vj.: 64,5 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 337,5 Mio. € (Vj.: 324,2 Mio. €) gegenüber.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 17,58 Mio. € erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen ins Sachanlagevermögen sowie aus Darlehensvaluierungen. Auf der Passivseite zeigt sich dies durch einen Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten.

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

Alle Angaben in T€

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	404.512	394.189	10.323
Finanzierungsmittel	405.427	388.746	16.681
Über-/Unterdeckung	915	./5.443	6.358
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	335	290	45
Finanzierungsmittel	0	0	0
Unterdeckung	./335	./290	./45
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	11.626	3.894	7.732
Übrige Vermögenswerte	22.758	23.276	./518
Kurzfristige Verpflichtungen	34.384	27.170	7.214
	33.804	32.903	901
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-bedarf)	580	./5.733	6.313

Die Stichtagsliquidität hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.313 T€ verbessert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass für die Bauvorhaben bereitgestellte Mittel im Geschäftsjahr zur Auszahlung gelangt sind.

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

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) der SWB in 2022 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€

	2022	2021
Jahresüberschuss	4.393	3.889
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.328	11.963
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	134	75
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)	-324	-538
Cashflow	15.531	15.389
Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.143	3
Zunahme der Kostenvorlage für Kaufeigenheime	-45	-207
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.280	-1.336
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	295	-599
Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.797	713
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.155	13.963
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-21.541	-24.359
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	1.605	5
Einzahlungen auf Finanzanlagen	9	10
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	-25
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.927	-24.369
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	26.032	20.312
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	-11.528	-10.938
Gewinnausschüttung	-1.000	-1.000
Veränderung der kurzfristigen Darlehen	-2.000	2.000
Rückzahlung von Darlehen	0	-958
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.504	9.416
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	7.732	-990
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.894	4.884
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.626	3.894

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Kennzahlenübersicht

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:

	in	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	15,5	15,3	15	15,3
Cashflow	T€	15.531	15.389	13.936	12.285
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,8	2,9	3,1
Eigenkapitalrentabilität	%	6,4	5,9	5,1	5,5
Investitionen	€/m ²	37,61	45,83	55,58	32,91
Instandhaltung	€/m ²	18,34	18,38	18,28	18,28

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	in	2022	2021	2020	2019
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	97	102	102	104
Auszubildende	Anzahl	7	6	6	6
CO ₂ -Ersparnisse im Jahr	t	807	382	751	274
CO ₂ -Ersparnisse kumuliert	t	20.510	19.703	19.321	18.570

In der Zeit von 2001 bis 2022 wurden somit insgesamt 236.312 t CO₂ eingespart.

.....

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Risiken und Chancen

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

Krieg in der Ukraine

Der Krieg in der Ukraine und damit zusammenhängende westliche Sanktionen belasten die Weltwirtschaft in erheblichem Ausmaß.

Mit folgenden Auswirkungen ist zu rechnen bzw. sind bereits eingetreten:

- Anhaltende, vergleichsweise hohe Energiepreise (Preiserhöhungen bei Gas, Öl und anderen Rohstoffen) und somit steigende Wohnnebenkosten vor allem in der Bereitstellung von Warmwasser/Wärme und Strom
- Gasmangellage, daher möglicherweise Versorgungsengpässe im Winter 2023
- Steigende Inflation und demnach allgemeiner Preisanstieg
- Steigende Zinsen
- Lieferengpässe unterschiedlicher Produkte des täglichen Bedarfs wie auch bei Vorprodukten für eine weitere Verarbeitung, mit der Folge verlängerter Bauzeiten
- Zuwanderung, Unterbringung von Flüchtlingen belastet zusätzlich den Wohnungsmarkt; es ist fraglich, über welchen Zeitraum

Klimaneutralität 2045

Die Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr dem Thema CO₂-Neutralität der Bestände in vielfältiger Form genähert und stellt sich den Herausforderungen. Intern wurden die Bestände auf ihre baulichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Im Ergebnis wird die energetische Modernisierung von Quartieren in den Vordergrund gestellt. Schwieriger stellt sich die Handhabung von Solitär-objekten dar, deren Entwicklungspotenzial vielfach eingeschränkt ist. Obwohl bereits gut 30 % der Bestände einen hohen Standard gemäß EnEV/GEG aufweisen, geben Schätzungen einen Einblick, dass bis zur Erreichung der Klimaneutralität 2045 erhebliche Investitionen in energetische Maßnahmen zu tätigen sind.

Bereits heute liegt der Durchschnitt kWh/m²*a CO₂ mit 108 kWh/m²*a CO₂ unter dem Durchschnitt der im GdW organisierten Unternehmen (133 kWh/m² CO₂; Erhebung aus 2017). So werden bereits heute rund 27 % unseres Bestandes CO₂-frei mit Wärme oder Biogas versorgt.

Neben der erforderlichen Bautätigkeit steht aber auch der konsequente Wechsel zu alternativen Energieträgern in Quartieren im Fokus der Gesellschaft. Diese Themen werden in enger Zusammenarbeit mit der eMHergie GmbH, medl GmbH, MWB eG und der Hochschule Düsseldorf erarbeitet.

Im Rahmen der Errichtung von Fotovoltaikanlagen hat die Gesellschaft aufgrund geänderter Rahmenbedingungen einen Paradigmenwechsel vorgenommen. Entgegen der bisherigen Planung, die Fotovoltaikanlagen durch die eMHergie GmbH erstellen und halten zu lassen, erfolgt dies nun in der SWB direkt. Dies liegt vor allem in der Umsatzsteuerbefreiung und der Förderung durch die Mittel des Landes NRW begründet.

Zwingende Voraussetzung für einen konstruktiven und planmäßigen Klimawandel ist die langfristige Bereitstellung von Förder- und Finanzierungsmitteln,

die eine wirtschaftliche Investitionstätigkeit stützen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum sichern. Der Förderstopp für KfW-Mittel hat sich negativ auf das Vertrauen der Wohnungswirtschaft in eine langfristige Planungssicherheit ausgewirkt. Das nunmehr aktiv geschaltete Programm der KfW liegt weit hinter der Notwendigkeit und den Erwartungen der Wohnungswirtschaft und wird keinen nennenswerten Beitrag zur Finanzierungsstruktur der Projekte der SWB leisten.

Risiko aus Pandemie COVID-19

Die COVID-19-Pandemie führt aktuell nur noch vereinzelt zu Einschränkungen im Sozial- und Wirtschaftsleben.

Die Gesellschaft hat trotzdem einige Vorsichtsmaßnahmen getroffen, um das Infektionsrisiko im Geschäftsbetrieb zu minimieren (z.B. mobiles Arbeiten, Bereitstellung von Testsets, Organisation von Impfterminen, Masken und Desinfektionsmittel, Reduzierung des Publikumsverkehrs).

Darüber hinaus beobachtet die Geschäftsführung fortlaufend das Infektionsgeschehen und passt die eingeführten Schutzmaßnahmen jederzeit der Entwicklung an. Die negativen Auswirkungen auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit sind durch Schutzmaßnahmen und klare Regelungen in der Ausführung des Geschäftsbetriebes ausgeblieben.

Leerstandsrisiko

Die erwartete Marktentwicklung in Mülheim an der Ruhr führt in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft zu einer marktbedingten Leerstandsquote von weniger als 1%. Die Zuwanderung aus der Ukraine führt darüber hinaus zu äußerst niedrigen Leerstandsquoten auf dem Wohnungsmarkt, sodass die Erwartung einer kurzfristigen Entspannung nicht wahrscheinlich erscheint. Ein besonderes Risiko besteht für die Gesellschaft nicht, da die Unterbringung der Flüchtlinge in Objekten erfolgt, deren Abriss geplant und aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ausgesetzt wurde.

Die Angebotspreise sind im Berichtsjahr um 1,56% p.a. gestiegen (Mietspiegelpreise). Die Mieten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr liegen mit 7,62 €/m² (lt. IZ Research) deutlich über der Durchschnittsmiete und bieten der SWB wirtschaftliche Potenziale, die zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums mit Augenmaß umgesetzt werden.

Die steigenden Kosten und der Zinsanstieg auf dem Kapitalmarkt sind wesentliche Faktoren, die eine veränderte Preis- und Produktpolitik zur Folge haben und langfristig zu höheren Mieten führen werden.

IT-Risiko

Sämtliche Geschäftsbereiche werden durch Informationstechnologien unterstützt. Mögliche Risiken bestehen beispielsweise im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible Unternehmensdaten sowie auf die mangelnde

Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen oder Katastrophen. Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnen wir mit dem Einsatz von IT-Sicherheitstechnologien. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch das Vorhalten von Back-up-Versionen der erfolgskritischen Datenbestände erhöht.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen sowie der internen IT-Infrastruktur. Zur Sicherung der IT-Risiken, auch und vor allem im Zusammenhang mit der Datenschutz-Grundverordnung, hält die Gesellschaft eine Cyber-Versicherung. Einen wesentlichen Baustein in der Herstellung von IT-Sicherheit stellt die turnusmäßige Schulung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch Externe bzw. durch die eigene IT-Abteilung dar.

Um den künftigen Anforderungen an IT-Kapazitäten und Sicherheit gerecht zu werden, wurde die gesamte IT-Hardware im Berichtsjahr neu ausgeschrieben und mit der Umsetzung wesentlicher Umrüstungsarbeiten begonnen.

Zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Steigerung der Attraktivität der Arbeitsplätze hat die Geschäftsleitung gemeinsam mit den Führungskräften eine Digital Roadmap erstellt, deren Umsetzung sich über mehrere Jahre erstrecken wird. Die erfolgte Priorisierung erster Maßnahmen dient im Wesentlichen der Schaffung digitaler Grundlagen, die speziell in den kommenden zwei Jahren erarbeitet werden. Die verabschiedete Digitalisierungsstrategie stellt somit ein wirksames Mittel gegen den wachsenden Fachkräftemangel dar.

Liquiditäts- und Zinsrisiko

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

- Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt
- Diversifizierung und Risikostreuung, Vermeidung von Klumpenrisiken
- Angemessene Gestaltung der Duration des Kreditportfolios zur Minderung etwaiger Zinsänderungsrisiken sowie Ausnutzung der Kapitalmarktgegebenheiten
- Langfristige Finanz- und Liquiditätsplanung
- turnusmäßige Marktabfragen zur Abschätzung der Zinsen und Zinsentwicklung
- CO₂-Neutralität bis 2045 als Ziel der Gesellschaft zur Sicherstellung des Zugangs zu Finanzierungsquellen

Dem Risiko steigender Zinsen begegnen wir mit einer hohen Tilgungsquote sowie mit der Vereinbarung von Volltilger-Darlehen. Hierdurch wird zwar die

kurzfristige Liquidität weiterhin belastet, andererseits stützen wir die langfristige Liquidität und künftige Investitionsfähigkeit. In diesem Zusammenhang werden laufend Prolongationen, auch zu Forward-Konditionen, abgeschlossen, Grundbücher aus der Pfandhaft entlassen und auf längere Sicht laufende Bausparverträge, bei ihrer Zuteilungsreife, zur Liquiditätsentlastung bereitgestellt. Die Gesellschaft plant, weitere Bausparverträge abzuschließen, um einerseits perspektivisch Zinssätze zu sichern und gleichzeitig Eigenkapital anzusparen.

Die Förderlandschaften stellen für die Wohnungswirtschaft die Basis für eine energetisch und marktkonforme Entwicklung ihrer Bestände dar. Dabei stehen die Förderprogramme des Landes NRW aktuell im Vordergrund der nachhaltigen Investitionspolitik der SWB. Sie sind die Grundlage für einen ausgewogenen Finanzierungsmix und somit einer sozialpolitisch verantwortungsvollen Quartiersentwicklung.

Die bisherige Ergänzung durch zinsgünstige und mit Tilgungszuschüssen versehene Darlehen der KfW hat nach dem Förderstopp sämtlicher Programme zum 31.01.2022 (vor allem das Neubauprogramm KfW 55) zu spürbaren Umlanungen der Neubautätigkeit geführt. Die Wirtschafts- und Investitionsplanung des Unternehmens wurde dahingehend wesentlich überarbeitet und die Investitionsplanung aus Gründen der Rentabilität deutlich zurückgefahren.

So wurde die Errichtung von Doppelhaushälften aufgrund der Baukosten und Zinsentwicklung gestoppt, da das Vermarktungsrisiko zu groß wurde. Auch im Mietwohnungsbau wurden geplante Abrissarbeiten zum Zwecke der Neubebauung einstweilen zurückgestellt, laufende Planungen auf alternative Lösungsmöglichkeiten, z.B. Modernisierung, verbunden mit einer Aufstockung, untersucht.

Im Berichtsjahr wurde in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsleitung der Grundstein für die Aufnahme von Schuldscheindarlehen gelegt. Die Gesellschaft ist nun nach gemeinsamem Beschluss in der Lage, entsprechende Sondierungsgespräche zur Aufnahme alternativer Finanzierungsmittel zu führen.

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

Strategische Risiken

Die Eigenkapitalquote hat sich aufgrund der Fortführung hoher Investitionen erwartungsgemäß nicht wesentlich verbessert. Die laufenden und künftigen Bestandsinvestitionen und die Inanspruchnahme erheblicher Fremdmittel lässt eine kurzfristig deutliche Stärkung der Eigenkapitalquote unter Beibehaltung der aktuellen Geschäftspolitik nicht erwarten. Gleichwohl streben wir tendenziell eine kontinuierliche positive Entwicklung in den nächsten Jahren an.

Zur Realisierung dieser Zielsetzung haben Geschäftsleitung und Führungskräfte ein strategisches Konzept verabschiedet, das unternehmensrelevante Themen aufgreift und mittlerweile in die Überführung in eine lauffähige Ablauforganisation eingetreten ist.

Wesentliche Eckpunkte:

- Reduzierung der Investitionstätigkeit
- Steigerung der Jahresüberschüsse in operativen Geschäftsbereichen
- Veränderung der Preis- und Produktpolitik
- Maßnahmen zur Reduzierung der Fluktuation
- Ausweitung der Geschäftstätigkeit der SWB-DBF

Diese werden begleitet von

- einem Personalentwicklungsprogramm,
- einem Ausbildungssystem sowie
- der Digitalisierung von Geschäftsprozessen.

Aus dem Bestand können gegebenenfalls Risiken aus dem technischen Zustand, den wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie aus der Qualität des Standorts resultieren. Die laufende Überwachung des technischen Zustands sowie die Sicherstellung der Verkehrssicherheit unserer Bestände werden durch die regelmäßige Vor-Ort-Kontrolle gewährleistet. Das Schadstoffmanagement und Schadstoffkataster sorgen für eine präventive Erkennung belasteter Baustoffe und unterstützen eine fachmännische Entsorgung erkannter Gefahrenstoffe. Die Dokumentation der Gebäudezustände sowie die Organisation der gegebenenfalls durchzuführenden Maßnahmen erfolgt über ein IT-gestütztes Portfolioanalyse-tool (IGIS 6). Der Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken wird wiederkehrend überwacht.

Mögliche Risiken, die sich zulasten der gesamten Immobilienbranche auswirken, könnten sich aus Veränderungen der Rahmenbedingungen, vor allem aus der Bundespolitik, ergeben. Hierzu zählen insbesondere weitere Belastungen der Wirtschaftlichkeit durch neue technische Vorschriften sowie eine einhergehende Verschärfung in der Gebäudeenergieeffizienz oder aber die Einschränkung der Gebäudeenergieversorgung (hier: Verbot des Einbaus von Gasheizungen).

Ein wesentlicher Aspekt der Strategie SWB.2030 ist die Vereinbarkeit von Maßnahmen zum Klimaschutz und deren Wirtschaftlichkeit. In den letzten Jahren sind bereits verschiedene energetische Maßnahmen (z.B. die vorwiegende Dämmung mit Mineralwolle, Mieterstrommodelle und Quartiersversorgungskonzepte) ergriffen worden, die den ehrgeizigen Zielen der Bundesregierung in der Klimaneutralität bis 2045 entgegenkommen.

Eine weitere Verschärfung dieser Ziele oder Verkürzung des Zeitraums bis hin zur gesamten Dekarbonisierung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Diese lägen vor allem in der kurzfristigen Fälligkeit von erheblichen Investitionen begründet.

Die aktuelle politische Handhabung, diese Klimaziele zu verschärfen, eine Verbotspolitik aufzuerlegen sowie gleichzeitig die dringend benötigten Förderlandschaften zum Nachteil für Wohnungsunternehmen zu verändern, stellt allerdings die wirtschaftliche Umsetzung einer großen Anzahl an Maßnahmen sowie den angestrebten nachhaltigen und vor allem bezahlbaren Klimawandel infrage.

Dies gilt gleichermaßen für die Reduzierung der Neubauförderung zugunsten der Modernisierungsförderung als auch für die allgemeinen Rahmenbedingungen auf dem volatilen Zinsmarkt, den Materialengpass und die hohe Inflation, einhergehend mit großen Kostensteigerungen.

Personalrisiko

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten ist eine maßgebliche Herausforderung der nächsten Jahre. Diese wird sich durch den Weggang langjähriger Mitarbeiter, nicht zuletzt aufgrund der Erreichung des Renteneintrittsalters, verschärfen. Es besteht hier die Herausforderung, den Wissenstransfer sicherzustellen und geeignete Kandidaten zu finden. Zur Reduzierung des Risikos wurden eine Personal- und Nachfolgeplanung erstellt sowie das Ausbildungswesen und das bestehende Personal- und Ausbildungsentwicklungskonzept weiterentwickelt.

Der Fachkräftemangel erschwert die zeitnahe und adäquate Besetzung von Planstellen. Unverändert gilt dies für technische, aber auch kaufmännische Disziplinen; so ist es nicht auszuschließen, dass mangels zur Verfügung stehender Architekten, Fach- bzw. Bauingenieure, Baufirmen/Handwerker oder IT-Spezialisten und kaufmännischer Angestellter empfindliche Verzögerungen in den Geschäftsabläufen zu erwarten sind. Um diesem Problem entgegenzuwirken, nehmen die Themen „Digitalisierung von Geschäftsprozessen“ und Personalentwicklung einen zentralen Platz in der Strategie SWB.2030 ein. Auch im Handwerk wird sich der Fachkräftemangel aus heutiger Sicht in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Diesem Risiko begegnen wir mit unserer langfristigen Strategie zur Entwicklung und dem Ausbau der Servicebetriebe in unserer Tochtergesellschaft der SWB-DBF.

Um die qualifizierten Mitarbeiter und Führungskräfte langfristig zu motivieren, bietet die SWB ein umfassendes System an zusätzlichen Arbeitgeberleistungen. Hierzu zählen vor allem eine zusätzliche Altersvorsorge, eine zusätzliche betriebliche Krankenversicherung, eine Unterstützung in der Kindertagesbetreuung sowie ein modernes, angenehmes Arbeitsumfeld mit der Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Zu Letztgenanntem wurde eine Betriebsvereinbarung geschlossen.

Projekt- und Baukostenrisiko

Die Gesellschaft verfolgt die Strategie zur klimaneutralen, generationengerechten und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung ihrer Bestände. Aufgrund steigender Baukosten, fehlender Materialien, des bestehenden Handwerker mangels, teilweise noch gestörter Lieferketten (vor allem bei Fotovoltaikanlagen) sowie nicht mehr zur Verfügung stehender Fördermittel (aus der KfW-Förderung) könnten als Ziel gesetzte Mindestrenditen in bestehenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen unterschritten werden und/oder kurzfristige Liquiditätsengpässe auf Projektebene entstehen.

Um dem entgegenzuwirken, setzt die Gesellschaft auf ein engmaschiges Projekt- und Kosten-Controlling, fortlaufende Marktbeobachtungen und frühzeitige Ausschreibung von Bauleistungen zur Sicherung der Preise und Ressourcen. Dennoch wurde die Investitionsplanung im Geschäftsjahr stark zurückgefahren.

Um in den Themen Stillstand zu vermeiden, nutzt die Gesellschaft verstärkt die aktualisierten Förderlandschaften des Landes NRW. Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau bieten weiterhin die Chance, monotone Mieterstrukturen im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungsmaßnahmen (z.B. Eichbaumsiedlung) unter der Berücksichtigung des langfristig bezahlbaren Wohnens und ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte langfristig zu verändern.

Risikomanagementsystem

Neben den fortlaufenden Beobachtungen von Frühwarnindikatoren zur Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in sämtlichen Fachbereichen der Gesellschaft ist ein dynamisches Risikomanagementsystem installiert, das eine Rezertifizierung alle drei Jahre nach dem IFC-Ebert-Standard erfährt. Dem Risikomanagementsystem wird zum 20.10.2022 ein Erfüllungsgrad von 100 % testiert.

Definition und Bewertung der Risiken erfolgen durch die Führungskräfte in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung. Die kontinuierliche Überwachung und Kommunikation von Risikosituationen des Unternehmens stellt die Konzeption und rechtzeitige Umsetzung entsprechender Gegensteuerungsmaßnahmen bei Erkennung relevanter Risiken sicher.

Die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken wird durch die Geschäftsführung darüber hinaus auch durch das turnusmäßige Berichtswesen an die Gesellschafter und Aufsichtsrat im Rahmen der Quartalsberichterstattung und u.a. damit verbundener Kennzahlenüberwachung unterstützt. Zur weiteren Analyse erstellt die Gesellschaft jahresübergreifende Auswertungen sowie eine langfristig ausgelegte Investitionsplanung, die durch die technische Portfolioanalyse unterstützt wird.

Für den Bereich Compliance hat die SWB einen externen Ombudsmann sowie einen internen Compliance-Beauftragten eingeschaltet, an die sich Personen, bei Hinweisen auf mögliche Verstöße gegen die Compliance-Richtlinien, wenden können.

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

Prognose

Die SWB hat im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung ihre Bestands-offensive in Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung, energetische Sanierungen und Instandhaltung unter erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fortgeführt.

Allerdings wurden neue Projektentwicklungen – teilweise auch längerfristig – zurückgestellt, um gegebenenfalls unter neuen Förderbedingungen des Landes NRW und des Bundes und nach eingehender wirtschaftlicher Prüfung wieder aufgenommen zu werden.

Dabei werden alle Maßnahmen dahingehend geprüft, ob generell anderweitige Maßnahmen zur wirtschaftlichen und energetischen Realisierung der Zielsetzungen führen können. Hier geht es um Themen des seriellen Bauens, begleitende Maßnahmen zur Unterstützung des energetischen Wandels, aber auch um Aufstockung und Modernisierung. Es gilt gleichzeitig die Maxime der Ausnutzung sämtlicher Fördermöglichkeiten im Rahmen preisgebundener, aber auch preisfreier Maßnahmen.

Die Wirtschaftsplanung beinhaltet trotz der Kürzungen Investitionen auf hohem Niveau. Die Strategie der Investitionsoffensive erfolgt grundsätzlich weiterhin mit der Zielsetzung, die Marktfähigkeit des Angebotes unter Berücksichtigung von Klimaschutz, Bezahlbarkeit sowie Mieterzufriedenheit deutlich zu stärken und für die Zukunft zu sichern.

Die Mehrjahresplanung zeigt auch in den kommenden Jahren den angestrebten Unternehmenswertzuwachs sowie eine positive Ergebniserwartung. So trägt ungeachtet der verschlechterten Rahmenbedingungen das hohe Investitionsvolumen in der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zu einer langfristigen Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung bei. Dies versetzt die Geschäftsführung in die Lage, auch für das Geschäftsjahr 2023 eine Gewinnausschüttung vorzunehmen.

Unverändert wird die SWB auch ihr soziales Engagement, Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auf Basis des lokalen Verantwortungsbewusstseins durchführen und ausbauen. Kooperatives Handeln mit der Stadtverwaltung, Kollegen

im Branchenumfeld, Sozialdienstleistern, mit dem Handwerk und auch mit den Partnern der Banken und Versicherungen wird zukünftig einen bedeutsamen Stellenwert einnehmen.

Der Klimaschutz ist für die SWB eines der zentralen Themen und Aufgaben und steht somit auch langfristig im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die SWB definiert über die konkrete Projektplanung und strategische Ausrichtung ihren eigenen Klimapfad, um die Klimaziele 2030 und die Dekarbonisierung 2045 zu erreichen.

Dabei kommt uns die neue Gesetzgebung zur Installation von Fotovoltaikanlagen und der Bereitstellung von Mieterstrom entgegen. So wird allein im kommenden Geschäftsjahr ein mehrjähriges Dächerprogramm mit der Zielsetzung verabschiedet, ca. 230 Gebäude mit Fotovoltaikanlagen auszustatten und Mieterstrom über die eMHergie GmbH anzubieten.

Zur langfristigen Steigerung unserer Gebäudeattraktivität und im Hinblick auf die neue Gesetzgebung bezüglich des Verbots eines Sammelinkassos für Angebote der Telekommunikation arbeiten wir gemeinsam mit der medl GmbH an dem Projekt, die Gebäude unserer Gesellschaft mit Glasfaser auszurüsten. Die Planungen sind zum Berichtszeitraum weit fortgeschritten, sodass voraussichtlich zum Jahresende 2023 das Konzept in die Umsetzungsphase gehen wird. Unsere Tochtergesellschaft, die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservice GmbH, wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Hierbei steht die Ausweitung der Gewerke im Vordergrund der Neuorganisation. Eine Maßnahme, welche die SWB vor inflationsbedingten Preisanstiegen und weiter drohendem Fachkräfte-/Handwerkermangel schützt.

Neben dieser Weiterentwicklung sieht die SWB-DBF ihre Kompetenzen in weiteren wohnungswirtschaftlichen Aufgaben, angefangen bei der Reparaturannahme und -abwicklung, der Regulierung von Versicherungsschäden bis hin zur Einzelmodernisierung und Projektsteuerung. So wird sie mittelfristig für das gesamte Instandhaltungsmanagement der Muttergesellschaft verantwortlich sein.

Die Aufrechterhaltung wichtiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird somit weitgehend sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Serviceleistungen unseren Mietern gegenüber in diesen Bereichen.

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung für die nächsten zwölf Monate nicht erkennbar.

Im laufenden Geschäftsjahr strebt die Gesellschaft erneut eine geringe Verbesserung der Eigenkapitalquote an; Gleiches gilt für die Steigerung des Cashflows. Nach derzeitigem Stand werden die Investitionen die geplante Größenordnung im Geschäftsjahr 2023 nicht erreichen, da die Bewilligungs- und Baugenehmigungsverfahren für mehrere Projekte erst nach dem 01.03.2023 beantragt werden konnten.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.410 T€.

Mülheim an der Ruhr, 29. März 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Timmerkamp', enclosed within a simple rectangular frame.

Andreas Timmerkamp

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 der SWB-Service-Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, unter dem Datum vom 28. April 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

Düsseldorf, 28. April 2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Dr. Ranker
– Wirtschaftsprüfer –

Wollschläger
– Wirtschaftsprüferin –

Bericht des Aufsichtsrates

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2022 die Geschäftsführung gefördert, überwacht und beratend begleitet. Er hat sich dazu regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. In den Sitzungen wurden mündliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung entgegengenommen und erörtert. Alle Maßnahmen, die die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, wurden eingehend beraten.

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

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und unter Beachtung der Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz und den Lagebericht geprüft. Er hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und Besonderheiten, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben könnten, nicht festgestellt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

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

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

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

Mülheim an der Ruhr, 19. Juni 2023

Der Aufsichtsrat



Heiko Hendriks
– Vorsitzender –

Impressum

Herausgeber:

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

Gestaltung und Satz:

smply.gd GmbH, Essen

Druck:

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH, Essen

