

# WERTER

2023

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.

# Kennzahlen

|                         | 2023          | 2022          | 2021          |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Bilanzsumme             | 460,4 Mio. €  | 439,2 Mio. €  | 421,6 Mio. €  |
| Anlagevermögen          | 416,8 Mio. €  | 396,7 Mio. €  | 387,3 Mio. €  |
| Gezeichnetes Kapital    | 4,7 Mio. €    | 4,7 Mio. €    | 4,7 Mio. €    |
| Eigenkapital gesamt     | 71,5 Mio. €   | 67,9 Mio. €   | 64,0 Mio. €   |
| Umsatzerlöse            | 66,6 Mio. €   | 65,0 Mio. €   | 64,2 Mio. €   |
| Instandhaltung          | 10,8 Mio. €   | 10,4 Mio. €   | 10,5 Mio. €   |
| Modernisierung / Neubau | 32,3 Mio. €   | 21,0 Mio. €   | 24,2 Mio. €   |
| Jahresüberschuss        | 5,1 Mio. €    | 4,4 Mio. €    | 3,9 Mio. €    |
| Wohnungsbestand         | 8.227 WE      | 8.225 WE      | 8.272 WE      |
| Gewerbeeinheiten        | 180 GE        | 185 GE        | 185 GE        |
| Garagen / Stellplätze   | 3.725 GA / EP | 3.719 GA / EP | 3.708 GA / EP |

|                  |           |
|------------------|-----------|
| <b>EDITORIAL</b> | <b>4</b>  |
| <b>STRATEGIE</b> | <b>10</b> |
| <b>MAßNAHMEN</b> | <b>15</b> |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Wohnraumförderung .....                     | 15 |
| CO <sub>2</sub> -Neutralität bis 2045 ..... | 20 |
| DBF-Kompetenzzentrum .....                  | 26 |
| Potenzialträgerprogramm .....               | 31 |
| Digitalisierung .....                       | 34 |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>PROJEKTE</b> | <b>38</b> |
|-----------------|-----------|



# weiter

# BEI

Die Weitergabe von Verantwortung auf Führungsebene ist ein komplexer Prozess, der für die Kontinuität und den Erfolg eines Unternehmens von entscheidender Bedeutung ist. Entsprechend sorgfältig haben wir an der reibungslosen Übergabe von Andreas Timmerkamp an Oliver Ahrweiler und Sven Glocker gearbeitet und dabei auf klare Kommunikation und präzise Planung gesetzt.

# Liebe Leserinnen und Leser,

zum 31.03.2024 bin ich aus den aktiven Diensten bei der SWB als alleiniger Geschäftsführer ausgeschieden. Ein etwas wehmütiger Schritt, denn fast 48 Jahre in der Wohnungswirtschaft – davon 40,5 Jahre bei der SWB – lässt man nicht so einfach hinter sich. Aber keine Sorge, jetzt folgt kein sentimentaler Rückblick auf das Gewesene, die aktuellen und zukünftigen Aufgaben, die auf unsere Branche zukommen, und die derzeitigen Rahmenbedingungen erfordern einen Blick nach vorne.

## **Nur so viel sei mir gestattet:**

Die heutige Wohnungswirtschaft hat nur noch sehr wenig mit der Philosophie der 1970er Jahre gemeinsam, als es im Schwerpunkt noch darum ging, den knapp bemessenen Wohnraum zu möglichst bezahlbaren Mieten Interessenten zur Verfügung zu stellen. Heute, mehr als 30 Jahre nach Wegfall der Gemeinnützigkeit, hat sich das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter deutlich verändert.

Die kommunale Wohnungswirtschaft versteht sich heute als moderner Dienstleister rund um das Thema Wohnen, bei dem der Kunde im absoluten Mittelpunkt steht. Innerhalb der Wohnungswirtschaft hat ein mehrstufiger Umdenkprozess stattgefunden, da wir uns, dem jeweiligen Zeitgeist folgend, permanent mit dem sich verändernden Kundenverhalten befassen mussten. Die Ansprüche an das Thema Wohnen haben sich immer schneller und vielfältiger weiterentwickelt, und die neuen Aufgaben erfordern vom Unternehmen und seinen Mitarbeitenden ein hohes Maß an Flexibilität.

Heute denken wir an großräumige Quartiersentwicklungen, die ein lebenswertes Wohnen im „Viertel“ und unserer Stadt Mülheim an der Ruhr sicherstellen.

## **Doch schauen wir nach vorne:**

Die wirtschaftlich und baulich größte Herausforderung liegt in der Erreichung des Ziels, unsere Wohn- und Geschäftsbauten bis 2045 klimaneutral zu entwickeln und gleichzeitig bezahlbar zu halten. Obwohl wir mit unserer technischen Entwicklung schon einige Erfolge erzielt haben – das Ergebnis einer kontinuierlichen Bestandsentwicklung seit gut 20 Jahren – stehen die weitaus größten Investitionen in den



nächsten Jahren an. Im Zusammenspiel mit den aktuellen Rahmenbedingungen eine wahrhafte Herkulesaufgabe. Der viel zitierte Fachkräftemangel steht nicht nur bevor, er hat das Land und seine Unternehmen schon längst fest im Griff. Hinzu kommen hohe Baukosten, langwierige Genehmigungsverfahren, steigende Zinsen bei erschwerten Beleihungsmöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt und seit Jahren Förderprogramme auf Bundesebene, die zum einen bei weitem nicht ausreichen und zum anderen den Investoren in klimaschonende Gebäudeinvestitionen jegliche Planungssicherheit genommen haben.

Doch alles Klagen hilft nicht weiter und so hat die SWB auch in den letzten Jahren Mittel und Wege gefunden, um die bauliche Entwicklung ihrer Bestände weiter voranzutreiben. Natürlich spielt das Förderprogramm des Landes NRW hierbei seit Jahren eine bedeutende Rolle.

### Neue Köpfe – neue Ideen

Prozesse und Projekte, die in der Vergangenheit mutig und selbstbewusst in Angriff genommen und erfolgreich umgesetzt wurden, sind auch künftig zu hinterfragen und zu modernisieren. Verbunden mit neuen Ideen, wird sich die SWB auch weiterhin erfolgreich den Herausforderungen stellen. Ich wünsche den neuen Geschäftsführern Oliver Ahrweiler und Sven Glocker viel Erfolg. Weitsicht, Mut und Entschlossenheit sind das Fundament einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung und natürlich ein glückliches Händchen.

Mir bleibt noch ein großes Dankeschön auszusprechen für die spannenden und erfolgreichen Jahre, die ich in der Wohnungswirtschaft und natürlich bei der SWB erleben durfte, und ein – unserer Region entsprechendes ehrliches –

## Tschüss

Ihr Andreas Timmerkamp




# Liebe Leserinnen und Leser,

zum 01.04.2024 übernehmen wir die Führung eines gut aufgestellten und soliden Unternehmens. Mit Zuversicht und Entschlossenheit blicken wir der Zukunft und den anstehenden Aufgaben entgegen, auch wenn die Rahmenbedingungen für die SWB weiterhin nicht ideal sind.

So zeigt der Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr deutlich, dass der Markt von einer hohen Dynamik geprägt ist. Noch immer spüren wir alle die Auswirkungen des schrecklichen Krieges in der Ukraine, dessen Ausgang und weitere Folgen ungewiss sind. Zudem fordern die Zinswende und die stetig steigenden Baukosten unsere finanzielle Stabilität heraus. Es gilt, mit den rasanten Entwicklungen der Digitalisierung Schritt zu halten und unsere Prozesse kontinuierlich zu prüfen und zu optimieren. In Anbetracht des anhaltenden Fachkräftemangels müssen Antworten in der Personalentwicklung und -planung gefunden werden. Die Herausforderungen sind vielfältig und groß, doch wir als SWB haben eine klare Strategie entwickelt, um den Unwägbarkeiten und der Komplexität unserer Zeit zu begegnen.

Unser Hauptaugenmerk liegt nach wie vor auf unserer Kernaufgabe, der kontinuierlichen Weiterentwicklung des SWB-Wohnungsbestandes. Dabei setzen wir auf alle Arten von baulichen Maßnahmen, von der Modernisierung, die wir auch seriell durchführen wollen, über Abriss und Neubau bis hin zu Einzelmaßnahmen. Grundsätzlich achten wir hierbei auf eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Planung und Umsetzung, die sowohl die Stadtentwicklung und den Städtebau als auch das jeweilige Wohnumfeld und die Nachbarschaft berücksichtigen.

Die verstärkte Entwicklung unserer Bestände setzt die Rückkehr zu einer Investitionsoffensive voraus. Dabei gewährt uns das mehrjährige Förderprogramm des Landes





Nordrhein-Westfalen für Neubau und Modernisierung die notwendige Planungssicherheit. Bis zum Jahr 2027 stellt die Landesregierung insgesamt 9 Mrd. € zur Verfügung und ermöglicht es der SWB damit, in den kommenden Jahren dringend benötigten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und entscheidende Schritte auf dem Weg zur Klimaneutralität umzusetzen.

Die Dekarbonisierung unserer Bestände bis zum Jahr 2045 ist ein fester und entscheidender Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Die dafür erforderlichen, umfangreichen Anstrengungen und Investitionen lassen eine vorzeitige Erreichung dieses Ziels jedoch nicht zu. Ein zentraler Baustein für die zukünftige Umsetzung von mehr Klima- und Umweltschutz ist für uns die kommunale Wärmeplanung. Die Kooperation mit dem städtischen Energieversorger medl sowie die Fokussierung auf nachhaltige Wärmequellen und effiziente Energiesysteme stellen wesentliche Elemente zur Reduzierung unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen dar.

Als kommunales Wohnungsunternehmen und Partner der Stadt nehmen wir als SWB unsere Verantwortung wahr. Mit der gezielten und ganzheitlichen Entwicklung unserer Quartiere tragen wir den drängenden Herausforderungen des Klimawandels Rechnung. Wir stehen ein für langfristig bezahlbaren und generationengerechten Wohnraum in Mülheim und bieten den Menschen ein lebenswertes Zuhause.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat sowie unseren Kooperations- und Geschäftspartnern, die mit ihrem Engagement und ihren Leistungen 2023 zu einem erfolgreichen Jahr gemacht haben. Auf dieser starken Basis machen wir gemeinsam

## Weiter

Ihre Oliver Ahrweiler & Sven Glocker



# weiter

# DEIN

## Strategie SWB.2030

Mit SWB.2030 haben wir eine Unternehmensstrategie entwickelt, die dynamisch bleibt und weitergedacht wird, um sich an marktbedingte Umbrüche und politische Veränderungen anzupassen. Das gibt ihr die nötige Flexibilität und Resilienz, um auch in unruhigen Zeiten zu bestehen und die SWB weiter voranzubringen. Dabei fordern uns vor allem unsere Kernaufgaben:

- ▶ Dekarbonisierung der SWB-Bestände bis 2045
- ▶ Generationengerechte Weiterentwicklung der Bestände
- ▶ Glasfaserausbau gemäß des TKMoG
- ▶ Gemeinschaftsorientierte Quartiersentwicklungsmaßnahmen
- ▶ Entwicklung von Neubau- und Modernisierungsprojekten
- ▶ Langfristige Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum
- ▶ Ausbau der Wirtschaftskraft der SWB



## Weiterhin schwierige Rahmenbedingungen

Auch das Geschäftsjahr 2023 war von ungünstigen Voraussetzungen geprägt. Mangelnde politische Verlässlichkeit, akuter Fachkräftemangel und Materialengpässe sind nur einige der Hindernisse, mit denen wir uns konfrontiert sahen. Eine anhaltend hohe Inflationsrate und stetig steigende Baukosten durch höhere gesetzliche Standards und Lohnentwicklungen belasteten die finanzielle Stabilität zusätzlich. Hinzu kam ein überproportional schneller und hoher Zinsanstieg, der die Kapitalkosten drastisch erhöhte.

Auch die restriktive gesetzliche Mietpreispolitik sowie das Förderchaos auf Bundesebene erschwerten die Entwicklung von Immobilienprojekten. Steigende Mietnebenkosten belasteten

Mieter und Vermieter gleichermaßen. Nicht zuletzt stellten die sich dynamisch entwickelnden Folgen des Krieges in der Ukraine einen zentralen Unsicherheitsfaktor dar.

Diese Schwierigkeiten zogen eine Reihe von Konsequenzen nach sich: So war eine deutliche Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit zu verzeichnen, was zu erschwerten Beleihungsmöglichkeiten und einem höheren Eigenkapitaleinsatz im freifinanzierten Neubau führte. Lange Bauzeiten sowie sinkende Erträge und eine sich verschlechternde Liquidität trugen zur Komplexität der Lage bei. Als direkte Folge dieser Entwicklungen ist ein Rückgang der Investitionstätigkeit um ca. 30 % zu konstatieren.

## Unsere strategischen Maßnahmen

Große Aufgaben und wenig kalkulierbare Herausforderungen erfordern flexible, durchdachte und innovative Lösungsansätze, die die Erschließung und den weiteren Ausbau der eigenen Stärken und Potenziale in den Mittelpunkt stellen.

1

### Eigenkapitalquote auf > 20% steigern

- ▶ Jahresüberschüsse stabilisieren und steigern. Das beinhaltet:
  - ▷ Eine nachhaltige Reduzierung der Aufwendungen
  - ▷ Die Steigerung der Erträge und Umsatzerlöse
  - ▷ Die Verwendung der Jahresüberschüsse aus operativen Tätigkeiten zur Steigerung der Liquidität

3

### CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045

- ▶ Erstellung einer Klimabilanz, um unseren ökologischen Fußabdruck zu messen und zu minimieren
- ▶ Kooperationen mit starken überregionalen und lokalen Partnern wie der IW 2050 und der medl

Mehr zu diesem Thema Seite 20

2

### Zeitliche Streckung von Investitionen

- ▶ Nach dem Förderchaos auf Bundesebene verlagern wir unseren Fokus auf die guten Förderbedingungen des Landes NRW
- ▶ Überarbeitung bzw. Neuentwicklung von Finanzierungsmodellen, um den aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen besser gerecht zu werden

Mehr zu diesem Thema Seite 15

4

### Reformierung der Preis- und Produktpolitik

- ▶ Definition von verschiedenen Ausstattungs- und Modernisierungsstufen, die mehr Spielraum bei der Mietpreisgestaltung geben
- ▶ Benchmark und Analyse der verbrauchsabhängigen Betriebskosten zur Sicherstellung einer stabilen Entwicklung
- ▶ Schaffung eines Qualitätsmanagementsystems zur Sicherung unseres Leistungsstandards

## 5

**Fluktuation senken**

- ▶ Verbesserung der Mieterkommunikation & -services:
  - ▷ Quartierspunkte als direkte Anlaufstellen für Mieter und Möglichkeit zur Mitgestaltung des eigenen Viertels
  - ▷ Einführung des SWB-Chatbots „Swibi“ als Navigationshilfe für unsere Mieter auf unserer Webseite und im Mieterportal
- ▶ Ausbau des Beschwerdemanagements, so haben wir z. B. 2023 in Teilen unseres Heißener Bestandes eine Mieterbefragung durchgeführt, aus der wir Verbesserungsmaßnahmen ableiten

## 6

**DBF-Kompetenzzentrum**

- ▶ Stärkung der DBF-Servicebetriebe mit dem Ziel:
  - ▷ Auftragsvolumen im Bereich Instandhaltung, Einzelmodernisierung und Fachberatung in Gewerken etc. zu steigern
  - ▷ Unempfindlichkeit gegenüber marktbedingten Herausforderungen wie dem anhaltenden Fachkräftemangel zu erlangen
  - ▷ Den Mieterservice zu verbessern
  - ▷ Mittelfristige Jahresüberschüsse von 600–1.000 T€ zu erzielen

Mehr zu diesem Thema Seite 26

## 7

**Potenziale in der Belegschaft entdecken und nutzen**

- ▶ Dem Wissens- und Erfahrungsverlust durch altersbedingtes Ausscheiden von Mitarbeitern durch strategisches Personalmanagement entgegenwirken:
  - ▷ Interne Potenziale erkennen, nutzen und entwickeln – auch auf der Führungsebene. Speziell hierfür haben wir unser Potenzialträgerprogramm entwickelt
  - ▷ Mitarbeiterbindung gezielt fördern & fordern durch attraktive Konditionen, mehr Flexibilität und Kommunikationsangebote

Mehr zu diesem Thema Seite 31

## 8

**Digitalisierung**

- ▶ Weiterentwicklung und Optimierung unserer Digitalisierungsstrategie „Digitale Transformation 2023+“
- ▶ Stetige und planvolle Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse

Mehr zu diesem Thema Seite 34



Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



## „Fördern, was Wohnungen schafft.“

Im Gegensatz zur Bundesebene hat sich die Förderlandschaft in NRW im vergangenen Jahr in eine sehr positive Richtung entwickelt. So hat die Landesregierung in Düsseldorf ein Wohnraumförderprogramm für die Jahre 2023 bis 2027 vorgelegt, das insgesamt neun Milliarden Euro zur Verfügung stellt. Schwerpunkte der Förderung sind der Neubau und Erwerb von bezahlbaren Mietwohnungen sowie der Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum. Gefördert werden Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Investoren, wenn sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Ein weiterer Förderschwerpunkt liegt auf der Modernisierung von bestehenden Wohnungen und Eigenheimen, insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz und die energetische Sanierung, aber auch der Abbau von Barrieren sowie die Aufbereitung von Brachflächen sind in diesem Zusammenhang förderfähig.

 [www.mhkbd.nrw/themenportal/  
oeffentliche-wohnraumfoerderung](https://www.mhkbd.nrw/themenportal/oeffentliche-wohnraumfoerderung)



# weiter

# AUßER

## Finanzierung von Neubau und Modernisierung

In einer Zeit, in der die Baukosten u. a. durch die Folgen der Corona-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine ohnehin stark gestiegen sind, hat der Förderstopp der KfW zu einer massiven Verunsicherung geführt. Zugleich wächst der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Deutschland kontinuierlich. Für die SWB war deshalb immer klar: Wir bauen weiter. Ein Beispiel aus der Praxis verdeutlicht jedoch, dass Neubau- und Modernisierungsprojekte ohne eine verlässliche Förderlandschaft weder realisierbar noch wirtschaftlich sind. Um eine nachhaltige Finanzierung und Planbarkeit zu gewährleisten, setzen wir bei unserem Großprojekt Eichbaumsiedlung daher auf die Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen.



## Eichbaumsiedlung

# Ein Projekt für ein Jahrzehnt

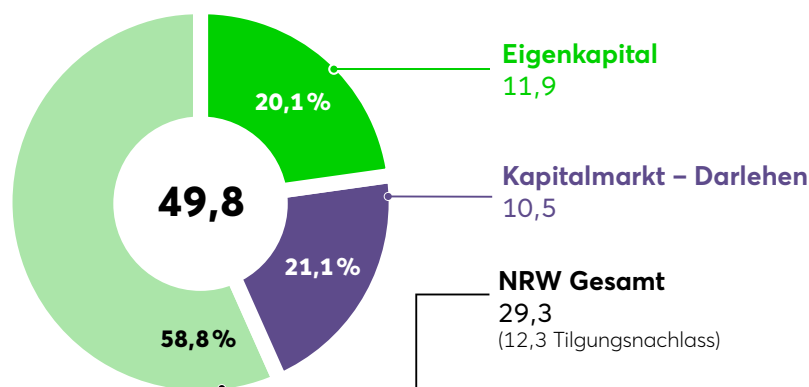
Die Eichbaumsiedlung in Heißen ist eines der größten zusammenhängenden Siedlungsgebiete der SWB. Seit 2018 laufen unsere Baumaßnahmen zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung mit dem Ziel, ein attraktives, vielfältiges und zeitgemäßes Wohnungsangebot für eine breite Zielgruppe zu realisieren.

### Investitionsplan Wohneinheiten Eichbaumsiedlung

|                                               | Neubau     | Modernisierung | Gesamt     |
|-----------------------------------------------|------------|----------------|------------|
| Fertig                                        | 100        | 144            | 244        |
| in Planung                                    | 238        | –              | 238        |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>338</b> | <b>144</b>     | <b>482</b> |
| davon mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW | 209        | 144            | 353        |

## Kostenübersicht Neubau

in Mio. €



## Neubau in der Filchnerstraße

Im aktuellen Bauabschnitt des Großprojekts Eichbaumsiedlung entstehen insgesamt 126 neue Wohnungen, davon 87 öffentlich geförderte. Im November 2023 feierte die SWB gemeinsam mit Geschäfts- und Kooperationspartnern Bergfest für das Neubauprojekt, dessen Bauzeit rund zwei Jahre betragen soll. Umgesetzt wird der Entwurf des Duisburger Architekturbüros Druschke und Grosser, der u. a. einen attraktiv und generationengerecht gestalteten Quartiersplatz, Wohnbebauung, die auch Raum für Betreutes Wohnen bietet, eine Seniorentagespflege, ein Ärztezentrum sowie einen Quartierspunkt vorsieht.

### Klimaschutz im Neubau

Alle Häuser werden

- ▶ im Energieeffizienzstandard KfW 40 gebaut
- ▶ mit einem Mix aus Nah- und Fernwärme versorgt
- ▶ mit Photovoltaikanlagen für Mieterstrom ausgerüstet
- ▶ mit zahlreichen Fahrradstellplätzen ausgestattet

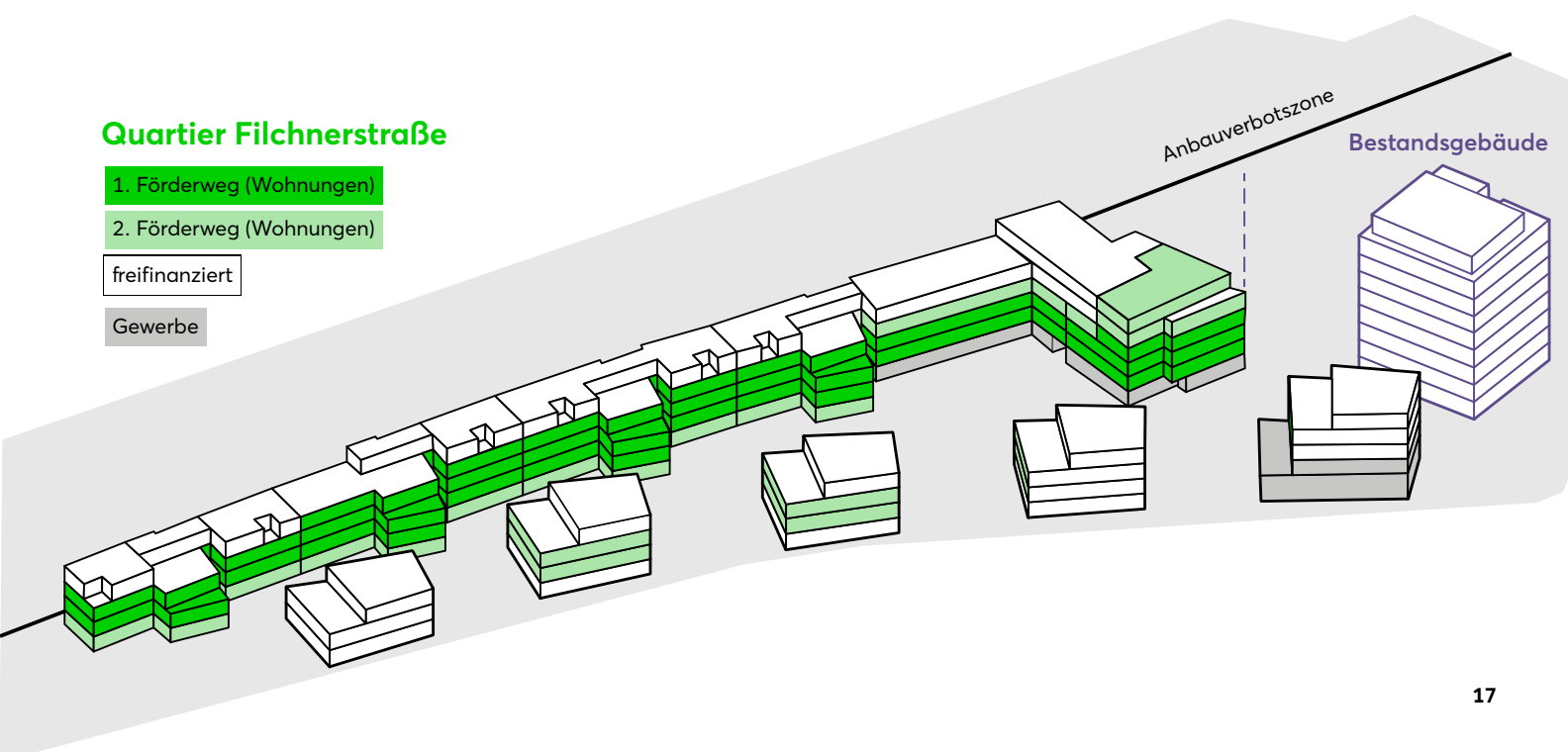
### Quartier Filchnerstraße

1. Förderweg (Wohnungen)

2. Förderweg (Wohnungen)

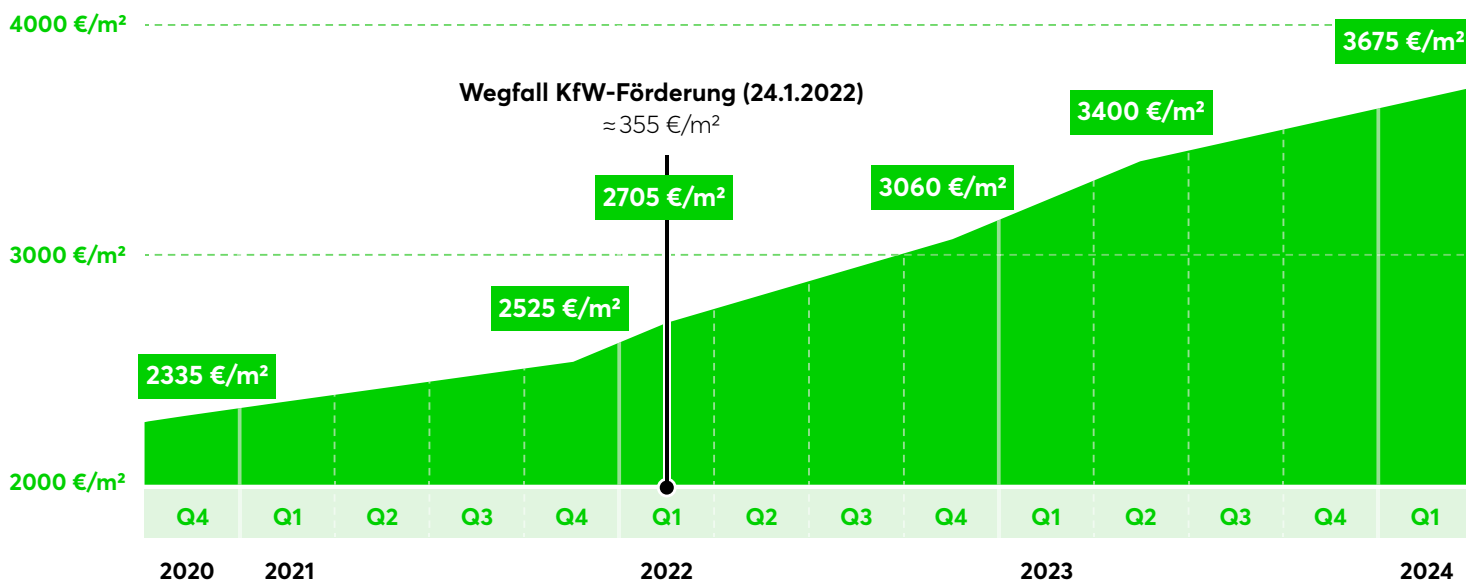
freifinanziert

Gewerbe



## Baukostenentwicklung seit 2020

Bezug voraussichtlich in Q4 2026



## Ohne Förderung geht es nicht

Die kontinuierlich steigenden Baukosten und Zinsen haben eine dynamische Entwicklung der Mietpreise zur Folge. Ohne die Nutzung von Fördermitteln würde die Miete für unser Neubauprojekt an der Filchnerstraße voraussichtlich 20,30 €/m² erreichen, was sowohl für unser Unternehmen als auch für potenzielle Mieter unannehmbar ist. Angesichts der aktuellen Trends bei Baukosten und Zinsen ist die Einbindung von Fördermitteln zur Sicherstellung bezahlbarer Mieten daher unerlässlich.

**Mietpreis  
ohne Förderung**

**20,3**  
€/m²

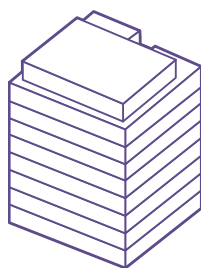
### Förderungsarten des Neubaus

| Wohnmix                     | WE | Voraus. Miete bei Bezug |
|-----------------------------|----|-------------------------|
| 1. Förderweg                | 50 | 6,98 €                  |
| 2. Förderweg                | 37 | 7,94 €                  |
| mittelbar / frei finanziert | 39 | 12,50 €                 |

### Förderstrategie für langfristige Rentabilität

Auch mit den umfangreichen Fördermöglichkeiten des Landes bleibt die Schaffung von dringend benötigtem und dauerhaft bezahlbarem Wohnraum ein wirtschaftlicher Kraftakt. Über einen Zeitraum von 30 Jahren betrachtet, zeigt sich jedoch, dass sich die Förderstrategie der SWB für das Neubauprojekt an der Filchnerstraße auszahlt: Wir setzen auf einen vielfältigen Wohnungsmix, der alle verfügbaren Förderungsarten integriert und somit die ökonomische Grundlage für eine ausgewogene soziale Durchmischung in unserem Quartier schafft. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die gezielte Nutzung von Fördermitteln, insbesondere durch die mittelbare Belegung, eine rentable und langfristig tragfähige Strategie darstellt.





## Unverzichtbar für nachhaltige Gebäudemodernisierung

Direkt an das Neubaugebiet an der Filchnerstraße grenzend liegt das Punkthochhaus an der Gneisenaustraße 12, bestehend aus 48 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 2.681 m<sup>2</sup>. Im Jahr 2021 wurde eine umfangreiche energetische Sanierung durchgeführt, die insgesamt ein Jahr in Anspruch nahm. Diese Sanierung umfasste eine neue Gebäudehülle mit auffälligem Design sowie die Modernisierung aller Bäder. Besonderes Augenmerk wurde zudem auf die Barrierefreiheit bei der Neugestaltung des Eingangsbereichs gelegt. Darüber hinaus wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Auch das Modernisierungsprojekt Gneisenaustraße 12 wäre ohne

eine verlässliche Förderkulisse nicht realisierbar gewesen. Die Finanzierung erfolgte mit Mitteln aus dem Modernisierungsprogramm des Landes NRW, wobei uns ein Darlehen in Höhe von ca. 4,5 Mio. € bewilligt wurde, was der Gesamtinvestitionssumme für dieses Projekt entspricht. Das Darlehen ist in den ersten Jahren zinslos, es fällt lediglich eine Verwaltungsgebühr von 0,5 % an. Trotz kostenintensiver Umbauarbeiten war es uns auf diese Weise möglich, Mietanpassungen in einem sehr überschaubaren Rahmen zu halten. Die Durchschnittsmiete nach der Modernisierung beträgt rund 6,30 €/m<sup>2</sup>.

# weiter

# PLAN

## Photovoltaikausbau und Mieterstrom

Bis zum Jahr 2045 ist die Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände geplant. Neben der Steigerung der Energieeffizienz steht vor allem der Umstieg auf regenerative Energien im Mittelpunkt unserer Bemühungen. Hierbei setzen wir auch auf Sonnenenergie, um umweltfreundlichen Strom zu produzieren und unabhängiger von fossilen Brennstoffen zu werden. Gemeinsam mit der medl haben wir ein innovatives Mieterstromangebot entwickelt und mit der Planung und Installation von Photovoltaikanlagen auf unseren Häusern begonnen.

# EN

## Teilhabe ermöglichen

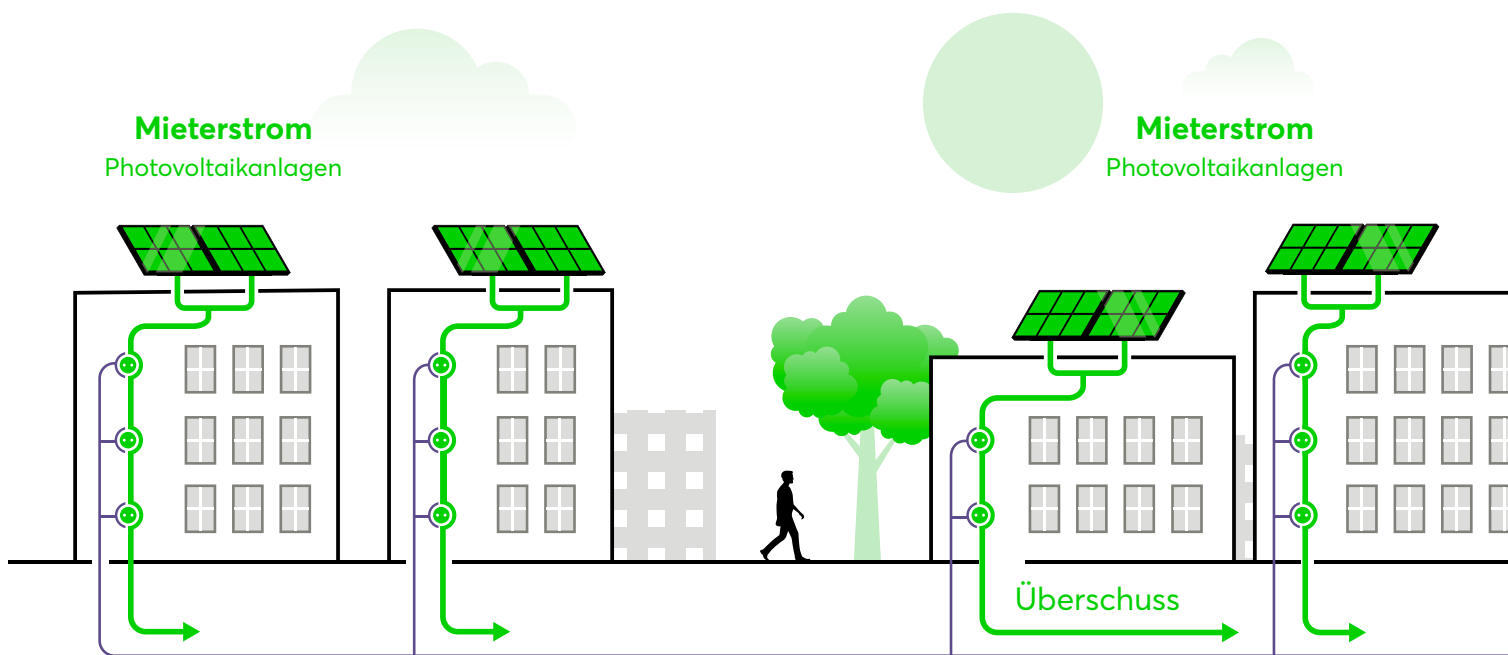
Neben der Reduzierung unseres ökologischen Fußabdrucks spielt dabei auch ein wichtiger sozialer Aspekt eine Rolle: Partizipation. Klima- und Umweltschutz ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die viele Herausforderungen, aber auch Chancen mit sich bringt. Zukunftsweisende Technologien und dezentrale Versorgungslösungen mit günstigem Sonnenstrom sind jedoch in der Regel Eigenheimbesitzern vorbehalten. Wir möchten unsere Mieter in die SWB-Klimastrategie einbinden und sie an den Vorteilen klimafreundlicher Solarstromanlagen teilhaben lassen.

## Soft selber machen

Mieter  
Strom  
vom Dach

[www.medl.de/swb-mieterstrom](http://www.medl.de/swb-mieterstrom)





### Das SWB-Mieterstrom-Konzept

Der Strom wird im Quartier über Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugt und von den Mietern direkt vor Ort verbraucht. Für diesen Teil des Stroms reduzieren sich Netzentgelte und andere Abgaben, der Preisvorteil wird an die Mieter weitergegeben.

Wird vor Ort mehr Strom produziert als verbraucht, fließt der Überschuss ins öffentliche Netz. Benötigen die Nutzer hingegen mehr Strom, als vor Ort mit Photovoltaik erzeugt werden kann, erhalten sie ohne Aufpreis lokal erzeugten medlGrünstrom zu einem garantierten Preis.

### Projektstart 2023

Im vergangenen Jahr haben wir damit begonnen, die Dächer unserer Bestandsgebäude, auf denen wir Photovoltaikanlagen installieren wollen, zu identifizieren und zu evaluieren. Darüber hinaus werden auch bei Modernisierungen und Neubauten Photovoltaikanlagen realisiert, auch wenn dies nicht in jedem Fall gesetzlich oder durch Förderauflagen vorgeschrieben ist. Insgesamt wurden zehn Gebäudedächer im Rahmen von Modernisierungsprojekten und 16 Dächer auf geeigneten Bestandsgebäuden mit Solarstromanlagen ausgestattet.

Damit können wir ab dem 01.04.2024 in Kooperation mit medl den Mietern von insgesamt 72 Wohnungen Mieterstrom anbieten. Ab dem 01.07.2024 wird unser Mieterstromtarif in weiteren 103 Wohnungen verfügbar sein.





Bezug von **medlGrünstrom**

### Mit grüner Energie Betriebskosten senken

Nicht alle Dächer unserer Bestandsgebäude eignen sich für eine ausreichende Installation von Solarmodulen, um allen Bewohnern des Hauses unser Mieterstromangebot zugänglich zu machen. Dennoch wollen wir das Potenzial der freien Dachflächen nicht ungenutzt lassen und verfolgen ein weiteres Dachstrommodell: Wir nutzen den über Photovoltaikanlagen gewonnenen Strom für den Betrieb von Aufzügen oder die Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen und senken auf diese Weise die Betriebskosten für alle Mieter.

Auch auf dem Punkthochhaus in der Gneisenaustraße 12 wurde im Rahmen der Modernisierung eine solche Anlage installiert, die 2023 in Betrieb gegangen ist. Der aus Sonnenenergie generierte Ökostrom wird für den Fahrstuhl sowie die Keller- und Treppenhausbeleuchtung genutzt. Weitere Photovoltaikanlagen zur Reduzierung der Nebenkosten sind geplant.

## Kommunale Wärmeplanung

Die Wärmeversorgung macht in Deutschland über 50 % des gesamten Endenergieverbrauchs aus und trägt maßgeblich zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei, da sie hauptsächlich noch aus fossilen Brennstoffen wie Erdgas und Öl gespeist wird. Um die Umstellung auf eine klimaneutrale Versorgung bis 2045 zu gewährleisten, hat die Bundesregierung 2023 das Wärmeplanungsgesetz beschlossen, das ab dem 01.01.2024 in Kraft tritt. Gemäß diesem sollen alle Kommunen in Deutschland den besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimafreundlichen und zukunftsfähigen Wärmeversorgung ermitteln.

Dabei spielen der lokale Kontext und die Gegebenheiten vor Ort eine zentrale Rolle bei der Wärmeplanung in Städten und Gemeinden. Neben einer Bestandsanalyse basiert sie auf einer Potenzialanalyse, die prüft, welche Quellen erneuerbarer Energien oder unvermeidbarer Abwärme perspektivisch für die Wärmeversorgung zur Verfügung stehen und nutzbar gemacht werden können. Darauf aufbauend werden Zielszenarien und Umsetzungsstrategien entwickelt und Wärmeversorgungsgebiete definiert. Eine strukturierte und ganzheitliche Entwicklung des Wärmesektors kann hierbei nur durch ein konzentriertes Zusammenwirken der wesentlichen Akteure gelingen. Neben den Kommunen sind vor allem Energieversorger, Industrie- und Gewerbetreibende sowie die Wohnungswirtschaft in den Transformationsprozess eingebunden.



[www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de)



# Gemeinsam den Wärmesektor transformieren

**Der Umstieg auf regenerative Energien bedeutet für uns auch die Fokussierung auf eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung. Für die angestrebte vollständige Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes ist die Versorgung aus nachhaltigen und energieeffizienten Wärmequellen unerlässlich. Dabei blicken wir bei der langfristigen Planung und Umsetzung auch auf die kommunale Wärmeplanung der Stadt Mülheim.**

## **Den Stein ins Rollen bringen**

Nach dem Willen der Bundesregierung sind alle Kommunen, so auch die Stadt Mülheim, aufgefordert, in den kommenden Jahren Konzepte für klimafreundliches Heizen vorzulegen. Um Immobilien zukünftig mit erneuerbarer Wärme zu versorgen, müssen nachhaltige Wärmequellen erschlossen und der Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen geplant und realisiert werden. Federführend ist hier der lokale Energieversorger medl.

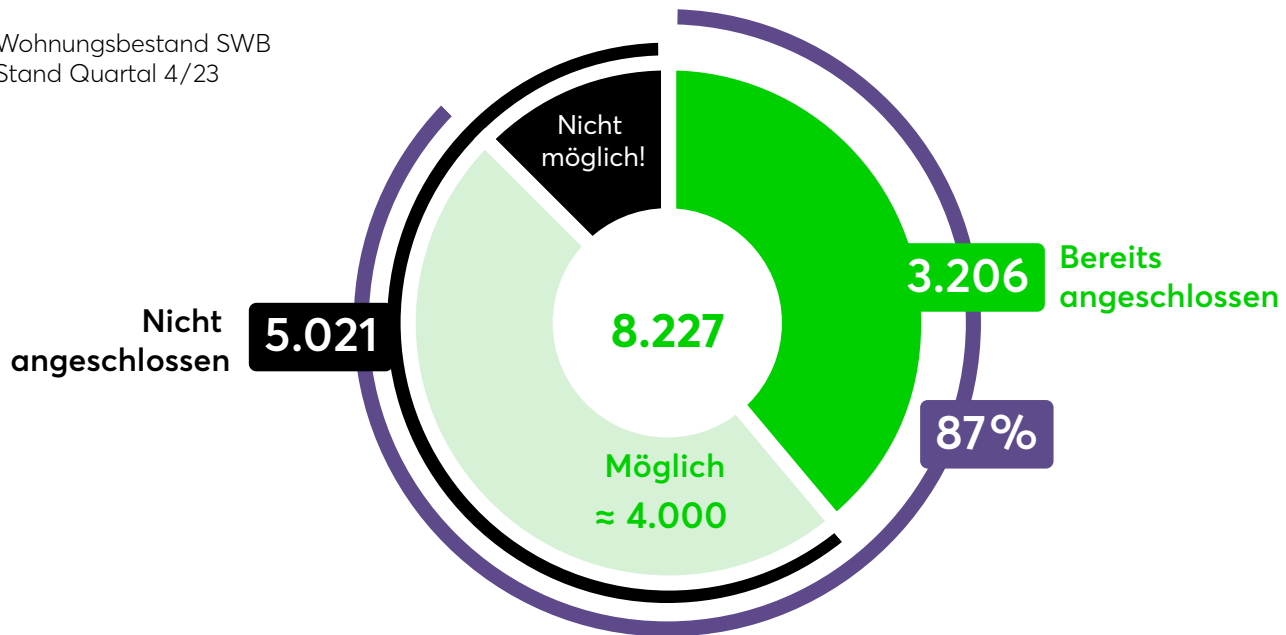
Unabhängig vom Stand der städtischen Planung streben wir eine flächendeckende, sichere und klimaneutrale Wärmeversorgung unseres Wohnungsbestandes an und verfolgen die Strategie, Bestandsgebäude, in denen eine Erneuerung des zentralen Kessels ansteht, mit Fernwärme zu versorgen, sofern diese am jeweiligen Standort verfügbar ist. In enger Abstimmung mit der medl wurde in den vergangenen Jahren so bereits der Ausbau des Fernwärmenetzes durch den Anschluss unserer Gebäude initiiert.





## Versorgung mit Fernwärme

Wohnungsbestand SWB  
Stand Quartal 4/23



Diese Entwicklung werden wir zukünftig fortführen und sehen uns dabei nicht nur als Wärmeabnehmer, sondern wollen die Entwicklung und Erweiterung des Fernwärmenetzes nach Möglichkeit unterstützen. Für eine effektive Koordination und Identifizierung von Chancen und Möglichkeiten stimmen wir unsere laufenden und geplanten Projekte einmal im Quartal mit der medl ab.

### Fernwärmeausbau in Planung

Ende 2023 wurden insgesamt 3.206 Wohnungen der SWB mit Fernwärme versorgt. Zusätzlich wurden von uns 4.000 Wohnungen in 500 Gebäuden identifiziert, die perspektivisch an Fernwärme angeschlossen werden sollen, sofern dort ein Netz existiert bzw. ausgebaut wird. Eine Abgleichung kann erst nach Vorliegen der entsprechenden Planung durch die medl erfolgen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass weitere Wohnungen hinzukommen, die aktuell über eine Etagenheizung verfügen. Liegen diese Gebäude in Netznähe, wird über weitere Investitionen für die hausinterne Wärmeverteilung nachgedacht, um diese Gebäude ebenfalls anzuschließen.





# weiter DEIN

## Strategischer Kompetenzausbau

Insbesondere die Kostenentwicklung und der anhaltende Fachkräftemangel stellen ein Risiko für eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung dar. Um dem entgegenzuwirken, sieht die Strategie SWB.2030 den Ausbau der DBF-Servicebetriebe zum technischen Kompetenzzentrum der SWB vor. Mit dem Bezug der neu errichteten Betriebsstätte und der Anpassung von Aufbau- und Ablauforganisationen in beiden Unternehmen sind zwei wesentliche Umsetzungsschritte dieser Entwicklung vollzogen.



## Neue Adresse für Qualität und Geschwindigkeit

Die gestärkte DBF soll die laufende Instandhaltung unserer Bestände eigenverantwortlich übernehmen und damit eine zeitnahe Schadensbearbeitung sowie eine schnelle Rückführung technisch bedingt leerstehender Wohnungen in den Wohnungsmarkt gewährleisten. Die Steigerung der Serviceleistungen erfordert neben entsprechenden personellen Ressourcen auch Räumlichkeiten, die allen notwendigen Gewerken und der Verwaltung ausreichend Platz bieten, um effizient Hand in Hand arbeiten zu können. Vor diesem Hintergrund wurde die neue Betriebsstätte an der Augustastraße geplant und gebaut. 2023 wurde sie fertiggestellt, im September hat das Team der DBF seine Arbeit am neuen Standort aufgenommen.

## Das bietet der Neubau:

### ► Lagerhalle

Insgesamt 600 m<sup>2</sup> Abstell- und Lagerfläche stehen den Gewerken Sanitär, Elektro, Schreiner, Maler, Fliesenleger, Innenausbau / Trockenbau und Gartenlandschaftsbau zur Verfügung. Besonderer Fokus wurde auf eine strukturierte Materialverwaltung gelegt.

### ► Büros

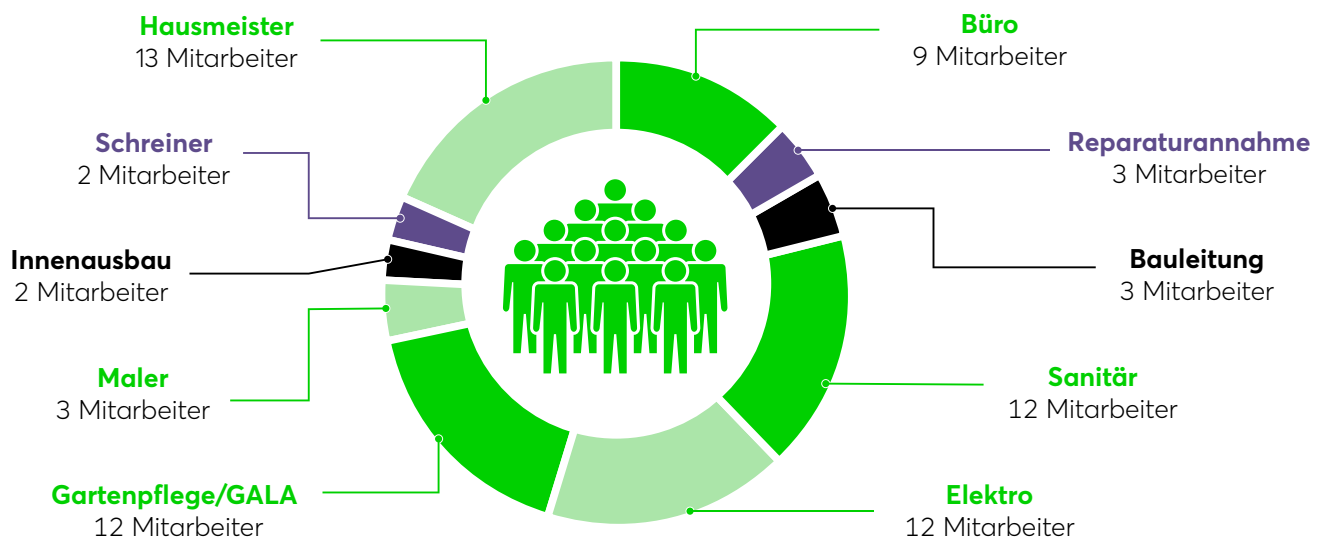
In 16 modernen Büros mit einem bis drei Arbeitsplätzen hat das Team der Verwaltung mit den Bereichen Abteilungs- und Bauleitung, Gartenlandschaftsbau und Verkehrssicherheit für Spielplätze, Reparaturabteilung, Gewerke-Meister und die kaufmännische Abteilung seine Arbeit aufgenommen.

### ► Zusätzliche Einrichtungen und Nebenräume

Neben Büro- und Lagerflächen bietet der Neubau Trocken-, Umkleide- und Sanitärräume sowie Räume für Hausanschluss und Elektroverteilung, Archiv und Aktenlager, einen Pausenraum sowie eine Dachterrasse für den Aufenthalt. Begrünte Fassaden sorgen für gutes Raumklima und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert Solarstrom für die Ladestationen der E-Fahrzeugflotte.

## Das DBF-Team

Verwaltung und Gewerke



### Neue Organisationsstrukturen

Auch Mitarbeiter aus der Verwaltung in der Bahnstraße sind in den Neubau der Servicebetriebe umgezogen und in das Team der DBF gewechselt. Hintergrund ist eine umfassende Umgestaltung der Organisationsstrukturen innerhalb von Mutter- und Tochtergesellschaft und der Wechsel von Aufgabenfeldern zwischen der SWB und der DBF. Dieser organisatorische Umbau konnte 2023 nahezu abgeschlossen werden und sorgt für deutlich kürzere und effizientere Dienstwege zwischen administrativen und ausführenden Bereichen und damit für mehr Eigenständigkeit der DBF.

### Die Entwicklung der DBF

- ▶ Bereits seit den **1960er** Jahren verfügt die SWB über eigene Regiebetriebe, die neben Handwerkerleistungen vorwiegend im Bereich Garten- und Landschaftsbau tätig waren.
- ▶ Seit Mitte der **1980er** Jahre war der Servicebetrieb vom Standort Wiehagen aus tätig. Im Laufe der Zeit wurden die Gewerke sukzessive erweitert.
- ▶ Im Jahr **1992** wurde vor allem aus steuerlichen Gründen die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft (DBF) gegründet, eine hundertprozentige Tochter der SWB. Der Servicebetrieb wurde in die Tochtergesellschaft integriert.
- ▶ Die im Rahmen der strategischen Unternehmensentwicklung beschlossene Stärkung der DBF erforderte größere und moderne Räumlichkeiten. Im Jahr **2023** erfolgte der Umzug des Servicebetriebs in die neue Betriebsstätte an der Augustastraße.



# DBF

## Tätigkeiten

### Kalkulation, Abrechnung und Kostenrechnung

### Handwerkerleistungen

Elektro

Heizung/Sanitär

Schreiner

Rauchwarnmelder

Innenausbau, Dachreinigung, Treppenhausprogramm

Gartenpflege/Landschaftsbau

### Planungsleistungen

TGA = Technische Gebäudeausrüstung

Bädermodernisierung

Schadstoffkataster

### Technische Bewirtschaftung

Hausmeister

Reparaturservice

Kleininstandhaltung

Einzelmodernisierung einfacher Standard

Sonderimmobilien Stadt

Versicherungsschäden

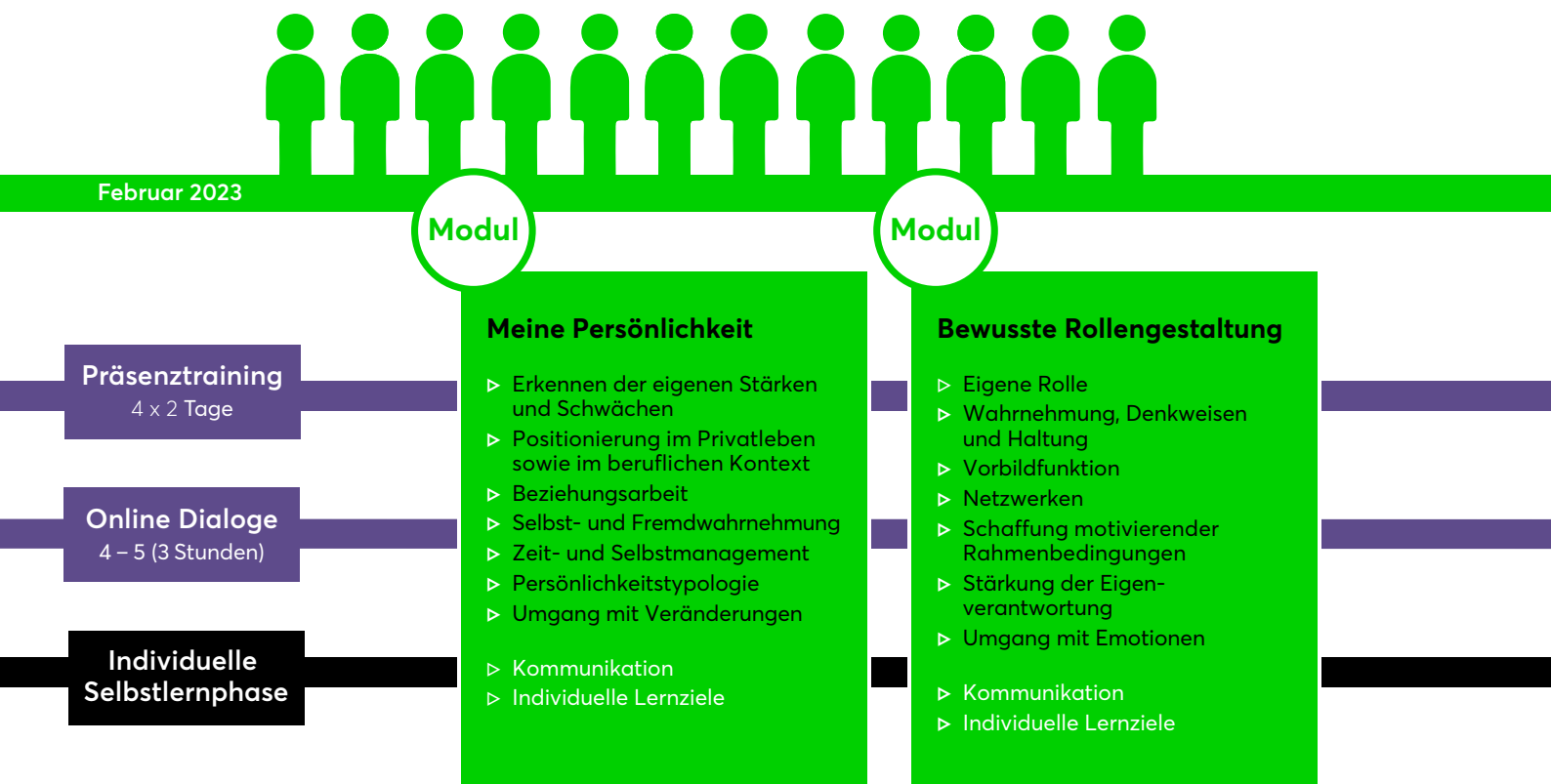


# weiter

# MANN

## Personalentwicklung und -bindung

Leistungsfähigkeit, Innovationskraft, Wachstumspotenzial – angesichts des anhaltenden Fachkräftemangels steht viel auf dem Spiel, auch für die SWB. Wir steuern dieser Situation gezielt entgegen und setzen dabei vor allem auf innere Stärke. Unser Personalentwicklungsprogramm richtet sich an Potenzialträger im Unternehmen und zielt darauf ab, die persönliche Weiterentwicklung in den Bereichen Sozial-, Methoden- und Fachkompetenz zu fördern, zukunftsorientierte Projekte zu unterstützen und die abteilungsübergreifende Zusammenarbeit für eine optimierte Unternehmensdynamik zu verbessern.



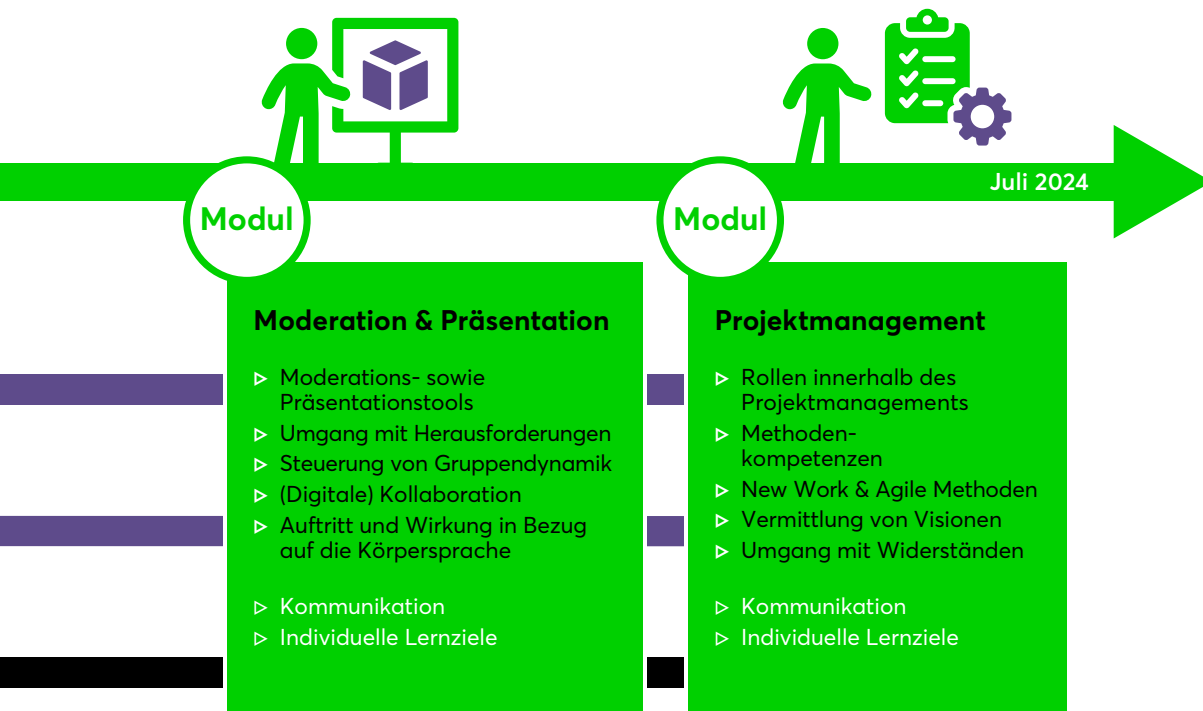
## Befähigen und motivieren

Die Arbeitswelt unterliegt einem rasanten Wandel, der von technologischen Entwicklungen, globaler Vernetzung und sich wandelnden Arbeitsstrukturen geprägt ist. In Anbetracht dieser Dynamik ist es für Arbeitnehmer und Unternehmen gleichermaßen unerlässlich, sich kontinuierlich anzupassen, neue Fertigkeiten zu erlernen und flexible Arbeitsweisen zu entwickeln, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Unser Potenzialträgerprogramm zielt darauf ab, Fähigkeiten den zukünftigen Bedarfen entsprechend auszubauen und Mitarbeitern klare Perspektiven für ihren individuellen Entwicklungspfad aufzuzeigen. Durch die gezielte Verteilung von Kompetenzen und die Förderung von Eigenverantwortung soll die Begeisterung für Zukunftsthemen der SWB geweckt und die Motivation für eine langfristige Zugehörigkeit zum Unternehmen erhöht werden.

## Potenziale entfalten mit interaktivem Lernkonzept

Das auf eine Dauer von 18 Monaten angelegte Entwicklungsprogramm wurde im Februar 2023 mit zwölf Teilnehmern aus dem Unternehmen initiiert, die in unterschiedlichen Positionen tätig sind: von Auszubildenden über Sachbearbeiter bis hin zur Führungskraft. Das Programm ist modular aufgebaut und umfasst vier unterschiedliche Schwerpunkte. Die Vermittlung der jeweiligen Inhalte erfolgt in engem Zusammenhang mit der Vereinbarung individueller Lernziele für die Programmt Teilnehmer.

Pro Modul sind jeweils zweitägige Präsenztrainings vorgesehen, die von Online-Dialogen und Selbstlernphasen begleitet werden. Die vier Präsenztrainings finden im Abstand von drei bis fünf Monaten an einem externen Ort statt, damit sich die Teilnehmer losgelöst von ihrem beruflichen Umfeld auf das Potenzialträgerprogramm konzentrieren können. Organisiert und umgesetzt werden die einzelnen Maßnahmen von einem externen Beratungsunternehmen.

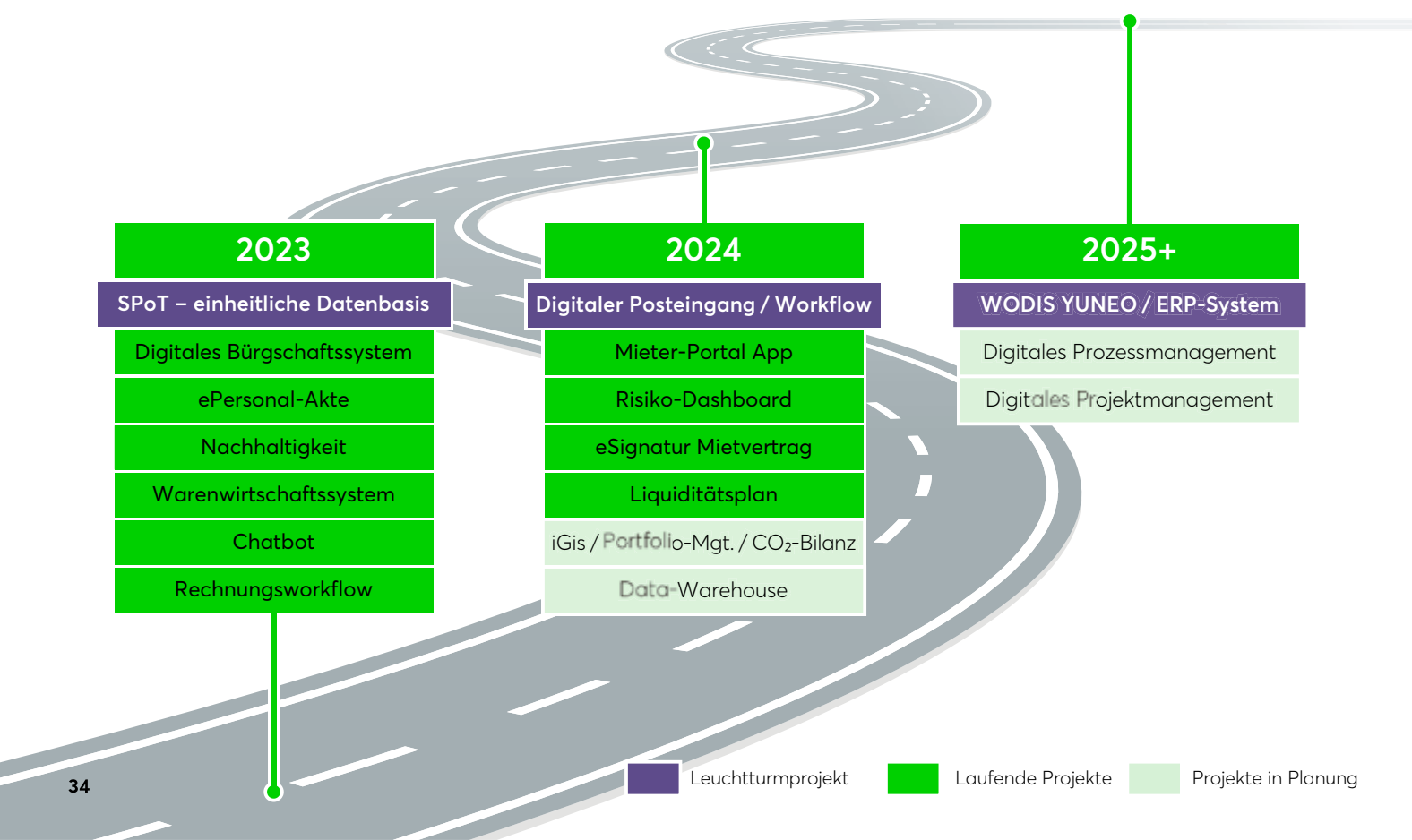


### Integration und Adaption für zukünftigen Erfolg

Der erste Durchgang des Potenzialträgerprogramms wird im Juli 2024 abgeschlossen sein. Die weitere Planung sieht vor, den Teilnehmern Raum und Zeit zu geben, das Gelernte in den betrieblichen Alltag und auch in ihr privates Umfeld zu integrieren. Anschließend soll evaluiert werden, inwieweit die Inhalte des Programms für künftige Teilnehmer angepasst und noch spezifischer auf die Bedürfnisse der SWB und ihrer Mitarbeiter zugeschnitten werden müssen.



# RE



# weiter CHNEN

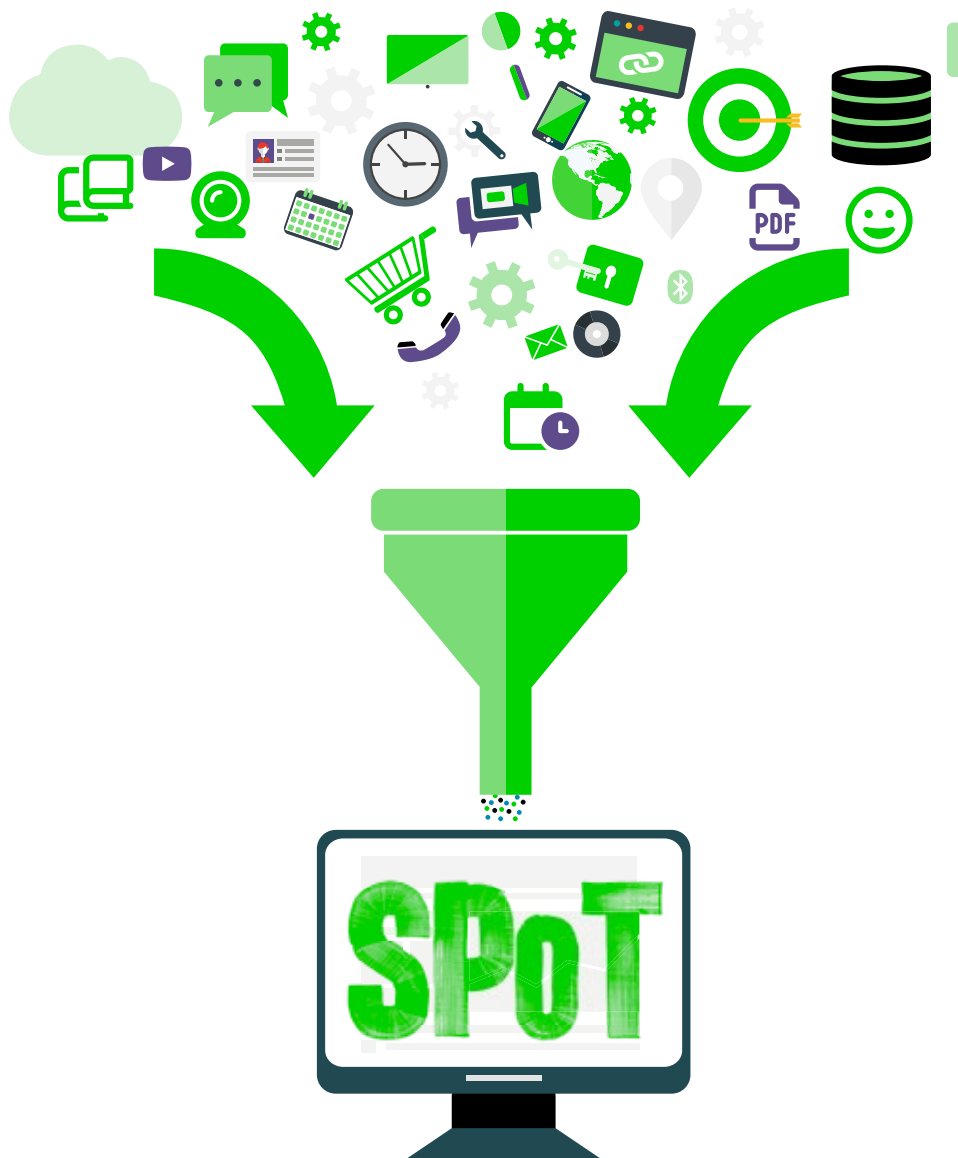
## Digitale Transformation 2023+

**Bei der nachhaltigen Optimierung unserer Prozesse spielt unsere Digitalisierungsstrategie eine entscheidende Rolle. Die umzusetzenden Themen haben wir in unserer digitalen Landkarte (Roadmap) ausgearbeitet und befinden uns nun weiter auf dem Weg der digitalen Transformation.**

Für die Digitalisierung von Wohnungsunternehmen gibt es keine pauschalen Konzepte. Bei der Entwicklung und Umsetzung unserer Strategie orientieren wir uns in erster Linie an den Bedürfnissen und Anforderungen unserer Mitarbeiter und Mieter. Unsere Ziele sind dabei klar definiert, der Weg dorthin kann jedoch flexibel angepasst werden.

### **Digitale Kompetenzen bündeln**

Die erfolgreiche digitale Transformation ist für die langfristige Zukunftsfähigkeit der SWB unerlässlich, weshalb wir ihr im Geschäftsjahr 2023 durch eine interne Reorganisation eine noch höhere Priorität eingeräumt haben: Der Bereich IT & Digitales, der bisher gemeinsam mit dem Bereich Kommunikation operierte, wurde als eigenständige Abteilung mit einem neuen Abteilungsleiter im Unternehmen etabliert. Ein fünfköpfiges Expertenteam soll sich künftig um die Automatisierung von Prozessen und die Einführung digitaler Lösungen, die effizientere Verwaltung und Analyse von Daten sowie die Verbesserung unseres Online-Mieterservices kümmern.



## Einheitliche Daten – effiziente Prozesse

Ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zur Digitalisierung der SWB ist die Einführung eines Single Point of Truth (SPoT). Darunter versteht man das Konzept einer zentralen Quelle für alle relevanten Unternehmensdaten, die eine einheitliche Informationsbasis für alle Geschäftsprozesse sicherstellt.

Im Gegensatz zur Verwendung vieler verschiedener Programme wie Excel oder anderer isolierter Systeme bietet das SPoT-Prinzip eine zentralisierte Lösung mit zahlreichen Vorteilen:

- ▶ **Transparenz:** Die Sichtbarkeit und Zugänglichkeit von Daten in Echtzeit innerhalb unseres Unternehmens wird erhöht.
- ▶ **Konsistenz und Genauigkeit:** Eine einheitliche Datenbasis, auf die alle Abteilungen Zugriff haben, minimiert das Risiko von Fehlern und Missverständnissen und verbessert die Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen.

- ▶ **Effizienz:** Die Verwendung eines zentralen Datenpunkts reduziert die Notwendigkeit redundanter Dateneingabe und -verwaltung. Daten müssen nicht mehr aus verschiedenen Quellen zusammengetragen und überprüft werden. Prozesse werden rationalisiert und beschleunigt.
- ▶ **Struktur:** Das strukturierte Format einer einheitlichen Datenbasis erleichtert die Analyse und Auswertung von Informationen.
- ▶ **Qualität:** Zuverlässige, leicht zugängliche und aktuelle Informationen unterstützen eine fundierte Entscheidungsfindung auf Führungsebene.

Beim Projektstart 2023 ging es zunächst darum, den IST-Zustand zu bestimmen und einen Überblick über alle relevanten Datenquellen in unserem Unternehmen zu gewinnen. Anschließend wurden klare Ziele definiert, die neben der Auswahl und Implementierung passender Softwarelösungen auch die Herstellung von Datenkonsistenz, die Entwicklung eines Handbuchs zur Sicherstellung nachhaltiger Arbeitsprozesse sowie die Festlegung von Verantwortlichkeiten vorsehen.



### Das Mieterportal immer dabei

Das digitale Mieterportal ermöglicht es unseren Mietern, Schadensmeldungen unkompliziert und zeitnah online zu übermitteln, wichtige Dokumente einzusehen und selbst hochzuladen, Anschreiben digital zu empfangen und vieles mehr. Im Jahr 2023 haben wir mit der Entwicklung unserer Mieter-App begonnen, welche die mobile Nutzung unseres Mieterportals enorm erleichtert. Zudem können Nutzer zukünftig per Push-Benachrichtigung über wichtige Neuigkeiten informiert werden. Die App wird voraussichtlich ab Sommer 2024 im Apple App Store und im Google Play Store verfügbar sein.

### Digitale Personalakten

Die Digitalisierung der physischen Akten mit dem Ziel eines effizienten, papierlosen Arbeitens unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Löschfristen ist ein weiteres wichtiges Projekt unserer Digitalen Transformation 2023+. Das Scannen von insgesamt etwa acht Metern Personalakten von rund 170 aktiven und auch einigen bereits ausgeschiedenen Mitarbeitern wurde bereits von einem externen Dienstleister durchgeführt.



### Unser neuer digitaler Kollege

Rund um die Uhr erreichbar und unglaublich reaktions-schnell – so lässt sich der 2023 eingeführte Chatbot Swibi beschreiben, der unseren Mietern dabei hilft, sich im digitalen Serviceangebot der SWB zurechtzufinden. Swibi entlastet unsere Mitarbeiter, indem er einfache Mieteranfragen schnell beantwortet und bei Schadensmeldungen und anderen Vorgängen im Mieterportal unterstützt.

Die Integration im bestehenden Personalmanagementsystem ePa erfolgt in Abstimmung mit unserem Service- und Solution-Dienstleister für digitales HR-Management. Dazu wurde zunächst eine Ordnerstruktur festgelegt. Sicherheit und Vertraulichkeit sensibler Daten haben eine hohe Priorität, weshalb die Zugriffsrechte dementsprechend in Abhängigkeit der jeweiligen Funktion vergeben werden. In Zukunft sollen sämtliche Dokumente über das Personalmanagementsystem generiert werden können, um sie automatisch in ePa abzuliegen. Die Implementierung einer elektronischen Signatur (eSignatur) gewährleistet dann eine optimale Nutzung.



# PROJEKTE

## Fertig



► August-Schmidt-Straße  
Energetische Sanierung



► Bahnstraße  
Fassadensanierung



► Düsseldorf Straße  
Fassadensanierung



► Gustavstraße / Augustastraße  
Neubau Servicebetrieb



► Langenfeldstraße  
Neubau von Townhouses



► Oberhausener Straße  
Um- und Ausbau Ärztezentrum



► Oststraße  
Fassadensanierung



► Roonstraße / Goebenstraße  
Fassadensanierung



► Thüringer Straße  
Energetische Sanierung



## In Arbeit



► Augustastraße  
Neubau Rettungswache



► August-Schmidt-Straße  
Energetische Sanierung



► Elisabeth-Selbert-Straße  
Neubau Mehrfamilienhäuser



► Filchnerstraße  
Neubau Mehrfamilienhäuser



► Finefraustraße  
Neubau Einfamilienhäuser



► Hans-Böckler-Platz  
Fassadensanierung



► Quellenstraße  
Neubau Mehrfamilienhäuser



► Thüringer Straße  
Energetische Sanierung



► Vöklinger Straße  
Energetische Sanierung



# Impressum

**Herausgeber:**

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

**Gestaltung und Satz:**

concedra Kommunikation GmbH

**Druck:**

Walter Perspektiven GmbH

**Fotografie:**

roland baege fotografie, PR Fotografie Köhring,  
Sabrina Peters, AdobeStock

**Visualisierungen:**

Tor 5 Architekten, Druschke Architektur

