



Mein Zuhause

20

23

Geschäftsbericht

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

INHALT

Lagebericht	4
Gegenstand des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	5
Prognose, Chancen- und Risikobericht	17
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	25
Bericht des Aufsichtsrates	30

LAGEBERICHT 2023

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Mit 8.227 Wohnungen ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Daneben ist die SWB in der Lage, sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, Städte- und Infrastrukturerwicklung als Dienstleister zu begleiten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Ladenlokale 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

Die konjunkturelle Dynamik der Weltwirtschaft hat gegenüber dem Frühjahr 2023 nachgelassen. Stützende Impulse für die Weltkonjunktur kamen lediglich von der starken Binnennachfrage in den USA. In vielen anderen Regionen der Welt, wie im Euroraum, in Japan und im Vereinigten Königreich, belasteten die hohen Inflationsraten die privaten Konsumausgaben. Die schwache Binnennachfrage sowie der fragile

¹ Quellen: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Konjunkturprognose im Jahresgutachten 2023/2024; GdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Januar 2024; Statistisches Bundesamt; Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, Bau und Wohnungswesen 2023

Immobilien­sektor in China dämpften das Wachstum in der Gruppe der Schwellen- und Entwicklungsländer. Da die Inflationsraten weltweit zurückgehen, dürfte die geldpolitische Straffung durch die Zentralbanken in den USA, im Euroraum und im Vereinigten Königreich ihren Höhepunkt nahezu erreicht haben. Trotzdem verbessern sich die Konsumaussichten in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften lediglich graduell. Insgesamt bleibt der globale konjunkturelle Ausblick verhalten. Für das Jahr 2023 erwartet der Sachverständigenrat der Bundesregierung ein Wachstum des globalen BIP um 2,7%. Im Jahr 2024 dürfte es um 2,2% steigen.

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



Die Lage in der Europäischen Union

Die konjunkturelle Dynamik im Euroraum war im 1. Halbjahr 2023 schwach. Trotz der wirtschaftlichen Verwerfungen infolge der Energiekrise und des daraus resultierenden Inflationsschocks ist es zwar nicht zu einem größeren Rückgang des BIP gekommen. Dennoch stagnierte die Wertschöpfung in der Industrie seit dem Jahr 2021 weitgehend, unter anderem infolge der höheren Energiepreise und anhaltender Materialengpässe. Die in der Pandemie eingeschränkten Dienstleistungsbereiche wirkten seit dem Jahr 2022 stabilisierend. Im Verlauf des Jahres 2024 dürfte durch die Erholung der Real­löhne wieder mit einem etwas stärkeren Wachstum zu rechnen sein.



Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die Energiekrise des Jahres 2022 und die erhöhte Inflation haben deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft hinterlassen. So ist ein starker Rückgang der Wirtschaftsleistung zwar bislang ausgeblieben, auf einen Wachstumspfad kehrte die Gesamtwirtschaft bisher allerdings nicht zurück. Sie dürfte sich im Prognosehorizont nur langsam erholen. Angesichts der global gedämpften Konjunktur und der geldpolitischen Straffung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften sind vom Außenhandel und den Investitionen keine expansiven Impulse zu erwarten.

Der Sachverständigenrat erwartet, dass das deutsche BIP im Jahr 2023 um 0,4% schrumpft und im Jahr 2024 um 0,7% wächst. Die Inflation dürfte von 6,9% im Jahr 2022 auf 6,1% im Jahr 2023 und auf 2,6% im Jahr 2024 zurückgehen. Die Kerninflation bleibt mit Raten von 5,2% im Jahr 2023 und 3,2% im Jahr 2024 deutlich erhöht.

Immobilienmarkt in Deutschland und Mülheim an der Ruhr

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohneinheiten pro Jahr wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.

Die Zinsanhebungen der EZB leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen Einbruch der Bautätigkeit ein. Aus diesem Grund gingen insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Mrd. €.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1%. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. €. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.

Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 127 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 35 % zunahm. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+56 %).

Der Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland lag bei 7,40 €/m² und ist im Schnitt bundesweit um 1,8 % gestiegen.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfügt per 31.12.2022 über 94.617 Wohnungen (+324 WE zum Vorjahr). Per 31.12.2023 lebten 175.133 Menschen in Mülheim an der Ruhr. Ein Plus im Vergleich zum Vorjahr in Höhe von 936 Personen (+0,5 %).

Geschäftsverlauf

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.407 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.303 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 31.12.2023 wie folgt dar:	
Häuser	1.110
Wohnungen	8.227
Gewerbeeinheiten	180
Garagen / Stellplätze	3.725
Wohn- / Nutzfläche gesamt in m²	581.027

Von insgesamt 8.132 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 3.061 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 37,6 %.

Vermietung

Die Fluktuationsquote ist mit 628 Auszügen (7,6 %) gegenüber dem Vorjahr mit 583 Auszügen (7,1 %) leicht angestiegen. Die Anzahl der Wiedervermietungen beläuft sich mit 7 % auf 579 Wohnungen (Vj.: 640 / 7,8 %) und ist damit im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Demzufolge ist ein leichter Anstieg der Leerstände zu verzeichnen: Die durchschnittliche Gesamtleerstandquote ist mit 2,9 % gegenüber dem Vorjahr (2,6 %) moderat angestiegen. Der stichtagsbezogene Leerstand fällt mit 3,0 % (Vj.: 2,4 %) höher aus. Dies ist im Wesentlichen dem strategisch technischen Leerstand geschuldet, der sich im Vergleich zum Vorjahr stichtagsbezogen von 0,1 % auf 0,6 % erhöht hat.

- ▶ Technisch bedingter Leerstand zum Stichtag: 1,1 % (Vj.: 1,4 %)
- ▶ Abrissbedingter Leerstand zum Stichtag: 0,7 % (Vj.: 0,7 %)
- ▶ Der marktbedingte Leerstand erhöht sich zum 31.12.2023 auf 0,5 % (Vj.: 0,3 %).

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 109 T€ (Vj.: 292 T€).

Mieten

Stichtagsbezogen belaufen sich die monatlichen Mieten für preisfreien Wohnraum auf 6,40 €/m² Wohnfläche (Vj.: 6,39 €/m² Wfl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 5,37 €/m² Wohnfläche (Vj.: 5,22 €/m² Wfl.).

Die Nettosollmieten des Geschäftsjahres aller Nutzungsarten belaufen sich auf 46,4 Mio. € (Vj.: 45,1 Mio. €). Dies entspricht einer Steigerung von 2,81 %.

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6,16 €/m² Wohnfläche (Vj.: 5,99 €/m² Wfl.).

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird die Gesellschaft die Förderbedingungen des Landes 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, beantragt. Es werden sowohl die mittelbare Förderung als auch die Einkommensgruppe A und B berücksichtigt, um eine gute Struktur der Objekte sicherzustellen.

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



Instandhaltung

Mit insgesamt 10.770 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 19,05 €/m².

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:		
Alle Angaben in T€		
	2023	2022
Reparaturdienst / Kleininstandhaltung	3.401	3.087
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.124	2.491
Wertverbessernde Maßnahmen	2.860	2.770
Geplante und sonstige Maßnahmen	1.424	1.023
Versicherungsschäden	881	889
Instandhaltungsaufwendungen	10.690	10.260
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	80	132
Insgesamt	10.770	10.392

Neu-/Um- und Ausbau/Modernisierung/ Energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir im Rahmen unserer Bautätigkeit (inkl. Nachtragskosten und projektierte Maßnahmen) Kosten in Höhe von 32.269 T€ investiert. Dies entspricht einer Investition von 57,50 €/m² Wohn- / Nutzfläche.

Fertigstellungen 2023						
	Anzahl			Werte in T€		
	Häuser	Wohnungen		Vortrag 2022	Investitionen	
		vorher	nachher		2023	Gesamt
1. Neubau						
▶ Servicebetriebe Gustavstr./ Augustastr.	1	0	0	1.674	2.485	4.159
2. Um- und Ausbau						
▶ Aktienstr. 26 / Bergische Str. 14	2	21	19	1.012	870	1.882
▶ Oberhausener Str. 190 (Umnutzung Mediz. Versorgungszentrum)	1	0	0	434	1.559	1.993
3. Energetische Sanierung						
▶ Thüringer Str. 36-40	3	27	27	0	1.136	1.136
4. Einzelmodernisierung		94	94	0	4.153	4.153
Gesamt	7	142	140	3.120	10.203	13.323

Unsere aktivierten Maßnahmen im Jahr 2023 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€	
Bauvorbereitung	1.691
Anlagen im Bau	21.701
Wohngebäude	8.877

Im Rahmen der Einzelmodernisierung wurden 94 Wohnungen fertiggestellt. Das Einzelmodernisierungsprogramm hat ein bereitgestelltes Volumen in Höhe von 4.500 T€, welches nicht ausgeschöpft wurde.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 791 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Elektro- und Badmodernisierungen, Geschossdämmungen, Um- und Ausbauten, Wohnumfeldverbesserungen) investiert.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die im Jahr 2023 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

	Anzahl			Werte in T€		
	Häuser	Wohnungen		Vortrag 2022	Investitionen	
		vorher	nachher		2023	Gesamt
1. Neubau						
▶ Langenfeldstr. 83–89, Quellenstr. 92–94	7	24	18	1.848	4.143	10.075
▶ Elisabeth-Selbert-Str. 9–11 und 27–31	6	73	72	6.762	12.762	25.801
▶ Filchnerstr. 2–30	10	126	126	1.722	1.557	48.168
▶ Rettungswache Gustavstr.	1	0	0	450	1.441	4.280
▶ Finefraustr. 26–30	5	6	5	53	51	1.992
▶ Projektierungen	18	140	145	168	0	22.777
2. Energetische Sanierung						
▶ August-Schmidt-Str. 8	1	12	12	9	0	1.556
▶ Hans-Böckler-Platz 7/9	2	206	206	578	1.258	24.084
▶ Thüringer Str. 42–44	2	15	15	0	20	1.053
▶ Elisabeth-Selbert-Str. 15–23	5	20	20	120	8	2.846
▶ Völklinger Str. 1–5, 6–12	7	47	47	70	3	3.687
▶ Diverse	14	104	104	0	32	3.551
Gesamt	78	773	770	11.780	21.275	149.870

Personalbestand

Zum 31.12.2023 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023	2022
Mitarbeiter gesamt	94	97
▶ davon im Verwaltungsgebäude	80	84
▶ davon in Wohnanlagen (Hausmeister)	13	13
▶ davon Mitarbeiter Zeitverträge	3	2
zzgl. kaufm. Auszubildende	6	7

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, Elektroinstallation, Trockenbau- und Mauerarbeiten sowie 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-DBF 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 wertberichtigt, da sich die Gesellschaft in Insolvenz befindet und das laufende Verfahren noch nicht abgeschlossen wurde.

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Jahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 5.088 T€ erzielt. Somit konnte das Vorjahresergebnis (4.393 T€) übertroffen werden. Das geplante Ergebnis in Höhe von 5.410 T€ ist erwartungsgemäß nicht erreicht worden.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:			
Alle Angaben in T€			
	2023	2022	Ergebnis- veränderung
Betriebsleistungen	69.069	67.444	1.625
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.959	51.759	3.200
b) für Verkaufsgrundstücke	19	45	-26
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	10.695	10.675	20
Betriebsergebnis	3.396	4.965	-1.569
Finanzergebnis	254	492	-238
Ordentliches Unternehmensergebnis	3.650	5.456	-1.807
Neutrales Ergebnis	1.438	-1.064	2.502
Jahresüberschuss	5.088	4.393	695
Einstellung i. d. zweckgebundene Rücklage	-749	-701	-48
Bilanzgewinn	4.339	3.692	647

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:			
Alle Angaben in T€			
	2023	2022	Veränderung
Deckungsbeiträge der Bereiche			
▶ Hausbewirtschaftung	13.409	14.586	-1.177
▶ Bautätigkeit (Anlagevermögen)	0	0	0
▶ Verkaufsmaßnahmen (Umlaufvermögen)	-259	0	-259
Summe der Deckungsbeiträge	13.150	14.586	-1.436
Abzüglich			
Personal- und Sachaufwand (Verwaltungskosten)	-9.754	-9.621	-133
Betriebsergebnis	3.396	4.965	-1.569

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.177 T€ vermindert.

Dies ist im Wesentlichen auf die Rückstellung für den hydraulischen Abgleich sowie gestiegene Abschreibungen zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2023 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 425,8 Mio. € (Vj.: 404,5 Mio. €).

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 71,5 Mio. € (Vj.: 67,9 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 351,7 Mio. € (Vj.: 337,5 Mio. €) gegenüber.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21,14 Mio. € erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen ins Sachanlagevermögen sowie aus Darlehensvalutierungen. 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€			
	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	425.826	404.512	21.314
Finanzierungsmittel	423.189	405.427	17.762
Unterdeckung	-2.637	915	-3.552
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	95	335	-240
Finanzierungsmittel	0	0	0
Unterdeckung	-95	-335	240
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	11.728	11.626	102
Übrige Vermögenswerte	22.720	22.758	-38
	34.448	34.384	64
Kurzfristige Verpflichtungen	37.180	33.804	3.376
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-2.732	580	-3.312

Die Stichtagsliquidität hat sich gegenüber dem Vorjahr um -3.312 T€ verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass für bereits angefallene Anschaffungs- und Herstellungskosten von Bauvorhaben vorgesehene Valutierungen im Geschäftsjahr noch nicht 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 im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€		
	2023	2022
Jahresüberschuss	5.088	4.393
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.901	11.328
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	17	134
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge / Aufwendungen (Saldo)	-300	-324
Cashflow	16.706	15.531
Gewinn / Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-551	-1.143
Ab- / Zunahme der Kostenvorlage für Kaufeigenheime	240	-45
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.310	-1.280
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	639	295
Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.256	2.797
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.980	16.155
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-32.872	-21.541
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	1.367	1.605
Einzahlungen auf Finanzanlagen	0	9
Auszahlungen für Finanzanlagen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-31.505	-19.927
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	22.817	26.032
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	-12.104	-11.528
Gewinnausschüttung	-1.000	-1.000
Veränderung der kurzfristigen Darlehen	0	-2.000
Rückzahlung von Darlehen	-1.086	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.627	11.504
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	102	7.732
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.626	3.894
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.728	11.626

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Kennzahlenübersicht

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:

	in	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	15,5	15,5	15,3	15
Eigenkapitalquote II (ohne PRAP-Tilgungsnachlass)	%	15,7	./.	./.	./.
Cashflow	T€	16.706	15.531	15.389	13.936
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,5	2,4	2,8	2,9
Eigenkapitalrentabilität	%	7,0	6,4	5,9	5,1
Investitionen	€/m ²	57,50	37,61	45,83	55,58
Instandhaltung	€/m ²	19,05	18,34	18,38	18,28

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2023	2022	2021	2020
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	94	97	102	102
Auszubildende	Anzahl	6	7	6	6
		2023 (vorläufig)	2022	2021	2020
THG Emissionen*	tCO ₂ äq klimabereinigt	17.409	17.694	18.935	
davon					
▶ Scope 1	tCO ₂ äq klimabereinigt	8.349	8.172	9.050	
▶ Scope 2	tCO ₂ äq klimabereinigt	6.380	6.797	6.907	
▶ Scope 3	tCO ₂ äq klimabereinigt	2.680	2.725	2.978	
CO ₂ -Ersparnisse kumuliert	tCO ₂ äq klimabereinigt	21.229	20.944	19.703	19.321
CO ₂ -Emissionen für Scope 1 & 2	kgCO ₂ äq/m ² a klimabereinigt	26,5	26,7	27,8	
CO ₂ -Emissionen für Scope 1,2 & 3	kgCO ₂ äq/m ² a klimabereinigt	31,3	31,5	33,0	
CO ₂ -Emissionen je Wohneinheit	tCO ₂ äq klimabereinigt	2,1	2,1	2,2	
Energieverbrauch	kWh/m ² a	143,9	135,6	147,3	

* Änderung der Berichterstattung durch gesetzliche Änderungen im GEG/Systematik von theoretischen Verbräuchen auf reale Verbräuche umgestellt.

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 belastet die Weltwirtschaft. Mit folgenden Auswirkungen ist weiterhin zu rechnen bzw. sind bereits eingetreten:

- ▶ Anhaltende Schwankungen bzw. im Vergleich hohe Energiepreise; somit steigende Wohnnebenkosten vor allem in der Bereitstellung von Warmwasser / Wärme und Strom
- ▶ Unter Umständen eintretende Gasmangellage
- ▶ Volatile Inflationsraten und demnach allgemeiner Preisanstieg
- ▶ Volatile Zinsentwicklungen in kurzfristigen Zeiträumen
- ▶ Möglicherweise Lieferengpässe unterschiedlicher Produkte u. a. mit der Folge verlängerter Bauzeiten
- ▶ Zuwanderung einhergehend mit steigender Wohnraumnachfrage

Klimaneutralität 2045

Die Gesellschaft hat das Thema CO₂-Neutralität der Bestände bis 2045 in ihren strategischen Zielen verankert. Intern wurden die Bestände auf ihre baulichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht und geclustert. Im Ergebnis wird die energetische Modernisierung von Quartieren in den Vordergrund gestellt. 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.

Mögliche Bestrebungen, diese Klimaziele zu verschärfen, eine Verbotspolitik aufzulegen sowie gleichzeitig die dringend benötigten Förderlandschaften zum Nachteil für Wohnungsunternehmen zu verändern, stellen die wirtschaftliche Umsetzung einer großen Anzahl an Maßnahmen sowie den angestrebten nachhaltigen und vor allem bezahlbaren Klimawandel in Frage.

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

Neben der erforderlichen Bautätigkeit steht auch der konsequente Wechsel zu alternativen Energieträgern in Quartieren im Fokus der Gesellschaft.

Diese Themen werden in enger Zusammenarbeit mit der medl GmbH erörtert und umgesetzt. Die hierfür notwendige kommunale Wärmeplanung, die durch die medl GmbH erstellt wird, spielt hierbei eine erhebliche Rolle.

Die Errichtung von PV-Anlagen erfolgt in zwei Modellen. Zum einen werden die Anlagen im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen errichtet, zum anderen als Einzelmaßnahmen. Diese Maßnahmen hat die Gesellschaft in der Wirtschaftsplanung fest verankert. Die Bewohner der Häuser profitieren in diesem Zusammenhang von vergünstigten Mieterstromtarifen und ggf. von reduzierten Allgmeinstromkosten.

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. Die Programme der KfW liegen nach wie vor weit hinter der Notwendigkeit und den Erwartungen der Wohnungswirtschaft und werden keinen nennenswerten Beitrag zur Finanzierungsstruktur der Projekte der SWB leisten können. Im Gegensatz dazu steht die gute Förderkulisse des Landes NRW.



Leerstandsrisiko

Die gegenwärtige und 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 für Mieter 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 Mietpreise sind im Berichtsjahr um 1,7% p. a. gestiegen (Mietspiegelpreise). Die Mieten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr liegen mit 8,00 €/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 die Umsetzung eines vorhandenen Back-up-Konzeptes erhöht.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen sowie der internen IT-Infrastruktur. Die Gesellschaft hält eine Cyber-Versicherung. Regelmäßige Stresstests stellen unsere IT-Systeme auf die Probe, um möglichen Hackerangriffen vorzugreifen. Einen wesentlichen Baustein in der Herstellung von IT-Sicherheit stellt die turnusmäßige Schulung unserer Mitarbeiter durch Externe bzw. durch die eigene IT-Abteilung dar.

Um den künftigen Anforderungen an IT-Kapazitäten und IT-Sicherheit gerecht zu werden, werden die Systeme turnusmäßig erneuert und – falls notwendig – angepasst.

Zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Steigerung der Attraktivität der Arbeitsplätze hat die Geschäftsleitung gemeinsam mit den Führungskräften eine Digitale Roadmap erstellt. Eine erfolgte Priorisierung erster Maßnahmen dient im Wesentlichen der Schaffung digitaler Grundlagen, die speziell in den kommenden 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 perspektivisch Zinssätze zu sichern und gleichzeitig Eigenkapital anzusparen.

Die Förderlandschaften stellen für die Wohnungswirtschaft die Basis für eine energietisch und marktkonforme Entwicklung ihrer Bestände dar. Dabei stehen die Förderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen aktuell im Vordergrund der nachhaltigen Investitionspolitik der SWB. Sie sind die Grundlage für einen ausgewogenen Finanzierungsmix und somit einer sozialpolitisch verantwortungsvollen Quartiersentwicklung. KfW-Fördermittel sind derzeit kein Bestandteil der Wirtschafts- und Investitionsplanung des Unternehmens.

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 lassen 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.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes NRW bedingt die buchhalterische Notwendigkeit der Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens in der Bilanz auf der Passiva-Seite. Dieser Posten wird über die Laufzeit der jeweiligen Belegungsbindung (Fördergegenstand) sukzessive ertragswirksam aufgelöst. Aufgrund der intensiven Nutzung derartiger Fördermittel im Rahmen der Investitionsplanung wird diese Position perspektivisch stark ansteigen und unvermeidlich zu einem Anstieg der Bilanzsumme führen. Diese Bilanzverlängerung lässt daher in nicht unerheblichen Maßen das prozentuale Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme sinken und führt daher auch zu einem Sinken der Eigenkapitalquote. Die Gesellschaft führt daher neben der vorgegebenen Ermittlungsmethode nun auch eine um diese Position bereinigte Berechnung der Eigenkapitalquote ein (Eigenkapitalquote II).

Die Geschäftsleitung und Führungskräfte folgen dem strategischen Konzept „SWB.2030“.

Wesentliche Eckpunkte:

- ▶ Anpassung 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 ggf. 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 -kataster sorgen für eine präventive Erkennung belasteter Baustoffe und unterstützen einen fachmännischen Rückbau und Entsorgung erkannter Gefahrenstoffe. Die Dokumentation der Gebäudezustände sowie die Organisation der ggf. durchzuführenden Maßnahmen erfolgt über ein IT-gestütztes Portfolioanalysetool (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.



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 wurde eine Personal- und Nachfolgeplanung erstellt sowie das Ausbildungswesen und bestehende Personal- und Ausbildungsentwicklungskonzept überarbeitet.

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.



Projekt- und Baukostenrisiko

Die Gesellschaft verfolgt die Strategie zur klimaneutralen, generationengerechten und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung ihrer Bestände. Aufgrund steigender Baukosten, des bestehenden Handwerkmangels, teilweise noch gestörter Lieferketten sowie nicht zur Verfügung stehender Fördermittel könnten als Ziel gesetzte Mindestrenditen in bestehenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen unterschritten werden und/oder kurzfristige Liquiditätspässe auf Projektebene entstehen.

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

Um in der Entwicklung Stillstand zu vermeiden, nutzt die Gesellschaft verstärkt die aktualisierten Förderlandschaften des Landes NRW. Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau bieten weiterhin die Chance, langfristig bezahlbares Wohnen unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten zu sichern.



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 wurde 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 den 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 eine interne Compliance-Beauftragte eingeschaltet, an die sich Personen bei Hinweisen auf mögliche Verstöße gegen die Compliance-Richtlinien wenden können. Diese Hinweise können auch anonym erfolgen.

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 Bestandsoffensive in Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung, energetische Sanierung und Instandhaltung mit dem Fokus der Inanspruchnahme der Wohnraumförderung NRW fortgeführt.

Die Wirtschaftsplanung beinhaltet Investitionen von über 200 Mio. € in einem Planungszeitraum von 5 Jahren. 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 Quote von rund $\frac{1}{3}$ gefördertem Wohnungsbestand soll grundsätzlich gehalten werden.

Die Mehrjahresplanung zeigt auch in den kommenden Jahren den angestrebten Unternehmenswertzuwachs sowie eine positive Ergebniserwartung. So trägt ungeachtet der herausfordernden Rahmenbedingungen das hohe Investitionsvolumen in der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zu einer langfristigen Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung bei.

Der Jahresabschluss sowie die Geschäftsentwicklung versetzten die Geschäftsführung in die Lage, auch für das Geschäftsjahr 2023 die geplante Gewinnausschüttung vorzunehmen.

Unverändert wird die SWB auch ihr soziales Engagement, Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auf Basis des lokalen Verantwortungsbewusstseins durchführen und ausbauen. Partnerschaftliches und kooperatives Handeln mit der Stadtverwaltung, Kollegen im Branchenumfeld, Sozialdienstleistern, mit dem Handwerk und auch mit den Partnern der Banken und Versicherungen werden weiterhin einen hohen Stellenwert in der Unternehmenspraxis einnehmen, um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.

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 Dekarbonisierung bis 2045 zu erreichen.

Im Geschäftsjahr wurde mit der Umsetzung des mehrjährigen Installationsprogramms für PV-Anlagen begonnen. Es werden rund 230 Gebäude mit Erzeugungsanlagen ausgestattet, um über eine Kooperation mit der medl Mieterstrom anbieten zu können. Es ist derzeit eine Gesamtanschlussleistung von 7,9 MW geplant.

Zur langfristigen Steigerung unserer Gebäudeattraktivität wurde mit der medl GmbH eine Kooperationsvereinbarung zur Ausrüstung der Gebäude mit Glasfaser-Anschlüssen bis zur Netzebene 4 abgeschlossen.

Unsere Tochtergesellschaft, die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservice GmbH, wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Die Ausweitung der Gewerke sowie die Finalisierung der Umorganisation und damit verbundene Integration von Bereichen der SWB, insbesondere der Reparaturannahme, der Instandhaltungsbauleitung sowie der Hausmeisterdienste in das technische Kompetenzzentrum (DBF) stehen weiter im Fokus des Handelns. Diese Maßnahme schützt die SWB langfristig vor allem vor Preissteigerungen, bietet mehr Flexibilität, federt den drohenden Fachkräfte- / Handwerker-mangel ab und steigert perspektivisch die Kundenzufriedenheit aufgrund optimierter Prozessabläufe.

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.

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

Für das Geschäftsjahr 2024 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 6.750 T€.

Mülheim an der Ruhr, 02. April 2024



Oliver Ahrweiler



Sven Glocker

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGS- VERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, unter dem Datum vom 19. April 2024 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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, 19. April 2024

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

Dr. Daniel Ranker

Patrick Köhler

– Wirtschaftsprüfer –

– Wirtschaftsprüfer –

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2023 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 hat 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, 10. Juni 2024

Der Aufsichtsrat



Heiko Hendriks
– Vorsitzender –

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

