

MACHEN

2024

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

	2024	2023	2022
Bilanzsumme	469,0 Mio. €	460,4 Mio. €	439,2 Mio. €
Anlagevermögen	430,1 Mio. €	416,8 Mio. €	396,7 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	76,6 Mio. €	71,5 Mio. €	67,9 Mio. €
Umsatzerlöse	68,9 Mio. €	66,6 Mio. €	65,0 Mio. €
Instandhaltung	10,9 Mio. €	10,8 Mio. €	10,4 Mio. €
Modernisierung / Neubau	26,8 Mio. €	32,3 Mio. €	21,0 Mio. €
Jahresüberschuss	6,6 Mio. €	5,1 Mio. €	4,4 Mio. €
Wohnungsbestand	8.291 WE	8.227 WE	8.225 WE
Gewerbeeinheiten	181 GE	180 GE	185 GE
Garagen / Stellplätze	3.809 GA/EP	3.725 GA/EP	3.719 GA/EP

Inhalt

Editorial	04
------------------------	-----------

Unser innerer Kompass	07
------------------------------------	-----------

Stabiles Wachstum aus eigener Kraft	09
---	----

Finanziell tragfähig modernisieren und bauen	11
--	----

Auf dem Weg zur CO ₂ -Neutralität	17
--	----

Wohnen für alle – mit klarer Preis- und Produktpolitik	20
--	----

Nachhaltige Mieterbindung	23
---------------------------------	----

Technischer Service aus einer Hand	27
--	----

Personalentwicklung und -bindung	31
--	----

Ausbau des digitalen Mieterservice	35
--	----

Projekte 2024	39
----------------------------	-----------

Weiter MACHEN

Liebe Leserinnen und Leser,

vor einem Jahr haben wir die Geschäftsführung der SWB übernommen – und seitdem gemeinsam mit unserem Führungskreis viel bewegt. Auch wenn die Rahmenbedingungen nach wie vor herausfordernd sind, blicken wir auf ein Jahr zurück, in dem wir gemeinsam angepackt und Fortschritte erzielt haben.

Geopolitische Spannungen, wirtschaftliche Unsicherheit und der spürbare Druck auf soziale und ökologische Systeme bilden weiterhin das Spannungsfeld, in dem wir uns bewegen. Zwar haben sich die dramatisch gestiegenen Baukosten und Zinsen nach den Krisenjahren 2022 und 2023 etwas stabilisiert, dennoch bleibt das Niveau hoch – und die Planungssicherheit gering. Gleichzeitig erfordert der digitale Wandel ebenso entschlossenes Handeln wie der zunehmende Fachkräftemangel. Angesichts der vielfältigen Herausforderungen und der hohen Komplexität unserer Zeit steht für die SWB fest: Es braucht einen klaren Kurs – und den Mut, ihn konsequent zu verfolgen. Unsere dynamische Unternehmensstrategie dient uns dabei als Kompass, der uns hilft, flexibel auf die Anforderungen zu reagieren und uns jederzeit an die wirtschaftlichen und politischen Umbrüche anzupassen.

Im Zentrum unseres Handelns steht nach wie vor die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Dabei setzen wir auf alle Arten von Maßnahmen, von der Modernisierung, die wir auch seriell durchführen, über Abriss und Neubau bis hin zu Einzelmaßnahmen. Bei all dem achten wir auf eine nachhaltige Umsetzung, die wirtschaftliche Vernunft mit ökologischer Verantwortung und sozialer Wirkung verbindet – immer mit Blick auf die Stadtentwicklung, das Wohnumfeld und die Nachbarschaften vor Ort.

Mit großem Engagement setzen wir zudem unsere Klimastrategie um. Durch die kontinuierliche energetische Sanierung unserer Bestände, gezielte Maßnahmen im Bereich erneuerbare Energien und die enge Zusammenarbeit mit lokalen Partnern wie dem städtischen Energieversorger medl stellen wir die Weichen für eine CO₂-neutrale Wohnungsbewirtschaftung bis 2045.

Als kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir Verantwortung in Mülheim. Wir schaffen und sichern bezahlbaren Wohnraum, denken Quartiere ganzheitlich und investieren gezielt in Lebensqualität und soziale Teilhabe.

Unser Dank gilt allen, die diese Entwicklungen mitgestalten: unseren engagierten Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat sowie unseren Kooperations- und Geschäftspartnern. Gemeinsam haben wir 2024 viel erreicht – und werden auch künftig mit Tatkraft und Zuversicht unsere Ziele verfolgen.

MACHEN ist wie Wollen, nur krasser!

Es grüßen herzlich
Ihre Oliver Ahrweiler & Sven Glocker







Für
Mülheim

Wir MACHEN Wohnen zukunftsfähig

Aus SWB.2030 wird „unser innerer Kompass“

Bereits seit einigen Jahren zeichnet sich ab, dass wir in einer Zeit multipler Krisen angekommen sind, die die Rahmenbedingungen für die Arbeit eines Wohnungsunternehmens ebenso unberechenbar wie herausfordernd machen. Es gilt, den politischen und wirtschaftlichen Turbulenzen standzuhalten und flexibel auf alle Entwicklungen reagieren zu können. Mit unserer im Jahr 2020 entstandenen Unternehmensstrategie SWB.2030 haben wir einen verlässlichen Kurs abgesteckt und diese Strategie seither kontinuierlich weiterentwickelt. Sie dient uns als innerer Kompass in stürmischen Zeiten und stärkt unsere Handlungsfähigkeit. In den folgenden Kapiteln wird deutlich, wie wir unsere strategische Ausrichtung im Jahr 2024 durch konkrete Maßnahmen gefestigt und unseren Kurs Schritt für Schritt weiterverfolgt haben.

Wir **MACHEN** uns stark für morgen



Stabiles Wachstum aus eigener Kraft

Die Rahmenbedingungen für unser Unternehmen haben sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert. Die Anforderungen an eine zukunftsfähige Bestandsbewirtschaftung steigen stetig: Um unser Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, sind erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung notwendig. Gleichzeitig wächst der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum – und damit auch der Druck, Neubauprojekte konsequent voranzutreiben. Hinzu kommen die wirtschaftlichen Folgen globaler Krisen, die zu einer spürbaren Kosten- und Zinsdynamik im Bau- und Energiesektor geführt haben.

Langfristige Investitionsfähigkeit durch höhere Eigenkapitalquote

Vor diesem Hintergrund ist eine vorausschauende, stabile Finanzplanung unerlässlich. Die SWB begegnet diesen Herausforderungen mit einer klaren strategischen Ausrichtung: Die angestrebte Erhöhung der Eigenkapitalquote auf > 20 % steht dabei exemplarisch für unser Ziel eines **kontinuierlichen, wirtschaftlich nachhaltigen Wachstums**. Wesentlicher Bestandteil dieser Strategie ist es, dauerhaft steigende Jahresüberschüsse zu erwirtschaften. Die daraus resultierende Liquidität versetzt uns in die Lage, den Eigenkapitalanteil an unseren Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren und damit die Eigenkapitalquote langfristig weiter zu stärken.

Eigenkapitalanteil temporär rückläufig

Kurz- bis mittelfristig ist jedoch zu erwarten, dass die Quote infolge des **hohen Investitionsvolumens** vorübergehend leicht zurückgehen wird. Insbesondere größere Bauprojekte führen zu einer sogenannten **Bilanzverlängerung** – die Bilanzsumme steigt. Ohne entsprechend hohe Jahresüberschüsse und bei zusätzlicher Aufnahme von Fremdkapital kann dies zu einer vorübergehenden relativen Abnahme des Eigenkapitalanteils im Verhältnis zur Bilanzsumme führen. Diese Entwicklung ist jedoch Teil einer langfristig angelegten Wachstumsstrategie und wird durch gezielte Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung aktiv begleitet.

Auch in den kommenden Jahren bleibt es unser Ziel, die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der SWB weiter zu stärken und die Eigenkapitalquote im Rahmen der strategischen Unternehmensentwicklung kontinuierlich zu erhöhen.

.....



**Wir MACHEN
Projekte
langfristig sicher**

Finanziell tragfähig modernisieren und bauen

Die Entwicklung der Eichbaumsiedlung ist mit über 550 Wohnungen das größte Bauprojekt der SWB in den letzten Jahrzehnten. Seit 2018 laufen die Baumaßnahmen, die ursprünglich auf acht Jahre angelegt waren. Krisenbedingte Verzögerungen und Kostensteigerungen machten jedoch frühzeitig Anpassungen im Zeit- und Maßnahmenplan notwendig. Nach einem fast zweijährigen Stillstand gibt es nun wieder deutliche Fortschritte: Im Herbst 2024 fiel der Startschuss für den größten Bauabschnitt an der Filchnerstraße. Ein wichtiger Meilenstein für die nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers.

Herausforderungen und Perspektiven

Die Entwicklung unseres größten Quartiersprojekts verläuft trotz intensiver Bemühungen nicht ohne Herausforderungen. In den letzten Jahren haben sich die geplanten Maßnahmen aufgrund verschiedener Umstände verzögert. Insbesondere die **Dauer von Genehmigungsverfahren** – sowohl bei Bauanträgen als auch bei Finanzierungszusagen – wirkt sich erheblich auf die Projektabläufe aus.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Handlungsbedarf erkannt und erste Schritte zur Verfahrensvereinfachung eingeleitet, sowohl im Bereich der Bauantragsbearbeitung als auch in der Fördermittelbewilligung.

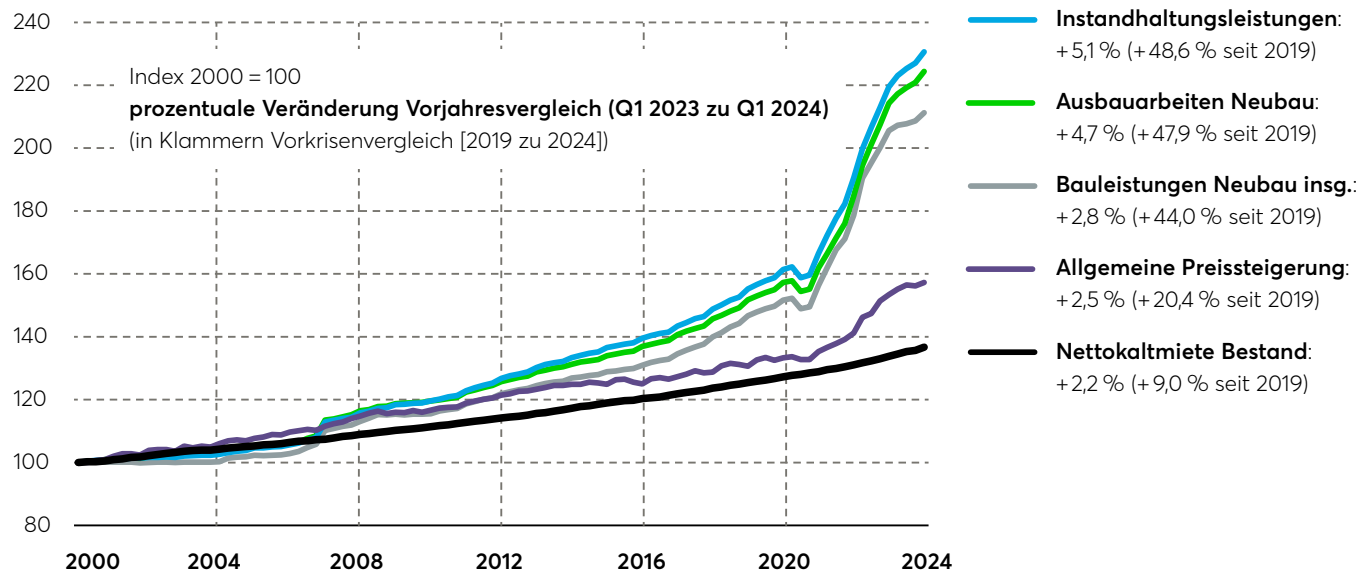
Kostendruck und fehlende Fachkräfte

Neben den administrativen Hürden belasten auch externe Faktoren die Umsetzung unserer Bauprojekte. So erschweren die stark **gestiegenen Baukosten** – insbesondere für Material und Bauleistungen – sowie der **akute Fachkräftemangel** eine termingerechte Umsetzung von Projekten zusätzlich. Hinzu kommen **höhere Finanzierungskosten**, die die wirtschaftliche Realisierung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen weiter herausfordern.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau

(Neubau/Instandhaltung) im Vergleich Inflation/Mietentwicklung

Indexwerte (2000 = 100), bis 1. Quartal 2024



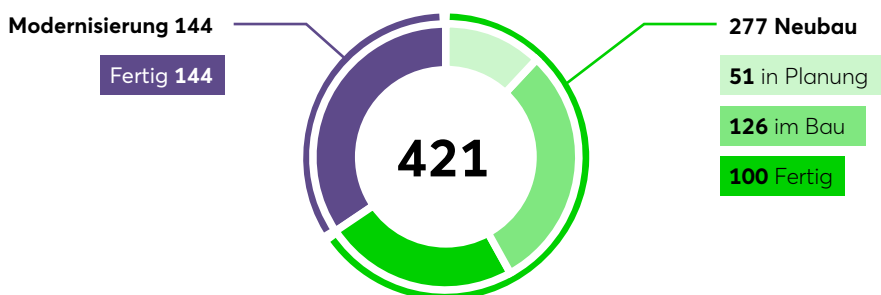
Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung zur Umbasierung auf 1.Quartal. 2000 = 100.

Finanzierung und Fördermittel

Die Förderprogramme des Landes NRW bieten nach wie vor attraktive Möglichkeiten, um Investitionen in den Wohnungsbau zu unterstützen. Im Bereich der Modernisierung und energetischen Sanierung fällt jedoch die Mittelzuteilung für unsere Kommune mit derzeit rund 1,8 Mio. € deutlich zu gering aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Für kleinere, weniger komplexe Vorhaben wird es in Zukunft voraussichtlich schwieriger werden, Fördermittel aus diesem Programm zu erhalten.

Parallel dazu nutzen wir weiterhin die Förderangebote des Bundes über die **KfW-Bank**, etwa im Rahmen von Programmen zur Förderung des Heizungstausches. Dennoch erreichen die Bundesmittel derzeit nicht das Niveau der Landesförderung über die **NRW.Bank**. Besonders im Bereich des freifinanzierten Bauens wäre ein ergänzendes, zinsgünstiges Darlehensprogramm auf Bundesebene dringend wünschenswert.

Investitionsplan WE Eichbaumsiedlung



Alle Wohneinheiten werden mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Sicherheit für die Planung bleibt entscheidend

Trotz aller Herausforderungen treiben wir die Realisierung unserer Quartiersentwicklung in der Eichbaumsiedlung mit großem Engagement und der Bereitschaft zu Um- und Neuplanungen voran. Für eine zuverlässige und wirtschaftlich tragfähige Umsetzung unserer Neubau- und Modernisierungsprojekte sind und bleiben jedoch **verlässliche Rahmenbedingungen** und **frühzeitige Planungssicherheit** für die SWB unerlässlich.



Links: Der feierliche Spatenstich markiert den Baustart an der Filchnerstraße. Rechts: Die Arbeiten an den Fundamenten sind in vollem Gange.

Filchnerstraße: Start des ersten Bauabschnitts

Mit dem Neubau an der Filchnerstraße realisiert die SWB das größte zusammenhängende Bauvorhaben ihrer Unternehmensgeschichte. Auf dem Gelände entstehen 126 Wohnungen – davon 87 öffentlich gefördert durch das Land Nordrhein-Westfalen – sowie drei Gewerbeeinheiten. Am 21. November 2024 erfolgte der symbolische Spatenstich, nachdem im September der Bewilligungsbescheid zur Förderung erteilt wurde.

Die Planung des Bauprojekts wurde vom renommierten Duisburger Büro Druschke Architektur übernommen, welches den von der SWB ausgelobten Architektenwettbewerb zur Neuentwicklung eines Teilbereichs der Eichbaumsiedlung gewonnen hat.

Mobilität und Klimaschutz mitgedacht

-  80 Parkplätze in zwei Tiefgaragen sowie 17 oberirdische Stellplätze
-  197 unterirdische Stellplätze sowie 65 Abstellplätze vor den Häusern
-  Ladestationen für E-Bikes, E-Scooter und E-Autos
-  Bau aller Gebäude im Energieeffizienzstandard KfW 40
-  Nachhaltige Wärmeversorgung über das Nahwärmenetz der medl
-  Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur Erzeugung von Mieterstrom
-  Ressourcenschonender Einsatz von Holz als klimafreundlicher Baustoff

Der erste Bauabschnitt beginnt auf dem Areal hinter dem bestehenden Punkthochhaus: Dort entsteht zunächst ein fünfgeschossiges Gebäude in Massivbauweise, gefolgt von weiteren, direkt anschließenden Wohnhäusern im rückwärtigen Bereich. Parallel dazu errichtet die SWB entlang der Filchnerstraße fünf Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise.

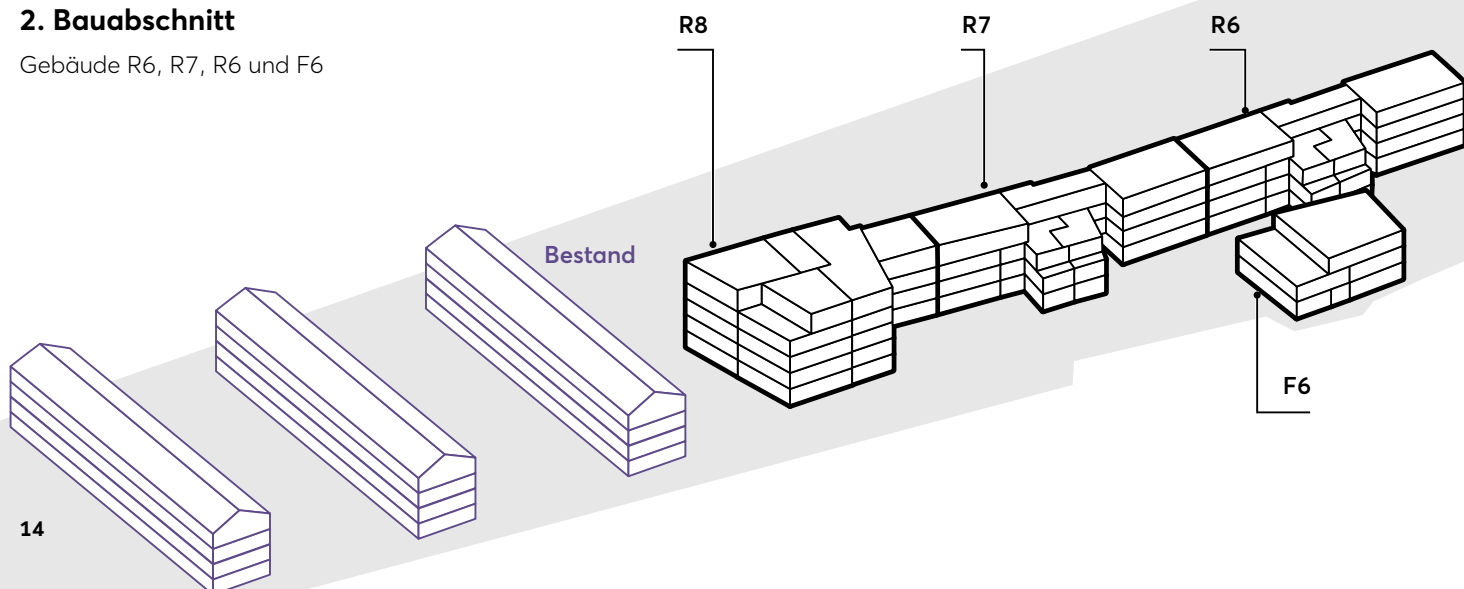
Quartier Filchnerstraße

1. Bauabschnitt

Gebäude R1, R2, R3, R4, R5
F1, F2, F3, F4 und F5

2. Bauabschnitt

Gebäude R6, R7, R8 und F6



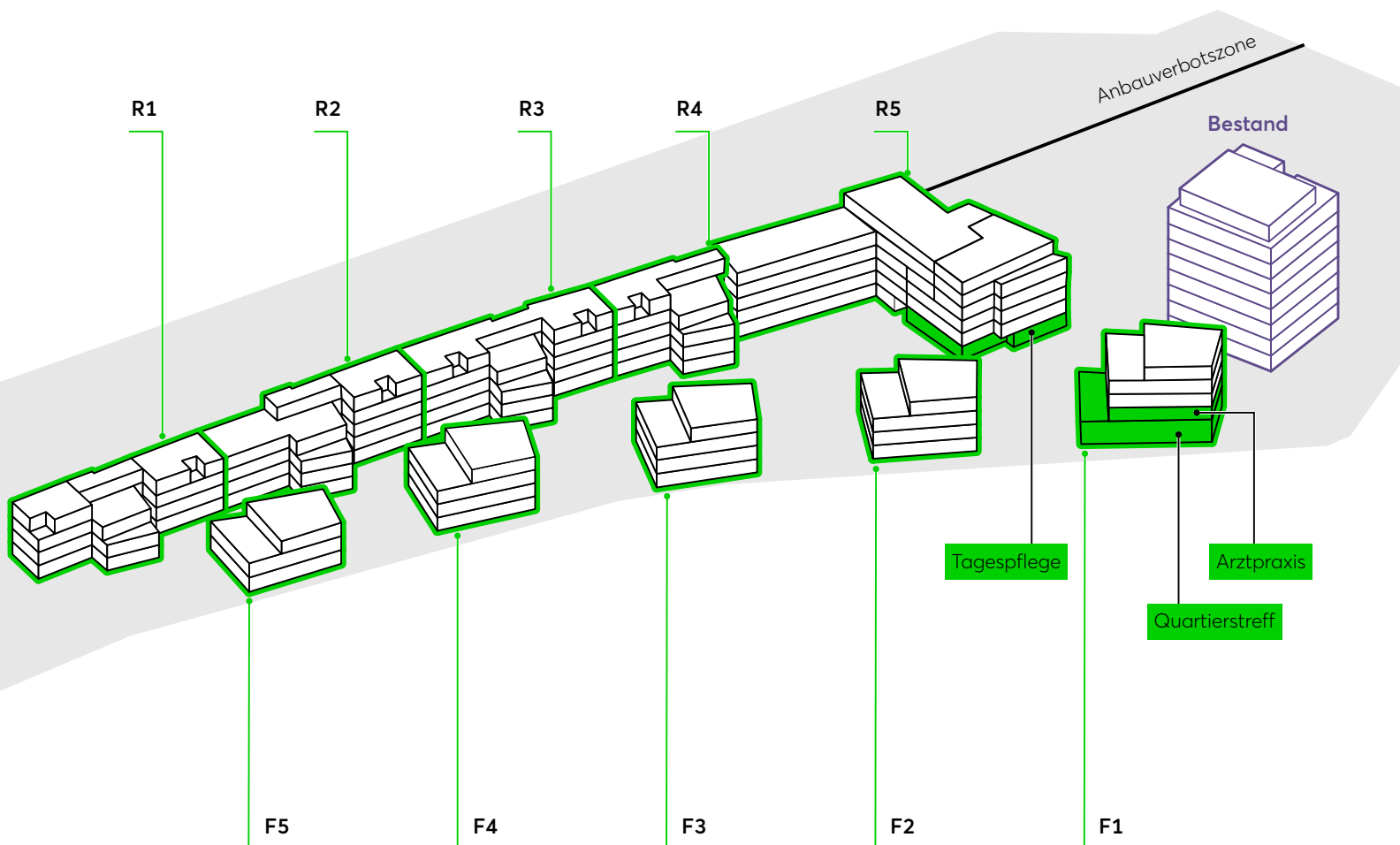
Die Planung für den zweiten Bauabschnitt läuft

Für den zweiten Bauabschnitt sollen in den nächsten Jahren die beiden verbliebenen unsanierten Gebäuderiegel an der Filchnerstraße abgerissen werden. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts sieht die Planung dann die Errichtung von vier weiteren Gebäuden vor, die sich nahtlos an die Neubauten im rückwärtigen Bereich anschließen.

Ausblick auf den dritten Bauabschnitt

Auch der dritte Bauabschnitt in der Eichbaumsiedlung befindet sich in Vorbereitung. Ursprünglich waren hier Mieteigenheime entlang der Gneisenaustraße vorgesehen. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre wird die Planung derzeit jedoch überarbeitet.

Dennoch schreiten die Arbeiten bereits voran: Ende Mai 2024 begann der Abriss der leergezogenen Gebäude Gneisenaustraße 30 bis 38. Im Vorfeld wurden die Häuser sorgfältig entkernt, schadstoffbelastete und recyclebare Baumaterialien wurden fachgerecht entfernt und getrennt entsorgt. Damit entsteht an diesem Standort Raum für modernes, barrierefreies und zeitgemäßes Wohnen.





Wir MACHEN Mülheim grüner

Auf dem Weg zur CO₂-Neutralität

Unser Ziel ist die Dekarbonisierung unserer Bestände bis zum Jahr 2045. Auf dieses Ziel arbeiten wir auf allen Ebenen hin. Dazu gehören Investitionen in die energetische Gebäudesanierung ebenso wie der Ausbau erneuerbarer Energien, die Digitalisierung des Energiemanagements und die Entwicklung neuer, mieternaher Versorgungskonzepte. Unser Ansatz ist dabei ganzheitlich: Wir denken Klimaschutz nicht nur technisch, sondern auch sozial – mit dem Anspruch, bezahlbares und nachhaltiges Wohnen in Einklang zu bringen.

Photovoltaik im Bestand: Sonnenenergie aktiv nutzen



Im Einsatz für die Energiewende: DBF-Mitarbeiter bei der Arbeit an einer Photovoltaikanlage.

Unser Wohnungsbestand umfasst rund 8.300 Wohnungen in 1.100 Gebäuden – und damit ein erhebliches Potenzial an Dachflächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien. Dieses Potenzial wollen wir systematisch nutzen. In einem ersten Schritt haben wir unsere Bestandsgebäude auf ihre **Eignung für Photovoltaik** geprüft. Dächer, die sich für eine solare Nachrüstung eignen, werden sukzessive mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Auch bei Modernisierungen und Neubauten setzen wir konsequent auf Photovoltaik – unabhängig davon, ob eine gesetzliche Verpflichtung besteht oder nicht.

Zentraler Bestandteil unserer Solarstrategie sind dabei **zwei Dachstrommodelle**, mit denen wir unsere Mieter direkt an der Energiewende beteiligen: Mieterstromangebote sowie die Nutzung von Solarstrom zur Versorgung gemeinschaftlich genutzter Bereiche.

SWB-Mieterstrom: Strom vom eigenen Dach

In Kooperation mit unserem **Energiepartner medl** bieten wir unseren Mietern einen Stromtarif, der die direkte Nutzung von Ökostrom aus Photovoltaikanlagen auf den Dächern ihrer Wohngebäude ermöglicht. Der Strom wird **lokal produziert** und im selben Gebäude oder Quartier verbraucht. Dadurch entfallen Netzentgelte und andere Umlagen, der Preisvorteil wird unmittelbar an die Mieter weitergegeben.

Übersteigt der erzeugte Strom den Bedarf, wird der Überschuss ins öffentliche Netz eingespeist. Wird hingegen mehr Strom benötigt, als über die Photovoltaikanlage zur Verfügung steht, wird der Mehrbedarf durch lokal erzeugten Grünstrom unseres Partners medl gedeckt – und zwar ohne Aufpreis für die Mieter.

Aktuell haben rund **424 Haushalte** im SWB-Bestand die Möglichkeit, Mieterstrom direkt vor Ort zu beziehen – und damit aktiv zur Energiewende im Quartier beizutragen.

Effizient genutzt: Solarstrom für Allgemeinbereiche

Nicht alle Dächer bieten ausreichend Flächen, um ein Mieterstrommodell wirtschaftlich umzusetzen. Auch diese Dachflächen nutzen wir jedoch gezielt: Hier wird der erzeugte Solarstrom für den **Betrieb von Allgemeinbereichen** eingesetzt – etwa für Aufzüge, die Beleuchtung in Treppenhäusern oder die Stromversorgung in Kellerräumen. Auf diese Weise senken wir die Betriebskosten im Gebäude und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

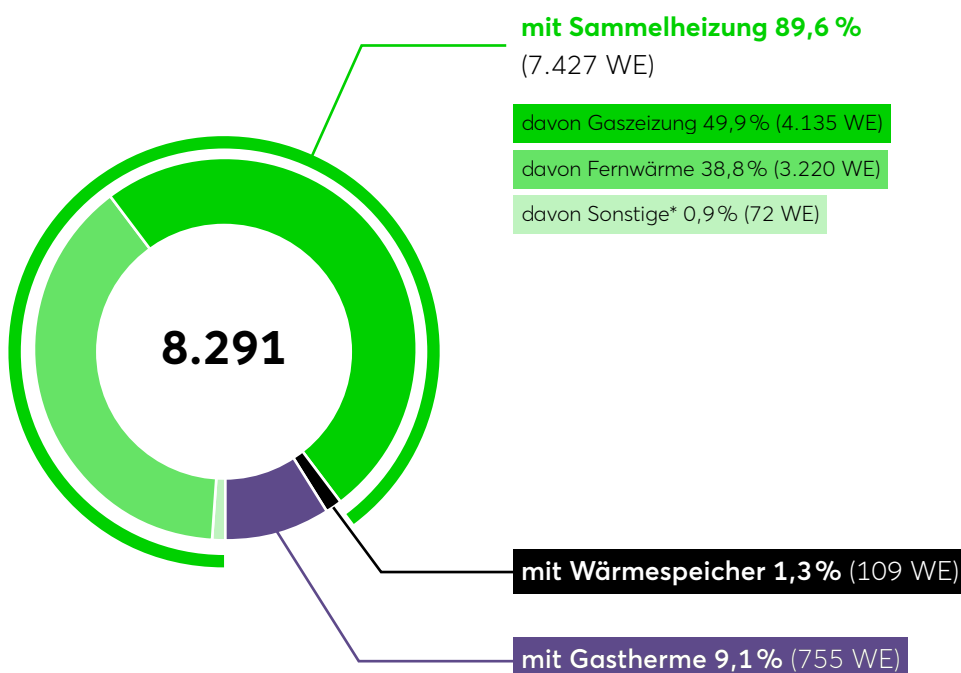
Unser Fortschritt

In 20 Jahren will die SWB ihren gesamten Bestand klimaneutral bewirtschaften. Dieses Ziel erfordert eine langfristige Strategie, vorausschauende Investitionen und realistische Zwischenschritte. Der strategische Ansatz beruht dabei auf zwei zentralen Säulen: Zum einen soll der Energiebedarf der Gebäude deutlich reduziert werden – insbesondere durch gezielte **energetische Modernisierungen**. Zum anderen strebt die SWB an, die verbleibende Energie klimaneutral bereitzustellen – vorrangig durch den Anschluss der Gebäude an das **Nah- und Fernwärmenetz** der medl.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion umgesetzt, etwa durch die Verbesserung der Gebäudehülle, den Austausch von Fenstern, die Dämmung von Fassaden oder die **Erneuerung der Heiztechnik**.

Beheizungsart

zum 31.12.2024



*Elisabeth-Selbert-Straße 9 / 11 / 27 / 29 / 31 / 33, Sole-Wasser-Wärmepumpe

**Wir MACHEN
Angebote,
die passen**



Wohnen für alle – mit klarer Preis- und Produktpolitik

Um Wohnraum für unterschiedlichste Lebenslagen und Einkommensgruppen bereitzustellen, deckt die SWB ein breites Spektrum an Mietpreisen und Ausstattungsstandards ab. Mit der Reform der Preis- und Produktpolitik haben wir einen wichtigen Schritt hin zu mehr Klarheit, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung unternommen – und schaffen so mehr Transparenz im Bestand sowie Voraussetzungen für eine nachhaltige soziale Durchmischung.

Klar definierte Modernisierungsstandards

Ein zentrales Element der Neuausrichtung ist die Unterscheidung von zwei Modernisierungsvarianten:

- **Standardvariante:** Umfängliche Renovierung und technische Modernisierung der Wohnungen
- **Reduzierte Einzelmodernisierung:** Erhalt funktionstüchtiger Bauteile, Verzicht auf kostenintensive Eingriffe (z. B. Strangsaniehung), punktuelle Erneuerung – etwa Fliese auf Fliese im Bad

Diese Differenzierung ermöglicht eine wirtschaftlich tragfähige Instandsetzung bei gleichzeitig marktgerechter Mietpreisgestaltung. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 60 Wohnungen im Standardumfang und 34 im reduzierten Umfang modernisiert.

.....

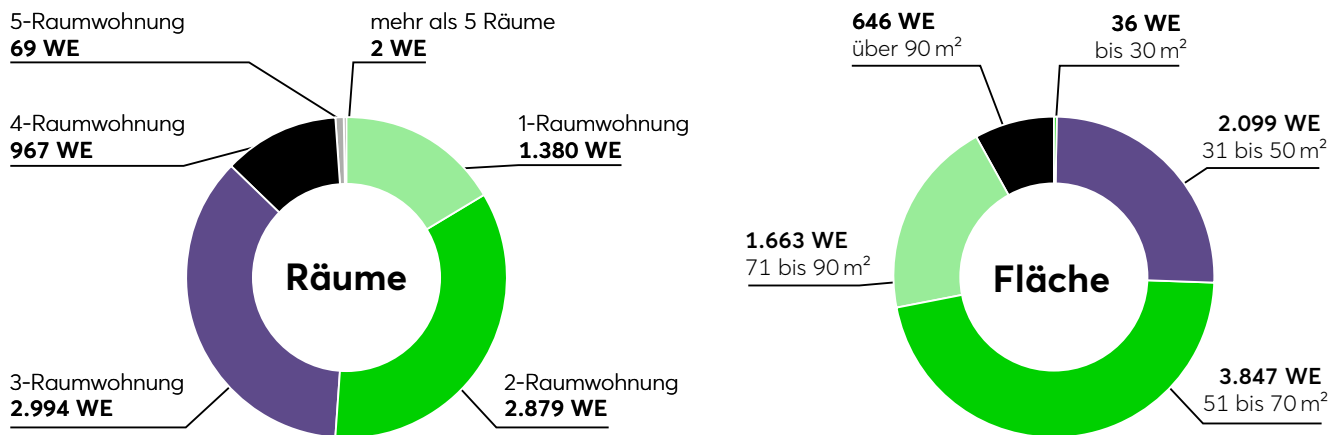
Preisspanne mit sozialem Anspruch

Das Wohnungsangebot der SWB orientiert sich am **lokalen Mietspiegel** und bildet so ein breites Marktspektrum ab. Dabei reicht das Portfolio von Wohnungen mit niedriger Miete bis hin zu frei finanzierten Wohnungen im oberen Mietbereich. Diese Vielfalt schafft die Grundlage für eine ausgewogene soziale Durchmischung und trägt zur Stabilität der Quartiere bei.

Der Anspruch, bezahlbaren Wohnraum auch bei **Neubau- und Sanierungsvorhaben** zu gewährleisten, spiegelt sich in der konsequenten Nutzung öffentlicher **Fördermittel** wider. Die daraus resultierenden Mietpreisbindungen wirken dämpfend auf die Kosten und sichern langfristig faire Mietverhältnisse.

Ergänzend dazu engagiert sich die SWB über eine **Kooperationsvereinbarung** mit der Stadt Mülheim an der Ruhr. Im Rahmen dieser Vereinbarung wird für insgesamt 601 Wohnungen eine Mietobergrenze vereinbart, die sich an den Grenzen der Kosten der Unterkunft orientiert. Ziel ist es, einkommensschwächeren Haushalten oder Menschen in besonders dringlichen Wohnsituationen kurzfristig Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Wohnungsbestand zum 31.12.2024



Barriereabbau im Bestand



Barrierearmes Bad mit bodentiefer Dusche.

Ein weiterer Baustein der Produktpolitik ist der **Abbau von Barrieren** bei laufenden Mietverhältnissen, beispielsweise durch den bedarfsgerechten Umbau von Badezimmern (Wanne zu Dusche). Angesichts der hohen Zahl entsprechender Anfragen erfolgt die Freigabe nach individueller Prüfung und Priorisierung. Kommt es zu einer Maßnahme, wird mit den Mietparteien eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen, ggf. unter Berücksichtigung von Pflegekassenzuschüssen. Eine Mietanpassung erfolgt dabei sozialverträglich und nicht zwangsläufig.

Zugleich hat sich der Fokus bei Ausstattungsmerkmalen verschoben: Statt auf Zielgruppenzuschreibungen (z. B. „Seniorenwohnung“) zu setzen, orientiert sich die SWB zunehmend an **universellen Komfortstandards**. Denn eine barrierearme Erreichbarkeit der Wohnung oder ein barrierefreies Badezimmer bietet heute nahezu allen Interessenten einen spürbaren Mehrwert – unabhängig von Alter oder Lebenssituation.



**Wir MACHEN aus
vier Wänden ein
Zuhause**

11,7

Jahre durchschnittliche Mietvertragsdauer

Nachhaltige Mieterbindung

Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem sich Menschen wohlfühlen, Wurzeln schlagen und gerne bleiben. Dass uns viele Mieter über Jahre hinweg treu bleiben, zeigt sich in einer Fluktuationsquote von nur 7,0 %. Dieser erfreulich niedrige Wert bestätigt uns, dass unsere strategischen Maßnahmen zur Mieterbindung greifen und wir den Anforderungen an ein modernes, serviceorientiertes Wohnungsunternehmen gerecht werden. Damit dies so bleibt, setzen wir weiterhin auf konkrete Ansätze zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität in unseren Beständen.

Quartiersmanagement: Engagement für lebendige Nachbarschaften

Seit 2018 engagiert sich die SWB mit einem eigenen Quartiersmanagement für ein **aktives und lebendiges Miteinander** in ihren Beständen. Ziel ist es, das nachbarschaftliche Zusammenleben vor Ort zu stärken, Austausch zu fördern und gemeinschaftliches Engagement zu ermöglichen. Die Arbeit der Quartiersmanager findet schwerpunktmäßig in den SWB-eigenen Quartierspunkten statt – als zentrale Anlaufstellen im Stadtteil und als Orte der Begegnung. Im Mittelpunkt stehen dabei persönliche Kontakte und der direkte Dialog mit den Mietern sowie niedrigschwellige Angebote und Aktionen. Die Aktivitäten und Formate entstehen häufig auf Grundlage konkreter Anregungen aus der Bewohnerschaft. Auch die Umsetzung erfolgt gemeinschaftlich. So fördert die SWB nicht nur den sozialen Zusammenhalt, sondern auch eine **Kultur des Mitgestaltens** im Quartier.



Immobilien-Mediatorin Angelika Kohn hielt den Workshop „Achtsame Kommunikation im Alltag“.

Ein gelungenes Beispiel für diesen Ansatz war der Aktivtag für gute Nachbarschaft, den das Quartiersmanagement am 03.10.2024 im Quartierspunkt Oberheidstraße in Dümpten ausgerichtet hat. Ziel der Veranstaltung war es, neue **Impulse für ein gelingendes und vertrauensvolles Miteinander** im Quartier zu geben. Rund 50 Teilnehmer nutzten das Angebot, an **praxisnahen Workshops** zu Themen wie achtsame Kommunikation im Alltag, Konfliktlösung und nachhaltiges Handeln im Wohnumfeld teilzunehmen. Darüber hinaus bot sich die Gelegenheit zum Gespräch mit lokalen Kooperationspartnern – darunter die städtische Wohnberatung („Wohnwandler*innen“), die Evangelische Ladenkirche und der Verband Mediation. Auch der Verein Molly Sustainable life e. V. war mit einem Angebot kleiner Fahrradreparaturen vertreten.

Das vielfältige Programm, ergänzt durch musikalische Beiträge und kulinarische Stärkung, wurde von den Teilnehmern sehr positiv aufgenommen und unterstreicht den Wert von gemeinschaftlichen Aktivitäten für eine stabile und lebenswerte Nachbarschaft.

Neuer Ort für Begegnung und Austausch

Mit der **Eröffnung des neuen Quartierspunkts** an der Aktienstraße 78a erweitert die SWB gemeinsam mit der **Caritas Mülheim** das bestehende Angebot in Eppinghofen. Die bisherige Seniorenbegegnungsstätte wird zu einem generationenübergreifenden Treffpunkt weiterentwickelt. Ziel ist es, auch Familien und Kinder stärker in die Angebote vor Ort einzubeziehen.

Stärkung der sozialen Angebote vor Ort

Der neue Standort ergänzt die bestehenden SWB-Quartierspunkte in Styrum, Dümpten und Heißen und liegt in unmittelbarer Nähe zu einem SWB-Wohnungsbestand von rund 380 Wohnungen. Damit profitieren zahlreiche Mieter direkt von der erweiterten Quartiersarbeit.



Von links: Monika Schick-Jöres (Caritas Mülheim), Anna Schewerda (SWB-Quartiersmanagement), Georg Jöres (Vorstand Caritas Mülheim) und Suen Glocker (SWB-Geschäftsführer) bei der Eröffnung des Quartierspunkts.



Die Caritas betreibt die Einrichtung seit über fünf Jahrzehnten mit Unterstützung der Stadt Mülheim. Bisher lag der Schwerpunkt auf kostenlosen Bildungs- und Freizeitangeboten für ältere Menschen. Mit dem neuen Konzept wird das Programm nun um Aktivitäten für jüngere Generationen ergänzt. Hintergrund ist der **ausgeprägte Bedarf an familienorientierten Angeboten** im

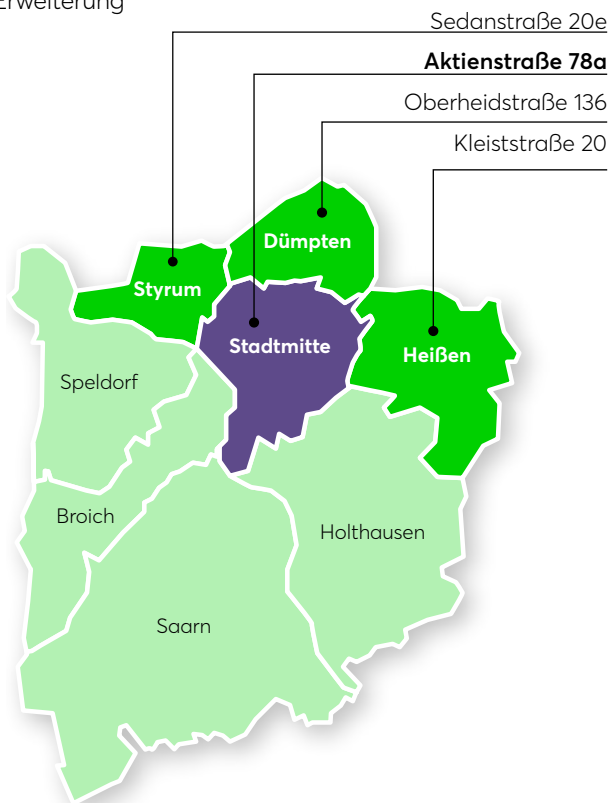
Quartier: Eppinghofen ist ein Stadtteil mit einem hohen Anteil an Kindern und Familien, darunter viele, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Die Erweiterung der Angebote trägt diesem sozialen Bedarf gezielt Rechnung.

Unterstützung auf baulicher und konzeptioneller Ebene

Die SWB unterstützt das Vorhaben dabei auf mehreren Ebenen: Durch die **Mitfinanzierung zusätzlicher Personalstellen** wird es möglich, das Angebot vor Ort systematisch für alle Generationen auszubauen. Darüber hinaus investiert die SWB als Eigentümerin des Gebäudes in die **bauliche Aufwertung** der Einrichtung. Dazu zählen die Erneuerung der Fenster, Renovierungen im Innenbereich sowie die Gestaltung der Terrasse als zusätzlichen Aufenthaltsbereich. Ein Schaukasten sorgt künftig für mehr Sichtbarkeit und Transparenz hinsichtlich der laufenden Aktivitäten im Quartierspunkt.

.....

Die SWB-Quartierspunkte in Mülheim



Events für ein gutes Miteinander



Unsere Mieterfeste bieten ein abwechslungsreiches Programm für Groß und Klein.

Lebendige Nachbarschaften entstehen auch durch gemeinsame Erlebnisse. Um den Austausch im Quartier zu stärken und das Gemeinschaftsgefühl zu fördern, veranstalten wir regelmäßig **Mieterfeste** in unseren Beständen.

Individuell abgestimmte Mieterfeste

Im Jahr 2024 fanden fünf dieser Veranstaltungen in verschiedenen Quartieren statt – individuell auf die jeweilige Bewohnerschaft abgestimmt. Das Programm orientierte sich an den lokalen Gegebenheiten und Zielgruppen: von Spiel- und Bastelaktionen für Kinder über Musik und kulinarische Angebote bis hin zu Informationsständen zu aktuellen Infrastrukturprojekten. In Saarn war beispielsweise ein Ansprechpartner der medl vor Ort, um über den geplanten Glasfaserausbau zu berichten.

Kooperationen und neue Quartiere

Am Wiescher Weg wurde eines der Feste in Kooperation mit der Mülheimer Wohnungsbaugenossenschaft (MWB) organisiert, die dort ebenfalls über einen größeren Bestand verfügt. Weitere Veranstaltungen fanden unter anderem in Saarn, am Frohnhauser Weg und erstmals auch am Randenbergfeld statt.

Mit dem Mieterfest im neuen Quartier **EliQ** wurde zugleich der Einzug in die 2024 fertiggestellten Neubauten an der Elisabeth-Selbert-Straße begleitet. Hier stand das **nachbarschaftliche Kennenlernen** im Fokus – unterstützt durch ein Rahmenprogramm mit Musik, Mitmachaktionen und einem Nachbarschaftsbingo.

Die Veranstaltungen bieten für unsere Mieter nicht nur eine willkommene Abwechslung im Alltag, sondern schaffen zugleich niedrigschwellige Gelegenheiten für Begegnung – sowohl unter Nachbarn als auch mit unserem Team. So leisten die Feste einen konkreten Beitrag zum nachbarschaftlichen Zusammenhalt und zur sozialen Qualität in unseren Quartieren.

**Wir MACHEN
es selbst, statt
zu warten**



45%

der Instandhaltungsaufträge werden mittlerweile von der DBF übernommen

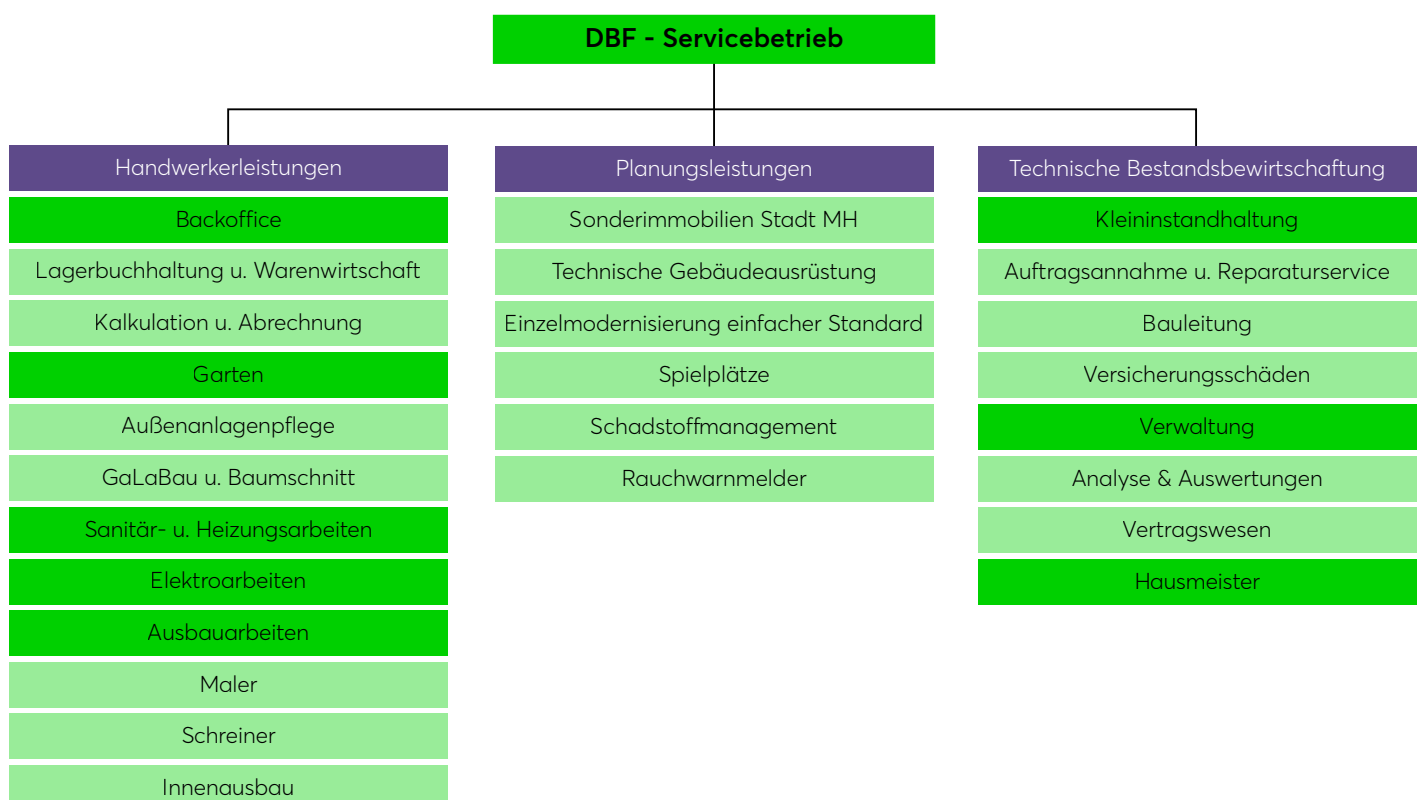
Technischer Service aus einer Hand

Bereits seit den 1960er-Jahren verfügt die SWB über eigene Servicebetriebe, in denen Mitarbeiter klassische Hausmeistertätigkeiten, Kleinreparaturen und Wartungen übernehmen. Angesichts des wachsenden Handwerkerbedarfs und knapper externer Kapazitäten wurde dieses Modell in den vergangenen Jahren gezielt weiterentwickelt: Mit dem Ausbau der DBF als unternehmenseigenem Kompetenzzentrum stärkt die SWB ihre technische Leistungsfähigkeit und sichert eine zeitnahe und wirtschaftliche Bearbeitung von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand.

Investitionen in Struktur und Standort

Ein wichtiger Meilenstein für die SWB-Tochter DBF war der Umzug in ein **modernes Betriebsgebäude** im Jahr 2023. Neue Büro- und Lagerräume, zusätzliches Fachpersonal und eine erweiterte technische Ausstattung bilden seitdem die Basis für ein leistungsstarkes technisches Dienstleistungszentrum.

Mit der **organisatorischen Neuausrichtung** und der Übergabe administrativer Aufgabenbereiche von der SWB an die DBF wurden zudem interne Abläufe deutlich gestrafft. Die Koordination zwischen Verwaltung und handwerklicher Ausführung erfolgt nun wesentlich effizienter und eigenständiger innerhalb der DBF. Der Umbau der Strukturen fand mit der **Eingliederung der Hausmeisterdienste** im Jahr 2024 seinen Abschluss.



Erfolgreiche Bilanz

Die Stärkung der DBF zahlt sich bereits aus: Mittlerweile sind **70 Mitarbeiter** in den Bereichen Handwerk, Gartenpflege und Verwaltung für den Servicebetrieb im Einsatz. Auch wirtschaftlich zeigt die Entwicklung Wirkung. Das Betriebsergebnis für das Jahr 2024 liegt bei **684 T€** – und damit im avisierten Zielkorridor eines mittelfristigen Jahresüberschusses zwischen 600 und 1.000 T€.

Ein weiterer Beleg für die positive Entwicklung im vergangenen Jahr ist die deutlich **gestiegene Eigenleistungsquote bei EPA-Aufträgen** (Einheitspreisabkommen), die die hohe Leistungsfähigkeit des Teams – etwa in den Bereichen Elektro, Sanitär/Heizung und Schreinerarbeiten – unterstreicht.

Weitere Maßnahmen in Planung

Um die Qualität der Ausbildung weiter zu steigern und dem Fachkräftemangel aktiv zu begegnen, ist für das laufende Jahr der Bau einer eigenen Lehrwerkstatt geplant. Parallel dazu soll der neue Betriebshof weiter energetisch optimiert werden: Vorgesehen sind unter anderem die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Hallendach sowie die Begrünung der Fassade.

.....

Digitale Prozesse unterstützen den Ausbau

Der Ausbau des Standortes und der internen Strukturen ging auch mit der Digitalisierung zentraler Prozesse einher – allen voran im Bereich der Lagerverwaltung. Denn ein gut organisiertes Lager ist essenziell für reibungslose Abläufe und wirtschaftliches Arbeiten im Handwerksbetrieb. Um Materialflüsse transparenter, schneller und wirtschaftlicher zu gestalten, setzt die DBF daher seit dem vergangenen Jahr auf eine Lagerverwaltungssoftware. Mit der neuen Lösung lassen sich Lagerbestände präzise erfassen und Wareneingänge per Barcode-Scan dokumentieren. Die Software ermöglicht eine strukturierte Lagerorganisation bis auf Regalfachebene und sorgt so für reibungslose Abläufe bei Kommissionierung und Materialentnahme. Unterstützt wird das System durch die mobile Lager-App, mit der Mitarbeiter Lagerbewegungen direkt vor Ort digital erfassen können. So schaffen wir durch die digitale Lagerverwaltung eine verlässliche Datengrundlage für die Materialwirtschaft und verbessern die Kostenkontrolle.

.....



Grüne Kompetenz vor Ort: Das Gartenbauteam sorgt für gepflegte Außenanlagen.

Aus der Praxis

Im Umfeld unserer rund 8.300 Bestandswohnungen unterhalten wir Grünflächen in einer Größenordnung von etwa 705.000 m². Unser zwölfköpfiges Gartenbauteam der DBF kümmert sich um:

- ▶ ca. **705.000 m²** Grünflächen
- ▶ ca. **4.000 Bäume** mit Hilfe eines elektronischen Baumkatasters
- ▶ Pflege von **82 Spielplätzen**
- ▶ Reinigung von **200 Flachdächern**
- ▶ Reinigung von **37,6 km** Dachrinnen

.....

Wir machen Karrieren möglich



Personalentwicklung und -bindung

Die Arbeitswelt steht vor grundlegenden Veränderungen, die auch unser Unternehmen betreffen. Der spürbare Fachkräftemangel, der sich in vielen Branchen zeigt, wird durch die anstehende Verrentung der geburtenstarken „Babyboomer“-Jahrgänge zusätzlich verschärft. Gleichzeitig erfordern neue Technologien und die fortschreitende Digitalisierung immer mehr spezialisierte Kompetenzen. Angesichts dieser Herausforderungen ist es für uns von entscheidender Bedeutung, gezielte Strategien zu entwickeln, die nicht nur die nachhaltige Unterstützung und Förderung unserer Mitarbeiter sicherstellen, sondern auch den Aufbau einer stabilen, qualifizierten Nachwuchskraftbasis für die kommenden Jahre vorantreiben.

Förderung von Auszubildenden: Die Basis für unsere Zukunft

Ein zentraler Bestandteil unserer Personalstrategie ist die Ausbildung junger Talente. Dabei legen wir großen Wert auf praxisorientierte und ganzheitliche Ausbildungsprogramme, die den zukünftigen Fachkräften ermöglichen, ihr Wissen optimal zu vertiefen und sich in unterschiedlichen Bereichen unseres Unternehmens weiterzuentwickeln. Wir fördern sowohl kaufmännische als auch gewerbliche Auszubildende, wobei jede Ausbildung auf die spezifischen Anforderungen und Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe zugeschnitten ist.

Immobilienkaufleute: Vielseitige Ausbildung mit Praxisbezug

Für unsere Auszubildenden im Bereich Immobilienkaufleute bieten wir einen breit angelegten Ausbildungsweg, der durch verschiedene Abteilungen des Unternehmens führt. Dabei wird darauf geachtet, dass die theoretischen Inhalte der Berufsschule optimal in der Praxis umgesetzt werden können. Unser **Patenprogramm**, bei dem erfahrene Kollegen als Ansprechpartner fungieren, bietet zusätzlich eine wertvolle Unterstützung bei der beruflichen Orientierung und der täglichen Arbeit.



Nah dran am Menschen: Auszubildende auf dem Weg zum Mieterkontakt.

Ein zentrales Element der Ausbildung ist außerdem unser Praxisprojekt **Azubibüro**: Von der Blücherstraße aus betreuen unsere Auszubildenden eigenverantwortlich rund 250 benachbarte Wohnungen – inklusive Besichtigungen, Vertragsmanagement und der Organisation notwendiger Reparaturen. Zweimal wöchentlich ist das Büro persönlich geöffnet, zusätzlich stehen die Auszubildenden per E-Mail und Telefon für die Anliegen der Mieter zur Verfügung. Die enge Zusammenarbeit mit dem zuständigen Hausmeister sowie die Unterstützung durch Ausbilder und Mentoren sorgen für ein starkes Teamgefühl und fördern die Selbstständigkeit der Nachwuchskräfte.

Gewerbliche Ausbildung: Praxisorientiert und eng begleitet

Auch unsere Tochtergesellschaft SWB-DBF, die im Rahmen ihrer handwerklichen Tätigkeit die Reparaturen und die laufende Instandhaltung für die SWB übernimmt, baut die vorhandenen Qualifikationen gezielt weiter aus und bietet u. a. Ausbildungsplätze in verschiedenen relevanten Gewerken an – vom Elektroniker bis zum Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.

Unsere gewerblichen Auszubildenden erhalten dabei eine fundierte und praxisnahe Qualifizierung. Neben den internen Ausbildungsmaßnahmen profitieren sie von **externen überbetrieblichen Unterweisungen (ÜBL)**, die ihre praktischen Fähigkeiten erweitern und vertiefen.

Auch für die Nachwuchskräfte der DBF ist ein Praxisprojekt in Planung. In unserer **Lehrwerkstatt** sollen sie künftig in einer anwendungsorientierten Umgebung ihre Fähigkeiten weiterentwickeln und sich in einem realistischen Arbeitsumfeld erproben können. Die enge Zusammenarbeit mit den jeweiligen Meistern im Ausbildungsbereich gewährleistet eine gezielte und praxisnahe Förderung.



Ausbildungsoffensive für kaufmännische und gewerbliche Auszubildende.

Personalentwicklung: Stärken fördern, Wissen weitergeben

Die gezielte Förderung unserer Mitarbeiter ist ein zentraler Bestandteil der strategischen Personalentwicklung bei der SWB. Ziel ist es, individuelle Kompetenzen zu stärken, Entwicklungsperspektiven zu eröffnen und das im Unternehmen vorhandene Wissen systematisch zu sichern und weiterzugeben.

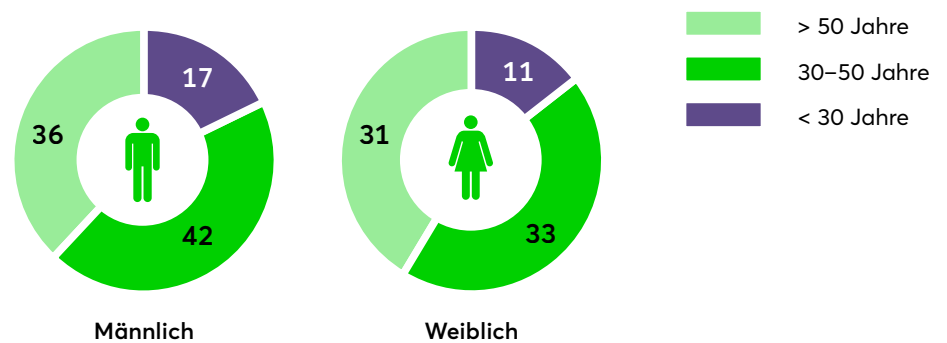
Potenziale erkennen und fördern

Ein wichtiger Baustein ist dabei das im Jahr 2023 gestartete **Mitarbeiterentwicklungsprogramm**. Es zielt darauf ab, Kompetenzen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und den Mitarbeitern klare Perspektiven für ihre individuelle Laufbahn aufzuzeigen. Das Programm kombiniert klassische Lernformate mit selbstorganisiertem Lernen und fördert Eigenverantwortung sowie die Auseinandersetzung mit strategischen Zukunftsthemen der SWB. Auch wenn sich die Fortführung des Programms derzeit noch in der konzeptionellen Abstimmung befindet, bleibt es ein wichtiges Instrument unserer Personalstrategie und soll perspektivisch weiterentwickelt werden.

Know-how sichern, Zukunft gestalten

Mit Blick auf die bevorstehenden Renteneintritte vieler langjähriger Mitarbeiter gewinnt der systematische Wissenstransfer zunehmend an Bedeutung. Ziel ist es, wertvolle Erfahrungswerte und unternehmensspezifisches Know-how frühzeitig an nachrückende Kollegen weiterzugeben – bevor dieses Wissen verloren geht. Die SWB setzt daher verstärkt auf eine strukturierte Einarbeitung, kollegiale Begleitung und den gezielten Austausch zwischen den Generationen. So schaffen wir die Grundlage dafür, dass vorhandene Kompetenzen erhalten bleiben und neue Mitarbeiter schnell Verantwortung übernehmen können.

Altersstruktur SWB Mitarbeiter

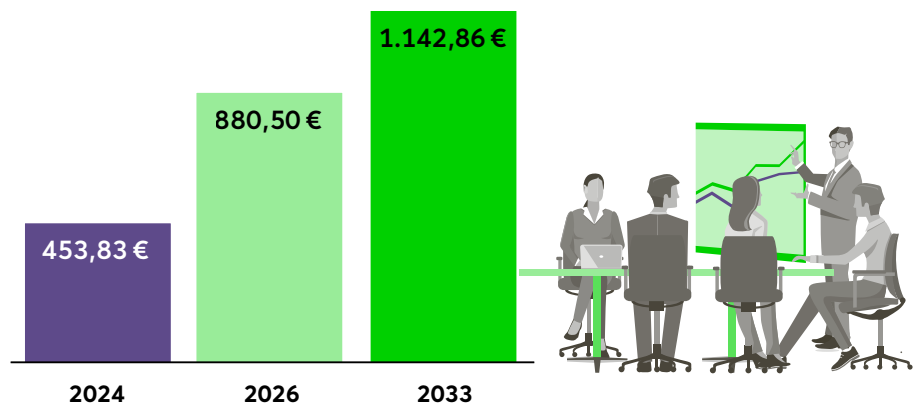


Steigerung unseres Weiterbildungsvolumens

Fort- und Weiterbildung sind für uns ein zentrales Element der Personalentwicklung. Wir legen großen Wert darauf, sowohl unsere Auszubildenden als auch unsere Mitarbeiter kontinuierlich und individuell in ihrer beruflichen Entwicklung zu fördern.

Weiterbildung

Investitionen pro Mitarbeiter





**Wir MACHEN
Nähe digital
möglich**

Ausbau des digitalen Mieterservice

Die fortschreitende Digitalisierung verändert die Wohnungswirtschaft tiefgreifend – sie beeinflusst die Kommunikation mit Mietern ebenso wie interne Abläufe und technische Prozesse. Unsere Digitalisierungsstrategie richten wir dabei konsequent an den Bedürfnissen unserer Mitarbeiter und Mieter aus. Im Jahr 2024 lag der Fokus insbesondere auf der Weiterentwicklung unseres digitalen Serviceangebots.

Smart und mobil: Die SWB Mieter-App

Mit der Entwicklung unserer Mieter-App haben wir im Geschäftsjahr 2024 einen weiteren entscheidenden Schritt im Ausbau unserer digitalen Services gemacht. Die **App ergänzt das bestehende Mieterportal** und stellt zentrale Funktionen mobil zur Verfügung.



Screenshot der SWB Mieter-App.

Die App ermöglicht einen geschützten, orts- und zeitunabhängigen Zugang zu mietrelevanten Informationen. Nutzer können ihr Mietkonto einsehen, Zahlungen und Kontobewegungen nachvollziehen sowie wichtige Dokumente wie Nebenkostenabrechnungen, Mietverträge oder Bescheinigungen abrufen – gebündelt in einem digitalen Postfach. Auch die direkte Kommunikation mit dem Kundenservice wurde vereinfacht: Anliegen, Anfragen oder Reparaturmeldungen können rund um die Uhr übermittelt werden, inklusive der Möglichkeit, Fotos zur besseren Bearbeitung hochzuladen.

Darüber hinaus informiert die App per **Push-Nachricht** über wichtige Neuigkeiten und sorgt so für einen aktuellen, proaktiven Informationsfluss. Einen zusätzlichen Anreiz zur Nutzung bietet ein integrierter Marktplatz, auf dem Mieter von Rabattaktionen und Vorteilsangeboten ausgewählter Kooperationspartner profitieren können.

.....

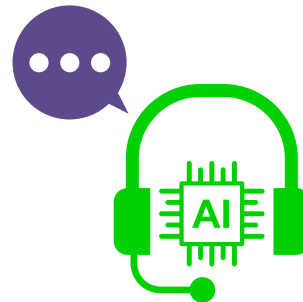
Gut erreichbar

Die Auswertung unserer Mieterbefragung in einem Teilbestand in Heißen ergab, dass sich viele der Befragten eine bessere telefonische Erreichbarkeit wünschen. Auf Basis dieses Feedbacks haben wir im vergangenen Geschäftsjahr mehrere technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt, um den **Telefonservice der SWB nachhaltig zu optimieren**.

Ein zentraler Baustein ist die Einführung eines **IVR-Systems** (Interactive Voice Response). Dieses elektronische Sprachdialogsystem ermöglicht eine gezielte Vorsortierung eingehender Anrufe über ein zentrales Rufnummernsystem. Anrufende können

ihr Anliegen über eine einfache Tastenwahl direkt zuordnen (z. B. Reparaturmeldung, Interessentenanfrage, Bestandskundenservice) und werden automatisiert an die zuständigen Ansprechpartner weitergeleitet. Die neue Struktur reduziert interne Weiterleitungen, verkürzt Reaktionszeiten und steigert die Effizienz der Bearbeitung.

Zusätzlich wurde ein **KI-gestützter Voicebot** implementiert, der außerhalb der Geschäftszeiten sowie bei längeren Wartezeiten automatisch aktiviert wird. So können Mieter ihr Anliegen unkompliziert elektronisch übermitteln, das dann direkt in unser System eingespielt und intern zur weiteren Bearbeitung vorbereitet wird. Damit stellen wir sicher, dass Anliegen auch außerhalb der regulären Servicezeiten entgegengenommen und zeitnah bearbeitet werden können.



Digitalisierung mit Augenmaß: Blick nach vorn

Mit der Mieter-App und dem neuen Call-Routing haben wir zentrale Weichen für eine digitale Kundenkommunikation gestellt. Künftig wollen wir noch mehr Prozesse digital abbilden – insbesondere die schriftliche Kommunikation mit unseren Mietern soll schrittweise vollständig digitalisiert werden.

Dabei behalten wir stets im Blick, dass nicht alle Mieter gleichermaßen digitalaffin sind. Parallel arbeiten wir an **hybriden Lösungen**, die niemanden ausschließen.

Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich, inwieweit der Einsatz von **Künstlicher Intelligenz (KI)** uns unterstützen kann. Perspektivisch sehen wir Potenzial in den folgenden Anwendungsfeldern:

- ▶ **Automatisierung und Standardprozesse:** KI-basierte ERP-Systeme, die Aufgaben wie das Erstellen von Schadensmeldungen anhand von Bildern übernehmen oder Aufgaben im System automatisch vorbereiten.
- ▶ **Kommunikation:** E-Mail-Bots, die einfache Fragestellungen automatisch beantworten und eigenständig Aktivitäten im ERP-System anstoßen können. Ebenso prüfen wir den Einsatz von **Voicebots**, die als Gesprächspartner die komplette Kommunikation am Telefon übernehmen können.
- ▶ **Datenanalyse und Reporting:** KI zur revolutionären Verbesserung des Reportings durch intelligente Datenanalyse und Auswertungen.
- ▶ **Interne Wissensverwaltung:** Einsatz von KI als internes Nachschlagewerk („Wiki“) zur Ablösung bestehender SWB-Regelungen oder Handbücher.
- ▶ **Kostenmanagement:** Automatisierter Vergleich von Angeboten und Rechnungen, um Effizienz und Genauigkeit zu steigern.

Digitalisierung verstehen wir dabei als gemeinschaftliche Aufgabe, die über Abteilungsgrenzen hinweg gedacht und umgesetzt wird.





Projekte 2024

Fertig



► Elisabeth-Selbert-Straße
Neubau Mehrfamilienhäuser



► Quellenstraße
Neubau Mehrfamilienhäuser



► Augustastraße
Neubau Rettungswache



► Gustavstraße
Neubau technisches Kompetenzzentrum



► August-Schmidt-Straße
Energetische Sanierung



► Thüringer Straße
Energetische Sanierung

In Arbeit



► **Feldstraße**
Energetische Sanierung



► **Elisabeth-Selbert-Straße**
Energetische Sanierung



► **Hans-Böckler-Platz**
Modernisierung



► **Völklinger Straße**
Energetische Sanierung



► **Filchnerstraße**
Neubau



► **Finefraustraße**
Neubau Mietreihen Häuser

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 Köring, AdobeStock

