

2024

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

	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

Lagebericht	04
Gegenstand des Unternehmens	05
Wirtschaftsbericht	05
Prognose, Chancen- und Risikobericht	17
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	25
Bericht des Aufsichtsrates	30

Lagebericht 2024

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Mit 8.291 Wohnungen ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Daneben ist die SWB-Service in der Lage, sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, Städte- und Infrastrukturentwicklung 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

Das Wachstum der Weltwirtschaft lag im Verlauf des Jahres 2024 nur knapp unter seinem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsrückgang in den großen Volkswirtschaften hat sich im Jahresverlauf verlangsamt. Für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum von etwa 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025, für die Verbraucherpreise einen Anstieg von 4,6 % im Jahr 2024 und 3,0 % im Jahr 2025.

¹ Quellen: Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Konjunkturprognose im Jahresgutachten 2024/2025; GdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Januar 2025; Statistisches Bundesamt; Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, Bau und Wohnungswesen 2024

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

Im 1. Halbjahr 2024 gewann die wirtschaftliche Aktivität im Euroraum etwas an Schwung, wobei die schwache Entwicklung in Deutschland dieses Wachstum bremste. Entstehungsseitig war das Wachstum der Bruttowertschöpfung im verarbeitendes Gewerbe weiterhin schwach, während der Dienstleistungsbereich ein solides Wachstum verzeichnete. Der Sachverständigenrat erwartet, dass das BIP im Euroraum im Jahr 2024 um 0,7 % und im Jahr 2025 um 1,3 % wachsen wird. Die Inflation dürfte im Jahr 2024 2,4 % betragen und im Jahr 2025 auf 2,1 % zurückgehen.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Angesichts der getrübbten Konjunktur, geopolitischer Herausforderungen sowie bestehender und sich intensivierender Handelskonflikte sind vom Außenhandel derzeit keine expansiven Impulse zu erwarten. Es könnten durch politische Beschlüsse im Rahmen von Investitions- und Konjunkturprogrammen durch eine neue Bundespolitik positive Impulse entstehen.

Insgesamt rechnet der Sachverständigenrat im Jahr 2024 mit einem Rückgang des BIP um 0,1%. Im Jahr 2025 dürfte das Wachstum 0,4 % betragen. Damit dürfte das BIP im Jahresdurchschnitt 2025 lediglich um 0,1% über dem Niveau des Jahres 2022 liegen und somit drei Jahre stagnieren. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist deutlich schwächer als in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Euroraums. Die Inflation dürfte ähnlich wie im gesamten Euroraum zurückgehen und in den Jahren 2024 und 2025 2,2 % bzw. 2,1 % betragen. Diese Angaben sind allerdings aufgrund sich schnell ändernder Rahmenbedingungen vage.

Immobilienmarkt in Deutschland und Mülheim an der Ruhr

In den deutschen Wohnungs- und Wohnungsteilmärkten, vor allem in attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen, ist weitgehend eine angespannte Marktkonstellation zu verzeichnen, sodass die Nachfrage nicht mit dem

Wohnungsangebot bedient werden kann. Die Neubauziele werden angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen merklich verschärfen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. €.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. €. Anteilig wurden 61% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17%). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Die Zielmarke von 400.000 Wohnungen ist daher mit deutlichem Abstand unerreichbar.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen.

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 212% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 39% zunahm. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+59%).

Die Mieten im Bestand sind bundesweit um 2,1% gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Bundesweit über alle Wohnungsbestände ergibt sich damit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,43 €/m².

Die Stadt Mülheim an der Ruhr verfügt per 31.12.2023 über 94.786 Wohnungen (+169 WE zum Vj.). Es sind im Jahr 2023 lediglich 194 Wohnungen fertiggestellt worden (Vj. 315 WE). Per 31.12.2024 lebten 175.127 (Vj. 175.133 (-7)) Menschen in Mülheim an der Ruhr.

Geschäftsverlauf

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.472 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.377 Einheiten in Mülheim an der Ruhr liegen. 74 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich in Sachsen-Anhalt, 21 Wohneinheiten in Essen-Kettwig.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2024 wie folgt dar:	
Häuser	1.105
Wohnungen	8.291
Gewerbeeinheiten	181
Garagen/Stellplätze	3.810
Wohn-/Nutzfläche gesamt in m²	587.885

Von insgesamt 8.192 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 3.128 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 38,2 %.

Vermietung

Die Fluktuationsquote ist mit 582 Auszügen (7,0 %) rückläufig gegenüber dem Vorjahr mit 628 Auszügen (7,6 %). Die Anzahl der Vermietungen konnte mit 7,9 % bzw. 659 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr (579/7 %) deutlich erhöht werden. Ursächlich dafür sind auch 86 Neuvermietungen in den fertiggestellten Neubauten an der Quellenstraße sowie der Elisabeth-Selbert-Straße.

Dennoch kommt es nur zu einem minimalen Leerstandsabbau, da durch den gleichzeitig fortschreitenden Freizug an der Filchnerstraße/Gneisenaustraße wegen der geplanten Neubaumaßnahme neue Leerstände entstehen, die den o. a. Effekt nahezu vollumfänglich kompensieren.

Die durchschnittliche Gesamtleerstandquote ist demzufolge mit 3,0 % gegenüber dem Vorjahr (2,9 %) annähernd auf dem gleichen Niveau. Der stichtagsbezogene Leerstand fällt mit 2,8 % (Vj. 3,0 %) moderat niedriger aus. Dies ist im Wesentlichen dem marktbedingten Leerstand geschuldet, der sich im Vergleich zum Vorjahr stichtagsbezogen von 0,5 % auf 0,3 % verringert hat.

- ▶ Technisch bedingter Leerstand zum Stichtag: 1,0 % (Vj. 1,1 %)
- ▶ Abrissbedingter Leerstand zum Stichtag: 0,8 % (Vj. 0,7 %)
- ▶ Marktbedingter Leerstand zum Stichtag: 0,3 % (Vj. 0,5 %)

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 193 T€ (Vj. 109 T€).

Mieten

Stichtagsbezogen belaufen sich die monatlichen Mieten für preisfreien Wohnraum auf 6,82 €/m² Wfl. (Vj. 6,40 €/m² Wfl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 5,47 €/m² Wfl. (Vj. 5,37 €/m² Wfl.).

Die Nettosollmieten des Geschäftsjahres aller Nutzungsarten belaufen sich auf rd. 48 Mio. € (Vj. 46,4 Mio. €). Dies entspricht einer Steigerung von 3,42 %.

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6,28 €/m² Wfl. (Vj. 6,16 €/m² Wfl.).

Die Gesellschaft befindet sich im Spannungsfeld zwischen den wirtschaftlichen, sozialen und klimanotwendigen Interessen, da die Gesellschaft sowohl die zu erreichenden Klimaziele 2045 der Bundesregierung als auch das Bereitstellen bzw. Herstellen von langfristig bezahlbarem Wohnraum im Blick haben muss.

Um dieses Spannungsfeld zu bedienen, wird die Gesellschaft die Förderbedingungen des Landes weiter in Anspruch nehmen. Hierzu nutzt die Gesellschaft die Fördermittel nicht nur für den Rückbau und Ersatzneubau, sondern auch verstärkt für die energetischen Sanierungen. Um eine gute und stabile soziale Durchmischung zu erreichen, werden sowohl die mittelbare Förderung als auch die Einkommensgruppen A und B berücksichtigt. Mit der Förderung des Landes sind der Rückbau und Ersatzneubau wie auch die energetischen Sanierungen wirtschaftlich möglich, ohne die sozial verträglichen Mieten und die Klimaziele aus dem Blick zu verlieren.

Instandhaltung

Mit insgesamt 10.864 T€ hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Bestandserhaltung investiert, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände sicherzustellen. Unter Nichteinbeziehung des Aufwands und der Nutzfläche für das Historische Rathaus entspricht dies einem Aufwand von 18,55 €/m².

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:

Alle Angaben in T€		
	2024	2023
Reparaturdienst/Kleininstandhaltung	3.317	3.401
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.210	2.124
Wertverbessernde Maßnahmen	2.984	2.860
Geplante und sonstige Maßnahmen	1.091	1.424
Versicherungsschäden	936	881
Instandhaltungsaufwendungen	10.538	10.690
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	326	80
Insgesamt	10.864	10.770

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

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir im Rahmen unserer Bautätigkeit (inkl. Nachtragskosten und projektierter Maßnahmen) Kosten in Höhe von 26.804 T€ investiert. Dies entspricht einer Investition von 47,18€/m² Wohn-/Nutzfläche.

Fertigstellungen 2024						
	Anzahl			Werte in T€		
	Häuser	Wohnungen		Vortrag 2023	Investitionen	
		vorher	nachher		2024	Gesamt
1. Neubau						
▶ Langenfeldstr. 83–89, Quellenstr. 92–94	7	24	18	5.991	2.977	8.968
▶ Elisabeth-Selbert-Str.	6	73	72	19.524	6.655	26.179
▶ Rettungswache Gustavstr.	1	0	0	1.891	2.224	4.115
2. Energetische Sanierung						
▶ Thüringer Str. 42–44	2	15	15	20	603	623
▶ August-Schmidt-Str. 8	1	12	12	9	1.011	1.020
3. Einzelmodernisierung		93	93	0	4.239	4.239
Gesamt	17	217	210	27.435	17.709	45.144

Unsere aktivierten Maßnahmen im Jahr 2024 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

Bauvorbereitung	208
Anlagen im Bau	13.842
Wohngebäude	12.601
Geschäfts- und andere Bauten	153

Im Rahmen der Einzelmodernisierung wurden 93 Wohnungen fertiggestellt. Das Einzelmodernisierungsprogramm hat ein bereitgestelltes Volumen in Höhe von 4.500 T€, welches nicht ausgeschöpft wurde.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 557 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Elektromodernisierungen, Geschossdämmungen, Um- und Ausbauten, Wohnumfeldverbesserungen) investiert.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die im Jahr 2024 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

	Anzahl			Werte in T€		
	Häuser	Wohnungen		Vortrag	Investitionen	
		vorher	nachher	2023	2024	Gesamt
1. Neubau						
▶ Filchnerstr. 2–30	10	126	126	3.279	1.985	47.785
▶ Finefraustr. 26–30	5	6	5	104	50	1.932
▶ Projektierungen	26	144	153	168	75	29.593
2. Um- und Ausbau						
▶ Saarner Str. 478–492, Laubecksweg 25–29	11	72	72	8	47	19.888
3. Energetische Sanierung						
▶ Hans-Böckler-Platz 7/9	2	206	206	1.836	2.110	24.796
▶ Elisabeth-Selbert-Str. 15–23	5	20	20	128	885	3.159
▶ Völklinger Str. 1–5, 6–12	7	47	47	73	1.180	3.762
▶ Feldstr. 3–5	2	62	62	0	2.191	12.185
▶ Von-Gräfe-Str. 2–8	4	48	48	17	9	1.598
▶ Hingberg 147–149	2	24	24	4	6	1.144
▶ Diverse	29	133	133	11	0	14.009
Gesamt	103	888	896	5.628	8.538	159.851

Personalbestand

Zum 31.12.2024 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2024	2023
Mitarbeiter gesamt	78	94
▶ davon im Verwaltungsgebäude	78	80
▶ davon in Wohnanlagen (Hausmeister)	0	13
▶ davon Mitarbeiter Zeitverträge	2	3
zzgl. kaufm. Auszubildende	6	6

Beteiligungen

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

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft erstreckt sich operativ auf den Servicebetrieb mit seinen Gewerken Garten- und Landschaftsbau, Sanitär und Heizung, Elektroinstallation, Trockenbau- und Maurerarbeiten 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 685 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

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Jahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 6.641 T€ erzielt. Somit konnte das Vorjahresergebnis (5.088 T€) übertroffen werden. Das geplante Ergebnis in Höhe von 6.750 T€ wurde um 109 T€ unterschritten.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€			
	2024	2023	Ergebnis- veränderung
Betriebsleistungen	72.085	69.069	3.016
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	57.067	54.959	2.108
b) für Verkaufsgrundstücke	36	19	17
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	9.558	10.695	-1.137
Betriebsergebnis	5.424	3.396	2.028
Finanzergebnis	671	254	417
Ordentliches Unternehmensergebnis	6.095	3.650	2.445
Neutrales Ergebnis	546	1.438	-892
Jahresüberschuss	6.641	5.088	1.553
Einstellung i. d. zweckgebundene Rücklage	-797	-749	-48
Bilanzgewinn	5.844	4.339	1.505

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Alle Angaben in T€			
	2024	2023	Veränderung
Deckungsbeiträge der Bereiche			
▶ Bewirtschaftungstätigkeit	13.800	13.409	391
▶ Bautätigkeit (Anlagevermögen)	0	0	0
▶ Verkaufsmaßnahmen (Umlaufvermögen)	0	-259	259
Summe der Deckungsbeiträge	13.800	13.150	650
Abzüglich			
Personal- und Sachaufwand (Verwaltungskosten)	-8.376	-9.754	1.378
Betriebsergebnis	5.424	3.396	2.028

Der Deckungsbeitrag der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um 391 T€ verbessert.

Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2024 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 438,5 Mio. € (Vj. 425,8 Mio. €).

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 76,6 Mio. € (Vj. 71,5 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 357,1 Mio. € (Vj. 351,7 Mio. €) gegenüber.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8,6 Mio. € erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen ins Sachanlagevermögen sowie aus passivierten Tilgungsnachlässen und den Einstellungen in die Gewinnrücklagen.

Die Bilanzwerte gliedern sich nach Fristigkeiten wie folgt mit nachstehenden Deckungsverhältnissen auf:			
Alle Angaben in T€			
	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	438.451	425.826	12.625
Finanzierungsmittel	433.744	423.189	10.555
Unterdeckung	-4.707	-2.637	-2.070
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	130	95	35
Finanzierungsmittel	0	0	0
Unterdeckung	-130	-95	-35
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	6.746	11.728	-4.982
Übrige Vermögenswerte	23.642	22.720	922
Kurzfristige Verpflichtungen	30.388	34.448	-4.060
	35.225	37.180	-1.955
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	-4.837	-2.732	-2.105

Die Stichtagsliquidität hat sich gegenüber dem Vorjahr um -2.105 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 nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelfonds (Flüssige Mittel) der SWB in 2024 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€		
	2024	2023
Jahresüberschuss	6.641	5.088
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.995	11.901
Ab-/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-44	17
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)	-515	-300
Cashflow	19.077	16.706
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-946	639
Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-432	-551
Zu-/Abnahme der Kostenvorlage im Bauträgerbereich	-35	240
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-302	-2.310
Ab-/Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.114	8.256
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.248	22.980
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	1.189	1.367
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-27.536	-32.872
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-26.347	-31.505
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	19.010	22.817
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	-12.393	-12.104
Rückzahlung von Darlehen	0	-1.086
Gewinnausschüttung	-1.500	-1.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.117	8.627
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.982	102
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	11.728	11.626
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.746	11.728

Kennzahlenübersicht

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:

	in	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	16,3	15,5	15,5	15,3
Eigenkapitalquote II (ohne PRAP-Tilgungsnachlass)	%	16,7	15,7	./.	./.
Cashflow	T€	19.077	16.706	15.531	15.389
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	2,5	2,4	2,8
Eigenkapitalrentabilität	%	8,5	7,0	6,4	5,9
Investitionen	€/m ²	47,18	57,50	37,61	45,83
Instandhaltung	€/m ²	18,55	19,05	18,34	18,38

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

	in	2024	2023	2022	2021
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	78	94	97	102
Auszubildende	Anzahl	6	6	7	6
		2024 (vorläufig)	2023	2022	2021
THG Emissionen*	tCO ₂ äq klimabereinigt	16.309	17.402	17.694	18.935
davon					
▶ Scope 1	tCO ₂ äq klimabereinigt	8.039	8.325	8.172	9.050
▶ Scope 2	tCO ₂ äq klimabereinigt	5.578	6.398	6.797	6.907
▶ Scope 3	tCO ₂ äq klimabereinigt	2.692	2.679	2.725	2.978
CO ₂ -Ersparnisse kumuliert	tCO ₂ äq klimabereinigt	22.329	21.236	20.944	19.703
CO ₂ -Emissionen für Scope 1 & 2	kgCO ₂ äq/m ² a klimabereinigt	24,3	26,5	26,7	27,8
CO ₂ -Emissionen für Scope 1,2 & 3	kgCO ₂ äq/m ² a klimabereinigt	29,0	31,3	31,5	33,0
CO ₂ -Emissionen je Wohneinheit	tCO ₂ äq klimabereinigt	1,9	2,1	2,1	2,2
Energieverbrauch	kWh/m ² a	141,3	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 strukturiert. 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 aufzuerlegen 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 infrage.

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

Neben der erforderlichen Bautätigkeit steht auch der konsequente Wechsel auf alternative Energieträger 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 Allgemeinstromkosten.

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 weiterhin 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 Steigerungsraten der Mietspiegelpreise lagen zuletzt bei 1,76%. Die mittlere Angebotsmiete im Bestand in NRW liegt mit 8,92 €/m² (lt. NRW.Bank Wohnungsmarktbericht 2024) deutlich über der Durchschnittsmiete und bietet 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-Sicherheitstechnologie. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch die Umsetzung eines vorhandenen Backup-Konzepts 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 vorzubeugen. 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.

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 u. a. 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 Zinssicherungsgeschäft abgesichert. Darlehen und Zinssicherungsgeschäft 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 Passivseite. 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 das 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 zum 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 Liquiditätsengpässe 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.



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. Die Rezertifizierung ist für das laufende Geschäftsjahr vorgesehen.

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

Die Wirtschaftsplanung beinhaltet Investitionen von rund 210 Mio. € in einem Planungszeitraum von fünf 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 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 2024 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 Installationsprogrammes für PV-Anlagen begonnen. Es sind bereits 32 Gebäude mit Solaranlagen und einer maximalen Auslastung in Höhe von 0,608 MWp ausgestattet worden. Insgesamt sollen perspektivisch rund 230 Gebäude mit Erzeugungsanlagen ausgestattet werden, über die – in Kooperation mit der medl GmbH – Mieterstrom angeboten wird. Es ist eine Gesamtanschlussleistung in Höhe von 7,9 MWp geplant.

Zur langfristigen Steigerung unserer Gebäudeattraktivität rüstet die medl GmbH die Gebäude mit Glasfaser-Anschlüssen bis zur Netzebene 4 aus. Es besteht für den Gesamtbestand ein Migrationsszenario.

Unsere Tochtergesellschaft, die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservice GmbH, fungiert als technisches Kompetenzzentrum und wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Sie wird kurz- bis mittelfristig für das gesamte ungeplante Instandhaltungsmanagement der Muttergesellschaft verantwortlich sein. Die Ausweitung der Gewerke steht weiter im Fokus des Handelns. Diese Maßnahme schützt SWB langfristig vor allem vor Preissteigerungen, bietet mehr Flexibilität, federt den drohenden Fachkräfte-/Handwerkermangel ab und steigert perspektivisch die Kundenzufriedenheit aufgrund optimierter Prozessabläufe.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in einer Spanne von 4.250 T€ bis 5.250 T€.

Mülheim an der Ruhr, 31. März 2025



Oliver Ahrweiler



Sven Glocker

Wiedergabe des Bestätigungs- vermerks

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, 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 sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern 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 den gesetzlichen Vertretern 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 den gesetzlichen Vertretern 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 11. April 2025

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

Dr. Daniel Ranker

Patrick Köhler

– Wirtschaftsprüfer –

– Wirtschaftsprüfer –

Bericht des Aufsichtsrates

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2024 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, 23. Juni 2025

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

