



Geschäftsbericht 2020

Kennzahlen auf einen Blick

	2020	2019	2018
Bilanzsumme	409,7 Mio. €	388,9 Mio. €	376,2 Mio. €
Anlagevermögen	375,1 Mio. €	354,4 Mio. €	345,5 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	61,6 Mio. €	60,4 Mio. €	57,1 Mio. €
Umsatzerlöse	66,1 Mio. €	61,6 Mio. €	65,1 Mio. €
Instandhaltung	10,4 Mio. €	10,3 Mio. €	10,3 Mio. €
Modernisierung/Um- und Ausbau	31,4 Mio. €	19,1 Mio. €	13,9 Mio. €
Jahresüberschuss	3,2 Mio. €	3,3 Mio. €	2,9 Mio. €
Wohnungsbestand	8.389 WE	8.331 WE	8.337 WE
Gewerbereinheiten	184 GE	178 GE	177 GE
Garagen/Stellplätze	3.597 GA/EP	3.501 GA/EP	3.484 GA/EP

Inhalt

04 Lagebericht

- 05 Gegenstand des Unternehmens
- 05 Wirtschaftsbericht
- 17 Prognose, Chancen- und Risikobericht

24 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

28 Bericht des Aufsichtsrates

Aus platztechnischen Gründen und zugunsten der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern im vorliegenden Geschäftsbericht die männliche Form verwendet. Diese Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform ist ausschließlich redaktionell begründet und beinhaltet keinerlei Wertung.

Lagebericht 2020

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Mit rund 8.400 Wohnungen ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Daneben ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH in der Lage, sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, Städte- und Infrastruktur-Entwicklung als Dienstleister zu begleiten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen.

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

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

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

Wirtschaftsbericht

Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen¹

Die Lage der Weltwirtschaft

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Der wirtschaftliche Einbruch verlief hierbei international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China. Weltweit setzte ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung nach den Monaten März und April ein, die den Höhepunkt der ersten Corona-Welle darstellten. Diese Erholung hat durch die zweite Welle zwischenzeitlich wieder an Fahrt verloren.

Somit wird der Welthandel im Geschäftsjahr 2020 um 6,9 % gegenüber dem Vorjahr sinken. In den Jahren 2021 und 2022 dürfte er um 5,7 %

und 3,1% ausgeweitet werden. Diese Prognose ist allerdings stark vom weiteren Infektionsgeschehen abhängig.

Die Lage in der Europäischen Union

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15 % im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Im produzierenden Gewerbe hingegen entsprach der Rückgang weitgehend dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt. Wirtschaftsbereiche wie u.a. Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie das Grundstücks- und Wohnungswesen schnitten bei dieser Entwicklung deutlich besser ab.

¹ Quelle: VdW, Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung, Stand: 1. Februar 2021

Angesichts wieder steigender Infektionszahlen in vielen Ländern dürfen die Einschränkungen noch einige Zeit fortbestehen und teilweise wieder verschärft werden. Unter der Annahme, dass die Infektionsschutzmaßnahmen ab Mitte des Jahres 2021 allmählich aufgehoben werden, ist bis dahin nur mit einer langsam fortschreitenden Erholung zu rechnen.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland¹

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5 % unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 5 % fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren um 5,4 % niedriger als im Vorjahr.

Unklar ist, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Corona-Welle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedrigeres Maß zurückzuführen, welches auch langfristig gehalten werden kann. Leider hat es sich zwischenzeitlich bewahrheitet, dass – ungeachtet der langen Lockdown-Phase – ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten zu verzeichnen ist und mittlerweile die dritte Corona-Welle längst unseren Tagesablauf bestimmt. Dementsprechend hat die Bundesregierung ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft deutlich reduziert; statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % wird die Wirtschaft angesichts der neuerlichen Einschränkungen nur um 3 % zulegen. Nach Einschätzung der Institute wird die deut-

sche Wirtschaft bis Ende 2022 brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen. Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung.

Die Arbeitslosenquote stieg von 5 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

Demografisch bedingt nimmt das Potenzial an Fachkräften in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Es wird mit einem Rückgang sowohl im Jahr 2020 als auch 2021 um jeweils 330.000 Arbeitskräfte gerechnet.

Die Anzahl der Wohnungsbaugenehmigungen stieg auf rund 374.000 neue Wohnungen; damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr davor. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen im Jahr 2020 mehr als verdoppelt. Der Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg bei den Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr um 10,8 % an.

Der Kapitalmarkt bewegte sich weiterhin auf niedrigem Niveau, Zinsschwankungen waren lediglich geringfügig zu verzeichnen.

Die Durchschnittsmiete der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland liegt bei 7,04 €/m²; hingegen liegt die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen bei 5,86 €/m² und damit gut 17 % unter dem Bundesdurchschnitt.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

In Mülheim an der Ruhr hat sich die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 330 Personen auf 172.776 Einwohner erhöht. Der Wohnungsbestand ist um 393 Wohneinheiten auf 93.854 Wohnungen angestiegen.

Geschäftsverlauf

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.573 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.469 Einheiten in Mülheim an der Ruhr liegen. 83 Wohn- und Gewerbeeinheiten befinden sich in Sachsen-Anhalt, 21 Wohneinheiten in Essen-Kettwig.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2020 wie folgt dar:

Häuser	1.134
Wohnungen	8.389
Gewerbeeinheiten	184
Garagen/Stellplätze	3.597

Wohn-/Nutzfläche gesamt in m² 584.961

Von den insgesamt 8.294 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 3.072 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 37,0 %.

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Geschäftsleitung in enger Abstimmung mit den Führungskräften die voraussichtliche Unternehmensstrategie bis zum Jahr 2030 verabschiedet. Anfang März 2020 wurden im Rahmen einer Belegschaftsversammlung die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausführlich über die künftige Unternehmensausrichtung informiert.

Eine wesentliche Voraussetzung zur erfolgreichen Umsetzung der Strategie 2030 waren umfassende Änderungen in der Aufbauorganisa-

tion, die zum 01.07.2020 erfolgreich und planmäßig umgesetzt wurden. Pandemiebedingt konnten die Führungskräfte ihre Workshop-Runden nicht fortsetzen. Dies führte in Teilen dazu, dass die erforderlichen Fortschreibungen der Ablauforganisation noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Ungeachtet dessen hat die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm in Neubau-/Um- und Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen – wie geplant – fortgesetzt. Der unveränderte attraktive Kapitalmarkt und die erneut verbesserten Förderprogramme des Landes NRW sichern bei allen Investitionen die langfristige Wohnraumversorgung in allen Preissegmenten.

In Vorbereitung einer erfolgreichen Umsetzung der Klimaschutzziele 2050 ist die Gesellschaft der überregionalen Initiative Wohnen.2050 beigetreten. Diese Kooperation dient dem Erfahrungsaustausch aller beteiligten Partner sowie der gemeinsamen Erarbeitung richtungsweisender Lösungen in der ökonomischen und ökologischen Bestandsentwicklung.

Der Wohnungsbestand stellt sich für Personenkreise mit speziellem Wohnraumbedarf zum 31.12.2020 wie folgt dar:

Seniorenwohnungen	1.163
Behindertenwohnungen	35
Wohnungen und Einfamilienhäuser für Kinderreiche	252
Wohnungen für Asylbewerber/-berechtigte*	334

* 114 Wohnungen an die Stadt Mülheim und 220 Einzelmietverträge mit anerkannten Asylberechtigten

Infrastrukturelle Einrichtungen runden unser Angebot ab, so bieten wir

- ▷ 7 Kindergärten
- ▷ 5 Begegnungsstätten
- ▷ 13 Gewerbeeinheiten mit sozialem Dienstleistungsangebot
- ▷ 60 Gewerbeeinheiten für private Dienstleistungsanbieter
- ▷ 21 Einzelhandelsflächen
- ▷ 17 gastronomisch genutzte Gewerbeeinheiten
- ▷ 61 sonstige gewerblich genutzte Flächen

Großzügige Außen- und Spielanlagen sowie Gemeinschaftsräume dienen als räumliche Basis zur Stärkung von nachbarschaftlichen Strukturen im Rahmen des Aufbaus unseres sozialräumlichen Quartiersmanagements.

Mit diesem Angebot leistet unsere Gesellschaft einen wesentlichen Beitrag zu einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsver-sorgung aller Bevölkerungsgruppen.

Unser Wohnungsbestand in Mülheim an der Ruhr gliedert sich wie folgt:

	WE	%
Dümpten	1.231	14,84
Styrum	553	6,66
Heißen	2.061	24,85
Broich	474	5,71
Saarn	1.403	16,92
Speldorf	606	7,31
Holthausen	68	0,82
Stadtmitte	1.559	18,80
Winkhausen	339	4,09
Gesamt	8.294	100,00

Wohnungsbestand gesamt
(inkl. Sachsen-Anhalt und Essen-Kettwig),
aufgeteilt nach Wohnflächen

	WE	%
Bis 30 m ²	40	0,48
31 bis 50 m ²	2.184	26,03
51 bis 70 m ²	3.974	47,37
71 bis 90 m ²	1.602	19,10
Über 90 m ²	589	7,02
Gesamt	8.389	100,00

Wohnungsbestand gesamt
(inkl. Sachsen-Anhalt und Essen-Kettwig),
aufgeteilt nach Raumzahl

	WE	%
1-Raum-Wohnung	1.391	16,58
2-Raum-Wohnung	2.957	35,25
3-Raum-Wohnung	3.041	36,25
4-Raum-Wohnung	932	11,11
5-Raum-Wohnung	66	0,79
Mehr als 5 Räume	2	0,02
Gesamt	8.389	100,00

Vermietung

Die Fluktuationsquote hat sich mit 832 Auszügen (9,9 %) gegenüber dem Vorjahr mit 835 Auszügen (10,0 %) kaum verändert. Die Anzahl der Erst- und Wiedervermietungen beläuft sich auf 737 Wohnungen (8,8 %) und ist gegenüber dem Vorjahr (762 Wohnungen, 9,2 %) gesunken. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote ist mit 3,5 % gegenüber dem Vorjahr (2,5 %) angestiegen.

Der stichtagsbezogene Leerstand fällt mit 3,9 % (Vj.: 2,8 %) ebenfalls höher aus. In wesentlichen Teilen ist dies auf den Anstieg des technisch bedingten Leerstandes zurückzuführen, der – inklusive der geplanten Leerstände für Abriss und Umsetzer – zum 31.12.2020 auf 3 % (Vj.: 2,3 %) erwartungsgemäß gestiegen ist. Der marktbedingte Leerstand erhöhte sich zum 31.12.2020 auf 0,9 % (Vj.: 0,5 %), ein Niveau, das weitgehend während des laufenden Geschäfts-

jahres zu verzeichnen war. Letztlich bleibt festzuhalten, dass Corona-bedingt die Zahl der Interessenten deutlich unter der der Vorjahre

lag; ein Trend, der sich im aktuellen Geschäftsjahr bislang fortsetzt.

Den nachstehenden Aufstellungen sind die Entwicklungen der Wiedervermietungen, Leerstände und Mietausfälle zu entnehmen:

	2020	2019
Wiedervermietungen/Erstvermietungen		
Wohnungen	653	762
Erstbezüge	84	0
Gewerbeeinheiten	23	15
Garagen/Stellplätze	473	289
Insgesamt	1.233	1.066
Leerstände		
Wohnungen durchschnittlich marktbedingt	79	70
Wohnungen durchschnittlich modernisierungsbedingt	158	127
Wohnungen durchschnittlich abrissbedingt	60	12
Gewerbeeinheiten	9	7
Garagen/Stellplätze	72	80
Insgesamt	378	296
Mietausfälle (T€)		
Wohnungen	1.969	1.659
Gewerbeeinheiten	63	44
Garagen/Stellplätze	24	24
Insgesamt	2.056	1.727

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 299 T€.

auf 5,96 €/m² Wohnfläche (Vj.: 5,91 €/m² Wfl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 5,15 €/m² Wohnfläche (Vj.: 5,11 €/m² Wfl.).

Mieten

Die Nettosollmieten verzeichnen einen leichten Anstieg in Höhe von 1,59 % gegenüber dem Vorjahr. Stichtagsbezogen belaufen sich die monatlichen Mieten für preisfreien Wohnraum

Die Nettosollmieten aller Nutzungsarten belaufen sich auf 44,3 Mio. € (Vj.: 43,6 Mio. €) p.a. Der Anstieg der Nettosollmieten ist im Wesentlichen auf die Erstvermietung der fertiggestellten Neubauvorhaben zurückzuführen.

Stichtagsbezogen stellt sich die monatliche Nettosollmiete unseres Bestandes zum 31.12.2020 wie folgt dar:

	mtl./T€	
	31.12.2020	31.12.2019
Wohnungen	2.971	2.930
Gewerbereinheiten	622	613
Garagen/Stellplätze	116	102
Insgesamt	3.709	3.645

Das Mietpreisniveau setzt sich zum 31.12.2020 wie folgt zusammen:

€/m ² mtl. netto	Wohnungen in WE	Wohnungen in %
Bis 4,00	170	2,03
Bis 5,00	1.257	14,98
Bis 6,00	4.516	53,83
Über 6,00	2.446	29,16
	8.389	100,00

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,70 €/m² Wohnfläche.

Corona-bedingt hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchgeführt. Es erfolgten lediglich Anpassungen gemäß der II. BV zum 01.01.2020 sowie bei Erstbezügen von Neubauten und modernisierten oder um- und ausgebauten Wohneinheiten.

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird die Gesellschaft die Förderbedingungen des Landes im Rahmen ganzheit-

licher Quartiersentwicklungen weiter in Anspruch nehmen. Dabei nimmt die Gesellschaft nicht nur Fördermittel für Rückbau und Ersatzneubau in Anspruch. So werden verstärkt Modernisierungsmittel des Landes NRW, vor allem zur energetischen Sanierung und dem Abbau von Barrieren, in Anspruch genommen.

Instandhaltung

Mit insgesamt 10.338 T€, dies entspricht einem Aufwand von 18,29 € je m² Wohn-/Nutzfläche p.a., hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Bestandserhaltung ihrer Bestände investiert, um die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände sicherzustellen.

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:

Alle Angaben in T€

	2020	2019
Reparaturdienst/Kleinstandhaltung	3.245	3.349
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.728	2.220
Wertverbessernde Maßnahmen	2.790	2.501
Geplante und sonstige Maßnahmen	806	1.579
Versicherungsschäden	769	580
Instandhaltungsaufwendungen	10.338	10.229
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	101	65
Insgesamt	10.439	10.294

Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir die seit Jahren umgesetzte hohe Investitionstätigkeit fortgeführt. Im Rahmen unserer Bautätigkeit (inkl.

Nachtragskosten und projektierte Maßnahmen) sind Kosten in Höhe von 31.413 T€ im Berichtsjahr investiert worden. Dies entspricht einer Investition von 55,58 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Fertigstellung in 2020

	Häuser		WE (Anzahl)		Vortrag in T€	Investitionen ohne Grundstücke in T€	
	vor	nach	vor	nach		2020	Gesamt
1. Neubau					2019		
▷ Dümpten23	7	76	84		14.869	4.313	19.182
2. Um- und Ausbaumaßnahmen	–	–	–		–	–	–
3. Großmodernisierung							
▷ Filchnerstraße 74–78	3	24	24		2.030	1.206	3.236
▷ Filchnerstraße 68–72	3	24	24		220	2.861	3.081
4. Energetische Sanierungsmaßnahmen							
▷ Am Eckland 10	1	24	24		4	869	873
▷ Frombergfeld 14–16	2	18	18		3	863	866
5. Einzelmodernisierung	–	60	60		–	2.480	2.480
Gesamt	16	226	234		17.126	12.592	29.718

Unsere aktivierten Maßnahmen in 2020 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€	
Bauvorbereitung	1.319
Anlagen im Bau	24.996
Wohngebäude	5.085
Geschäfts- und andere Bauten	13

Im Rahmen der Einzelmodernisierung wurden 60 Wohnungen fertiggestellt. Eine weitere Ausweitung des Programms ist für 2021 in Planung. Hierfür ist das Budget auf 3.000 T€ ausgeweitet worden.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die in 2020 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

	Häuser		WE (Anzahl)	Vortrag in T€	Investitionen ohne Grundstücke in T€	
	vor	nach			2019	2020
1. Neubau						
▷ Eichbaum-Süd	5	75	100	4.010	10.111	20.085
▷ Langenfeldstraße 83–89, Quellenstraße 92–94	7	24	18	156	125	7.255
▷ Kita Barbarastrasse	1	14	–	837	1.414	2.817
▷ Elisabeth-Selbert-Straße	6	73	72	3	693	23.409
▷ Filchnerstraße 2–30	7	118	113	29	134	30.154
▷ Gustav-/Augustastrasse	1	34	–	4	100	4.075
▷ Projektierungen	18	144	145	14	80	36.200
2. Um- und Ausbaumaßnahmen						
▷ Saarcenter (Gewerbe Edeka)	1	–	–	395	1.982	2.530
3. Großmodernisierung						
▷ Filchnerstraße 62–66	3	24	24	21	2.503	3.377
▷ Filchnerstraße 56–60	3	24	24	21	607	3.313
▷ Gneisenaustraße 12	1	48	48	–	89	4.558
4. Energetische Sanierung						
▷ August-Schmidt-Str. 1–5	3	18	18	3	27	1.847
▷ August-Schmidt-Str. 90–92	2	12	12	2	18	1.305
▷ August-Schmidt-Str. 7	1	36	36	4	39	3.035
Gesamt	59	644	610	5.499	17.922	144.067

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 899 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Elektro- und Badmodernisierung, Geschossdämmungen, Balkonanbauten) investiert.

Personalbestand

Zum 31.12.2020 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020	2019
Im Verwaltungsgebäude	88	90
In Wohnanlagen (Hausmeister)	14	14
Mitarbeiter gesamt	102	104
Davon Mitarbeiter Zeitverträge	5	6
Zzgl. kaufm. Auszubildende	6	6

Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass zwei Planstellen nicht wiederbesetzt werden konnten.

Beteiligungen

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

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft erstreckt sich operativ auf den Servicebetrieb mit seinen Gewerken Garten- und Landschaftsbau, Sanitär und Heizung sowie Elektroinstallation und Treppenhaussanierungen. Darüber hinaus ist sie in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Bewirtschaftungsbetreuung tätig.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 305 T€ erwirtschaftet. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages wird der Jahresüberschuss steuerfrei an die Muttergesellschaft abgeführt.

Unsere Gesellschaft hält noch folgende Beteiligungen von untergeordneter Bedeutung:

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

Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Jahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.202 T€ erzielt. Erwartungsgemäß konnte das Vorjahresergebnis (3.340 T€) nicht erreicht werden. Ungeachtet des Ergebnisrückgangs von ./.138 T€ bleibt fest-

zuhalten, dass das Ergebnis um 572 T€ höher ausfiel, als es die Wirtschaftsplanung für 2020 vorgesehen hatte (2.630 T€).

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

	2020	2019	Ergebnis- veränderung
Betriebsleistungen	66.194	65.615	579
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.313	51.687	./626
b) für Verkaufsgrundstücke	694	1.375	681
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	10.119	9.524	./595
Betriebsergebnis	3.068	3.029	39
Finanzergebnis	149	7	142
Ordentliches Unternehmensergebnis	3.217	3.036	181
Neutrales Ergebnis	./15	304	./319
Jahresüberschuss	3.202	3.340	./138
Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	./555	./477	./78
Bilanzgewinn	2.647	2.863	./216

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Alle Angaben in T€

	2020	2019	Veränderung
Deckungsbeiträge der Bereiche			
▷ Hausbewirtschaftung	11.869	11.895	./26
▷ Bautätigkeit (Anlagevermögen)	0	0	0
▷ Verkaufsmaßnahmen (Umlaufvermögen)	480	./14	494
Summe der Deckungsbeiträge	12.349	11.881	468
Abzüglich			
Personal- und Sachaufwand (Verwaltungskosten)	./9.281	./8.852	./429
Betriebsergebnis	3.068	3.029	39

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 26 T€ vermindert.

Der Anstieg des Deckungsbeitrags im Bereich der Bautätigkeit um 494 T€ ist auf den Verkauf von 7 Eigenheimen zurückzuführen.

Die Verwaltungskosten sind im Berichtsjahr um 429 T€ gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Errichtung eines Auszubildendenbüros zurückzuführen.

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 61,6 Mio. € (Vj.: 59,4 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 315,8 Mio. € (Vj.: 299,4 Mio. €) gegenüber.

Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2020 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 381,6 Mio. € (Vj.: 360,3 Mio. €).

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20,8 Mio. € erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen ins Sachanlagevermögen. Auf der Passivseite zeigt sich dies durch einen Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten.

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

	Alle Angaben in T€		
	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	381.553	360.310	21.243
Finanzierungsmittel	377.458	358.832	18.626
Unterdeckung	./4.095	./1.478	./2.617
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	83	1.834	./1.751
Finanzierungsmittel	0	0	0
Unterdeckung	./83	./1.834	1.751
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	4.884	6.058	./1.174
Übrige Vermögenswerte	23.143	20.692	2.452
	28.027	26.750	1.278
Kurzfristige Verpflichtungen	32.206	30.062	2.144
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	./4.178	./3.312	./866

Die Stichtagsliquidität hat sich gegenüber dem Vorjahr um 866 T€ verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass bereitgestellte Fremdmittel, nicht dem Baufortschritt entsprechend, zur Auszahlung vor dem Stichtag gelangt sind.

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

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) der SWB in 2020 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€

	2020	2019
Jahresüberschuss	3.202	3.340
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.688	10.161
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	20	./1.319
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)	26	103
Cashflow	13.936	12.285
Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	./32	./163
Zunahme der Kostenvorlage für Kaufeigenheime	1.751	./1.368
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./757	./1.909
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	405	837
Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.818	./84
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.121	9.598
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	./31.674	./19.260
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	44	202
Einzahlungen auf Finanzanlagen	10	2
Auszahlungen auf Finanzanlagen	0	./30
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./31.620	./19.086
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	25.453	22.994
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	./10.334	./9.715
Rückzahlung von Darlehen	./794	./3.531
Auszahlungen für Gewinnausschüttung	./1.000	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	13.325	9.748
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	./1.174	260
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.058	5.798
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.884	6.058

Die Gesellschaft hat in 2020 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

Kennzahlenübersicht

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:

	in	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	15,0	15,3	15,2	14,6	14,2
Cashflow	T€	13.936	12.285	13.132	13.154	12.498
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	3,1	3,2	3,1	3,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	5,5	5,1	4,0	4,0
Investitionen	€/m ²	55,58	32,91	24,12	14,80	14,21
Instandhaltung	€/m ²	18,29	18,28	18,30	16,79	17,79

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren:

	in	2020	2019	2018	2017	2016
Mitarbeiter gesamt	Anzahl	102	104	98	96	96
Auszubildende	Anzahl	6	6	6	6	4
CO ₂ -Ersparnisse im Jahr	t	751	274	422	284	1.895
CO ₂ -Ersparnisse kumuliert	t	19.321	18.570	18.296	17.874	17.590

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Risiken und Chancen

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

Risiko aus Pandemie COVID-19

Die Corona-Pandemie (COVID-19) führt weiterhin zu erheblichen Einschränkungen im Sozial- und Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auch weiterhin auszugehen. Eine Verbesserung wird nach jetzigen Einschätzungen im Wesentlichen von der Verfügbarkeit von Impfstoffen und der Impfgeschwindigkeit abhängig sein.

Die Geschwindigkeit in der Änderung der lokalen Situation im Bereich des Infektionsgeschehens ist hoch; die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen fällt daher schwer. Nach jetzigen Erkenntnissen ist mit Risiken für

den weiteren Geschäftsverlauf der SWB zu rechnen. Zu nennen sind hier weiterhin die mögliche Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Ebenso erwartet die Gesellschaft höhere Mietausfälle. Darüber hinaus ist bereits eine Abnahme der Vermietungsgeschwindigkeit zu verzeichnen, was im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen ist. Durch den Entfall der Vorbesichtigungen verzögert sich naturgemäß die Auftragserteilung zur Wiederbewohnbarmachung. Gleichzeitig hat sich hierdurch die Anzahl der Anschlussvermietungen deutlich verringert. Auf der anderen Seite ist ein deutlicher Interessentenrückgang im Rahmen der Wiedervermietung festzustellen. Letzterem wirkt die Gesellschaft in Form

von verstärkter Öffentlichkeitsarbeit, einer Imagekampagne und der Einführung von Social Media im laufenden Geschäftsjahr entgegen.

Die Geschäftsleitung hat unverzüglich nach Bekanntwerden der Tragweite der Pandemie einen umfassenden Maßnahmenkatalog erarbeitet, der laufend überwacht und mindestens 14-tägig aktualisiert wird. Über notwendige Steuerungsmaßnahmen wird unmittelbar und tagesaktuell entschieden.

Der Fokus liegt hierbei insbesondere auf folgenden Maßnahmen:

- ▷ Flexibilisierung der Arbeitszeiten
- ▷ Schichtarbeit
- ▷ Mobiles Arbeiten/Homeoffice
- ▷ Nahezu keine Präsenztermine
- ▷ Keine Kolonnenarbeit in geschlossenen Baustellen/Gebäuden
- ▷ Einstellung der Kernarbeitszeiten
- ▷ Corona-gerechte Steuerung der Baustellen
- ▷ etc.

Uneingeschränkt steht bei den getroffenen Maßnahmen, u.a. auch die Schließung der Geschäftsstellen, in erster Linie die Gesundheit unserer Mitarbeiter sowie unserer Kunden im Vordergrund. Grundsätzlich ist bei den Mietern, Kunden und Geschäftspartnern eine positive und verständnisvolle Reaktion auf getroffene Maßnahmen festzustellen.

Leerstandsrisiko

Die erwartete Marktentwicklung in Mülheim an der Ruhr führt in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft zu einer marktbedingten Leerstandsquote von derzeit rund 1%. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem im Bereich der Förderlandschaften, nutzt die Gesellschaft, ihre nennenswerten Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau auszuweiten und somit langfristig die Attraktivität ihrer Produkte zu steigern. Hieraus

ergibt sich zudem die Chance, monotone Mieterstrukturen im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungsmaßnahmen zu verändern.

Die weiterhin steigenden Angebotsmieten bieten der Gesellschaft wirtschaftlich Potenziale, auch wenn diese zur langfristigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht in vollem Maße ausgeschöpft werden.

Unsere Preis-, Produkt- und Vertriebspolitik ist an der Unternehmensstrategie SWB.2030 ausgerichtet.

IT-Risiko

Sämtliche Geschäftsbereiche werden durch Informationstechnologien unterstützt. Mögliche Risiken bestehen beispielsweise im Hinblick auf den unbefugten Zugriff auf sensible Unternehmensdaten sowie auf die mangelnde Verfügbarkeit der Systeme als Folge von Störungen oder Katastrophen. Dem Risiko eines unbefugten Zugriffs auf Unternehmensdaten begegnen wir mit dem Einsatz von IT-Sicherheitstechnologien. Zusätzlich wird die Sicherheit durch die restriktive Vergabe von Zugriffsberechtigungen auf Systeme und Informationen sowie durch das Vorhalten von Back-up-Versionen der erfolgskritischen Datenbestände erhöht.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen sowie der internen IT-Infrastruktur. Im Geschäftsjahr wurde turnusmäßig ein erneuter IT-Stresstest durchgeführt, der im Wesentlichen einen Phishing-Test, eine Penetration der Firewall sowie eine Websiteüberprüfung beinhaltet. Die Empfehlungen des Tests wurden unmittelbar aufgegriffen, Schwachstellen abgestellt. Zur Sicherung der IT-Risiken, auch und vor allem im Zusammenhang mit der Datenschutzgrundverordnung, wurde in 2019 eine Cyber-Versicherung abgeschlossen.

Ein wesentlicher Baustein stellt in diesem Zusammenhang die turnusmäßige Schulung unserer Mitarbeiter dar, die durch Online-Seminare entsprechend abgehalten wird.

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

Die nach wie vor günstigen Kapitalmarktmittel sowie die vom Bund aufgelegten KfW-Programme, ergänzt um die nochmals verbesserten Programme des Landes NRW für öffentlich geförderten Wohnraum, bieten den idealen Rahmen, die Wohnungsbestände der Gesellschaft energetisch zu modernisieren, Einzelmodernisierungen durchzuführen und Um- und Ausbauten vorzunehmen. Der Rückbau von langfristig nicht marktfähigem Wohnraum und die Schaffung von Ersatzneubauten werden in den kommenden Jahren unsere Investitionstätigkeit weiterhin prägen. Diese hohe Investitionsbereitschaft lässt keine deutliche Entspannung der kurzfristigen Liquidität der Gesellschaft erwarten.

Dem Risiko steigender Zinsen begegnen wir mit einer hohen Tilgungsquote sowie mit der Vereinbarung von Volltilgerdarlehen. Hierdurch wird zwar die kurzfristige Liquidität weiterhin belastet, andererseits stützen wir die langfristige Liquidität und künftige Investitionsfähigkeit. In diesem Zusammenhang werden laufend Prologationen – auch zu Forward-Konditionen – abgeschlossen, Grundbücher aus der Pfandhaft entlassen und auf längere Sicht laufende Bausparverträge bei ihrer Zuteilungsreife zur Liquiditätsentlastung bereitgestellt.

Die Förderprogramme des Landes NRW stellen für die SWB einen wesentlichen Baustein des Finanzierungsmix dar. Zinsgünstige Darlehen, die Inanspruchnahme von Tilgungszuschüssen und -nachlässen sichern weiterhin die marktgerechte Umsetzung von Maßnahmen, die entweder im preisgebundenen Segment oder frei finanzierten Wohnraum unter teilweiser Inanspruchnahme der mittelbaren Förderung erstellt werden.

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 hoher Investitionen erwartungsgemäß minimal verschlechtert und ist im Hinblick auf die Geschäftsbeziehungen mit Kreditgebern nach wie vor nicht zufriedenstellend. Die geplanten Bestandsinvestitionen und die Inanspruchnahme erheblicher Fremdmittel lassen eine kurzfristig deutliche Stärkung der Eigenkapitalquote nicht erwarten. Gleichwohl streben wir tendenziell eine kontinuierlich positive Entwicklung in den nächsten Jahren an.

Aus dem Bestand können gegebenenfalls Risiken aus dem technischen Zustand, den wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie aus der Qualität des Standorts resultieren. Die laufende Überwachung des technischen Zustands sowie die Sicherstellung der Verkehrssicherheit unserer Bestände werden durch die regelmäßige Vor-Ort-Kontrolle gewährleistet. Als zusätzlichen Baustein ihrer ökologischen Ausrichtung hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr ein Schadstoffmanagement implementiert. Hierdurch wird die präventive Erkennung belasteter Baustoffe unterstützt und eine fachmännische Entsorgung frühzeitig veranlasst. Die Dokumentation der Gebäudezustände sowie die Organisation der gegebenenfalls durchzuführenden Maßnahmen erfolgt über ein IT-gestütztes Portfolioanalysetool. Der Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken wird wiederkehrend überwacht. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Entscheidungshilfen für Investitionen.

Mögliche Risiken, die sich zulasten der Branche auswirken, könnten sich aus Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Hierzu zählen insbesondere weitere Belastungen der Wirtschaftlichkeit durch neue technische Vorschriften.

Ein wesentlicher Aspekt der Strategie SWB.2030 ist die Vereinbarkeit von Maßnahmen zum Klimaschutz und deren Wirtschaftlichkeit. In den letzten Jahren sind bereits verschiedene energetische Maßnahmen (Dämmung mit Mineralwolle, Mieterstrom, Förderung von Mobilitätskonzepten) ergriffen worden, die den ehrgeizigen Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens (Klimaneutralität 2050) entgegenkommen. Dieser Maßnahmenkatalog wird in den kommenden Jahren in vielerlei Hinsicht (z.B. Einsatz regenerativer Energien) erweitert werden.

Politische Intentionen, diese Klimaziele zu verschärfen, stellen allerdings wirtschaftliche Umsetzungen derartiger Maßnahmen sowie den

angestrebten nachhaltigen bezahlbaren Klimawandel mehr als infrage. So würde z.B. eine einseitige Verteilung der CO₂-Steuer auf die Vermieter schwere wirtschaftliche Nachteile zur Folge haben, die sich investitionshemmend auswirken.

Der wachsende Fachkräftemangel erschwert die zeitnahe und adäquate Besetzung von Planstellen. Vor allem in technischen Disziplinen ist nicht auszuschließen, dass mangels zur Verfügung stehender Architekten, Fach- bzw. Bauingenieure, Baufirmen oder IT-Spezialisten empfindliche Verzögerungen im Ablauf von Projekten zu erwarten sind. Um diesem Problem entgegenzuwirken, nimmt die Thematik „Digitalisierung von Geschäftsprozessen“ 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. Dies gilt insbesondere für familiengeführte Handwerksbetriebe. Diesem Risiko begegnen wir mit unserer langfristigen Strategie zu Entwicklung und Ausbau des Servicebetriebes in unserer Tochtergesellschaft, der SWB-DBF.

Risikomanagementsystem

Neben den fortlaufenden Beobachtungen von Frühwarnindikatoren zur Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in sämtlichen Fachbereichen der Gesellschaft ist ein dynamisches Risikomanagementsystem installiert, das eine Rezertifizierung alle drei Jahre nach dem IFC-Ebert-Standard erfährt. Dem Risikomanagementsystem wird ein Erfüllungsgrad von 99 % attestiert.

Definition und Bewertung der Risiken erfolgen durch unsere Führungskräfte, deren Aufgaben und Verantwortlichkeiten definiert und umgesetzt werden. 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 durch die Geschäftsführung wird darüber hinaus auch durch das turnusmäßige Berichtswesen und die damit verbundene Kennzahlenüberwachung unterstützt. Zur weiteren Optimierung wird die Gesellschaft jahresübergreifend das Berichtswesen auswerten und die Investitionsplanung durch die technische Portfolioanalyse unterstützen.

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

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

Erkennbare, bestandsgefährdende Risiken liegen zum Berichtszeitpunkt nicht vor.

Prognose

Die SWB hat im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung ihre Bestandsoffensive in Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung, energetischen Sanierungen und Instandhaltung fortgesetzt und ausgeweitet. Die Wirtschaftsplanung beinhaltet auch künftig Investitionen auf hohem Niveau. Die Strategie dieser Bestandsoffensive erfolgt mit der Zielsetzung, die Marktfähigkeit des Angebots, die Mieterzufriedenheit und somit auch die Kundenbindung deutlich zu stärken und für die Zukunft zu sichern.

Nach heutigem Planungsstand wird SWB bis zum 31.12.2025

- ▷ 429 Wohnungen neu errichten,
- ▷ 471 Wohnungen modernisieren,
- ▷ 300 Wohnungen einzeln modernisieren sowie
- ▷ 440 Wohnungen niederlegen.

Unter Inanspruchnahme von Fördermitteln wird die SWB 311 neue öffentlich geförderte Wohnungen schaffen.

Die Mehrjahresplanung zeigt auch in den kommenden Jahren den angestrebten Unternehmenswertzuwachs sowie eine positive Ergebniserwartung. So trägt vor allem das hohe Investitionsvolumen in der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zu einer langfristigen Substanz-, Wert- und Ergebnisstabilisierung bei. Dies versetzt die Geschäftsführung in die Lage, auch für das Geschäftsjahr 2020 eine Gewinnausschüttung vorzunehmen.

Unverändert wird die SWB auch ihr soziales Engagement, Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auf Basis des lokalen Verantwortungsbewusstseins durchführen und ausbauen. Kooperatives Handeln mit der Stadtverwaltung, Kollegen im Branchenumfeld, Sozialdienstleistern, mit dem Handwerk und auch mit den Partnern der Banken und Versicherungen wird auch zukünftig einen bedeutsamen Stellenwert einnehmen.

Die SWB wird als wesentlichen Baustein ihrer Unternehmensstrategie SWB.2030 eine digitale Roadmap erstellen. Hierbei ist im Bereich der Ablauforganisation weiter an der Digitalisierung von Arbeitsprozessen zu arbeiten, die Produktivität zu erhöhen sowie der digitale Kundenservice weiter auszubauen.

Der Klimaschutz ist für die SWB eines der zentralen Themen und Aufgaben und steht somit auch langfristig im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die SWB definiert über die konkrete Projektplanung und strategische Ausrichtung ihren eigenen Klimapfad, um die Klimaziele 2030 und die Dekarbonisierung 2050 zu erreichen. Als Mitglied der Initiative Wohnen.2050 stehen wir mit diesem klimapolitischen Bündnis für den Paradigmenwechsel und für die Erreichung der definierten CO₂-Einsparung.

Die Wärme- und Stromversorgung der Wohngebäude rückt neben den energetischen Modernisierungen durch die vorgenannte Zielsetzung der CO₂-Einsparung in den Fokus des Handelns. Die Nutzung und Bereitstellung regenerativer Energiegewinnungsformen gewinnt daher weiter an Bedeutung. Gemeinsam mit zwei Partnern hat die SWB im laufenden Geschäftsjahr eine Energiegesellschaft (eMHergie GmbH) gegründet, die vor allem quartiersbezogene Anlagenkonzepte unter Berücksichtigung effizienter und erneuerbarer Energieformen zum flächendeckenden Einsatz bringen wird. Darüber hinaus stehen die Bereitstellung von Mieterstrom, die Umsetzung von quartiers- und stadtteilbezogenen Mobilitätskampagnen sowie Aufgaben im Bereich des Smart-Metering im Fokus der eMHergie GmbH.

Unsere Tochter, die SWB-Dienstleistungs-, Bau-träger- und Finanzservicegesellschaft mbH, wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Neben der Ausweitung der auszuführenden Gewerke sieht die SWB-DBF ihre Kompetenzen in weiteren wohnungswirtschaftlichen Aufgaben. So wird sie mittelfristig für das Instandhaltungsmanagement der Muttergesellschaft sowohl in den operativen Ausführungen als auch im Rahmen der Verwaltung, Abrechnung und Budgetierung verantwortlich sein. Gleichzeitig ist die Übertragung der Projektleitung für die Modernisierungsmaßnahmen des Objektes Hans-Böckler-Platz 7/9 vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.830 T€.

Mülheim an der Ruhr, 29. März 2021



Andreas Timmerkamp

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▷ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▷ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 den gesetzlichen Vertretern 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Berlin, 16. April 2021

GdW Revision AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft

gez. Gebhardt
– Wirtschaftsprüfer –

gez. Bispink
– Wirtschaftsprüfer –

Bericht des Aufsichtsrates

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2020 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.

Die GdW Revision AG Berlin/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. Sie hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und Besonderheiten, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben könnten, nicht festgestellt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers haben allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

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

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

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

Mülheim an der Ruhr, den 14. Juni 2021

Der Aufsichtsrat



Heiko Hendriks
– Vorsitzender –

Impressum

Herausgeber:

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

Gestaltung und Satz:

smply.gd GmbH, Essen

Druck:

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH, Essen

