



# Mülheimat

Geschäftsbericht 2016



*Mein Zuhause*

## Kennzahlen auf einen Blick

	2016	2015	2014
Bilanzsumme	367,9 Mio. €	369,3 Mio. €	375,0 Mio. €
Anlagevermögen	344,8 Mio. €	347,0 Mio. €	351,3 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	52,0 Mio. €	49,9 Mio. €	48,3 Mio. €
Umsatzerlöse	60,9 Mio. €	58,9 Mio. €	58,7 Mio. €
Instandhaltung	10,2 Mio. €	10,0 Mio. €	10,3 Mio. €
Modernisierung/Um- und Ausbau	8,1 Mio. €	5,7 Mio. €	12,2 Mio. €
Jahresüberschuss	2,1 Mio. €	1,6 Mio. €	1,2 Mio. €
Wohnungsbestand	8.479 WE	8.520 WE	8.522 WE
Gewerbeeinheiten	175 GE	169 GE	168 GE
Garagen/Stellplätze	3.549 GA/EP	3.547 GA/EP	3.547 GA/EP

## Inhalt

---

### 05 Organe der Gesellschaft

### 06 Gemeinsam für Mülheim

### 15 Lagebericht

- 16 Grundlagen der Gesellschaft
- 18 Wirtschaftsbericht
- 31 Prognose, Chancen- und Risikobericht

### 35 Jahresabschluss

- 36 Bilanz
- 38 Gewinn- und Verlustrechnung
- 39 Anhang
- 52 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks
- 54 Bericht des Aufsichtsrates

# Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter

medl GmbH, Mülheim an der Ruhr	2.347.500,00 € (50,1 %)
Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH, Mülheim an der Ruhr	2.338.300,00 € (49,9 %)

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Stadtverordneter Heiko Hendriks – Vorsitzender –	
Geschäftsführer Dr. Hans-Jürgen Weck – stellvertretender Vorsitzender –	
Stadtverordnete Ramona Baßfeld	
Stadtkämmerer Uwe Bonan	bis 31.12.2016
Stadtverordneter Heinz Borchardt	
Betriebsratsvorsitzender Mesut Rahim Diekert	
Stadtverordneter Marc Dissel	
Geschäftsführer Dr. Hendrik Dönnebrink	
Stadtverordneter Christian Mangan	
Stadtverordneter Norbert Mölders	
Rentnerin Gesine Schloßmacher	
Stadtverordneter Dieter Spliethoff	
Stadtverordnete Eva-Maria Weber	

## Geschäftsführung

Immobilienökonom (ebs) Ulf Lennermann, Mülheim an der Ruhr

# EinsPlus



**Ab Tag eins auf der Welt in Sachen Wohnen gut versorgt sein: Das wollen wir in unseren Quartieren erreichen. Für jedes Alter und jede Lebenssituation. In einer guten Balance für ein tragfähiges Miteinander. Um Mietern und Mülheim nachhaltige Perspektiven zu bieten.**

## Generationen gerecht werden

Bei einem Produktzyklus von mindestens 30 Jahren muss die Wohnungswirtschaft heute schon wegweisende Entscheidungen treffen. In den vergangenen Jahren hatten Klimaschutz und Energieeffizienz Vorrang. Nachdem wir hier inzwischen beachtliche Erfolge erzielt haben, konzentrieren wir uns nun verstärkt auch auf generationengerechtes Wohnen im Quartier.

Mit Blick auf den demografischen Wandel wird der Zusammenhalt von Jung und Alt immer wichtiger. Dauerhaft zu gewährleisten ist er jedoch nur, wenn wir die Bedürfnisse jeder Generation im Alltag angemessen berücksichtigen – unter Beachtung verschiedener Lebensphasen und Einkommensverhältnisse. Dabei gilt es weiterhin, Ressourcen zu schonen und wirtschaftliche Konzepte zu verfolgen, um auch künftigen Generationen gerecht zu werden.

## Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Bei Wohnqualität geht es um mehr als die eigentliche Wohnung. Mindestens genauso wichtig sind die Nachbarschaft, Beratungs- und Unterstützungsangebote, Kultur- und Bildungslandschaft, Nahversorgung und Mobilität. Deshalb schließt unser Blick diese Bereiche immer mit ein. Das nennen wir ganzheitliche Quartiersentwicklung.

## Alternativlos. Anspruchsvoll.

Das generationengerechte Wohnen im Quartier beschreibt für uns den besten Weg in eine gute Zukunft und ist zugleich mit besonderen Anforderungen verbunden. Schon das notwendige breit gefächerte Wohnungsangebot stellt technisch, planerisch und wirtschaftlich eine enorme Herausforderung dar.

Zusätzlich bedarf es einer offensiven interdisziplinären Kooperation mit quartiersnahen Akteuren, um die Facetten der ganzheitlichen Quartiersentwicklung außerhalb unseres Kerngeschäftes zu steuern und zu koordinieren.

# GewinnWin



**Eigentum verpflichtet.** In diesem Sinne engagiert sich die SWB seit ihrer Gründung für Mülheim und Mülheimer. Das beginnt mit unserem Kerngeschäft: Hier schaffen wir die wirtschaftliche Grundlage, die weitergehendes Engagement erst möglich macht. In Abhängigkeit von immer neuen gesellschaftlichen Herausforderungen, die sich lokal nur teilweise beeinflussen lassen.

#### **Priorität: Erfolg**

Nachhaltiges Handeln bedeutet für jedes privatwirtschaftliche Unternehmen an erster Stelle, rentabel zu arbeiten. Dabei geben soziale und ökonomische Veränderungen auch in unserer Branche zunehmend den Rahmen vor.

Kapital- und Arbeitsmärkte, volkswirtschaftliche Dynamiken, Entscheidungen von EU und Gesetzgeber, Lohn- und Gehaltsentwicklungen, demografischer Wandel, Wanderungsbewegungen, Sozialwesen, Förderkulisse: Das sind einige der Faktoren, die uns als Wohnungsunternehmen direkt oder mittelbar betreffen. Um dauerhaft erfolgreich am Markt zu agieren, sind daher flexible Strukturen und komplexe Strategien gefragt. Dazu gehören z.B. die Optimierung von Geschäftsprozessen, aber auch weitere Ausdifferenzierungen des Wohnungsangebots oder die Gewinnung neuer Zielgruppen. All das sichert den Bestand unseres Unternehmens und eröffnet uns Handlungsspielräume.

#### **Ergebnis: Engagement**

Die konsequente Fokussierung unternehmerischen Erfolgs hat sich in den letzten Geschäftsjahren regelmäßig ausgezahlt: für Mitarbeiter, Mieter – und Mülheim. Als wichtiger Partner in Sachen Stadtentwicklung unterstützt die SWB Wirtschaft und Handwerk vor Ort und fördert soziale Einrichtungen, Kunst, Kultur und Sport. Auch in Zukunft werden wir der Stadt bei den anstehenden Herausforderungen zur Seite stehen, Wandel vordenken und Lösungsansätze erarbeiten. Im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten und unserer Kernkompetenzen.

# VielmalEins



Die aktuellen Anforderungen an zeitgemäße und zukunftsfähige Quartiere können Wohnungsunternehmen allein nicht erfüllen. Um nachhaltige Erfolge zu erzielen, werden zunehmend alle lokalen Akteure mit ihren jeweiligen Kompetenzen gebraucht. Inklusive Einsatz- und Kooperationsbereitschaft.

## Unser Beitrag

Zukunftsfähige Ziele der Wohnungswirtschaft lassen sich heute nur noch mithilfe aller relevanten Akteure realisieren. Das gilt in besonderer Weise für unsere ganzheitlichen Quartiersentwicklungen, die den wohnungspolitischen Handlungskonzepten der Stadt Mülheim folgen. Unsere Hauptaufgabe sehen wir darin, Wohnungsbestand und Wohnumfeld insbesondere auch generationengerecht weiterzuentwickeln. Je nach Bedarf werden wir mittels Sanierung, Modernisierung oder Neubau passgenaue Angebote sicherstellen und gezielt eine ausgewogene Mischung verschiedener Bewohnergruppen fördern. Darüber hinaus gestalten wir attraktive Grünanlagen und Spielplätze, kümmern uns um digitale Vollversorgung und bieten zeitgemäßen Service.

## In Partnerschaft

Über die Lebensqualität im Quartier entscheiden aber noch viele andere Faktoren, die wir nur teilweise oder gar nicht beeinflussen können: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten, Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, vielfältige Freizeitangebote und nicht zuletzt das soziale Miteinander. Während sich die SWB traditionell für starke Hausgemeinschaften und funktionierende Nachbarschaften engagiert, steht sie für alle anderen Aspekte als Impulsgeber und Koordinator zur Verfügung. Dazu beziehen wir in die ganzheitliche Quartiersentwicklung Anwohner sowie Vertreter der Stadt, der Wirtschaft und freier Träger ein. Ziel ist ein abgestimmtes Zusammenspiel. Wenn jeder seine Expertise aktiv einbringt, können wir gemeinsam das gewünschte Ergebnis erzielen: zukunftsfähige Quartiere als wichtiger Standortvorteil für Mülheim.

Heute ganzheitlich Zukunft gestalten: Diesen Anspruch setzt die SWB seit 2016 an drei Standorten um. „dümpscheskarree“, Dümpten23 und die Eichbaumsiedlung stehen für eine integrierte Quartiersentwicklung, die auf generationengerechtes Wohnen und Leben zielt.

#### „dümpscheskarree“

Zur Erweiterung des Angebotsspektrums in Mülheim-Dümpten realisiert die SWB an der Schaaphausstraße 2–12 erstmals seit fast 20 Jahren wieder ein Neubauprojekt. Nach Niederlegung von 7 Mehrfamilienhäusern mit 40 Wohnungen aus den 1950er Jahren entstehen bis 2018 10 Kaufeigenheime sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit 25 Wohneinheiten. Verschiedene Größen und Typen ergänzen den angrenzenden Bestand von rund 50 Seniorenwohnungen um attraktive Optionen für junge Menschen und Familien. Zugleich zielt die Einbindung von Kaufeigenheimen auf Identifikation und Engagement für das Quartier.

#### Dümpten23

Dieses Projekt ist Teil eines Siedlungsbereichs mit rd. 300 Wohnungen, den die SWB seit 2011 kontinuierlich und umfassend modernisiert. Diese Strategie kam aufgrund der baulichen Ausgangssituation für 76 Wohnungen jedoch nicht infrage. Zugunsten der gebotenen Vielfalt von Wohnoptionen setzt die SWB auf Rück- und Neubau. Neben 84 Mietwohnungen werden dabei auch 7 Kaufeigenheime errichtet. Attraktive Außenanlagen und ein Quartierstreff sollen allen Bewohnergruppen als Begegnungsorten dienen und ein buntes, bedarfsgerechtes Angebot verschiedener Akteure rund um Seniorenbegleitung und Nachbarschaft fördern.

#### Eichbaumsiedlung

Mit Abstand das ehrgeizigste Vorhaben stellt die geplante Entwicklung von rund 500 Mieteinheiten in Mülheim-Heißen dar. Zum bedarfsgemäßen Wohnen für verschiedene Altersgruppen und Lebenssituationen soll auch hier eine ganzheitliche Standortbetrachtung führen. Dabei ist schon aufgrund der Größe von Quartier und Bestand eine stärkere Ausdifferenzierung von Lösungsansätzen gefordert.

Um eine methodische Annäherung an das komplexe Aufgabenfeld sowie eine Klärung der Bedarfslandschaft sicherzustellen, beteiligt sich das Unternehmen mit der Eichbaumsiedlung am Pilotprojekt „Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier“. Unter Mitwirkung von Bewohnern, Kommune und lokalen Akteuren begann 2016 die Ermittlung von Handlungsbedarfen und geeigneten Vorgehensweisen. Auf dieser Basis wird die SWB in den kommenden Jahren die konkrete Quartiersentwicklung realisieren. Neben umfassenden bautechnischen Maßnahmen ist dabei auch die Förderung eines guten Miteinanders sowie anderer weicher Standortfaktoren eingeschlossen. So soll ein generationengerechtes, zukunftsfähiges und rundum lebenswertes Quartier entstehen.

# ÜberMorgen



# Lagebericht 2016

## Grundlagen der Gesellschaft

---

- ▷ Das Unternehmen
- ▷ Bestand

## Wirtschaftsbericht

---

- ▷ Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- ▷ Vermietung
- ▷ Mieten
- ▷ Instandhaltung
- ▷ Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung
- ▷ Kommunikation und Informationstechnik
- ▷ Personal | Organisationsentwicklung
- ▷ Beteiligungen
- ▷ Ertragslage
- ▷ Vermögens- und Finanzlage

## Prognose, Chancen- und Risikobericht

---

- ▷ Risiken und Chancen
- ▷ Prognose



# Grundlagen der Gesellschaft

## Das Unternehmen

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 Infrastrukturentwicklung 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.

Damit stellt die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes das Kerngeschäft der Gesellschaft dar. Aufgrund unserer gesellschaftsrechtlichen Konstellation sind wir das Wohnungsunternehmen für die Stadt Mülheim an der Ruhr.

## Bestand

Zum Bilanzstichtag 31.12.2016 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.654 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.550 Einheiten in Mülheim an der Ruhr liegen.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2016 wie folgt dar:

Häuser	1.157
Wohnungen	8.479
Gewerbeeinheiten	175
Garagen/Stellplätze	3.549

**Wohn-/Nutzfläche gesamt in m<sup>2</sup> 589.065**

Von den insgesamt 8.384 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 2.880 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 34 %. Die Gesellschaft wird auch künftig ihre umfassende Investitionstätigkeit fortsetzen, den Fokus dabei schwerpunktmäßig auf die nachhaltige, ganzheitliche Quartiersentwicklung legen. Dies bedingt den verstärkten Rückbau von Altbeständen, um entsprechende Ersatzneubaumaßnahmen vornehmen zu können. Somit ist in den nächsten Jahren eine deutliche Ausweitung der Investitionstätigkeit zu erwarten. Darüber hinaus werden auch weiterhin umfassende Modernisierungs- sowie Um- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt. Der Anteil der energetischen Modernisierungsmaßnahmen wird in den nächsten Jahren nahezu ausschließlich Objekte betreffen, bei denen eine Umstellung von Wärmespeicherheizungen auf Nahwärmeversorgung durch Blockheizkraftwerke erfolgt. Für sämtliche Maßnahmenpakete ist neben der Inanspruchnahme von KfW-Mitteln auch der Einsatz von Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen geplant. So kann, ungeachtet der gesetzlich ständig steigenden baulichen Anforderungen, nach wie vor eine Wohnraum-

versorgung in allen Preissegmenten auch für diese Objekte wirtschaftlich sichergestellt werden.

Der Wohnungsbestand stellt sich für Personenkreise mit speziellem Wohnraumbedarf zum 31.12.2016 wie folgt dar:

Seniorenwohnungen	1.064
Behindertenwohnungen	32
Wohnungen und Einfamilienhäuser für Kinderreiche	256
Wohnungen für sozial Benachteiligte	39
Wohnungen für Asylbewerber	185

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

Infrastrukturelle Einrichtungen runden unser Angebot ab; so bieten wir

- ▷ 7 Kindergärten
- ▷ 6 Begegnungsstätten
- ▷ 13 Gewerbeeinheiten mit sozialem Dienstleistungsangebot
- ▷ 68 Gewerbeeinheiten für private Dienstleistungsanbieter
- ▷ 23 Einzelhandelsflächen
- ▷ 20 gastronomisch genutzte Gewerbeeinheiten
- ▷ 38 sonstige gewerblich genutzte Flächen

Großzügige Außen- und Spielanlagen sowie Gemeinschaftsräume dienen der Förderung der Kommunikation und der Erholung.

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

	WE	%
Dümpten	1.214	14,48
Styrum	554	6,61
Heißen	2.142	25,55
Broich	474	5,65
Saarn	1.427	17,02
Speldorf	606	7,23
Holthausen	68	0,81
Stadtmitte	1.560	18,61
Winkhausen	339	4,04
<b>Gesamt</b>	<b>8.384</b>	<b>100,00</b>

Wohnungsbestand gesamt, aufgeteilt nach Wohnflächen

	WE	%
Bis 30 m <sup>2</sup>	46	0,54
31 bis 50 m <sup>2</sup>	2.214	26,12
51 bis 70 m <sup>2</sup>	4.058	47,86
71 bis 90 m <sup>2</sup>	1.591	18,76
Über 90 m <sup>2</sup>	570	6,72
<b>Gesamt</b>	<b>8.479</b>	<b>100,00</b>

Wohnungsbestand gesamt, aufgeteilt nach Raumzahl

	WE	%
1-Raum-Wohnung	1.412	16,65
2-Raum-Wohnung	2.946	34,75
3-Raum-Wohnung	3.126	36,87
4-Raum-Wohnung	924	10,90
5-Raum-Wohnung	69	0,81
Mehr als 5 Räume	2	0,02
<b>Gesamt</b>	<b>8.479</b>	<b>100,00</b>

### Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich zwar im Sommer 2016 belebt, in der Grundtendenz wird die Dynamik allerdings nach wie vor geringer ausfallen als in den Jahren vor der großen Rezession. Gestützt wird die weltwirtschaftliche Expansion unverändert vom privaten Konsum, wobei – trotz zunehmender Beschäftigung – ein geringer Produktivitätsfortschritt erwartet wird. Die nur langsam steigenden Löhne werden die Expansion des privaten Konsums künftig wohl bremsen.

Im EU-Raum stellt die Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Die Ungewissheit der Entwicklung des gemeinsamen Marktes kann für die Europäische Union zu einer längeren Phase der Investitionszurückhaltung führen. Im Euroraum blieb die Konjunktur verhalten; die Ausweitung der Produktion war ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg des Exports zurückzuführen. Hier bleibt die Entwicklung, speziell im Zusammenhang mit den geschäftlichen Beziehungen zu den USA, abzuwarten. Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum um 2 Prozentpunkte auf 10,1% gesunken. Die Verbraucherpreise stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren.

Die deutsche Wirtschaft befand sich 2016 weiter in einem moderaten Aufschwung, der im Wesentlichen von der Bauwirtschaft, den Dienstleistungssektoren und dem in diesem Bereich kräftig stattfindenden Beschäftigungsaufbau getragen wird. Stabile Löhne und niedrige Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum expandieren. Dies gilt auch für die Ausgaben des Staates im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt legte im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9% zu.

Die Arbeitslosenquote erwies sich zum Jahrestichtag mit 6,1% gegenüber dem Vorjahr mit 6,4% erneut als stabil.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und 2016 war erneut durchweg negativ; in allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Ungeachtet dessen sind die Anforderungen kreditgebender Geldinstitute im Hinblick auf Tilgungssätze und Beleihungswerte auf einem sehr hohen Niveau. Dies ist ein zusätzlicher Grund, die in Nordrhein-Westfalen ausgesprochen attraktive Förderkulisse mit ihren Tilgungszuschüssen bzw. -nachlässen verstärkt in Anspruch zu nehmen. In diesen Förderprogrammen sind zudem, bei wirtschaftlicher Gegebenheit, durchaus nachrangige Beleihungsmöglichkeiten vorhanden.

Erschwerend dürfte sich im Bereich der privaten Kreditaufnahme das in Kraft getretene Kreditrichtliniengesetz auswirken. Die Hürden, die dieses Gesetz einem privaten Konsumenten zum Erwerb oder zur Errichtung von Eigentum auferlegt, sind extrem hoch, der Verwaltungsaufwand für Kreditgeber und Kreditnehmer gleichermaßen groß.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen fiel mit über 340.000 genehmigten Einheiten um 23% höher aus als im Vorjahr. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 1999 gegeben. Hierbei lag der Anteil für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 27,4%, davon machten 38,5% Mietwohnungen aus.

Die Nettokaltmieten sind im Bundesdurchschnitt um 1,5% gestiegen. Damit lag der Anstieg unterhalb der Entwicklung des Verbraucherpreisindex mit einem Plus von 1,7%.

In Mülheim an der Ruhr ist der Wohnungsbestand im Saldo um 209 Wohneinheiten gestiegen. Erfreulicherweise konnte aber auch ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl um 1.692 Personen verzeichnet werden, eine Trendwende ist damit allerdings noch nicht eingetreten. Es zeichnet sich aber ab, dass der Wohnungsmarkt – vor allem in den Segmenten der preisgebundenen Wohnungen und des nachhaltig bezahlbaren preisungebundenen Wohnraums – deutlich mehr nachgefragt und sich somit tendenziell etwas angespannter darstellen wird.

Die Handlungsstrategien unserer Gesellschaft sind auf diese leicht veränderten Marktgegebenheiten ausgerichtet und finden ihre Entsprechung vor allem in den gezielten Modernisierungs-, Rückbau- und Neubaumaßnahmen.

## Vermietung

Die Fluktuationsquote ist mit 964 Auszügen (11,3 %) gegenüber dem Vorjahr mit 1.036 Auszügen (12,2 %) deutlich gesunken. Dementsprechend fiel die Anzahl der Wiedervermietungen mit 977 Wohnungen (11,5 %) gegenüber dem Vorjahr mit 1.069 Wohnungen (12,5 %) zwangsläufig niedriger aus. Die durchschnittliche Gesamt leerstandsquote bleibt daher unverändert bei 2,6 %. Stichtagsbezogen fällt der Leerstand in 2016 mit 1,6 % deutlich niedriger aus, weil in Vorbereitung eines Ersatzneubauprojektes bereits Wohnungen freigezogen und zurückgebaut wurden. Der marktbedingte Leerstand zum Stichtag beträgt nunmehr aber lediglich 0,4 % (Vj.: 1 %). Der technische Leerstand stellt

sich am 31.12.2016 mit 1,2 % gegenüber dem Vorjahr unverändert dar.

Das Engagement der Vermietung von Wohnungen an die Stadt Mülheim zur vorübergehenden Unterbringung von Asylsuchenden wurde auch im Berichtsjahr fortgeführt. Zum Stichtag 31.12. waren, inklusive der Objekte Mellinghofer Straße 282 und Frohnhauser Weg 131–135 sowie an der Gustavstraße, insgesamt noch 185 Wohnungen vermietet. Im Rahmen unserer engen Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern der Stadt Mülheim an der Ruhr konnten bereits 123 Einzelmietverhältnisse mit mittlerweile anerkannten Asylbewerbern abgeschlossen werden.

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

	2016	2015
<b>Wiedervermietungen</b>		
Wohnungen	977	1.069
Gewerbeeinheiten	15	19
Garagen/Stellplätze	349	341
<b>Insgesamt</b>	<b>1.341</b>	<b>1.429</b>
<b>Leerstände</b>		
Wohnungen durchschnittlich marktbedingt	79	104
Wohnungen durchschnittlich modernisierungsbedingt	129	115
Wohnungen durchschnittlich abrißbedingt	14	0
Gewerbeeinheiten	8	10
Garagen/Stellplätze	134	162
<b>Insgesamt</b>	<b>364</b>	<b>391</b>
<b>Mietausfälle (T€)</b>		
Wohnungen	1.898	2.050
Gewerbeeinheiten	52	64
Garagen/Stellplätze	45	56
<b>Insgesamt</b>	<b>1.995</b>	<b>2.170</b>

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 400 T€. Insgesamt werden 83,3 % aller offenen Mietforderungen wertberichtigt. Ehemalige Mietverhältnisse sind voll wertberichtigt.

## Mieten

Bei den Nettosollmieten ist insgesamt ein moderater Anstieg in Höhe von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Stichtagsbezogen belaufen sich die Mieten für preisfreien Wohnraum auf 5,61 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

(Vj.: 5,54 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 4,97 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Vj.: 4,88 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl.).

Die Mietsteigerungen sind vorwiegend auf die Neuvermietung im Rahmen turnusmäßiger Mieterwechsel, Erhöhungen gemäß § 558 BGB und auf die ganzjährigen Auswirkungen der Mietveränderungen des Vorjahres zurückzuführen.

Die Nettosollmieten aller Nutzungsarten belaufen sich auf 43,2 Mio. € (Vj.: 42,6 Mio. €).

Stichtagsbezogen stellt sich die monatliche Nettosollmiete unseres Bestandes zum 31.12.2016 wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015
Wohnungen	2.878	2.821
Gewerbeeinheiten	643	641
Garagen/Stellplätze	102	102
<b>Insgesamt</b>	<b>3.623</b>	<b>3.564</b>

Das Mietpreisniveau setzt sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

€/m <sup>2</sup> mtl. netto	Wohnungen in WE	Wohnungen in %
Bis 3,00	6	0,07
Bis 4,00	125	1,47
Bis 5,00	2.296	27,08
Bis 6,00	4.761	56,15
Über 6,00	1.291	15,23
<b>Gesamt ø 5,41</b>	<b>8.479</b>	<b>100,00</b>

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Somit wirkt die Gesellschaft mit ihrem preisungebundenen Wohnungsbestand unverändert preisstabilisierend auf den Mülheimer Wohnungsmarkt ein.

Dies hat sich auch bei der Anwendung des zum 01.01.2016 in Kraft getretenen qualifizierten Mietspiegels gezeigt, in dem statistisch erstmals eine Differenzierung nach dem Energie-

effizienzstandard abgebildet wurde. Die Erwartungen an energetische Ausstattungs- und damit verbundene mietsteigernde Merkmale konnten aus Sicht der Gesellschaft bei Weitem nicht erfüllt werden, was u.a. auf die geringe private energetische Sanierungsquote zurückzuführen ist. Ein Tatbestand, der bei der Erstellung des künftigen Mietspiegels sicherlich verstärkt in den Fokus der Mietspiegelkommission eingehen wird. In diesem Zusammenhang sind Überlegungen, die Fortschreibungen des qua-

lifizierten Mietspiegels durch Indizierung zum 01.01.2018 vorzunehmen oder aber einen neu-qualifizierten Mietspiegel zu erheben, noch nicht gänzlich abgeschlossen.

### Instandhaltung

Mit insgesamt 10.125 T€ – dies entspricht einem Aufwand von 17,79 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche jährlich – hat die Gesellschaft erneut einen ho-

Der Instandhaltungsetat setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Alle Angaben in T€

	2016	2015
Reparaturdienst/Kleininstandhaltung	3.728	3.287
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.813	2.698
Wertverbessernde Maßnahmen	1.829	742
Geplante und sonstige Maßnahmen	858	2.018
Versicherungsschäden	897	1.133
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	<b>10.125</b>	<b>9.878</b>
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	124	77
<b>Insgesamt</b>	<b>10.249</b>	<b>9.955</b>

### Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir in unserem Wohnbestand für komplexe Maßnahmen, inklusive Nachtragskosten, insgesamt 8.087 T€ investiert. Dies entspricht einer Investition von 14,21 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche jährlich.

Die seit Jahren erfolgreiche Investitionstätigkeit in Um- und Ausbaumaßnahmen und vor allem energetische Sanierungsprojekte wurde somit fortgeführt. Gleichzeitig stellt das Jahr 2016 aber auch einen Umbruch im Rahmen unserer mehrjährigen Investitionsplanung dar.

hen Betrag in die Instandsetzung ihrer Bestände investiert. Hierbei kommen wir nicht nur den erforderlichen Reparaturleistungen nach, sondern berücksichtigen bei den Instandhaltungsinvestitionen im Sinne gelebter Nachhaltigkeit vor allem zukunftsorientierte Maßnahmen im Bereich der technischen Gebäudeausstattungen.

Die Planungen des Vorjahres von Rückbaumaßnahmen, um Ersatzneubau für zukunftssträchtige Quartiere zu errichten, haben sich deutlich konkretisiert und sind weiter vorangeschritten. Bei unserem Projekt „dümpscheskarree“ wurde gegen Ende des Berichtsjahres mit den Rückbauarbeiten begonnen.

Für die in 2016 fertig gestellten Maßnahmen stellen sich die Investitionen wie folgt dar:

	Häuser		WE (Anzahl)		Vortrag	Investition in T€	
	vor	nach	vor	nach		2016	Gesamt
<b>1. Um- und Ausbaumaßnahmen</b>							
▷ Frintroper Str. 9/11	2	8	8		20 T€	547	567
<b>2. Großmodernisierung</b>	-	-	-		-	-	-
<b>3. Einzelmodernisierung</b>	-	77	77		-	2.626	2.626
<b>4. Energetische Sanierungsmaßnahmen</b>							
▷ Kappenstr. 12-18	4	24	24		-	1.186	1.438
▷ 3. BA Heißen	14	68	68		201 T€	2.629	2.841
- Sarnsbank 2-12, Wiescher Weg 55-65, Geitlingstr. 1, 3							
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>177</b>	<b>177</b>		<b>221 T€</b>	<b>6.988</b>	<b>7.472</b>

Mit der Fertigstellung der energetischen Sanierung Wiescher Weg 55-65, Geitlingstraße 1, 3 und Sarnsbank 2-12 wurden die letzten 68 Wohnungen der insgesamt zur Sanierung anstehenden 216 Wohneinheiten in dem mehrjährigen Projekt fertiggestellt. Die gesamte Maßnahme der energetischen Quartiersentwicklung mit insgesamt 25 Gebäuden ist somit abgeschlossen.

Ebenfalls abgeschlossen wurde die energetische Sanierung Kappenstraße 12-18 mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Des Weiteren haben wir diese Gebäude in unser erfolgreiches Einzelmodernisierungsprogramm aufgenommen.

Das Einzelmodernisierungsprogramm wurde ebenfalls mit 77 Wohneinheiten erfolgreich fortgesetzt. Im Rahmen des im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderten Investitionsvolumens führten gestiegene Baukosten, aber auch die Tatsache, dass vorwiegend große Dreiraum- und Vierraumwohnungen zur Modernisierung anstanden, zu einer Verringerung der Anzahl der modernisierten Einheiten.

Mit der Fertigstellung der Um- und Ausbaumaßnahme Frintroper Straße 9/11 wurden weitere 8 Wohnungen kernsaniert und mit großzügigen Balkonen ausgestattet. Sämtliche Wohnungen sind barrierearm und mit entsprechenden KfW-Mitteln finanziert.

Im laufenden Geschäftsjahr setzen wir die Sanierungsmaßnahmen an der Frintroper Straße fort. Mit der Frintroper Straße 5/7 wird, analog der in 2016 durchgeführten Maßnahme, ein Achtfamilienhaus kernsaniert. Zeitgleich erfolgt dort der Um- und Ausbau des Objektes Frintroper Straße 1/3. Nach dem bewährten Modell „Haus-im-Haus“ werden neben Wohnungen für Senioren hier Maisonettewohnungen mit Terrasse und Mietergarten errichtet. Damit wird in 2017 das Um- und Ausbauprogramm an der Frintroper Straße zum Abschluss gebracht; gleichzeitig erfolgt eine städtebaulich anspruchsvolle Überleitung zu unserem Neubauprogramm „Dümpfen23“, dessen Baubeginn für Anfang 2018 vorgesehen ist.

Das Projekt „dümpscheskarree“ ist planmäßig vorangeschritten. Die Rückbauarbeiten sind zu Beginn des Frühjahrs 2017 vollendet, die Grundsteinlegung für die Neubaumaßnahme erfolgt im April. Die Errichtung der 25 Mietwohnungen und 10 Kaufeigenheime stellt das erste größere Neubauvorhaben unserer Gesellschaft seit Ende der 1990er Jahre dar. Der Vertrieb für die Eigenheime wurde Ende März 2017 erfolgreich aufgenommen.

Ebenfalls für das Jahr 2017 ist der Projektstart für das Bauvorhaben „Dümpten23“ vorgesehen. Ab dem Frühjahr 2018 sollen hier 84 neue Mietwohnungen und 7 Kaufeigenheime auf dem Gebiet einer 1950er-Jahre-Siedlung entstehen. Im Vorfeld des notwendigen Rückbaus wurde im Frühjahr 2017 mit unserem bewährten Umzugsmanagement für unsere Mieter begonnen. Unsere enge Zusammenarbeit mit der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen, Bauen und Verkehr führte erfreulicherweise zur Bereitstellung von

Finanzierungsmitteln des Landes Nordrhein-Westfalen für umfassende Quartiersentwicklungsmaßnahmen. Bedingt durch diese Fördermaßnahme und die damit verbundenen unterschiedlichen Zielsetzungen der direkten Förderung mit Wohnberechtigungsschein „A“, der erweiterten Förderung für Interessenten, die die gängigen Einkommensgrenzen um bis zu 40 % überschreiten, und der mittelbaren Förderung, konnte ein Finanzierungsmix aufgebaut werden; dieser stellt eine auskömmliche, nachhaltige Wirtschaftlichkeit und eine ausgewogene soziale Mischung sicher. Die vor Ort ansässige Begegnungsstätte wird am Jahresende ebenfalls niedergelegt; im Rahmen der Maßnahmen wird mithilfe der Landesmittel eine neue Begegnungsstätte für alle Generationen geschaffen. Während der Bauzeit stellt eine Übergangslösung den regen Betrieb und die Inanspruchnahme dieser Begegnungsstätte sicher.

**Für das Geschäftsjahr 2017 sind somit folgende Maßnahmen in Bauvorbereitung bzw. Baudurchführung:**

	Häuser		WE (Anzahl)	Investition in T€	
	vor	nach		2016	Gesamt
<b>1. Neubaumaßnahmen</b>					
▷ „dümpscheskarree“	2	39	25	355	6.660
▷ „Dümpten23“	7	76	84	14	19.980
<b>2. Um- und Ausbaumaßnahmen</b>					
▷ Frintroper Str. 5/7	2	8	8	16	710
▷ Frintroper Str. 1/3	2	8	6	16	710
<b>3. Einzelmodernisierung</b>	-	90	90	-	2.500
<b>4. Energetische Sanierungsmaßnahmen</b>					
▷ Aktienstr. 200-204	1	40	40	-	1.191
<b>Insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>261</b>	<b>253</b>	<b>401</b>	<b>31.751</b>
Kaufeigenheime					
▷ „dümpscheskarree“	10	-	-	-	2.657

Die Verkaufspreise für die Eigenheime liegen zwischen 280 T€ und 330 T€.

**Unsere aktivierten Maßnahmen in 2016 stellen sich insgesamt wie folgt dar:**

Alle Angaben in T€	
Bauvorbereitung	441
Anlagen im Bau	0
Zugang Wohngebäude	7.393
Zugang Geschäfts- u. andere Bauten	253

Für die Kaufeigenheime „dümpscheskarree“ fielen bisher Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 91 T€ an.

**Kommunikation und Informationstechnik**

In konsequenter Umsetzung der in 2015 verabschiedeten Leitsätze unserer Gesellschaft haben wir mit der Projektierung diverser Maßnahmen große Fortschritte zu verzeichnen und treten nunmehr in die Umsetzungsphase ein.

Dies gilt u.a. für unser dreistufiges Programm zur Integration von Asylbewerbern, das wir gemeinsam mit der Stadt Mülheim an der Ruhr und dem CBE Centrum für bürgerliches Engagement e.V. sowie anderen Ehrenamtlern äußerst erfolgreich umgesetzt und auch kommuniziert haben. Die Integration nach diesem dreistufigen Modell fand bundesweit Beachtung und wurde im Sommer des Geschäftsjahres mit dem „Preis Soziale Stadt 2016“ in Berlin ausgezeichnet.

Für die Vermarktung der 25 Mietwohnungen und 10 Kaufeigenheime im „dümpscheskarree“ wurden die vorbereitenden Vertriebsarbeiten abgeschlossen. In enger Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen haben wir ein Kommunikationskonzept aufgelegt, welches in seiner Vielseitigkeit (Webcam zur Beobachtung des Baufortschrittes, Projekt-Microsite, Newsletter für Kauf- und Mietinteressenten sowie Verlinkung auf ein Exposé nebst Baubeschreibung)

intern entwickelt wurde und auch im Frühjahr 2017 auf der Immobilienmesse in der Stadt Mülheim an der Ruhr präsentiert wird.

Auch die vorbereitenden Maßnahmen zur Bewilligung öffentlicher Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen für das Projekt „Dümpten23“ waren sehr umfangreich. Hier wurden in enger Zusammenarbeit mit Vertretern der Stadt Mülheim, dem Gestaltungsbeirat und den Bezirksvertretern für den Stadtteil die Erfordernisse der Quartiersentwicklung eingehend dargelegt und die Lösungsansätze zur Entwicklung eines nachhaltig stabilen, den Stadtteil aufwertenden Quartierskonzeptes abgestimmt. Zur Unterstützung der mit der Quartiersentwicklung verbundenen vielfältigen Aufgabenstellungen hat die Gesellschaft zwischenzeitlich einen übergeordneten Quartiersmanager eingestellt, der sich schwerpunktmäßig in nächster Zeit mit dem Projekt „Dümpten23“ beschäftigt, um hieraus Ansätze für weitere Wohnquartiere zu entwickeln, die dem Grundgedanken der integrierten und generationengerechten Quartiersentwicklung entsprechen. Hierfür ist eine breit gestreute Netzwerk- und Beteiligungskultur zu entwickeln, die externe Kooperationspartner und Mieter einschließt, damit ein ausgeprägtes Heimatgefühl für die Bewohner entsteht.

Ähnliches gilt auch für ein mehrjähriges, 650 Wohneinheiten umfassendes Projekt in Heißen-Süd. Hier hat die Gesellschaft an dem Pilotprojekt „Audit Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ teilgenommen, das von der Bertelsmann Stiftung, der NRW.Bank und dem Landesministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, dem Landesministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter sowie dem wohnungswirtschaftlichen Verband des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt und gefördert wird. Im Zuge eines Auditierungsverfahrens werden Handlungskonzepte abgeleitet, die die Vielfalt des Wohnens und Identifikation der Quartiersbewohner fördern und einen sach- und bedarfsgerechten Zugang

zu Wohnungsbau- und Städtebaufördermitteln erleichtern sollen. In Anlehnung an das kommunale Handlungskonzept Wohnen, ein im Sommer 2017 fertiggestelltes wohnungspolitisches Handlungskonzept Heißen-Süd und die herausgearbeiteten Handlungsstrategien aus dem Auditierungsverfahren wird unsere Gesellschaft ein eigenständiges Konzept entwickeln, welches, analog „Dümpfen23“, eine auf mehrere Jahre ausgerichtete, gezielte Quartiersentwicklung vorsieht. Erste Gespräche mit dem Ministerium des Landes hat es bereits gegeben; es ist davon auszugehen, dass das Bewilligungsverfahren in 2017 in Gang gesetzt, aber erst im darauffolgenden Jahr abgeschlossen werden kann.

Der im Geschäftsjahr durchgeführte ausführliche Stresstest unserer Hard- und Software ist im Ergebnis befriedigend ausgefallen, hat aber gleichzeitig aufgezeigt, dass in einigen Bereichen noch Handlungsbedarf zur Optimierung der Betriebssicherheit gegeben ist. In Abstimmung mit den externen Beratern haben wir diese Optimierungspotenziale sukzessive umgesetzt. Stresstest, Auswertung und Umsetzung der Neuerungen waren sehr zeitintensiv. Dementsprechend wurden die für 2016 angedachten Projekte, im Hinblick auf Erneuerung des Intranets, Weiterentwicklung unserer Homepage, aber auch die Überarbeitung unseres Corporate Designs etc., im laufenden Geschäftsjahr nicht abschließend umgesetzt und sind teilweise in das Jahr 2017 verlagert worden. Dies war uns aber wichtig, da speziell Neuerungen in diesen sensiblen Bereichen auf einem stabilen Fundament aufgebaut werden müssen. Es hat sich im Rahmen dieser Themenkreise erneut herauskristallisiert, dass speziell die Bereiche Kommunikation und Informationstechnik in vielen Projekten gemeinsame Schnittstellen aufweisen. Dies haben wir zum Anlass genommen, die Aufbau- und Ablauforganisation für diese Bereiche zu ändern und Synergien zu schaffen, indem die Bereiche miteinander verschmolzen wurden. Als zukunftsorientierte Beispiele seien

der Relaunch der Homepage, die Einrichtung einer Fotodatenbank für unsere Wohnungen, vertriebsfördernde Präsentationen bei Vertriebsportalen (3-D-Grundrisse), Microsites für neue Projekte, Newsletter bzw. Vertriebsprospekte und letztlich auch die Einrichtung eines webbasierten Kundenportals genannt. Diese Themen stehen auf unserer Agenda; die Realisierung der einzelnen Projekte wird allerdings über einen längeren Zeitraum entwickelt.

Unverändert fördern wir kulturelle, sportliche und soziale Aktivitäten in unserer Stadt Mülheim an der Ruhr, zu der wir uns als das kommunale Wohnungsunternehmen unverändert bekennen.

## Personal | Organisationsentwicklung

Neben der Neuschaffung der Abteilung Kommunikation und Informationstechnik wurden auch im Bereich unserer Aufbau- und Ablauforganisation für den Bereich Vermietung und Kundenbetreuung große Fortschritte gemacht. Die Zuordnung der einzelnen Geschäftsfelder innerhalb der Neustruktur der Abteilung Vermietung/Kundenbetreuung konnte abgeschlossen werden. Über den Jahreswechsel hinaus fanden intensive Inhouse-Schulungen statt, die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die neuen Aufgaben vorbereiten. Parallel haben wir die baulichen Vorbereitungen eingeleitet, die zur Realisierung der Neuorganisation erforderlich sind. Zum einen sind der Umbau und Ausbau der „mietbar“ vorgesehen, zum anderen soll nach Abschluss dieser Maßnahmen in der Mitte des kommenden Geschäftsjahres der Eingangs- und Beratungsbereich unseres Geschäftshauses an der Bahnstraße 29 eine moderne Gestaltung erhalten. Zielsetzungen dieser Neustrukturierung sind die Steigerung der Kundennähe und Kundenzufriedenheit, der Rückgang der Mieterfluktuation, eine größere Nähe zu den Objekten und damit auch zu unseren Kunden, eine positive Entwicklung aller

im Bestand liegenden Wohnquartiere sowie eine Steigerung der Vermietungsgeschwindigkeit.

Ergänzend hierzu werden wir, in bereits mit dem Betriebsrat abgestimmter Form, mit Abschluss der vorgenannten baulichen Maßnahmen voraussichtlich zum 01.07.2017 eine Ausweitung der Öffnungszeiten vornehmen. Die Gesellschaft steht dann ihren Kunden montags bis donnerstags jeweils von 09:00 bis 18:00 Uhr und freitags bis 16:00 Uhr zur Verfügung.

Dies alles ist eingebettet in ein mittelfristig orientiertes, flexibles Arbeitszeitmodell, dessen Basis mit Abschluss der Betriebsvereinbarungen, die zum 01.07.2017 gültig werden, geschaffen wurde.

Unverändert stellen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses das größte Kapital der Gesellschaft dar. Dementsprechend legt die Geschäftsleitung großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung der Belegschaft. Neben der gezielten Nachwuchsförderung – so existieren innerbetriebliche Vereinbarungen über individuelle Förderungen und Weiterbildungsmaßnahmen – entwickeln wir uns auch im Rahmen der WIR-Akademie mit den Kolleginnen und Kollegen aus den anderen WIR-Unternehmen weiter.

Im Geschäftsjahr 2017 werden wir erstmals sämtliche Ausbildungsjahrgänge doppelt belegen – ein Tatbestand, der einen wichtigen Baustein zur Sicherung unserer Qualitätsansprüche auch an junge Angestellte darstellt.

Dies gilt selbstverständlich auch für die Weiterentwicklung unserer Führungskräfte, die sich neben fachspezifischen Seminaren in unterschiedlichen Arbeitskreisen, sowohl im VdW Rheinland Westfalen als auch im EBZ oder der WIR-Gruppe, überregional regelmäßig austauschen. Neben der fachlichen Weiterbildung werden aber auch die Führungsqualitäten intensiv geschult: Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2017 nehmen alle Führungskräfte an einem langfristigen Fortbildungsseminar teil.

Neben diesen Weiterbildungsmaßnahmen sind uns die Zufriedenheit und vor allem die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein großes Anliegen. Diesbezüglich haben wir unser bestehendes Gesundheitsmanagement erweitert. Neben den Beratungsstunden durch unseren Betriebsarzt bieten wir laufend diverse Informationsveranstaltungen von Krankenkassen, Gesundheitschecks sowie sportliche Ausgleichsprogramme an. So können unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nunmehr aus einem erweiterten Angebot an Wassersport, Lauftreffs, regelmäßigen Fußballveranstaltungen oder Yoga-Kursen wählen.

Unser Engagement zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie wurde zu Beginn des Jahres 2017 gewürdigt. Das Kuratorium des „Mülheimer Bündnis für Familie“ zeichnete unsere Gesellschaft als familienfreundliches Unternehmen aus.

Zum 31.12.2016 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2016	2015
Im Verwaltungsgebäude	80	81
In Wohnanlagen (Hausmeister)	16	15
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>96</b>	<b>96</b>
Davon Mitarbeiter Zeitverträge	5	7
Zzgl. kaufm. Auszubildende	4	4

Die Geschäftsleitung dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit.

Neben Personalentwicklungsmaßnahmen wird aber auch laufend eine Aktualisierung der Geschäftsprozesse im Rahmen unserer Aufbau- und Ablauforganisation vorgenommen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 haben wir sämtliche Workflows der relevanten operativen Geschäftsprozesse einer Überarbeitung unterzogen und diese nach erfolgter Fertigstellung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ins Intranet eingestellt.

Im Rahmen der sich abzeichnenden gesetzlichen Änderungen hinsichtlich der EU-Datenschutz-Grundverordnung werden geeignete Maßnahmen vorbereitet, die eine beanstandungsfreie Umsetzung im Jahr 2018 gewährleisten. Im Rahmen des internen Controllings haben wir zu Beginn des Jahres organisatorische Optimierungen vorgenommen, die die Geschäftsleitung gleichermaßen bei der Überwachung ihrer Geschäfte unterstützen. So werden wir die kaufmännische und technische Revision zu einer internen Revision zusammenfassen. Die Einhaltung des Verhaltenskodex im Rahmen der Compliance-Organisation ist uns wichtig. Im laufenden Geschäftsjahr wird deshalb eine externe Rechtsanwaltskanzlei die Funktion des Ombudsmanns wahrnehmen und niedrigschwellig und anonym Hinweise auf etwaige Verhaltensverstöße aufnehmen und diesen nachgehen.

Funktionierende und sichere Arbeitsabläufe werden auch künftig in den einzelnen Fachabteilungen weiterentwickelt: So steht im kommenden Geschäftsjahr die Implementierung eines technischen Portfoliomanagementsystems an. Hierdurch wird die technische Analyse unserer Bestände noch aussagefähiger, aber auch effizienter aufgestellt. Gleichzeitig können die Ergebnisse aus diesem Managementtool in die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung eingebracht werden und somit weitere Entscheidungsgrundlagen im Rahmen der Investitionstätigkeit der mehrjährigen Wirtschaftsplanung geschaffen werden. Die Weiterentwicklung dieser Prozesse steht für den nachhaltigen und wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft.

### 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 Mutter-

gesellschaft und zu Wettbewerbspreisen. Die vorhandene Struktur des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft führt hierbei zu Nachteilen gegenüber Mitbewerbern.

Im Rahmen des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages können vorgenannte Nachteile zumindest teilweise durch die umsatzsteuerliche Organschaft kompensiert werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH einen Jahresüberschuss in Höhe von 152 T€ erwirtschaftet, der steuerfrei an die Muttergesellschaft abgeführt wird.

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 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.068 T€ erzielt und damit das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen. Die Gründe liegen in einem Anstieg des Betriebsergebnisses und einer Verbesserung des Beteiligungs- und Finanzergebnisses. Das Jahresergebnis ist ein Spiegelbild der konsequenten Fortführung der unternehmensstrategischen Ausrichtung.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	Alle Angaben in T€		
	2016	2015	Ergebnisveränderung
Betriebsleistungen	62.316	62.177	+139
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.873	52.064	+191
b) für Verkaufsgrundstücke	77	0	./77
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	8.184	8.067	./117
Betriebsergebnis	2.182	2.046	+136
Finanzergebnis	./27	./182	+155
Ordentliches Unternehmensergebnis	2.155	1.864	+291
Neutrales Ergebnis	./87	./250	+163
Jahresüberschuss	2.068	1.614	+454
Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	./266	./203	./63
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.802</b>	<b>1.411</b>	<b>+391</b>

Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einem angestrebten Jahresüberschuss in Höhe von rund 2.378 T€ eine weitere Ergebnissteigerung erwartet.

### Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2016 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 347,9 Mio. € (Vj.: 349,2 Mio. €).

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

Alle Angaben in T€

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	347.952	349.250	./1.298
Finanzierungsmittel	340.295	342.954	./2.659
<b>Unterdeckung</b>	<b>./7.657</b>	<b>./6.296</b>	<b>./1.361</b>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	91	0	91
Finanzierungsmittel		0	
<b>Unterdeckung</b>	<b>./91</b>	<b>0</b>	<b>./91</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Flüssige Mittel	751	402	349
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	19.152	19.645	./493
	19.903	20.047	./144
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	27.651	26.343	1.308
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>./7.748</b>	<b>./6.296</b>	<b>./1.452</b>

Die Stichtagsliquidität ist nicht zufriedenstellend, wobei die aktuelle Entwicklung auf außerordentliche Effekte zurückzuführen ist. So wurden zur Bereinigung von Grundbüchern und zur Schaffung zukünftiger Finanzierungsbedarfe im Rahmen unserer Investitionstätigkeit Sondertilgungen in Höhe von 700 T€ vorgenommen.

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 52 Mio. € (Vj.: 49,9 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 288,3 Mio. € (Vj.: 293 Mio. €) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 14,2% (Vj.: 13,5%). Eigenkapitalreduzierend wirkt sich die 100 %ige Fremdfinanzierung der Investitionen für das Historische Rathaus aus.

Die Gesellschaft hat in 2016 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllt.

## Prognose, Chancen- und Risikobericht

### Risiken und Chancen

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

#### Leerstandsrisiko

Die äußerst erfreuliche Entwicklung der marktbedingten Leerstände im abgelaufenen Geschäftsjahr kann nicht als Trendwende am Mülheimer Wohnungsmarkt gesehen werden. Aufgrund der Unterbringung von anerkannten Asylbewerbern ist eine leichte Entspannung des Mietwohnungsmarktes eingetreten. Des Weiteren profitiert unsere Gesellschaft neben der Unterbringung von Asylbewerbern auch von internen Freizügen.

Ungeachtet dessen werden wir unsere Preis-, Produkt- und Vertriebspolitik unverändert fortführen. Hierbei werden uns, neben nachhaltigen Bestandsinvestitionen, auch die organisatorischen Neuerungen im Bereich Vermietung/Kundenbetreuung nachhaltig unterstützen.

Die Neuauflage unseres Programms „Bäder nach Wunsch“ bzw. „Einbruchschutz“ wird im Jahr 2017 in einer Projektphase getestet. Es ist aktuell noch nicht absehbar, in welcher Intensität die Mieter unser zweifelsfrei hochattraktives Angebot annehmen werden. Darüber hinaus werden wir weiterhin unsere Anstrengungen intensivieren, lebenswerte Nachbarschaften in attraktiven Wohnquartieren zu schaffen. Dies gilt gleichermaßen für ganzheitliche Quartiersentwicklungen, aber auch für unser Modernisierungs- sowie Um- und Ausbauprogramm, welches stets darauf ausgerichtet ist, alle Schichten der Bevölkerung mit möglichst passgenauem und nachhaltig bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

#### Liquiditäts- und Zinsrisiko

Die nach wie vor günstigen Kapitalmarktmittel sowie die vom Bund aufgelegten KfW-Programme, ergänzt um die Programme des Lan-

des Nordrhein-Westfalen für öffentlich geförderten Wohnraum, bieten den idealen Rahmen, um 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 wird in den kommenden Jahren immer mehr Raum in unserer Investitionstätigkeit einnehmen. Aus Sicht der Geschäftsleitung, der Aufsichtsgremien und Gesellschafter ist es unerlässlich, die äußerst günstigen Rahmenbedingungen zur Ausweitung der Investitionstätigkeit in jeder Hinsicht in Anspruch zu nehmen. Diese hohe Investitionsbereitschaft und der mit der öffentlichen Förderung verbundene Eigenkapitaleinsatz von 20 % lassen keine deutliche Entspannung der kurzfristigen Liquidität der Gesellschaft erwarten.

Dem Risiko steigender Zinsen begegnen wir mit einer hohen Tilgungsquote, sodass die Liquidität der Gesellschaft langfristig als gesichert angesehen werden kann. 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. Im Geschäftsjahr 2014 hat die Geschäftsleitung einmalig eine Darlehensaufnahme mit einem variablen Zinssatz getätigt. Das Darlehen wiederum wurde über ein Zinnsicherungsgeschäft abgesichert. Darlehen und Zinnsicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB; insofern handelt es sich um kein Spekulationsgeschäft.

Letztlich können aber alle diese Maßnahmen nicht in gewünschtem Maße greifen, wenn die baulichen Anforderungen sowohl energetischer Art als auch hinsichtlich der Bautechnik einen Anstieg der Baukosten zur Folge haben, wie



dies in den letzten Jahren der Fall war. Hier sind eindeutig die Gesetzgeber gefordert, auf deren Seite eine steigende Sensibilität wahrnehmbar ist.

#### Strategische Risiken

Die Eigenkapitalquote hat sich erneut verbessert, ist aber im Hinblick auf die Geschäftsbeziehungen mit Kreditgebern nach wie vor nicht zufriedenstellend. Die geplanten Bestandsinvestitionen und die Inanspruchnahme erheblicher Fremdmittel lässt eine kurzfristige deutliche Stärkung der Eigenkapitalquote nicht erwarten. Gleichwohl streben wir tendenziell eine kontinuierliche positive Entwicklung in den nächsten Jahren an.

Unsere künftige Investitionspolitik ist darauf ausgerichtet, attraktiven und preiswerten sowie nachhaltig bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dies gilt gleichermaßen dem Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines A wie dem Facharbeiter, der mit seinem Einkommen die bestehenden Einkommensgrenzen um bis zu 40 % überschreitet. Wir werden unverändert auch Wohnungen für Senioren, Studenten, Auszubildende oder aber gut situierte Alleinstehende oder Familien dauerhaft in attraktiven und lebenswerten Wohnquartieren bereitstellen.

Abzuwarten bleibt die Entwicklung künftiger Finanzierungsgespräche auf dem Kapitalmarkt. Die Anforderungen sowohl bei Neuvaluierungen als auch Prolongationen sind erneut gestiegen, teilweise von den Kreditnehmern auch nicht mehr als akzeptabel hinzunehmen. Hier wird der Markt breiter gestreut werden müssen; entsprechende Gespräche haben wir bereits mit bestehenden und möglichen neuen Partnern aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2017 konnten erfreulicherweise erste neue Kreditgeber aus dem Versicherungswesen gewonnen werden.

#### Risikomanagementsystem

In der Gesellschaft ist ein dynamisches Risikomanagementsystem installiert, das zum Ende des Geschäftsjahres eine Rezertifizierung nach dem IFC-Ebert-Standard erfahren hat. Dem Risikomanagementsystem wird ein Erfüllungsgrad von 95 % attestiert.

Danach beinhaltet der Aufbau des Systems eine erforderliche Komponente zur Sicherstellung einer Analyse, Bewertung und Strukturierung der Unternehmensrisiken. Definition und Bewertung der Risiken erfolgen durch unsere Führungskräfte, deren Aufgaben und Verantwortlichkeiten wirksam definiert und in der Praxis umgesetzt werden. Die kontinuierliche Überwachung und Kommunikation der jeweiligen Risikosituation des Unternehmens stellt die Konzeption und rechtzeitige Umsetzung entsprechender Gegensteuerungsmaßnahmen bei Erkennung relevanter Risiken sicher. Die Früherkennung bestandsgefährdender Risiken durch die Geschäftsführung ist somit sichergestellt.

Kontinuierlich werden seitens des Unternehmens Lernprozesse im Umgang mit Risiken und dem Risikomanagement initiiert bzw. unterstützende Maßnahmen implementiert. So wird im Laufe des kommenden Geschäftsjahres, unter Einbindung der internen Revision und des Controllings, die technische Portfolioanalyse zur Unterstützung der Investitionsplanung implementiert.

Wesentliche, insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

#### Prognose

Unsere Tochter, die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger und Finanzservicegesellschaft mbH, wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist allerdings beabsichtigt, durch die Einstellung eines Fachingenieurs für die Gebäudetechnik unserer Objekte den Beratungs- und Planungsaufwand Dritter zu reduzieren und das in unserer Gesellschaft nicht vorhandene Know-how durch die SWB-DBF professionell begleiten zu lassen. Dies ist im Zuge einer in den nächsten Jahren sich weiterentwickelnden Technologie und Digitalisierung ein neues Geschäftsfeld, das für unsere Tochtergesellschaft durchaus interessant werden wird.

Der Mietwohnungsmarkt innerhalb der Stadt Mülheim an der Ruhr wird sich auch künftig nicht bedeutend ändern. Insofern wird die Gesellschaft ihre Investitionspolitik der unterschiedlichen Sanierungsmaßnahmen, bis hin zu ganzheitlichen Quartiersentwicklungen, unbeirrt fortsetzen. Dementsprechend ist in den nächsten Jahren eine kontinuierliche Gesamtleerstandsquote von 2–2,5 % einkalkuliert.

Aufgrund der ausgeweiteten Investitionstätigkeit ist hinsichtlich der Liquiditätslage der Gesellschaft mittelfristig keine deutliche Entspannung zu erwarten; sie sollte sich allerdings mit Fertigstellung der ersten Neubauprojekte sukzessive leicht verbessern. Zur Vermeidung von Zinsrisiken wird die Gesellschaft auch künftig in der Regel Neuvaluierungen, Prolongationen – auch unter Inanspruchnahme von Forward-Darlehen – extrem langfristig vereinbaren. Sofern es die Liquiditätslage zulässt, werden auch endfällige Darlehen verstärkt in unser Portfolio eingehen. Hierbei werden wir aber unverändert in jedem Einzelfall untersuchen, ob mit der Neuvaluierung oder Prolongation bestehende Zweckerklärungen eingeschränkt werden, um unsere Beleihungsfreiräume zur Finanzierung künftiger Projekte zu sichern.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.378 T€. Bei entsprechender Zuführung in die Gewinnrücklagen wird ein Anstieg der Eigenkapitalquote auf 14,5 % angestrebt.

Mülheim an der Ruhr, 31. März 2017



Ulf Lennermann

# Jahresabschluss

**Bilanz zum 31.12.2016**

---

**Gewinn- und Verlustrechnung**

---

**Anhang**

---

**Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

---

**Bericht des Aufsichtsrates**

---

# Bilanz zum 31.12.2016

Alle Angaben in €

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	94.021,77	119.884,62
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	267.514.524,11	267.907.240,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.873.471,10	75.717.196,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.736,98	7.766,98
4. Technische Anlagen und Maschinen	233.666,41	245.015,78
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	485.282,90	538.943,73
6. Bauvorbereitungskosten	570.854,80	377.456,85
	<b>342.685.536,30</b>	<b>344.793.620,10</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.819.091,72	1.819.091,72
2. Beteiligungen	222.560,00	222.560,00
3. Andere Finanzanlagen	320,00	320,00
	<b>2.041.971,72</b>	<b>2.041.971,72</b>
	<b>344.821.529,79</b>	<b>346.955.476,44</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Bauvorbereitungskosten	90.646,51	0,00
2. Unfertige Leistungen	18.597.317,91	18.777.445,14
3. Andere Vorräte	88.249,40	83.530,08
	<b>18.776.213,82</b>	<b>18.860.975,22</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	125.118,59	306.154,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.419,52	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37.553,36	44.725,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	962.251,25	1.119.593,33
	<b>1.127.342,72</b>	<b>1.470.473,76</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	750.510,57	401.732,44
2. Bausparguthaben	2.026.630,94	1.075.855,71
	<b>2.777.141,51</b>	<b>1.477.588,15</b>
	<b>22.680.698,05</b>	<b>21.809.037,13</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	138.797,14
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	443.991,77	393.765,38
	<b>443.991,77</b>	<b>532.562,52</b>
	<b>367.946.219,61</b>	<b>369.297.076,09</b>
Treuhandvermögen	1.818.917,22	1.678.277,04

Alle Angaben in €

Passiva	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.685.800,00	4.685.800,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Zweckgebundene Rücklage	811.377,07	545.088,85
2. Andere Gewinnrücklagen	44.716.363,25	43.305.487,24
	<b>45.527.740,32</b>	<b>43.850.576,09</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	1.801.832,21	1.410.876,01
	<b>52.015.372,53</b>	<b>49.947.252,10</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.062.989,00	2.095.641,00
2. Sonstige Rückstellungen	977.055,00	870.650,00
	<b>3.040.044,00</b>	<b>2.966.291,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.942.601,87	257.569.740,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.923.107,29	34.013.903,24
3. Erhaltene Anzahlungen	20.144.341,99	19.941.159,94
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.550.852,82	1.462.940,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.875.266,66	2.060.309,68
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	663.426,13	619.116,12
7. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 77.809,73 € (Vj.: 87.224,72 €) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 28.343,74 € (Vj.: 27.467,29 €)	790.456,32	715.612,63
	<b>312.890.053,08</b>	<b>316.382.782,99</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	750,00	750,00
	<b>367.946.219,61</b>	<b>369.297.076,09</b>
Treuhandverbindlichkeiten	1.818.917,22	1.678.277,04

# Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben in €

	01.01.–31.12.2016	01.01.–31.12.2015
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	60.866.099,51	58.925.858,49
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.287,72	0,00
	<b>60.923.387,23</b>	<b>58.925.858,49</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-89.480,72	1.739.770,77
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	566.129,51	465.775,42
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.308.354,01	1.246.288,39
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.233.601,16	28.988.822,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	76.802,40	0,00
	<b>29.310.403,56</b>	<b>28.988.822,10</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>33.397.986,47</b>	<b>33.388.870,97</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	4.940.903,71	4.884.606,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 426.902,13 € (Vj.: 468.174,48 €)	1.357.278,52	1.384.558,12
	6.298.182,23	6.269.164,14
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	10.118.744,55	10.153.773,09
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> – davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB 0,00 € (Vj.: 165.429,00 €)	2.701.191,47	2.691.123,91
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	12,28	12,28
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	151.617,94	235.231,42
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	25.497,75	20.535,45
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> – davon an verbundenen Unternehmen 1.475,00 € (Vj.: 1.464,72 €) – davon aus der Aufzinsung 152.145,00 € (Vj.: 176.666,00 €)	10.275.028,42	10.813.937,89
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	4.181.967,77	3.716.651,09
<b>14. Sonstige Steuern</b>	2.113.847,34	2.102.658,18
<b>15. Jahresüberschuss</b>	2.068.120,43	1.613.992,91
<b>16. Einstellung in die zweckgebundene Rücklage</b>	266.288,22	203.116,90
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>1.801.832,21</b>	<b>1.410.876,01</b>

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH wurde nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen gemäß §§ 242ff. und §§ 264ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie GmbHG erstellt.

Für die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 zugrunde gelegt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Mülheim an der Ruhr und ist im Handelsregister B des Amtsgerichts Duisburg mit der Nummer 14225 eingetragen.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Erlöse aus Gestattungsverträgen unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“. In der Fassung des BilRUG hätten sich somit im Vorjahr 55 T€ als Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ergeben.

Weiter sind durch die Folgewirkungen der neuen Umsatzerlösdefinition die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Beträge nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. Unter Anwendung des BilRUG wären im Vorjahr Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4 T€ ausgewiesen worden.

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesene Zuführungsbeitrag zu den Pensionsrückstellungen gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB von 165 T€ wurde in den Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert (Art. 75 Abs. 5 EGHGB). Für das Berichtsjahr besteht kein weiterer Zuführungsbedarf.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen gemäß ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer von drei Jahren.

#### Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige sowie außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die angefallenen Kosten wurden als Herstellungskosten im Sinne von § 255 Abs. 2 HGB aktiviert, soweit diese zu einer wesentlichen Verbesserung bzw. zu nachträglichen Herstellungskosten geführt haben. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. In Ausübung des Wahlrechts nach § 255 Abs. 2 und 3 HGB wurden eigene Architektenleistungen, anteilige Verwaltungskosten sowie Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit aktiviert.

Für die nach der Restnutzungsdauer-  
methode berechneten planmäßigen linearen  
Abschreibungen auf abnutzbare  
Gegenstände des Sachanlagevermögens  
wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

	Jahre
Energetisch sanierte Maßnahmen	30
Teilmodernisierte Maßnahmen	55
Baujahre 1965–1969	60
Baujahre 1970–1979	70
Baujahre ab 1980	75

Ab dem Jahr 2016 erfolgt bei Wohnanlagen,  
die umfassend modernisiert bzw. um- und aus-  
gebaut werden, ein Wechsel der Abschrei-  
bungsmethode auf die historischen Anschaf-  
fungs- und Herstellungskosten mit 1,82 %  
(55 Jahre).

Altbauten werden über eine Nutzungsdauer  
von 40 Jahren abgeschrieben.

Die Gesamtnutzungsdauer bei Gewerbeein-  
heiten beträgt 75 Jahre.

Die Nutzungsdauern bei Grundstücken mit Ge-  
schäfts- und anderen Bauten betragen zwi-  
schen 30 und 50 Jahren.

Bei konkreter Abbruchabsicht erfolgt eine An-  
passung der Restnutzungsdauer auf das zu-  
künftige Abbruchdatum.

Die planmäßigen Abschreibungen bei Maschi-  
nen betragen 10 % und 12,5 % der Anschaf-  
fungskosten.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsaus-  
stattung wurden mit Sätzen zwischen 7,69 %  
und 33,33 % jährlich abgeschrieben. Gebraucht  
erworbene Vermögensgegenstände wurden  
über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.  
Für geringwertige Anlagegüter wurde ein Sam-  
melposten mit einer Wertgrenze zwischen 150 €  
und 1.000 € gebildet, der auf fünf Jahre abzu-  
schreiben ist.

Die Jahresabschreibung auf Zugänge des be-  
weglichen Sachanlagevermögens erfolgte pro  
rata temporis.

#### Grundstücke ohne Bauten

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten  
erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungskosten,  
vermindert um planmäßige Abschreibungen  
auf Erschließungskosten eines Erbbaurechts-  
grundstücks.

#### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die  
Beteiligungen und die anderen Finanzanlagen  
wurden zu Anschaffungskosten oder bei dau-  
ernder Wertminderung zum niedrigeren beizu-  
legenden Wert bewertet.

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Angefallene Bauvorbereitungskosten für zum  
Verkauf bestimmte Grundstücke wurden zu An-  
schaffungskosten bewertet.

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen  
(noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heiz-  
kosten) erfolgte zu Anschaffungskosten. Für be-  
stehende Ausfallrisiken wurden angemessene  
Abschläge vorgenommen.

Andere Vorräte wurden grundsätzlich zu An-  
schaffungskosten unter Beachtung des Nie-  
derstwertprinzips bewertet.

#### Forderungen und sonstige Vermögen- gegenstände

Forderungen aus Vermietung wurden mit ihren  
Nominalwerten angesetzt. Uneinbringliche For-  
derungen wurden abgeschrieben. Zweifelhafte  
Forderungen wurden pauschal einzelwertbe-  
richtetigt.

Übrige Forderungen und sonstige Vermögen-  
gegenstände wurden mit ihren Nominalwerten  
angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Wertbe-  
richtigungen Rechnung getragen.

#### Flüssige Mittel/Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel sowie das Bauspargutha-  
ben wurden zum Nennwert angesetzt.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den anderen Rechnungsabgrenzungsposten  
sind 293 T€ (Vj.: 302 T€) Erschließungskosten  
auf Erbbaugrundstücke enthalten, die über die  
Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abge-  
schrieben werden.

#### Pensionsrückstellungen und ähnliche Verpflichtungen

Pensionsverpflichtungen sind mithilfe eines ver-  
sicherungsmathematischen Gutachtens nach  
der sog. „Projected Unit Credit Method“  
(PUC-Methode) gebildet worden. Sie sind un-  
ter Berücksichtigung eines Rententrends in  
Höhe von 2,2 % bzw. 2,4 % angesetzt. Als Rech-  
nungsgrundlagen wurden die Richttafeln  
2005 G von Klaus Heubeck verwendet und die  
Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszin-  
satz von 4,01 %. Unter Berücksichtigung des  
§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde abweichend zum  
Vorjahr ein durchschnittlicher Marktzinssatz der  
letzten 10 Jahre (Vj.: 7 Jahre) bei einer ange-  
nommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrun-  
de gelegt. Der Abzinsungssatz wurde durch die  
Deutsche Bundesbank ermittelt und bekannt  
gegeben.

Nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB ist der Unter-  
schiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rück-  
stellungen nach Maßgabe des entsprechenden  
durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den  
vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem  
Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des  
entsprechenden durchschnittlichen Marktzin-  
satzes aus den vergangenen sieben Geschäfts-  
jahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Der  
Unterschiedsbetrag beträgt 133 T€ und ist nach  
§ 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

#### Sonstige Rückstellungen

Die Bilanzierung der sonstigen Rückstellungen  
berücksichtigt alle erkennbaren Risiken aus un-  
gewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt  
in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer  
Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags.

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungs-  
betrag ausgewiesen. Eine unter den Verbind-  
lichkeiten ausgewiesene Rentenverpflichtung  
ist mit dem Erfüllungsbetrag abzüglich der ent-  
sprechenden Abzinsung ermittelt worden. Die  
Verpflichtung wurde am Bilanzstichtag zum  
Barwert unter Zugrundelegung eines Zinssatzes  
von 3,23 % und einer Rentendynamik von 1,3 %  
unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G  
von Klaus Heubeck ermittelt.

# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016

Alle Angaben in €

Alle Angaben in €

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	<b>1.296.278,15</b>	66.354,77	10.153,87	0,00	<b>1.352.479,05</b>	<b>1.176.393,53</b>	92.217,62	10.153,87	<b>1.258.457,28</b>	<b>94.021,77</b>	119.884,62
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	487.969.494,47	7.392.828,26	1.238.087,23	220.591,29	494.344.826,79	220.062.253,71	7.645.416,04	877.367,07	226.830.302,68	267.514.524,11	267.907.240,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	97.933.240,50	320.703,32	0,00	2.875,56	98.256.819,38	22.216.044,50	2.167.303,78	0,00	24.383.348,28	73.873.471,10	75.717.196,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.239,89	0,00	0,00	0,00	8.239,89	472,91	30,00	0,00	502,91	7.736,98	7.766,98
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.550.329,23	41.377,02	8.727,96	0,00	1.582.978,29	1.305.313,45	52.722,88	8.724,45	1.349.311,88	233.666,41	245.015,78
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.151.342,74	82.874,42	52.230,94	0,00	2.181.986,22	1.612.399,01	136.521,23	52.216,92	1.696.703,32	485.282,90	538.943,73
6. Bauvorbereitungskosten	377.456,85	441.397,80	24.533,00	-223.466,85	570.854,80	0,00	24.533,00	24.533,00	0,00	570.854,80	377.456,85
	<b>589.990.103,68</b>	<b>8.279.180,82</b>	<b>1.323.579,13</b>	<b>0,00</b>	<b>596.945.705,37</b>	<b>245.196.483,58</b>	<b>10.026.526,93</b>	<b>962.841,44</b>	<b>254.260.169,07</b>	<b>342.685.536,30</b>	<b>344.793.620,10</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.819.091,72	0,00	0,00	0,00	1.819.091,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.819.091,72	1.819.091,72
2. Beteiligungen	237.898,76	0,00	0,00	0,00	237.898,76	15.338,76	0,00	0,00	15.338,76	222.560,00	222.560,00
3. Andere Finanzanlagen	320,00	0,00	0,00	0,00	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,00	320,00
	<b>2.057.310,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.057.310,48</b>	<b>15.338,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.338,76</b>	<b>2.041.971,72</b>	<b>2.041.971,72</b>
	<b>593.343.692,31</b>	<b>8.345.535,59</b>	<b>1.333.733,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600.355.494,90</b>	<b>246.388.215,87</b>	<b>10.118.744,55</b>	<b>972.995,31</b>	<b>255.533.965,11</b>	<b>344.821.529,79</b>	<b>346.955.476,44</b>

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Es wurden Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 31.148 € (Vj.: 9.884 €) aktiviert.

Bauvorbereitungskosten

Im Berichtsjahr wurden aktivierte Bauvorbereitungskosten in Höhe von 25 T€ außerplanmäßig

abgeschrieben.

### Anteile an verbundenen Unternehmen/Beteiligungen:

Name	Höhe des Anteils in %	Eigenkapital in €	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in €
Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz Mülheim an der Ruhr GmbH, Mülheim an der Ruhr	25,00	12.800,00	(in 2015: 0,00)*
HBP-Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz Mülheim an der Ruhr GmbH & Co. KG, Mülheim an der Ruhr	27,42	800.000,00	(in 2015: 0,00)*
SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr	100,00	1.710.454,73	(in 2016: 0,00)**

\* Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 liegt noch nicht vor.

\*\* Es besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen den Gesellschaften.

### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Alle Angaben in € (Vorjahreszahlen in Klammern)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	125.118,59 (306.154,51)	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.419,52 (-)	
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37.553,36 (44.725,92)	
Sonstige Vermögensgegenstände	962.251,25 (1.119.593,33)	660.572,19 (686.683,21)
	<b>1.127.342,72</b> <b>(1.470.473,76)</b>	<b>660.572,19</b> <b>(686.683,21)</b>

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

### Flüssige Mittel

Ab dem Berichtsjahr 2016 wird das Kautions-treuhandvermögen in Höhe von 1.819 T€ (Vj.: 1.678 T€) unterhalb der Bilanz ausgewiesen. Der Ausweis für das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Analog dazu wurden die unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesenen Kautions-treuhandverbindlichkeiten ebenfalls unterhalb der Bilanz ausgewiesen.

## Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen enthalten:

Alle Angaben in T€	
	<b>31.12.2016</b>
Rückstellungen für Kosten des Jahresabschlusses	120
Rückstellung für Urlaub/Überstunden	138
Rückstellung zur Umsetzung baulicher Auflagen	313
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	132

### Verbindlichkeiten

Der Posten „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ weist größtenteils kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 300 T€ sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 363 T€ gegenüber der Tochter SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH aus.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Alle Angaben in € (Vorjahreszahlen in Klammern)							
Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon über 5 Jahre		
Restlaufzeit							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	260.942.601,87 (257.569.740,73)	8.984.424,88 (9.734.820,68)	251.958.176,99 (247.834.920,05)	37.322.068,49	214.636.108,50	206.491.047,68 7.535.745,08	GPR Forderungs- abtretung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.923.107,29 (34.013.903,24)	2.018.371,34 (2.136.162,64)	23.904.735,95 (31.877.740,60)	6.149.185,55	17.755.550,40	23.374.610,22	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.144.341,99 (19.941.159,94)	20.144.341,99 (19.941.159,94)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.550.852,82 (1.462.940,65)	1.550.852,82 (1.462.940,65)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.875.266,66 (2.060.309,68)	2.875.266,66 (2.060.309,68)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	663.426,13 (619.116,12)	663.426,13 (619.116,12)					
Sonstige Verbindlichkeiten	790.456,32 (715.612,63)	308.922,07 (226.865,16)	481.534,25 (488.747,47)	481.534,25			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>312.890.053,08</b> <b>(316.382.782,99)</b>	<b>36.545.605,89</b> <b>(36.181.374,87)</b>	<b>276.344.447,19</b> <b>(280.201.408,12)</b>	<b>43.952.788,29</b>	<b>232.391.658,90</b>		

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 60.866 T€ setzen sich im Wesentlichen aus Sollmieten in Höhe von 43.232 T€ und Umlagenerlösen in Höhe von 19.225 T€ zusammen. Dem stehen Erlösschmälerungen in Höhe von 1.995 T€ gegenüber.

### Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Unter den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen ausgewiesen.

### Sonstige betriebliche Erträge/Sonstige betriebliche Aufwendungen

Wesentliche Erträge oder Aufwendungen nach § 285 Nr. 32 HGB sind nicht angefallen.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven latenten Steuern führen können:

Bilanzposten	Aktive Differenzen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	x
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	x
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	x
Rückstellungen für Pensionen	x
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	x

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht in Anspruch genommen wird.

### Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind mit 152 T€ Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (78 T€) und aus der Bewertung einer Verbindlichkeit mit dem Barwert (74 T€) enthalten.

## E. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft verwaltet Mietkautionen als Treuhandvermögen in Höhe von 1.819 T€. Das Treuhandvermögen wird aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung nach Ablauf des Mietverhältnisses und des bestehenden Haftungsverhältnisses zwischen der Gesellschaft und den Mietern unterhalb der Bilanz ausgewiesen.

Es bestehen außerdem sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

Alle Angaben in T€	
Bestellobligo für vergebene Bauaufträge	2.676
Miet- und Leasingverpflichtungen	107

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht laut Tarifvertrag eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse für Gemeinden, Mindener Str. 2 in 50679 Köln. Der derzeitige Umlagensatz beträgt 7,75 % der ZVK-pflichtigen Arbeitsentgelte in Höhe von derzeit 355 T€.

Im Geschäftsjahr 2016 bestehen noch zwei aufeinanderfolgende Zinssicherungsgeschäfte mit einer Gesamtlaufzeit bis zum 01.01.2032 zur Ab-

sicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen Darlehen, denen ein Grundgeschäft in gleicher Höhe gegenübersteht. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 4.000 T€. Die Höhe der mit der Bewertungseinheit abgesicherten Risiken beträgt –585 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Beschäftigte	57	8
Technische Beschäftigte	15	1
Mitarbeiter als Hausmeister, Hauswarte und Raumpfleger	16	2
	<b>88</b>	<b>11</b>

Des Weiteren ist noch eine Mitarbeiterin der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger und Finanzservicegesellschaft mbH im kaufmännischen Verwaltungsbereich als Mehrfachbeschäftigte zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr waren im Unternehmen durchschnittlich vier kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährte Gesamtbezüge an den Geschäftsführer betragen

Alle Angaben in €	
Gehalt	120.630,00
Entgeltumwandlung	9.349,36
Nebenleistungen	7.089,56
Tantieme 2015	20.000,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>157.068,92</b>

Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die Tantieme des Berichtsjahres in Höhe von 20 T€ gebildet.

An die ausgeschiedenen Geschäftsführer wurden in 2016 Gesamtbezüge in Höhe von 182.178,32 T€ geleistet.

Die Pensionsverpflichtungen für die ausgeschiedenen Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen betragen am 31.12.2016 2.062.989,00 €.

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich in 2016 auf 48 T€.

Es wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder zugunsten von Mitgliedern des Aufsichtsrates eingegangen.

Aus den Geschäftsbeziehungen mit Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten, die unter folgenden Positionen erfasst sind:

Alle Angaben in €

	Bilanzausweis	Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	Davon gegenüber Gesellschaftern
<b>Verbindlichkeiten:</b>			
Erhaltene Anzahlungen	20.144.341,99	27.489,36	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.923.107,29	180.792,93	180.792,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.875.266,66	499.299,51	499.299,51

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH. Sie ist in den Konzernabschluss der Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH eingebunden, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

## Geschäftsführung

Immobilienökonom (ebs) Ulf Lennermann

bis 31.12.2017

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Bezüge in €

<b>Von der Stadt Mülheim an der Ruhr entsandt:</b>		
Stadtkämmerer Uwe Bonan	bis 31.12.2016	825,00
<b>Von den Gesellschaftern entsandt:</b>		
Geschäftsführer Dr. Hendrik Dönnebrink		900,00
Geschäftsführer Dr. Hans-Jürgen Weck – stellvertretender Vorsitzender –		1.071,00
<b>Vom Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr entsandt:</b>		
Stadtverordnete Ramona Baßfeld		900,00
Stadtverordneter Heinz Borchardt		981,75
Stadtverordneter Marc Dissel		900,00
Stadtverordneter Heiko Hendriks – Vorsitzender –		2.142,00
Stadtverordneter Christian Mangel		900,00
Stadtverordneter Norbert Mölders		900,00
Rentnerin Gesine Schloßmacher		900,00
Stadtverordneter Dieter Spliethoff		900,00
Stadtverordnete Eva-Maria Weber		900,00
Betriebsratsvorsitzender Mesut Rahim Diekert		900,00

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates beinhalten ausschließlich Sitzungsgelder.

Gemäß einem Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 02.12.2013 hat die Geschäftsführung aus dem Jahresüberschuss 2016 einen Betrag von 266.288,22 € in die zweckgebundene Rücklage eingestellt.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung gemäß § 285 Nr. 33 HGB sind nicht eingetreten.

## Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.801.832,21 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Mülheim an der Ruhr, 31. März 2017

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH

– Geschäftsführung –



Ulf Lennermann

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, unter dem Datum vom 20. April 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### „Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, 20. April 2017

GdW Revision AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft

gez. Gebhardt  
– Wirtschaftsprüfer –

gez. Bispink  
– Wirtschaftsprüfer –

## Bericht des Aufsichtsrates

---

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2016 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 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, den 12. Juni 2017

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

**Fotografie:**

PR-Fotografie Köhring, Marcus Düdder,  
AdobeStock, masterfile

