



Mein Zuhause

Geschäftsbericht 2018

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH



Wir denken in Vierteln.

Geschäftsbericht

Und im Ganzen.

2018

## Kennzahlen auf einen Blick

	2018	2017	2016
Bilanzsumme	376,2 Mio. €	371,4 Mio. €	367,9 Mio. €
Anlagevermögen	345,5 Mio. €	342,0 Mio. €	344,8 Mio. €
Gezeichnetes Kapital	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €	4,7 Mio. €
Eigenkapital gesamt	57,1 Mio. €	54,2 Mio. €	52,0 Mio. €
Umsatzerlöse	65,1 Mio. €	61,5 Mio. €	60,9 Mio. €
Instandhaltung	10,3 Mio. €	9,5 Mio. €	10,2 Mio. €
Modernisierung/Um- und Ausbau	13,9 Mio. €	8,3 Mio. €	8,1 Mio. €
Jahresüberschuss	2,9 Mio. €	2,2 Mio. €	2,1 Mio. €
Wohnungsbestand	8.337 WE	8.402 WE	8.479 WE
Gewerbeeinheiten	177 GE	181 GE	175 GE
Garagen/Stellplätze	3.484 GA/EP	3.544 GA/EP	3.549 GA/EP

## Inhalt

---

### 05 Organe der Gesellschaft

### 06 Quartiersentwicklung im Fokus

### 15 Lagebericht

16 Grundlagen der Gesellschaft

18 Wirtschaftsbericht

33 Prognose, Chancen- und Risikobericht

### 41 Jahresabschluss

42 Bilanz

44 Gewinn- und Verlustrechnung

45 Anhang

58 Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

62 Bericht des Aufsichtsrates

Der Verzicht auf eine gleichzeitige Nennung der weiblichen und der männlichen Form im vorliegenden Geschäftsbericht erfolgt aus platz-technischen Gründen und zugunsten einer besseren Lesbarkeit.

# Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter

medl GmbH, Mülheim an der Ruhr	1.307.252,00 € (27,90 %)
Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH, Mülheim an der Ruhr	3.378.548,00 € (72,10 %)

## Mitglieder des Aufsichtsrates

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

## Geschäftsführung

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Andreas Timmerkamp



## Zukunft

Wie attraktiv sind unsere Wohnviertel? Dauerhaft gute Noten in diesem Bereich sind nur mit konsequenter Quartiersentwicklung zu erreichen. Das umfasst Modernisierung genauso wie Neubaumaßnahmen, schließt aber auch Umfeld, Nachbarschaft, Infrastruktur und alle weiteren Faktoren mit ein, die heute über Lebensqualität in urbanen Strukturen entscheiden. Eine Strategie, die in unseren Quartieren Nutzen für Mensch und Mülheim entfaltet.

### Generationengerecht

Eine gute Entwicklung braucht Vielfalt. Daher bringen wir in unseren Beständen gezielt verschiedene Altersgruppen, Lebensmodelle und Haushaltstypen zusammen. Bauliche Maßnahmen sorgen für Barrierefreiheit und einen breit gefächerten Mix von Wohnungsgrößen und Grundrissen. Hinzu kommen zahlreiche Angebote für Begegnung und gemeinsame Aktivitäten – damit aus dem Nebeneinander ein Miteinander entstehen kann.

### Ganzheitlich

Unser Wohnungsangebot steht im Einklang mit unserer ökologischen, ökonomischen und sozialen Selbstverpflichtung. Somit gewährleisten wir zeitgemäßen Komfort und eine gesunde Durchmischung der Mieterschaft. Erholungsräume im Umfeld planen wir genauso ein wie barrierefreie Aufenthaltsqualität und Orte der Begegnung. Wir fördern stabile Nachbarschaften und kümmern uns um wohnbegleitende Dienstleistungsangebote. Für eine starke Identifikation aller Bewohner mit ihrem Quartier.

### Zukunftsfähig

Energetisch effizientes, aber auch vernetztes, „smartes“ Wohnen: Darauf richten wir die baulich-technische Entwicklung unserer Bestände aus. Zusätzlich wollen wir alternative Wohnformen etablieren, engagieren uns für eine tragfähige Kooperationskultur vor Ort, setzen mit neuen Mobilitätskonzepten Impulse – und bleiben offen für weitere Anforderungen, die sich aus dem Wandel von Lebens- und Arbeitsweisen ergeben.

# Idümpfsches Ikarree

Ein vitales, sozial stabiles Viertel fördern: Das Entwicklungsprojekt in Mülheim-Dümpten zielt auf zeitgemäße Wohnoptionen sowie eine nachhaltige Stärkung des Quartiers. Analysen des Bestands sowie der lokalen Situation führten zu einer Ersatzneubaumaßnahme für einen ausgewogenen Angebotsmix.

Das „dümpfschekarree“ kombiniert 25 Mietwohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern mit zehn Eigenheimen, die Ende 2018 fertiggestellt und bezogen wurden. Zur Finanzierung des Investitionsvolumens von 8,6 Mio. € haben wir u.a. Mittel aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW genutzt.

## Neustart für Neubau

Im Zuge dieser Quartiersentwicklung haben wir uns nach 20 Jahren erstmals wieder im Neubau engagiert. Wir wollten unser Angebot hinsichtlich Haustechnik, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Komfort zukunftsfähig gestalten – ein Ziel, das bei 40 Wohneinheiten aus den 1950er Jahren selbst durch Komplettsanierung nicht erreichbar war.

Die betroffenen Objekte wurden zurückgebaut. Erhalten blieben 55 überwiegend preisgebundene Seniorenwohnungen, die wir per Neubau um Wohnformen für weitere Zielgruppen ergänzten. Dank Anschluss an ein Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk und integrierter Smart-Living-Technologie gewährleisten alle neuen Gebäude hohen Wohnkomfort mit erheblichem Energiesparpotenzial.

## Vorteil durch Vielfalt

Das neue Wohnraumangebot fördert eine gemischte Bewohnerstruktur: zwei bis vier Zimmer, Flächen zwischen 65 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup> sowie zahlreiche Grundrissvarianten. Die Wohnungstypen reichen von Geschosswohnungen bis zu Penthouse- und Maisonettewohnungen.

Hinzu kommen die Kaufeigenheime, die mit jeweils rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Gartengrundstück besonders für junge Familien attraktive Perspektiven eröffnen. Zugleich ermöglicht die Integration von Eigentum langfristige Bindungen an das Quartier und ein entsprechend hohes Engagement für Umfeld und Nachbarschaft.



„Unsere Quartiere bieten  
Lebensqualität  
für alle Generationen.“  
Sven Glöcker



DÜMPTEN  
**23**

Attraktive innerstädtische Wohnperspektiven schafft dieses Projekt, das die Entwicklung eines großräumigen Quartiers in Mülheim-Dümpten abschließt. Auch hier haben wir uns für einen Neubau entschieden, um nicht weiter entwicklungsfähigen Wohnraum durch einen bedarfsgerechten Angebotsmix zu ersetzen.

Zeitgemäßer Wohnkomfort, der für alle Zielgruppen bezahlbar ist: Unter dieser Maßgabe entstehen 84 neue Mieteinheiten verschiedener Größen und Typen, mehr als die Hälfte davon in öffentlicher Förderung. Sieben Kaufeigenheime sowie attraktive Außenanlagen inklusive Spielplatz runden das Vorhaben ab. Im Spätsommer 2018 konnten wir mit den Bauarbeiten beginnen; die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für 2020 geplant.

### Zeitgemäß und erschwinglich

Mangelnde Vielfalt, kaum Angebote für junge Menschen und Familien: Das ergab eine Bestandsanalyse des Areals „Dümpten23“ im Abgleich mit Sozialdemografie und Bedarf im entwickelten Umfeld. Mit dem Neubau schaffen wir einen generationengerechten Mix für alle Einkommensgruppen. 50 der 84 Mietwohnun-

gen entstehen im preisgebundenen Segment. Barrierefrei, große Balkone, Dachterrassen oder Garten, Tiefgarage und E-Ladestationen sowie integrierter Quartierstreffpunkt: In diese Wohnqualität investieren wir insgesamt 24 Mio. €; mehr als ein Drittel davon ist mit Landesmitteln finanziert.

### Abschluss eines Großprojekts

„Dümpten23“ gehört zu einem größeren SWB-Quartier, das rund 400 Wohnungen umfasst. Mit der Entwicklung haben wir 2002 begonnen und sukzessive u.a. energetische Modernisierungen und Baderneuerungen durchgeführt. In mehreren Fällen wurden außerdem Wohneinheiten zusammengelegt und Grundrisse bedarfsgerecht geändert.

Im Ergebnis waren nicht nur ökologische Fortschritte zu verzeichnen; auch die Angebotslücken z.B. für Familien mit Kindern konnten wir verkleinern. Geschlossen werden sie mit der neuen Wohnanlage „Dümpten23“ – letzter Baustein einer Quartiersentwicklung, die für langfristige Lebensqualität steht: städtebaulich wie energetisch, soziodemografisch und wirtschaftlich.

Veraltete Gebäudestruktur und sozialökonomische Defizite: Aus dieser Gemengelage in einem unserer größten zusammenhängenden Siedlungsbereiche entwickeln wir ein lebens- und liebenswertes Quartier für alle Altersgruppen und Lebensphasen. Der Anspruch zielt auf das Wohnraumangebot, schließt aber auch weiche Standortfaktoren ein.

Für dieses Leuchtturmprojekt haben wir uns dem NRW-weiten Pilot-Audit „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ angeschlossen. So entstand unter Einbindung lokaler Akteure ein integriertes Konzept, das Ende 2017 zertifiziert wurde. 2018 fiel der Startschuss für den ersten von insgesamt neun Bauabschnitten, die wir bis 2025 fertigstellen wollen.

### Voller Einsatz in allen Bereichen

Zur baulich-technischen Entwicklung nutzen wir alle Optionen von Großmodernisierung, Um- und Ausbau bis hin zum Ersatzneubau. Am Ende wird ein Mix aus frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen sowie Mietreihen- und Kaufeigenheimen stehen: als Fundament eines generationenübergreifenden Zusammenlebens.

Barrierefreiheit, Energieeffizienz und moderne Haustechnik sind durchgehend Standard. Parallel dazu setzen wir Impulse zur Steigerung von Aufenthaltsqualität und Barriereabbau in den großzügigen Freianlagen, realisieren neue Mobilitätskonzepte von E-Ladestationen bis Carsharing und fördern eine Kooperations- und Vernetzungskultur im Quartier.

### Selbstorganisiertes Miteinander

Wechselseitiges Kennenlernen und gemeinsame Aktivitäten können den Zusammenhalt deutlich steigern. Dazu errichten wir in der Eichbaumsiedlung einen Quartierstreiffpunkt als multifunktionale Anlaufstelle, Begegnungsstätte und Veranstaltungsort. Bis zur Fertigstellung dient eine Erdgeschosswohnung als Übergangslösung.

Unterstützt vom SWB-Quartiersmanagement, finden hier bereits zahlreiche Aktivitäten vom Themenforum bis zum Kiez-Café statt. Im Mittelpunkt steht die Einbindung von Anwohnern und anderen lokalen Akteuren: Ihre Angebote und Projekte sollen den Quartierspunkt mit Leben füllen und zur selbstorganisierten Einrichtung entwickeln.



Weitblick

„Wir entwickeln unsere Quartiere ökologisch, ökonomisch und sozial.“  
Oliver Ahrweiler

# Lagebericht 2018

## Grundlagen der Gesellschaft

---

- ▷ Das Unternehmen
- ▷ Bestand

## Wirtschaftsbericht

---

- ▷ Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen
- ▷ Vermietung
- ▷ Mieten
- ▷ Instandhaltung
- ▷ Neubau | Um- und Ausbau | Modernisierung | Energetische Sanierung
- ▷ Quartiersentwicklung
- ▷ 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.

Damit stellt die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes das Kerngeschäft der Gesellschaft dar.

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

## Bestand

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 verfügen wir über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.514 Wohn- und Gewerbeeinheiten, von denen insgesamt 8.410 Einheiten in Mülheim an der Ruhr liegen. 83 Wohnungen befinden sich in Sachsen-Anhalt, 21 Wohneinheiten in Essen-Kettwig.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2018 wie folgt dar:

Häuser	1.132
Wohnungen	8.337
Gewerbeeinheiten	177
Garagen/Stellplätze	3.484

**Wohn-/Nutzfläche gesamt in m<sup>2</sup> 579.570**

Von den insgesamt 8.242 in Mülheim an der Ruhr bewirtschafteten Wohnungen sind 3.153 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 38,2 %.

Folgende Aspekte stehen hierbei im Vordergrund der Investitionstätigkeit unseres Unternehmens:

- ▷ Energiekosten und klimaschädliche Emissionen reduzieren, Effizienz der Gebäude erhöhen
- ▷ Abbau von Barrieren
- ▷ Gebrauchswert von Wohnraum erhöhen
- ▷ Sicheres und attraktives Wohnumfeld schaffen
- ▷ Quartiersentwicklung durch Rückbau von Beständen und Ersatzneubauten
- ▷ Ausgewogene Produkt- und Preispolitik

Bei der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen unterstützen uns seit Jahren das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW mit attraktiven Förderkonditionen, die Inanspruchnahme von Fördermitteln der KfW sowie unverändert niedrigverzinsliche Kapitalmarktmittel. Die Fortführung der mittelbaren Förde-

rung im Neubausektor ist ein wesentlicher Baustein zur langfristigen Umsetzung der seitens der Gesellschaft angestrebten Investitionspolitik. Hinzu kommt eine deutliche Verbesserung der Förderung von Bestandsinvestitionen, die – bei entsprechender Inanspruchnahme – auch die wirtschaftliche Modernisierung von Wohnraum ermöglicht, obwohl Preis- und Belegungsbindungen von bis zu 25 Jahren eingegangen werden.

Ungeachtet der gesetzlich ständig steigenden baulichen Anforderungen und der damit verbundenen höheren Baukosten kann somit aufgrund der Zins- und Förderkonditionen nach wie vor eine langfristige Wohnraumversorgung in allen Preissegmenten für Objekte wirtschaftlich sichergestellt werden.

Der Wohnungsbestand stellt sich für Personenkreise mit speziellem Wohnraumbedarf zum 31.12.2018 wie folgt dar:

Seniorenwohnungen	1.082
Behindertenwohnungen	32
Wohnungen und Einfamilienhäuser für Kinderreiche	253

Infrastrukturelle Einrichtungen runden unser Angebot ab, so bieten wir

- ▷ 6 Kindergärten
- ▷ 5 Begegnungsstätten
- ▷ 13 Gewerbeeinheiten mit sozialem Dienstleistungsangebot
- ▷ 61 Gewerbeeinheiten für private Dienstleistungsanbieter
- ▷ 21 Einzelhandelsflächen
- ▷ 19 gastronomisch genutzte Gewerbeeinheiten
- ▷ 52 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	1.149	13,94
Styrum	554	6,72
Heißen	2.066	25,07
Broich	474	5,75
Saarn	1.427	17,31
Speldorf	606	7,35
Holthausen	68	0,83
Stadtmitte	1.559	18,92
Winkhausen	339	4,11
<b>Gesamt</b>	<b>8.242</b>	<b>100,00</b>

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

	WE	%
Bis 30 m <sup>2</sup>	42	0,50
31 bis 50 m <sup>2</sup>	2.182	26,17
51 bis 70 m <sup>2</sup>	3.958	47,48
71 bis 90 m <sup>2</sup>	1.604	19,24
Über 90 m <sup>2</sup>	551	6,61
<b>Gesamt</b>	<b>8.337</b>	<b>100,00</b>

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

	WE	%
1-Raum-Wohnung	1.394	16,72
2-Raum-Wohnung	2.920	35,02
3-Raum-Wohnung	3.047	36,55
4-Raum-Wohnung	907	10,89
5-Raum-Wohnung	67	0,80
Mehr als 5 Räume	2	0,02
<b>Gesamt</b>	<b>8.337</b>	<b>100,00</b>

### Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Aufschwung der globalen Wirtschaft hat zuletzt an Dynamik eingebüßt. Die Entwicklung im Jahr 2018 war nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion in der zweiten Jahreshälfte getrübt. Der Rückzug von internationalen Investoren hat sich, insbesondere in den Schwellenländern, durch verschlechterte Finanzierungsbedingungen offenbart. Die konjunkturelle Dynamik zwischen einzelnen Staaten hat zugenommen. Die USA profitieren derzeit von privatem und staatlichem Konsum sowie einer Steuerreform und einer expansiven Finanzpolitik.

Maßgebliche Risiken ergeben sich bei der aktuellen politischen Lage in den USA allerdings vor allem aus dem Handelskonflikt mit China sowie drohenden Zöllen gegenüber dem EU-Wirtschaftsraum. Bedingt durch die starken Verflechtungen der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisen wie z.B. in der Türkei und Venezuela könnten zu einem Vertrauensverlust insgesamt führen, der mit einer weiteren Verschlechterung von Finanzierungsbedingungen und der Welt-handelsordnung einhergehen könnte.

Wirtschaftliche Institute erwarten für 2019 weiterhin einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft. Die Zuwachsraten sollen hierbei bei rund 3 % liegen (EU-Raum: 1,8 %). Die treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Staaten, wie auch in der Europäischen Union, die Binnenkonjunktur.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit des ungeordneten EU-Austritts des Vereinigten Königreiches sowie die expansive Finanzpolitik von Italien zu nennen.

Die anhaltende Leitzinspolitik im Euroraum stützt die Konjunktur weitgehend. Der Leitzins soll bis Sommer 2019 nicht steigen und befindet sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer ist – insbesondere bedingt durch die günstigen Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingten Mehreinnahmen – weiter rückläufig. In vielen europäischen Ländern führt dies weiter zu einer verbesserten Haushaltslage, so auch in Deutschland.

Die deutsche Wirtschaft bewegt sich weiter auf einem Wachstumspfad, sodass der Aufschwung nunmehr in sein sechstes Jahr geht. Im Jahresdurchschnitt nimmt die Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik Deutschland um rund 1,5 % zu. Die Auslastung der Produktionskapazitäten sowie angebotsseitige Engpässe im Bereich der Arbeitskräfte dürften damit fortbestehen, sodass einer Ausweitung der Investitionstätigkeit wiederum Kapazitätsgrenzen entgegenstehen.

Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2018 bei 4,9 % und ist damit noch einmal um 0,4 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Anspannungstendenzen auf dem Arbeitsmarkt setzten sich fort. Aufgrund des Fachkräftemangels lassen sich ausgeschriebene Stellen nur mit nicht unerheblicher Verzögerung besetzen.

Die Immobilienwirtschaft ist einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige der deutschen Volkswirtschaft. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, als Teil der Immobilienwirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1,1 % (Vj.: 1,4 %) erhöhen.

Im Jahr 2018 sind Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Im Mietwohnungsbau hingegen ist der Rückgang zum Vorjahr (-7%) auf die Verschärfung der EnEV zurückzuführen. Von den genannten Genehmigungen werden rund 182.000 Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Die Mieten steigen kontinuierlich weiter an. Der deutschlandweite Mietspiegeldurchschnitt liegt nunmehr bei 6,78 €/m<sup>2</sup> (Vj.: 6,72 €/m<sup>2</sup>). Die Durchschnittsmiete der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen liegt bei 5,64 €/m<sup>2</sup>. Die größten Preiserhöhungen für Mieter stellen allerdings die weiterhin steigenden Energiepreise, Stromkosten und Steuern dar.

Wohnen wird in größeren Städten teurer. Die gute Lage der Stadt Mülheim im Ballungsraum Rhein-Ruhr lässt die Nachfrage nach Wohnraum weiter ansteigen. Der Wohnungsbestand ist im Saldo im Vorjahresvergleich um 16 Wohneinheiten gesunken, womit ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl um 279 Personen einhergeht.

Es ist darüber hinaus festzustellen, dass sich der Trend des schleichenden Rückgangs preisgebundener Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt hat. Insofern stellt sich der Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr – vor allem in den Segmenten des preisgebundenen und günstigen Wohnraums – angespannter dar.

Die Geschäftsstrategie unserer Gesellschaft ist auf die dargestellten Marktgegebenheiten eingestellt.

### Vermietung

Die Fluktuationsquote ist mit 855 Auszügen (10,2%) gegenüber dem Vorjahr mit 901 Auszügen (10,7%) erfreulicherweise weiter gesunken. Die Anzahl der Wiedervermietungen belief sich auf 738 Wohnungen (8,9%; Vj.: 854 Wohnungen, 10,2%). Dies ist neben dem Abgang von 88 Wohneinheiten zum 31.12.2018 auch auf den Rückgang der Fluktuation und auf den Anstieg des strategisch-technischen Leerstandes, also des Wohnraums, der im Folgejahr zum Freizug vorgesehen ist, zurückzuführen. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote ist gegenüber dem Vorjahr (2%) auf 2,5% gestiegen. Der stichtagsbezogene Leerstand beläuft sich in 2018 auf 1,9% gegenüber 1,3% in 2017. Der marktbedingte Leerstand zum Stichtag ist leicht angestiegen und beträgt nunmehr 0,8% (Vj.: 0,3%). Der technische Leerstand ist mit 1,1% gegenüber 2017 (Vj.: 1%) ebenfalls leicht gestiegen. Die Anstiege sind in erster Linie auf ein gezieltes Belegungsmanagement zurückzuführen.

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

	2018	2017
<b>Wiedervermietungen</b>		
Wohnungen	738	854
Gewerbeeinheiten	20	30
Garagen/Stellplätze	336	325
<b>Insgesamt</b>	<b>1.094</b>	<b>1.209</b>
<b>Leerstände</b>		
Wohnungen durchschnittlich marktbedingt	62	33
Wohnungen durchschnittlich modernisierungsbedingt	88	94
Wohnungen durchschnittlich abrissbedingt	59	47
Gewerbeeinheiten	8	4
Garagen/Stellplätze	109	98
<b>Insgesamt</b>	<b>326</b>	<b>276</b>
<b>Mietausfälle (T€)</b>		
Wohnungen	1.636	1.635
Gewerbeeinheiten	101	49
Garagen/Stellplätze	32	39
<b>Insgesamt</b>	<b>1.769</b>	<b>1.723</b>

Die Abschreibungen auf Mietforderungen belaufen sich auf 200 T€.



2018 fertiggestellt: das Neubauprojekt „dümpscheskarree“ mit 25 Mietwohnungen und 10 Eigenheimen

## Mieten

Die Nettosollmieten verzeichnen einen leichten Anstieg in Höhe von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr. Stichtagsbezogen belaufen sich die monatlichen Mieten für preisfreien Wohnraum auf

5,79 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vj.: 5,71 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und preisgebundenen Wohnraum auf 5,08 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vj.: 5,05 €/m<sup>2</sup> Wfl.).

Die Nettosollmieten aller Nutzungsarten belaufen sich auf 43,8 Mio. € (Vj.: 43,7 Mio. €) p.a.

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

	mtl./T€	
	31.12.2018	31.12.2017
Wohnungen	2.930	2.911
Gewerbeeinheiten	644	646
Garagen/Stellplätze	102	102
<b>Insgesamt</b>	<b>3.676</b>	<b>3.659</b>

Das Mietpreisniveau setzt sich zum 31.12.2018 wie folgt zusammen:

€/m <sup>2</sup> mtl. netto	Wohnungen in WE	Wohnungen in %
Bis 4,00	156	1,87
Bis 5,00	1.699	20,38
Bis 6,00	4.450	53,38
Über 6,00	2.032	24,37
<b>Gesamt ø 5,50</b>	<b>8.337</b>	<b>100,00</b>

Die Unternehmensdurchschnittsmiete für Wohnungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 5,57 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Somit wirkt die Gesellschaft mit ihrem preisungebundenen Wohnungsbestand unverändert preisstabilisierend auf den Mülheimer Wohnungsmarkt ein.

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird die Gesellschaft die exzellenten Förderbedingungen des Landes NRW im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungen weiter in Anspruch nehmen. Dabei nimmt die Gesellschaft nicht nur Fördermittel für Rückbau und Ersatzneubau in Anspruch. Das im Jahr 2018 vereinfachte Modernisierungsprogramm des Landes NRW bietet eine weitere Option, derzeit preisungebundenen Wohnraum nach erfolgreicher Modernisierung in die Preis-

bindung zurückzuführen. In enger Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung und der Bewilligungsbehörde werden in 2019 die ersten Wohnungen mit diesen Fördermitteln modernisiert.

Der Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel hat sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 in einer konstituierenden Sitzung dazu entschlossen, die InWIS Forschung & Beratung GmbH mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zum 01.01.2020 zu beauftragen. Wiederum ist eine Vermieterbefragung vorgesehen, da erneut bauteilbezogene und modernisierungsbedingte Merkmale zu den Wohnungen abgefragt werden sollen, um weitere Anreize zur Modernisierung – auch im Hinblick auf private Vermieter – zu geben.

## Instandhaltung

Die kontinuierliche Instandhaltung sorgt für gepflegte und zukunftsfähige Wohnungsbestände und dient der Werterhaltung unserer Objekte. Mit insgesamt 10.241 T€ – dies entspricht

einem Aufwand von 18,30 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche p.a. – hat die Gesellschaft erneut einen hohen Betrag in die Instandsetzung ihrer Bestände investiert.

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:

Alle Angaben in T€		
	2018	2017
Reparaturdienst/Kleininstandhaltung	3.209	3.500
Aufwendungen für Wiederbewohnbarmachung	2.704	2.721
Wertverbessernde Maßnahmen	2.909	1.616
Geplante und sonstige Maßnahmen	754	1.096
Versicherungsschäden	665	540
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	<b>10.241</b>	<b>9.473</b>
Instandhaltungsinvestition Historisches Rathaus	59	40
<b>Insgesamt</b>	<b>10.300</b>	<b>9.513</b>

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

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir die seit Jahren erfolgreiche Investitionstätigkeit fortgeführt. Hinzu kam mit Bezug des „dümpscheskarree“ die erste Neubaufertigstellung seit knapp 20 Jahren.

Im Rahmen unserer Bautätigkeit (inkl. Nachtragskosten und projektierte Maßnahmen) sind Kosten in Höhe von 13.978 T€ im Berichtsjahr aufgewendet worden. Dies entspricht einer Investition von 24,12 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

### Fertigstellung in 2018

	Häuser		WE (Anzahl)		Vortrag 2017	Investition in T€	
	vor	nach	vor	nach		2018	Gesamt
1. Neubau							
▷ „dümpscheskarree“, MFH	2	40	25		2.691 T€	2.229	4.920
2. Um- und Ausbaumaßnahmen	-	-	-		-	-	-
3. Großmodernisierung	-	-	-		-	-	-
4. Einzelmodernisierung	-	61	61		-	2.451	2.451
5. Energetische Sanierungsmaßnahmen							
▷ Geitlingstraße 1a	1	6	6		6 T€	179	185
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>107</b>	<b>92</b>		<b>2.697 T€</b>	<b>4.859</b>	<b>7.556</b>

### Unsere aktivierten Maßnahmen in 2018 stellen sich insgesamt wie folgt dar:

Alle Angaben in T€	
Bauvorbereitung	1.624
Anlagen im Bau	7.132
Zugang Wohngebäude	5.219
Zugang Geschäfts- und andere Bauten	3

Mit der Fertigstellung der energetischen Sanierung des Gebäudes Geitlingstraße 1a wurden die Investitionen im gesamten Quartier in Heißen abgeschlossen.

Im Rahmen der Einzelmodernisierung wurden 61 Wohnungen fertiggestellt. Eine erneute Ausweitung des Programms ist für 2019 in Planung.

Neben dem Bezug des „dümpscheskarree“ wurden bereits Mitte des Jahres zehn Einfamilienhäuser an der Schaaphausstraße fristgerecht an die neuen Eigentümer übergeben.

Folgende Tabelle zeigt die periodenübergreifende Gesamtinvestition sowie die in 2018 angefallenen Bauvorbereitungs- bzw. Baudurchführungskosten:

	Häuser		WE (Anzahl)		Vortrag 2017	Investition in T€	
	vor	nach	vor	nach		2018	Gesamt
1. Neubaumaßnahmen							
▷ Dümpfen23	7	76	84		1.630 T€	3.460	19.512
▷ Eichbaum-Süd	9	76	101		7 T€	1.216	21.250
▷ Kita Barbarastraße	1	14	-		10 T€	78	2.659
▷ Langenfeldstraße 83-89, Quellenstraße 92-94	6	24	28		3 T€	59	7.607
▷ Projektierungen	27	186	208		2 T€	25	27.896
2. Um- und Ausbaumaßnahmen							
▷ Saarncenter (Gewerbe)	1	-	-		36 T€	152	1.965
3. Großmodernisierung							
▷ Filchnerstraße 74-78	3	24	24		-	52	3.506
▷ Filchnerstraße 68-72	3	24	24		-	22	3.662
▷ Gneisenaustraße 12	1	48	48		-	-	5.036
4. Einzelmodernisierung	-	90	90		-	-	2.500
5. Energetische Sanierung							
▷ Frombergfeld 10	1	72	72		-	1.557	2.721
▷ Frombergfeld 14-16	2	18	18		-	-	600
▷ August-Schmidt-Straße	6	66	66		-	-	2.750
▷ Am Eckland 10	1	24	24		-	-	920
<b>Gesamt</b>	<b>68</b>	<b>742</b>	<b>787</b>		<b>1.688 T€</b>	<b>6.621</b>	<b>102.584</b>

Das im Vorjahr begonnene Programm zum altersgerechten Umbau von Bädern und Einbau von Sicherheitstechnik wurde in 2018 gut angenommen und wird aus diesem Grund ab 2019 auf weitere Liegenschaften ausgeweitet.

Aufgrund der derzeitigen günstigen Förderbedingungen im Rahmen des Programms RL Mod des Landes NRW werden mehrere Liegenschaften in den nächsten zwei Jahren mit öffentlichen Mitteln modernisiert.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 2.498 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen und Nachtragskosten investiert.

Des Weiteren sind diverse Neubauvorhaben in Planung, die voraussichtlich ab 2020 in die Umsetzung gelangen.

## Quartiersentwicklung

Die Teilnahme an der Modernisierungsoffensive des Landes NRW „Besser Wohnen – Zu Hause im Quartier“ wurde am 25.09.2018 mit der persönlichen Übergabe der Bewerbung an Frau Ministerin Ina Scharrenbach eingeleitet. Diese Teilnahme dient der aktiven Unterstützung der gesamten Quartiersentwicklung Eichbaumsiedlung im Hinblick auf eine Finanzierung mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW aus einem hierfür vorgesehenen Quartiersbudget. Die Zuteilung von Finanzmitteln für den Neubau Eichbaumsiedlung Süd ist erfreulicherweise bereits im Geschäftsjahr erfolgt.

Neben der Bewilligung dieser 100 Neubauwohnungen stehen noch weitere Projekte zur Finanzierung mit Landesmitteln an. Insgesamt planen wir die Errichtung und Modernisierung von 270 preisgebundenen Wohneinheiten. Im Sinne der ganzheitlichen, zukunftsorientierten und generationengerechten Bestandsentwicklung im Quartier Eichbaumsiedlung würde sich durch die Umsetzung aller geplanten Maßnahmen in Summe die CO<sub>2</sub>-Produktion jährlich um 489,40 t reduzieren. Die Einsparung erfolgt

bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohn- und Nutzflächen im Quartier um voraussichtlich 6.385 m<sup>2</sup>.

Als Ergänzung der Angebotspalette im Quartier sind derzeit 30 Kaufeigenheime sowie 7 öffentlich geförderte Mietefamilienhäuser geplant.

Fester Bestandteil unserer Quartiersentwicklungsmaßnahmen sind die von uns im Jahr 2018 initiierten Quartierspunkte in derzeit zwei Wohnquartieren.

Insbesondere der Quartierspunkt in der Eichbaumsiedlung, der inhaltlich in einer Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Mülheim an der Ruhr begründet wurde, erfreut sich im Umfeld Heißen-Süd großer Beliebtheit. Dabei haben interessierte Bewohner des Quartiers die Chance, über die Website des Quartierspunktes detaillierte Informationen über Veranstaltungen und deren Termine abzurufen, sich anzumelden und – eigeninitiativ – eigene Themen einzubringen. Um dem Thema Inklusion sowie behindertengerechte Ausgestaltung von Wohnungen, Gebäuden und vor allem Außenanlagen gerecht zu werden, wird im Geschäftsjahr 2019 eine weitere Kooperation mit dem VBGS Verein für Bewegungsförderung und Gesundheitssport Mülheim an der Ruhr e.V. geschlossen werden. Ein Thema, das im Rahmen von behindertengerechtem, barrierearmem und betreutem Wohnen von hoher Bedeutung ist.

## Kommunikation und Informationstechnik

Der technologische Wandel hat in den letzten Jahren eine Vielzahl von digitalen Errungenschaften hervorgebracht, die Art, wie wir miteinander kommunizieren, verändert, aber auch neue Geschäftsmodelle entstehen lassen. Diese durchdringen zunehmend alle gesellschaftlichen Bereiche und bringen zugleich auch erhebliche Veränderungen für Unternehmen mit sich. Hierdurch ergeben sich große Chancen,

die Kernprozesse weiterzuentwickeln und sich mit Produkten, Dienstleistungen und neuen Geschäftsmodellen zu beschäftigen, aber auch Kundenkommunikation und -kontaktpunkte neu zu denken. Somit steht das Unternehmen vor der Aufgabe, Organisations- und Steuerungsstrukturen zu etablieren, um einer sich verändernden Wertschöpfung Rechnung zu tragen und die Herausforderungen der Digitalisierung zu bewältigen. Auch die SWB stellt sich den digitalen Herausforderungen und antizipiert mehr und mehr digital vernetzte Anwendungen. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, dass die enorme Veränderungsgeschwindigkeit dazu verleitet, digitale Geschäftsprozesse zu implementieren und weiterzuentwickeln, die auf einer umfassenden Schnittstellenlandschaft basieren.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass nur mithilfe einer transparenten und einheitlichen Kommunikationsstrategie sowohl die Mitarbeiter als auch die Kunden und Geschäftspartner unseres Hauses das Vertrauen in die digitale Prozesswelt der SWB und ihre Kernkompetenzen bewahren werden.

Die Geschäftsleitung hat sich deshalb entschieden, unter Einbindung externer Moderatoren eine Unternehmensstrategie „SWB 2030“ zu entwickeln, zu deren Umsetzung der digitale Wandel auf vielen Ebenen erforderlich sein wird.

Neben den unterschiedlich zu bewertenden Märkten und ihren strategischen Erfordernissen bilden Unternehmenskultur, -struktur und -technik das Fundament der künftigen Entwicklung. Ein noch zu entwickelnder Kommunikationsleitfaden hilft Führungskräften und Mitarbeitern gleichermaßen, sich mit den bevorstehenden Änderungen auseinanderzusetzen und diese anzunehmen.

Die Anschaffung neuer Hard- und Software, von Planungs- und technischen Portfoliotools, sowie des Online-Kundenportals sind erste Bausteine zur Umsetzung unserer Gesamtstrategie – eine Entwicklung, die sich in 2019 durch die neue SWB-Website, die Quartierspunktwebsite, den neuen Intranetauftritt, ein neues Vermietungstool und weitere Vereinfachungen im Zahlungsverkehr fortsetzt.

Losgelöst von dieser Entwicklung bekennen wir uns als kommunales Wohnungsunternehmen zur Stadt Mülheim an der Ruhr. So fördern wir unverändert vielfältige kulturelle, sportliche und soziale Aktivitäten in unserer Stadt.

## Personal | Organisationsentwicklung

Die Modernisierungsmaßnahmen in der Bahnstraße 29 wurden im Berichtsjahr abgeschlossen, sodass sich das „Haus des Kunden“ mit neu gestaltetem Empfang präsentiert. Die damit verbundene Gesamtkonzeption im Rahmen einer auf Kundenfreundlichkeit und hohe Beratungskompetenz ausgerichteten Organisation ist damit erfolgreich umgesetzt worden.

Das im Berichtsjahr implementierte strategische Instrument der Portfolioanalyse unterstützt die systematische Analyse, Planung, Steuerung und Kontrolle des Immobilienbestandes. Grundlegend wird die operative Bestandsbewirtschaftung erleichtert, insbesondere bei der Entwicklung differenzierter Handlungsstrategien für den Bestand. Dieses EDV-gestützte System wurde darüber hinaus noch durch eine Controlling-Software für die Immobilienwirtschaft ergänzt. Es unterstützt die Investitionsplanung und analysiert deren Auswirkungen auf Bilanz, Cashflow und Gewinn- und Verlustrechnung. Quartalsweise erstellte Soll-Ist-Vergleiche lassen frühzeitig Abweichungen erkennen.



# Raumgewinn

Um- und Ausbau  
Frintroper Straße 9, 11



# Ambiente

Umbau Haus des Kunden  
Bahnstraße 29

Die Herausforderungen in der Anpassung der Organisation durch die im Mai 2018 in Kraft getretene EU-Datenschutz-Grundverordnung wurden fristgemäß vollständig umgesetzt. Die Geschäftsabläufe, vor allem im Bereich der Neukundenbetreuung, mussten im Hinblick auf die Datenerfassung angepasst werden. Für die Sicherstellung und Dokumentation der bestandungsfreien Umsetzung wurde die Beratungsgesellschaft VdW Treuhand GmbH beauftragt, den Prozess gemeinsam mit dem internen Datenschutzbeauftragten zu begleiten.

Unverändert stellen die Mitarbeiter unseres Hauses das wichtigste Kapital dar. Die Geschäftsleitung legt großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung der Belegschaft. Gezielte Nachwuchsförderung, individuelle Förderungen sowie ständiger Zugang zu Fort- und Weiterbildungen halten den hohen Grad an Mitarbeiter- und Führungskräftequalifizierung aufrecht. Neben fachspezifischen Seminaren in unterschiedlichen Arbeitskreisen, sowohl beim VdW Rheinland Westfalen als auch beim EBZ

oder der WIR-Gruppe, findet ein regelmäßiger Erfahrungs- und Wissensaustausch zwischen den Wohnungsunternehmen statt.

Neben stetigen und zielgerichteten Weiterbildungsmaßnahmen ist uns die Zufriedenheit und vor allem die Gesundheit unserer Mitarbeiter ein großes Anliegen. Zusätzlich zu den Beratungsstunden durch unseren Betriebsarzt bieten wir laufend diverse Informationsveranstaltungen von Krankenkassen, Gesundheitschecks sowie sportliche Ausgleichsprogramme über eine Betriebssportgruppe an. Die Versorgung unserer Mitarbeiter mit Obst und Massagen sorgt für ein Mehr an Wohlbefinden am Arbeitsplatz.

Eine durch gegenseitigen Respekt und Wertschätzung geprägte Unternehmenskultur ist für eine erfolgreiche und langfristig stabile Unternehmenstätigkeit unumgänglich. Mit ihren Qualifikationen, ihrer hohen Leistungsbereitschaft und ihrem Einsatz für die SWB haben die Mitarbeiter auch in 2018 maßgeblich zu dem erzielten Erfolg beigetragen. Dafür dankt die Geschäftsleitung allen Beschäftigten herzlich.

Zum 31.12.2018 stellt sich die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2018	2017
Im Verwaltungsgebäude	83	81
In Wohnanlagen (Hausmeister)	15	15
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>98</b>	<b>96</b>
Davon Mitarbeiter Zeitverträge	4	2
Zzgl. kaufm. Auszubildende	6	6

## Beteiligungen

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

Die Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft erstreckt sich operativ auf den Servicebetrieb mit seinen Gewerken Garten- und Landschaftsbau, Sanitär und Heizung 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 50 T€ erwirtschaftet. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungs- und

Beherrschungsvertrages wird der Jahresüberschuss steuerfrei an die Muttergesellschaft ausgeschüttet.

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 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.914 T€ erzielt und damit das Vorjahresergebnis um 755 T€ gesteigert. Maßgeblich hierfür ist das operative Geschäft, die Hausbewirtschaftung.

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	Alle Angaben in T€		
	2018	2017	Ergebnisveränderung
Betriebsleistungen	65.101	64.486	615
Aufwendungen für die Betriebsleistungen			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.034	51.928	894
b) für Verkaufsgrundstücke	1.527	1.417	./110
c) Personal- und Verwaltungsaufwand	9.181	8.502	./679
Betriebsergebnis	3.359	2.639	720
Finanzergebnis	./152	./169	17
Ordentliches Unternehmensergebnis	3.207	2.470	737
Neutrales Ergebnis	./293	./311	18
Jahresüberschuss	2.914	2.159	755
Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	./403	./333	./70
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.511</b>	<b>1.826</b>	<b>685</b>

Das positive Betriebsergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 720 T€ auf 3.359 T€ verbessert. Der Anstieg resultiert aus einer um 615 T€ erhöhten Betriebsleistung bei um 105 T€ gesunkenen Aufwendungen.

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben insbesondere die Leistungsbereiche Hausbewirtschaftung und Verkauf von Grundstücken beigetragen.

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ist gegenüber dem Vorjahr um 791 T€ auf 11.383 T€ gestiegen. Ursächlich für die Ergeb-

nisverbesserung sind vornehmlich um 150 T€ gestiegene Sollmieten sowie um 519 T€ geringere Zinsaufwendungen.

### Vermögens- und Finanzlage

Zum 31.12.2018 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 350 Mio. € (Vj.: 346 Mio. €).

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 57,1 Mio. € (Vj.: 54,2 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 289,2 Mio. € (Vj.: 286,6 Mio. €) gegenüber.

### Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren

	in	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	15,2	14,6	14,2	13,5	12,9
Cashflow	T€	13.132	13.154	12.498	12.314	10.634
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	3,1	3,3	3,3	3,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	4,0	4,0	3,2	2,5

Eigenkapitalreduzierend wirkt sich die 100%ige Fremdfinanzierung der Investitionen für das Historische Rathaus aus.

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

Alle Angaben in T€

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	350.473	345.997	4.476
Finanzierungsmittel	347.821	339.433	8.388
<b>Unterdeckung</b>	<b>./2.652</b>	<b>./6.564</b>	<b>3.912</b>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	466	1.571	./1.105
Finanzierungsmittel	0	1.300	./1.300
<b>Unterdeckung</b>	<b>./466</b>	<b>./271</b>	<b>./195</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Flüssige Mittel	5.798	4.252	1.546
Übrige Vermögenswerte	19.486	19.549	./63
	25.284	23.801	1.483
Kurzfristige Verpflichtungen	28.402	30.636	./2.234
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>./3.118</b>	<b>./6.835</b>	<b>3.717</b>

Die Stichtagsliquidität hat sich zum Vorjahr um 3.717 T€ verbessert. 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 2018 im Vergleich zum Vorjahr:

Alle Angaben in T€

	2018	2017
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.914</b>	<b>2.159</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.678	10.923
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	./598	./86
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)	138	158
<b>Cashflow</b>	<b>13.132</b>	<b>13.154</b>
Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	./17	./134
Zunahme der Kostenvorlage im Bauträgerbereich	./195	./180
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./1.034	./951
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	112	720
Ab-/Zunahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	./1.187	2.436
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.811</b>	<b>15.045</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	./14.220	./8.785
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	28	211
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>./14.192</b>	<b>./8.574</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	15.433	8.082
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	./10.438	./9.870
Rückzahlung von Darlehen	./68	./1.182
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.927</b>	<b>./2.970</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.546</b>	<b>3.501</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.252	751
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.798	4.252

Die Gesellschaft hat in 2018 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 erwartete Marktentwicklung in Mülheim an der Ruhr führt in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft zu einer marktbedingten Leerstandsquote um 1%. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, vor allem im Bereich der Förderlandschaften, nutzt die Gesellschaft, um ihre nennenswerten Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau auszuweiten und somit langfristig die Attraktivität ihrer Produkte zu steigern. Hieraus ergibt sich zudem die Chance, die Mieterstruktur im Rahmen ganzheitlicher Quartiersentwicklungsmaßnahmen zu verändern.

Die steigenden Angebotsmieten bieten der Gesellschaft ein nicht unbedeutendes Ertragssteigerungspotenzial, auch wenn dieses zur langfristigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nicht ausgeschöpft wird.

Insofern werden wir unsere Preis-, Produkt- und Vertriebspolitik unverändert fortführen.

#### 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. So unterziehen wir regelmäßig unsere gesamte Technologie unabhängigen Stress-tests und nehmen die Ergebnisse zum Anlass, erkennbar notwendige Aktualisierungen oder Neuerungen vorzunehmen. Darüber hinaus wird die Gesellschaft in 2019 eine Cyber-Versicherung abschließen.

#### 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

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 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. Dazu zählt insbesondere die Inanspruchnahme des neuen Wohnraumförderungsprogramms des Landes NRW. Ungeachtet der Preis- und Belegungsbindung sind die Bedingungen im Modernisierungsprogramm hoch attraktiv. Dies gilt nicht nur für die Zinskonditionen, sondern insbesondere für den Maßnahmenkatalog, die Förderhöhe und die Tatsache, dass seitens des Investors kein Eigenkapital eingesetzt werden muss. Hinzu kommt der 20%ige Tilgungsnachlass. Diese hohe Investitionsbereitschaft lässt keine deutliche Entspannung der kurzfristigen Liquidität der Gesellschaft erwarten.

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

Allerdings stehen diesen günstigen Marktbedingungen weiter steigende Baukosten gegenüber. Baurechtliche Vereinfachungen zur Reduzierung der Baukosten sind bisher nicht eingetreten. Vielmehr wurden durch das Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 die Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf eine wirtschaftlich zeitnahe Refinanzierung deutlich eingeschränkt. Insbeson-

dere die Kappung einer Modernisierungsumlage auf 2 €/m<sup>2</sup> innerhalb eines Zeitraums von 6 Jahren bei einer Ausgangsmiete von unter 7 €/m<sup>2</sup> stellt die bislang verantwortungsbewusste Mietpreispolitik – vor allem kommunaler Wohnungsbaugesellschaften – mehr als infrage. Der endgültige Ausstieg privater Vermieter aus der Modernisierung ihrer Bestände mangels wirtschaftlicher Auskömmlichkeit gefährdet nicht nur die Klimaschutzziele und den weiteren Abbau von Barrieren, sondern verlagert die Investitionstätigkeit noch mehr in die Verantwortung gewerblicher Wohnungsbaugesellschaften. Die langfristigen Auswirkungen auf Quartiere und Stadtteile wird man im Auge behalten müssen.

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 leicht 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 kurzfristig deutliche Stärkung der Eigenkapitalquote nicht erwarten. Gleichwohl streben wir tendenziell eine kontinuierlich positive Entwicklung in den nächsten Jahren an.

Sich aus dem Bestand ergebene Risiken können aus dem technischen Zustand, den wirtschaftlichen Gegebenheiten und aus der Qualität des Standorts resultieren. Die Prüfung des technischen Zustands sowie insbesondere die Sicherstellung der Verkehrssicherheit unserer Bestände gewährleistet unsere Gesellschaft durch regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen. Die Dokumentation der Gebäudezustände sowie die Organisation der ggf. 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 Entscheidungshilfe für Investitionen.

Mögliche Risiken, die sich zulasten der Branche auswirken, könnten sich aus negativen Veränderungen der Rahmenbedingungen ergeben. Insbesondere könnten sich weitere Belastungen mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit ergeben (neue technische Vorschriften, Verschärfung EnEV), die Projekte insgesamt unwirtschaftlich darstellen.

Die Erwerbstätigkeit nimmt deutschlandweit weiter zu und der Rückgang der Arbeitslosigkeit setzt sich fort. Der wachsende Fachkräftemangel sorgt für Probleme in der zeitnahen und adäquaten Besetzung von Planstellen. Vor allem in technischen Berufen ist es nicht auszuschließen, dass mangels zur Verfügung stehender Architekten, Fachingenieure und Baufirmen empfindliche Verzögerungen im Ablauf von Projekten zu erwarten sind.

Diese Problematik wird sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Dies gilt insbesondere für familiengeführte Handwerksbetriebe, deren Inhaber aus Altersgründen ihren Betrieb schließen müssen. Diesem Risiko begegnen wir mit unserer langfristigen Strategie zur Entwicklung der Servicebetriebe in unserer Tochtergesellschaft, der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH.

#### 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 95 % 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 ausweiten und die Investitionsplanung durch die technische Portfolioanalyse unterstützen.

Für den Bereich Compliance haben wir einen externen Ombudsmann und Officer eingeschaltet, an den sich Personen, die mögliche Verstöße gegen die Compliance-Richtlinien melden möchten, wenden können. Im Jahr 2018 lagen keine Meldungen vor.

Die Tätigkeit der Internen Revision wurde auf Basis einer risikoorientierten Planung in enger Abstimmung mit der Geschäftsführung mittels Teil- und Vollprüfungen durchgeführt. Ein Prüfungsschwerpunkt im Geschäftsjahr war die Abwicklung von Mieterbelastungen im Zuge von Wiedervermietungen. Bei der Umsetzung von organisatorischen Änderungen ist eine begleitende Beratung durch die Interne Revision etabliert.

Erkennbare, bestandsgefährdende Risiken liegen zum Berichtszeitpunkt nicht vor.

## Prognose

Die SWB sieht sich weiter gut aufgestellt, um vor dem Hintergrund der günstigen Angebots- und Nachfragekonstellation bei preisgünstigem Wohnraum in Mülheim an der Ruhr der Stadt und den Bewohnern ein verlässlicher Partner zu sein. Folgende Maximen prägen dabei auch zukünftig unsere Haltung und unser Handeln:

- ▷ Dem demografischen Wandel aktiv begegnen
- ▷ Ökologisch gut aufgestellt sein
- ▷ Auf nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung setzen
- ▷ Mehr Service rund ums Wohnen bieten
- ▷ Der Stadt Mülheim ein zuverlässiger Partner sein

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, erstmals für das Geschäftsjahr 2019 eine Ausschüttung im Gewinnverwendungsbeschluss vorzuschlagen.

Unverändert wird die SWB auch ihr soziales Engagement, sowie 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.

Unsere Tochter, die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH, wird auch in den nächsten Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften. Die fortlaufende Beobachtung des Marktes und damit einhergehender Chancen und Risiken stellt das Tochterunternehmen immer wieder vor die Frage der Anpassung und Ausweitung der Geschäftsfelder. Neben der Ausweitung der Gewerke sieht die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger und Finanzservicegesellschaft mbH ihre Kompetenzen in weiteren zukunftsweisenden Themenfeldern in der Wohnungswirtschaft.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.665 T€.

Mülheim an der Ruhr, 29. März 2019



Andreas Timmerkamp

# Effizienz

Energetische Sanierung  
Frombergfeld 10



# Klimaschutz

Energetische Sanierung  
Geitlingstraße 1a



# Jahresabschluss

**Bilanz zum 31.12.2018**

---

**Gewinn- und Verlustrechnung**

---

**Anhang**

---

**Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

---

**Bericht des Aufsichtsrates**

---

# Bilanz zum 31.12.2018

Alle Angaben in €

Aktiva	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	253.698,58	197.203,74
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	265.038.038,48	263.117.791,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	69.177.886,22	71.413.131,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.676,98	7.706,98
4. Technische Anlagen und Maschinen	207.110,86	229.319,39
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.997,33	571.920,39
6. Anlagen im Bau	6.603.663,63	2.716.577,27
7. Bauvorbereitungskosten	1.685.266,95	1.699.237,26
	<b>343.216.640,45</b>	<b>339.755.683,72</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>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>345.512.310,75</b>	<b>341.994.859,18</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	14.330,34	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	451.519,20	131.332,97
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	1.440.228,27
4. Unfertige Leistungen	18.537.586,52	18.916.997,60
5. Andere Vorräte	69.235,33	69.760,74
	<b>19.072.671,39</b>	<b>20.558.319,58</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	76.955,94	114.319,05
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.244,99	2.403,24
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.704,46	33.735,11
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.383.834,01	1.045.719,25
	<b>1.488.739,40</b>	<b>1.196.176,65</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.797.578,64	4.251.562,06
2. Bausparguthaben	4.032.329,59	3.028.703,72
	<b>9.829.908,23</b>	<b>7.280.265,78</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>30.391.319,02</b>	<b>29.034.762,01</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	319.675,88	339.336,41
	<b>376.223.305,65</b>	<b>371.368.957,60</b>
Treuhandvermögen	2.019.967,67	1.895.725,55

Alle Angaben in €

Passiva	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	4.685.800,00	4.685.800,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
1. Zweckgebundene Rücklage	1.547.218,13	1.144.228,73
2. Andere Gewinnrücklagen	48.344.203,24	46.518.195,46
	<b>49.891.421,37</b>	<b>47.662.424,19</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>	2.510.525,30	1.826.007,78
	<b>57.087.746,67</b>	<b>54.174.231,97</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.378.563,00	1.977.048,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.809.489,01	1.696.894,65
	<b>3.188.052,01</b>	<b>3.673.942,65</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.868.196,97	257.622.950,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.261.849,85	27.922.562,17
3. Erhaltene Anzahlungen	20.272.304,92	20.663.687,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.658.234,02	1.613.076,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.588.511,90	4.260.333,31
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	178.734,59	475.879,10
7. Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 77.151,41 € (Vj.: 81.094,15 €) – davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 29.499,98 € (Vj.: 28.397,16 €)	1.115.091,38	961.543,86
	<b>315.942.923,63</b>	<b>313.520.032,98</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	4.583,34	750,00
	<b>376.223.305,65</b>	<b>371.368.957,60</b>
Treuhandverbindlichkeiten	2.019.967,67	1.895.725,55

# Gewinn- und Verlustrechnung

Alle Angaben in €

	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.821.662,96	61.396.851,07
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.189.195,00	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.997,68	54.928,00
	<b>65.067.855,64</b>	<b>61.451.779,07</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	-1.499.453,12	1.800.594,42
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	640.078,56	491.729,45
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	2.126.635,48	1.450.259,46
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.832.165,48	29.638.301,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.526.937,69	1.416.584,63
	<b>31.359.103,17</b>	<b>31.054.885,89</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>34.976.013,39</b>	<b>34.139.476,51</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.228.885,63	5.032.921,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 377.175,20 € (Vj.: 366.294,46 €)	1.367.897,14	1.317.991,27
	6.596.782,77	6.350.913,02
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	10.677.738,22	10.923.128,21
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	3.744.435,23	3.162.532,98
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	12,28	12,28
<b>10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>	49.793,27	46.239,95
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	23.897,00	24.441,78
– davon an verbundene Unternehmen 326,39 € (Vj.: 0,00 €)		
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	8.986.021,26	9.491.140,35
– davon an verbundene Unternehmen 0,00 € (Vj.: 1.425,00 €)		
– davon aus der Aufzinsung 123.987,00 € (Vj.: 141.778,00 €)		
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	5.044.738,46	4.282.455,96
<b>14. Sonstige Steuern</b>	2.131.223,76	2.123.596,52
<b>15. Jahresüberschuss</b>	2.913.514,70	2.158.859,44
<b>16. Einstellung in die zweckgebundene Rücklage</b>	402.989,40	332.851,66
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>2.510.525,30</b>	<b>1.826.007,78</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 sowie GmbHG erstellt.

Für die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 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.

### 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 bzw. fünf Jahren.

#### Sachanlagevermögen

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

Bei Modernisierungsmaßnahmen angefallene 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 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 ausgebaut werden, ein Wechsel der Abschreibungsmethode auf die historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten mit 1,82 % (55 Jahre).

Altbauten werden über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben.

Die Gesamtnutzungsdauer bei Gewerbeeinheiten beträgt 75 Jahre.

Die Nutzungsdauern bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betragen zwischen 30 und 50 Jahren.

Bei konkreter Abbruchabsicht erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer auf das zukünftige Abbruchdatum.

Die planmäßigen Abschreibungen bei Maschinen betragen 10 % und 12,5 % der Anschaffungskosten.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit Sätzen zwischen 7,69 % und 33,33 % jährlich abgeschrieben. Gebraucht erworbene Vermögensgegenstände wurden über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter wurde ein Sammelposten mit einer Wertgrenze zwischen 150,00 € und 1.000,00 € gebildet, der auf fünf Jahre abzuschreiben ist. Ab 2018 werden die geringwertigen Anlagegüter mit einer Wertgrenze zwischen 250,00 € und 800,00 € im Jahr der Anschaffung direkt voll abgeschrieben.

Die Jahresabschreibung auf Zugänge des beweglichen 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 Erbbaurechtsgrundstücks.

#### Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen, die Beteiligungen und die anderen Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bauvorbereitungskosten für die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Eigene Architektenleistungen sowie anteilige Verwaltungskosten wurden in die Ermittlung der Herstellungskosten einbezogen. Die Grundstücke sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Bilanzierung der unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten) erfolgte zu Anschaffungskosten. Für bestehende Ausfallrisiken wurden angemessene Abschläge vorgenommen.

Andere Vorräte wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zweifelhafte Forderungen wurden pauschal einzelwertberichtigt.

Übrige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihren Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

#### Flüssige Mittel/Bausparguthaben

Die flüssigen Mittel sowie das Bausparguthaben wurden zum Nennwert angesetzt.

#### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind 286 T€ (Vj.: 289 T€) Erschließungskosten auf Erbbaugrundstücke enthalten, die über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben werden.

#### Pensionsrückstellungen und ähnliche Verpflichtungen

Pensionsverpflichtungen sind mithilfe eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der sog. „Projected Unit Credit Method“ gebildet worden. Sie sind unter Berücksichtigung eines Rententrends in Höhe von 2,4 % angesetzt. Als Rechnungsgrundlagen wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet und die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 3,21 %. Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Abzinsungssatz wurde durch die Deutsche Bundesbank ermittelt und bekanntgegeben.

Nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Der Unterschiedsbetrag beträgt 99 T€ und ist nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Sonstige Rückstellungen

#### Sonstige Rückstellungen

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

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Eine unter den Verbindlichkeiten ausgewiesene Rentenverpflichtung ist mit dem Erfüllungsbetrag abzüglich der entsprechenden Abzinsung ermittelt worden. Die Verpflichtung wurde am Bilanzstichtag zum Barwert unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 2,33 % und einer Rentendynamik von 1,3 % unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck ermittelt.



Kita-Neubau an der Barbarastraße schafft Raum für dringend benötigte neue Betreuungsplätze.



# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

Alle Angaben in €

Alle Angaben in €

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018	01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	<b>1.527.658,25</b>	148.796,69	0,00	0,00	<b>1.676.454,94</b>	<b>1.330.454,51</b>	92.301,85	0,00	<b>1.422.756,36</b>	<b>253.698,58</b>	<b>197.203,74</b>
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	498.119.183,44	5.219.447,76	1.814.467,49	4.869.359,38	506.393.523,09	235.001.392,11	8.158.452,77	1.804.360,27	241.355.484,61	265.038.038,48	263.117.791,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	98.264.149,78	3.167,88	0,00	0,00	98.267.317,66	26.851.018,68	2.238.412,76	0,00	29.089.431,44	69.177.886,22	71.413.131,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.239,89	0,00	0,00	0,00	8.239,89	532,91	30,00	0,00	562,91	7.676,98	7.706,98
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.611.061,58	30.832,93	18.694,57	0,00	1.623.199,94	1.381.742,19	53.041,46	18.694,57	1.416.089,08	207.110,86	229.319,39
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.315.295,08	60.576,32	80.347,74	0,00	2.295.523,66	1.743.374,69	135.499,38	80.347,74	1.798.526,33	496.997,33	571.920,39
6. Anlagen im Bau	2.716.577,27	7.132.447,58	0,00	3.245.361,22	6.603.663,63	0,00	0,00	0,00	0,00	6.603.663,63	2.716.577,27
7. Bauvorbereitungskosten	1.699.237,26	1.624.358,19	0,00	1.638.328,50	1.685.266,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.685.266,95	1.699.237,26
	<b>604.733.744,30</b>	<b>14.070.830,66</b>	<b>1.913.509,80</b>	<b>14.330,34</b>	<b>616.876.734,82</b>	<b>264.978.060,58</b>	<b>10.585.436,37</b>	<b>1.903.402,58</b>	<b>273.660.094,37</b>	<b>343.216.640,45</b>	<b>339.755.683,72</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>608.318.713,03</b>	<b>14.219.627,35</b>	<b>1.913.509,80</b>	<b>14.330,34</b>	<b>620.610.500,24</b>	<b>266.323.853,85</b>	<b>10.677.738,22</b>	<b>1.903.402,58</b>	<b>275.098.189,49</b>	<b>345.512.310,75</b>	<b>341.994.859,18</b>

Umbuchung von „Grundstücke mit Wohnbauten“ nach „Grundstücke ohne Bauten UV“ in Höhe von 14.330,34 €

### C. Erläuterungen zur Bilanz

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Es wurden Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 24.970,00 € (Vj.: 6.590,00 €) aktiviert. Im Berichtsjahr wurden 477 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Im Berichtsjahr wurden 80 T€ auf den niedrigeren beizulegenden Wert 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 2017: 0,00)*
HBP-Betriebsgesellschaft Hans-Böckler-Platz Mülheim an der Ruhr GmbH & Co. KG, Mülheim an der Ruhr	27,42	800.000,00	(in 2017: 0,00)*
SWB-Dienstleistungs-, Bauräger- und Finanzservicegesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr	100,00	1.710.454,73	(in 2018: 0,00)**

\* Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 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)

Fristigkeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	76.955,94 (114.319,05)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.244,99 (2.403,24)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.704,46 (33.735,11)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.383.834,01 (1.045.719,25)	608.519,03 (634.667,77)
<b>Gesamt</b>	<b>1.488.739,40</b> <b>(1.196.176,65)</b>	<b>608.519,03</b> <b>(634.667,77)</b>

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

#### Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen enthalten:

Alle Angaben in T€

	31.12.2018
Rückstellungen für Kosten des Jahresabschlusses	130
Rückstellung für Urlaub/Überstunden/Tantieme	180
Rückstellung für Betriebskosten	54
Rückstellung für Hausbewirtschaftung	110
Rückstellung für Prozesskosten	135
Rückstellung zur Umsetzung baulicher Auflagen	482
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	560
Rückstellung für erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen EFH-Verkaufsmaßnahme	105

### Verbindlichkeiten

Der Posten „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ ergibt sich als Saldo von Verbindlichkeiten (479 T€) und Forderungen (300 T€) gegenüber der Tochter SWB-

Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH. Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, bei den Forderungen um sonstige Vermögensgegenstände.

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

Alle Angaben in € (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon		davon		gesichert	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
Restlaufzeit							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	256.868.196,97 (257.622.950,76)	12.395.805,16 (10.800.748,30)	244.472.391,81 (246.822.202,46)	37.117.246,04	207.355.145,77	214.637.538,33 7.064.940,28	GPR Forderungsabtretung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.261.849,85 (27.922.562,17)	1.827.826,07 (2.256.878,65)	30.434.023,78 (25.665.683,52)	6.623.452,39	23.810.571,39	30.055.444,09	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.272.304,92 (20.663.687,09)	20.272.304,92 (20.663.687,09)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.658.234,02 (1.613.076,69)	1.658.234,02 (1.613.076,69)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.588.511,90 (4.260.333,31)	3.588.511,90 (4.260.333,31)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	178.734,59 (475.879,10)	178.734,59 (475.879,10)					
Sonstige Verbindlichkeiten	1.115.091,38 (961.543,86)	306.533,86 (308.596,34)	808.557,52 (652.947,52)	808.557,52			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>315.942.923,63 (313.520.032,98)</b>	<b>40.227.950,52 (40.379.199,48)</b>	<b>275.714.973,11 (273.140.833,50)</b>	<b>44.549.255,95</b>	<b>231.165.717,16</b>		

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

### D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### Umsatzerlöse

Sämtliche Umsatzerlöse wurden im Inland erwirtschaftet.

#### Sonstige betriebliche Erträge/Sonstige betriebliche Aufwendungen

#### Außergewöhnliche Erträge und Aufwendungen sind wie folgt angefallen:

Alle Angaben in T€

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	650
Aufwendungen aus Abbruchkosten	742

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In folgenden Positionen führen diese Unterschiede zu aktiven latenten Steuern:

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
Anlagen im Bau	x
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten UV	x
Forderungen aus Vermietung	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 124 T€ Zinsen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen (71 T€) und aus der Bewertung einer Verbindlichkeit mit dem Barwert (53 T€) enthalten.

### E. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft verwaltet Mietkautionen als Treuhandvermögen in Höhe von 2.020 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	14.725
Miet- und Leasingverpflichtungen	252

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 370 T€.

Im Geschäftsjahr 2018 besteht noch ein Zins-sicherungsgeschäft mit einer Laufzeit bis zum 01.01.2032 zur Absicherung künftiger Zahlungs-

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Beschäftigte	53	9
Technische Beschäftigte	15	1
Mitarbeiter als Hausmeister, Hauswarte und Raumpfleger	16	2
	<b>84</b>	<b>12</b>

Des Weiteren ist noch ein Mitarbeiter der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger und Finanzservicegesellschaft mbH im kaufmännischen Verwaltungsbereich als Mehrfachbeschäftigter zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr waren im Unternehmen durchschnittlich sechs kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährte Gesamtbezüge an den Geschäftsführer betragen

Alle Angaben in €	
Gehalt	124.852,85
Entgeltumwandlung	9.687,48
Nebenleistungen	8.381,43
Tantieme 2017	10.000,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>152.921,76</b>

ströme aus variabel verzinslichen Darlehen, dem 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 -477 T€.

Des Weiteren wurde für das Geschäftsjahr 2017 eine Tantieme in Höhe von 20.000,00 € an den ausgeschiedenen Geschäftsführer gewährt.

Darüber hinaus wurde eine Rückstellung für die Tantieme des Berichtsjahres in Höhe von 30 T€ gebildet.

An die ausgeschiedenen Geschäftsführer wurden in 2018 Pensionszahlungen in Höhe von 121.238,07 € geleistet.

Die Pensionsverpflichtungen für die ausgeschiedenen Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen betragen am 31.12.2018 1.378.563,00 €.

Das Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich in 2018 auf 42 T€.

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

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

	Bilanzausweis	Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	Davon gegenüber Gesellschaftern
Alle Angaben in €			
<b>Forderungen:</b>			
Sonstige Vermögensgegenstände	1.383.834,01		14.000,00
<b>Verbindlichkeiten:</b>			
Erhaltene Anzahlungen	20.272.304,92	26.191,56	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.588.511,90		49.519,39

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.



Dümpfen23: ab 2020 ein modernes Wohnquartier für alle Generationen mit integriertem Treffpunkt

## Geschäftsführung

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Andreas Timmerkamp

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Bezüge in €

<b>Von der Stadt Mülheim an der Ruhr entsandt:</b>	
Stadtkämmerer Frank Mendack	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	825,00
Stadtverordneter Heiko Hendriks – Vorsitzender –	2.142,00
Stadtverordneter Christian Mangel	825,00
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 2018 einen Betrag von 402.989,40 € 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 2.510.525,30 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Mülheim an der Ruhr, 29. März 2019

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH  
– Geschäftsführung –



Andreas Timmerkamp

## 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 2018 der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr, unter dem Datum vom 12. April 2019 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### „Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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, 12. April 2019

GdW Revision AG – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Steuerberatungsgesellschaft

gez. Gebhardt  
– Wirtschaftsprüfer –

gez. Bispink  
– Wirtschaftsprüfer –

## Bericht des Aufsichtsrates

---

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2018 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. Er hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und Besonderheiten, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben könnten, nicht festgestellt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hat allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

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

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

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

Mülheim an der Ruhr, den 18. Juni 2019

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 Dütter  
AdobeStock