



Mein Zuhause

WohnWege

Wir bekennen Farbe

2020

Inhalt

04 Editorial

06 Das sind wir

- 06 SWB im Profil
- 08 Daten und Fakten
- 11 Investitionen

12 Das haben wir 2020 erreicht

- 13 Fertigstellung Dümpten23
- 14 Quartiersentwicklung Eichbaumsiedlung
- 16 Raum für Kinderbetreuung
- 18 Energetische Sanierung und Modernisierung
- 20 Gründung Energiegesellschaft
- 21 Initiative Wohnen.2050
- 22 Übersicht

24 Da wollen wir hin

- 26 Personal, Ausbildung, Recht, Allgemeine Verwaltung
- 30 Kommunikation, IT, Digitalisierung
- 34 Betriebs- und Wohnungswirtschaft
- 38 Bestandsbewirtschaftung
- 42 Technische Bestandsentwicklung
- 46 Servicebetrieb

50 So geht es weiter

- 51 Kitaplätze für Mitarbeiterkinder
- 52 Neugestaltung Filchnerstraße
- 53 Technisches Kompetenzzentrum
- 54 Neubaumaßnahmen
- 56 Übersicht 2021–2025

58 Wohnen mit Zukunft

60 SWB.2030: Wir bekennen Farbe

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

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

wenn es darum geht, über das Geschäftsjahr 2020 zu berichten, können die COVID-19 Pandemie und deren Auswirkungen auf unser alltägliches Leben, die Wohnungswirtschaft und insbesondere unser Unternehmen nicht unerwähnt bleiben.

Ein erster Blick in unsere Zahlen trifft auf zufriedenstellende Ergebnisse, obwohl die Rahmenbedingungen schwierig waren. Die befürchteten Mietausfälle aufgrund Zahlungsunfähigkeit unserer Mieterschaft sind erfreulicherweise ausgeblieben; sowohl Wohnraummieter als auch Gewerbetreibende sind ihren vertraglichen Verpflichtungen weitestgehend in vollem Umfang nachgekommen. Es bleibt aber festzuhalten, dass im Geschäftsjahr ein deutlicher Rückgang der Wiedervermietungsquote zu verzeichnen ist. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass in Zeiten der Pandemie offensichtlich der Wille, neuen Wohnraum zu suchen, weniger stark ausgeprägt ist als unter normalen Rahmenbedingungen.

Erfreulicherweise lässt sich feststellen, dass unsere umfassende Bautätigkeit planmäßig fortgeführt werden konnte. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir insgesamt 180 Mietwohnungen fertiggestellt, davon 122 im 1. und 2. Förderweg des Landes NRW. Hinzu kommen 60 Einzelmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechseln, 7 Kaufeigenheime und 1 Kita für insgesamt 95 Kinder. Eine bauliche Leistung, die angesichts der schwierigen Umstände mehr als zufriedenstellt, zumal in allen Fällen die geplanten Gesamtherstellungskosten eingehalten wurden.

Im Zusammenhang mit der Unternehmensstrategie 2030 sind wir bedauerlicherweise nicht mit der von uns angestrebten Geschwindigkeit vorangekommen. Zwar wurden die erforderlichen Änderungen in der Aufbauorganisation, vor allem in den Bereichen Bestandsbewirtschaftung und Technik, erfolgreich umgesetzt, die Einbindung der Mitarbeiter in die Modernisierung der Ablauforganisation konnte allerdings nicht in allen Fällen wie geplant stattfinden. Der Fokus unserer Führungskräfte lag vielfach darauf, den Geschäftsbetrieb in



ihren Abteilungen unter den Pandemie-Bedingungen sicherzustellen. Hierbei sind insbesondere Maßnahmen hervorzuheben, die die Bereiche Schichtarbeit, mobiles Arbeiten und Mitarbeitermotivation betreffen. Gleichwohl haben wir unsere Unternehmensziele 2030 nicht aus den Augen verloren und uns Stück für Stück den erforderlichen Prozessentwicklungen genähert. Bei den Themen der Digitalisierung sind wir in Teilbereichen sogar zügiger vorangekommen.

Alles in allem bleibt festzuhalten, dass die Unternehmensstrategie 2030 nicht an den Rahmenbedingungen der Pandemie scheitern wird. Unsere Flexibilität macht es möglich – ungeachtet einiger Umwege und Hindernisse –, an den im vergangenen Jahr definierten grundsätzlichen Zielen festzuhalten. So wird dieser Geschäftsbericht in Fortführung der letztjährigen Berichterstattung Einblicke in die operative Geschäftstätigkeit unserer stellvertretenden Abteilungs- und Teamleiter geben. Gleichzeitig zeigen sie geplante Entwicklungen der nächsten Jahre auf.

Für die SWB von großer Bedeutung ist die erfolgreiche Gründung der eMHergie GmbH im März 2021. Dadurch wird sichergestellt, dass wir den Herausforderungen des bezahlbaren Klimawandels in den kommenden knapp 25 bis 30 Jahren gerecht werden können. Die Bündelung technischer Kompetenz, Investitionsbereitschaft und Finanzierungs-Know-how der wohnungswirtschaftlichen Partner schafft die Voraussetzungen für Entwicklung und Umsetzung bezahlbarer nachhaltiger Lösungen. Diese Kooperation mit medl und der MWB eG sowie unsere Mitgliedschaft bei der Initiative Wohnen.2050 sind entscheidende Bausteine der klimabewussten Objekt- und Quartiersentwicklung der SWB.

Zum Schluss bedanke ich mich an dieser Stelle bei unseren Mitarbeitern, die ungeachtet der schwierigen Bedingungen herausragende Arbeit geleistet haben. Dies gilt auch für unsere Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern, die seit Jahren die Entwicklung der SWB positiv begleiten. Wir wünschen Ihnen nunmehr viel Freude bei der Lektüre der WohnWege 2020, und bleiben Sie bitte gesund!

Ihr



Andreas Timmerkamp

Wir sind WOHNEN

Seit 1951 ist die SWB das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Mülheim an der Ruhr und mittlerweile der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in unserer Stadt. Gegenstand unserer Geschäftstätigkeit sind die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Umfassend aktiv

Wir begleiten sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, sind verlässlicher Akteur der Stadt- und Infrastrukturentwicklung und stellen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereit.

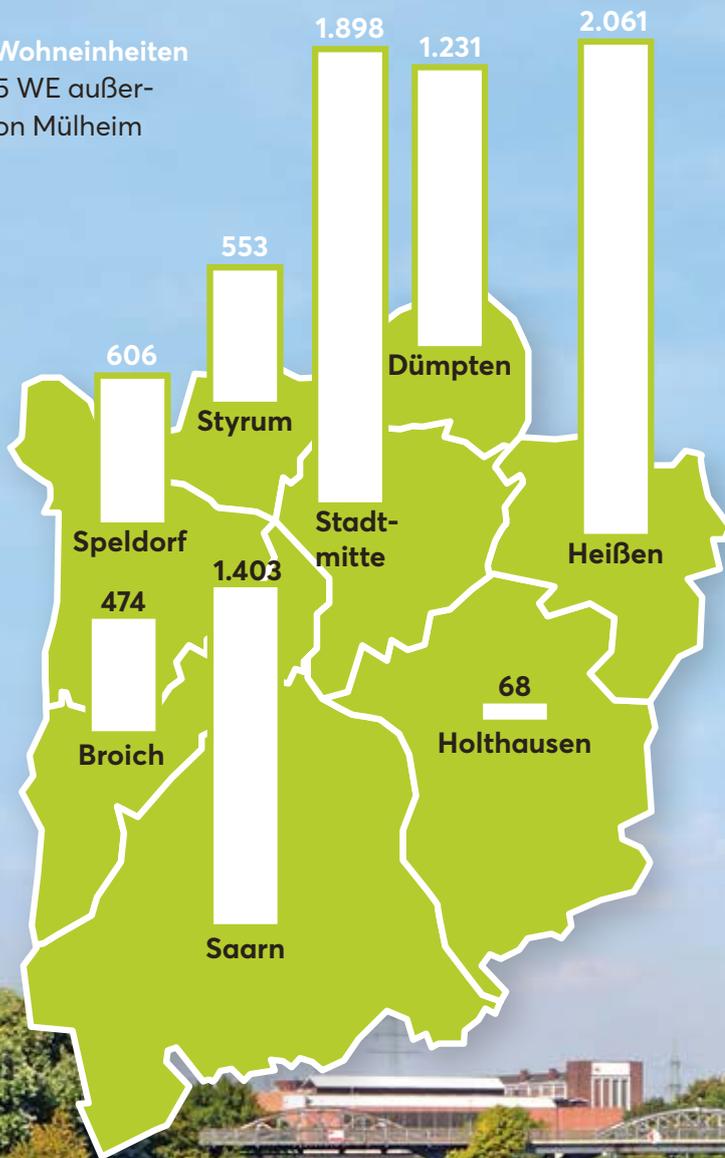
Sozialverträglich und innovativ

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

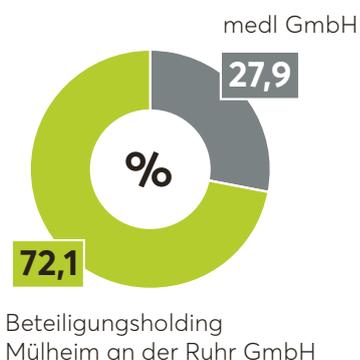
Die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes stellt das Kerngeschäft der Gesellschaft dar. Gleichwohl streben wir eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unserer Gesellschafter an.



8.294 Wohneinheiten
zzgl. 95 WE außer-
halb von Mülheim



Daten und Fakten



Unternehmensstruktur

Gesellschafter:

Beteiligungsholding Mülheim an der Ruhr GmbH:
72,10 %; medl GmbH: 27,90 %

Aufsichtsratsvorsitzender:

Stadtverordneter Heiko Hendriks

Geschäftsführung:

Andreas Timmerkamp

Gründung:

12. Juni 1951

Kennzahlen auf einen Blick

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

Bestand

Zum 31.12.2020 stellt sich unser Bestand wie folgt dar:

Häuser	1.134
Wohnungen	8.389
Gewerbeeinheiten	184
Garagen/Stellplätze	3.597
Wohn- und Nutzfläche gesamt in m²	584.961

Ertragslage

Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

Alle Angaben in T€

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

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 € an die Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 1.647.508,55 € in die Gewinnrücklagen einzustellen.



Wir INVESTIEREN

Im Geschäftsjahr hat die SWB insgesamt 31,4 Mio. € in Um- und Ausbau, Modernisierung und Neubaumaßnahmen investiert. Die Summe beinhaltet sowohl bereits fertiggestellte als auch laufende Projekte. Eine deutliche Steigerung gegenüber 2019 (19,1 Mio. €) und 2018 (13,9 Mio. €). Was gleich bleibt? Die zentralen Ziele unserer Investitionspolitik:

- ▷ bezahlbarer Klimawandel
- ▷ passgenaues Wohnen für alle Generationen
- ▷ Quartiersentwicklung durch Rückbau und Ersatzneubau
- ▷ Schaffung eines sicheren und attraktiven Wohnumfelds
- ▷ ausgewogene Produkt- und Preispolitik

Unsere Beteiligungen

Die SWB ist alleinige Gesellschafterin des Servicebetriebs, der SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH.

Die Gesellschaft verfügt über eine Eigenkapitalquote von 66,2%. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 305 T€ und wird in voller Höhe an die Muttergesellschaft steuerfrei ausgeschüttet. Es bestehen eine umsatz- und gewerbesteuerliche Organschaft sowie eine Personenidentität der Organe. Hinzu kommen Beteiligungen von untergeordneter Bedeutung.

Das haben wir 2020 erreicht



REIFE Wohnbauleistung

Dümpten23: Frintroper Straße/
Hermann-Holtmann-Straße/Oberheidstraße
Mülheim-Dümpten

Das Projekt im Überblick

Zentrale Bausteine

- ▷ 6 Mehrfamilienhäuser mit 84 Mietwohnungen
- ▷ 7 Kaufeigenheime
- ▷ Tiefgarage mit integrierten E-Ladestationen
- ▷ Klimafreundliche Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerk vor Ort

Eckdaten

- ▷ Bauzeit: Januar 2018 bis Juli 2020
- ▷ Erstbezug: April bis Juli 2020
- ▷ Investitionsvolumen: 21 Mio. €

Hoher Wohnkomfort zur Miete ...

- ▷ Terrassen, Balkone und Dachterrassen
- ▷ Barrierefreie Bäder
- ▷ Familienwohnungen mit eigenem Garten im Erdgeschoss
- ▷ Alle Wohnungen über Aufzüge barrierefrei erreichbar

... und im Eigenheim

- ▷ Keller, Erd- und Obergeschoss
- ▷ Wohnfläche jeweils rund 130 m²
- ▷ Grundstücksgrößen zwischen 226 m² und 337 m²
- ▷ Barrierefreie Bäder
- ▷ Integrierte Garagen

Nachhaltig mittendrin

- ▷ Autofreie „Grüne Mitte“ Quartierspunkt mit Spielplatz
- ▷ Integrierter Quartierspunkt für alle Generationen
- ▷ Überdachte Fahrradstellplätze
- ▷ Ladestationen für E-Bikes und E-Autos
- ▷ Mieterstrom



MEILENSTEINE der Quartiers- entwicklung

Großprojekt Eichbaumsiedlung Mülheim-Heißen

Mit mehr als 550 Wohneinheiten zählt die Eichbaumsiedlung zu den größten zusammenhängenden Siedlungsgebieten der SWB. Seit 2018 wird sie aufgrund baulicher und sozialökonomischer Defizite neu entwickelt. Auf Basis einer

integrativen Strategie, die neben zeit- und bedarfsgerechten Wohnstandards auch andere Voraussetzungen der Lebensqualität vor Ort berücksichtigt. Die Umsetzung erfolgt sukzessive bis 2025 in acht Bauabschnitten.

Finale Phase im 1. Bauabschnitt: Kleiststraße 1–5/Amundsenweg 63–69

Bauzeit

- ▷ Februar 2019 bis August 2021

Vermarktungsstart

- ▷ Herbst 2020

Erstbezug

- ▷ Ab Frühjahr 2021

Investitionsvolumen

- ▷ 26 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Mittel des Landes NRW
- ▷ Kapitalmarktmittel

Das Projekt im Überblick

- ▷ Rückbau von 10 Gebäuden:
76 Wohneinheiten, 4.311 m² Wohnfläche
- ▷ Neubau von 8 Gebäuden
 - ▶ 7.680 m² Wohnfläche – ein Zugewinn von 78 %
 - ▶ 100 Wohneinheiten: 2–5 Zimmer, rund 50–110 m², 48 Wohneinheiten öffentlich gefördert
 - ▶ 1 Gewerbeeinheit (62 m²)
 - ▶ Schwerpunkte: barrierefreies Wohnen für Senioren und attraktive Wohnangebote für Familien

3. Bauabschnitt: Großmodernisierung mit Grundrissanpassungen Filchnerstraße 56–78

Herausforderung

- ▷ Kernsanierung von 4 Gebäuderiegeln mit 12 Wohnhäusern
 - ▶ 96 vermietete Wohnungen
 - ▶ Öffentlich geförderte Wohnungen
- ▷ Kompletter Leerzug notwendig

Energetische Sanierung

- ▷ Anschluss an ein Blockheizkraftwerk
- ▷ Dämmung Fassaden/Kellergeschoss-/Dachgeschossdecken
- ▷ Erneuerung der Fenster
- ▷ Erneuerung der Haus- und Wohnungseingangstüren
- ▷ Mieterstrom

Weitere Maßnahmen (Auszug)

- ▷ Grundrissveränderungen
- ▷ Erneuerung aller Versorgungsleitungen inkl. Elektroinstallation
- ▷ Anbau von Balkonen
- ▷ Verlegung neuer Fußböden
- ▷ Erneuerung der Bäder gemäß SWB-Standard

Bauzeit

- ▷ 2019 bis 2022

Kosten und Förderung

- ▷ Investitionsvolumen: 14,1 Mio. €
- ▷ Mittel des Landes NRW
- ▷ Kapitalmarktmittel

Neues aus der Siedlung: Videos zur Projektentwicklung





Mehr RAUM für Kids

Kita Löwenherz: Erweiterung der Kindertagesbetreuung Mülheim-Dümpten

Das Projekt im Überblick

Spielraum auf allen Ebenen

- ▷ Kapazität: 5 Gruppen und insgesamt 95 Kinder
- ▷ Variabler U3-Anteil
- ▷ U2-Betreuung möglich
- ▷ Rund 1.000 m² Nutzfläche auf zwei Stockwerken
 - ▶ Barrierefreie Umsetzung inkl. Aufzug
 - ▶ Große Gruppenräume à ca. 40 m²
 - ▶ Räume für Ruhe und Bewegung sowie ein Snoozelraum
 - ▶ Sanitärbereiche und Küche
 - ▶ Personal- und Wirtschaftsräume
- ▷ Rund 1.250 m² großer Außenbereich
 - ▶ Terrasse
 - ▶ Spiel- und Klettergeräte
 - ▶ Nutzgarten
 - ▶ Bobbycar-Rennstrecke

Umsetzung

- ▷ Niederlegung Altgebäude am Standort: 2018
- ▷ Neubau: März 2019 bis Dezember 2020
 - ▶ Hybridbauweise
 - ▶ Fernwärmeheizung

Investitionsvolumen

- ▷ 2,8 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel

Übergabe an „Kinderzentren Kunterbunt“

- ▷ April 2021

FIT gemacht

Energetische Sanierung und Modernisierung im Bestand

Energetische Sanierung: Frombergfeld 14/16 Mülheim-Saarn

Baubeginn

- ▷ April 2020

Fertigstellung

- ▷ November 2020

Investitionsvolumen

- ▷ 1,03 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel

Objektbeschreibung

- ▷ 2 Häuser, Baujahr 1972:
18 Wohneinheiten, 1.080 m² Wohnfläche
- ▷ Preisgebundener Wohnraum

Maßnahmen (Auszug)

- ▷ Dämmung Dach, Keller- und Garagendecken
- ▷ Wärmedämmverbundsystem inkl. Außenputz an der Fassade und Anstrich der Balkone
- ▷ Erneuerung der Wohnungseingangstüren sowie aller Fenster ab Baujahr 2005
- ▷ Treppenhaussanierung inkl. Erneuerung von Beleuchtung und Schaltermaterial
- ▷ Neue Heizungsanlage inkl. neuer Kompaktheizkörper sowie Anschluss an Nahwärmenetz
- ▷ Vorbereitung der Warmwasserversorgung über die Heizzentrale

Energetische Sanierung: Am Eckland 10 Mülheim-Saarn

Baubeginn

- ▷ April 2020

Fertigstellung

- ▷ Dezember 2020

Investitionsvolumen

- ▷ 1,09 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Mittel des Landes NRW

Objektbeschreibung

- ▷ 1 Haus, Baujahr 1976:
24 Wohneinheiten, 1.235 m² Wohnfläche
- ▷ Preisgebundener Wohnraum

Maßnahmen (Auszug)

- ▷ Dachdämmung, neue Fenster (ab Baujahr 2005)
- ▷ Wärmedämmverbundsystem inkl. Außenputz an der Fassade sowie Anstrich der Balkone
- ▷ Erneuerung der Haustür- und Briefkastenanlage sowie der Aufzugsanlage
- ▷ Treppenhaussanierung inkl. Erneuerung von Beleuchtung und Schaltermaterial
- ▷ Neue Heizungsanlage inkl. neuer Kompaktheizkörper sowie Anschluss an Nahwärmenetz
- ▷ Herrichten einer Feuerwehrezufahrt

Einzelmodernisierungen

Leistungsumfang

- ▷ 60 Wohnungen in verschiedenen Quartieren

Fertigstellung

- ▷ Geschäftsjahr 2020

Investitionsvolumen

- ▷ 2,5 Mio. €

Gemeinsam KLIMAWANDEL gestalten

Gründung der Energiegesellschaft eMHergie GmbH als Gemeinschaftsunternehmen von medl, MWB und SWB

Das Unternehmen im Überblick

Planungsstart

- ▷ 2020

Gründung

- ▷ März 2021

Idee

- ▷ Bezahlbarer Klimawandel durch Bündelung technischer Kompetenz, Investitionsbereitschaft und Finanzierungs-Know-how

Ziele

- ▷ Effiziente Gestaltung der Energiewende
- ▷ Bezahlbare klimafreundliche Energie für Immobilienbestand und -verwaltung
- ▷ Zugang zu Vorteilen der Energiewende für Mieter

Angebot

- ▷ Zukunftssichere Produkte, die CO₂-Emissionen nachhaltig senken und/oder Energiekosten sparen
- ▷ Start mit Mieterstromangebot für Mieterinnen und Mieter von MWB und SWB
 - ▶ Erzeugung und Verbrauch vor Ort
 - ▶ Einsatz von Photovoltaik und/oder Blockheizkraftwerken
 - ▶ Kostenersparnis u.a. durch Wegfall von Netzentgelten
 - ▶ Versorgungs- und Planungssicherheit: nach Bedarf grüner Reststrom ohne Aufschlag
 - ▶ Verfügbar bei allen Neubauprojekten, auch für Käufer von Wohneigentum
 - ▶ Einführung im Zuge energetischer Modernisierung im Bestand (sofern technisch realisierbar)
- ▷ Erweiterbar um Mobilitätskonzepte, Ablesesysteme etc.

eMHergie

KO-OPERATION

Klimaschutz

Mitwirkung im wohnungswirtschaftlichen Bündnis Initiative Wohnen.2050

Um bis 2050 Klimaneutralität im Gebäudebestand zu erreichen, sind enorme Anstrengungen vonnöten, die sich im Alleingang kaum bewältigen lassen. Daher hat sich die SWB der Initiative Wohnen.2050 angeschlossen: einem Netzwerk engagierter Wohnungsunternehmen, die sich bei der Lösung der ökologischen Aufgaben wechselseitig unterstützen wollen.

Ziele und Aufgaben

- ▷ Kräfte branchenintern bündeln
- ▷ Breite Öffentlichkeit sensibilisieren
- ▷ Klimaneutralität finanzierbar machen
- ▷ Lobbyarbeit für Investitionszusagen leisten
- ▷ Tragfähige Lösungen entwickeln und im Bündnis teilen
- ▷ Klimaziele sozialverträglich umsetzen

Vorteile für Mitglieder, Branche und Gesellschaft

- ▷ Hohe Durchsetzungskraft (bereits mehr als 80 Partner)
- ▷ Aufmerksamkeit für Anliegen und Eigenleistung
- ▷ Wechselseitige Hilfestellung
- ▷ Förderung nachhaltiger Transformation in allen Bereichen
- ▷ Frei verfügbare Expertise (Open-Source-Ansatz)
- ▷ Beschleunigter Fortschritt



**INITIATIVE
WOHNEN.2050**

Ergebnisse

seit Januar 2018

Dümpfen23



seit Februar 2019

seit März 2019



Kita Löwenherz
(Barbarastraße)

2020

Januar

Februar

März

April

Mai

Juni

Einzelmodernisierung von 60 Wohnungen

seit Juni 2019

seit September 2019



Saarn-Center



Eichbaumsiedlung Süd

bis 2021



Am Eckland 10

bis 2021

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



Eichbaumsiedlung

bis 2021

bis 2021



Frombergfeld 14/16

Da wollen
wir hin

Den umfassenden Umstrukturierungsprozess in unserem Unternehmen haben wir gemeinschaftlich erfolgreich vorangetrieben. Jetzt geht es um die Weichenstellung in den verschiedenen Arbeitsbereichen. Ziele definieren, Prozesse optimieren, neue Aufgaben und Geschäftsfelder erschließen, zukünftigen Bedarf in den Blick nehmen und nachhaltige Lösungen entwickeln: Unsere Fachabteilungen bekennen Farbe und stellen ihre Beiträge zur Unternehmensstrategie SWB.2030 vor.



Personal, Ausbildung, Recht, Allgemeine Verwaltung

Mitarbeiter sind das größte Potenzial unserer SWB. Aus diesem Grund legen wir großen Wert auf eine fachgerechte und praxisnahe Ausbildung. Gleichzeitig stehen die Förderung und Weiterbildung von Mitarbeitern für unsere bedarfs- und marktgerechte Personalentwicklung. Alles nach dem Prinzip: Wir fördern und fordern die Entscheider von morgen. Dies ist für uns der beste Weg, SWB.2030 fachübergreifend effizient umzusetzen.

„Als attraktiver
Arbeitgeber

gestalten wir unsere künftige Arbeitswelt
gemeinsam mit unseren engagierten
Mitarbeitern. Wir fördern und fordern sie.“

Dorothee Lange (stellv. Abteilungsleiterin)



Das machen wir

Unsere Mitarbeiter gehen neue Wege nicht nur mit, sondern gestalten sie proaktiv. Um den Anforderungen von Märkten, Kunden und Partnern dauerhaft gerecht zu werden, entwickeln wir Fachkompetenz und Effizienz kontinuierlich weiter. Und sorgen zugleich für Mitarbeiterzufriedenheit und Spaß am Engagement. Mit vorausschauender Personalplanung und Recruiting, vor allem aber mit zeitgemäßer Aus- und Weiterbildung sowie rundum attraktiven Arbeitsbedingungen.

Sicherheit und Chancen

Motivierte Mitarbeiter sind die wertvollste „Resource“, um unser Unternehmen dauerhaft zukunftssicher aufzustellen. Wir gewinnen und binden sie, indem wir fachlich wie persönlich vielfältige Entwicklungsperspektiven bieten – bis hin zum Schulungsprogramm rund um Digitalisierung und „New Work“. Hinzu kommen alle Sicherheiten, die ein engagierter Einsatz verdient. Dazu gehört ein offener, fairer Umgang, der auch die jeweiligen Lebensumstände berücksichtigt. So haben wir z.B. während der COVID-19-Pandemie für unsere Mitarbeiter individuell flexible Regelungen rund um Urlaub, Kinderbetreuung und mobiles Arbeiten getroffen.

Ausbildung mit Vergnügen

Starke Persönlichkeiten, die kompetent und engagiert mit uns die Zukunft der SWB gestalten: Das ist unser Ausbildungsziel und eine Aufgabe, die wir besonders mögen. Es macht einfach Spaß zu sehen, wie Fähigkeiten entdeckt und ausprobiert werden, wie sich Potenziale entfalten und Selbstvertrauen wächst.

Dazu stecken wir viel Energie in unsere Konzepte und gehen gern auch mal ungewöhnliche Wege. Wie mit dem 2020 eröffneten Azubi-Büro, in dem unsere angehenden Kollegen eigenverantwortlich rund 250 Wohneinheiten bewirtschaften: eine Herausforderung, die sie mit Begeisterung annehmen und meistern.

Wettbewerbsfähigkeit ist auch Kultursache

Wissen und Abläufe ändern sich immer schneller. Das verlangt nicht nur stetes Lernen, sondern auch beschleunigte Prozesse, um jederzeit angemessen und flexibel reagieren zu können. Entsprechend investieren wir verstärkt in eine Unternehmenskultur, die auf offene Kommunikation, Transparenz und Austausch, auf Vertrauen, Verständnis und Fairness baut. Und wir fördern einen Ausbau der Zusammenarbeit im Team über Abteilungsgrenzen hinweg: weil wir gemeinsam mehr sehen und effizienter handeln.

Da wollen wir hin

Ein wesentliches Ziel der nächsten Jahre ist die Vermeidung oder Kompensation drohender Know-how-Verluste – ob durch altersbedingte personelle Veränderungen oder den allgemeinen Fachkräftemangel. Hier konzentrieren wir uns künftig unverändert auf eine bedarfsgerechte Personalentwicklung und die fortlaufende Prozessoptimierung.

Digitaler werden

In der täglichen Arbeit sollen unsere Kollegen künftig noch mehr von neuen Technologien profitieren und dadurch auch Ängste weiter abbauen. Im Forderungsmanagement setzen wir erfolgreich eine Spezialsoftware ein; im Personalbereich sind Entgeltabrechnung und Zeitkonten bereits digitalisiert. Nächste Schritte sind u.a. die digitale Personalakte und Self-Services von der Krankmeldung bis zum Urlaubsantrag.

Handwerkliche Kompetenz verstärken

Insgesondere im handwerklichen Bereich wollen wir deutlich mehr ausbilden. Hauptmotiv ist eine positive Entwicklung unseres geplanten Kompetenzzentrums für Kleininstandhaltungen: Dafür werden wir mittelfristig weitere Mitarbeiter brauchen – ein Bedarf, den wir angesichts des Fachkräftemangels am sichersten durch eigenes Ausbildungsengagement decken können.

Gesundheitsbudgets für Mitarbeiter

Im Gesundheitsmanagement starten wir 2021 eine betriebliche Krankenzusatzversorgung, die komplett von der SWB finanziert wird. Gestaffelt nach Betriebszugehörigkeit, erhalten interessierte Mitarbeiter ein individuelles Budget, das sie selbst verwalten und frei verwenden können: für Sehhilfen, Hörgeräte und sonstige medizinische Hilfsmittel, Zahnbehandlungen, verordnete Heilmittel wie Krankengymnastik, für Heilpraktikerbehandlungen etc.

Familie und Beruf

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützen wir u.a. mit flexiblen, individuellen Regelungen zu Arbeitszeit und Arbeitsort. Zusätzlich wollen wir eigene Kinderbetreuungsplätze anbieten, um Mitarbeitern den beruflichen Wiedereinstieg zu erleichtern. Dazu haben wir eine Belegungsvereinbarung mit der neuen Kindertagespflege „Stadtkrümel“ getroffen, die im Sommer 2021 eröffnet wird. Für den Anfang stehen drei Plätze zur Verfügung; bei Bedarf können wir das Kontingent jederzeit aufstocken.

„Mit unserem technischen Know-how erleichtern wir Arbeit. Wir greifen Ideen von Kollegen auf, eröffnen

Lösungswege

und treiben Projekte voran.“

Julia Zaqout (stellv. Abteilungsleiterin)



Kommunikation, IT, Digitalisierung

Unsere Arbeit in den Bereichen IT und Digitalisierung zielt nicht nur auf eine reibungslos funktionierende Systemumgebung. Tatsächlich wollen wir New Work gestalten. Wir streben einen digitalen Wandel an, der jedem Einzelnen mehr Zeit und Freiraum verschafft, der uns beweglicher, schneller und effizienter macht. So sind wir in allen Bereichen nicht nur Dienstleister, sondern unterstützen modernes, zukunftsorientiertes Arbeiten.

Das machen wir

Die Arbeitsfelder IT und Digitalisierung sind eng miteinander verzahnt und dienen beide der Prozessoptimierung bei der SWB. Projekte zur Digitalisierung bestehender Prozesse entwickeln und begleiten wir. Dazu nehmen wir jederzeit gern Ideen aus der Belegschaft auf, machen aber auch eigene Vorschläge. Wir kümmern uns um notwendige Recherchen, treiben Projekte in Eigenregie voran und übernehmen die Steuerung der Projektgruppen. Die IT sorgt für die Anbindung an unsere Unternehmenssoftware und damit für eine systemnahe, zielführende Umsetzung.

Funktionssicherheit gewährleisten

Das ist Pflicht: Wir stellen sicher, dass die IT-Umgebung im Unternehmen einwandfrei läuft und alle Kollegen auf unser System zugreifen können. Das damit verbundene tägliche Aufgabenspektrum umfasst u.a. die Beobachtung der Systemumgebung, Datensicherung, die Einrichtung von Arbeitsplätzen sowie Diagnose und Lösung auftretender Probleme.

Im Team mit Anwendern digitalisieren

Bei jedem Digitalisierungsprojekt ist es wichtig, die Anwender frühzeitig einzubeziehen und mitzunehmen. Denn New Work mit Gewinn für alle Beteiligten kann nur gelingen, wenn wir Know-how und Bedarf der Mitarbeiter von Anfang an berücksichtigen. Deshalb entwickeln wir jedes neue Tool in regelmäßigen Sitzungen gemeinsam mit den Kollegen und setzen in den einzelnen Fachbereichen auf Key-User. So vermeiden wir Fallstricke und gelangen zu wirklich optimalen Ergebnissen.

Verlässliche Leistung in der Krise

Als interner Dienstleister stehen wir für Fragen der Kollegen bereit und finden mit ihnen eine Lösung für besondere Anforderungen und Probleme. Während der COVID-19-Pandemie waren wir trotz Schichtdienst jederzeit ansprechbar und konnten zur Anpassung auf die neue Situation beitragen. Zum Beispiel mobiles Arbeiten: Rechner-Telefonie-Integration und die Einrichtung eines sicheren mobilen Zugangs zu unserer IT-Infrastruktur sichern die Handlungsfähigkeit der SWB.

Sicherheitslücken vermeiden

Auf Basis der Ergebnisse eines umfassenden Stresstests konnten wir die IT-Sicherheit im Geschäftsjahr an mehreren Stellen gezielt optimieren. Weitere Konsequenz: eine Cyber-Schulung für alle Mitarbeiter, die erfolgreich für deutlich mehr „Awareness“ (Sensibilität) sorgte. Diese Maßnahme werden wir ab sofort jährlich wiederholen, um Wissen aufzufrischen, auf neue Bedrohungen aufmerksam zu machen und nachhaltige Achtsamkeit zu fördern.

Da wollen wir hin

Die Digitalisierung bietet zahlreiche Chancen für eine nachhaltig positive Unternehmensentwicklung. Dass wir z.B. Standardprozesse automatisieren, ist eine Antwort auf den Fachkräftemangel, eröffnet aber auch Spielräume für neue Aufgaben. Zugleich lässt sich der Kontakt zum Mieter kompetenter und individueller, der Service passgenauer gestalten, wenn Routine-tätigkeiten wegfallen. Diese Entwicklung wollen wir jeden Tag aktiv fördern und begleiten.

Neue Projekte realisieren

Um die fortschreitende Digitalisierung unserer Prozesse effizient und sicher umzusetzen, wurde 2020 unser Team aufgestockt. Gemeinsam gehen wir nun die nächsten Schritte an:

- ▷ Einführung eines Data Warehouse, das bestandsbezogene Kennzahlen auf einen Klick zur Verfügung stellt – von der Mieterfluktuation über verfügbare Wohnungsgrößen bis hin zum Baumkataster,
- ▷ Automatisierung unseres Rechnungseingangs und
- ▷ Optimierung der Office-Umgebung.

Möglichkeiten nutzen helfen

Schon jetzt bergen die verfügbaren technischen Mittel ein erhebliches Potenzial für mehr Tempo und Effizienz. Damit es in vollem Umfang ausgeschöpft werden kann, haben wir in Zeiten des mobilen Arbeitens verstärkt individuelle Einzelplatzschulungen durchgeführt. Diese Qualifizierungsmaßnahmen wollen wir weiter fortsetzen.

Intranet-Allrounder starten

Besonderen Stellenwert hat für uns 2021 der Relaunch des Intranets – eine Aufgabe, bei der wir eng mit den Kommunikationsexperten in unserer Abteilung zusammenarbeiten. Das komplexe Projekt umfasst eine Vielzahl hilfreicher Funktionalitäten: vom eigenen Wiki über Postfach, Fortbildungsbereich und Versicherungsportal bis zum internen Terminkalender. Für zusätzlichen Komfort wird eine Schnittstelle zu sämtlichen digitalen Services der Personalabteilung sorgen.

Gemeinsam Motor für Innovation

Mit den Kollegen der Kommunikation verbindet uns der tägliche Austausch und das gemeinsame Vorantreiben unserer Innen- und Außen-darstellung. Als Team sind wir zusammengewachsen und lernen von- und miteinander. Denn vom neuen Social-Media-Auftritt über die Imagekampagne bis hin zur Nachhaltigkeits-Website: Über den Erfolg entscheidet immer das Zusammenspiel der verschiedenen Medien und Kanäle. Gemeinsam bleiben wir auf dem neuesten Stand und sehen uns als Motor für Innovationen.

Betriebs- und Wohnungswirtschaft

In den Bereichen Wohnungswirtschaft, Rechnungswesen und Controlling sorgen unsere qualifizierten Mitarbeiter für Finanz- und Planungssicherheit als Basis der Unternehmenssteuerung. So tragen wir dazu bei, umfassende Investitionen in Wohnraumbeschaffung, Wohnqualität und Quartiersentwicklung sowie den bezahlbaren Klimawandel langfristig sicherzustellen.

„Wir liefern eine verlässliche

Datenbasis für

fundierte unternehmerische Entscheidungen.
Dank hoher Fachkompetenz und moderner
IT-Lösungen.“

Angelika Schneider (stellv. Abteilungsleiterin),
Benjamin Neuhaus (Teamleiter)



Das machen wir

Unser Leistungsspektrum in der Betriebs- und Wohnungswirtschaft reicht von Bilanzen und Steuern über die Entwicklung von Finanzierungskonzepten, die Bearbeitung von Versicherungsfällen und die Grundstücksverwaltung bis hin zu Umlagen- und Rentabilitätsberechnungen. Als engagiertes Team haben wir im Corona-Jahr 2020 nicht nur diesen umfassenden Regelbetrieb aufrechterhalten, sondern auch die Effizienz der Abteilung gesteigert. So ist es gelungen, große Projekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 31,4 Mio. € finanziell zu begleiten.

Von Abschluss bis Zahlungsverkehr

Neben den klassischen Aufgaben erstellt unser modernes Rechnungswesen die handels- und steuerrechtlichen Jahresabschlüsse und steht in ständigem Austausch mit Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Finanzbehörden. Zusätzlich sind wir für die operativen Abteilungen und die Geschäftsführung der SWB kompetenter Ansprechpartner in allen kaufmännischen und steuerlichen Fragen.

Spielräume aufzeigen

Investitionen in Modernisierung, Um- und Neubau setzen verlässliche Einschätzungen der Wirtschaftlichkeit voraus. Dazu stellen wir transparente Übersichten über bestehende Finanzierungsmöglichkeiten sowie Rentabilitätsberechnungen bereit. Die optimale Nutzung der verfügbaren Förderprogramme hat 2020 maßgeblich dazu beigetragen, dass zeitgemäßer, mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum in Mülheim geschaffen werden konnte.

Planungssicherheit herstellen

Die Geschäftsleitung bedient sich für ihre Entscheidungen der zur Verfügung gestellten Zahlenwerke, an die wir im Rechnungswesen höchste Qualitätsansprüche stellen. In enger Abstimmung mit dem Controlling erarbeiten wir Quartalsberichte über die erfolgswirtschaftliche Entwicklung der SWB, die auch den Gesellschaftern zugehen. Darüber hinaus überwachen wir die kurzfristige Liquidität, erstellen zweimal jährlich einen Bankenreport und unterstützen das Controlling bei der Erstellung des 5-Jahres-Plans: für die Verantwortlichen eine wichtige Basis der strategischen Ausrichtung unseres Unternehmens. Die Einrichtung und Überwachung von Budgets in den investiven Bereichen sichert zudem die Realisierung der wirtschaftlichen Zielsetzungen.

Leistungsstärke vorprogrammieren

Als Team der Betriebs- und Wohnungswirtschaft schauen wir auch auf uns selbst. Vor dem Hintergrund neuer Technologien stellen wir langjährig bewährte Prozesse auf den Prüfstand und haben im Geschäftsjahr intensiv an Optimierungen gearbeitet. Schon heute sind Abläufe automatisiert und diverse digitale Tools und Anwendungen im Einsatz.

Da wollen wir hin

Wir möchten die SWB bei der Bewirtschaftung ihres Bestandes kennzahlenorientiert begleiten. Dazu setzen wir in der Betriebs- und Wohnungswirtschaft auf Digitalisierung, moderne Analyse- und Auswertungstools und kontinuierliche Prozessautomatisierung. Besonderes Augenmerk liegt auf der strategischen Investitions- und Finanzierungsplanung, konstanter Betriebskostenoptimierung und einem proaktiven Risikomanagement. Als zusätzliche Aufgabe werden wir die kaufmännische Betreuung der neu gegründeten eMHergie GmbH übernehmen.

Papierlose Bearbeitung

Im Jahr 2021 gestalten wir die Bearbeitung unserer Eingangsrechnungen mithilfe der internen IT-Abteilung neu. Das Ziel: ein komplett papierloser Prozess – nicht zuletzt als Beitrag zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Darüber hinaus erhoffen wir uns eine deutliche Beschleunigung unserer Arbeit. Mittelfristig wollen wir alle Geschäftsabläufe papierlos gestalten.

Effizienz und Wohnqualität steigern

Um die Betriebskosten im Bestand zu optimieren, planen wir die Integration eines ganzheitlichen laufenden Benchmarkings – ein Ansatz, der auch Anpassungen im operativen Bereich mit einschließt (z.B. Mieterstrommodelle in Verbindung mit Photovoltaikanlagen). Außerdem werden wir in den nächsten Jahren neben dem Aufbau einer Klimabilanz u.a. daran arbeiten, die mit der Digitalisierung verbundenen Chancen (z.B. Smart Living) zugunsten unserer Mieter zu nutzen, um den bezahlbaren Klimawandel zu unterstützen.

Einführung von Plankennzahlen

Im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung wollen wir zusätzlich eine Auswahl an Plankennzahlen berechnen und werden die Planergebnisrechnung dafür um Planbilanzen ergänzen. So sollen die Entscheidungsträger einen schnellen, aber umfassenden Einblick in die wirtschaftliche Entwicklung der SWB erhalten – inklusive einer Liquiditätsplanung auf Jahressicht. Auch hierbei ist künftig der Einsatz neuer Softwarelösungen vorgesehen.

Risiken erfolgreich managen

Wirtschaftliche Herausforderungen frühzeitig und proaktiv erkennen: Dazu möchten wir ein kennzahlengetriebenes Frühwarnsystem als Bestandteil unseres integrativen Risiko-Berichtswesens implementieren. Unser Ziel ist es, auf diese Weise identifizierte potenzielle Risiken durch rechtzeitiges Einleiten entsprechender Maßnahmen zu vermeiden und so den langfristigen Erfolg der SWB abzusichern.

Bestandsbewirtschaftung

Die Bestandsbewirtschaftung umfasst zahlreiche Aufgaben rund um das Wohnen bei der SWB. Die enge Verzahnung der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung, verbunden mit quartiersbezogenen Leistungen, sichert die hohe Wohn- und Lebensqualität, für die wir arbeiten.

„Wir bieten generationengerechten
bezahlbaren Wohnraum und denken in

Quartieren.

Unser gemeinsames Ziel: hohe Kunden-
und Wohnzufriedenheit.“

Birgit Syring, Kai Hermanns (beide Teamleiter)



Das machen wir

Als kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung verantworten wir gemeinsam alle kundennahen Tätigkeiten bei der SWB. Im Mittelpunkt stehen immer unsere Mieter, Quartiere und Neukunden.

Schwerpunkt Vertrieb

Unser Vertrieb ist darauf ausgerichtet, jedem Interessenten ein passgenaues Angebot zu unterbreiten. Zur Unterstützung einer sachgerechten Auswahl stehen bei uns neben einem digitalen Vermietungstool (Immomio) insbesondere persönliche Beratungen im Vordergrund. Flexible Besichtigungstermine bis in die Abendstunden sowie an Samstagen runden unser Vermarktungskonzept ab.

Fokus Kundenbetreuung

Der direkte Kontakt zu unseren Mietern ist für uns von besonderer Bedeutung. Das Team um den Kundenbetreuer, bestehend aus Quartiersmanagement, Instandhaltungsbauleiter und Hausmeister, steht in erster Linie für Kundenkontakt vor Ort. Die Präsenz in unseren Quartieren hilft, Probleme zu erkennen und schnelle, individuelle Lösungswege aufzuzeigen.

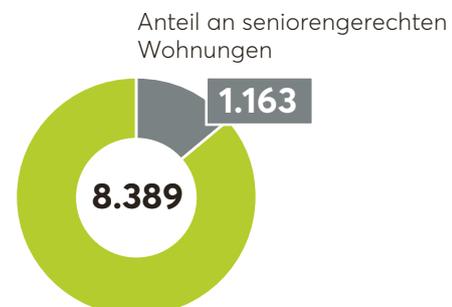
Absicherung der Wohnqualität

Unser technisches Bewirtschaftungsmanagement gewährleistet zeitnahe Mängelbeseitigung in Wohnungen, Gebäuden und im nahen Wohnumfeld. Neben dem Reparaturservice zählen dazu auch die Wiederbewohnbarmachung bei Mieterwechsel, Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie die Abwicklung von Versicherungsschäden. Darüber hinaus kümmern wir uns um die Realisierung barrierearmer Badezimmer. Das technische Bestandsmanagement wird unterstützt durch interne Vergaberichtlinien, vielfach Einheitspreisabkommen. Des Weiteren findet eine laufende Überwachung der zugeordneten Budgetpositionen statt.

Konstante Optimierung

Sämtliche Prozesse der Bestandsbewirtschaftung werden laufend hinterfragt und bei Bedarf weiterentwickelt. Dies betrifft unsere Abläufe genauso wie das Qualitätsmanagement und den Service.

Seniorengerechter Wohnraum bei der SWB



Da wollen wir hin

Neben der Bereitstellung passgenauer Wohnlösungen für unsere Kunden stehen die Entwicklung unserer Quartiere und der bezahlbare Klimawandel im Fokus unserer Bestandsbewirtschaftung. Zur Unterstützung unserer Investitionsplanung bedarf es weiterer Bestands- und Belegungsanalysen – anhand harter baulicher Faktoren, aber auch weicher Themen, die das soziale Wohnraum- und Quartiersmanagement betreffen.

Ganzheitliche Arbeit fördern

In der Bewirtschaftung wollen wir künftig vom Mieter und dessen Wohnung sowie den zugehörigen Gebäuden ausgehen und alle damit verbundenen Anliegen einem festen Team zuordnen. Damit Kundenbetreuer jeweils mit denselben Hausmeistern und Bauleitern zusammenarbeiten, gleichen wir die Zuständigkeitsbereiche räumlich an. In Bezirksgesprächen können die Teams hinderliche Schnittstellen abbauen und den Informationsfluss verbessern. So wird eine übergeordnete Planung ganzheitlicher Maßnahmen möglich, die zu einheitlichen Qualitätsstandards beiträgt.

Quartiersmanagement ausbauen

Unser Quartiersmanagement wird in den nächsten Jahren weiterentwickelt. So sind im Rahmen unserer Bestandsentwicklung bereits neue Quartierspunkte in Planung. Gleichzeitig streben wir konsequent den Gewinn weiterer Kooperationspartner an. Entsprechend wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Gespräche mit mehreren Sozialträgern geführt, darunter z.B. die Stiftungen Bethel, die ISF Interkulturelle Sozialpädagogische Familienhilfe und das Deutsche Rote Kreuz im Raum Mülheim.

Darüber hinaus gilt es aber auch, für weite Teile unserer Bestände Quartierskonzepte zu entwickeln, die der Unterstützung unseres Planungswesens dienen.

Weitere Ziele im Überblick

- ▷ Stärkere Ausrichtung der Kundenbetreuung auf Vermietbarkeit
- ▷ Zusammenarbeit stärken
- ▷ Digitalisierung zur Verbesserung des Kundenservice
- ▷ Weiterentwicklung und Neugestaltung von Arbeitsprozessen
- ▷ Fluktuation durch geeignete Maßnahmen senken
- ▷ After Sales Management
- ▷ Gezielte Hilfestellungen zum Start ins Mietverhältnis
- ▷ Technisch und marktbedingte Leerstandszeiten verkürzen

„Wir entwickeln den Gebäudebestand

nachhaltig:

mit ambitionierten Entwürfen und dem Blick auf künftige Wohnungsbedarfe und einen bezahlbaren Klimawandel.“

Dorothe Harksel, Christopherus Meskath (beide Teamleiter)



Technische Bestandsentwicklung

Nachhaltige Bestandsentwicklung bedeutet mehr als Umwelt- und Klimaschutz. Es geht auch um effizientere Instandhaltung und längere Nutzbarkeit, um bedarfsgerechte Angebotsgestaltung, zeitgemäße Mobilität und Generationengerechtigkeit. Und darum, dass nicht nur einkommensstarke Mieter von anspruchsvoller Architektur und ressourcenschonendem Wohnen profitieren können. Für diese Ziele stehen unsere Teams Modernisierung und Architektur-/Ingenieurleistungen gemeinsam.

Das machen wir

Unseren Bestand erhalten, aktuellen Anforderungen anpassen und durch Neubau ergänzen: Dafür sorgen in der Technischen Bestandsentwicklung die Fachbereiche Modernisierung und Architektur-/Ingenieurleistungen. Im Fokus stehen die strategischen Ziele SWB.2030 – von der Bereitstellung passgenauen Wohnraums bis zum bezahlbaren Klimawandel.

Dienstleistern die Projektsteuerung und übernehmen für einzelne Projekte alle Leistungsphasen nach HOAI. Immer in enger Abstimmung mit den anderen Fachabteilungen, um z.B. Vorgaben der Vermietung oder Förderbedingungen verlässlich zu berücksichtigen.

Konsequenter Werterhalt

Neben energetischen Sanierungen setzen wir im Fachbereich Modernisierung Einzelmodernisierungen und geplante Großinstandhaltungsmaßnahmen um. Darüber hinaus steuern wir Großmodernisierungen und entwickeln das technische Portfolio unter Zuhilfenahme des digitalen Tools IGIS 6 weiter.

Prozesse und Verfahren verbessern

Für beide Fachbereiche steht die Optimierung von Abläufen auf der Agenda. Dazu gehört u.a. ein nachhaltiges, ganzheitliches Projektmanagement. Außerdem wurden folgende Vorhaben umgesetzt:

Bestand erweitern und entwickeln

Neubauprojekte sowie Um- und Ausbauten liegen in Händen des Fachbereichs Architektur- und Ingenieurleistungen. Wir gewährleisten als Bauherrenvertretung gegenüber externen

- ▷ Qualifizierung der Bauleiter zur Einführung einer neuen branchenspezifischen Ausschreibungssoftware
- ▷ Komplette digitale Durchführung der Vergabeverfahren für Bauleistungen aller Projekte im Modernisierungsteam
- ▷ Anpassung sämtlicher Ingenieur- und Werkverträge auf aktuelle Gesetz- und Normgebung
- ▷ Transparentere Budgetplanung und -kontrolle durch einheitliche Arbeitsabläufe

Key Performance Indicators	2019	2020	Plan 2022	Plan 2030
Reduzierung des CO ₂ -Ausstoßes bei Bestandsgebäuden	274 t	751 t	*	*
Kumulierte CO ₂ -Ersparnis	18.570 t	19.321 t	*	*
Anteil vollmodernisierter Wohnungen	27,00 %	28,11 %	30,80 %	40,90 %
Anteil der Wohnungen mit energetischem Standard (EnEV und WSchV)	44,68 %	44,9 %	46,50 %	50,30 %
Anzahl der Wohnungen mit Fernwärme	2.603 WE	2.753 WE	3.057 WE	4.267 WE

Da wollen wir hin

Die erforderlichen Änderungen der Aufbauorganisation wurden im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abgeschlossen. Der Übergang der energetischen Sanierungsmaßnahmen in den Bereich Modernisierung eröffnete die dringend benötigten Freiräume für das Architektur- und Ingenieurwesen. Daraus erwachsen Möglichkeiten, sich den neuen Herausforderungen im Zuge der technischen Bestandsentwicklung proaktiv zu stellen.

Klimaneutralität im Bestand

Das Pariser Abkommen und die Gesetzgebung der Bundesregierung fordern Klimaneutralität u.a. von Wohngebäuden, was uns technisch wie finanziell vor große Herausforderungen stellt. Insofern werden wir in den kommenden Projekten verstärkt die Umsetzung des KfW-55-Standards vorantreiben, mit regenerativen Energien arbeiten und im Rahmen der Quartiersentwicklung Mobilitätskonzepte und Maßnahmen zur Versorgung mit Mieterstrom realisieren. Die künftige Zusammenarbeit mit der eMHergie GmbH unterstützt die Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen.

Fortgesetzte Optimierung

Die Verbesserung von Leistung und Abläufen hat für uns auch kurzfristig hohe Priorität. So arbeiten wir aktuell an einem neuen Vertragswesen und gestalten Workflows neu. Hierzu zählt u.a. die Aktualisierung des SWB-Ausstattungsstandards. Langfristig steht die Digitalisierung zahlreicher Prozesse im Fokus unserer Entwicklung.

Hier sind zu nennen:

- ▷ Einheitliche digitale Projekt-Ablagestrukturen
- ▷ Digitalisierung und Optimierung von Projekt- und Etatcontrolling mithilfe von Datenbanken
- ▷ Ausweitung der technischen Analyse zur Portfolioplanung der Folgejahre durch eine Portfoliomanagement-Software
- ▷ Anpassung des CAD-Systems auf höhere Anforderungen an Visualisierungen und an BIM
- ▷ Erprobung eines Programms zur digitalen Abnahme von Bauleistungen

Servicebetrieb

Als eigenständiger Handwerksbetrieb der SWB erbringen wir schon seit Jahren technische Leistungen in den Gewerken Gartenpflege und Landschaftsbau, Elektro, Heizung und Sanitär sowie Malerarbeiten. Darüber hinaus stehen wir mit unseren Meistern in allen Fragen der technischen Gebäudeausstattung sowie der Planung technischer Einrichtungen bei Modernisierungsmaßnahmen beratend zur Seite. Maßgeblich für unsere Tätigkeit ist die kundennahe Unternehmensphilosophie unserer Muttergesellschaft.

„Unser Team ist als technischer Dienstleister fester Bestandteil der technischen Gebäudebewirtschaftung der SWB –

ganzheitlich

und engagiert.“

Meike Brandenburg (stellv. Abteilungsleiterin)



Das machen wir

Als Servicebetrieb der SWB gewährleisten wir nicht nur die zügige Abwicklung von Pflegearbeiten in den Außenanlagen, Instandhaltungsaufgaben und technischen Wartungsarbeiten, sondern ebenso die Betreuung der kompletten technischen Gebäudeausstattung. Darüber hinaus unterstützen wir auch beratend – sei es beim Ausbau eines Schadstoff- oder eines Baumkatasters oder bei der Bewirtschaftung der Immobilien, die seitens der SWB an die Stadt Mülheim an der Ruhr vermietet sind.

Instandhaltungsmanagement im Überblick

Preiskalkulationen und Kostenrechnung
Abrechnung
Budgetverantwortung
Ausschreibungen und Vergaben
Materialbeschaffung
Büromanagement
Auftragslogistik
Mieterbetreuung
Bearbeitung von Dienstleistungsverträgen
Fuhrparkpflege

Dienstleistung als Selbstverständnis

Den breitesten Raum nimmt bereits heute die Abwicklung von Kleinreparaturen in den eingangs erwähnten Gewerken ein. Im Schwerpunkt geht es hier um die Ermittlung des planerisch leistbaren Auftragsvolumens, die Auftragsannahme und die Weiterleitung in die operativen Gewerke. Dabei stehen unsere Mitarbeiter stets im engen Kontakt mit den Mietern der SWB.

Gebäudetechnik im Fokus

Wir verantworten die technische Gebäudeausstattung für den gesamten SWB-Bestand – von Aufzügen über Lüftungen in Tiefgaragen bis hin zu Notstromanlagen. Dabei unterliegt die Vergabe von Aufträgen den strengen organisatorischen Vorschriften der Muttergesellschaft SWB. So ist gewährleistet, dass wir mit dem zur Verfügung gestellten Budget überzeugende Lösungen realisieren.

Organisatorische Einbindung

Der Servicebetrieb ist seit Jahrzehnten ein Garant für hochwertigen Mieterservice. Basis unserer Leistungsstärke ist – neben unseren Mitarbeitern – die Eingliederung in die Aufbau- und Ablauforganisation der Muttergesellschaft. Dementsprechend sind wir auch in die Unternehmensstrategie SWB.2030 eng eingebunden. Die Steigerung der Wertschöpfung durch die Übernahme weiterer Leistungen steht dabei genauso im Vordergrund wie ein effektives Zeit- und Kostenmanagement.

Da wollen wir hin

Die angestrebte Entwicklung zu einem technischen Kompetenzzentrum setzt umfangreiche Neuerungen voraus. Die eigenständige Übernahme der kompletten Reparaturleistungen für die SWB erfordert organisatorische Anpassungen wie die Erschließung neuer Gewerke, eine moderne und flexible Personalentwicklung sowie ein eigenes Controlling im Rahmen des Planungs- und Abrechnungswesens.

Unser Ziel: Als eigenverantwortlicher Dienstleister für die SWB agieren und dabei auf allen Ebenen mit Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit punkten.

Prozessoptimierung

Die angedachte Bündelung von Aufgaben im Servicebetrieb steigert die Effizienz und stabilisiert die Kosten. So werden wir in enger Abstimmung mit der Bestandsbewirtschaftung der SWB neben dem Reparaturservice die Kleininstandhaltung und Maßnahmen zur Einzelmodernisierung in vollem Umfang abdecken. Dadurch lassen sich die Prozesse deutlich ökonomischer gestalten, da gleichzeitig der administrative Aufwand der SWB sinkt.

Projektlandschaften

Der Eintritt in die Smart-Living-Technologie sowie die Erstellung eines Schadstoffkatasters sind weitere Schritte zum Ausbau unserer Geschäftstätigkeit. Hierzu zählt auch die Projektleitung der geplanten Großmodernisierung des Hochhauses am Hans-Böckler-Platz 7/9, die voraussichtlich mit Mitteln des Landes NRW finanziert wird. Die von uns bereits geleisteten Vorarbeiten haben in Teilen Pilotcharakter, z.B. die angedachte Fassadenbegrünung.

Neue Betriebsstätte

Die Ausweitung unseres Leistungsspektrums mit dem Ziel einer kontinuierlichen Weiterentwicklung erfordert moderne Büroräume, ein technisch zukunftsfähiges Equipment und einen zukunftsorientierten, klimafreundlichen Fuhr- und Maschinenpark. Um all dies sicherzustellen, haben wir im Auftrag der SWB mit der Bauantragsplanung für eine neue Betriebsstätte begonnen. Zum Erscheinungsdatum des vorliegenden Berichts läuft das Bauantragsverfahren. Mit dem Beginn der Maßnahmen wird für Herbst 2021 gerechnet.

So geht
es weiter



FAMILIE und Beruf verbinden

Neue Kita „Stadtkrümel“ mit Betreuungsplätzen für SWB-Mitarbeiterkinder, Mülheim-Stadtmitte

Maßnahme

- ▷ Umbau eines ehemaligen Restaurants im SWB-Bestandsgebäude Eppinghofer Straße 31–37
- ▷ Geplante Einrichtung: U3-Betreuung mit insgesamt 9 Betreuungsplätzen
- ▷ 200 m² Nutzfläche
 - ▶ Spielzimmer, Schlafräum, Küche, Büro
 - ▶ Bewegungsraum (ehem. Kegelbahn) im Untergeschoss

Planungsstart

- ▷ Ende 2020

Umsetzung

- ▷ Erstes Halbjahr 2021

Eröffnung der Einrichtung

- ▷ Voraussichtlich August 2021

Fokus: Erleichterung des beruflichen Wiedereinstiegs

- ▷ Arbeitsplatznahes Betreuungsangebot
- ▷ Öffnungszeit: 7:30 bis 16:30 Uhr
- ▷ Festes Kontingent für Mitarbeiterkinder
- ▷ Flexible Anpassung an Mitarbeiterwünsche
 - ▶ Betreuungsdauer pro Woche flexibel wählbar
 - ▶ SWB trägt Kosten für ungenutzte Betreuungszeiten



Großer WURF für integrative Neugestaltung

Eichbaumsiedlung: Filchnerstraße Mülheim-Heißen

Aufgabe

- ▷ Entwicklung von 176 Wohnungen im vorderen Teil der Filchnerstraße
- ▷ Einbindung Teilprojekt „Betreutes Wohnen“ und Quartierspunkt Heißen-Süd

Maßnahmen

- ▷ Durchführung eines Architektenwettbewerbs
- ▷ Modernisierung, Rück- und Neubau nach Entwurf

Herausforderung

- ▷ Integration verschiedener Kulturen, sozialer Standards und Altersgruppen in eine große Siedlungsform

Gewinnerentwurf Druschke und Grosser (Duisburg)

- ▷ Erhalt und Modernisierung des Punkthochhauses als Entree und Anbindung an den Quartiersplatz
- ▷ Ersatz der meisten Gebäude im Projektgebiet durch zeitgemäße Neubauten
- ▷ Optisch ansprechende Schallschutzlösung durch Gebäudestaffelung
- ▷ Aufenthaltsflächen als Grüngürtel und unterschiedliche Themengärten
- ▷ Einbindung der geplanten Mietreihenhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite
- ▷ Zuwachs der Wohn- und Nutzfläche um 15 %
- ▷ Seniorengerechtes Wohnen und Barrierearmut im Fokus
- ▷ Wohnangebote:
 - ▶ 6 Einfamilienhäuser zur Miete
 - ▶ 16 Mehrfamilienhäuser mit 156 Mietwohnungen, größtenteils öffentlich gefördert
 - ▶ 15 Wohneinheiten für betreutes Wohnen
- ▷ Gemeinschaftseinrichtungen:
 - ▶ Flächen für eine ambulante Wohngruppe sowie eine Tagespflege für Senioren
 - ▶ Zeitgemäße Räumlichkeiten für den Quartierspunkt Heißen-Süd

Projektverlauf

- ▷ Architektenwettbewerb: 2019/2020
- ▷ Finalisierung des Gewinnerentwurfs: bis Sommer 2021
- ▷ Modernisierung Punkthochhaus: ab April 2021
- ▷ Rück- und Neubau: ab Winter 2021/2022
- ▷ Fertigstellung: voraussichtlich 2025

KOMPETENZ im Zentrum

Neubau der Betriebsstätte für den Servicebetrieb der Tochtergesellschaft SWB-DBF Mülheim-Styrum

Das Projekt im Überblick

Hintergrund und Ziele

- ▷ Räumlichkeiten am Wiehagen 9 erheblich zu klein für Personal, Werkzeuge, Maschinen- und Fuhrpark
- ▷ Technische Ausstattung nicht mehr zeitgemäß
- ▷ Neuaufstellung als Kompetenzzentrum für Instandhaltung der SWB-Bestände
- ▷ Integration weiterer Gewerke
- ▷ Erweiterung des Mitarbeiterstamms
- ▷ Integration von Schulungsräumen für Weiterbildung
- ▷ Außenbereich mit Flächen für Fuhrpark und Baustoffvorhaltung
- ▷ Zeitgemäße technische Ausstattung
- ▷ Ökologische Anteile (u.a.):
 - ▶ begrünte Flachdächer mit Photovoltaikanlage
 - ▶ Ladeinfrastruktur für Elektroautos und E-Bikes

Eckdaten des neuen technischen Kompetenzzentrums

- ▷ Nutzfläche des Neubaus: 1.850 m²
- ▷ Planung multifunktionaler Räume für flexible Nutzung
- ▷ Behindertengerechte Sanitär- und Büroräume

Umsetzung

- ▷ Planungsstart: 2019
- ▷ Antragstellung und Genehmigungsverfahren: 2021
- ▷ Baubeginn: 2022
- ▷ Inbetriebnahme: voraussichtlich Frühjahr 2023
- ▷ Investitionsvolumen: rund 4 Mio. €



Aussicht auf Raum-GEWINN

Neubaumaßnahmen in Vorbereitung

Quellen-/Langenfeldstraße, Mülheim-Saarn: Hochwertiges Wohnen zur Miete

Baubeginn

- ▷ 2021

Fertigstellung

- ▷ Voraussichtlich Frühjahr 2023

Vorläufige Gesamtkosten

- ▷ Rund 8,8 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Kapitalmarktmittel

Das Projekt im Überblick

- ▷ 3 Mehrfamilienhäuser
 - ▶ 14 Wohneinheiten
 - ▶ 2–4 Zimmer, Wohnflächen: 68–155 m²
 - ▶ Teilweise Maisonnettewohnungen mit Galerie und Terrasse
 - ▶ Erdgeschosswohnungen mit Mietergärten
- ▷ 4 Townhouses
 - ▶ 3–4 Zimmer, Wohnfläche: rund 130 m²
 - ▶ Tiefgarage
- ▷ Exklusive Ausstattung: u.a. bodentiefe Fenster, Parkettböden, bodengleiche Duschen, Fußbodenheizung
- ▷ Nachhaltiges Energiekonzept: KfW-55-Standard, Photovoltaikanlage
- ▷ Tiefgarage



Gneisenaustraße, Mülheim-Heißen: Wohneigentum

Baubeginn

- ▷ 2022

Fertigstellung

- ▷ Voraussichtlich 2023/2024

Vorläufige Gesamtkosten (inklusive Grundstück)

- ▷ Rund 6,4 Mio. €

Das Projekt im Überblick

- ▷ 6 Doppelhaushälften
 - ▶ Wohnfläche: rund 175 m²
 - ▶ Grundstücksflächen: 250–425 m²
 - ▶ Keller, Terrasse und Dachterrasse
 - ▶ 6 Garagenstellplätze
- ▷ 1 Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen
 - ▶ Wohneinheiten im EG, 1. OG und DG
 - ▶ 2–3 Zimmer, Wohnflächen: 69–102 m²
 - ▶ Balkon/Terrasse

Elisabeth-Selbert-Straße, Mülheim-Winkhausen: Mietwohnungen

Baubeginn

- ▷ 2022

Fertigstellung

- ▷ Voraussichtlich 2025

Vorläufige Gesamtkosten

- ▷ Rund 25,7 Mio. €

Finanzierung

- ▷ Fördermittel des Landes und der KfW

Das Projekt im Überblick

- ▷ Abriss von 7 Gebäuden, Baujahr 1955:
73 Wohneinheiten, 3.743 m² Wohnfläche
- ▷ Neubau von 6 Gebäuden:
72 Wohneinheiten, 5.861 m² Wohnfläche
 - ▶ 24 Wohneinheiten im 1. Förderweg,
9 Wohneinheiten im 2. Förderweg
 - ▶ 2–4 Zimmer
 - ▶ Wohnflächen: rund 60 m²–120 m²
 - ▶ 70 Stellplätze in 2 Tiefgaragen
 - ▶ Heizung mit Geothermie
 - ▶ Dachbegrünung
 - ▶ Photovoltaikanlage



2021–2025

Energetische Sanierung
Gneisenastraße 12



Neubauprojekt
Gneisenastraße

2021

2022

2023

Energetische Sanierung
August-Schmidt-Straße



Kita Stadtkrümel
Januar bis August

Neubauprojekt Quellen-/Langenfeldstraße



Neugestaltung Filchnerstraße

2023

2024

2025



Betriebsstätte
technisches
Kompetenzzentrum

Neubauprojekt Elisabeth-Selbert-Straße



Wohnen mit Zukunft

Transparentes Engagement für nachhaltiges Wirtschaften im Bestand

Die Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aufgaben in Verbindung mit wirtschaftlicher Stabilität: Diese Zielsetzung ist fester Bestandteil unserer Firmenphilosophie. Dabei liegt unser Hauptaugenmerk darauf, nachhaltige Entwicklungen nachvollziehbar zu dokumentieren und zu verdeutlichen, dass wir die unterschiedlichen, komplexen Themen erkennen und umsetzen. Unsere definierte Nachhaltigkeitsstrategie macht es möglich, die Realisierung einzelner Schritte zu überwachen, fortzuschreiben und bei Bedarf weitere Maßstäbe zu setzen. Eine breit gefächerte Kommunikation vermittelt nach innen wie nach außen transparent unsere Ziele.

Eckpunkte der SWB-Nachhaltigkeitsstrategie

- ▷ Umfassende Bestandsanalyse
- ▷ Definition von Handlungsfeldern, Zuordnung zu Fachabteilungen und Verantwortlichen
- ▷ Festlegung von Themenbereichen, besonderen Herausforderungen, Zielen und Maßnahmen pro Handlungsfeld
- ▷ Bestimmung aussagekräftiger Kennzahlen
- ▷ Festlegung von Kommunikationskanälen und -medien
 - ▶ Nachhaltigkeitsbericht
 - ▶ Eigene Website
 - ▶ Themenspezifisches internes Kommunikationsportal (voraussichtlich ab 2022)
- ▷ Turnusmäßige Aktualisierung von Maßnahmen und Kennzahlen zu den definierten Handlungsfeldern

Nachhaltigkeitsbericht

Erscheinungsweise

- ▷ Alle 2 Jahre

Neukonzeption ab Ausgabe 2019

- ▷ Bewusste Abweichung vom DNK: Anstelle der Übernahme von Kategorien und Kriterien Ableitung eigener Strukturen und Merkmale
 - ▶ unternehmensspezifisches Raster zur Abbildung der Gegebenheiten in unseren Geschäftsfeldern
 - ▶ langfristig verlässliche Maßstäbe
- ▷ Angabe mittel- und langfristiger Ziele (Kennzahlen)
- ▷ Berichterstattung in den Handlungsfeldern Ökologie, Ökonomie, Mitarbeiter, soziales Engagement zu jeweils vier Schwerpunktthemen
 - ▶ Vorstellung aller zugehörigen Maßnahmen
 - ▶ Stellungnahmen von Führungskräften und externen Experten
 - ▶ Dokumentation des aktuellen Entwicklungsstands mithilfe von „Fortschrittsgrafiken“

www.nachhaltig-fuer-muelheim.de

Planung und Umsetzung

- ▷ 2020

Leistung

- ▷ Direkter Zugriff auf alle relevanten Aktivitäten und aktuellen Kennzahlen bei der SWB
- ▷ Fortschreibung im Jahresrhythmus
- ▷ Bereitstellung der Nachhaltigkeitsberichte zum Download

www.nachhaltig-fuer-muelheim.de





SWB.2030: Wir bekennen Farbe

Im Gespräch mit Andreas Timmerkamp, Geschäftsführer

Welche Herausforderungen kommen auf die Wohnungswirtschaft und die SWB in den nächsten Jahren zu?

Da kommen eine Menge Themen zusammen. Neben dem drohenden Fachkräftemangel, dem wir mit einer fördernden, aber auch fordernden Personalentwicklung begegnen, bleibt die digitale Transformation fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie SWB.2030. Daran arbeiten wir mit Hochdruck. Zugleich werden die nächsten Jahrzehnte von hohen Investitionen geprägt sein: unverändert in generationengerechtes Bauen, die sozioökonomische Entwicklung unserer Quartiere und als weitere feste Größe in den bezahlbaren Klimawandel.

Ist ein bezahlbarer Klimawandel überhaupt machbar?

Auf jeden Fall. Allerdings müssen wir offen sein für neue Ideen und Technologien – in der Gebäudetechnik genauso wie in Fragen der Mobilität. Wir dürfen nicht nur in eine Richtung denken und andere Wege von vornherein zurückweisen. Der verstärkte Einsatz regenerativer Energien wird uns bei der Umsetzung der Ziele genauso helfen wie die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe. Viel erreicht haben wir schon dadurch, dass wir auch ökologisch in Quartieren denken. So können eine Vielzahl privater Vermieter in die energetische Wende eingebunden werden.

Allein kann die Wohnungswirtschaft das aber kaum stemmen ...

Klimaneutralität kann nur im Zusammenspiel zwischen Gesetzgeber, Politik, Wissenschaft, Investoren und Verbraucher erreicht werden. Wir schaffen derzeit die Basis

für die anstehenden Aufgaben – mit umfassenden Bestands- und Verbraucheranalysen zur Erstellung einer CO₂-Bilanz. Ein weiterer Baustein ist die Beteiligung an der 2021 gegründeten Energiegesellschaft eMHergie GmbH. Darüber hinaus benötigen wir Planungssicherheit.

Sehen Sie diese Planungssicherheit gegeben?

Aktuell leider nein. Die Klimaziele hätten nicht auf 2045 vorgezogen werden müssen, und dass Vermietern 50 % der CO₂-Steuer auferlegt werden, ist kontraproduktiv. Hinzu kommen aktuell weitere politische Überlegungen, deren Tragweite erst nach der kommenden Bundestagswahl absehbar ist. Diese Diskussionen lassen das Vertrauen in eine lösungsorientierte Klima- und Wohnungsbaupolitik eher schwinden.

Und dennoch ...

Die Umsetzung des bezahlbaren Klimawandels ist ein großer Kraftakt, aber machbar. Voraussetzung dafür sind aber langfristig klare und verlässliche Vorgaben sowohl zu den Klimazielen als auch zur Bereitstellung von Investitionsmitteln, die laufend optimiert werden. Bestes Beispiel sind seit Jahren die Wohnraumförderprogramme des Landes NRW.



Impressum

Herausgeber:

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

Gestaltung und Satz:

smply.gd GmbH, Essen

Druck:

druckpartner
Druck- und Medienhaus GmbH, Essen

Fotografie:

PR-Fotografie Köhring, Marcus Düdder
AdobeStock

