

Lagebericht 2025

Mein Zuhause

Kennzahlen

		2025	2024	2023
Bilanzsumme	Mio EUR	491,3	469,0	460,4
Anlagevermögen	Mio EUR	443,7	430,1	616,8
Gezeichnetes Kapital	Mio EUR	4,7	4,7	4,7
Eigenkaptal gesamt*	Mio EUR	80,3	76,6	71,5
Umsatzerlöse	Mio EUR	71,7	68,9	66,6
Instandhaltung	Mio EUR	11,5	10,9	10,8
Modernisierung / Neubau	Mio EUR	31,8	26,8	32,3
Jahresüberschuss	Mio EUR	5,2	6,6	5,1
Wohnungsbestand	Einheiten	8.151	8.291	8.227
Gewerbeeinheiten	Einheiten	173	181	180
Garagen / Stellplätze	Einheiten	3.749	3.809	3.725

*nach Ausschüttung

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.

Inhalt

Lagebericht 04
Gegenstand des Unternehmens 05
Wirtschaftsbericht 05
Prognose, Chancen- und Risikobericht 17

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 27

Bericht des Aufsichtsrates 32

Lagebericht
2025

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Mit 8.151 Wohnungen ist die SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH der größte gewerbliche Anbieter von Wohnraum in Mülheim an der Ruhr. Daneben ist die SWB-Service in der Lage, sämtliche Bereiche der Wohnungswirtschaft, Städte- und Infrastrukturentwicklung als Dienstleister zu begleiten sowie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Ladenlokale und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitzustellen.

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

Gleichzeitig streben wir eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals unserer Gesellschafter an. Dafür entwickeln wir unseren Immobilienbestand unter Gesichtspunkten der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit kontinuierlich weiter.

Wirtschaftsbericht

Allgemeine und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen[1]

Die Lage der Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft wächst mit 2,6 % im Jahr 2025 nur moderat. Belastend wirkt die protektionistische und sprunghafte Zoll- und Handelspolitik der USA.

An den Währungsmärkten gibt es deutliche Veränderungen mit einer Aufwertung des Euro gegenüber wichtigen Währungen wie dem US-Dollar und dem japanischen Yen. Trotz Zinssenkungen der Zentralbanken liegen langfristige Zinsen deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase.

Für 2026 erwartet der Sachverständigenrat ein Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von lediglich 2,3 % nach 2,6 % in den Jahren 2024 und 2025. Bei den Verbraucherpreisen wird für 2026 ein Anstieg von 2,3 % nach 2,9 % in 2025 prognostiziert.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland

Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich 2025 in einer anhaltenden Schwächephase. Nach einer stagnierenden bzw. leicht rückläufigen Wirtschaftsleistung in den Vorjahren fällt die Erholung mit einem Wachstum von 0,2 % verhalten aus. Deutschland leidet als Exportnation besonders unter den aktuellen globalen Entwicklungen. Dazu kommen inländische Faktoren wie hohe Energiepreise, eine im internationalen Vergleich hohe Abgaben- und Regulierungsdichte sowie Unsicherheiten bezüglich der Ausgestaltung der

[1] **Quellen:** Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 2025/2026; GdW Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2025/2026; Statistisches Bundesamt: Pressemeldung Nr. 059 vom 25. Februar 2026; Bundesagentur für Arbeit: Presseinfo Nr. 1 vom 7.01.2026; Stadt Mülheim an der Ruhr: Homepage, Bau und Wohnungswesen

Klima- und Energiepolitik, die zu einer geringen Investitionsbereitschaft und insgesamt zu einer rückläufigen Wettbewerbsfähigkeit führen. Die Bundesregierung reagiert mit einem gewaltigen schuldenfinanzierten Investitionsprogramm. Damit sollen insbesondere die Verteidigungsfähigkeit und die Infrastruktur verbessert sowie die Klimatransformation unterstützt werden.

Gleichzeitig resultiert die Konjunkturschwäche in einer auf 6,2 % gestiegenen Arbeitslosenquote für 2025. Für 2026 erwartet der Sachverständigenrat ein BIP-Wachstum von 0,9 %. Die Verbraucherpreise werden nach einem Anstieg von 2,1 % in 2025 im Rahmen des EZB-Zielwerts von 2,0 % erwartet.

Mit dem Iran-Krieg trüben sich die Konjunkturaussichten erneut ein. Hohe Steigerungen bei den Energiepreisen lassen eine höhere Inflationsrate erwarten, die wiederum eine Belastung für das BIP-Wachstum darstellen dürfte.

Immobilienmarkt in Deutschland

Bauinvestitionen sind in Deutschland für rund 10 % des gesamten BIP verantwortlich.

Stark steigende Baupreise und Zinsen belasten allerdings seit Jahren den Wohnungsbau in Deutschland. Preisbereinigt gehen die Wohnungsbauinvestitionen seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Über die vergangenen sechs Jahre ergibt sich ein Rückgang von insgesamt 20 %. Auch in 2025 fällt der Rückgang bei den Wohnungsbauinvestitionen stärker aus als in den Bauinvestitionen insgesamt. Dabei bleibt der Bedarf an Wohnraum weiterhin hoch.

Der GdW erwartet wegen der anhaltend schwierigen Marktbedingungen für das Jahr 2026 bei den Investitionen in Wohnbauten mit einem Wachstum von 0,5 % nur eine zaghafte Erholung. Positive Signale kommen von den Baugenehmigungen, die in 2025 um 11 % auf 239.000 gestiegen sind. Allerdings gab es in den Vorjahren einen dramatischen Rückgang, weshalb die aktuellen Werte immer noch um 43 % unter denen des Jahres 2020 liegen. Die Anzahl der Baufertigstellungen ist im Jahr 2025 weiter auf nur noch 218.000 gesunken. Für das Jahr 2026 wird ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 erwartet. Die Lage bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen wird als dramatisch bezeichnet, denn hier ist die Zahl der in 2025 neu errichteten Wohnungen bundesweit um 40 % auf nur noch 18.000 eingebrochen. Hintergrund ist der enger werdende finanzielle Spielraum gerade dieser Unternehmen. Langfristige Daten des Statischen Bundesamtes belegen, dass die Nettokaltmieten seit 2019 zwar um insgesamt 10,8 % gestiegen sind. Im gleichen Zeitraum betrug die allgemeine Preissteigerung allerdings mehr als 22 %. Die Preise für Bauleistungen und Instandhaltung sind sogar um gut 50 % gestiegen. Das beschränkt den finanziellen Spielraum der Wohnungsunternehmen. Neben werterhaltenden Instandhaltungsmaßnahmen und gesetzlich vorgegebenen Investitionen zur energetischen Verbesserung des Bestandes verbleiben oft kaum noch Mittel für Neubauprojekte. Somit bliebt insbesondere in Städten Wohnraum ein knappes Gut.

Immobilienmarkt in Mülheim an der Ruhr

Wohnungsdaten für die Stadt Mülheim an der Ruhr sind aktuell bis zum 31.12.2024 verfügbar. Der Bestand an Wohnungen liegt bei 94.898. Das entspricht einem Anstieg um 112 Wohneinheiten. Im Jahr zuvor gab es noch 169 zusätzliche Wohneinheiten.

Der Neubau von Wohnungen ist eingebrochen. Während in 2021 noch 447 Wohnungen fertiggestellt worden sind, ist der Wert bereits in 2023 deutlich auf 194 zurückgegangen. Im Jahr 2024 konnten allerdings nur noch 102 neue Wohnungen fertiggestellt werden.

Immobilienbestand

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 verfügt die Gesellschaft über einen Immobilienbestand von insgesamt 8.324 Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 8.303 Einheiten in Mülheim an der Ruhr sowie 21 in Essen. Im Geschäftsjahr hat sich die SWB von 83 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Sachsen-Anhalt getrennt und kann sich nun vollständig auf den Heimatmarkt konzentrieren.

Insgesamt stellt sich der Bestand zum 31.12.2025 wie folgt dar:	
Häuser	1.066
Gesamtbestand	8.324
Davon Wohnungen	8.151
Davon Gewerbe	173
Garagen/Stellplätze	3.749
Wohn-/Nutzfläche gesamt in m²	**577.036**

In Mülheim an der Ruhr werden 8.130 Wohnungen bewirtschaftet, davon sind 3.090 preisgebunden. Dies entspricht einem Anteil von 38,0 %.

Die Bevölkerungszahl ist in Mülheim an der Ruhr in 2025 erstmals seit Jahren leicht rückläufig. Zum Stichtag 31.12.2025 leben 173.761 Einwohner in Mülheim an der Ruhr und damit 1.366 Personen weniger als ein Jahr zuvor. Besonders deutlich ist hierbei der Rückgang ausländischer Mitbürger.

Als SWB sehen wir gegenwärtig eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum. Innerhalb der Stadt zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Quartieren sowie sich ändernde Präferenzen in Bezug auf Wohnungsgröße und Wohnungsschnitte. Vor allem kleinere und barrierearme Wohnungen mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur sind gefragt.

Durch die Kombination aus einem geringen Neubauvolumen mit einer relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung bleibt der Wohnungsmarkt in Mülheim an der Ruhr angespannt. Die SWB als größter gewerblicher Anbieter von Wohnraum in der Kommune stellt sich der Verantwortung für die Sicherung einer sozialverträglichen und zugleich qualitativ angemessenen Wohnraumversorgung. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen investieren wir mit aller Kraft in die Modernisierung, die energetische Sanierung und auch in den Wohnungsneubau in Mülheim an der Ruhr.

Baumaßnahmen

Die SWB setzte ihr ambitioniertes Investitionsprogramm in 2025 fort. Die Gesamtinvestitionen sind im Geschäftsjahr auf einen Rekordwert von 31.756 T€ gestiegen (Vj. 26.804 T€). Pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche ergibt sich ein Investitionsvolumen von 56,99 € (Vj. 47,18 €).

Die einzelnen im Geschäftsjahr aktivierten Maßnahmen verteilen sich wie folgt:	
Bauvorbereitung	1.958 T€
Anlagen im Bau	14.752 T€
Wohngebäude	14.819 T€
Geschäfts- und andere Bauten	227 T€

Die höchsten Investitionen im Neubau fließen in die Projekte an der Filchnerstraße, wo in mehreren Bauabschnitten 182 Wohneinheiten entstehen. Große Baufortschritte wurden in der Finefraustraße erzielt, in der fünf Mietreihenhäuser gebaut werden.

Die energetische Sanierung ist auch in 2025 mit hohem Engagement fortgesetzt worden. Ein großer Teil des Investitionsvolumens in Höhe von 5.902 T€ entfällt auf die Objekte Feldstraße, Von-Graefe-Straße und Hans-Böckler-Platz. Darüber hinaus sind neue PV-Anlagen im Volumen von 742 T€ neu installiert worden.

Aktuelle Bau- und Sanierungsmaßnahmen						
	Anzahl			Werte in T€		
	Häuser	Wohnungen		Vortrag	Investitionen	
		vorher	nachher	2024	2025	Gesamt
1. Neubau						
Filchnerstr. 2-30	10	126	126	5.264	13.096	47.267
Finefraustr. 26-30	5	6	5	154	652	2.396
Filchnerstr. 32-46	8	64	51	55	1.471	21.857
Projektierungen	18	80	102	187	10	33.087
2. Um- und Ausbau						
Saarner Str. 478-492/ Laubecksweg 25-29	11	72	72	55	113	19.597
Friedrich-Ebert-Str. 60	n/a	0	0	0	260	1.694
Hans-Böckler-Platz 7/9 (Umnutzung Hotel)	n/a	0	3	0	32	714
3. Energetische Sanierung						
Hans-Böckler-Platz 7/9 HochGrünHaus	2	206	206	3.946	793	31.453
Elisabeth-Selbert-Str. 4-18	8	40	40	0	197	4.275
Feldstr. 3-5	2	62	62	2.191	4.066	11.545
Von-Graefe-Str. 2-8	4	48	48	26	714	1.038
Hingbergstraße 147-149	2	24	24	10	94	1.463
Diverse	29	133	133	11	38	32.366
4. Technische Anlagen						
PV-Anlagen				0	742	1.766
Gesamt	**99**	**861**	**872**	**11.899**	**22.278**	**210.518**

Folgende Maßnahmen konnten im Geschäftsjahr abgeschlossen werden:						
	Anzahl			Werte in T€		
	Häuser	Wohnungen		Vortrag	Investitionen	
		vorher	nachher	2024	2025	Gesamt
1. Energetische Sanierung						
Elisabeth-Selbert-Str. 15-23	5	20	20	1.013	1.211	2.224
Völklinger Str. 1-5, 6-12	7	47	47	1.253	1.611	2.864
2. Einzelmodernisierung		65	65	0	2.970	2.970
Gesamt	**12**	**132**	**132**	**2.266**	**5.792**	**8.058**

Zusätzlich sind im Geschäftsjahr nach dem Auszug von Mietern 65 Einzelwohnungen umfassend modernisiert worden.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft insgesamt 3.686 T€ in kleinere Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Elektromodernisierungen, Geschossdämmungen, Um- und Ausbauten sowie Wohnumfeldverbesserungen) investiert.

Instandhaltung

Mit insgesamt 11.452 T€ hat die Gesellschaft die Investitionen in den Erhalt des Bestandes gegenüber dem Vorjahr (10.864 T€) erneut gesteigert. Pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht dies einer Investition in die Zukunftsfähigkeit der Bestände in Höhe von 20,08 € (Vj. 18,55 €).

Der Instandhaltungsetat gliedert sich wie folgt:		
Werte in T€		
	2025	**2024**
Reparaturdienst / Kleininstandhaltung	3.428	3.317
Wiederbewohnbarmachung	2.396	2.210
Wertverbessernde Maßnahmen	2.857	2.984
Geplante und sonstige Maßnahmen	1.222	1.091
Versicherungsschäden	1.288	936
Instandhaltung Zwischensumme	**11.191**	**10.538**
Instandhaltung Historisches Rathaus	261	326
Instandhaltung gesamt	**11.452**	**10.864**

Vermietung

Im Geschäftsjahr ist die Zahl der Auszüge auf 493 zurückgegangen (Vorjahr 582). Damit ist die Fluktuationsquote auf 6,0 % gesunken (7,0 % im Vorjahr). Da in 2025 auch 468 Einzüge ermöglicht werden konnten, ist die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag nochmals von 2,8 % auf 2,6 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt liegt sie bei 2,5 %.

Die Nettosollmieten summieren sich über alle Nutzungsarten im Gesamtjahr auf 49,3 Mio. €, was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von 2,7 % entspricht. Die Nettosollmiete pro Quadratmeter liegt zum Bilanzstichtag für preisgebundenen Wohnraum bei 5,68 € (Vj. 5,47 €). Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,16 € (Vj. 6,82 €). Über alle Wohnungen ergibt sich ein Durchschnittswert von 6,56 €, nach 6,28 € im Vorjahr.

In den kommenden fünf Jahren werden Mietbindungen für insgesamt 283 Wohneinheiten auslaufen. Beim Neubau und der Modernisierung legt die SWB Wert darauf, auch für einkommensschwächere Menschen Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung zu stellen. Die SWB plant, mit Hilfe der Förderung durch das Land NRW, in den nächsten fünf Jahren insgesamt 390 neue öffentlich geförderte Wohnungen fertigzustellen.

Für NRW weist die NRW.Bank im Wohnungsmarktbericht 2025 eine durchschnittliche Nettokaltmiete für Wiedervermietungsobjekte für das erste Halbjahr 2025 in Höhe von 9,84 €/m² aus, im Neubau ist der Wert auf 13,77 €/m² gestiegen. Dieser Vergleich zeigt, dass es weiterhin wirtschaftliche Potenziale für die SWB gibt, die diese gleichwohl mit Augenmaß umsetzt, um bezahlbaren Wohnraum für Mülheim sicherzustellen.

Im Geschäftsjahr mussten Mietforderungen in Höhe von 278 T€ abgeschrieben werden (Vj. 193 T€).

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 Elektroinstallation, Sanitär und Heizung, Garten- und Landschaftsbau, Trockenbau- und Mauerarbeiten sowie Treppenhaussanierungen. Darüber hinaus ist sie in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Bewirtschaftungsbetreuung tätig.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die SWB-DBF einen Jahresüberschuss in Höhe von 455 T€ erwirtschaftet. Aufgrund des bestehenden Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrages wird der Jahresüberschuss steuerfrei an die Muttergesellschaft abgeführt.

Die Gesellschaft hält darüber hinaus 33,3 % (25 T€) der Gesellschaftsanteile der im Jahr 2021 gegründeten eMHergie GmbH. Gegenstand dieser mit der medl GmbH und der Mülheimer Wohnungsbau eG gegründeten Gesellschaft ist die gemeinsame Umsetzung einer Energie- und Wärmewende mit dem Ziel der CO_2-Reduzierung in den Wohngebäuden und Quartieren.

Unsere Gesellschaft hält zudem 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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um rund 22 Mio. € auf 491 Mio. € gestiegen. Zum 31.12.2025 enthält die Bilanz langfristige Vermögenswerte (insbesondere Grundstücke im Anlagevermögen) in Höhe von 453,4 Mio. € (Vj. 438,5 Mio. €). Die Steigerung beruht im Wesentlichen auf Anlagen im Bau und dort insbesondere auf Investitionen in das Neubauprojekt an der Filchnerstraße.

Als Finanzierungsmittel stehen den langfristigen Vermögenswerten Eigenkapital in Höhe von 81,8 Mio. € (Vj. 78,1 Mio. €) sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital in Höhe von 375,6 Mio. € (Vj. 357,1 Mio. €) gegenüber.

Die Bilanzwerte gliedern sich nach Fristigkeiten wie folgt mit nachstehenden Deckungsverhältnissen auf:			
	31.12.2025	**31.12.2024**	**Veränderung**
	T€	**T€**	**T€**
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	453.407	438.451	14.956
Finanzierungsmittel	455.889	433.744	22.145
Über-/Unterdeckung	2.482	-4.707	7.189
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	4	130	-126
Finanzierungsmittel	0	0	0
Unterdeckung	-4	-130	126
Kurzfristiger Bereich			
Flüssige Mittel	12.982	6.746	6.236
Übrige Vermögenswerte	24.932	23.642	1.290
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	37.914	30.388	7.526
Kurzfristige Verpflichtungen	35.436	35.225	211
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen/-bedarf)	**2.478**	**-4.837**	**7.315**

Die Stichtagsliquidität hat sich gegenüber dem Vorjahr um 7.315 T€ erhöht. Am 31. Dezember 2025 waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte vollständig durch Eigenkapital und langfristige Rückstellungen sowie langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:			
GuV-Position	**2025**	**2024**	**Veränderung**
	T€	**T€**	**T€**
Umsatzerlöse	71.661	68.914	2.747
Bewirtschaftungstätigkeit Sollmieten	49.324	48.009	1.315
Betriebs- und Heizkosten	23.240	21.871	1.369
Sonstige Erlöse Bewirtschaftungstätigkeit	1.048	1.040	8
Erlösschmälerungen	-2.005	-2.058	53
aus anderen Lieferungen und Leistungen	54	52	2
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen	473	900	-427
Aktivierte Eigenleistungen	1.231	1.250	-19
Sonstige betriebliche Erträge	3.451	2.603	848
Gesamt-Erträge Summe	**76.816**	**73.667**	**3.149**
Aufwendungen bezogene Lieferungen und Leistungen	-38.026	-35.520	-2.506
davon Betriebs- und Heizkosten	-22.351	-20.905	-1.446
davon Instandhaltung	-11.452	-10.864	-588
davon andere Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit	-4.222	-3.715	-507
davon Verkaufsgrundstücke	-1	-36	35
Personalaufwand	-7.203	-6.323	-880
Abschreibungen	-12.546	-12.995	449
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.973	-3.844	-2.129
Zinsen aus der Dauerfinanzierung	-6.530	-6.185	-345
Gesamt-Aufwand Summe	**-70.278**	**-64.867**	**-5.066**
Beteiligungsergebnis	455	685	-230
Zinsergebnis	147	92	55
Ergebnis vor Steuern	**7.140**	**9.577**	**-2.092**
Sonstige Steuern	-1.947	-2.936	989
Jahresüberschuss	**5.193**	**6.641**	**-1.103**

Die Gesellschaft hat ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 7.140 T€ sowie einen Jahresüberschuss von 5.193 T€ erzielt. Das außergewöhnlich hohe Ergebnis aus dem Vorjahr in Höhe von 6.641 T€ ist erwartungsgemäß nicht wiederholt worden. Der Jahresüberschuss für 2025 liegt am oberen Ende der Prognose zwischen 4.250 T€ und 5.250 T€. Die Erträge stiegen um insgesamt 3.148 T€. Wesentlicher Treiber waren die Umsatzerlöse mit einer Steigerung von 2.746 T€. Die Aufwendungen stiegen insgesamt um 5.065 T€. Der erzielte Jahresüberschuss ermöglicht eine Ausschüttung an die Gesellschafter sowie eine Zuführung zu den Gewinnrücklagen und damit eine Stärkung des Eigenkapitals der SWB.

Die HGB-orientierte Darstellung enthält in den Sonstigen betrieblichen Erträgen / Aufwendungen sowie im Personalaufwand eine Reihe von außergewöhnlichen Sachverhalten, die als „neutrales Ergebnis" dargestellt werden können. Insgesamt ergibt sich daraus ein Nettoaufwand von 7 T€ (Vorjahr Nettoertrag von 546 T€). Auf der Ertragsseite mit insgesamt 1.962 T€ dominieren Buchgewinne aus Immobilienverkäufen (472 T€), Zuschüsse (598 T€) sowie die Auflösung von Wertberichtigungen (130 T€) und Rückstellungen (512 T€). Dem stehen Aufwendungen von insgesamt 1.969 T€ gegenüber. Maßgeblich sind hier Abbruchkosten (803 T€), Verluste aus Immobilienverkäufen (827 T€) sowie Abschreibungen auf Forderungen (127 T€).

Personalbestand

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:		
	Vollzeit	**Teilzeit**
Kaufmännische Beschäftigte	54	25
Technische Beschäftigte	11	4
Hauswarte		1
Gesamt	**65**	**30**

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

Kapitalflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	**5.193**	**6.641**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	12.545	12.995
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-116	-44
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge/Aufwendungen (Saldo)	-416	-515
Cashflow	**17.206**	**19.077**
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	419	-946
Gewinn/Verlust (Saldo) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	355	-432
Ab-/Zunahme der Kostenvorlage im Bauträgerbereich	126	-35
Zunahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.247	-302
Abnahme anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-400	-1.114
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**14.459**	**16.248**
Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen	5.649	1.189
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-32.320	-27.536
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-26.671**	**-26.347**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	33.655	19.010
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten sowie zur Erfüllung von Rentenverpflichtungen	-12.633	-12.393
Rückzahlung von Darlehen	-1.074	0
Gewinnausschüttung	-1.500	-1.500
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**18.448**	**5.117**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**6.236**	**-4.982**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.746	11.728
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**12.982**	**6.746**

Kennzahlenübersicht

Übersicht ausgewählter finanzieller Leistungsindikatoren:				
Indikator	**in**	**2025**	**2024**	**2023**
Jahresüberschuss	T€	5.193	6.641	5.088
EBITDA	T€	23.667	24.664	22.659
Cashflow	T€	17.206	19.077	16.706
Eigenkapitalrentabilität	%	6,3	8,5	7,0
Eigenkapitalquote	%	16,4	16,3	15,5
Eigenkaptalquote II	%	16,7	16,7	15,7
Investitionen	€/m²	56,99	47,18	57,50
Instandhaltung	€/m²	20,08	18,55	19,05
Kapitaldienstdeckungsquote	%	36,5	38,4	36,7

Kommentierung der Kennzahlenentwicklung

Investitionen und Aufwendungen für die Instandhaltung bewegen sich in 2025 auf einem für die SWB historisch hohen Niveau. Gleichwohl ist es gelungen, einen Jahresüberschuss oberhalb des Planwertes zu erzielen und die für uns maßgebliche Eigenkapitalquote II stabil bei 16,7 % zu halten.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt frühzeitig an, inwieweit von uns angebotene Wohnungen am Markt nachgefragt werden. Daher wird diese Quote unterjährig im Detail analysiert. Die Leerstandsquote von 2,6 % zum Stichtag 31.12.2025 setzt sich aus folgenden Teilkomponenten zusammen:

- technisch bedingter Leerstand: 1,1 % (Vorjahr 1,0 %)
- strategisch technisch bedingter Leerstand: 0,8 % (Vorjahr 0,7 %)
- abrissbedingter Leerstand zum Stichtag: 0,5 % (Vorjahr 0,8 %)
- marktbedingter Leerstand zum Stichtag: 0,2 % (Vorjahr 0,3 %)

Klimaneutralität

Die Erreichung der Klimaneutralität ist und bleibt für die SWB ein wesentliches Ziel, das gleichzeitig eine große Herausforderung darstellt. Die Gesellschaft verfolgt hierzu eine mehrgleisige Strategie. Zum einen werden die energetischen Sanierungen des Bestands fortgesetzt, um den Energieverbrach der Bestandsgebäude zu reduzieren. Zum anderen werden nicht nur im Neubau, sondern auch im Bestand Photovoltaik-Anlagen installiert, um eine saubere und nachhaltige Stromproduktion zu ermöglichen. Schließlich unterstützt die SWB das in der kommunalen Wärmeplanung definierte Ziel des Ausbaus der Fernwärme, die ihrerseits perspektivisch klimaneutral erzeugt werden soll.

Unsere kontinuierlichen Investitionen spiegeln sich in den über Jahre sinkenden Treibhausgas-Emissionen in unserem Gebäudebestand wider. In 2025 fällt der klimabereinigte Rückgang besonders stark aus. Dies gilt sowohl für den Gesamtverbrauch als auch für den Energieverbrauch pro Quadratmeter.

Entwicklung der Treibhausgas- (THG-)Emissionen im Zeitablauf						
	in	**2025***	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
THG Emissionen	$tCO_2äq$ klimabereinigt	14.321	16.309	17.409	17.694	18.935
Scope 1	$tCO_2äq$ klimabereinigt	6.554	8.039	8.325	8.172	9.050
Scope 2	$tCO_2äq$ klimabereinigt	4.761	5.578	6.398	6.797	6.907
Scope 3	$tCO_2äq$ klimabereinigt	3.006	2.692	1.679	2.725	2.978
CO_2-Erspanisse kumuliert	$tCO_2äq$ klimabereinigt	24.317	22.329	21.236	20.944	19.703
CO_2-Emissionen für Scope 1 & 2	$tCO_2äq/m^2a$ klimabereinigt	20,3	24,3	26,5	26,7	27,8
CO_2-Emissionen für Scope 1, 2 & 3	$tCO_2äq/m^2a$ klimabereinig	25,7	29	31,3	31,5	33
CO_2-Emissionen je Wohneinheit	$tCO_2äq$ klimabereinigt	1,7	1,9	2,1	2,1	2,2
Energieverbrauch	kWh/m^2a	136,7	141,3	143,9	135,6	147,3

*vorläufig

Scope 1 Emissionen dokumentieren die Treibhausgasemissionen unserer Gebäude. Scope 2 Emissionen schließen indirekte Emissionen ein, die bei der Erzeugung der notwendigen erworbenen Energie wie Strom, Gas oder Fernwärme für unsere Bestände angefallen sind.

Scope 3 Emissionen umfassen die vorgelagerten Emissionen der Energieträger, die für Heizung und Warmwasser eingesetzt werden. Dazu gehören Emissionen bei der Förderung, Erzeugung, Verarbeitung und dem Transport der jeweiligen Energieträger. THG-Informationen zu unseren Baumaßnahmen sind hierin nicht enthalten.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung soll die Fernwärme in Mülheim an der Ruhr ausgebaut werden. Hierzu gibt es eine enge Zusammenarbeit mit dem lokalen Energieversorger medl GmbH, der dies maßgeblich umsetzt. Im Geschäftsjahr sind 592 Einheiten (davon 14 Gewerbeeinheiten) mit einer Wohnfläche von 38.539 m^2 auf Fernwärme umgestellt worden. Zum Bilanzstichtag sind somit insgesamt 3.970 Einheiten (davon 68 Gewerbe) mit einer Fläche von 276.177 m^2 über Fernwärme versorgt.

Die SWB fördert auch auf direktem Weg die Produktion von sauberer und nachhaltiger Energie, indem nicht nur bei Neubauten, sondern auch auf Bestandsgebäuden Photovoltaik-Anlagen installiert werden.

Im Geschäftsjahr wurde die Umsetzung des mehrjährigen Installationsprogrammes für PV-Anlagen weitergeführt. Es sind bereits 56 Gebäude mit Solaranlagen und einer maximalen Auslastung in Höhe von 1,757 MWp ausgestattet worden. Insgesamt sollen perspektivisch rund 230 Gebäude mit Erzeugungsanlagen ausgestattet werden, über die in einer Kooperation mit der medl GmbH Mieterstrom angeboten wird. Es ist eine Gesamtanschlussleistung in Höhe von 7,9 MWp geplant.

Glasfaseranschlüsse

Um die Multimediaversorgung der Wohnungen zukunftsorientiert auszustatten, ist eine Versorgung mit schnellem Internet immer wichtiger. Vor diesem Hintergrund forciert die SWB in Kooperation mit der medl GmbH den Ausbau von Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnungen. Zum Ende des Geschäftsjahres ist bereits in ca. 2.180 Wohnungen Glasfaser verfügbar.

Nachtragsbericht / Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Prognose, Chancen- und Risikobericht

Risiken und Chancen

Für die Gesellschaft sind folgende wesentliche unternehmensspezifische Risiken und Chancen identifiziert worden.

Kriegerische Auseinandersetzungen in der Ukraine und im Nahen Osten

Die diversen kriegerischen Auseinandersetzungen belasten die Weltwirtschaft und haben Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der SWB. Die Verteuerung von Öl und Energie führt mittelbar zu steigenden Wohnnebenkosten vor allem in der Bereitstellung von Warmwasser, Wärme und Strom. Gleichzeit droht ein Anstieg der allgemeinen Inflationsrate. Dies wird sich erneut in steigenden Bau- und Dienstleistungskosten niederschlagen. Zudem ist zu befürchten, dass ein steigendes Preisniveau in Kombination mit der stark zunehmenden Staatsverschuldung zu steigenden Zinsen führen wird. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus resultiert in höheren Finanzierungskosten für die SWB und kann die Wirtschaftlichkeit von Bau- und Modernisierungsprojekten belasten.

Eine steigende Zuwanderung nach Deutschland und Mülheim infolge von größeren Fluchtbewegungen könnte die Nachfrage nach Wohnraum erneut steigern und somit langfristig zu höheren Mieten führen.

Klimaneutralität 2045

Die SWB hat das Thema CO_2-Neutralität der Bestände bis 2045 in ihren strategischen Zielen verankert. Alle Wohngebäude sind auf ihre baulichen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht und für künftige Investitionen strukturiert worden. Um Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, sind weiterhin erhebliche Investitionen in energetische Maßnahmen notwendig. Mögliche Bestrebungen, diese Klimaziele zu verschärfen, eine Verbotspolitik aufzuerlegen

oder die dringend benötigten Förderlandschaften zum Nachteil für Wohnungsunternehmen zu verändern, stellen die wirtschaftliche Umsetzung einer großen Anzahl an Maßnahmen sowie den angestrebten nachhaltigen und vor allem bezahlbaren Klimawandel in Frage. Auch sich innerhalb weniger Jahre ändernde politische Zielvorgaben schaffen Verunsicherung und erschweren eine langfristige strategische Planung, die gerade bei Investitionen im Immobilienbereich unerlässlich ist. Die Datenlage zeigt, dass nicht alle zur Klimaneutralität notwendigen Maßnahmen wirtschaftlich sind. Eine Umsetzung, ohne Gefährdung der nachhaltigen Ertragskraft der Gesellschaft, kann nur gelingen, wenn eine klare, verlässliche und ausreichende Finanzierungsförderung bereitgestellt wird.

Als SWB erwarten wir eine zunehmende Sensibilität bei der Neuvermietung beim Thema Energieverbrauch. Mit unseren Investitionen in energieeffiziente Wohnungen können wir uns gut im Markt positionieren.

Leerstandsrisiko

Die SWB profitiert gegenwärtig von einer äußerst niedrigen Leerstandsquote. Durch Zuwanderung ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahren gewachsen. Das führte zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Zunehmende politische Restriktionen scheinen zu einer Trendumkehr zu führen. Für die Unterbringung von Flüchtlingen sind bei der SWB inzwischen weniger Wohnungen erforderlich.

Die Leerstanddauer nach einem Mieterauszug kann sich durch zusätzliche gesetzliche Anforderungen verlängern. Die Dauer des Leerstands ebenso wie der Leerstandgrund werden monatlich analysiert und berichtet. Aktuell ergeben sich noch keine Anzeichen für eine wesentliche Verschlechterung. Dies zeigt, dass die Qualität der Wohnungen am Markt nach wie vor gefragt ist.

Eine generelle Entspannung am Wohnungsmarkt zeichnet sich aktuell nicht ab. Die Fertigstellung von Wohnungen liegt seit Jahren auf einem niedrigen Niveau, eine rasche und starke Erholung ist gegenwärtig nicht absehbar. Zudem erwarten wir, dass Mülheim an der Ruhr auch wegen der deutlich höheren Wohnungsmieten in den nicht weit entfernten Ballungszentren der Rheinschiene für Mieter an Attraktivität gewinnen wird.

Die steigenden Kosten und der Zinsanstieg auf dem Kapitalmarkt sind wesentliche Faktoren, die eine veränderte Preis- und Produktpolitik zur Folge haben und langfristig zu höheren Mieten führen werden.

IT-Risiko

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

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Weiterentwicklung von Sicherheitsmaßnahmen sowie der internen IT-Infrastruktur. Die Gesellschaft hält eine Cyber-Versicherung. Regelmäßige Stresstests stellen unsere IT-Systeme auf die Probe, um möglichen Hackerangriffen vorzugreifen. Einen wesentlichen Baustein in der Herstellung von IT-Sicherheit stellt die turnusmäßige Schulung unserer Mitarbeiter durch Externe bzw. durch die eigene IT-Abteilung dar.

Um künftigen Anforderungen an IT-Kapazitäten und IT-Sicherheit gerecht zu werden, werden die Systemlandschaft und einzelne Anwendungen kontinuierlich überprüft und an aktuelle Marktgegebenheiten angepasst.

Liquiditäts- und Zinsrisiko

Die SWB folgt zur Reduzierung von Risiken bei der Ausrichtung ihrer Finanzen folgenden Grundsätzen:

- Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit zu jedem Zeitpunkt
- Diversifizierung und Risikostreuung, Vermeidung von Klumpenrisiken
- angemessene Gestaltung der Duration des Kreditportfolios zur Minderung etwaiger Zinsänderungsrisiken sowie Ausnutzung der Kapitalmarktgegebenheiten
- langfristige Finanz- und Liquiditätsplanung
- turnusmäßige Marktabfragen zur Abschätzung der Zinsen und Zinsentwicklung
- CO_2-Neutralität bis 2045 als Ziel der Gesellschaft zur Sicherstellung des Zugangs zu Finanzierungsquellen

Dem Risiko steigender Zinsen begegnen wir u.a. mit einer hohen Tilgungsquote sowie mit der Vereinbarung von Volltilgerdarlehen. 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.

Öffentliche Förderung stellt für die Wohnungswirtschaft die Basis für eine energetische und marktkonforme Entwicklung ihrer Bestände dar. Sie sind die Grundlage für einen ausgewogenen Finanzierungsmix. Ohne diese Förderung wäre das aktuelle Mietenniveau sowie eine sozialpolitisch verantwortungsvolle Quartiersentwicklung nicht möglich. Die SWB nutzt dafür intensiv Förderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen. Die bundeseigene KfW-Bank bietet derzeit leider keine attraktiven Förderprogramme an, auf die die Gesellschaft in der aktuellen Wirtschafts- und Investitionsplanung zurückgreifen könnte.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft einmalig eine Darlehensaufnahme mit einem variablen Zinssatz getätigt, das Darlehen gleichzeitig über ein Zinssicherungsgeschäft abgesichert. Darlehen und Zinssicherungsgeschäft bilden eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB; insofern handelt es sich um kein Spekulationsgeschäft.

Strategische Risiken

Das strategische Konzept „Unserer innerer Kompass" bildet den Maßstab für die Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Wesentliche Eckpfeiler sind:

- stabiles Wachstum aus eigener Kraft
- finanziell tragfähig modernisieren und bauen
- auf dem Weg zu CO_2-Neutralität
- wohnen für alle – mit klarer Preis- und Produktpolitik
- nachhaltige Mieterbindung
- technischer Service aus einer Hand

Diese werden begleitet von

- Personalentwicklung und -bindung
- Ausbau des digitalen Mieterservice

Der jährlich überarbeitete Investitionsplan bildet die Basis für eine Fünf-Jahresplanung. Hierbei werden Investitionen in den Neubau, in die Modernisierung sowie die energetische Sanierung definiert, kalkuliert und priorisiert. Hinzu kommen Planungen für den Instandhaltungsaufwand, für die Entwicklung und Förderung des Personals aber auch der IT-Infrastruktur. Daraus abgeleitet werden Planbilanzen, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie eine Finanzierungs-, eine Liquiditäts- und eine Kennzahlplanung für die kommenden Jahre erstellt.

Die ambitionierte Planung der SWB mit hohen Investitionen lässt eine weiterhin steigende Bilanzsumme erwarten. Dieses Wachstum soll wesentlich durch Mittel der NRW.Bank finanziert werden. Zusätzlich sind für die Finanzierung Kredite von weiteren Banken und Sparkassen notwendig. Deren Zusage ist abhängig von einer Bonitätsanalyse. Dabei spielen Kennzahlen wie die Eigenkapitalquote eine wesentliche Rolle. Die Steigerung des Eigenkapitals bleibt eine strategische Notwendigkeit. Angesichts der geplanten Investitionen und des daraus resultierenden Bilanzwachstums kann nur dadurch die Eigenkapitalquote gehalten und perspektivisch gesteigert werden. Um das Eigenkapital zu steigern ist die Gesellschaft darauf angewiesen, selbst erwirtschaftete Gewinne in die Gewinnrücklagen zu thesaurieren.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes NRW bedingt die buchhalterische Notwendigkeit der Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens in der Bilanz. Dieser Posten wird über die Laufzeit der jeweiligen Belegungsbindung (Fördergegenstand) sukzessive ertragswirksam aufgelöst. Aufgrund der intensiven Nutzung derartiger Fördermittel im Rahmen der Investitionsplanung wird diese Position perspektivisch stark ansteigen und unvermeidlich zu einem Anstieg der Bilanzsumme führen. Diese Bilanzverlängerung lässt daher in nicht unerheblichem Maße das prozentuale Verhältnis des Eigenkapitals zur Bilanzsumme sinken und führt daher auch zu einem Sinken der Eigenkapitalquote. Die Gesellschaft führt daher neben der vorgegebenen Ermittlungsmethode nun auch eine um diese Position bereinigte Berechnung der Eigenkapitalquote ein (Eigenkapitalquote II). Sollten externe Fördermittel nicht zur Verfügung stehen, müssen die Investitionspläne revidiert werden.

Aus dem Bestand können Risiken aus dem technischen Zustand, den wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie aus der Qualität des Standorts resultieren. Die laufende Überwachung des technischen Zustands sowie die Sicherstellung der Verkehrssicherheit unserer Bestände werden durch die regelmäßige Vor-Ort-Kontrolle gewährleistet. Schadstoffmanagement und -kataster sorgen für eine präventive Erkennung belasteter Baustoffe und unterstützen einen fachmännischen Rückbau und Entsorgung erkannter Gefahrenstoffe. Die Dokumentation der Gebäudezustände sowie die Organisation der ggf. durchzuführenden Maßnahmen erfolgen über ein IT gestütztes Portfolioanalysetool (IGIS 6). Der Vermietungserfolg unserer Bestände im Hinblick auf objekt- und lagespezifische Risiken wird wiederkehrend überwacht.

Mögliche Risiken, die sich zulasten der gesamten Immobilienbranche auswirken, könnten sich aus Veränderungen der Rahmenbedingungen, vor allem aus der Bundespolitik, ergeben. Hierzu zählen insbesondere weitere Belastungen der Wirtschaftlichkeit durch neue technische Vorschriften sowie eine einhergehende Verschärfung in der Gebäudeenergieeffizienz oder aber die Einschränkung der Gebäudeenergieversorgung.

Strategische und konzeptionelle Aspekte werden im Rahmen der monatlichen Führungskräfterunde zwischen den Geschäftsführern, den Abteilungsleitungen und den Stäben diskutiert. Mögliche Risiken werden in dieser Runde angesprochen und analysiert, sodass ein frühzeitiges Gegensteuern ermöglicht wird. Eine transparente, offene und vertrauensvolle Kommunikation gehört zu den Kernwerten der Organisation.

Personalrisiko

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten ist eine maßgebliche Herausforderung der nächsten Jahre. Diese wird sich durch das altersbedingte Ausscheiden langjähriger Mitarbeiter verschärfen. Es besteht hier die Herausforderung, geeignete Kandidaten zu finden und den Wissenstransfer sicherzustellen. Zur Reduzierung des Risikos wird das Personal- und Ausbildungsentwicklungskonzept kontinuierlich überprüft und an die aktuellen Anforderungen angepasst. Eine strategische Personalplanung sowie die sukzessive Entwicklung einer Nachfolgeplanung, insbesondere für Schlüsselpositionen, trägt dazu bei, Ausfall- und Besetzungsrisiken künftig zu reduzieren.

Der Fachkräftemangel erschwert die zeitnahe und adäquate Besetzung von Planstellen. Unverändert gilt dies für technische, aber auch kaufmännische Disziplinen. So ist es nicht auszuschließen, dass mangels zur Verfügung stehender Architekten, Fach- bzw. Bauingenieure, Baufirmen/Handwerker oder IT-Spezialisten und kaufmännischer Angestellter empfindliche Verzögerungen in den Geschäftsabläufen zu erwarten sind. Um diesem Problem entgegenzuwirken, nehmen die Themen Personalentwicklung und -bindung einen zentralen Platz in der Strategie ein. Auch im Handwerk wird sich der Fachkräftemangel aus heutiger Sicht in den kommenden Jahren weiter verschärfen. Diesem Risiko begegnen wir mit unserer langfristigen Strategie zur Entwicklung und des Ausbaus der Servicebetriebe in unserer Tochtergesellschaft, der SWB-DBF.

Um die qualifizierten Mitarbeiter und Führungskräfte langfristig zu motivieren, bietet SWB ein umfassendes System an zusätzlichen Arbeitgeberleistungen. Hierzu zählen vor allem eine zusätzliche Altersvorsorge, eine zusätzliche betriebliche Krankenversicherung, eine Unterstützung in der Kindertagesbetreuung sowie ein modernes, angenehmes Arbeitsumfeld mit der Möglichkeit des mobilen Arbeitens.

Projekt- und Baukostenrisiko

Die Gesellschaft verfolgt die Strategie zur klimaneutralen, generationengerechten und wirtschaftlich nachhaltigen Entwicklung ihrer Bestände. Aufgrund steigender Baukosten, des bestehenden Handwerkermangels, teilweise gestörter Lieferketten sowie nicht zur Verfügung stehender Fördermittel könnten als Ziel gesetzte Mindestrenditen in bestehenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen unterschritten werden und / oder kurzfristige Liquiditätsengpässe auf Projektebene entstehen.

Um dem entgegenzuwirken, setzt die Gesellschaft auf ein engmaschiges Projekt- und Kostencontrolling, fortlaufende Marktbeobachtungen und frühzeitige Ausschreibung von Bauleistungen zur Sicherung der Preise und Ressourcen.

Risikomanagementsystem

Neben den fortlaufenden Beobachtungen von Frühwarnindikatoren zur Identifizierung möglicher Gefährdungspotenziale in sämtlichen Fachbereichen der Gesellschaft ist ein dynamisches Risikomanagementsystem installiert, das eine Rezertifizierung alle drei Jahre nach dem IFC Ebert Standard erfährt. Dem Risikomanagementsystem wurde bei der jüngsten Rezertifizierung im September 2025 ein Erfüllungsgrad von 90 % testiert.

Die Identifizierung von möglichen bestandsgefährdenden Risiken erfolgt anhand einer Risikomatrix sowie einer Risikoprioritätszahl, die das Verhältnis zwischen Schadenspotenzial und Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos ausdrückt. Die Risiken werden unter Federführung der Stabsstelle Strategisches Controlling gemeinsam mit den Risikoverantwortlichen der jeweiligen Bereiche aktualisiert und final mit der Geschäftsführung abgestimmt.

Die Umsetzung einzeln definierter Risikosteuerungsmaßnahmen erfolgt in den jeweiligen Fachabteilungen. Art und Umfang sowie der erforderliche Zeitrahmen erfolgen in enger Abstimmung zwischen den zuständigen Abteilungsleitern, dem Strategischen Controlling

und der Geschäftsleitung. Die Maßnahmen und ihr aktueller Status sind Gegenstand der Jour-Fixe-Termine.

Für den Bereich Compliance hat die SWB einen externen Ombudsmann sowie eine interne Compliance-Beauftragte eingeschaltet, an die sich Personen bei Hinweisen auf mögliche Verstöße gegen die Compliance-Richtlinien wenden können. Diese Hinweise können auch anonym erfolgen.

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

Politische Risiken

Investitionen in Immobilien sind per se auf Langfristigkeit ausgelegt. Baumaßnahmen entwickeln sich nur dann wirtschaftlich, wenn die Gebäude über Jahrzehnte genutzt werden und Erträge generieren. Stabile politische Rahmenbedingungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Das demokratische Gesellschaftssystem mit Gewaltenteilung, einer unabhängigen Justiz und einer freien Presse gilt in Deutschland als selbstverständlich. Die Entwicklung in anderen Ländern zeigt, wie schnell sich dies verändern kann. Neben diesen großen Leitlinien ist Verlässlichkeit in politische Entscheidungen für den Wohnungsbau von hoher Bedeutung. Dies gilt gerade im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebene Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Die dafür notwendigen Investitionen können nur getätigt werden, wenn die Rahmenbedingungen – einmal gesetzt – über Jahre Bestand haben. Dies gilt ebenso für eine langfristige und ausreichend ausgestattete Förderstruktur für Modernisierung, energetische Sanierung und öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Hoffnungen bestehen darauf, dass der politische Handlungsdruck im Wohnungsbau so hoch ist, dass regulatorische Vorgaben nun tatsächlich vereinfacht und dadurch Planungsprozesse verkürzt werden. Der bereits verabschiedete Bauturbo weist in die richtige Richtung und muss nun in der kommunalen Praxis seine Wirkung entfalten. Eine weitere, hoffentlich nun folgende Deregulierung im Bau- und Planungsrecht könnte die Planungszeit verkürzen. Damit könnten sowohl der zeitliche als auch der finanzielle Aufwand reduziert und somit der Bau von neuem Wohnraum wirksam unterstützt werden.

Prognose

Die SWB führt ihre Investitionsoffensive in Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung, energetische Sanierung und Instandhaltung fort. Durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung NRW ist der soziale Fokus sichergestellt. In den kommenden fünf Jahren ist die Fertigstellung von 390 preisgebundenen Wohnungen geplant.

Die Wirtschaftsplanung für die Jahre 2026 bis 2030 beinhaltet Gesamtinvestitionen von rund 240 Mio. €. Die Strategie der Investitionsoffensive erfolgt grundsätzlich weiterhin mit der Zielsetzung, die Marktfähigkeit des Angebotes unter Berücksichtigung von Klimaschutz, Bezahlbarkeit sowie Mieterzufriedenheit zu stärken und für die Zukunft zu sichern.

Die Mehrjahresplanung zeigt auch in den kommenden Jahren den angestrebten Unternehmenswertzuwachs sowie eine positive Ergebniserwartung. So trägt ungeachtet der herausfordernden Rahmenbedingungen das hohe Investitionsvolumen in der Neubau- und Modernisierungstätigkeit zu einer langfristigen Steigerung der Substanz und des Unternehmenswertes bei.

Der Jahresabschluss sowie die Geschäftsentwicklung versetzten die Gesellschaft in die Lage, auch für das Geschäftsjahr 2025 die geplante Gewinnausschüttung vorzunehmen.

Unverändert wird die SWB auch ihr soziales Engagement, Nachbarschafts- und Quartiersarbeit auf Basis des lokalen Verantwortungsbewusstseins durchführen und ausbauen. Partnerschaftliches und kooperatives Handeln mit der Stadtverwaltung, Kollegen im Branchenumfeld, Sozialdienstleistern, mit dem Handwerk und auch mit den Partnern der Banken und Versicherungen werden weiterhin einen hohen Stellenwert in der Unternehmenspraxis einnehmen, um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.

Die angestrebte Klimaneutralität des Wohnungsbestandes bleibt für die SWB eines der zentralen Aufgaben- und Verantwortungsfelder und steht daher langfristig im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die SWB definiert ihren eigenen Klimapfad über die konkrete Projektplanung und ihre strategische Ausrichtung, um die Dekarbonisierung bis 2045 zu erreichen. Der Ausbau von PV-Anlagen und der Anschluss weiterer Gebäude an das Fernwärmenetz werden in 2026 fortgesetzt.

Unsere Tochtergesellschaft, die SWB-Dienstleistungs-, Bauträger- und Finanzservicegesellschaft mbH (DBF), kann sich nach dem Verkauf der eigenen Wohnungsbestände nun auf ihre Kernaufgaben konzentrieren und diese ausbauen. Mit ihren Hausmeistern und qualifizierten Handwerkern in den unterschiedlichen Gewerken können wir schnell auf Bedürfnisse unserer Mieter reagieren. Schäden im Gebäudebestand können so zeitnah behoben werden. Angesichts des Fachkräftemangels im Handwerk erbringt die Tochtergesellschaft mit ihren hausinternen Fachkräften einen Wettbewerbsvorteil für die SWB-Mutter und erhöht gleichzeitig die Zufriedenheit unserer Mieterschaft. Die DBF fungiert zudem als technisches Kompetenzzentrum. Sie ist verantwortlich für das Instandhaltungsmanagement der Muttergesellschaft. Gemäß der Wirtschaftsplanung wird die DBF in den nächsten fünf Jahren stabile Jahresüberschüsse erwirtschaften.

Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung für die nächsten 12 Monate nicht erkennbar.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet unsere Gesellschaft einen Jahresüberschuss in einer Spanne von 3.400 T€ bis 4.400 T€.

Im Jahr 2026 freuen wir uns, zusammen mit unserer Mieterschaft und den Mitarbeitenden das 75-jährige Bestehen der SWB feiern zu können.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den geleisteten Einsatz im vergangenen Jahr und sind auf das gemeinsam Erreichte **„Stolz wie Bolle“**!

Mülheim an der Ruhr, 31. März 2026





Oliver Ahrweiler

Sven Glocker

Bilanz zum 31.12.2025

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH		
Aktiva	**31.12.2025**	**31.12.2024**
	€	**€**
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Software	35.310,09	112.305,09
2. Geleistete Anzahlungen	46.407,03	46.407,03
	81.717,12	**158.712,12**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	352.653.953,27	353.888.716,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	63.782.376,67	65.987.862,55
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	67.481,40	51.774,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.710.789,02	1.351.041,55
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	368.571,32	445.273,41
6. Anlagen im Bau	20.653.595,85	5.585.995,73
7. Bauvorbereitungskosten	2.279.902,54	548.816,51
	441.516.670,07	**427.859.480,00**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.819.091,72	1.819.091,72
2. Beteiligungen	247.267,00	247.267,00
3. Andere Finanzanlagen	320,00	320,00
	2.066.678,72	**2.066.678,72**
Anlagevermögen insgesamt	**443.665.065,91**	**430.084.870,84**
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	4.098,36	130.301,22
2. Unfertige Leistungen	22.827.981,87	22.228.820,35
3. Andere Vorräte	5.453,40	6.854,76
	22.837.533,63	**22.365.976,33**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	456.951,63	58.279,81
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	215,07	2.687,10
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	127.996,98	236.162,19
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.938,47	21.801,09
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.979.431,66	1.585.043,89
	2.573.533,81	**1.903.974,08**
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.981.900,50	6.746.065,24
2. Bausparguthaben	8.899.879,43	7.467.272,41
	21.881.779,93	**14.213.337,65**
Umlaufvermögen insgesamt	**47.292.847,37**	**38.483.288,06**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	367.179,76	400.656,33
	491.325.093,04	**468.968.815,23**
Treuhandvermögen	**3.956.828,04**	**3.725.643,20**

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH		
Passiva	**31.12.2025** **€**	**31.12.2024** **€**
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kaptal	4.685.800,00	4.685.800,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Zweckgebundene Rücklagen	6.308.607,78	5.462.687,99
2. Andere Gewinnrücklagen	66.492.225,04	62.147.959,55
	72.800.832,82	**67.610.647,54**
III. Bilanzgewinn	4.347.146,43	5.844.265,49
	81.833.779,25	**78.140.713,03**
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	3.005.160,61	2.702.480,64
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332.514.906,66	315.884.466,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.770.347,33	24.027.812,70
3. Erhaltene Anzahlungen	23.396.389,95	23.776.811,96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen a) Verbindlichkeiten aus Vermietung b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	 2.266.340,12 4.887.751,63	 2.140.514,97 4.768.677,36
	7.154.091,75	**6.909.192,33**
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern 88.291,13 € (i.Vj. 84.073,77 €) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 36.085,05 € (i.Vj. 31.310,50 €)	6.696.570,31	6.862.469,76
	396.532.306,00	**377.460.752,91**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.084.477,28	1.156.731,28
2. Tilgungsnachlässe	8.869.369,90	9.508.137,37
	9.953.847,18	**10.664.868,65**
	491.325.093,04	**468.968.815,23**
Treuhandverbindlichkeiten	**3.956.828,04**	**3.725.643,20**

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH	1.1. – 31.12.2025 €	1.1. – 31.12.2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	71.606.689,87	68.862.558,51
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.140,81	51.662,98
	71.660.830,68	**68.914.221,49**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	472.958,66	899,833,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.231.279,42	1.250.027,30
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.451.237,89	2.603.348,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	38.025.250,18	35.484.891,90
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	690,00	35.554,94
	38.025.940,18	**35.520.446,84**
Rohergebnis	**38.790.366,47**	**38.146.984,01**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.658.520,15	5.008.658,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung 422.686,15 € (i. Vj. 362.196,29 €)	1.544.483,80	1.314.649,94
	7.203.003,95	**6.323.308,00**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.545.573,65	12.994.584,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.973.338,27	3.844.049,49
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	10,30	15,30
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	454,983,45	684.834,45
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen 4.166,67 € (i. Vj. 0,00 €)	214.065,78	160.237,91
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung 22.656,00 € (i. Vj. 23.620,00 €)	6.597.124,01	6.253.451,19
13. Ergebnis nach Steuern	**7.140.386,12**	**9.576.678,14**
14. Sonstige Steuern	1.947.319,90	2.935.553,26
15. Jahresüberschuss	**5.193.066,22**	**6.641.124,88**
16. Einstellung in die zweckgebundene Rücklage	845.919,79	796.859,39
17. Bilanzgewinn	**4.347.146,43**	**5.844.265,49**

Wiedergabe des Bestätigungs-vermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 beauftragt und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Düsseldorf, 8. Mai 2026

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

Dr. Daniel Ranker
Wirtschaftsprüfer

Patrick Köhler
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

„Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit des Jahres 2025 die Geschäftsführung gefördert, überwacht und beratend begleitet. Er hat sich dazu regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet. In den Sitzungen wurden mündliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung entgegengenommen und erörtert. Alle Maßnahmen, die die Zustimmung des Aufsichtsrates erfordern, wurden eingehend beraten.

Gegenstand unserer Erörterungen waren die wirtschaftliche Lage, wesentliche Investitionsvorhaben sowie die langfristige Planung des Unternehmens, insbesondere unter Berücksichtigung der Risiken der künftigen Entwicklung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und unter Beachtung der Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz und den Lagebericht geprüft. Er hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt und Besonderheiten, die Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ergeben könnten, nicht festgestellt. Der Jahresabschluss, der Lagebericht sowie der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers hat allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vorgelegen.

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

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

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

Mülheim an der Ruhr, 22. Juli 2026

Der Aufsichtsrat



Heiko Hendriks

– Vorsitzender –

Impressum

Herausgeber
SWB-Service- Wohnungsvermietungs-
und -baugesellschaft mbH

Bahnstraße 29
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 208 45002-0
E-Mail: info@swb-mh.de

Gestaltung und Satz
move elevator GmbH

Mein Zuhause