

**Wir sind eine  
starke Gemeinschaft**

**SCHWELMER  
& SOZIALE**  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

# Unternehmenspräsentation 2025

Schwelm, 31.12.2025



- 1. Einleitung**
- 2. Portfolio**
- 3. Finanzielle Kennzahlen**
- 4. Nachhaltigkeit und ESG-Strategie**
- 5. Marktumfeld**
- 6. Management und Organisation**
- 7. Schluss und Ausblick**

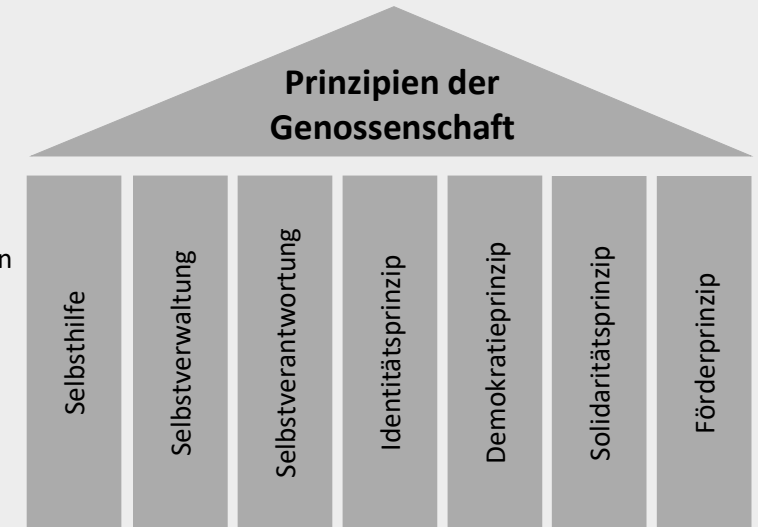
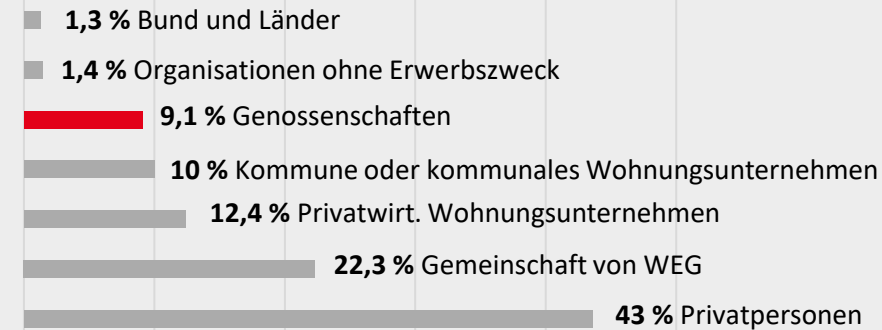
# 1. Einleitung

## Über uns:

### Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG

- 1889 in Schwelm gegründet
- Sitz: Obermauerstr. 7-9, 58332 Schwelm
- Älteste Wohnungsgenossenschaft in NRW

## Anteil von Mietwohnungen nach Eigentümern in Deutschland:



## Entstehung unserer Genossenschaft:

- 1889:** Gründung der Wohnungsgenossenschaft eG.m.H. Schwelm
- 1890:** erste Baumaßnahme
- 1911:** Gründung des Sparvereins
- 1950:** Gründung der Soziale Wohnungsbaugenossenschaft eG
- 1988:** Verschmelzung zur Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG

**Vorstand**  
2 Mitglieder  
Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft.

**Aufsichtsrat**  
12 Mitglieder  
Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder (max. 5 Jahre).

**Vertreterversammlung**  
98 Vertreter  
Die Vertreterversammlung wählt die Aufsichtsratsmitglieder (3 Jahre).

**Mitglieder**  
Die Mitglieder wählen die Vertreterversammlung (5 Jahre).

## Alleinstellungsmerkmale:

- Gutes Wohnen zu **bezahlbaren Preisen**.
- **Gewinne** in den eigenen **Bestand investieren**, um ihn langfristig zu erhalten.
- Durch **Dauernutzungsrecht** hohe Wohnsicherheit.
- **Mischung** aus **Eigentum** und **Miete**.

# 2. Portfolio

**498**  
Häuser

**2.913**  
Wohnungen

**189.905 qm**  
Wohnfläche

**5**  
Gewerbeeinheiten

**367**  
Tiefgaragenstellplätze

**788**  
Garagen

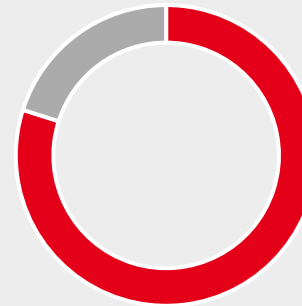
**700**  
Stellplätze

**Baualterklassen**



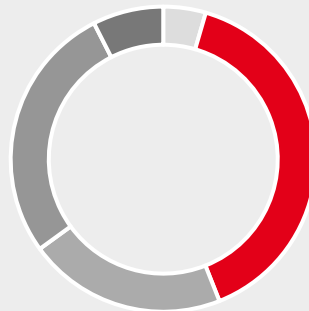
■ ab 1990	17,5 %
■ 1970-1989	7 %
■ 1950-1969	45,6 %
■ bis 1949	29,9 %

**Finanzierungsart**



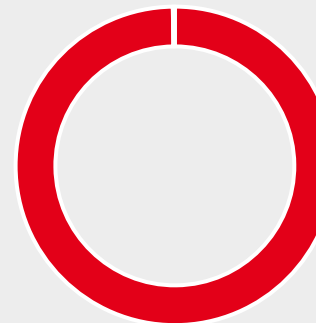
■ frei finanziert	79,9 %
■ öffentlich gefördert	20,1 %

**Wohnungsgrößen**



■ < 40 qm	4,5 %
■ 40 - 60 qm	39,5 %
■ 61 - 70 qm	21 %
■ 71 - 90 qm	27,5 %
■ > 90 qm	7,5 %

**Nutzungsart**



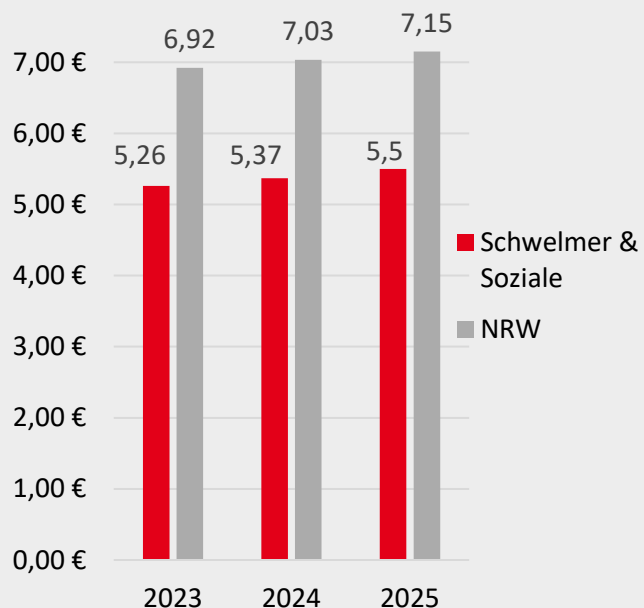
■ Wohnraum	99,8 %
■ Gewerbe	0,2 %



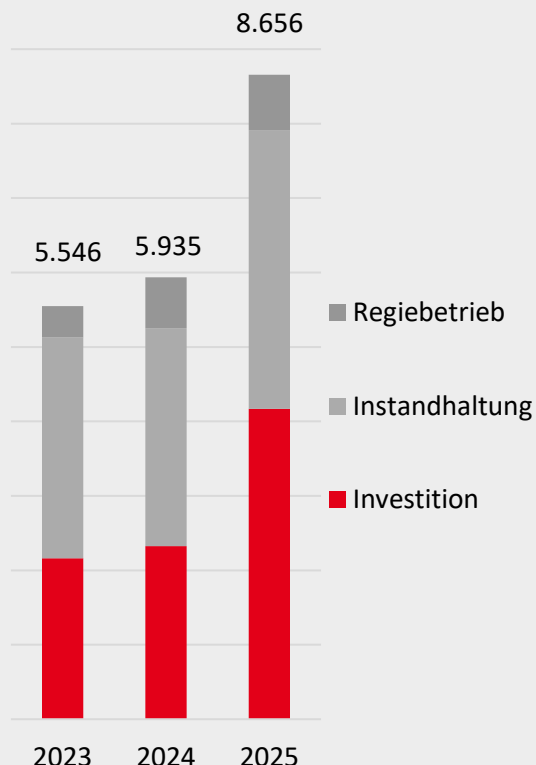
# 3. Finanzielle Kennzahlen

**Bilanzsumme: 115.651 Tsd. €**  
**Jahresüberschuss: 2.856 Tsd. €**

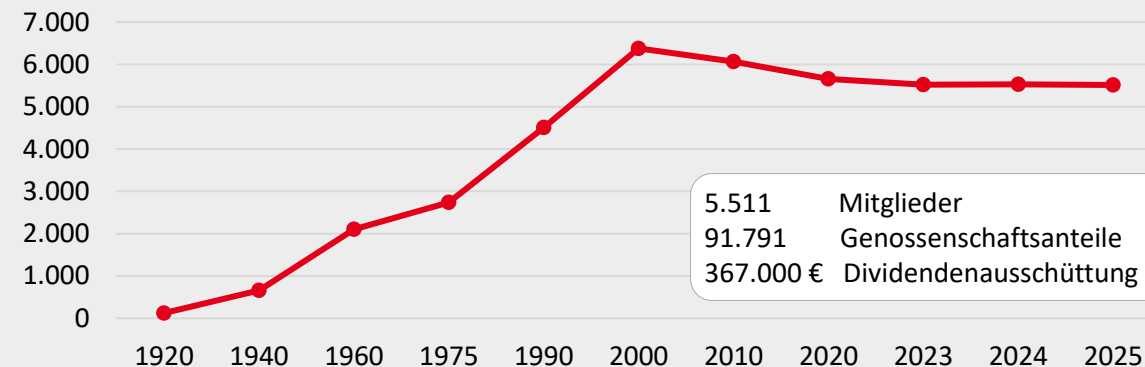
**Entwicklung der Durchschnittsnettokaltmieten (€ pro m²)**



**Entwicklung der Investitionsausgaben (in T€)**

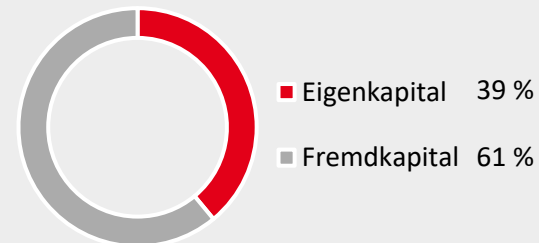


**Mitgliederentwicklung 1889-2025**

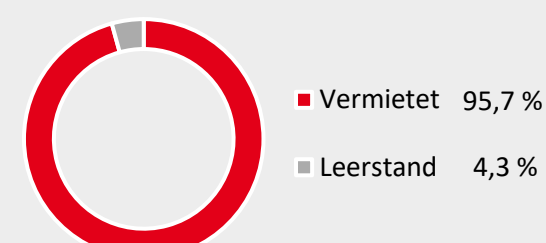


5.511 Mitglieder  
91.791 Genossenschaftsanteile  
367.000 € Dividendenausschüttung

**FK-Quote / EK-Quote**



**Leerstandsquote**

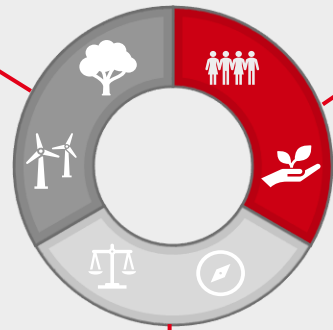


Quelle: Statistik.NRW Nettokaltmieten

# 4. Nachhaltigkeit und ESG-Strategie

## Environment:

- Energieeffiziente Gebäudetechnik
- Reduzierung des CO<sub>2</sub>- und Wasserverbrauchs
- Kreislaufwirtschaft
- Abfallvermeidung



## Social:

- Sozialer Wohnungsbau
- Gesundheitsschutz der Bewohner
- Barrierefreiheit
- Bezahlbarer Wohnraum

## Governance:

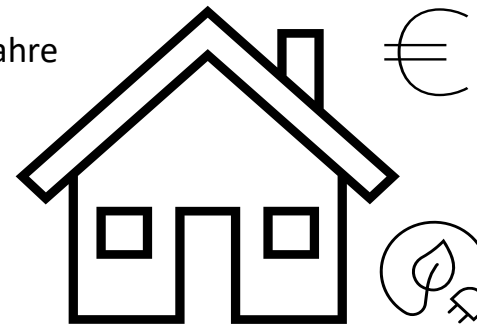
- Compliance
- Transparenz
- Keine Diskriminierung

## Durchschnittswerte:

Baujahr: 1963  
Mietvertragslaufzeit: 13 Jahre  
Wohnungsgröße: 65 qm  
Zimmer: 3-4 Zimmer



Alter: 56 Jahre



Kaltmiete: 361 €  
Betriebskosten: 153 €  
Warmmiete: 502 €

Primärenergiebedarf: 158,9 kwh/m<sup>2</sup>a  
Endenergiebedarf: 141,4 kwh/m<sup>2</sup>a  
Energieklasse: E

## Globale CO<sub>2</sub> Emissionen nach Sektoren – der Beitrag des Gebäudesektors:



- Betrieb von Gebäuden 28 %
- Bau & Material 11 %
- Industrie 32 %
- Logistik 23 %
- Sonstiges 6 %

# 5. Marktumfeld

**Zehn Megatrends der 2020er Jahre:** Immobilien werden in ihrer Herstellung, Nutzung und Bewirtschaftung umfassend von den Megatrends beeinflusst.



**Klimawandel**



**Bevölkerungszuwachs**



**Demographischer Wandel**



**Urbanisierung**



**Globalisierung**



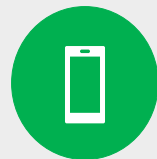
**Wohlstandszuwachs**



**Ungerechtigkeit**



**Ressourcenverknappung**



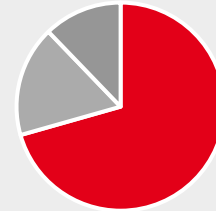
**Digitalisierung**



**Entwicklung der Technik**

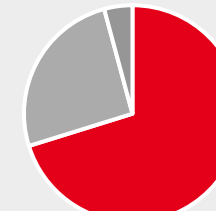
## Daten zu Schwelm:

### Altersstruktur:



■ 18 bis 74-jährige Personen	70,6 %
■ unter 18-jährige Personen	17,2 %
■ 75-jährige und Ältere Personen	12,2 %

### Wohnraumsituation:



■ Wohnungen in Mehrfamilienhäuser	70,2 %
■ Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser	25,6 %
■ Sonstiges	4,2 %

### Bevölkerung & Haushalte:

- Gesamtbevölkerung: 27.953
- Entwicklung der letzten 3 Jahre: -1,9 %
- Durchschn. Haushaltsgröße: 1,9

### Wohnungsbestand & Preise:

- Wohnungsbestand: 15.381
- Wohnfläche je Wohnung: 86,8 qm
- Wohnfläche je Person: 47,8 qm
- Durchschn. Nettokaltmiete: 7,27 €/qm

Quelle: Schwelm Wohnungsmarktprofil 2025 NRW.BANK

# 6. Management und Organisation

## Aufsichtsrat:



**Lars Bachler (7. v.l.)**  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Vorstand:



**Uwe Fischer**  
Hauptamtlicher Vorstand  
Seit 10/2023



**Daniela Weithe**  
Nebenamtlicher Vorstand  
Seit 02/2024

## Tochtergesellschaft:

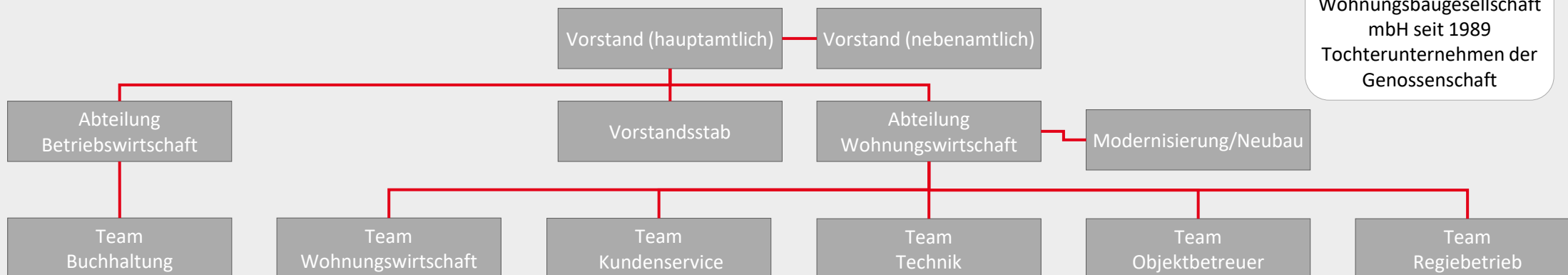
Schwelmer & Soziale  
Wohnungsgenossenschaft  
eG



Schwelmer  
Wohnungsbaugesellschaft  
mbH

Schwelmer  
Wohnungsbaugesellschaft  
mbH seit 1989  
Tochterunternehmen der  
Genossenschaft

## Organigramm:



# 7. Schluss und Ausblick

**Schwerpunkt:** Sozial verantwortliche und nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

**Mitarbeiterperspektive:** Als genossenschaftlich geprägter Arbeitgeber bieten wir ein sicheres und faires Arbeitsumfeld, das sich durch Mitgestaltung und Entwicklungsperspektiven in einer werteorientierten Gemeinschaft auszeichnet.



## Bezahlbarer Wohnraum

- Nachhaltig bezahlbare Mieten für die breite Bevölkerungsschicht



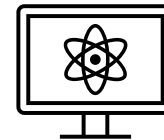
## Gebäudequalität

- Investitionen in nachhaltige und zukunftsfähige Wohnkonzepte
- Verbesserung der Bausubstanz



## Mieterbindung

- Stärkung der Nachbarschaften und Förderung des Gemeinschaftsgefühls



## Digitalisierung

- Moderne Arbeitsprozesse für eine effiziente Verwaltung



## Klimaneutralität

- Klimaschutz als Leitprinzip unserer Bestandsentwicklung

**Wir sind eine  
starke Gemeinschaft**

**SCHWELMER  
& SOZIALE**  
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG



## Folgen Sie uns schon auf unseren Social Media Kanälen?



Instagram: schwelmer\_und\_soziale



LinkedIn: Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG

Einfach den QR-Code scannen  
und nichts mehr verpassen!



@SCHWELMER\_UND\_SOZIALE

# Kontakt



Schwelmer & Soziale  
Wohnungsgenossenschaft eG

Obermauerstraße 7 – 9  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 9193-0

E-Mail: [info@schwelmer-wohnen.de](mailto:info@schwelmer-wohnen.de)

[Website Schwelmer & Soziale](#)

