

# Geschäftsbericht

## 2020



# Geschäftsbericht 2020

SEITE 6

## Grußwort des Oberbürgermeisters

SEITE 8

## Vorwort des Geschäftsführers

SEITE 10

## Kurzbericht des Aufsichtsrats

SEITE 12

## Klimapfad der SWG

SEITE 16

## Nachhaltiges Wohnen in der Zukunft

SEITE 18

## Portfoliomanagement der SWG

SEITE 22

## Jahresabschluss der SWG 2020

SEITE 40

## Jahresabschluss der SWSG 2020



### DER WOHNBAU WILLI UND DIE SWG

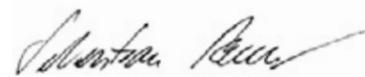
Die SWG hat auch im Jahr 2020 wieder viele Projekte umgesetzt, die das Leben für ihre Mieter in Schweinfurt noch lebenswerter machen. Künftig werden diese Projekte vom Wohnbau Willi, einem echten Schweinfurter Original, vorgestellt.

Mehr zum Wohnbau Willi finden Sie auf  
**SEITE 54.**

# 500 Sozialwohnungen für Schweinfurt bis 2026 – im Konsens zwischen Politik und Wohnungswirtschaft

2020 war ein Jahr der Extreme und schwierigen Entscheidungen. COVID-19 hat verdeutlicht, wie schnell Pläne und Erwartungen überholt sein können. Für Schweinfurt als Industriestadt wurden verheerende Auswirkungen der Pandemie auf das produzierende Gewerbe und damit auch auf die Steuereinnahmen der Stadt befürchtet. Alle geplanten Projekte wurden daher nach Dringlichkeit neu bewertet und an mancher Stelle musste schmerzhaft der Rotstift angesetzt werden. Dank der großzügigen Hilfen des Bundes und des Landes Bayern blicken wir als Stadt Schweinfurt mittlerweile positiver in die Zukunft. Welche Auswirkungen die Pandemie langfristig hat, werden jedoch erst die kommenden Jahre zeigen. Vor diesem Hintergrund freut es mich besonders, dass die Stadt Schweinfurt und die SWG Schweinfurt den Appellen für mehr öffentlich geförderten Wohnraum Gehör schenken können. Mit dem gemeinsa-

men Projekt „500 Sozialwohnungen für Schweinfurt bis 2026“ stellen wir langfristig, unabhängig von gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, bezahlbaren Wohnraum in Schweinfurt sicher. Der Konsens zwischen politischer und gesellschaftlicher Forderung und wohnungswirtschaftlicher Expertise beruht auf dem Verständnis, das Beste für Schweinfurt und seine Einwohner zu wollen. Hierfür gilt allen Mitarbeiter/-innen der SWG/SWSG, der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat mein Dank.



Sebastian Remelé  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



GESCHÄFTSFÜHRER ALEXANDER FÖRSTER



# Sicherheit, bezahlbarer Wohnraum und Nachhaltigkeit – der soziale Dreiklang des Wohnungsbaus

Wohl noch nie haben Menschen so viel Zeit in ihren Wohnungen verbracht wie im Jahr 2020. Die eigene Wohnung war mehr als nur ein Zuhause; sie wurde zum Kindergarten, zur Schule und zum Arbeitsplatz. Ungewissheit und die Doppelbelastung durch die Kinderbetreuung brachten und bringen viele an ihre Grenzen.

Gut, dass wir unseren Mietern in dieser schwierigen Zeit zumindest die Sorge um das Zuhause nehmen konnten. ‚Sicherheit‘ und ‚bezahlbarer Wohnraum‘ gehören zur Kernidentität sozial orientierter Wohnungsunternehmen wie der SWG. Das macht sich in der Krise bezahlt.

Die letzten Monate haben gezeigt, dass die SWG sich glücklich schätzen kann, mit der Stadt Schweinfurt auch in schwierigen Zeiten einen verlässlichen Partner zu haben. Gemeinsam haben wir in den vergangenen Jahren die Quartiersentwicklung und das Portfoliomanagement zukunftssträftig ausgerichtet.

Deutlich wurde dies 2020 anhand einer Zahl, die für die SWG 2020 von besonderer Bedeutung war. Mit 43 Prozent hat die SWG das Klimaziel der Bundesregierung für das Jahr 2020 übererfüllt. 40 Prozent Einsparung zum Bezugsjahr 1990 waren das Ziel – 43 sind es geworden!

Die Themen Nachhaltigkeit und Energieeinsparung sind entscheidend für künftige Generationen. Als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen ergänzen wir daher unsere Identität um den Wert ‚Nachhaltigkeit‘ – und wir stehen für diesen Dreiklang ein.

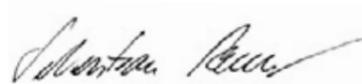
A handwritten signature in black ink that reads "A. Förster".

Alexander Förster  
Geschäftsführer

# Die Jahresabschlüsse wurden vom Aufsichtsrat geprüft und genehmigt.

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2020 zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die satzungsgemäß vereinbarten und ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr. In den Sitzungen wurden die wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen des Jahres mit der Geschäftsführung der SWG Schweinfurt beraten und die nötigen Beschlüsse dazu gefasst. Der Aufsichtsrat der SWG/SWSG konstituierte sich in seiner Mai-Sitzung neu. Auf Herrn Florian Dittert und Herrn Karl-Heinz Kauczok folgten Frau Marietta Eder und Frau Barbara Mantel. Gemäß Auftrag wurden die vorliegenden Jahresabschlüsse der SWG und der SWSG sowie deren Lageberichte durch den beauftragten Abschlussprüfer, die GdW Revision AG aus Berlin, geprüft und beurteilt. Die Prüfung hat zu keinerlei Einwänden geführt.

Es wurde festgestellt und testiert, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, dass darin die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung eingehalten wurden und dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft widerspiegelt. Jahresabschluss, Lage- und Prüfbericht wurden vom Aufsichtsrat in seiner ordentlichen Sitzung am 09. März 2021 ohne Einwände genehmigt. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG und SWSG für die geleistete Arbeit und hebt die gute Zusammenarbeit hervor.



Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Sebastian Remelé  
Oberbürgermeister

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



1 SEBASTIAN REMELÉ  
Oberbürgermeister, Vorsitzender AR, Schweinfurt  
01.01.2020 – 31.12.2020

2 BARBARA MANTEL  
Heilpraktikerin, Stadträtin, Schweinfurt  
ab 28.05.2020

3 MARIETTA EDER  
Gewerkschaftssekretärin, Stadträtin, Schweinfurt  
ab 28.05.2020

4 HANS WILLACKER  
1. Vorsitzender a. D., IG Bauen-Agrar-Umwelt,  
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen  
01.01.2020 – 31.12.2020

5 ADOLF SCHÖN  
Polizeibeamter a. D., Stadtrat, Schweinfurt  
01.01.2020 – 31.12.2020

6 OLIVER SCHULTE  
Selbstständiger Unternehmer, Stadtrat, Schweinfurt  
01.01.2020 – 31.12.2020

7 ROLF LAUER  
Hauptgeschäftsführer a. D., Handwerkskammer  
für Unterfranken, Euerdorf  
01.01.2020 – 31.12.2020

8 STEFAN FUNK  
Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleiter, Stadtrat,  
stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt  
01.01.2020 – 31.12.2020



**Nachhaltigkeit ist Teil unserer Unternehmensidentität. Es umfasst mehr als nur Klimaschutz – relevant ist die gesamte Ausrichtung.**

# Nachhaltigkeit – der SWG-Standard.

„Viele Wege führen nach Rom“, sagt man gemeinhin, wenn es alternative Mittel gibt, ein Ziel zu erreichen. Wenn die SWG von sich sagt: „Viele Pfade führen zum Klimaschutz“, dann ist damit gemeint, dass alle Wege beschriftet werden, die das übergeordnete Ziel – ein nachhaltiges Unternehmen – erreichbar machen. Einen großen Schritt hat die SWG in dieser Hinsicht bereits getan. Um 40 Prozent sollte der Ausstoß an Treibhausgasen zum Bezugsjahr 1990 verringert werden, so das Ziel der Bundesregierung. Die SWG hat das übertroffen – und liegt bei 43 Prozent. Wie Bausteine fügen sich die verschiedenen Bestandteile der Nachhaltigkeitsstrategie zusammen. Dabei können am Ende scheinbare Kleinigkeiten den Ausschlag geben, wie z. B. die Digitalisierung der internen Prozesse, um Papierberge zu sparen. Auch die Ausstattung der Bestandsgebäude mit einem digitalen Schwarzen Brett gehört in diese Erfolgsgeschichte. Nach und nach werden alle Gebäude an das digitale Informationssystem angeschlossen. So entfällt der wöchentliche Ausdruck wichtiger Informationen.

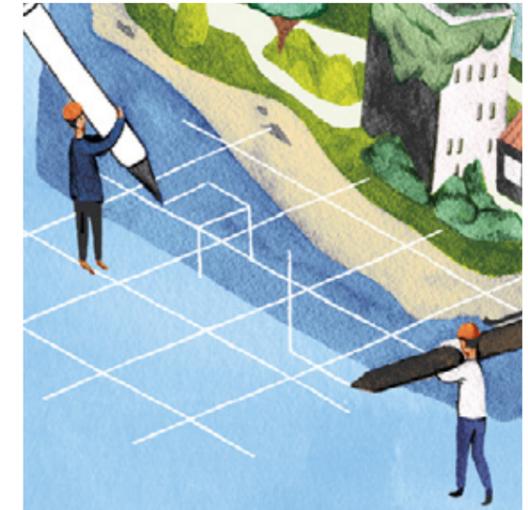
Bereits vor neun Jahren begann die SWSG – das Serviceunternehmen der SWG – sich mit dem Thema Elektromobilität auseinanderzusetzen. Zunächst schaffte die SWSG für den Regiebetrieb zwei Elektrofahrzeuge an – perfekt für die Kurzstreckenfahrten der SWG-eigenen Handwerker im Stadtgebiet. Die elektrisch betriebenen Handwerkerfahrzeuge sind ressourcenschonend, produzieren keine Abgase in der Innenstadt und emittieren geringe Fahrgeräusche. Die positiven Erfahrungen haben dazu geführt, dass mittlerweile sieben von elf Fahrzeugen der SWSG aus „Stromern“ bestehen – Tendenz steigend.

## MODERNISIERUNG



Rund 600 Wohnungen im Bestand hat die SWG in den letzten 15 Jahren bereits modernisiert. Aktuell werden jährlich 40 bis 50 Wohneinheiten auf Quasi-Neubauniveau gebracht. Für Modernisierungen und Neubauten ist der KfW-55-Standard auch der SWG-Standard. Die SWG übererfüllt die gesetzgeberischen Forderungen somit um ca. 27 Prozent im Neubau und etwa 60 Prozent bei den Modernisierungen. Dabei wird, sofern möglich, Wert gelegt auf regionale Anbieter und hochwertige Baustoffe. Für die Dämmung der Gebäudehülle verwendet die SWG zum Beispiel ausschließlich Wärmedämmverbundsysteme aus Mineralwolle statt Polystyrol.

## STADTENTWICKLUNG



Selbstproduzierter Strom für den Eigenbedarf als Mieter? Das klang bis vor Kurzem unwirklich. Dabei sind die großen Dachflächen von Mehrfamilienhäusern ideal geeignet. Die SWG startete 2019 gemeinsam mit den Stadtwerken Schweinfurt in der Kreuzstraße 16-30 ein erstes Pilotprojekt zum Thema „Mieterstrom“ auf Kooperationsbasis. Die fünf Gebäude mit 48 Wohnungen sind seit Oktober 2019 an das Projekt angeschlossen. Die Mieter können über einen Stromvertrag mit den Stadtwerken Schweinfurt grünen Strom vom eigenen Dach zu günstigen Konditionen beziehen. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, bereits über zwei Drittel der Mieter beteiligen sich. Ein voller Erfolg, den die SWG mit insgesamt 150 Wohneinheiten fortsetzen wird.



## MIETERSTROM

Die Weiterentwicklung von Stadtgebieten und die Erhöhung der Attraktivität hat auch nachhaltige Aspekte. Wer in der Innenstadt mit guter Anbindung wohnt, kann das Auto öfter stehen lassen. Bei der Auswahl der Modernisierungsobjekte werden die Kriterien einer positiven Stadtentwicklung mitgedacht. Selten sah sich die Stadt Schweinfurt einer größeren Herausforderung gegenüber als mit der Konversion des aufgelassenen US-Army-Geländes Askren Manor. Unter dem schönen Namen Bellevue entsteht ein komplett neuer Stadtteil inklusive familienfreundlicher Infrastruktur. Die SWG gestaltet mit „Wohnen am Quartiereingang“ die nachhaltige – und soziale – Entwicklung aktiv mit. Die ersten beiden Bauabschnitte sind bereits in der Umsetzung. 62 Wohnungen entstehen hier im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Natürlich als KfW-Effizienzhaus 55. Insgesamt entstehen in den kommenden vier Jahren auf Bellevue 121 Wohneinheiten.

# Nachhaltigkeit ist mehr als Klimaschutz – generationenübergreifendes Projekt mit Zukunft

Die SWG ist bezüglich der Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz gut aufgestellt. Dieser Weg wird weiter konsequent verfolgt. Geplant ist unter anderem, künftig jede Neubau- maßnahme mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (kurz: NaWoh) auszuzeichnen. Bei den laufenden Modernisierungen und Neubauten ist das bereits der Fall. Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) ermöglicht eine Zertifizierung von Bauvorhaben nach festgelegten Qualitätsstandards, in die ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Kriterien einfließen. Das Siegel passt gut zur Unternehmensstrategie. Für die SWG ist Nachhaltigkeit schon lange mehr als Klimaschutz. Neben der Umsetzung von Modernisierungen und Neubauten als KfW-Effizienzhaus 55 und innovativen Projekten wie Mieterstrom, geht es um weitere Aspekte. Zukunftsfähig bedeutet für die SWG auch, verschiedenen Lebensentwürfen gerecht zu werden und zugleich Wohnraum modern, attraktiv und trotzdem bezahlbar zu gestalten. Barrierefreie Ausstattung der Wohnräume und Zugänge, zukunfts-

fähige Schließsysteme, digitale Schwarze Bretter, komfortable Fernwärmeanschlüsse: Diese Komponenten sind Teil der Zukunft des Wohnungsbaus. Mit dem Projekt „Generationenübergreifendes Wohnen – selbstbestimmt im Alter“, das mit dem Freien Altenring Schweinfurt e. V. umgesetzt wird, geht die SWG einen Schritt weiter. In der Theresienstraße 19 entstehen nach umfassender Modernisierung bis Mitte 2022 insgesamt 13 modernisierte und barrierefreie Wohnungen. Die Einheiten von 64 bis rund 108 m<sup>2</sup> verfügen über eine hervorragende Infrastruktur und innenstadtnahe Anbindung – ideal für Senioren und Familien. Ein Gemeinschaftsraum und eine eigene Gästewohnung vervollständigen das Projekt. Das als KfW-Effizienzhaus 55 geplante Wohnprojekt verwirklicht somit alle drei Bausteine nachhaltigen Wohnungsbaus: Klimaschutz, bezahlbarer Wohnraum und modernes Wohnen. Ein generationenübergreifendes Projekt mit Zukunfts-Charakter.

## DEN MENSCHEN MITGEDACHT





PORTFOLIOMANAGEMENT UNTER DER LUPE

**Strategisches Portfoliomanagement ist unverzichtbar. Nachhaltige Wertentwicklung und Klimaschutz gehen Hand in Hand.**

# Vier Schritte zum nachhaltigen Portfolio

Die strategische Ausrichtung des Portfoliomanagements ist für das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen in einem Wohnbauunternehmen unverzichtbar. Die SWG verfügt über rund 5.000 Wohnungen – die meisten davon aus den 50er- und 60er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Dieses Portfolio nachhaltig und werterhaltend zu bewirtschaften, bedarf eingehender Planung und einer genauen Kenntnis der Strukturen und Bedürfnisse vor Ort. Energetische Modernisierung und die Bewahrung bezahlbaren Wohnraums müssen sorgfältig im Prozess austariert werden.

## IDENTIFIZIEREN

Ziel des Portfoliomanagements der SWG ist die stetige Verjüngung des Bestandes und die Schaffung attraktiven und zeitgemäßen Wohnraums. Bei der Entscheidung, ob ein Objekt für eine Modernisierung oder einen Ersatzneubau infrage kommt, spielen technische und kaufmännische Aspekte eine Rolle. Das technische Portfolio beschreibt z. B. den Bauzustand und prognostiziert, ob hohe Instandhaltungskosten entstehen. Die Investitionskosten fließen in das kaufmännische Portfolio ein. Dieses umfasst zudem die Objekt- und Standortqualität und gibt Aufschluss über die Marktentwicklung. In die Analyse fließen auch nicht selten politische Aspekte ein. Für die SWG ist entscheidend, dass ein Projekt etwa einen Stadtteil aufwertet, den Energieverbrauch erheblich senkt und marktgängige, nachhaltig vermietbare Wohnungen entstehen – gleichzeitig muss die Maßnahme natürlich wirtschaftlich sein.



## PRÜFEN



Viele Gebäude aus den 50er- und 60er-Jahren verfügen über eine mangelhafte Bausubstanz. Oft ist das zurückzuführen auf den (allzu) sparsamen Materialeinsatz und die schnelle Bauzeit. Ist ein Objekt identifiziert, das „angepackt“ werden soll, muss daher geprüft werden, ob sich das Gebäude wirtschaftlich und nachhaltig modernisieren lässt oder ein Neubau die bessere Alternative ist. Vor allem, wenn sich während der Prüfung herausstellt, dass sich aktuelle Anforderungen an Schallschutz oder Brandschutzbestimmungen kaum oder gar nicht umsetzen lassen, spricht das eindeutig für einen Neubau. Bei der SWG war das zuletzt bei den Gebäuden in der Ludwigstraße 11 und 31 der Fall. Demgegenüber fiel das Urteil in der Oskar-von-Miller-Straße 69 und 85 zugunsten einer Modernisierung aus.

## PLANEN UND VORBEREITEN



Sobald die Entscheidung getroffen ist, beginnt die eigentliche Bauplanung und Beschlussfassung. Nachdem der Aufsichtsrat der SWG der Maßnahme zugestimmt hat, werden die Mieter informiert. Ca. eineinhalb Jahre vor Baubeginn bekommen sie einen Brief mit den weiteren Details. Die SWG führt Modernisierungen im leergezogenen Gebäude durch. Die Belastungen für die Mieter und die Verzögerungen im Bauablauf wären zu groß. Rund 600 Wohnungen hat die SWG so bereits modernisiert, bisher haben die Beteiligten immer einvernehmlich eine Lösung gefunden. Viele Gespräche sind dafür notwendig und sensibles Aufeinandereingehen. Die SWG sucht mit den Mietern auf Wunsch eine Übergangswohnung und organisiert Um- und Rückzug. Alternativ helfen die Mitarbeiter bei der Suche nach einer dauerhaften neuen Bleibe im Bestand.

## BAUEN UND MODERNISIEREN

Sobald das Gebäude leer steht, beginnt die Entkernung. Hierbei ist Handarbeit gefragt, um die einzelnen Materialien und Rohstoffe voneinander zu trennen. Bei der Modernisierung bleibt vom Objekt nur der Rohbau erhalten. Die SWG legt Wert auf die zeitgemäße Anpassung des Wohnraums. Dabei werden mitunter zwei Wohnungen zu einer größeren Einheit zusammengelegt, weil die Wohnungsgrundrisse heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Aufzüge, barrierefreie Zugänge und eben solche Sanitärräume ermöglichen es Mietern, lange und sicher in ihrer Wohnung zu bleiben. Auch dahinter steckt ein Nachhaltigkeitsgedanke. Bei der Auswahl der Baustoffe setzt die SWG, soweit möglich, auf regionale und klimafreundliche Komponenten. Ob Neubau oder Modernisierung: Die Mieter der SWG profitieren von modernen Maßstäben und einem durchgängigen KfW-55-Effizienzhaus-Standard. Nachhaltige Wertentwicklung und nachhaltiger Klimaschutz gehen Hand in Hand.



**Das große Ganze sehen, heißt, den Stadtteil aufzuwerten, den Energieverbrauch zu senken und marktgängige Wohnungen zu schaffen – gleichzeitig muss die Maßnahme wirtschaftlich sein.**

**Nachhaltiges Wohnen bedeutet verantwortungsvoll mit dem Bestand umzugehen und entsprechend zu investieren.**

# Lagebericht der SWG 2020

## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Stadt Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt. Sie dient der Stadt Schweinfurt als kommunales Wohnungsunternehmen zur Sicherstellung der Grundversorgungspflichten und als Instrument zur Stadtentwicklung. Der gesellschaftseigene Immobilienbesitz befindet sich fast vollständig auf dem Stadtgebiet Schweinfurt. Satzungsgemäße Hauptaufgabe der Gesellschaft ist es, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Kernaufgabe der Gesellschaft ist die Bestandsbewirtschaftung. Neben der Verwaltung des eigenen Bestands werden Objekte für die Stadt Schweinfurt, die Stadtwerke Schweinfurt GmbH, für Stiftungen und für private und weitere öffentliche Eigentümer verwaltet. Bauträgergeschäfte und Gewerbebau werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, die in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und Winterdienst fast ausschließlich für die Mutter tätig ist.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2020 hat die deutsche Wirtschaft nach zehn Jahren Wachstum, bedingt durch die Corona-Pandemie, einen Rückgang von 5,0 % des Bruttoinlandsprodukts zu verkraften. Zunächst war sogar ein Rückgang im Bereich von 8-9 % erwartet worden. Im europaweiten Vergleich hat Deutschland damit bisher die Krise wirtschaftlich mit am besten gemeistert, was auch auf die umfangreichen Hilfsprogramme wie Kurzarbeitergeld, Steuererleichterungen und Stützungsprogramme, auch im europäischen Rahmen, zurückzuführen ist. Die Prognosen für das Jahr 2021 belaufen sich auf 3 %

preisbereinigtes Wachstum, stehen aber immer unter dem Vorbehalt über den weiteren Verlauf der Pandemie. Nach wie vor bedeutsam sind die Herausforderungen wie Handelskonflikte, der Klimawandel, politische Unsicherheiten, die Zunahme von Datenkriminalität und die zunehmende Spaltung der Gesellschaft, auch in der medialen Berichterstattung. All dies führt zur Verunsicherung der Märkte und zur Abschwächung der Weltwirtschaft. Deutschland ist durch die Abhängigkeit vom Export und dem Zugang zum freien Welthandel besonders von dieser Entwicklung betroffen. Auf europäischer Ebene müssen die Folgen des Austritts Großbritanniens gestaltet werden und die Europäische Union muss eine neue Rolle für sich definieren und einnehmen.

In Deutschland wurde nach der schwarzen Null der Vorjahre im Jahr 2020 eine Defizitquote im Staatshaushalt von 4,8 % erzielt, was 158,2 Mrd. € entspricht.

Die Wirtschaft in Deutschland wird maßgeblich durch den privaten Konsum und durch Bauinvestitionen getragen.

Der Stand der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 44,8 Mio. Erwerbstätigen den Rekordwert des Vorjahres nicht mehr erreicht. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,9 %.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Wohnungswirtschaft profitiert von günstigen Zinsen, sieht sich aber mit den verschärften Baubestimmungen und mit der Mietpreisbindung in Ballungsgebieten mit steigenden Herausforderungen konfrontiert. Auch sind nach wie vor steigende Baukosten zu verzeichnen. Diese kommen neben dem verstärkten Fokus auf den Klimaschutz im Bausektor u. a. auch durch den demographischen Wandel zustande, der sich in einer Reihe bautechnischer Bestimmungen niederschlägt.

Die Stadt Schweinfurt nutzt die vorhandenen Konversionsflächen „Ledward“ und „Bellevue“, um die Stadtentwicklung weiter voranzutreiben. Mit dem Ausbau von Ledward, wird u. a. der Bildungsstandort Schweinfurt gestärkt. Auf dem neu geschaffenen Stadtteil Bellevue (ehem. Housing Area Askren Manor) entsteht neuer Wohnraum, der weiteres Wachstum

durch ein attraktives Angebot an verschiedenen Wohnformen ermöglicht und den Zuzug von Bevölkerung fördert. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt wird diese Pläne durch den Neubau von Mietwohnungen konstruktiv begleiten und unterstützen. Durch das Fortführen der Modernisierungsstrategie für Bestandsgebäude entsteht zusätzlich sukzessiv weiterer zeitgemäßer Wohnraum. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt reagiert hiermit auf die steigende Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Rahmen der Konversion entsteht in Schweinfurt der neue Stadtteil „Bellevue“. Hier engagiert sich die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit dem Neubau von 121 Mietwohnungen, von denen 74 öffentlich gefördert werden. Die entsprechenden Grundstückskäufe wurden abgeschlossen und Baumaßnahmen sind angelaufen. Mit der Ludwigstraße 31 wurde im Gründerzeitviertel ein Haus abgebrochen und ein Ersatzneubau erstellt. Der Neubau mit 14 Wohneinheiten ist mit EOF-Mitteln finanziert, unterliegt also der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus. Hier werden aktuell die neuen Wohnungen gerade vermietet.

### 2. BESTANDSPFLEGE, MODERNISIERUNG

Für Instandhaltungen und Reparaturen im eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 2020 5,2 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €) eingesetzt. Die 42 Wohnungen in der Modernisierungsmaßnahme Max-Kaiser-Straße 17 wurden nach Fertigstellung planmäßig im Mai 2020 an die Mieter übergeben. Im Gründerzeitviertel werden mit der Modernisierung in der Theresienstraße 19 13 Wohnungen mit zeitgemäßem Wohnungsmix entstehen. Hier wird das Projekt „Wohnen im Alter“ in Kooperation mit dem Freien Altenring SW e.V. umgesetzt. Zusätzlich zu den Wohnungen wird auch ein Gemeinschaftsraum und ein Pflegebad realisiert werden. Bei der Modernisierung der Wohnanlage Oskar-von-Miller-Straße 85 werden bis Ende 2022 insgesamt 40 Wohnungen mit modernen Grundrissen entstehen. Bedingt durch die Inanspruchnahme von Fördergeldern werden sowohl die Baumaßnahme in der Theresienstraße 19 als auch die in der Oskar-von-Miller-Straße 85, als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Für alle beschriebene Maßnahmen ist jeweils der KfW 55 Standard vorgesehen.

### 3. WOHNUNGSVERWALTUNG

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr (VJ): 29,2 Mio. € um 0,7 Mio. € auf rd. 30,0 Mio. € gestiegen. Grund hierfür sind die Neuvermietungen nach den Modernisierungsmaßnahmen und die Mieterwechsel. Auf allgemeinen Mietanpassungen lt. Mietspiegel hat die SWG in 2020 mit Rücksicht auf die Corona-Pandemie verzichtet. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum Stichtag, 31. Dezember 2020, folgenden eigenen Bestand:

- 4.839 Wohnungen mit 298.666 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 83 gewerbliche Einheiten mit 28.937 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1.201 Garagen
- 1.329 Kfz-Abstellplätze/Carports.

### 4. VERKAUFSSMASSNAHMEN

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwölf (VJ: 8) Eigentumswohnungen, keine (VJ: 2) Reihenhäuser und vier (VJ: 4) Tiefgaragen- bzw. Stellplätze aus dem Bestand verkauft.

### 5. VERWALTUNGSBETREUUNG

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und betreibt Mietverwaltung von privaten Eigentümern, von Stiftungen und von einer Gemeinde aus dem Landkreis Schweinfurt. Am 31. Dezember 2020 wurden 2.762 Einheiten (VJ: 2.718) verwaltet.

### 6. FACILITY MANAGEMENT

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwaltet die Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Stadtwerke Schweinfurt GmbH. Die Verwaltung umfasst unter anderem Verwaltungsgebäude, Schulen, Museen, Parkhäuser, Stadien, Sporthallen, das Rathaus, den zentralen Busbahnhof sowie Parkplätze.

Neben Miet- und Pachtvertragsabwicklungen, Hausmeisterleistungen, Parkraumbewirtschaftung und Betriebskostenmanagement werden der kleine und der große Bauunterhalt für die Stadt Schweinfurt durchgeführt.

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verfolgt seit Beginn des Jahres 2020 die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Es waren lediglich in geringem Umfang negative Beeinflussungen der Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Die langfristige Modernisierungsstrategie der Eigenbestände als auch der Mietwohnungsneubau auf der Konversionsfläche im Stadtteil Bellevue wird planmäßig vorangetrieben.

## III. Lage

### 1. ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss 1,6 Mio. € (VJ: 1,7 Mio. €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse

## Jahresabschluss der SWG 2020

aus der Hausbewirtschaftung und den Verkäufen aus dem Anlagevermögen positiv beeinflusst. Der im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 prognostizierte Jahresüberschuss weicht damit um 0,3 Mio. € ab, die in der AR-Sitzung vom 28.10.2020 korrigierte Prognose im ForeCast wurde exakt erreicht.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich auf 35,4 Mio. € (VJ: 34,9 Mio. €). Höhere Erlöse bei den Mieten um 0,7 Mio. € und verminderte Erlösen aus der Baubetreuung um 0,2 Mio. € sind hierfür ursächlich. Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen), insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von Neubezügen nach Modernisierung, auf rund 30,0 Mio. € (VJ: 29,2 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose für 2020 erreicht. Bei der Baubetreuung wurden etwas geringere Leistungen erbracht und abgerechnet.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 5,2 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €).

Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2020 belief sich auf 5,0 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber der Planung ist auf zusätzliche Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen unter anderem in der Euerbacher Straße 17 bis 23b, aber auch in der Schultesstr. 19 und der Brückenstr. 27 wegen neuer Erkenntnisse zurückzuführen. Allerdings konnten hier auch Zuschüsse, Ausgleichszahlungen und Versicherungsleistungen vereinnahmt werden, die aber als sonstige betriebliche Erträge auszuweisen sind.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

### 2. FINANZLAGE

Die Eigenmittel haben sich in Höhe des Jahresüberschusses um 1,6 Mio. € (VJ: 1,7 Mio. €) erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 39,0 % (VJ: 38,9 %) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,6 Mio. € (VJ: 6,8 Mio. €) sowie den Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 9,2 Mio. € (VJ: 8,5 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 1,8 Mio. € (VJ: 3,7 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abgang der Zahlungsmittel in Höhe von 0,3 Mio. € (VJ: 5,3 Mio. €).

Für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen und Großmodernisierungen werden Eigenmittel und objektbezogene Fremdmittel verwendet. Wo möglich, werden grundsätzlich günstige, öffentliche Fördermittel beantragt und eingesetzt.

Die Gesellschaft hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme steigt im Berichtsjahr auf 172,4 Mio. € (VJ: 168,6 Mio. €). Auf der Vermögensseite stehen Zugänge des Anlagevermögens in Höhe von 4,9 Mio. € in den verminderten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 1,0 Mio. € und einigen kleineren Veränderungen in der Summe von 0,1 Mio. € gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 1,8 Mio. € erhöht. Die Rückstellungen haben sich um 0,4 Mio. € und das Eigenkapital um 1,6 Mio. € erhöht. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Überschuss und des Geschäftsjahres.

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

## IV. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den finanziellen Leistungsindikatoren wie Jahresüberschuss, Umsatzerlöse und Instandhaltungsaufwendungen wird auf die Ausführungen in Abschnitt B.III.1 Ertragslage verwiesen. Zum 31.12.2020 waren 319 (VJ: 293) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 105 (VJ: 104) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht zu vermieten. Die Leerstandsquote beträgt 6,6 % (VJ: 6,0 %) und entwickelt sich entsprechend den Erwartungen. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durch Mieter gekündigten Wohnungen, hat 6,1 % (VJ: 6,6 %) erreicht und entwickelt sich wie vorhergesehen.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Für die finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung:

Die eingeschlagene Modernisierungsstrategie wird beibehalten und auch weiterhin Neubau durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2021 werden Umsatzerlöse in Höhe von 35,9 Mio. € (VJ: 35,5 Mio. €) erwartet. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch geplante Mietanpassungen und Neuvermietung nach Modernisierung. In den eigenen Beständen werden weiterhin Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt. Für das Jahr 2021 beträgt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen 4,8 Mio. € (VJ: 5,2 Mio. €).

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2021 einen Jahresüberschuss von 1,7 bis 2,0 Mio. €. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die Unternehmensleitung unterstellt bei den Vorhersagen im langfristigen Bereich keine oder nur geringe nachhaltige wirtschaftliche Beeinträchtigungen.

### II. Risikobericht

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen, wenn sich negative wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Darüber hinaus werden folgende strategische Risiken von der Geschäftsführung derzeit erkannt:

Der Markt für Handwerkerleistungen ist auch aufgrund des Fachkräftemangels in der Region angespannt. Die Firmen arbeiten aufgrund der hohen Auftragslage an der Auslastungsgrenze. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung und im Bereich der Zuverlässigkeit treten gegenüber Einzelfällen in der Vergangenheit häufiger auf.

Für das Jahr 2021 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination mit dem beschriebenen Fachkräftemangel und der hohen Auslastung, könnten sich bei einigen Gewerken überproportional hohe Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn den steigenden Kosten für Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen keine entsprechenden Erlöse entgegenstehen. Auch die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen wird laufend beobachtet.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmens-

leitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Stadt- und Wohnbau GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht erkennbar.

### III. Chancenbericht

Die starke Nachfrage nach modernisierten Wohnungen bestärkt die Gesellschaft in ihrer eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. So werden dem Markt durch Modernisierungsmaßnahmen Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen, marktgerechter Größe und passendem Wohnungsmix zur Verfügung gestellt. Chancen bestehen auch aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

## D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken mit täglicher Verfügbarkeit.

Neben öffentlichen Mitteln werden zur Mitfinanzierung von Neubauten oder Großmodernisierungen Darlehen, gesichert durch objektbezogene Grundschulden, mit langfristigen Zinsbindungen in Anspruch genommen.

Darlehen, bei denen Zinsbindungen auslaufen, werden grundsätzlich durch langfristige Zinssicherungsinstrumente (Forward-Darlehen) abgesichert. Somit werden Zinsanpassungsrisiken weitgehend vermieden. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schweinfurt, 25. Januar 2021  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>20.817,00</b>		<b>8.127,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.747.162,78		110.548.337,44	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.433.387,37		32.898.914,37	
3. Technische Anlagen und Maschinen	93.887,00		98.962,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	346.736,00		195.260,00	
5. Anlagen im Bau	13.675.270,79		7.980.653,67	
6. Bauvorbereitungskosten	33.911,00		18.586,00	
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	<b>157.330.354,94</b>	700.698,00	<b>152.441.411,48</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	19.373,68		7.854,13	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	<b>170.760,14</b>	4.200,00	<b>159.240,59</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	7.832.290,83		7.655.995,21	
2. Andere Vorräte	41.097,36	<b>7.873.388,19</b>	76.788,21	<b>7.732.783,42</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	263.410,43		216.582,00	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	187.983,36		163.398,14	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	85,68		973,42	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	76.321,42		100.392,19	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	157.864,13		456.652,88	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.955.230,05	<b>2.640.895,07</b>	2.702.510,98	<b>3.640.509,61</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>4.081.221,37</b>		<b>4.346.271,13</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	94.648,27		101.826,62	
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	143.891,58	<b>238.539,85</b>	150.795,46	<b>252.622,08</b>
		<b>172.355.976,56</b>		<b>168.580.965,31</b>

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>3.000.000,00</b>		<b>3.000.000,00</b>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		<b>6.750.000,00</b>		<b>6.750.000,00</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragl./satzungsmäßige Rücklagen *)	4.660.675,30		4.460.675,30	
<small>*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 200.000,00 € (VJ: 200.000,00 €)</small>				
2. Andere Gewinnrücklagen +)	36.346.151,69	<b>41.006.826,99</b>	34.844.242,17	<b>39.304.917,47</b>
<small>+ ) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.501.909,52 € (VJ: 1.779.949,66 €)</small>				
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<b>1.401.834,35</b>		<b>1.501.909,52</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		<b>244.411,90</b>		<b>254.521,16</b>
<b>C. Rückstellungen</b>				
<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	2.071.389,00		1.880.732,00	
<b>II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</b>	14.996.000,00		14.996.000,00	
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>	3.645.999,00	<b>20.713.388,00</b>	3.442.492,00	<b>20.319.224,00</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	82.486.694,02		81.989.823,25	
<b>II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	3.735.475,15		4.564.355,79	
<b>III. Erhaltene Anzahlungen</b>	8.468.604,81		8.025.302,83	
<b>IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	92.214,12		92.862,92	
<b>V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.521.067,82		485.335,25	
<b>VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	2.312.198,64		1.242.800,05	
<b>VII. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	298.766,80		555.608,29	
<b>VIII. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	114.393,16	<b>99.029.414,52</b>	290.781,94	<b>97.246.870,32</b>
<small>davon aus Steuern 108.175,16 € (VJ: 272.765,08 €)</small>				
<small>davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)</small>				
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>210.100,80</b>		<b>203.522,84</b>
		<b>172.355.976,56</b>		<b>168.580.965,31</b>

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.962.825,83		29.233.659,79	
b) aus Betreuungstätigkeit	5.530.012,12	35.492.837,95	5.681.186,99	34.914.846,78
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		186.189,14		280.347,07
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		674.864,00		560.456,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.316.765,39		718.522,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.279.516,22		13.652.402,37	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	5.293.656,45	19.573.172,67	5.021.385,76	18.673.788,13
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>18.097.483,81</b>		<b>17.800.384,08</b>
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.053.183,41		4.517.363,98	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 62.143,70 € (VJ: 213.550,69 €)	1.335.859,61	6.389.043,02	1.424.442,27	5.941.806,25
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.513.142,10		5.327.309,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.025.381,42		3.100.235,06
<b>10. Betriebsergebnis</b>		<b>3.169.917,27</b>		<b>3.431.033,66</b>
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		23,48		37,60
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 994,24 € (VJ: 1.245,09 €)		-11.815,11		-5.416,48
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 176.965,31 € (VJ: 181.057,75 €)		1.546.734,39		1.703.337,62
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.611.391,25</b>		<b>1.722.317,16</b>
15. Sonstige Steuern		9.556,90		20.407,64
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>1.601.834,35</b>		<b>1.701.909,52</b>
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		200.000,00		200.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>1.401.834,35</b>		<b>1.501.909,52</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist beim Amtsgericht Schweinfurt unter HRB 0016 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine 100 %ige Tochter der Stadt Schweinfurt und hat ihren Sitz in Schweinfurt. Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB geltenden Vorschriften aufgestellt, da sich 100 % der Gesellschaftsanteile im Besitz einer Gebietskörperschaft (Stadt Schweinfurt) befinden (Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 Bay. Gemeindeordnung). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserungen führen. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 50 Jahre neu festgelegt.

Die Abschreibungssätze betragen im Einzelnen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 25,00 %
- Wohnbauten und Garagen, die bis 31.12.1991 fertiggestellt wurden 1,25 % bis 2,00 %

Nach dem 31.12.1991 abgeschlossene Neubaumaßnahmen:

- Wohnbauten bis 31.12.1993 (degressiv), derzeit 1,25 %
- Angeschaffte und restaurierte Wohnbauten (linear) 2,00 %
- Außenanlagen 10,00 %
- Carports 6,67 %
- Fertigaragen 6,67 %
- Gemauerte Garagen 5,00 %
- Andere Anlagen 3,33 %
- Technische Anlagen und Maschinen 4,00 % bis 10,00 %
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250 und 800 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt.

Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen.

## B. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet und durch Baukosten- und Tilgungszuschüsse sowie planmäßige Abschreibungen gemindert. In die Herstellkosten der Gebäude (einschl. Nachaktivierungen) werden die Kosten für eigene Architektenleistungen einbezogen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **Unfertigen Leistungen** sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Heiz- und Betriebskosten angesetzt. Die **Anderen Vorräte** sind mit Einstandspreisen bewertet.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Nominalwerten bewertet, bei Uneinbringlichkeit ausgebucht. Dem Ausfallrisiko wurde durch die Bildung einer Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern**, insbesondere beim Immobilienvermögen und den Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Erhaltene Investitionszuschüsse für eine in früheren Jahren durchgeführte Sanierungsmaßnahme wurden in einem passiven **Sonderposten für Investitions-**

**zuschüsse** zum Anlagevermögen eingestellt. Die ertragswirksame Erfassung erfolgt über die Nutzungsdauer des bezuschussten Gegenstands in Form der Auflösung des Sonderpostens über die sonstigen betrieblichen Erträge.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 2,30 % (Dezember 2020), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,4 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,4 % angesetzt.

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung (RfB)** sind für die in früheren Geschäftsjahren begründeten größeren Instandhaltungsaufwendungen gebildet, die hinsichtlich des Zeitraums ihres Eintretens unbestimmt sind. Die Rückstellungen bestehen objektiv je Wirtschaftseinheit. Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB zum 1.1.2009 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen.

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von rund 3,0 Jahren von 0,58 % (Oktober 2020) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

Die **Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 7.832 T€ (VJ: 7.656 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Vom **Jahresüberschuss** wurden 200 T€ (VJ: 200 T€) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.

Die Auflösung des **Sonderpostens für Investitionszuschüsse** erfolgt seit der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme analog der Nutzungsdauer des Gebäudes mit 2,00 %. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 10 T€ Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse enthalten.

Nach § 253 Abs. 6 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages von 248 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre (1,60 %) statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird.

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 2.035 T€ (VJ: 1.892 T€) und Betriebskosten in Höhe von 530 T€ (VJ: 650 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 33 T€ (VJ: 34 T€) aufgelaufene Zinsen und Tilgungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge in Höhe von 614 T€ (VJ: 505 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen in Höhe von 142 T€ (VJ: 156 T€) aus der Abschreibung von Mietforderungen, bzw. aus Abbruchkosten in Höhe von 14 T€ (VJ: 257 T€) enthalten.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind negative Zinsen auf Guthaben enthalten.

**ANLAGENSPIEGEL**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchg.	Endbestand
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>759.264,53</b>	<b>20.799,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>780.064,05</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.987.788,08	5.310.208,57	546.588,02	0,00	225.751.408,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	53.514.117,68	0,00	0,00	0,00	53.514.117,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.371.860,85	0,00	0,00	0,00	1.371.860,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.654.049,59	244.694,32	28.399,85	0,00	1.870.344,06
Anlagen im Bau	7.980.653,67	10.586.869,10	4.892.251,98		13.675.270,79
Bauvorbereitungskosten	18.586,00	15.325,00	0,00		33.911,00
geleistete Anzahlungen	700.698,00		700.698,00		0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>286.227.753,87</b>	<b>16.157.096,99</b>	<b>6.167.937,85</b>	<b>0,00</b>	<b>296.216.913,01</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00	147.186,46
Sonstige Ausleihungen	7.854,13	15.000,00	3.480,45	0,00	19.373,68
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>159.240,59</b>	<b>15.000,00</b>	<b>3.480,45</b>	<b>0,00</b>	<b>170.760,14</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>287.146.258,99</b>	<b>16.192.896,51</b>	<b>6.171.418,30</b>	<b>0,00</b>	<b>297.167.737,20</b>

	Abschreibungen				Restbuchwert	
	Anf.Bestand	AFA GJ	Abgänge	Endbestand	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2020
	<b>751.137,53</b>	<b>8.109,52</b>	<b>0,00</b>	<b>759.247,05</b>	<b>8.127,00</b>	<b>20.817,00</b>
	110.439.450,64	3.941.512,26	376.717,05	114.004.245,85	110.548.337,44	111.747.162,78
	20.615.203,31	1.465.527,00	0,00	22.080.730,31	32.898.914,37	31.433.387,37
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.272.898,85	5.075,00	0,00	1.277.973,85	98.962,00	93.887,00
	1.459.089,59	92.918,32	28.399,85	1.523.608,06	195.260,00	346.736,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.980.653,67	13.675.270,79
	0,00			0,00	18.586,00	33.911,00
					700.698,00	0,00
	<b>133.786.642,39</b>	<b>5.505.032,58</b>	<b>405.116,90</b>	<b>138.886.558,07</b>	<b>152.441.411,48</b>	<b>157.330.354,94</b>
	0,00	0,00	0,00	0,00	147.186,46	147.186,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.854,13	19.373,68
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>159.240,59</b>	<b>170.760,14</b>
	<b>134.537.779,92</b>	<b>5.513.142,10</b>	<b>405.116,90</b>	<b>139.645.805,12</b>	<b>152.608.779,07</b>	<b>157.521.932,08</b>

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

	Bilanz	Restlaufzeit	
	Passivseite	bis zu einem Jahr	
		Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	82.486.694,02	4.962.918,30	4.867.333,42
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	3.735.475,15	279.478,01	464.101,05
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	8.468.604,81	8.468.604,81	8.025.302,83
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	92.214,12	92.214,12	92.862,92
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.521.067,82	1.521.067,82	485.335,25
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	2.312.198,64	687.103,54	70.316,88
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	298.766,80	298.766,80	555.608,29
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	114.393,16	114.393,16	290.781,94
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>99.029.414,52</b>	<b>16.424.546,56</b>	<b>14.851.642,58</b>

	Restlaufzeit		davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte	Art der Sicherheit
	zwischen ein und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren		
	€	€		
	17.387.754,00	60.136.021,72	82.403.027,84	Grundpfandrecht
	839.009,49	2.616.987,65	2.762.668,00	Grundpfandrecht
	771.641,02	853.454,08	1.172.483,17	Grundpfandrecht
	<b>18.998.404,51</b>	<b>63.606.463,45</b>	<b>86.338.179,01</b>	

## E. SONSTIGE ANGABEN

a. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind:

	T€
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	14.583
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.853
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	192

b. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist **alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt** mit Sitz in Schweinfurt. Das Eigenkapital dieser GmbH beträgt zum 31.12.2020 770.598,69 € (VJ: 698.333,62 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 72.265,07 € (VJ: 50.559,73 €).

c. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	50	21	71
Teilzeitbeschäftigte	13	3	16
Auszubildende	9	1	10
Aushilfen	2	0	2

### d. Gesamtbezüge

	2020 in €	2019 in €
des Aufsichtsrats	10.392,00	10.428,00
der Geschäftsführung	ohne Angabe	ohne Angabe

Die in § 285 Nr. 9 a) und b) HGB verlangten Angaben über die Bezüge von Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans können unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen (§ 286 Abs. 4 HGB).

e. Als **Abschlussprüferhonorar** wurden T€ 30 (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

f. Die **Mietkautionen (4.017 T€)** werden entsprechend der Vorschrift des § 551 BGB bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinsen angelegt. Die Anlage erfolgt getrennt vom Vermögen des Vermieters. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Der Auszahlungsanspruch des Mieters/Nutzers kann weder abgetreten noch verpfändet werden.

### g. Mitglieder der Geschäftsführung

**Alexander Förster**, Dipl.-Finanzwirt (FH), Geschäftsführer

### h. Mitglieder des Aufsichtsrates

**Sebastian Remelé**, Schweinfurt  
Oberbürgermeister, Vorsitzender

**Stefan Funk**, Schweinfurt, Stadtrat, Bezirksrat,  
Geschäftsleiter, Dipl.-Verwaltungswirt (FH),  
stellvertr. Vorsitzender

**Florian Dittert**, Schweinfurt  
Stadtrat, Leiter Marketing, bis 27.05.2020

**Marietta Eder**, Schweinfurt  
Stadträtin, Gewerkschaftssekretärin, ab 28.05.2020

**Karl-Heinz Kauczok**, Schweinfurt, Dritter Bürger-  
meister, Stadtrat, Konrektor a. D., bis 27.05.2020

**Rudolf Lauer**, Euerdorf, Hauptgeschäftsführer a. D.,  
Handwerkskammer für Unterfranken

**Barbara Mantel**, Schweinfurt  
Stadträtin, Heilpraktikerin, ab 28.05.2020

**Adolf Schön**, Schweinfurt  
Stadtrat, Polizeibeamter a. D.

**Oliver Schulte**, Schweinfurt  
Stadtrat, selbstständiger Unternehmer

**Hans Willacker**, Hergolshausen, 1. Vorsitzender a. D.,  
IG Bauen-Agrar-Umwelt, Bezirk Mainfranken

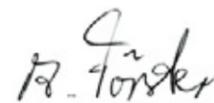
### Nachtragsbericht

Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.401.834,35 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 25. Januar 2021  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt,  
Schweinfurt

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### SONSTIGE INFORMATIONEN

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen; dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### VERANTWORTUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter 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 dem gesetzlichen Vertreter 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 auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 17. Februar 2021

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
(gez. Sparr)  
Wirtschaftsprüfer

  
(gez. Gebhardt)  
Wirtschaftsprüfer



**Um Verantwortung  
übernehmen zu  
können, braucht  
man auch verbind-  
liche Grundlagen.**

**Langfristige Investi-  
tionen brauchen  
Planungssicherheit  
– wirtschaftlich und  
politisch.**

# Lagebericht der SWSG 2020

## A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist die alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt. Als Servicegesellschaft ist sie in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Regiebetrieb und Winterdienst tätig.

Es werden fast ausschließlich Dienstleistungen für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt erbracht.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2020 hat die deutsche Wirtschaft nach zehn Jahren Wachstum, bedingt durch die Corona-Pandemie, einen Rückgang von 5,0 % des Bruttoinlandsprodukts zu verkraften. Zunächst war sogar ein Rückgang im Bereich von 8-9 % erwartet worden. Im europaweiten Vergleich hat Deutschland damit bisher die Krise wirtschaftlich mit am besten gemeistert, was auch auf die umfangreichen Hilfsprogramme wie Kurzarbeitergeld, Steuererleichterungen und Stützungsprogramme, auch im europäischen Rahmen, zurückzuführen ist.

Die Prognosen für das Jahr 2021 belaufen sich auf 3 % preisbereinigtes Wachstum, stehen aber immer unter dem Vorbehalt über den weiteren Verlauf der Pandemie.

Nach wie vor bedeutsam sind die Herausforderungen wie Handelskonflikte, der Klimawandel, politische Unsicherheiten, die Zunahme von Datenkriminalität und die zunehmende Spaltung der Gesellschaft, auch in der medialen Berichterstattung. All dies führt zur Verunsicherung der Märkte und zur Abschwächung der Weltwirtschaft. Deutschland ist durch die Abhängigkeit vom Export und dem Zugang zum freien Welthandel

besonders von dieser Entwicklung betroffen. Auf europäischer Ebene müssen die Folgen des Austritts Großbritanniens gestaltet werden und die Europäische Union muss eine neue Rolle für sich definieren und einnehmen.

In Deutschland wurde nach der schwarzen Null der Vorjahre im Jahr 2020 eine Defizitquote im Staatshaushalt von 4,8 % erzielt, was 158,2 Mrd. € entspricht.

Die Wirtschaft in Deutschland wird maßgeblich durch den privaten Konsum und durch Bauinvestitionen getragen.

Der Stand der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 44,8 Mio. Erwerbstätigen den Rekordwert des Vorjahres nicht mehr erreicht. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,9 %.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Wohnungswirtschaft profitiert von günstigen Zinsen, sieht sich aber mit den verschärften Baubestimmungen und mit der Mietpreisbindung in Ballungsgebieten mit steigenden Herausforderungen konfrontiert. Auch sind nach wie vor steigende Baukosten zu verzeichnen. Diese kommen neben dem verstärkten Fokus auf den Klimaschutz im Bausektor u. a. auch durch den demographischen Wandel zustande, der sich in einer Reihe bautechnischer Bestimmungen niederschlägt. Durch das Engagement der Alleingesellschafterin zeichnet sich für die Stadt- und Wohnbau Service GmbH eine weiterhin gute Auftragslage ab.

### II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr entsprechend unseren Erwartungen um 0,1 Mio. € auf 7,0 Mio. € erhöht.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 5,5 Mio. € (VJ: 5,4 Mio. €) in der prognostizierten Höhe. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 (VJ: 0,2) Mio. € gestiegen, was auf tarifliche Anpassungen zurückzuführen ist. Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau Service GmbH beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres zufriedenstellend.

## III. Lage

### 1. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 0,3 Mio. € erhöht (VJ: 0,2 Mio. €), was auf der Aktivseite auf den Aufbau von Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 0,5 Mio. € und einer Erhöhung der aktiven Steuerabgrenzung in Höhe von 0,1 Mio. € zurückzuführen ist. Die Reduzierung der Forderungen gegenüber der SWG um 0,3 Mio. € wird dadurch überdeckt. Auf der Passivseite der Bilanz haben sich insbesondere die Rückstellungen um 0,2 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,4 % (VJ: 29,8 %) unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2020.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2. FINANZLAGE

Der Bestand an Zahlungsmitteln hat sich im Berichtsjahr positiv entwickelt, da Forderungen zurückgeführt wurden. Der ausschließlich kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

### 3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 72,3 T€ (VJ: 50,6 T€) liegt im Rahmen der Erwartungen.

Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeisterleistung bestimmt. Der leichte Anstieg der Umsatzerlöse konnte die ebenso leicht erhöhten Personalaufwendungen kompensieren.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2021 auf rund 30 bis 50 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen erzielten Ergebnisse und Planungen.

Hinsichtlich der Entwicklung der Umsatzerlöse und des Personalaufwands erwartet die Unternehmensleitung bei der derzeitigen absehbaren Auftragslage jeweils eine leichte Steigerung.

## II. Risikobericht

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist grundsätzlich mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen, wenn sich negative wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Da die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt von Aufträgen der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt abhängig ist, bestehen aufgrund der guten Auftragslage für die geplanten Ergebnisse der Gesellschaft keine besonderen Risiken.

## III. Chancenbericht

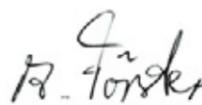
Grundsätzlich bestehen Chancen in der Weiterentwicklung vor allem in den Bereichen Hausmeisterleistung und Hausreinigung, da in den nächsten Jahren wegen des zunehmenden Anteils an älteren Mietern mit erhöhter Dienstleistungsnachfrage zu rechnen ist. Das Service-Angebot rund um die Immobilie und rund um den Mieter soll bei Bedarf vervollständigt werden. Auch im Rahmen der Konversion können sich positive Aspekte ergeben.

## D. VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Auf Fremdkapital in Form von Darlehen wird nicht zurückgegriffen. Finanzinstrumente werden nur in Form von Forderungen, Bankguthaben und kurzfristigen Verbindlichkeiten eingesetzt.

Schweinfurt, 25. Januar 2021

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		499.051,00		488.904,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	537,29	537,29	518,52	518,52
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
Andere Vorräte		101.821,19		95.397,43
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97.901,42		106.377,64	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	298.766,80		555.608,29	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (VJ: 0,00 €)	6.161,10	402.829,32	12.156,80	674.142,73
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.361.234,59		864.256,37
<b>C. Aktive Steuerabgrenzung</b>		255.000,00		218.000,00
		2.620.473,39		2.341.219,05

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		25.000,00		25.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		122.186,46		122.186,46
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 50.559,73 € (VJ: 45.164,16 €)		551.147,16		500.587,43
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		72.265,07		50.559,73
<b>B. Rückstellungen</b>				
<b>I. Rückstellungen für Pensionen</b>	1.434.755,00		1.285.981,00	
<b>II. Steuerrückstellungen</b>	49.382,00		36.120,00	
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>	190.505,00	1.674.642,00	147.470,00	1.469.571,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	39.441,40		13.244,61	
<b>II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	76.321,42		100.392,19	
<b>III. Sonstige Verbindlichkeiten</b> davon aus Steuern 60.255,69 € (VJ: 59.504,21 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 114,19 € (VJ: 173,43 €)	59.469,88	175.232,70	59.677,63	173.314,43
		2.620.473,39		2.341.219,05

# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
- steuerfrei	6.810.888,36		6.756.927,25	
- steuerpflichtig	211.441,76	7.022.330,12	208.401,95	6.965.329,20
2. Sonstige betriebliche Erträge		8.602,42		9.251,24
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		473.536,24		479.332,86
<b>4. Rohergebnis</b>		<b>6.557.396,30</b>		<b>6.495.247,58</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.307.528,58		4.208.977,86	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 28.111,64 € (Vj: 83.808,26 €)	1.174.947,30	5.482.475,88	1.228.484,92	5.437.462,78
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		119.483,25		116.785,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		715.244,74		728.884,76
<b>8. Betriebsergebnis</b>		<b>240.192,43</b>		<b>212.114,75</b>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-2.331,38		24,18
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 132.289,00 € (Vj: 136.335,00 €)		132.289,00		136.335,00
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern -37.000,00 € (Vj: -56.000,00 €)		28.158,98		20.356,20
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>77.413,07</b>		<b>55.447,73</b>
13. Sonstige Steuern		5.148,00		4.888,00
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>72.265,07</b>		<b>50.559,73</b>

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt ist beim Amtsgericht Schweinfurt unter HRB 4732 eingetragen. Die Gesellschaft ist zu 100 % eine Tochter der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt.  
Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB geltenden Vorschriften aufgestellt, da sich 100 % der Gesellschaftsanteile mittelbar im Besitz einer Gebietskörperschaft (Stadt Schweinfurt) befinden (Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 Bay. Gemeindeordnung). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

### B. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet und durch planmäßige Abschreibungen gemindert. Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 251 und 800 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Vorratsvermögen** wird nach Einstandspreisen bewertet.

**Forderungen** und flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern** – insbesondere bei den Rückstellungen für Pensionen und für Altersteilzeitverpflichtungen. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern angesetzt. Bei der Berechnung wird ein durchschnittlicher Steuersatz von 28,76 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zugrunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2020 aktive latente Steuern in Höhe von 37 T€ neu gebildet.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 2,30 % (November 2020), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,4 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,4 % angesetzt.

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der **Rückstellung für Altersteilzeit** wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 2,0 Jahren von 0,51 % (Oktober 2020) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

Die **Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und wurden zu Beginn des Jahres 2021 beglichen. Es handelt sich im Wesentlichen um abgerechnete Dienstleistungen für das Facility Management, für Hausmeister und für das Betriebs- und Heizkostenmanagement, die die SWSG für die SWG erbracht hat. Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Nach § 253 Abs. 6 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages von 196,8 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,60 %) statt zehn Geschäftsjahre (2,30 %) zugrunde gelegt wird. Des Weiteren besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktivierten latenten Steuern (255 T€).

Für Steuern wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr und für das Vorjahr gerechnet. Eine entsprechende Rückstellung wurde im Berichtsjahr um 13,2 T€ auf 49,4 T€ erhöht.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 80,5 T€ (VJ: 90,2 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 79,6 T€ (VJ: 38,9 T€).

**Verbindlichkeiten** mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und resultieren aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft und aus Abrechnungen.

latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten **“Steuern vom Einkommen und vom Ertrag”** als davon-Vermerk ausgewiesen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Geschäftsjahr keine Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind negative Zinsen auf Guthaben enthalten.

### D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bei den **Umsätzen** der SWSG GmbH handelt es sich bei rund 97 % um steuerfreie Innenumsätze mit der 100 % Beteiligung SWG GmbH.

Der Ertrag aus der Veränderung der bilanzierten

### ANLAGESPIEGEL

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2020	Abschreibungen					Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2020	
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.		Stand zum 01.01.2019	AfA im G'jahr	AfA Abgänge	AfA Umb.	AfA Zuschr.			kum.AfA zum 31.12.2020
<b>Sachanlagen</b>														
Betriebsaustattung	513.410,66	9.524,14	17.255,35	0,00	0,00	505.679,45	407.606,66	31.299,56	17.078,77	0,00	0,00	421.827,45	105.804,00	83.852,00
Betriebsaustattung – GWG	0,00	9.587,46	9.587,46	0,00	0,00	0,00	0,00	9.587,46	9.587,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geschäftsausstattung – GWG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Werkzeuge	1.447,22	0,00	507,33	0,00	0,00	939,89	1.447,22	0,00	507,33	0,00	0,00	939,89	0,00	0,00
Werkzeuge – GWG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kraftfahrzeuge	1.171.867,39	110.695,23	51.187,60	0,00	0,00	1.231.375,02	788.767,39	78.596,23	51.187,60	0,00	0,00	816.176,02	383.100,00	415.199,00
Sammelposten	4.288,73	0,00	0,00	0,00	0,00	4.288,73	4.288,73	0,00	0,00	0,00	0,00	4.288,73	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>1.691.014,00</b>	<b>129.806,83</b>	<b>78.537,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.742.283,09</b>	<b>1.202.110,00</b>	<b>119.483,25</b>	<b>78.361,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.243.232,09</b>	<b>488.904,00</b>	<b>499.051,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
<b>Andere Finanzanlagen</b>	<b>518,52</b>	<b>18,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>537,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>518,52</b>	<b>537,29</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.691.532,52</b>	<b>129.825,60</b>	<b>78.537,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.742.820,38</b>	<b>1.202.110,00</b>	<b>119.483,25</b>	<b>78.361,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.243.232,09</b>	<b>489.422,52</b>	<b>499.588,29</b>

## E. SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** im Geschäftsjahr betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7	4	0	0
Regiebetrieb	14	0	1	0
Hausverwalter	64	3	0	0
gewerbl. Mitarbeiter	3	11	0	11
Summe	88	18	1	11

Die in § 285 Nr. 9 a) und b) HGB verlangten Angaben über die Bezüge von Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans können unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen (§ 286 Abs. 4 HGB).

Gesamtbezüge	
a) des Geschäftsführungsorgans	keine Angaben
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	keine Angaben

Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 7,5 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

### Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster, Geschäftsführer

### Nachtragsbericht

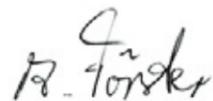
Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 72.265,07 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 25. Januar 2021

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 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.

### SONSTIGE INFORMATIONEN

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen; dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### VERANTWORTUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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.

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches

Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter 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 dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse

so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 17. Februar 2021

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
(gez. Spahn)  
Wirtschaftsprüfer

  
(gez. Gebhardt)  
Wirtschaftsprüfer



# Der Wohnbau Willi – ein SWG Original



Seit Herbst 2020 unterstützt uns der Wohnbau Willi bei unseren Projekten. Ab sofort wird er immer häufiger im Zusammenhang bei den Themen ‚bezahlbar Wohnraum‘, ‚Sicherheit‘ und ‚Nachhaltigkeit‘ auftauchen. Der Wohnbau Willi präsentiert hier u. a. unsere Modernisierungs- oder auch Mieterstromprojekte. Er ist dabei viel mehr als ein Maskottchen: mit echtem Schweinfurter Dialekt, viel Liebe zum Detail und einer klaren Sprache transportiert er die Unternehmenswerte auf charmante und nachvollziehbare Weise – und das auch für Leute, die im alltäglichen Leben mit der Wohnungswirtschaft nur dann zu tun haben, wenn sie einen Mietvertrag abschließen. Frech und charmant besetzt der Wohnbau Willi so die Themenfelder, die uns die kommenden Jahre noch viel intensiver beschäftigen werden: Nachhaltigkeit, Kostensteuerung, Planungssicherheit und Vielfalt. Mit dem Wohnbau Willi wollen wir in Schweinfurt dem sozial orientierten Wohnungsbau ein Gesicht geben. In diesem Sinne:

Willkommen an Bord, lieber Wohnbau Willi!

## Impressum

### HERAUSGEBER

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt  
Telefon: 09721 726-0  
Telefax: 09721 726-111  
[www.swg-schweinfurt.de](http://www.swg-schweinfurt.de)

V.l.S.d.P.: Julia Brimer

### TEXTE

Stefanie Schwertberger,  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

### BILDER

Illustrationen: Andrea Wan,  
Wohnbau Willi: Gerryland AG

### GESTALTUNG

REUTER x BOBETH  
Markendesign  
[www.reuterbobeth.de](http://www.reuterbobeth.de)

### PRODUKTION

CO<sub>2</sub>-neutraler Druck  
gedruckt in der Region

