

# Geschäfts- bericht 2021





	Grüßwort des Oberbürgermeisters Seite 5	
Vorwort des Geschäftsführers Seite 7		Kurzbericht des Aufsichtsrats Seite 9
	Bellevue: Planung Seite 15	
Askren Mannor: Geschichte Seite 11		Bellevue: Realisierung Seite 19
	Jahresabschluss der SWSG 2021 Seite 41	
Jahresabschluss der SWG 2021 Seite 23		Impressum Seite 54

# Chancen erkennen und ergreifen

Oberbürgermeister und Vorsitzender des Aufsichtsrats Sebastian Remelé

Sehr geehrte Leserinnen,  
Sehr geehrte Leser,

das Geschäftsjahr 2021 hat gezeigt, dass die Wohnungswirtschaft weitestgehend krisensicher ist. Sicherlich ist die Pandemie auch an der SWG nicht spurlos vorbeigegangen, dennoch kann eine positive Bilanz gezogen werden: alle Bauvorhaben liegen trotz Materialknappheit, angespanntem Handwerkermarkt und allgemeinen Kostensteigerungen im prognostizierten Rahmen. Und der Zehnjahresplan der SWG verdeutlicht die immensen Investitionen in die Zukunft.

Der Quartierseingang auf Bellevue ist ein gutes Beispiel hierfür. Mit Abzug der amerikanischen Soldaten und deren Familien aus Schweinfurt im Jahr 2014, blieben große bebaute aber nun leerstehende Areale zurück. Die Potentiale, die diese Flächen bergen, hat die Stadt Schweinfurt schnell erkannt und sich erfolgreich um deren Erwerb bemüht, denn die Nachfrage u.a. nach Wohnraum war und ist ungebrochen.

So veränderten sich die ehemaligen amerikanischen Gebiete zusehends. Die Gebäude wurden teilweise abgerissen, teilweise verkauft. Langsam und allmählich wurden große Teile der einst abgetrennten Areale in das Stadtbild eingefügt. Wo früher Zäune und Zugangskontrollen waren, entstehen nun neben Grünanlagen offene und optisch anspruchsvolle Quartiere, die Singles, Familien und Rentnern ein anspruchsvolles und zukunftsorientiertes Zuhause bieten.

Mit den 121 Wohnungen auf Bellevue setzt die SWG ihr bislang größtes Projekt um. Gleichzeitig ist es allerdings auch ein Startschuss für verstärktes Wachstum der Gesellschaft: in den nächsten Jahren stehen u. a. Projekte im Klimaquartier auf Kessler Field und die konzeptionelle und bauliche Umgestaltung des Quartiers am Herroth auf der Agenda der SWG. All diese Projekte werden die großen Zukunftsthemen Nachhaltigkeit, Klimaschutz und sozialer Frieden miteinander in Einklang bringen und breiten Schichten der Bevölkerung Zugang zu bezahlbaren und gleichzeitig zukunftsorientierten Wohnraum bieten.



# Nachhaltigkeit und Wohnungsbau.

Geschäftsführer Alexander Förster

Der Themenkomplex Nachhaltigkeit wird auf Grund der Änderung der gesetzlichen Vorgaben ab dem Jahr 2025 zum Inhalt des Jahresabschlusses für mittelständische Unternehmen. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft hat sich bereits weit vor dieser gesetzlichen Vorgabe für die Einhaltung von umweltschonendem und perspektivischem Einsatz von Ressourcen eingesetzt.

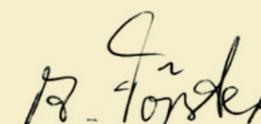
Die neue Gesetzgebung hat uns dennoch veranlasst, uns mit dem Thema Nachhaltigkeit nochmals intensiver auseinanderzusetzen.

Wir als SWG sehen unsere Stärken in den Kategorien *Gesundheit und Wohlergehen, Nachhaltige Städte und Gemeinden* und dem *Klimaschutz*. Künftig wollen wir zusätzlich in den Bereichen *Nachhaltiger Konsum und Produktion* sowie *Leben am Land* besser werden.

Ein Beispiel für nachhaltiges Handeln sehen Sie in diesem Geschäftsbericht. Im neuen Stadtteil Bellevue errichtet die SWG am Quartiereingang 121 Wohnungen im öffentlich geförderten und frei finanzierten Bereich und trägt somit maßgeblich zur Stadtteilsentwicklung bei.

Um den künftigen neuen gesetzlichen Anforderungen zur Nachhaltigkeit schon heute gerecht zu werden, hat sich die SWG entschieden, gemeinsam mit dem VdW Bayern e. V. ein Projekt zur Implementierung dieser Vorgaben durchzuführen. Dabei geht es zunächst darum, den Status Quo festzustellen, um dann die verschiedenen Bereiche zu kategorisieren, die Ergebnisse zu bewerten und neue Ziele zu definieren. Konkret wollen wir in den kommenden Wochen und Monaten gemeinsam mit dem VdW Bayern einen Nachhaltigkeitsbericht entwickeln und uns mit dem Thema Nachhaltigkeit sowohl aus Unternehmens- als auch aus Prüfungssicht auseinandersetzen, um so einen gemeinsamen Konsens zu finden.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. auf diesem neuen Zielfeld und sind gespannt welche Ergebnisse wir Ihnen nächstes Jahr an dieser Stelle präsentieren können.



# Die Wohnungswirtschaft zeigt sich stabil.

Oberbürgermeister und Vorsitzender des Aufsichtsrats Sebastian Remelé

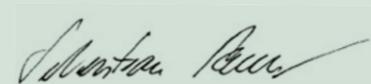
## Überblick

- 8 Mitglieder
- 3 ordentliche Sitzungen
- keine Beanstandung bei der Prüfung
- gute Zusammenarbeit zwischen SWG/SWSG und Aufsichtsrat

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2021 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. Mit Wirkung zum 30.06.2021 kam es zu einem Wechsel im Aufsichtsrat. Herr Ludwig Paul hat den Sitz des verstorbenen Rolf Lauers übernommen.

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 15. März 2022 ohne Einwände genehmigt. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG und SWSG für die geleistete Arbeit und hebt das vertrauensvolle Zusammenwirken hervor.




## Mitglieder des Aufsichtsrats

**1 Sebastian Remelé**  
Oberbürgermeister,  
Vorsitzender AR, Schweinfurt  
01.01.2021 – 31.12.2021

**2 Barbara Mantel**  
Heilpraktikerin, Stadträtin,  
Schweinfurt  
01.01.2021 – 31.12.2021

**3 Hans Willacker**  
1. Vorsitzender a. D.,  
IG Bauen-Agrar-Umwelt,  
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen  
01.01.2021 – 31.12.2021

**4 Adolf Schön**  
Polizeibeamter a. D., Stadtrat,  
Schweinfurt  
01.01.2021 – 31.12.2021

**5 Oliver Schulte**  
Selbstständiger Unternehmer,  
Stadtrat, Schweinfurt  
01.01.2021 – 31.12.2021

**6 Stefan Funk**  
Geschäftsleiter, Stadtrat,  
stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt,  
01.01.2021 – 31.12.2021

**7 Marietta Eder**  
Gewerkschaftssekretärin, Stadträtin,  
Schweinfurt  
01.01.2021 – 31.12.2021

**8 Ludwig Paul**  
Hauptgeschäftsführer,  
Handwerkskammer für Unterfranken,  
Bergheimfeld  
30.06.2021 – 31.12.2021



# Turbokonversion: von Askren Manor zu Bellevue

Luftaufnahme der ehemaligen amerikanischen Wohnsiedlung Askren Manor vor dem Abzug der US-Streitkräfte aus Schweinfurt im Jahr 2014

Die fast 70-jährige Anwesenheit der Amerikaner in Schweinfurt hat sowohl das Stadtbild geprägt, als auch Spuren hinterlassen. Einerseits entstanden große militärische Anlagen in und um Schweinfurt. Andererseits übernahm die US-Armee nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs auch bestehende Areale wie einen Flugplatz (Conn Barracks) und eine Panzerkaserne (Ledward Barracks), die von der deutschen Wehrmacht in den 1930er Jahren errichtet worden waren.

Zusätzlich entstand bis 1953 westlich des späteren Volksfestplatzes eine Wohnsiedlung für die Familien der amerikanischen Soldaten mit dem Namen Askren Manor. Auf einer Fläche von 28 Hektar bauten die Streitkräfte 34 gleichförmige, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit rund 700 Wohneinheiten und weitere 13 Doppelhäuser sowie verschiedene Einrichtungen, darunter Schulen, Kindergarten, Turnhalle, Jugendeinrichtung, Einkaufszentrum und Tankstelle.

Nach dem Abzug des US-Militärs, das zu Hochzeiten bis zu 14.000 Personen in Schweinfurt umfasste, gingen die Liegenschaften zum Jahresende 2014 in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland über und wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verwaltet. Die Stadt Schweinfurt handelte daraufhin zügig: Binnen kürzester Zeit folgte der Kauf der allermeisten Liegenschaften und eine umfassende Planung zu neuen Nutzungen begann. Auch mit der Vermarktung der erworbenen Flächen wurde zeitnah begonnen. Für diese „Turbo-Konversion“ wurde Schweinfurt bundesweit vielfach gelobt.

#### Askren Manor

~ 28 Hektar Konversionsfläche Askren Manor

Amerikanische Wohnsiedlung mit insgesamt 77 Gebäuden

34 Mehrfamilienhäuser mit 639 Wohnungen

13 Kommandanten-Häuser



# Ein Stück deutsche Geschichte in Schweinfurt

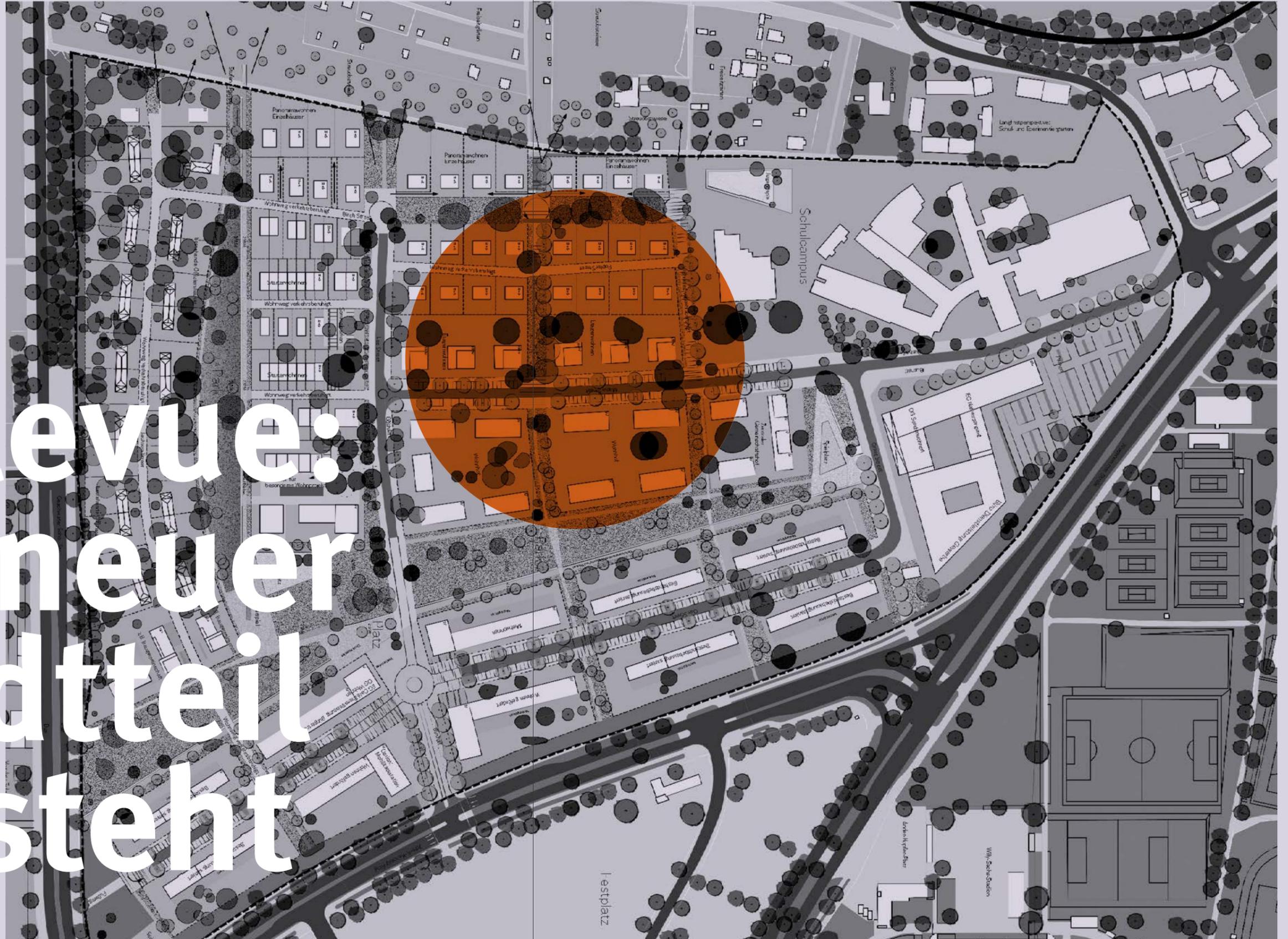
Eine zweite US-Wohnsiedlung mit dem Namen Yorktown Village entstand 1989. Die 34 Doppelhäuser in Holzbauweise wurden aufgrund der riesigen Nachfrage 2016 verlost



## John Kimbrough – Zeitzeuge

„Ich war als Offizier in Schweinfurt stationiert und habe hier meine Frau kennengelernt. Wir haben geheiratet und eine Familie gegründet. Wir sind dann ins Schweinfurter Umland gezogen und haben viele Jahrzehnte dort gelebt. Mit Schweinfurt verbinde ich viele aufregende Geschichten. Es war eine besondere Zeit.“

# Bellevue: ein neuer Stadtteil entsteht



Aus Askren Manor wird ein modernes Stadtquartier mit dem neuen Namen „Bellevue“

Die Frage, wie die Konversionsfläche Askren Manor weitergenutzt werden soll, beantwortete ein städtebaulicher Ideenwettbewerb, den die Stadt Schweinfurt im Frühjahr 2014 auslobte. Ziel war es, ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Stadtquartier zu entwickeln, das verschiedenen Zielgruppen gerecht werden sollte.

Der Fokus lag zwar auf jungen Familien und Berufspendlern, gleichzeitig sollte aber ein sozialer und altersgerechter Mix gewahrt werden. Zum Sieger im offenen Wettbewerb kürte die Jury den Entwurf des Architektenbüros „BS+ städtebau und architektur“ (Frankfurt/Main) und der „Elch landschaftsarchitekten GbR“ (München).

Daran schloss sich 2017 ein, durch die Stadt Schweinfurt und die SWG gemeinsam ausgelobter, zweiter Planungswettbewerb an. Vorrangig ging es um die Gestaltung eines neuen prägenden Eingangsbereichs für den neuen Stadtteil.

Das Büro „HPA+ Architekten“ und Landschaftsarchitekt Axel Schütze (Köln) überzeugten mit ihrem Entwurf zum Thema „Wohnen am Quartierseingang“. Die SWG kaufte daraufhin nach einem Beschluss des Aufsichtsrats im Jahr 2019 acht Einzelgrundstücke. Am neuen Quartierseingang sollen nun 121 sowohl öffentlich geförderte, wie auch frei finanzierte Mietwohnungen und eine Gewerbeeinheit entstehen.



#### Überblick

städttebaulicher Ideenwettbewerb

Entwicklung eines nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtquartiers

Berücksichtigung sozialer und altersgerechter Durchmischung

# Städtebauliches Entwicklungskonzept mit tragfähiger Infrastruktur

Mittels eines Planungswettbewerbs suchten die SWG und Stadt Schweinfurt Ideen für einen attraktiven Quartierseingang



Lars Puff – Dipl.-Ing. Architekt BDA

„Dem Projekt Bellevue Schweinfurt liegt die Leitidee eines nachhaltigen Wohnkonzeptes zugrunde. Durch das Ziel der Zertifizierung des Projektes mit dem NaWoh-Siegel (Nachhaltiger Wohnungsbau) wird die Umsetzung von Anforderungen an die Wohnqualität und an die bauliche Umsetzung im Planungs- wie auch im Bauprozess gewährleistet, um somit ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte von Bauen und Wohnen in Einklang zu bringen.“



# Ganzheitliches Konzept: Nachhaltiges Wohnen

© Detlef Pödehl | PÖDEHL FOTODESIGN DORTMUND

## Aus Askren Manor wird ein modernes Stadtquartier mit dem neuen Namen „Bellevue“

Seit dem erfolgreichen Rückbau fast aller Wohngebäude entsteht das neue Stadtquartier Bellevue. Von den insgesamt 121 Wohnungen, die die SWG am Quartierseingang errichtet, werden 74 öffentlich gefördert und 47 frei finanziert sein. Der Bau erfolgt sukzessive in vier Abschnitten rund um den Amerika-Platz.

Die ersten 31 öffentlich geförderten Wohnungen sind bereits gebaut und wurden von den neuen Mietern im November 2021 bezogen.

Mit den Bauarbeiten zum zweiten Bauabschnitt, welcher baugleich zum ersten Abschnitt sein wird, wurde im Januar 2021 begonnen. Hier entstehen ebenfalls 31 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen und Mietergärten. Die höher gelegenen Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet.

Die Bauabschnitte drei und vier werden aus je drei einzelnen Baukörpern bestehen. Anstelle von Balkonen sind hier Loggien vorgesehen.



### Überblick

Barrierearme Gebäude sorgen für sorgenfreies Wohnen in jedem Alter

Photovoltaikanlagen auf dem Dach für Mieterstrom

Energiesparen dank KfW 55 Standard

06

Realisierung

# Ein sorgenfreier Neuanfang

◀ Hell und modern präsentieren sich die Neubauwohnungen



Anna C. – Mieterin

„Das tolle ist, dass hier wirklich alles in der Nähe gelegen ist. Der Kindergarten meines Sohnes liegt um die Ecke, zu seiner Einschulung wird die Schule fertig sein und meine Arbeitsstelle befindet sich ebenfalls nur 5 Minuten entfernt.“

# Jahresabschluss der SWG



© Detlef Pödehl | PODEHL FOTODESIGN DORTMUND

# Lagebericht der SWG 2021

## 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

Die Weltwirtschaft wird auch im Jahr 2022 noch maßgeblich von der Corona-Pandemie mit unterschiedlichen und wechselnden Ausprägungen in den einzelnen Regionen beeinflusst. Für das Jahr 2022 werden Wachstumsprognosen abgegeben, die z. B. für die Volksrepublik China 7,9 % vorhergesagt. Für die Vereinigten Staaten und für die Eurozone werden mit 5,8 und 5,0 % etwas geringere Steigerungen prognostiziert. Für Deutschland erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute 3,5 bis 4,9 %, die aber – wie alle Prognosen – unter dem Vorbehalt über den weiteren Verlauf der Pandemie stehen. Für das Jahr 2021 wurde nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ein um 2,7 % höheres Bruttoinlandsprodukt gemessen, womit Deutschland im Laufe des Jahres 2022 den starken Rückgang aus dem Jahr 2020 wettmachen und wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren sollte. Im europaweiten Vergleich hat Deutschland damit bisher die Krise wirtschaftlich gut gemeistert, was auch auf die umfangreichen Hilfsprogramme wie Kurzarbeitergeld, Steuererleichterungen und Stützungsprogramme zurückzuführen ist.

Immer bedeutsamer werden die Herausforderungen wie Handelskonflikte, der Klimawandel, politische Unsicherheiten, die Zunahme von Datenkriminalität und die zunehmende Verhärtung der Gesellschaft, verstärkt durch das Internet und auch durch die mediale Berichterstattung. Engpässe in der Lieferkette von Energie, Rohstoffen und Chip, sowie der Fachkräftemangel sorgen für eine Verknappung des Angebotes, wodurch Preissteigerungen unausweichlich sind. Verstärkt wird dies durch Erhöhung der Mindestlöhne und die Steigerungen des CO<sub>2</sub>-Preises. Die Inflation, die als vorübergehend angesehen wurde, hat sich zumindest kurzfristig verfestigt und wird nach 3,1 % im Jahr 2021 mit 3,3 % für das Jahr 2022 vorhergesagt. Es ist abzusehen, dass diese Entwicklungen von der Europäischen Zentralbank nicht auf Dauer ignoriert werden können, die US-Notenbank hat die Zinswende schon angedeutet. Der Stand der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 44,9 Mio. den Rekordwert des Jahres 2019 nicht mehr erreicht. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,7 % im Jahr 2021 und bei 5,1 % in der Prognose für das Jahr 2022. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Jetzt verschärfen sich die Bedingungen allerdings deutlich. Es ist zu erwarten, dass die Zinsen zumindest in absehbarer Zeit steigen werden, die Förderbestimmungen haben sich durch erste Maßnahmen der neuen Bundesregierung bei den KfW-Programmen deutlich verschlechtert. Der Arbeitskräftemangel nicht nur in der Bauwirtschaft und die verschärften Baubestimmungen führten ebenso zu steigenden Herausforderungen. Extrem steigende Baukosten von 9,1 % im Jahr 2021 sind das Ergebnis. Daneben kommen verstärkte Anforderungen beim Klimaschutz und 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. Im ersten Bauabschnitt, in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 1, 3, 5 sind die Bauarbeiten soweit abgeschlossen, dass die Mieter einziehen können. Der Neubau mit 31 Wohneinheiten ist mit EOF-Mitteln finanziert, unterliegt also der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus.

### 2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Instandhaltungen und Reparaturen im eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 2021 4,8 Mio. € (VJ: 5,2 Mio. €) eingesetzt. Im Gründerzeitviertel werden mit der Modernisierung in der Theresienstraße 19 dreizehn Wohnungen mit zeitgemäßem Wohnungsmix entstehen. Hier wird das Projekt „Generationenübergreifendes Wohnen – Selbstbestimmt im Alter“ in Kooperation mit dem Freien Altenring Schweinfurt 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. In der Oskar-von-Miller-Straße 69 werden weitere 40 Wohnungen mit modernen Grundrissen entstehen und ab Ende 2023 zum Bezug bereitstehen. Für alle beschriebenen Maßnahmen sind jeweils der KfW 55 Standard vorgesehen und die entsprechenden Zuschüsse, sowie die zinsgünstigen Darlehen gesichert.

### 3. Wohnungsverwaltung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr (VJ: 30,0 Mio. €) um 0,5 Mio. € auf rd. 30,5 Mio. € gestiegen. Grund hierfür sind die Neuvermietungen nach den Modernisierungsmaßnahmen und die Mieterwechsel. Eine allgemeine Mietanpassung lt. Mietspiegel hat die SWG in 2021 durchgeführt. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum Stichtag, 31. Dezember 2021, folgenden eigenen Bestand:

- 4.872 Wohnungen mit 301.013 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 83 gewerbliche Einheiten mit 28.937 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1.193 Garagen
- 1.377 Kfz-Abstellplätze/Carports.

### 4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwölf (VJ: 12) Eigentumswohnungen, keine (VJ: 0) Reihenhäuser und neun (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 2021 wurden 2.762 Einheiten (VJ: 2.762) 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.

### Geschäftsverlauf Gesamtbeurteilung

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. Sowohl die langfristige Modernisierungsstrategie der Eigenbestände als auch der Mietwohnungsneubau auf der Konversionsfläche im Stadtteil Bellevue, werden planmäßig vorangetrieben. Zum Ende des Jahres 2021 melden einige Bauhandwerksfirmen verstärkt Corona-bedingte Ausfälle von Mitarbeitern. Dadurch werden mittlerweile auch schon einzelne Baustellen verzögert.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss rd. 2,0 Mio. € (VJ: 1,6 Mio. €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und den Verkäufen aus dem Anlagevermögen positiv beeinflusst. Der im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 prognostizierte Jahresüberschuss weicht damit um 0,2 Mio. € ab, die in der AR-Sitzung vom 11.10.2021 korrigierte Prognose im ForeCast wurde exakt erreicht.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben sich die Umsatzerlöse, insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von Neubezügen nach Modernisierung, auf rund 35,9 Mio. € (VJ: 35,5 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose für 2021 knapp erreicht. Bei der Baubetreuung wurden etwas geringere Leistungen erbracht und abgerechnet. Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 4,8 Mio. € (VJ: 5,2 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2021 belief sich auf 4,8 Mio. €, die damit exakt erreicht wurde. Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

#### 2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich in Höhe des Jahresüberschusses um rd. 2,0 Mio. € (VJ: 1,6 Mio. €) erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 38,6 % (VJ: 39,0 %) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 8,9 Mio. € (VJ: 10,6 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 1,3 Mio. € (VJ: -1,8 Mio. €) sowie dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 10,6 Mio. € (VJ: 9,2 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abgang der Zahlungsmittel in Höhe von 0,4 Mio. € (VJ: 0,3 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 2021 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

#### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme steigt im Berichtsjahr auf 179,0 Mio. € (VJ: 172,4 Mio. €). Auf der Vermögensseite stehen Zugänge des Anlagevermögens in Höhe von 6,2 Mio. €, erhöhte unfertige Leistungen von 0,4 Mio. €, höhere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,3 Mio. € den verminderten flüssigen Mitteln von 0,4 Mio. € und einigen kleineren Veränderungen in der Summe von 0,1 Mio. € gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 2,3 Mio. € erhöht. Die Rückstellungen haben sich um 2,3 Mio. € und das Eigenkapital um 2,0 Mio. € erhöht. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Überschuss 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 31.12.2021 waren 388 (VJ: 319) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 258 (VJ: 105) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht zu vermieten. Die Leerstandsquote beträgt 8,0 % (VJ: 6,6 %) und entwickelt sich entsprechend den Erwartungen. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durch Mieter gekündigten Wohnungen, hat 6,6 % (VJ: 6,1 %) erreicht und entwickelt sich leicht ansteigend.

### 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 2022 werden Umsatzerlöse in Höhe von 37,2 Mio. € (VJ: 35,9 Mio. €) erwartet. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch geplante Mietanpassungen und Neuvermietung nach Modernisierung und Neubau. In den eigenen Beständen werden weiterhin Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt. Für das Jahr 2022 beträgt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen 4,9 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €).

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2022 einen Jahresüberschuss von 2,2 bis 2,4 Mio. €. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 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 Deutschland 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 immer häufiger auf. Für das Jahr 2022 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination mit dem beschriebenen Fachkräftemangel und der hohen Auslastung, könnten sich bei einigen Gewerken überproportional hohe Preissteigerungen ergeben. Verzögerungen in der Lieferkette bewirken Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. In der mittel- bis langfristigen Gesamt-

perspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn den steigenden Kosten für Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen keine entsprechenden Erlöse entgegenstehen. Auch die Entwicklung der Finanzierungs- und der Förderbedingungen sind einem permanenten Wandel unterworfen und ständig zu beobachten.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung 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 noch durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

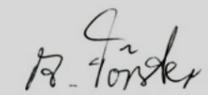
### D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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, 31. Januar 2022  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>47.218,00</b>		<b>20.817,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.639.950,33		111.747.162,78	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.967.860,37		31.433.387,37	
3. Technische Anlagen und Maschinen	88.812,00		93.887,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	341.757,00		346.736,00	
5. Anlagen im Bau	14.459.454,57		13.675.270,79	
6. Bauvorbereitungskosten	51.382,00		33.911,00	
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	<b>163.549.216,27</b>	0,00	<b>157.330.354,94</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	40.347,22		19.373,68	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	<b>191.733,68</b>	4.200,00	<b>170.760,14</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	8.217.533,97		7.832.290,83	
2. Andere Vorräte	88.122,90	<b>8.305.656,87</b>	41.097,36	<b>7.873.388,19</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	358.716,50		263.410,43	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	105.008,11		187.983,36	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	85,68		85,68	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	152.340,83		76.321,42	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	256.870,56		157.864,13	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.083.160,66	<b>2.956.182,34</b>	1.955.230,05	<b>2.640.895,07</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>3.674.054,00</b>		<b>4.081.221,37</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	87.470,04		94.648,27	
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	140.858,89	<b>228.328,93</b>	143.891,58	<b>238.539,85</b>
		<b>178.952.390,09</b>		<b>172.355.976,56</b>

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
<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 *)	4.860.675,30		4.660.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 200.000,00 € (VJ: 200.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen +)	37.747.986,04	<b>42.608.661,34</b>	36.346.151,69	<b>41.006.826,99</b>
+ ) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.401.834,35 € (VJ: 1.501.909,52 €)				
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<b>1.772.024,50</b>		<b>1.401.834,35</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		<b>234.302,64</b>		<b>244.411,90</b>
<b>C. Rückstellungen</b>				
<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	2.287.021,00		2.071.389,00	
<b>II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</b>	14.996.000,00		14.996.000,00	
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>	5.769.605,00	<b>23.052.626,00</b>	3.645.999,00	<b>20.713.388,00</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	85.340.722,67		82.486.694,02	
<b>II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	3.455.997,14		3.735.475,15	
<b>III. Erhaltene Anzahlungen</b>	8.592.927,99		8.468.604,81	
<b>IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	92.330,07		92.214,12	
<b>V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.643.337,22		1.521.067,82	
<b>VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	1.626.729,28		2.312.198,64	
<b>VII. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	467.852,33		298.766,80	
<b>VIII. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	111.350,89	<b>101.331.247,59</b>	114.393,16	<b>99.029.414,52</b>
davon aus Steuern 105.132,89 € (VJ: 108.175,16 €)				
davon im Rahmen soz. Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)				
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>203.528,02</b>		<b>210.100,80</b>
		<b>178.952.390,09</b>		<b>172.355.976,56</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		2021		2020
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.463.633,58		29.962.825,83	
b) aus Betreuungstätigkeit	5.412.177,11	<b>35.875.810,69</b>	5.530.012,12	<b>35.492.837,95</b>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>399.816,17</b>		<b>186.189,14</b>
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>719.968,00</b>		<b>674.864,00</b>
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.260.666,66</b>		<b>1.316.765,39</b>
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.333.475,00		14.279.516,22	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	5.055.572,39	<b>19.389.047,39</b>	5.293.656,45	<b>19.573.172,67</b>
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>18.867.214,13</b>		<b>18.097.483,81</b>
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	5.244.389,38		5.053.183,41	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 75.015,52 € (V): 62.143,70 €	1.450.966,90	<b>6.695.356,28</b>	1.335.859,61	<b>6.389.043,02</b>
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>5.616.612,08</b>		<b>5.513.142,10</b>
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>3.139.289,80</b>		<b>3.025.381,42</b>
<b>10. Betriebsergebnis</b>		<b>3.415.955,97</b>		<b>3.169.917,27</b>
<b>11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		<b>395,54</b>		<b>23,48</b>
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon für Abzinsungen 820,68 € (V): 1.245,09 €		<b>-17.464,86</b>		<b>-11.815,11</b>
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon für Aufzinsungen 176.965,31 € (V): 994,24 €		<b>1.417.267,58</b>		<b>1.546.734,39</b>
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.981.619,07</b>		<b>1.611.391,25</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		<b>9.594,57</b>		<b>9.556,90</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>1.972.024,50</b>		<b>1.601.834,35</b>
<b>17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen</b>		<b>200.000,00</b>		<b>200.000,00</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>1.772.024,50</b>		<b>1.401.834,35</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2021

## 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 aktuellen Fassung wurde beachtet.

## 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 Herstellungskosten 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 ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung 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 33,33 %
- 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 %
  - Fertiggaragen 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.

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 Investitionszuschüsse** 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 1,87 % (November 2021), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,5 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,5 % 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 objektweise 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 Erfüllungs- betrages. 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 2,0 Jahren von 0,35 % (Oktober 2021) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,5 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 8.218 T€ (VJ: 7.832 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 205 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzens der vergangenen sieben Jahre (1,34 %) statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird. Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 3.340 T€ (VJ: 2.035 T€) und Betriebskosten in Höhe von 769 T€ (VJ: 530 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 35 T€ (VJ: 33 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 597 T€ (VJ: 614 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten, weitere 361 T€ Erträge aus Vergleichszahlungen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Bau- schäden am Parkdeck in der Schultesstr. 19c.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen in Höhe von 146 T€ (VJ: 142 T€) aus der Abschreibung von Mietforderungen enthalten.

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

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 31.12.2021 841.264,41 € (VJ: 770.598,69 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 70.665,72 € (VJ: 72.265,07 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	51	24	75
Teilzeitbeschäftigte	17	3	20
Auszubildende	9	2	11
Aushilfen	2	0	2

## 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	17.517
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.799
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	444

### d. Gesamtbezüge

	2021 in €	2020 in €
des Aufsichtsrats	10.428,00	10.392,00
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).

## Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwert	
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchg.	Endbestand	Anf.Bestand	AFA GJ	Abgänge	Endbestand	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>780.064,05</b>	<b>45.005,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>825.069,85</b>	<b>759.247,05</b>	<b>18.604,80</b>	<b>0,00</b>	<b>777.851,85</b>	<b>20.817,00</b>	<b>47.218,00</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.751.408,63	11.016.739,44	426.802,70	0,00	236.341.345,37	114.004.245,85	3.998.773,24	301.624,05	117.701.395,04	111.747.162,78	118.639.950,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	53.514.117,68	0,00	0,00	0,00	53.514.117,68	22.080.730,31	1.465.527,00	0,00	23.546.257,31	31.433.387,37	29.967.860,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	1.277.973,85	5.075,00	0,00	1.283.048,85	93.887,00	88.812,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.870.344,06	123.653,04	44.874,34	0,00	1.949.122,76	1.523.608,06	128.632,04	44.874,34	1.607.365,76	346.736,00	341.757,00
Anlagen im Bau	13.675.270,79	11.800.923,22	11.016.739,44		14.459.454,57	0,00	0,00	0,00	0,00	13.675.270,79	14.459.454,57
Bauvorbereitungskosten	33.911,00	17.471,00	0,00		51.382,00	0,00			0,00	33.911,00	51.382,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00					0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>296.216.913,01</b>	<b>22.958.786,70</b>	<b>11.488.416,48</b>	<b>0,00</b>	<b>307.687.283,23</b>	<b>138.886.558,07</b>	<b>5.598.007,28</b>	<b>346.498,39</b>	<b>144.138.066,96</b>	<b>157.330.354,94</b>	<b>163.549.216,27</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00	147.186,46	0,00	0,00	0,00	0,00	147.186,46	147.186,46
Sonstige Ausleihungen	19.373,68	30.000,00	9.026,46	0,00	40.347,22	0,00	0,00	0,00	0,00	19.373,68	40.347,22
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>170.760,14</b>	<b>30.000,00</b>	<b>9.026,46</b>	<b>0,00</b>	<b>191.733,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>170.760,14</b>	<b>191.733,68</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>297.167.737,20</b>	<b>23.033.792,50</b>	<b>11.497.442,94</b>	<b>0,00</b>	<b>308.704.086,76</b>	<b>139.645.805,12</b>	<b>5.616.612,08</b>	<b>346.498,39</b>	<b>144.915.918,81</b>	<b>157.521.932,08</b>	<b>163.788.167,95</b>

## Verbindlichkeitspiegel

	Bilanz		Restlaufzeit		Restlaufzeit				davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte		Art der Sicherheit
	Passivseite		bis zu einem Jahr		zwischen ein und fünf Jahren		von mehr als fünf Jahren		Berichts-jahr	Vorjahr	
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr			
	€	€	€	€	€	€	€	€			
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	85.340.722,67	82.486.694,02	5.171.191,75	4.962.918,30	16.057.460,60	17.387.754,00	64.112.070,32	60.136.021,72	84.669.041,67	82.403.027,84	Grundpfandrecht
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	3.455.997,14	3.735.475,15	234.764,73	279.478,01	782.253,32	839.009,49	2.438.979,09	2.616.987,65	2.494.891,60	2.762.668,00	Grundpfandrecht
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	8.592.927,99	8.468.604,81	8.592.927,99	8.468.604,81							
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	92.330,07	92.214,12	92.330,07	92.214,12							
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.643.337,22	1.521.067,82	1.643.337,22	1.521.067,82							
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	1.626.729,28	2.312.198,64	583.500,53	687.103,54	247.986,20	771.641,02	795.242,55	853.454,08	1.108.141,10	1.172.483,17	Grundpfandrecht
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	467.852,33	298.766,80	467.852,33	298.766,80							
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	111.350,89	114.393,16	111.350,89	114.393,16							
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>101.331.247,59</b>	<b>99.029.414,52</b>	<b>16.897.255,51</b>	<b>16.424.546,56</b>	<b>17.087.700,12</b>	<b>18.998.404,51</b>	<b>67.346.291,96</b>	<b>63.606.463,45</b>	<b>88.272.074,37</b>	<b>86.338.179,01</b>	

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

e. Als **Abschlussprüferhonorar** wurden T€ 32 (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

f. Die **Mietkautionen (4.079 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

**Marietta Eder**, Schweinfurt, Stadträtin, Gewerkschaftsekretärin

**Rudolf Lauer**, Euerdorf Hauptgeschäftsführer a. D. Handwerkskammer für Unterfranken am 21.04.2021 verstorben

**Ludwig Paul**, Bergheinfeld Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für Unterfranken ab 30.06.2021

**Barbara Mantel**, Schweinfurt Stadträtin, Heilpraktikerin

**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

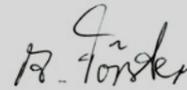
## Nachtragsbericht

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 1.772.024,50 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 31. Januar 2022  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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 zum 31.12.2021 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 handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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 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, 24. Februar 2022

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



  
Michael Sparr

  
Christian Gebhardt



# Jahresabschluss der SWSG

© Detlef Pödehl | PÖDEHL FOTODESIGN DORTMUND

# Lagebericht der SWSG 2021

## 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

Die Weltwirtschaft wird auch im Jahr 2022 noch maßgeblich von der Corona-Pandemie mit unterschiedlichen und wechselnden

Ausprägungen in den einzelnen Regionen beeinflusst. Für das Jahr 2022 werden Wachstumsprognosen abgegeben, die z. B. für die Volksrepublik China 7,9 % vorhersagen. Für die Vereinigten Staaten und für die Eurozone werden mit 5,8 und 5,0 % etwas geringere Steigerungen prognostiziert. Für Deutschland erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute 3,5 bis 4,9 %, die aber – wie alle Prognosen – unter dem Vorbehalt über den weiteren Verlauf der Pandemie stehen.

Für das Jahr 2021 wurde nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ein um 2,7 % höheres Bruttoinlandsprodukt gemessen, womit Deutschland im Laufe des Jahres 2022 den starken Rückgang aus dem Jahr 2020 wettmachen und wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren sollte. Im europaweiten Vergleich hat Deutschland damit die Krise bisher wirtschaftlich gut gemeistert, was auch auf die umfangreichen Hilfsprogramme wie Kurzarbeitergeld, Steuererleichterungen und Stützungsprogramme zurückzuführen ist. Immer bedeutsamer werden die Herausforderungen wie Handelskonflikte, der Klimawandel, politische Unsicherheiten, die Zunahme von Datenkriminalität und die zunehmende Verhärtung der Gesellschaft,

verstärkt durch das Internet und auch durch die mediale Berichterstattung. Engpässe in der Lieferkette mit Energie, Rohstoffe und Chips, und der Fachkräftemangel sorgen für eine Verknappung des Angebotes, wodurch Preissteigerungen unausweichlich sind. Verstärkt wird dies durch Erhöhung der Mindestlöhne und die Steigerungen des CO<sub>2</sub>-Preises. Die Inflation, die als vorübergehend angesehen wurde, hat sich zumindest kurzfristig verfestigt und wird nach 3,1 % im Jahr 2021 mit 3,3 % für das Jahr 2022 vorhergesagt. Es ist zu erwarten, dass diese Entwicklungen von der Europäischen Zentralbank nicht auf Dauer ignoriert werden können, die US-Notenbank hat die Zinswende schon angedeutet.

Der Stand der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 44,9 Mio. Erwerbstätigen den Rekordwert des Jahres 2019 nicht mehr erreicht. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,7 %. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Jetzt verschärfen sich die Bedingungen allerdings deutlich. Es ist zu erwarten, dass die Zinsen zumindest in absehbarer Zeit steigen werden, die Förderbestimmungen haben sich durch erste Maßnahmen der neuen Bundesregierung bei den KfW-Programmen deutlich verschlechtert. Der Arbeitskräftemangel nicht nur in der Bauwirtschaft und die verschärften Baubestimmungen führten ebenso zu steigenden Herausforderungen. Extrem steigende Baukosten sind das Ergebnis. Dazu kommen verstärkte Anforderungen beim Klimaschutz und auch der demographische Wandel schlägt sich in einer Reihe bautechnischer Bestimmungen nieder.

Durch die Aufgaben, die auf die Alleingesellschafterin zukommen, zeichnet sich für die Stadt- und Wohnbau Service GmbH eine weiterhin gute Auftragslage ab.

## II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr entsprechend der Planungen bei 7,0 Mio. € in etwa gleichgeblieben. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 5,4 Mio. € (VJ: 5,5 Mio. €) in der prognostizierten Höhe. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Mio. € (VJ: 0,1 Mio. € gestiegen) gesunken, was auf Langzeit erkrankte Mitarbeiter, für die keine Lohnfortzahlung mehr gezahlt wird, zurückzuführen ist. Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau Service GmbH beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres zufriedenstellend.

## II. Lage

### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 0,3 Mio. € erhöht (VJ: 0,3 Mio. €), was auf der Aktivseite fast ausschließlich auf den Aufbau von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 0,2 Mio. € zurückzuführen ist. Auf der Passivseite der Bilanz haben sich insbesondere die Rückstellungen um 0,1 Mio. € und das Eigenkapital um 0,1 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,2 % (VJ: 29,4 %) unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2021. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2. Finanzlage

Der Bestand an Zahlungsmitteln hat sich im Berichtsjahr leicht positiv entwickelt, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wurden zugeführt. 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 70,7 T€ (VJ: 72,3 T€) liegt etwas über den geplanten 30 T€ bis 50 T€. Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeisterleistung bestimmt. Der leichte Rückgang der Umsatzerlöse konnte die ebenso leicht gesunkenen Personalaufwendungen kompensieren. Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2022 auf rund 30 T€ bis 70 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

Wegen 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. Allerdings gestaltet sich die Mitarbeiterfindung zunehmend schwieriger.

## 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, 31. Januar 2022  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		516.885,00		499.051,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	556,44	556,44	537,29	537,29
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
Andere Vorräte		97.996,04		101.821,19
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	100.393,46		97.901,42	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	467.852,33		298.766,80	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (VJ: 0,00 €)	3.148,44	571.394,23	6.161,10	402.829,32
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.403.859,10		1.361.234,59
<b>C. Aktive Steuerabgrenzung</b>		292.000,00		255.000,00
		<b>2.882.690,81</b>		<b>2.620.473,39</b>

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
<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: 72.265,07 € (VJ: 50.559,73 €)		623.412,23		551.147,16
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		70.665,72		72.265,07
<b>B. Rückstellungen</b>				
<b>I. Rückstellungen für Pensionen</b>	1.576.315,00		1.434.755,00	
<b>II. Steuerrückstellungen</b>	884,00		49.382,00	
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>	244.863,00	1.822.062,00	190.505,00	1.674.642,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	14.389,39		39.441,40	
<b>II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	152.340,83		76.321,42	
<b>III. Sonstige Verbindlichkeiten</b> davon aus Steuern 52.634,18 € (VJ: 60.255,69 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (VJ: 114,19 €)	52.634,18	219.364,40	59.469,88	175.232,70
		<b>2.882.690,81</b>		<b>2.620.473,39</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

		2021		2020
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
- steuerfrei	6.773.617,50		6.810.888,36	
- steuerpflichtig	199.053,23	6.972.670,73	211.441,76	7.022.330,12
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.665,23		8.602,42
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		490.910,87		473.536,24
<b>4. Rohergebnis</b>		<b>6.483.425,09</b>		<b>6.557.396,30</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.206.393,67		4.307.528,58	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 6.985,64 € (V): 28.111,64 €	1.157.244,43	5.363.638,10	1.174.947,30	5.482.475,88
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		112.083,88		119.483,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		753.509,13		715.244,74
<b>8. Betriebsergebnis</b>		<b>254.193,98</b>		<b>240.192,43</b>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-2.919,65		-2.331,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 146.447,00 € (V): 132.289,00 €		146.447,50		132.289,00
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern -37.000,00 € (V): -37.000,00 €		29.037,11		28.158,98
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>75.789,72</b>		<b>77.413,07</b>
13. Sonstige Steuern		5.124,00		5.148,00
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>70.665,72</b>		<b>72.265,07</b>

# Anhang des Jahresabschlusses 2021

## 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 28,77 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zugrunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2021 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 1,87 % (November 2021), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,5 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,5 % 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 rd. 1,0 Jahren von 0,31 % (Oktober 2021) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,5 % 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 2022 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 160,8 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,34 %) statt zehn Geschäftsjahre (1,87 %) zugrunde gelegt wird. Des Weiteren besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der deaktivierten latenten Steuern (292 T€).

Für **Steuern** wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Eine Rückstellung in Höhe von 0,8 T€ wurde im Berichtsjahr eingestellt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 99,7 T€ (VJ: 80,5 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 122,4 T€ (VJ: 79,6 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.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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.

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

Der Ertrag aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der

## Anlage- spiegel

### Anschaffungs- und Herstellungskosten

### Abschreibungen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2021	
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand	Anf.Bestand	AfA GJ	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand			
<b>Sachanlagen</b>															
Betriebsaustattung	505.679,45	40.972,17	4.266,02	0,00	0,00	542.385,60	421.827,45	31.673,17	4.266,02	0,00	0,00	449.234,60	83.852,00	93.151,00	
Betriebsaustattung – GWG	0,00	6.376,98	6.376,98	0,00	0,00	0,00	0,00	6.376,98	6.376,98	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	0,00	0,00	0,00	1.447,22	1.447,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447,22	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	1.231.375,02	82.568,73	37.904,57	0,00	0,00	1.276.039,18	816.176,02	74.033,73	37.904,57	0,00	0,00	852.305,18	415.199,00	423.734,00	
Sammelposten	4.288,73	0,00	328,98	0,00	0,00	3.959,75	4.288,73	0,00	328,98	0,00	0,00	3.959,75	0,00	0,00	
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>1.742.790,42</b>	<b>129.917,88</b>	<b>48.876,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.823.831,75</b>	<b>1.243.739,42</b>	<b>112.083,88</b>	<b>48.876,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.306.946,75</b>	<b>499.051,00</b>	<b>516.885,00</b>	
<b>Finanzanlagen</b>															
<b>Andere Finanzanlagen</b>	<b>537,29</b>	<b>19,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>556,44</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>537,29</b>	<b>556,44</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.743.327,71</b>	<b>129.937,03</b>	<b>48.876,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.824.388,19</b>	<b>1.243.739,42</b>	<b>112.083,88</b>	<b>48.876,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.306.946,75</b>	<b>499.588,29</b>	<b>517.441,44</b>	

## E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7	4	0	1
Regiebetrieb	14	0	1	0
Hausverwalter	65	3	0	0
gewerbl. Mitarbeiter	3	12	0	10
Summe	89	19	1	11

**Gesamtbezüge**

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

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).

Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 8,0 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

**Mitglieder der Geschäftsführung**  
Alexander Förster, Geschäftsführer

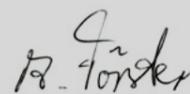
**Nachtragsbericht**

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 70.665,72 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 31. Januar 2022  
Stadt- und Wohnbau Service 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 Service GmbH Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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 zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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 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 Unter-

nehmenstätigkeit 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, 24. Februar 2022

GdW Revision Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



(gez. Sparn)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Gebhardt)  
Wirtschaftsprüfer

# 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.I.S.d.P.: Julia Brimer

## **Texte**

Gerryland AG  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

## **Bilder**

Illustrationen: Eike Meyer  
Pläne: Stadt Schweinfurt  
Fotos: Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt,  
Gerryland AG, AirVisio Luftaufnahme Berlin,  
Detlef Podehl | PODEHL FOTODESIGN DORTMUND,  
HPA+ Architektur

## **Konzept und Gestaltung**

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

## **Produktion**

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

