





4

Grußwort des Oberbürgermeisters

6

Vorwort des Geschäftsführers

8

Bericht des Aufsichtsrats

10

Die SWG in Zahlen und Fakten

12

Reorganisation des Kerngeschäfts

22

Jahresabschluss der SWG 2022

40

Jahresabschluss der SWSG 2022

55

Impressum



**Inhalt
Geschäftsbericht
2022**

Oberbürgermeister und
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Sebastian Remelé



Sehr geehrte Leserinnen, Sehr geehrte Leser,

das vergangene Jahr war anspruchsvoll. Nach zwei Jahren Pandemie und den Einschränkungen und Eingriffen in unseren Alltag, war es an der Zeit durchzuatmen. Dann brach ziemlich genau vor einem Jahr in Europa der Krieg aus.

Sämtliche als selbstverständlich erachteten Gegebenheiten wurden hierdurch in Frage gestellt. Plötzlich wurde man sich schmerzlich der Abhängigkeit Deutschlands gegenüber anderen Nationen bewusst. Lebensmittel, Energie und Bauteile, alles Dinge, die kurzfristig nicht mehr unbegrenzt zur Verfügung standen.

Bemerkenswert war der Umgang mit der neuen Situation. Statt Resignation zog eine Welle der Solidarität durch Schweinfurt. Die ersten ukrainischen Flüchtlinge wurden auch mithilfe der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt schnell und unkompliziert untergebracht. Die Bürgerinnen und Bürger spendeten Unmengen von Möbeln und Dingen für den Alltagsgebrauch und hießen die vorwiegend Frauen und Kinder herzlich willkommen.

Solche Momente machen trotz aller Dramatik stolz! Sie zeigen mir deutlich, dass Zusammenhalt mehr als nur eine Phrase ist; gleichzeitig machen Situationen wie diese aber auch deutlich, wie gut die Schnitt-

stellen zwischen der Stadt Schweinfurt und ihren Töchtern funktionieren. Der erhebliche Zeitdruck und die unklaren Regelungen haben ein dynamisches und unbürokratisches Vorgehen gefordert. Beides konnten wir aufgrund der jahrzehntelangen vertrauensvollen Zusammenarbeit im Stadtkonzern leisten.

Mit der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt haben wir als Stadt Schweinfurt einen starken und verlässlichen Partner an der Seite, der die Menschen und ihre Bedürfnisse gerade in schwierigen Situationen nicht aus den Augen verliert. Der sozialorientierte Wohnungsbau fängt oftmals da an, wo private Vermieter an ihre Grenzen stoßen. Diese wichtige Aufgabe ist nicht immer leicht. Bezahlbarer Wohnraum ist eine entscheidende Grundlage für eine funktionierende Stadtentwicklung, gleichzeitig steigen aber auch die Anforderungen an den Wohnbau. Wohnen muss nicht mehr nur günstig, sondern auch angemessen und im besten Falle klimaneutral und nachhaltig sein. Die Vergangenheit hat bewiesen, dass unsere SWG Zukunftsthemen ohne Scheu angeht – ich bin mir sicher, dass sie auch die künftigen Herausforderungen solide meistern wird. Dafür ein herzliches Dankeschön.

Vorwort des Geschäftsführers

In der Corona Krise hat sich die Wohnungswirtschaft erstaunlich robust gezeigt. Konkret konnte die SWG den Geschäftsbetrieb zu jeder Zeit aufrechterhalten und die geplanten Bauprojekte und Arbeiten rund um die Wohnungen und Liegenschaften konnten alle im zeitlichen Rahmen realisiert werden. Mit dem Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 zeigte sich jedoch, wie sensibel selbst eine so widerstandsfähige Branche wie die Wohnungswirtschaft auf externe Einflüsse reagiert.

Tatsächlich haben sich in Folge des Ukraine Kriegs auch zahlreiche Auswirkungen bis nach Schweinfurt ergeben. Steigende Energie- und Baukostenpreise aufgrund gestörter Lieferketten und Unsicherheiten seitens der Mieter waren schnell die Folge.

Begriffe wie EnSikuMaV und EnSimiMaV sorgen bei den Mitarbeitern vielleicht für Stirnrunzeln – einige Kunden fühlen sich mit solchen Konstrukten und den dazugehörigen verpflichtenden Informationsschreiben jedoch schlichtweg überfordert.

Im Nachhinein hat sich unsere Meinung bestätigt, dass die Umsetzung unserer Reorganisation auch während der Corona Pandemie die richtige Entscheidung war, um für die Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft gewappnet zu sein.

Eine Organisationsänderung während einer Pandemie durchzuführen ist kein Ding der Unmöglichkeit, jedoch auch kein wirklich empfehlenswertes Unter-

fangen. Wir haben uns dennoch dazu entschieden. Der Reorganisation vorausgegangen sind zwei Jahre Vorbereitung und Planung durch hausinterne Projektgruppen und Schulungen in allen Bereichen der Belegschaft. Wir waren Anfang 2020 perfekt auf das Go-Live vorbereitet, als und die Pandemie erreichte.

Nun wiederum zwei Jahre nach der Umsetzung, können wir berichten: ja, es funktioniert! Wir sind flexibler, schneller und kundenfreundlicher. Die Kundenbeschwerden nehmen ab, die Mitarbeiterzufriedenheit wächst. Dies ermöglichte uns auch die zum Jahresende 2022 durchgeführte Übernahme der Wohnungseigentumsverwaltungen von der Sparkasse Schweinfurt-Haßberge und einiger Mitarbeiter.

Mein herzlicher Dank gilt daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG, die mit uns den Weg gemeinsam gegangen sind. Ohne dieses starke persönliche Engagement wäre die Umstellung in diesen Zeiten nicht möglich gewesen.

Die Herausforderungen werden auch künftig nicht weniger werden, wir als SWG können ihnen jedoch nun flexibler entgegentreten.



Geschäftsführer
Alexander Förster



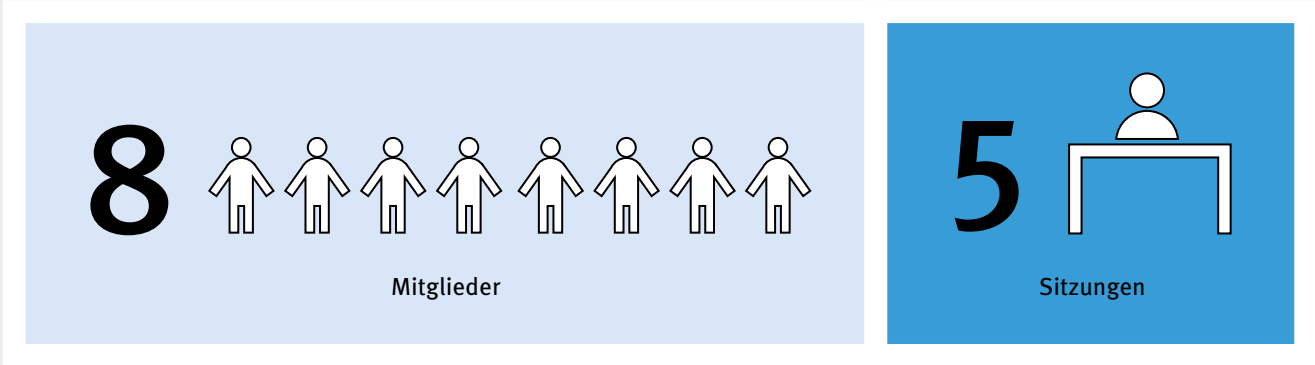
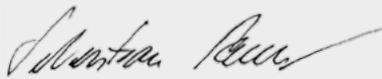
Bauprojekte schreiten weiter voran

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2022 zu drei ordentlichen und zwei außerordentlichen 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 01.06.2022 gab es einen Wechsel im Aufsichtsrat. Joachim Schmidl folgt auf Marietta Eder.

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 14.03.2023 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

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister,
Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2022 – 31.12.2022

Barbara Mantel
Heilpraktikerin, Stadträtin,
Schweinfurt
01.01.2022 – 31.12.2022

Oliver Schulte
Selbstständiger Unternehmer,
Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2022 – 31.12.2022

Stefan Funk
Stadtrat, Bezirksrat, Geschäftsleiter,
Dipl.-Verwaltungswirt (FH), stellvertr.
Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2022 – 31.12.2022

Adolf Schön
Polizeibeamter a. D., Stadtrat,
Schweinfurt
01.01.2022 – 31.12.2022

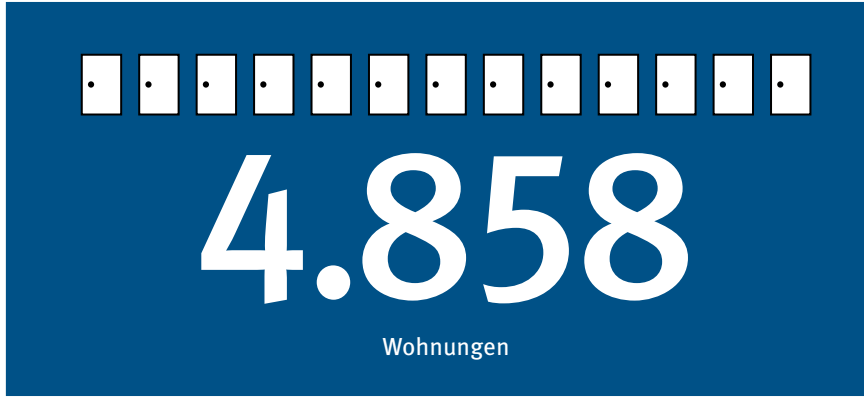
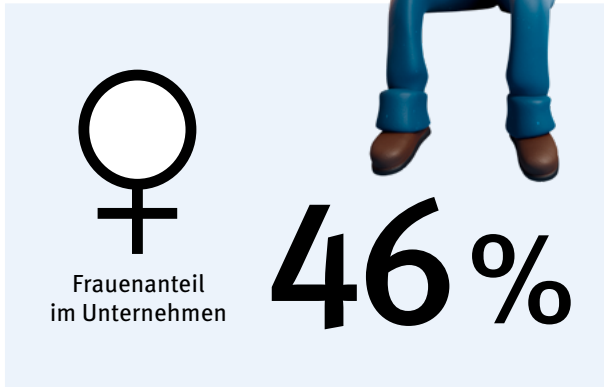
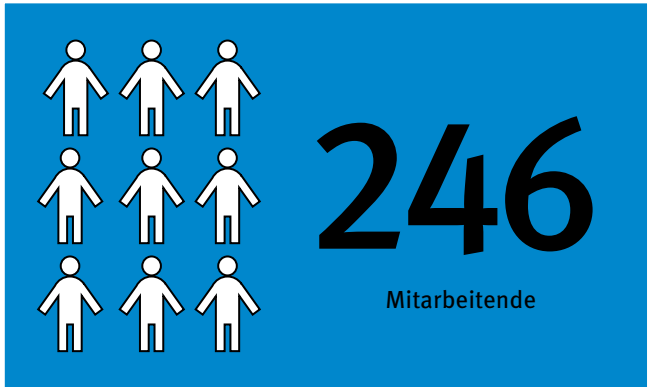
Ludwig Paul
Hauptgeschäftsführer,
Handwerkskammer für Unterfranken,
Bergheimfeld
01.01.2022 – 31.12.2022

Hans Willacker
1. Vorsitzender a. D.,
IG Bauen-Agrar-Umwelt,
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen
01.01.2022 – 31.12.2022

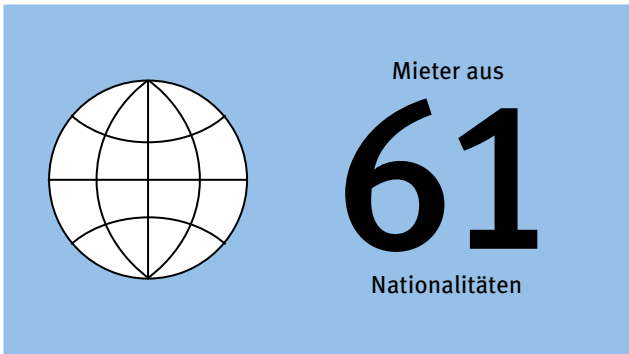
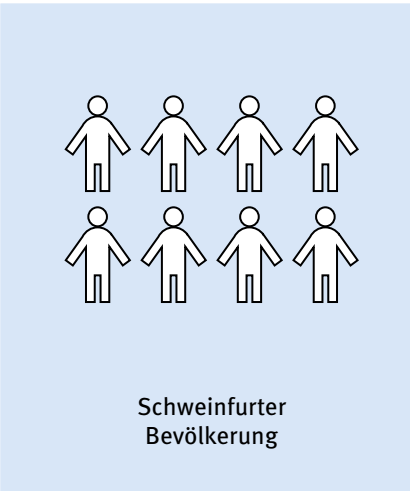
Marietta Eder
Gewerkschaftssekretärin,
Stadträtin, Schweinfurt
01.01.2022 – 31.05.2022

Joachim Schmidl
Stadtrat, Rechtsanwalt, Schweinfurt
ab 01.06.2022 – 31.12.2022

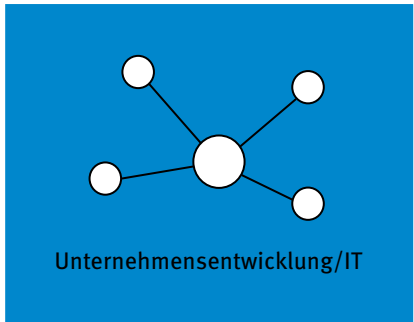
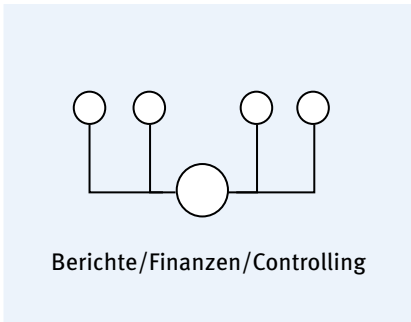
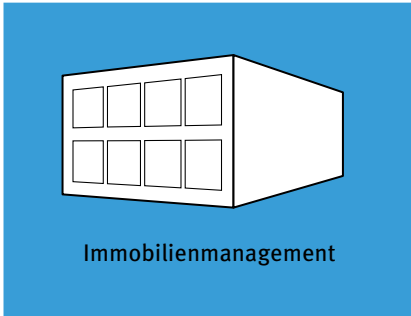
Die SWG in Zahlen und Fakten



KUNDENGRUPPEN



UNSERE BEREICHE

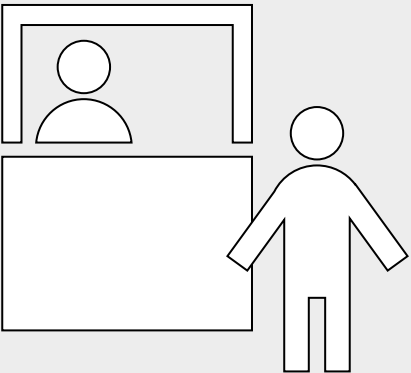




Wir haben unser Kerngeschäft neu organisiert

Gründe für die Reorganisation

INTERN		EXTERN	
Alterstruktur	verteiltes Wissen	gesteigerte Feedbackkultur	Schnellere und dynamischere Abläufe
verändertes Kundenverhalten	Vertretungsregelung	gesteigerte Anspruchshaltung	gesteigertes Einfordern von Rechten

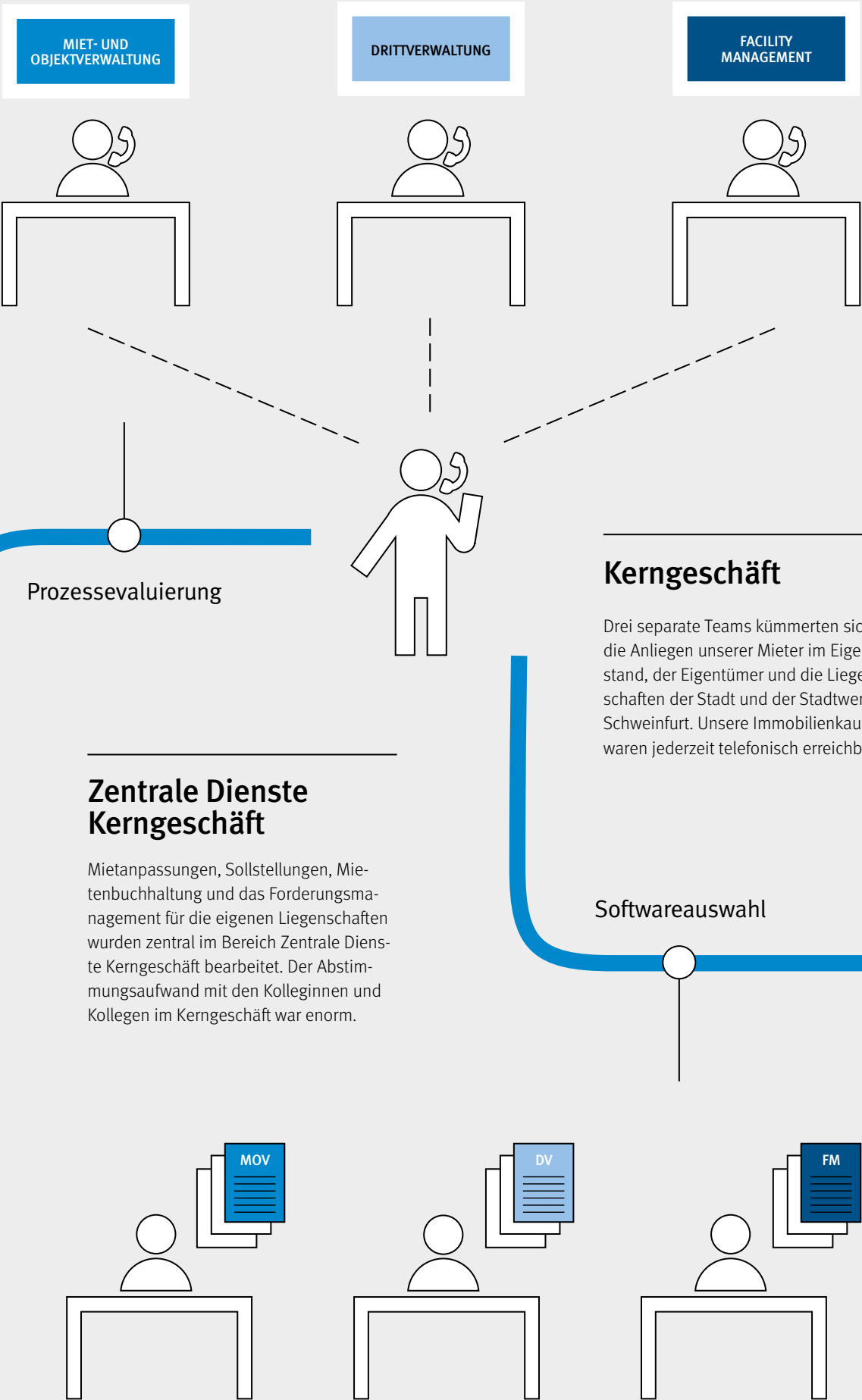


Empfang

Der Empfang war viele Jahre unser Dreh- und Angelpunkt in der Geschäftsstelle. Mieter, Mietinteressenten und Geschäftspartner werden hier herzlich begrüßt und an den jeweiligen Bereich weitergeleitet.

Start des Prozesses
Februar 2017

Gründung interne Arbeitsgruppe



Kerngeschäft

Drei separate Teams kümmerten sich um die Anliegen unserer Mieter im Eigenbestand, der Eigentümer und die Liegenschaften der Stadt und der Stadtwerke Schweinfurt. Unsere Immobilienkaufleute waren jederzeit telefonisch erreichbar.

Zentrale Dienste Kerngeschäft

Mietanpassungen, Sollstellungen, Mietenbuchhaltung und das Forderungsmanagement für die eigenen Liegenschaften wurden zentral im Bereich Zentrale Dienste Kerngeschäft bearbeitet. Der Abstimmungsaufwand mit den Kolleginnen und Kollegen im Kerngeschäft war enorm.

Softwareauswahl



Die Einführung des First Level Supports

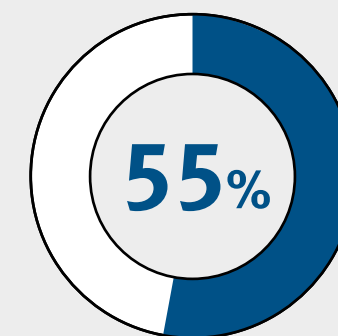
Das SWG Servicecenter

Gerade die telefonischen Anfragen der Kunden kosten extrem viel Zeit und machen das strukturierte Arbeiten im Immobilienmanagement schwer. Das neue Servicecenter ist nun erster Anlaufpunkt für alle Kunden – unabhängig ob Mieter im Eigenbestand, Wohnungseigentümer oder die Kollegen und Kolleginnen der Stadt und Stadtwerke Schweinfurt. Ein Team aus vier Stammmitarbeitern begrüßt unsere Kunden persönlich oder nimmt telefonisch Anliegen jeder Art

auf. Die allermeisten Fragen können hier direkt geklärt werden. Alles was komplexer ist oder mehr Zeit in Anspruch nimmt, wird über ein Ticketsystem an den verantwortlichen Immobilienkaufmann weitergeleitet. Hierzu haben wir die Prozesse optimiert, Reaktionszeiten definiert und die Bearbeitungstiefe der jeweiligen Abteilung festgelegt. Übrigens vereinbart unser Servicecenter gern auch persönliche Termine mit dem jeweiligen Ansprechpartner im Haus.

2.970

Anrufe monatlich



Erstlösungsrate

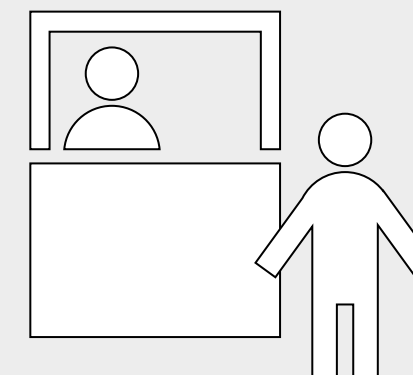
Unser Servicecenter beantwortet rund 55 % der Kundenanfragen ad hoc. Namensänderungen, Auskünfte zum Mieterkonto und sonstige wichtige, aber zeitintensive Arbeiten, werden direkt von den freundlichen Damen im Servicecenter beantwortet. Die Bearbeitungsrate liegt sogar bei 65 %.

Schulungen

Gebietsübergaben

Empfang

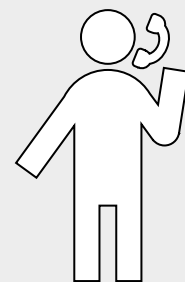
Unseren Empfang gibt es natürlich auch weiterhin! Die Begrüßung der Geschäftskunden, die Post- und Paketannahme und die Materialbesorgung fürs Haus laufen weiterhin über den Empfang, der so für einen reibungslosen Ablauf im Büroalltag sorgt.



Umsetzung des Second Level Supports



Betriebsänderung



1
Bereich

Die Generalisten

Wohnungen im Eigenbestand, WEGs oder öffentliche Liegenschaften – klar, jedes Gebäude hat seine Spezifika und Eigenheiten; letztendlich geht es aber immer um die Dienstleistung an und rund um die Immobilie. Daher haben wir uns entschieden die drei ehemals separaten Teams aufzulösen und unsere Spezialisten zu Generalisten zu machen. Unsere Immobilienmanager betreuen und verwalten nun jeweils unsere eigenen Bestände, Wohnungen nach

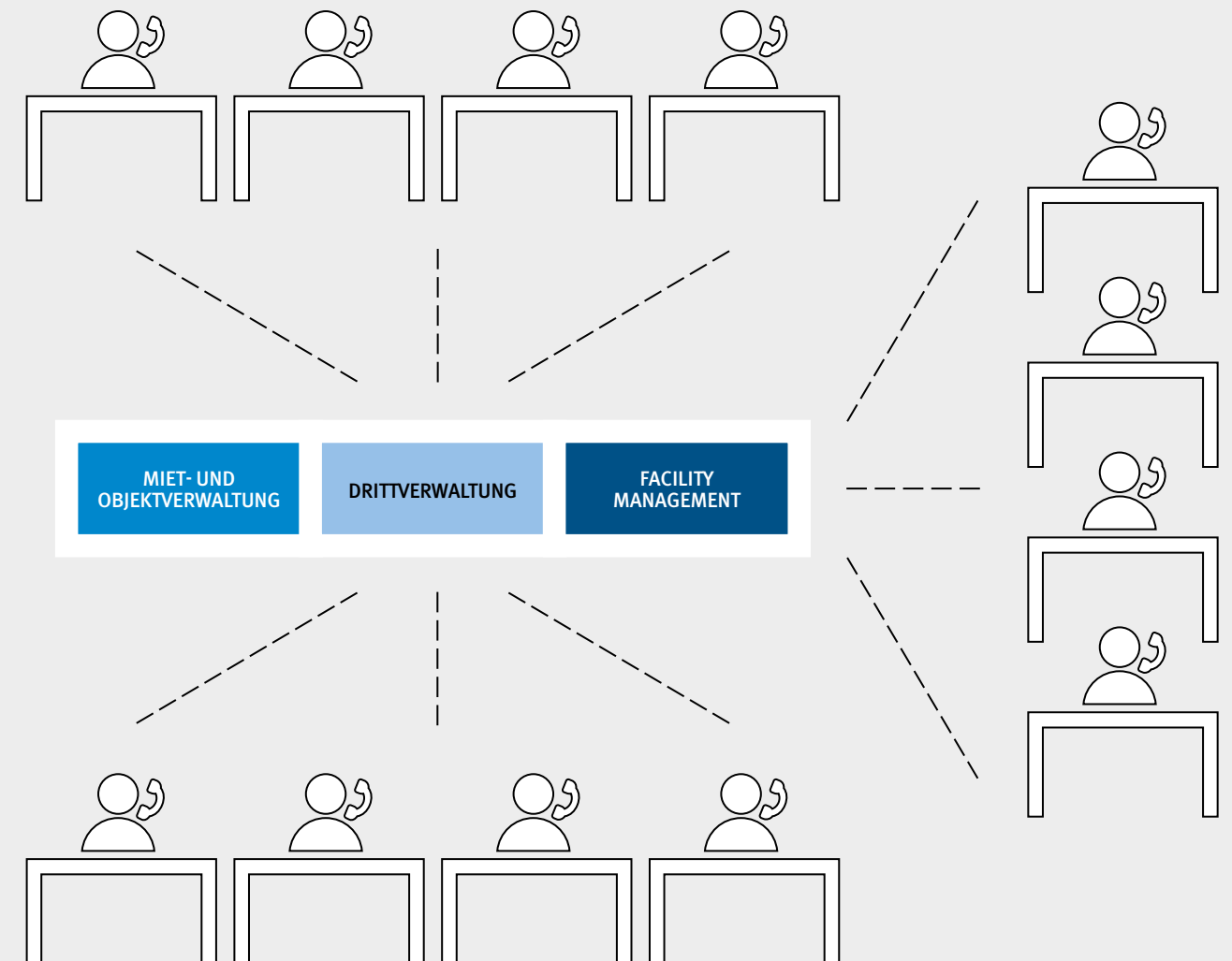
dem WEG und Liegenschaften im Rahmen des Facility Management für die Stadt und die Stadtwerke. Viel Arbeit und eine spannende Aufgabe – wer kann schon von sich sagen, dass er sich um Wohnungen, Bushaltestellen und das Eisstadion kümmert. Das Service Center ist hier ein wichtiger Baustein, um strukturiertes Arbeiten zu ermöglichen und konzentriert die kniffligen Fälle abzuarbeiten.

Juli 2020
Go-Live

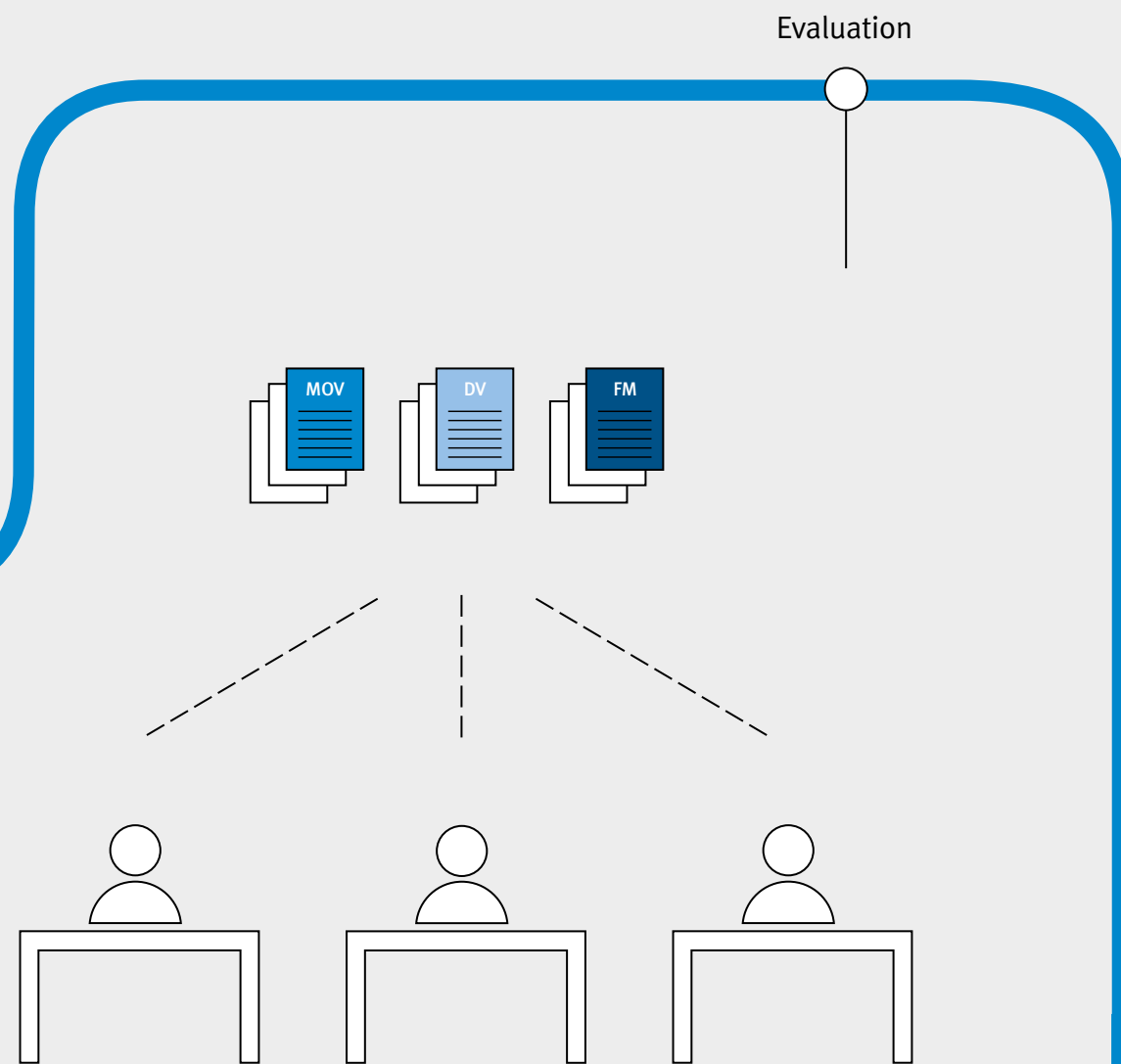
Immobilienmanagement

Drei Teams mit durchschnittlich vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern beantworten kompetent und kundenorientiert alle Anliegen, die nicht direkt im Servicecenter beantwortet werden können.

3
Teams



1
Aufgabe



Teamübergreifende Bearbeitung

Und wenn dann doch mal die Krankheitswelle zuschlägt, helfen sich die Teams untereinander aus. Da jeder Sachbearbeiter alle Bereiche der Immobilienbewirtschaftung kennt, ist das kein Problem mehr.

Unterstützung durch das Backoffice



Nichts bleibt liegen

Auch den Bereich Zentrale Dienste Kerngeschäft haben wir im Zuge der Reorganisation neu gedacht und angepasst. Während sich die Zentralen Dienste Kerngeschäft ehemals um den eigenen Bereich gekümmert haben, ist das Backoffice jetzt für alle Dienstleistungen rund um die Immobilie zuständig – unabhängig vom Kunden. Hierzu haben wir das Backoffice in das generelle und das spezialisierte Backoffice unterteilt. Das spezialisierte Backoffice

vereinbart Ratenzahlungen, hält Kontakt zu externen Rechtsanwälten in Mietangelegenheiten und betreibt das Forderungsmanagement. Das generelle Backoffice unterstützt das Immobilienmanagement bei Massenanschriften und Aushängen, erstellt die Mietvertragsvorlagen und digitalisiert die Eingangspost fürs Kerngeschäft. Auch schriftliche Kundenanfragen werden durchs generelle Backoffice in der gleichen Prozesstiefe wie im Servicecenter beantwortet.

Was sich durch die Umstrukturierung verändert hat



Aller Anfang ist schwer

Veränderungen sind nie leicht – gerade dann, wenn man sein Aufgabengebiet bisher aus dem Effeff beherrscht hat. Gelohnt haben sich die Anstrengungen aber trotzdem! Über 80 Stunden Schulungen für jeden Mitarbeiter im Kerngeschäft – fachlich, organisatorisch und auch persönlich – machen die Idee zum Erfolgskonzept. Unsere Kunden erreichen während den Geschäftszeiten immer einen kompetenten Ansprechpartner und können ihr Anliegen platzieren. Kann ihnen nicht direkt beim Erstkontakt geholfen werden, sorgen optimierte Prozesse dafür, dass ihr Anliegen schnellstmöglich und kundenorientiert bearbeitet wird. Eine hervorragende Immobiliendienstleistung und Kundenfreundlichkeit werden hierbei großgeschrieben und das überzeugt auch unsere Kunden!

tenten Ansprechpartner und können ihr Anliegen platzieren. Kann ihnen nicht direkt beim Erstkontakt geholfen werden, sorgen optimierte Prozesse dafür, dass ihr Anliegen schnellstmöglich und kundenorientiert bearbeitet wird. Eine hervorragende Immobiliendienstleistung und Kundenfreundlichkeit werden hierbei großgeschrieben und das überzeugt auch unsere Kunden!

2,5 Jahre
Vorbereitung

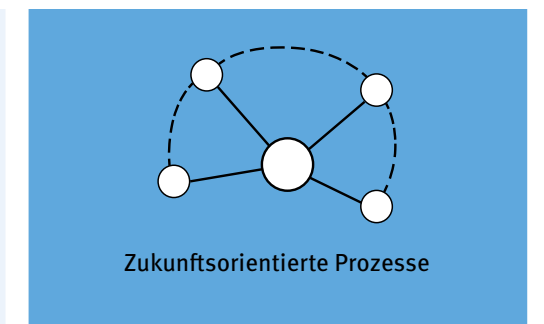
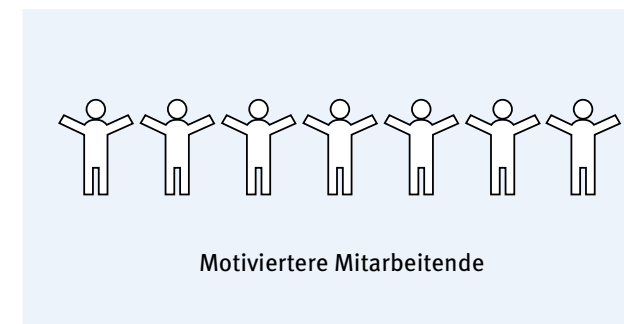
80 h
Schulungen
pro Person

2
Projektgruppen

KUNDENVORTEILE

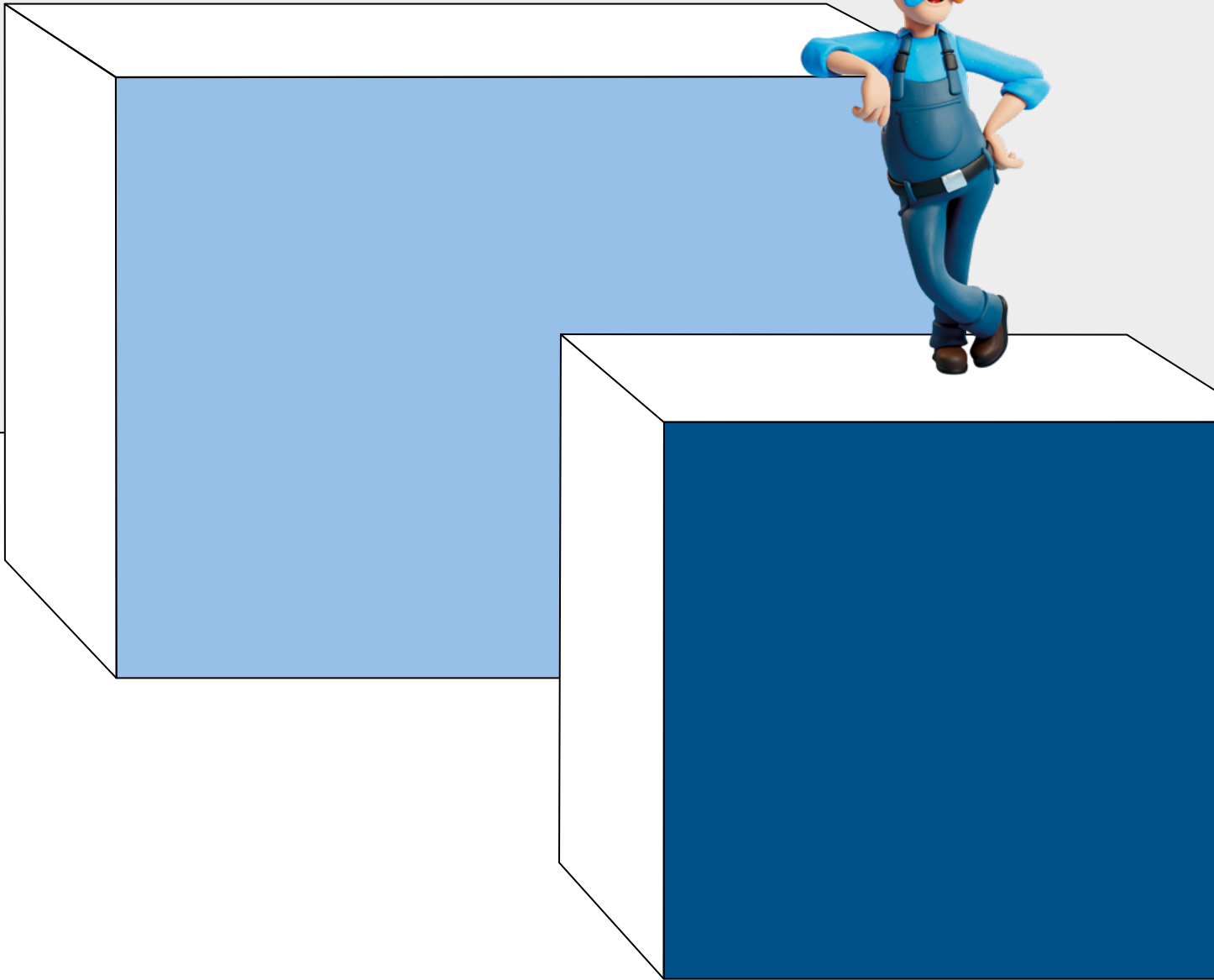
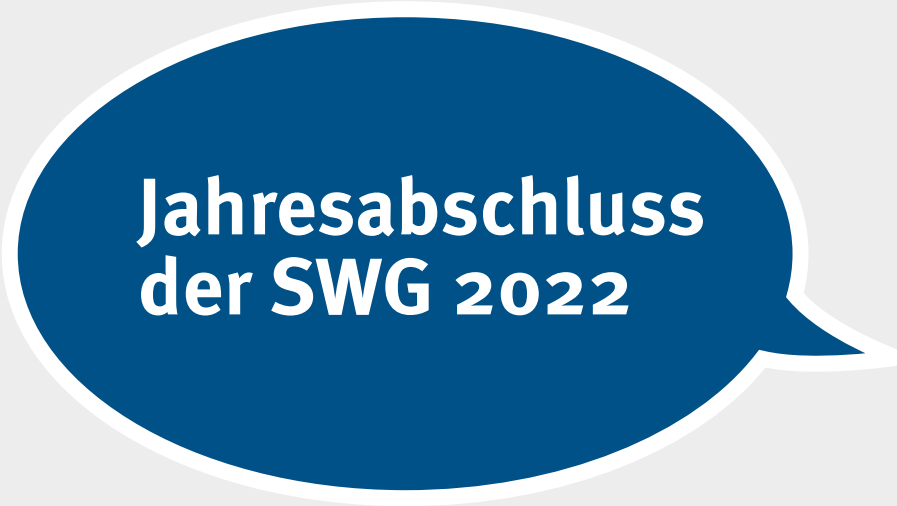
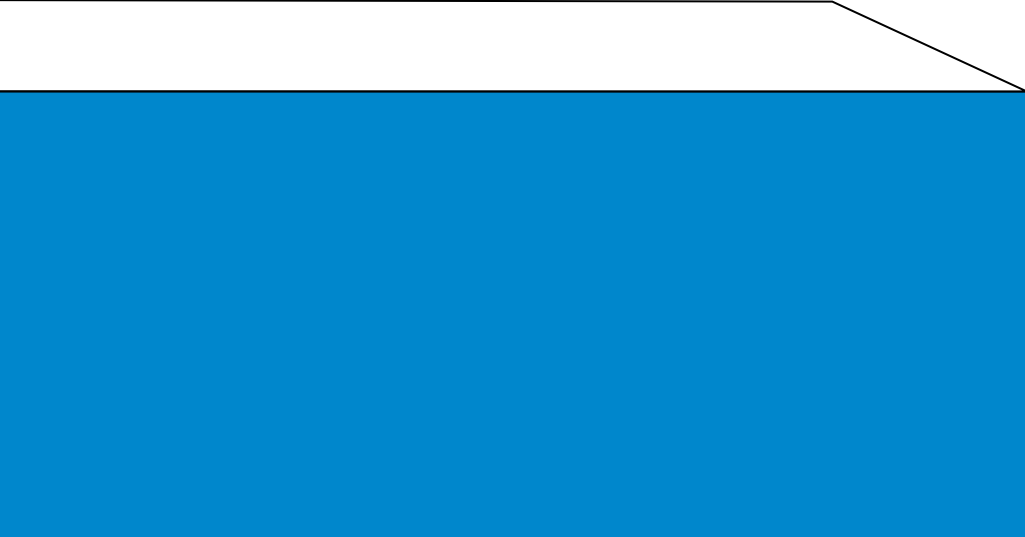


VORTEILE FÜR DIE SWG



Im Sinne der Kunden

Schneller, höher, weiter – das gilt seit Jahren auch für die Kundenkommunikation. Zunehmende gesetzliche Forderungen machen die Arbeit unserer Teams nicht leichter. Die Reorganisation ermöglicht uns aber eine bessere Erreichbarkeit und mehr Kontakt mit unseren Kunden – und miteinander sprechen ist auch beim Wohnen das A und O.



1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA		31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		37.888,00		47.218,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.907.820,33		118.639.950,33	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.827.858,73		29.967.860,37	
3. Technische Anlagen und Maschinen	83.737,00		88.812,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	440.152,00		341.757,00	
5. Anlagen im Bau	23.191.637,13		14.459.454,57	
6. Bauvorbereitungskosten	52.975,00		51.382,00	
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	169.504.180,19	0,00	163.549.216,27
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	34.299,00		40.347,22	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	185.685,46	4.200,00	191.733,68
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	8.207.363,99		8.217.533,97	
2. Andere Vorräte	44.743,11	8.252.107,10	88.122,90	8.305.656,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	215.819,39		358.716,50	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	254.688,27		105.008,11	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		85,68	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	110.947,25		152.340,83	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	55.490,05		256.870,56	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.133.465,88	2.770.410,84	2.083.160,66	2.956.182,34
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.080.797,40		3.674.054,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
I. Geldbeschaffungskosten	86.135,57		87.470,04	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	137.666,52	223.802,09	140.858,89	228.328,93
		186.054.871,08		178.952.390,09

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA		31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		3.000.000,00		3.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		6.750.000,00		6.750.000,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragl./satzungsmäßige Rücklagen *)	5.060.675,30		4.860.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 200.000,00 € (VJ: 200.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen +)	39.520.010,54	44.580.685,84	37.747.986,04	42.608.661,34
+) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.772.024,50 € (VJ: 1.401.834,35 €)				
IV. Bilanzgewinn		1.768.584,75		1.772.024,50
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		224.193,38		234.302,64
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	2.505.264,00		2.287.021,00	
II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.996.000,00		14.996.000,00	
III. Sonstige Rückstellungen	5.548.356,00	23.049.620,00	5.769.605,00	23.052.626,00
D. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.560.259,29		85.340.722,67	
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2.897.741,47		3.455.997,14	
III. Erhaltene Anzahlungen	8.606.462,46		8.592.927,99	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.382,92		92.330,07	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.144,84		1.643.337,22	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.152.979,07		1.626.729,28	
VII. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	459.596,62		467.852,33	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	157.332,64	106.483.899,31	111.350,89	101.331.247,59
davon aus Steuern 151.114,64 € (VJ: 105.132,89 €)				
davon im Rahmen soz. Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)				
E. Rechnungsabgrenzungsposten		197.887,80		203.528,02
		186.054.871,08		178.952.390,09

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022		2021
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.162.840,31		30.463.633,58	
b) aus Betreuungstätigkeit	5.545.720,34	36.708.560,65	5.412.177,11	35.875.810,69
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.040,31		399.816,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		885.038,00		719.968,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.503.149,52		1.260.666,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.551.547,24		14.333.475,00	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	5.149.783,85	19.701.331,09	5.055.572,39	19.389.047,39
6. Rohergebnis		19.399.457,39		18.867.214,13
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.453.565,22		5.244.389,38	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 202.927,00 € (VJ: 75.015,52 €)	1.675.567,41	7.129.132,63	1.450.966,90	6.695.356,28
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.607.534,35		5.616.612,08
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.428.841,24		3.139.289,80
10. Betriebsergebnis		3.233.949,17		3.415.955,97
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		341,78		395,54
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 1.110,53 € (VJ: 820,68 €)		-5.459,15		-17.464,86
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 77.644,27 € (VJ: 195.193,17 €)		1.250.213,50		1.417.267,58
14. Ergebnis nach Steuern		1.978.618,30		1.981.619,07
15. Sonstige Steuern		10.033,55		9.594,57
16. Jahresüberschuss		1.968.584,75		1.972.024,50
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		200.000,00		200.000,00
18. Bilanzgewinn		1.768.584,75		1.772.024,50

Jahresabschluss
der SWG

Lagebericht der SWG 2022

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadt Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt. Das kommunale Wohnungsunternehmen dient der Stadt zur Sicherstellung der Grundversorgungspflichten und als Instrument zur Stadtentwicklung. Der gesellschaftseigene Immobilienbesitz befindet sich fast vollständig im 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

Der Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine war in 2022 das maßgebliche Ereignis. Direkte Auswirkungen ergaben sich zunächst auf die Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelversorgung. In der Folge führten die Material- und Lieferengpässe zu massiv steigenden Preisen, der Fachkräftemangel und die Wirtschaftssanktionen verstärkten dies noch. Als Reaktion auf die stark anziehende Inflation, erhöhten die Notenbanken seitdem weltweit die Zinsen, in den USA, Europa und auch Deutschland wurden Förderpakete aufgelegt, um von gestiegenen Energiepreisen zu entlasten und die Konjunktur zu stützen. Daneben gilt es, das andere Hauptproblem, nämlich den Klimawandel als existentielle globale Herausforderung weiter einzudämmen und die notwendigen Reaktionen hierauf mit dem nötigen Nachdruck zu verfolgen. Für das Jahr 2022 errechnen sich für die Weltwirtschaft ein Anstieg des BiP um 3,2 %. Auch für den Euroraum werden 3,3 % Wachstum ausgewiesen und für Deutschland und für die USA jeweils 1,9 %, was bei der gegebenen wirtschaftlichen Gesamtsituation durchaus bemerkenswert ist. Für das Jahr 2023 werden die Wachstumsprognosen etwas geringer vorhergesagt, nur für China ist nach 3,2 % in diesem, wieder ein stärkeres Wachstum von 4,4 % im Jahr 2023 geplant.

Die Inflationsrate in Deutschland beträgt im Jahr 2022 7,9 % und wird für das nächste Jahr mit 5,1 % prognostiziert. Die Europäische Zentralbank erhöht die Zinsen, um den Preisverfall zu reduzieren. Die Inflationsrate ist allerdings auch von Einmaleffekten getrieben, z. B. der Erhöhung des Mindestlohns. Besonders hoch waren die Preissteigerungen neben dem Energie- auch im Bausektor. Materialengpässe, hohe Energiekosten und der Fachkräftemangel führen zu hohen Baukosten. Zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen in Form von Zinserhöhungen und insbesondere die abrupte Aussetzung der Wohnungsbauförderung zu Beginn des Jahres 2022 führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung, zu Stornierungen und zu angepassten mittel- bis langfristigen Investitionsplanungen. Da durch solche Maßnahmen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der staatlichen Fördermaßnahmen beschädigt wird, ist auch absehbar, dass das Ziel der Bundesregierung 400.000 Wohnungen neu zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, auf absehbare Zeit nicht erreichbar sein wird.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie robust und widerstandsfähig gezeigt, die Ukraine-Krise stellt allerdings wesentlich höhere Anforderungen, auch langfristiger Natur. Der Arbeitskräftemangel, nicht nur in der Bauwirtschaft und die verschärften Baubestimmungen hinsichtlich Nachhaltigkeit und die Bewältigung des demographischen Wandels, der sich in einer Reihe von bautechnischen Bestimmungen und neuen Gesetzen nieder-

schlägt, stellen eine neue Dimension von Herausforderungen dar. Die Wohnungswirtschaft wird sich hier neu ausrichten und positionieren müssen.

Die Stadt Schweinfurt nutzt die vorhandenen Konversionsflächen „Ledward“ und „Bellevue“, um die Stadtentwicklung voranzutreiben. Mit dem Ausbau von Ledward, wird u. a. der Bildungsstandort Schweinfurt gestärkt, weil hier die neue Technische Hochschule angesiedelt wird. Auf dem neu geschaffenen Stadtteil Bellevue entsteht neuer Wohnraum, der weiteres Wachstum durch ein attraktives Angebot an verschiedenen Wohnformen mit einer hervorragenden Infrastruktur und guter Anbindung an die Kernstadt und somit Zuzug fördert. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt wird diese Pläne durch den Neubau von Mietwohnungen begleiten und unterstützen, auch im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen. Das konstruktive Begleiten der Stadtentwicklung führt die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt auch im Bereich des neu ausgewiesenen Sanierungsgebiets „Am Herroth“ durch den bedarfsorientierten Neubau von marktgängigen Mietwohnungen fort.

Neben den Neubauprojekten treibt die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt die eingeschlagene Modernisierungsstrategie voran, um den Gebäudebestand sukzessiv für die bereits benannten Anforderungen vorzubereiten. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage, während die Nachfrage nach modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und energetisch sanierten Wohnungen anhaltend hoch ist.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH sieht sich somit in ihrer eingeschlagenen Strategie bestärkt, wird diese jedoch bei weiter steigenden gesetzlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und steigenden Kundenwünschen ggf. überdenken und anpassen müssen.

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 Baumaßnahmen sind im Gange. Im ersten Bauabschnitt, in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 1, 3, 5 sind die Bauarbeiten bereits abgeschlossen und die Mieter eingezogen. Der Neubau mit 31 Wohneinheiten ist mit EOF-Mitteln finanziert, unterliegt also der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus. Für den zweiten und dritten Bauabschnitt sind die Bauarbeiten größtenteils abgeschlossen, für den vierten Bauabschnitt laufen die Ausschreibungen. Der endgültige Bezug in diesem Bauprojekt soll bis zum Winter 2024 vollzogen sein.

2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Instandhaltungen und Reparaturen im eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 2022 5,0 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €) eingesetzt. Im Gründerzeitviertel sind mit der Modernisierung in der Theresienstraße 19 dreizehn Wohnungen mit zeitgemäßem Wohnungsmix entstanden. Hier wurde

das Projekt „Generationenübergreifendes Wohnen – Selbstbestimmt im Alter“ in Kooperation mit dem Freien Altenring Schweinfurt e.V. umgesetzt. Zusätzlich zu den Wohnungen sind auch ein Gemeinschaftsraum und ein Pflegebad realisiert worden. Bei der Modernisierung der Wohnanlage Oskar-von-Miller-Straße 85 werden bis Mitte 2023 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 ist 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: 30,5 Mio. €) um 0,7 Mio. € auf rd. 31,2 Mio. € gestiegen. Grund hierfür sind die Neuvermietungen nach den Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und die Mieterwechsel. Eine allgemeine Mietanpassung lt. Mietspiegel wird die SWG turnusgemäß erst in 2023 wieder durchführen. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum Stichtag, 31. Dezember 2022, folgenden eigenen Bestand:

- 4.858 Wohnungen mit 300.359 m² Wohnfläche
- 82 gewerbliche Einheiten mit 28.527 m² Nutzfläche

- 1.186 Garagen
- 1.377 Kfz-Abstellplätze/Carports.

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden acht (VJ: 12) Eigentumswohnungen, keine (VJ: 9) Tiefgaragen- bzw. Stellplätze und eine Gewerbeeinheit (VJ: 0) 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 2022 wurden 1.643 Wohnungen/ Gewerbeeinheiten und 1.467 Garagen/ Stellplätze verwaltet (VJ: 2.762 Einheiten). Dieser Geschäftszweig wird zum 01.01.2023 um 1.105 Wohnungen/Gewerbeeinheiten und um 535 Garagen/Stellplätze erweitert, da es gelungen ist, zusätzliche 53 Verwaltungsgemeinschaften zu akquirieren.

6. Facility Management

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwaltet die Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Stadtwerke Schweinfurt GmbH. Die Verwaltung umfasst unter anderem Verwaltungsgebäude, Schulen, Museen, Parkhäuser, Stadien, Sporthallen, das Rathaus, den zentralen Busbahnhof sowie Parkplätze. Neben Miet- und Pachtvertragsabwicklungen, Hausmeisterleistungen, Parkraumbewirtschaftung und Betriebskostenmanagement werden der kleine und der große Bauunterhalt für die Stadt Schweinfurt durchgeführt. Die verwalteten Bruttogeschossflächen betragen 408.655 m² für die Stadt Schweinfurt.

Geschäftsverlauf Gesamtbeurteilung

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verfolgt seit Beginn des Jahres 2020 die Auswirkungen der Corona-Pandemie und seit Beginn am 24.02.2022 den kriegesischen Überfall auf die Ukraine. Bei der Corona-Pandemie waren lediglich in geringem Umfang negative Beeinflussungen der Geschäftsentwicklung zu verzeichnen, die inzwischen verarbeitet sind. Der kriegesische Überfall Russlands hat die bereits bestehenden Probleme aber noch zusätzlich verschärft. Die Stadt- und Wohnbau GmbH berücksichtigt diese Sachlage in der kurz- und langfristigen Unternehmensplanung. Dabei wird daran gearbeitet, sowohl die langfristige Modernisierungsstrategie der Eigenbestände als auch den Mietwohnungsneubau auf der Konversionsfläche im Stadtteil Bellevue planmäßig voranzutreiben.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss rd. 2,0 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und den Verkäufen aus dem Anlagevermögen positiv beeinflusst. Im Wirtschaftsplan wurde am 11.10.2021 ein Jahresüberschuss von 2,4 Mio. € prognostiziert, in der AR-Sitzung vom 14.10.2022 wurde unter dem Eindruck der Energiekrise und der Auswirkungen des Ukraine-Konflikts die Prognose im ForeCast auf 1,4 Mio. € korrigiert. Der tatsächlich erreichte Wert liegt nun annähernd in der Mitte.

Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich die Umsatzerlöse, insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von Neubezügen nach Modernisierung, auf rund 36,7 Mio. € (VJ: 35,9 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose im ForeCast für 2022 erreicht. Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 5,0 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2022 belief sich auf 4,9 Mio. €, die annähernd erreicht wurde. Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich in Höhe des Jahresüberschusses um rd. 2,0 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €) erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 38,2 % (VJ: 38,6 %) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5,4 Mio. € (VJ: 8,9 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 5,4 Mio. € (VJ: 1,3 Mio. €) sowie dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 9,4 Mio. € (VJ: 10,6 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Zugang der Zahlungsmittel in Höhe von 1,4 Mio. € (VJ: -0,4 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 2022 ohne

Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben. Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme steigt im Berichtsjahr auf 186,0 Mio. € (VJ: 179,0 Mio. €). Auf der Vermögensseite stehen Zugänge des Anlagevermögens in Höhe von 6,0 Mio. € und höhere Flüssige Mitteln von 1,4 Mio. € den niedrigeren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 0,2 Mio. €, und einigen kleineren Veränderungen in der Summe von 0,1 Mio. € gegenüber. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 5,1 Mio. € erhöht 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 31.12.2022 waren 394 (VJ: 388) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 279 (VJ: 258) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht zu vermieten. Die Leerstandsquote

beträgt 8,1 % (VJ: 8,0 %) und entwickelt sich entsprechend den Erwartungen. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durch Mieter gekündigten Wohnungen, hat 5,4 % (VJ: 6,6 %) erreicht und entwickelt sich positiv. Ein weiterer nicht-finanzieller Leistungsindikator ist die CO₂-Minimierung. Hier hat die Stadt- und Wohnbau GmbH bereits seit 1989 damit begonnen, ihre Bestandswohnungen vollumfänglich zu modernisieren. Dies beinhaltet wo möglich den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Schweinfurt, aber auch die Erneuerung der Gebäudetechnik. Zusätzlich wird die Gebäudehülle klimatechnisch auf den aktuellen Stand gebracht, indem Fenster ausgetauscht, Wärmedämmverbundsysteme installiert und die oberste und unterste Geschossdecke gedämmt werden. Um den technischen Stand der Gebäude zu analysieren und an den Klimazielen spiegeln zu können, hat die Stadt- und Wohnbau GmbH das bestehende technische Portfolio um ein energetisches Portfolio ergänzt. Hierfür wurden die energetischen Gebäudedaten systematisch erfasst und mit Hilfe eines externen Dienstleisters in eine neue Software überführt. Durch diese umfassende Bestandsanalyse lassen sich die gesamten CO₂-Flotten-Emissionen den Klimazielen gegenüberstellen. Im Ergebnis hat die Stadt- und Wohnbau GmbH mit den Bestandswohnungen das vorgegebene Ziel, 40 % CO₂-Einsparung für das Jahr 2020 mit den erreichten Einsparungen von 62 % deutlich übererfüllt. Im Neubau aber auch insbesondere bei den Bestandsmodernisierungen wird der

KfW55-Standard erreicht. Allerdings ist es aus dem System auch ersichtlich, dass der nächste Zielkorridor für das Jahr 2040 durch die Fortführung der bisherigen Strategie nicht erreicht werden kann. Die Bewertung ist eindeutig: Die Stadt- und Wohnbau GmbH kann die vorgegebenen Klimaziele wirtschaftlich nur erreichen, wenn die Fernwärme entsprechend dekarbonisiert wird.

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 selektiv Neubau durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2023 werden Umsatzerlöse in Höhe von 379 Mio. € (VJ: 37,2 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 2023 beträgt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen 5,0 Mio. € (VJ: 4,9 Mio. €). Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für

2023 einen Jahresüberschuss von 1,1 bis 1,5 Mio. €. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die Unternehmensleitung unterstellt bei den Vorhersagen im langfristigen Bereich geringe nachhaltige wirtschaftliche Beeinträchtigungen.

II. Risikobericht

Aus dem Krieg in der Ukraine, dessen Dauer und Umfang nicht vorhersehbar ist, und eventuellen Beeinträchtigungen durch die, sich allmählich abflauende 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 aufgrund des Fachkräftemangels in Verbindung mit den bestehenden Lieferengpässen in Deutschland angespannt. Die Firmen arbeiten aufgrund der hohen Auftragslage an der Auslastungsgrenze. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung, im Bereich der Zuverlässigkeit und der Kostensicherheit treten gegenüber Einzelfällen in der Vergangenheit immer häufiger auf. Für das Jahr 2023 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 Liefer-schwierigkeiten. In der Gesamtperspektive 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 einen permanenten Wandel unterworfen und haben sich zuletzt ständig verschlechtert. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Stadt- und Wohnbau GmbH beherrschbar. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind zu identifizieren, genau zu analysieren und deren Auswirkungen auf die strategische Unternehmenseentwicklung einzuplanen.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen bestärkt die Gesellschaft in ihrer eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. So werden dem Markt durch Modernisierungsmaßnahmen Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen, marktgerechter Größe, passendem Wohnungsmix und im KfW55-Energiestandard zur Verfügung gestellt. Auch sollte sich die Marktgängigkeit von Wohnungen mit angemessenen Mieten und einem guten Preis- Leistungsverhältnis erhöhen.

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 mittel- und langfristigen Zinsbindungen in Anspruch genommen.

Darlehen, bei denen Zinsbindungen auslaufen, werden mittel- bis langfristig verlängert. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schweinfurt, 30. Januar 2023
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 – 2,00
Nach dem 31.12.1991 abgeschlossene Neubaumaßnahmen:	
Wohnbauten bis 31.12.1993 (degressiv), derzeit	1,25
Angeschaffte und restaurierte Wohnbauten (linear)	2,00
Außenanlagen	10,00
Carports	6,67
Fertigaragen	6,67
Gemauerte Garagen	5,00
Andere Anlagen	3,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 – 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 Verlustvträge, 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 1,79 % (November 2022), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,0 % 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 Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit

durchschnittlicher Restlaufzeit von rund 3,0 Jahren von 0,53 % (November 2022) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 3,5 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 8.207 T€ (VJ: 8.218 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 143 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird (1,45 %).

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 3.121 T€ (VJ: 3.340 T€) und Betriebskosten in Höhe von 641 T€ (VJ: 769 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 43 T€ (VJ: 35 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 1.301 T€ (VJ: 597 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen in Höhe von 127 T€ (VJ: 146 T€) aus der Abschreibung von Mietforderungen enthalten.

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

Anlagenspiegel

Anlagenspiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchg.	Endbestand
	825.069,85	17.285,80	0,00	0,00	842.355,65
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	236.341.345,37	3.361.726,87	341.447,58	0,00	239.361.624,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	53.514.117,68	0,00	964.659,91	0,00	52.549.457,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.371.860,85	0,00	0,00	0,00	1.371.860,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.949.122,76	226.821,57	90.562,48	0,00	2.085.381,85
Anlagen im Bau	14.459.454,57	12.093.909,43	3.361.726,87		23.191.637,13
Bauvorbereitungskosten	51.382,00	35.504,00	33.911,00		52.975,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
Sachanlagen insgesamt	307.687.283,23	15.717.961,87	4.792.307,84	0,00	318.612.937,26
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00	147.186,46
Sonstige Ausleihungen	40.347,22	0,00	6.048,22	0,00	34.299,00
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00
Finanzanlagen insgesamt	191.733,68	0,00	6.048,22	0,00	185.685,46
Anlagevermögen insgesamt	308.704.086,76	15.735.247,67	4.798.356,06	0,00	319.640.978,37

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeitspiegel	Bilanz		Restlaufzeit	
	Passivseite		bis zu einem Jahr	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.560.259,29	85.340.722,67	4.822.293,93	5.171.191,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.897.741,47	3.455.997,14	173.988,67	234.764,73
Erhaltene Anzahlungen	8.606.462,46	8.592.927,99	8.606.462,46	8.592.927,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.382,92	92.330,07	93.382,92	92.330,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	556.144,84	1.643.337,22	556.144,84	1.643.337,22
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.152.979,07	1.626.729,28	173.951,21	583.500,53
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	459.596,62	467.852,33	459.596,62	467.852,33
Sonstige Verbindlichkeiten	157.332,64	111.350,89	157.332,64	111.350,89
Verbindlichkeiten gesamt	106.483.899,31	101.331.247,59	15.043.153,29	16.897.255,51

Abschreibungen				Restbuchwert	
Anf.Bestand	AFA GJ	Abgänge	Endbestand	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022
777.851,85	26.615,80	0,00	804.467,65	47.218,00	37.888,00
117.701.395,04	4.012.283,56	259.874,27	121.453.804,33	118.639.950,33	117.907.820,33
23.546.257,31	1.435.133,42	259.791,69	24.721.599,04	29.967.860,37	27.827.858,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.283.048,85	5.075,00	0,00	1.288.123,85	88.812,00	83.737,00
1.607.365,76	128.426,57	90.562,48	1.645.229,85	341.757,00	440.152,00
0,00	0,00	0,00	0,00	14.459.454,57	23.191.637,13
0,00			0,00	51.382,00	52.975,00
				0,00	0,00
144.138.066,96	5.580.918,55	610.228,44	149.108.757,07	163.549.216,27	169.504.180,19
0,00	0,00	0,00	0,00	147.186,46	147.186,46
0,00	0,00	0,00	0,00	40.347,22	34.299,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	191.733,68	185.685,46
144.915.918,81	5.607.534,35	610.228,44	149.913.224,72	163.788.167,95	169.727.753,65

Restlaufzeit				davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte		Art der Sicherheit
zwischen ein und fünf Jahren		von mehr als fünf Jahren				
Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	
€	€	€	€	€	€	
14.372.761,50	16.057.460,60	73.365.203,86	64.112.070,32	91.910.581,27	84.669.041,67	Grundpfandrecht
603.273,58	782.253,32	2.120.479,22	2.438.979,09	1.948.513,72	22.494.891,60	Grundpfandrecht
223.892,42	247.986,20	755.135,44	795.242,55	1.043.228,75	1.108.141,10	Grundpfandrecht
15.199.927,50	17.087.700,12	76.240.818,52	67.346.291,96	94.902.323,74	88.272.074,37	



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	19.019
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	3.055
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	315

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 31.12.2022 891.863,93 € (VJ: 841.264,41 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 50.599,52 € (VJ: 70.665,72 €).

c. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug: e. Als **Abschlussprüferhonorar** wurden T€ 32 (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	51	24	75
Teilzeitbeschäftigte	21	4	25
Auszubildende	8	0	8
Aushilfen	2	0	2

d. Gesamtbezüge	2022 in €	2021 in €
des Aufsichtsrats	10.200,00	10.428,00
der Geschäftsführung	ohne Angabe	ohne Angabe

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

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

f. Die **Mietkautionen** (4.137 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, Bezirksamt, Geschäftsleiter,
Dipl.-Verwaltungswirt (FH),
stellvertr. Vorsitzender

Marietta Eder, Schweinfurt
Stadträtin, Gewerkschaftsekretärin
bis 31.05.2022

Joachim Schmidl, Schweinfurt
Stadtrat, Rechtsanwalt
ab 01.06.2022

Ludwig Paul, Bergheimfeld
Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer
für Unterfranken

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 1.768.584,75 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 30. Januar 2023
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt


Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage

für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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, 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 Unternehmens-tätigkeit 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

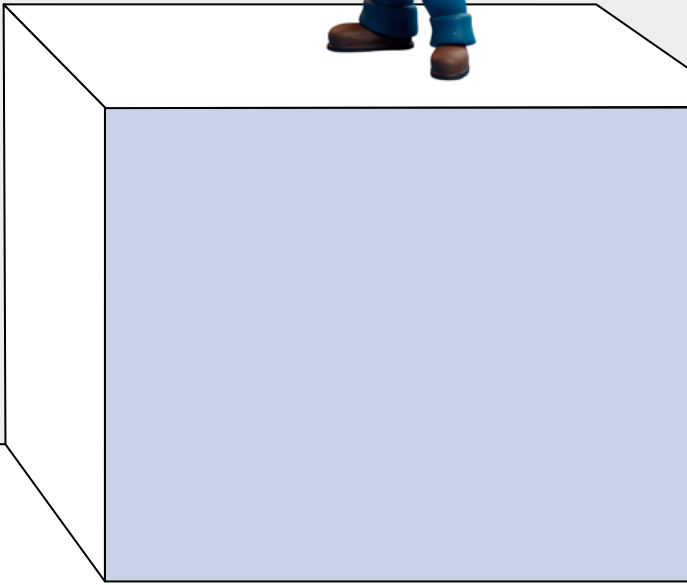
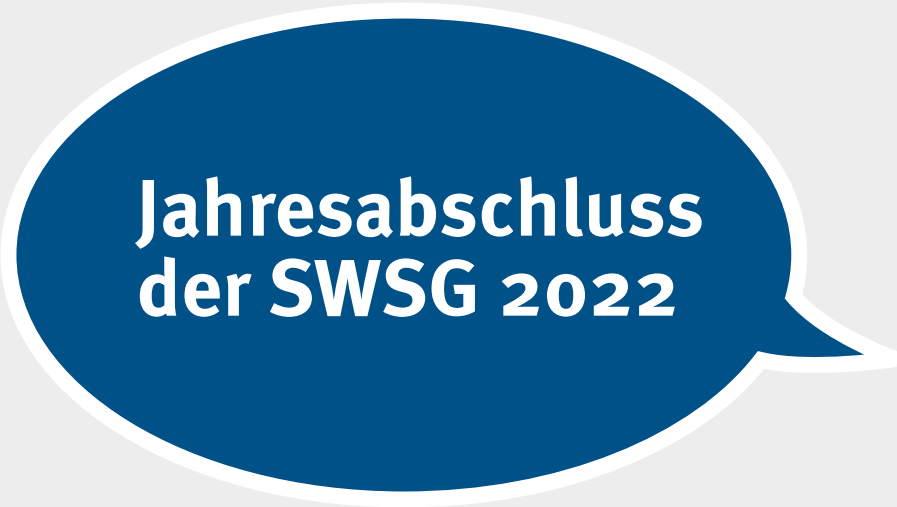
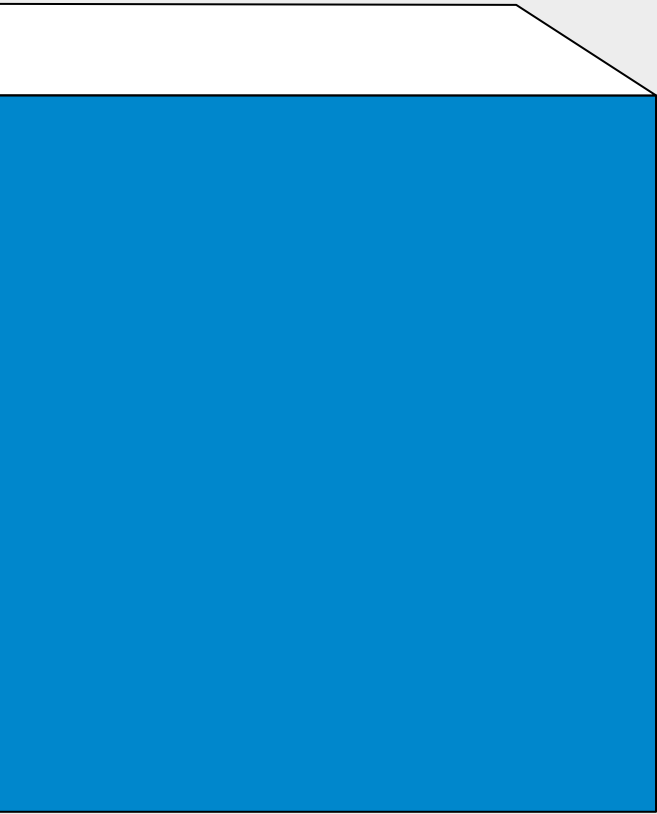
zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden 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, 22. Februar 2023

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft





1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA		31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		538.551,00		516.885,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		576,39		556,44
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		122.455,14		97.996,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97.388,20		100.393,46	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	459.596,62		467.852,33	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.749,77	559.734,59	3.148,44	571.394,23
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (V): 0,00 €				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.533.124,95		1.403.859,10
C. Aktive Steuerabgrenzung		346.110,00		292.000,00
		3.100.552,07		2.882.690,81

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA		31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklage		122.186,46		122.186,46
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen		694.077,95		623.412,23
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 70.665,72 €				
(V): 72.265,07 €				
IV. Jahresüberschuss		50.599,52		70.665,72
B. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen	1.794.436,00		1.576.315,00	
II. Steuerrückstellungen	10.136,00		884,00	
III. Sonstige Rückstellungen	237.647,59	2.042.219,59	244.863,00	1.822.062,00
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.179,73		14.389,39	
II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	110.947,25		152.340,83	
III. Sonstige Verbindlichkeiten	51.341,57	166.468,55	52.634,18	219.364,40
davon aus Steuern 51.341,57 € (V): 52.634,18 €				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (V): 0,00 €				
		3.100.552,07		2.882.690,81



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

		2022		2021
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
– steuerfrei	6.979.848,45		6.773.617,50	
– steuerpflichtig	255.022,21	7.234.870,66	199.053,23	6.972.670,73
2. Sonstige betriebliche Erträge		3.708,55		1.665,23
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		464.536,91		490.910,87
4. Rohergebnis		6.774.042,30		6.483.425,09
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.339.084,20		4.206.393,67	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 181.209,32 € (VJ: 6.985,64 €)	1.391.385,11	5.730.469,31	1.157.244,43	5.363.638,10
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		107.132,84		112.083,88
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		801.713,27		753.509,13
8. Betriebsergebnis		134.726,88		254.193,98
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		-1.617,36		-2.919,65
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 56.901,00 € (VJ: 146.447,00 €)		56.901,00		146.447,50
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern -54.110,00 € (VJ: -37.000,00 €)		20.290,00		29.037,11
12. Ergebnis nach Steuern		55.918,52		75.789,72
13. Sonstige Steuern		5.319,00		5.124,00
14. Jahresüberschuss		50.599,52		70.665,72

Lagebericht der SWSG 2022

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

Der Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine war in 2022 das maßgebliche Ereignis. Direkte Auswirkungen ergaben sich zunächst auf die Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelversorgung. In der Folge führten die Material- und Lieferengpässe zu massiv steigenden Preisen, der Fachkräftemangel und die Wirtschaftssanktionen verstärkten dies noch. Als Reaktion auf die

stark anziehende Inflation, erhöhten die Notenbanken seitdem weltweit die Zinsen, in den USA, Europa und auch Deutschland wurden Förderpakete aufgelegt, um von gestiegenen Energiepreisen zu entlasten und die Konjunktur zu stützen. Daneben gilt es, das andere Hauptproblem, nämlich den Klimawandel als existentielle globale Herausforderung weiter einzudämmen und die notwendigen Reaktionen hierauf mit dem nötigen Nachdruck zu verfolgen. Für das Jahr 2022 errechnen sich für die Weltwirtschaft ein Anstieg des BIP um 3,2 %. Auch für den Euroraum werden 3,3 % Wachstum ausgewiesen und für Deutschland und für die USA jeweils 1,9 %, was bei der gegebenen wirtschaftlichen Gesamtsituation durchaus bemerkenswert ist. Für das Jahr 2023 werden die Wachstumsprognosen etwas geringer vorhergesagt, nur für China ist nach 3,2 % in diesem, wieder ein stärkeres Wachstum von 4,4 % im Jahr 2023 geplant. Die Inflationsrate in Deutschland beträgt im Jahr 2022 7,9 % und wird für das nächste Jahr mit 5,1 % prognostiziert. Die Europäische Zentralbank erhöht die Zinsen, um den Preisverfall zu reduzieren. Die Inflationsrate ist allerdings auch von Einmaleffekten getrieben, z. B. der Erhöhung des Mindestlohns. Besonders hoch waren die Preissteigerungen neben dem Energie- auch im Bausektor. Materialengpässe, hohe Energiekosten und der Fach-

kräftemangel führen zu hohen Baukosten. Zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen in Form von Zinserhöhungen und insbesondere die abrupte Aussetzung der Wohnungsbauförderung zu Beginn des Jahres 2022 führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung, zu Stornierungen und zu angepassten mittel- bis langfristigen Investitionsplanungen. Da durch solche Maßnahmen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der staatlichen Fördermaßnahmen beschädigt wird, ist auch absehbar, dass das Ziel der Bundesregierung 400.000 Wohnungen neu zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen, auf absehbare Zeit nicht erreichbar sein wird.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie robust und widerstandsfähig gezeigt, die Ukraine-Krise stellt allerdings wesentlich höhere Anforderungen, auch langfristiger Natur. Der Arbeitskräftemangel, nicht nur in der Bauwirtschaft und die verschärften Baubestimmungen hinsichtlich Nachhaltigkeit und die Bewältigung des demographischen Wandels, der sich in einer Reihe von bautechnischen Bestimmungen und neuen Gesetzen niederschlägt, stellen eine neue Dimension von Herausforderungen dar. Die Wohnungswirtschaft wird sich hier neu ausrichten und positionieren müssen. Die Stadt Schweinfurt nutzt die vorhandenen Konversionsflächen „Ledward“

und „Bellevue“, um die Stadtentwicklung voranzutreiben. Mit dem Ausbau von Ledward, wird u. a. der Bildungsstandort Schweinfurt gestärkt, weil hier die neue Technische Hochschule angesiedelt wird. Auf dem neu geschaffenen Stadtteil Bellevue entsteht neuer Wohnraum, der weiteres Wachstum durch ein attraktives Angebot an verschiedenen Wohnformen mit einer hervorragenden Infrastruktur und guter Anbindung an die Kernstadt und somit Zuzug fördert. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt wird diese Pläne durch den Neubau von Mietwohnungen begleiten und unterstützen, auch im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen. Das konstruktive Begleiten der Stadtentwicklung führt die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt auch im Bereich des neu ausgewiesenen Sanierungsgebiets „Am Herroth“ durch den bedarfsorientierten Neubau von marktgängigen Mietwohnungen fort. Neben den Neubauprojekten treibt die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt die eingeschlagene Modernisierungsstrategie voran, um den Gebäudebestand sukzessiv für die bereits benannten Anforderungen vorzubereiten. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage, während die

Nachfrage nach modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und energetisch sanierten Wohnungen anhaltend hoch ist. Die Stadt- und Wohnbau GmbH sieht sich somit in ihrer eingeschlagenen Strategie bestärkt, wird diese jedoch bei weiter steigenden gesetzlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und steigenden Kundenwünschen ggf. überdenken und anpassen müssen. 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 den Planungen bei 7,2 Mio. € um 0,2 Mio. € gestiegen. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 5,7 Mio. € (VJ: 5,4 Mio. €) um 0,1 Mio. € über der Prognose. 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 0,2 Mio. € erhöht (VJ: 0,3 Mio. €), was auf der Aktivseite fast ausschließlich auf den Aufbau von liquiden Mitteln zurückzuführen ist. Auf der Passivseite der Bilanz haben sich insbesondere die Rückstellungen um 0,2 Mio. € erhöht. Die Veränderungen beim Eigenkapital und bei den Verbindlichkeiten sind nur unwesentlich. Die Eigenkapitalquote liegt bei 28,8 % (VJ: 29,2 %) unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2022. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage
Der Bestand an Zahlungsmitteln hat sich im Berichtsjahr um 0,1 Mio. € leicht positiv entwickelt, die aktive Steuerabgrenzung hat sich leicht erhöht. 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 50,6 T€ (VJ: 70,7 T€) liegt im geplanten Intervall von 30 T€ bis 70 T€. Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeistertätigkeit bestimmt. Der Anstieg der Umsatzerlöse konnte die ebenso gestiegenen Personalaufwendungen kompensieren. Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2023 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 und im allgemeinen konjunkturellen Umfeld jeweils Steigerungen.

II. Risikobericht

Wegen der anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und der wohl noch nicht endgültig beendet Corona-Pandemie ist grundsätzlich mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen, insbesondere dann, 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 aber 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 Hausmeistertätigkeit 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 und der weiteren Entwicklung der Stadt Schweinfurt können sich positive Aufgabenfelder entwickeln.

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die 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, 30. Januar 2023
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 28,79 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zugrunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2022 aktive latente Steuern in Höhe von rd. 54 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 1,79 % (November 2022), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,0 % angesetzt.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Rückstellung für

Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von rd. 2,0 Jahren von 0,46 % (November 2022) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 3,5 % 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 2023 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 116,1 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird (1,45 %). Des Weiteren besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktivierten latenten Steuern (346,1 T€). Für **Steuern** wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Eine Rückstellung in Höhe von 9,3 T€ wurde im Berichtsjahr eingestellt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 112,1 T€ (VJ: 99,7 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 99,1 T€ (VJ: 122,4 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

Bei den **Umsätzen** der SWSG GmbH handelt es sich bei über 96 % um steuerfreie Innenumsätze mit der 100 % Beteiligung SWG GmbH.

Der Ertrag aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten „**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**“ als davon-Vermerk ausgewiesen.

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

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

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	6	5	0	0
Regiebetrieb	14	1	2	0
Hausverwalter	67	4	0	0
gewerbl. Mitarbeiter	3	12	0	10
Summe	90	22	2	10

Anlage-
spiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten								Abschreibungen						Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2022
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand			Anf.Bestand	AfA GJ	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand		
Sachanlagen																
Betriebsaustattung	542.385,60	101.162,64	26.724,44	0,00	0,00	616.823,80			449.234,60	28.134,64	25.879,44	0,00	0,00	451.489,80	93.151,00	165.334,00
Betriebsaustattung – GWG	0,00	6.376,98	6.376,98	0,00	0,00	0,00			0,00	4.703,18	4.703,18	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	1.276.039,18	23.778,02	0,00	0,00	0,00	1.299.817,20			852.305,18	74.295,02	0,00	0,00	0,00	926.600,20	423.734,00	373.217,00
Sammelposten	3.959,75	0,00	915,47	0,00	0,00	3.044,28			3.959,75	0,00	915,47	0,00	0,00	3.044,28	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	1.823.831,75	131.317,64	34.016,89	0,00	0,00	1.921.132,50			1.306.946,75	107.132,84	31.498,09	0,00	0,00	1.382.581,50	516.885,00	538.551,00
Finanzanlagen																
Andere Finanzanlagen	556,44	19,95	0,00	0,00	0,00	576,39			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	556,44	576,39
Anlagevermögen insgesamt	1.824.388,19	131.337,59	34.016,89	0,00	0,00	1.921.708,89			1.306.946,75	107.132,84	31.498,09	0,00	0,00	1.382.581,50	517.441,44	539.127,39

Gesamtbezüge	
a) des Geschäftsführungsorgans	k. A.
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	k. A.

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 feststelle 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 50.599,52 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 30. Januar 2023
Stadt- und Wohnbau Service GmbH
Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 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 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, 22. Februar 2023

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Impressum

Herausgeber

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt
Telefon: 09721 726-0
Telefax: 09721 726-111
www.swg-schweinfurt.de

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

Texte

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Bilder

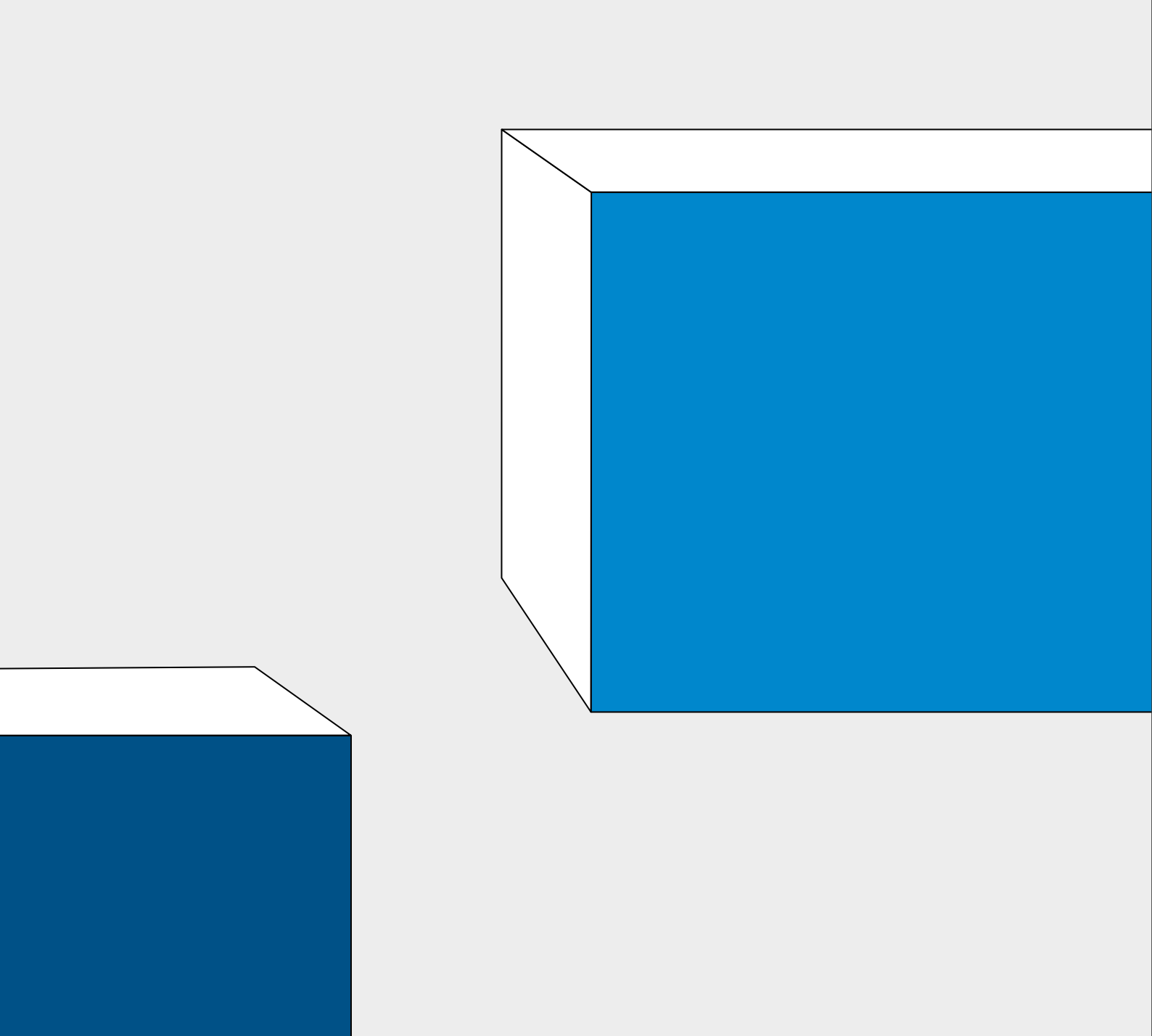
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Gerryland AG
Stadt Schweinfurt

Konzept und Gestaltung

REUTER × BOBETH
Markendesign
www.reuterbobeth.de

Produktion

CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region



Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt
Telefon: 09721 726-0, Telefax: 09721 726-111
www.swg-schweinfurt.de

