

WAS DIE SWG UND DIE SWSG AUSMACHT

Geschäfts- bericht 2023

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhalt

4Grußwort des
Oberbürgermeisters**6**Vorwort des
Geschäftsführers**8**Bericht des
Aufsichtsrats**10**Die SWG/SWSG
als Arbeitgeber**32**Jahresabschluss
der SWG 2023**54**Jahresabschluss
der SWSG 2023**70**

Impressum

DAS SAGT WILLI DAZU:

„Und schon wieder ist ein Jahr rum. Bei uns in der SWG / SWSG in Schweinfurt ist wieder mal viel passiert – das wäre ohne unsere tollen Kolleginnen und Kollegen gar nicht möglich. Daher geht es dieses Jahr mal ausschließlich um sie. Viel Spaß!“



VORWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,



Sebastian Remelé
Oberbürgermeister und
Vorsitzender des Aufsichtsrats

das Jahr 2023 war für Schweinfurt ein Jahr des Aufbruchs und der Weichenstellungen. Der Fokus lag hierbei klar auf der städtebaulichen Entwicklung Schweinfurts und der Belebung der Innenstadt.

Auch Schweinfurt sieht sich trotz der optimalen Verkehrsanbindung und den vergleichsweise günstigen Lebensunterhaltskosten mit zunehmendem Leerstand, vor allem in der Innenstadt, konfrontiert. Gerade die Geschäfte in der Innenstadt sind jedoch wichtig, um Menschen zum Einkaufen nach Schweinfurt zu ziehen und den Einzelhandel zu stärken.

Ein wichtiger Baustein ist hier die Kooperation mit der TH Würzburg-Schweinfurt. Mit der Schärfung ihres Profils von der ehemaligen Fachhochschule (FH) hin zur Technischen Hochschule (TH), unterstreicht die Lehreinrichtung ihren technischen Schwerpunkt und die stark internationale Ausrichtung. So kommt nach Schweinfurt, was seit jeher nach Schweinfurt gehört: Menschen mit einem starken Interesse an Technik, industriellen Prozessen und Entwicklung.

Diese Menschen willkommen zu heißen und sie in der Stadt zu integrieren, ist Teil der Entwicklung der Stadt Schweinfurt. Hierbei denke ich nicht nur an Studierende aus aller Welt sondern auch an Wissenschaftler, Fachkräfte und junge Familien, die durch die vielfältigen Arbeitsplätze in der Forschung und Industrie nach Schweinfurt kommen.

Diesen Menschen und den vielen Arbeitswilligen aus der Industrie mit unterschiedlichsten Ansprüchen geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, muss Ziel der Stadtentwicklung sein. Hierbei wird es wichtig sein, keine Gruppe aus dem Fokus zu verlieren. Das beinhaltet selbstverständlich auch die Fokussierung auf die städtische Infrastruktur und das Wohnumfeld sowie auf die Herausforderungen, die der Klimawandel mit sich bringt. Städtebaulich muss Schweinfurt hier neu denken, ohne die eigene Herkunft aus den Augen zu verlieren.

Schweinfurt ist hier auf einem guten Weg, auch wenn Veränderungen nie leicht sind. Es freut mich, dass die Schweinfurter Bevölkerung mit der SWG einen zuverlässigen und stabilen Partner an der Seite hat, der den unterschiedlichen Menschen und ihren Bedürfnissen gerecht wird. Wohnen wird auch durch die hervorragende Arbeit der SWG in Zukunft bezahlbar bleiben. Hierfür ein herzliches Dankeschön.

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

das Jahr 2023 war für uns noch stark geprägt durch den plötzlichen Wegfall der Förderungen im Jahr 2022: durch den sofortigen Förderungsstopp des KfW 55-Programms für den Neubau sahen wir uns gezwungen unsere geplanten Projekte binnen kürzester Zeit nochmals völlig neu zu denken.

Die Verunsicherung saß auch bei uns an dieser Stelle tief. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zeichnet sich durch eine große Verantwortung im Umgang mit der Bestandsentwicklung aus; die Bewirtschaftung von Wohnungen kann per se kein kurzfristiges Geschäftsmodell sein. Immerhin geht es um die Wohnraumversorgung von Menschen über Generationen hinweg.

Langfristige Investitionen bedürfen verlässlicher Planungsgrundlagen und Sicherheiten. Die SWG investierte rd. 21,3 Mio. € in den Eigenbestand, um das Portfolio Stück für Stück zu modernisieren und gerade auch für die klimatischen Anforderungen der Zukunft gerecht zu machen. Die dahinterstehenden Auswahlprozesse, welche Investition zu welchem Zeitpunkt in welches Objekt fließt, sind komplex und müssen immer auch an den Bedürfnissen der

Schweinfurter Bevölkerung und der Stadtentwicklung gespiegelt werden. Kurzfristige Umplanungen führen zu bedeutenden Preissteigerungen und erheblichen zeitlichen Verzögerungen. Der Wohnungsmarkt in Schweinfurt ist glücklicherweise deutlich weniger angespannt als in anderen Städten; jedoch muss auch klar sein, dass eine Stadtentwicklung nur dann funktionieren kann, wenn die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist.

Für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft galt 2023 allgemein: plötzlich sah man sich mit Vorhalten wie z. B. „Miethai“ und unseriösem Verhalten bei der Mieterhöhung konfrontiert. Solche Pauschalisierungen machen die tägliche Arbeit nicht gerade leichter, zumal das Selbstverständnis und die Fakten ganz andere sind.

Mein besonderer Dank gilt daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch im Jahr 2023 stets ihr bestmöglichstes gegeben haben, um all unseren Kunden eine faire und seriöse Dienstleistung anzubieten. Herzlichen Dank!




Alexander Förster
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Verlässlichkeit in anspruchsvollen Zeiten

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2023 zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die satzungsgemäß vereinbarten und ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr. In den Sitzungen wurden die wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen des Jahres mit der Geschäftsführung der SWG Schweinfurt beraten und die nötigen Beschlüsse dazu gefasst.

Gemäß Auftrag wurden die vorliegenden Jahresabschlüsse der SWG und der SWSG sowie deren Lagebericht durch den erstmalig beauftragten Abschlussprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Schwarz/Harrer/vom Ende GmbH aus Fürth, 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 05.03.2024 ohne Einwände genehmigt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG und SWSG für die geleitete Arbeit und hebt das vertrauensvolle Zusammenwirken hervor.



MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Sebastian Remelé

Oberbürgermeister,
Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2023 – 31.12.2023

Stefan Funk

Stadtrat, Bezirkstagspräsident,
Geschäftsleiter, Dipl.-Verwaltungswirt (FH),
stellvertr. Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2023 – 31.12.2023

Barbara Mantel

Heilpraktikerin, Stadträtin,
Schweinfurt
01.01.2023 – 31.12.2023

Ludwig Paul

Hauptgeschäftsführer,
Handwerkskammer für
Unterfranken, Bergtheim
01.01.2023 – 31.12.2023

Joachim Schmidl

Rechtsanwalt, Stadtrat,
Schweinfurt
01.01.2023 – 31.12.2023

Adolf Schön

Polizeibeamter a. D., Stadtrat,
Schweinfurt
01.01.2023 – 31.12.2023

Hans Willacker

1. Vorsitzender a. D.,
IG Bauen-Agrar-Umwelt,
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen
01.01.2023 – 31.12.2023

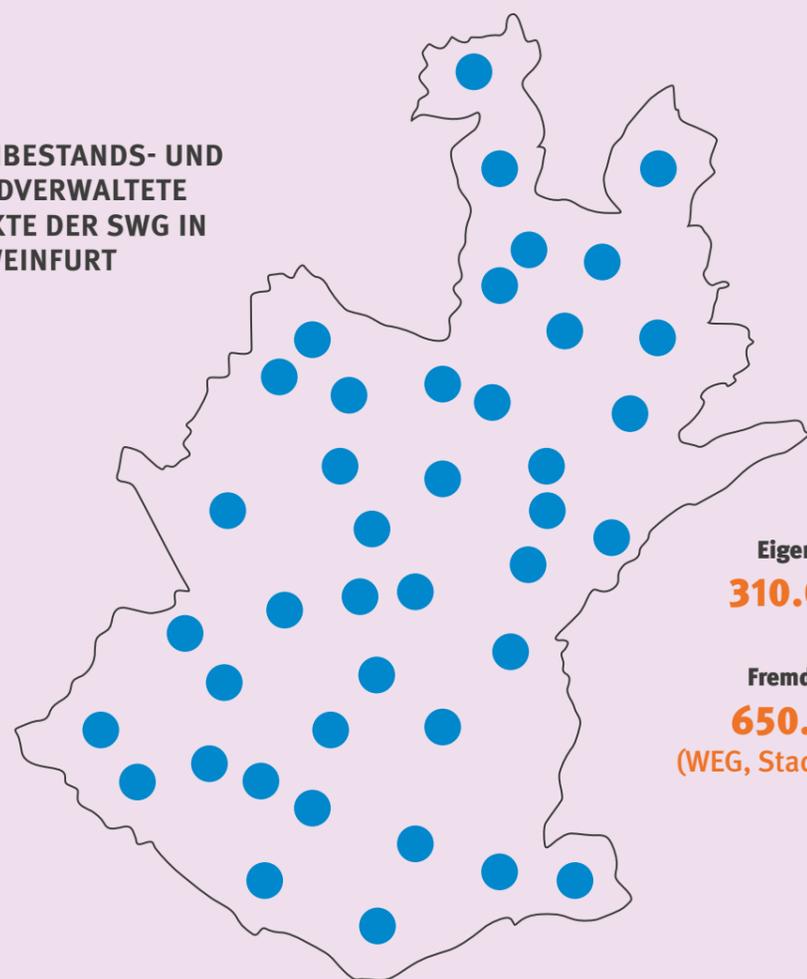
Oliver Schulte

Geschäftsführender Gesell-
schafter, Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2023 – 31.12.2023

WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Die SWG / SWSG als Arbeitgeber

EIGENBESTANDS- UND
FREMDVERWALTETE
OBJEKTE DER SWG IN
SCHWEINFURT



Eigenbestand
310.000 m²

Fremdverwaltet
650.000 m²
(WEG, Stadt, Stadtwerke)

DAS SAGT WILLI DAZU:

„Sie sehen schon, wir als SWG/SWSG haben unglaublich viele unterschiedliche Aufgaben! Nur vom Schreibtisch aus lässt sich das nicht bewältigen. Gut, dass wir so viele verschiedene Berufe in unseren Teams und auch handwerkliche Problemlöser/-innen aller Art haben.“



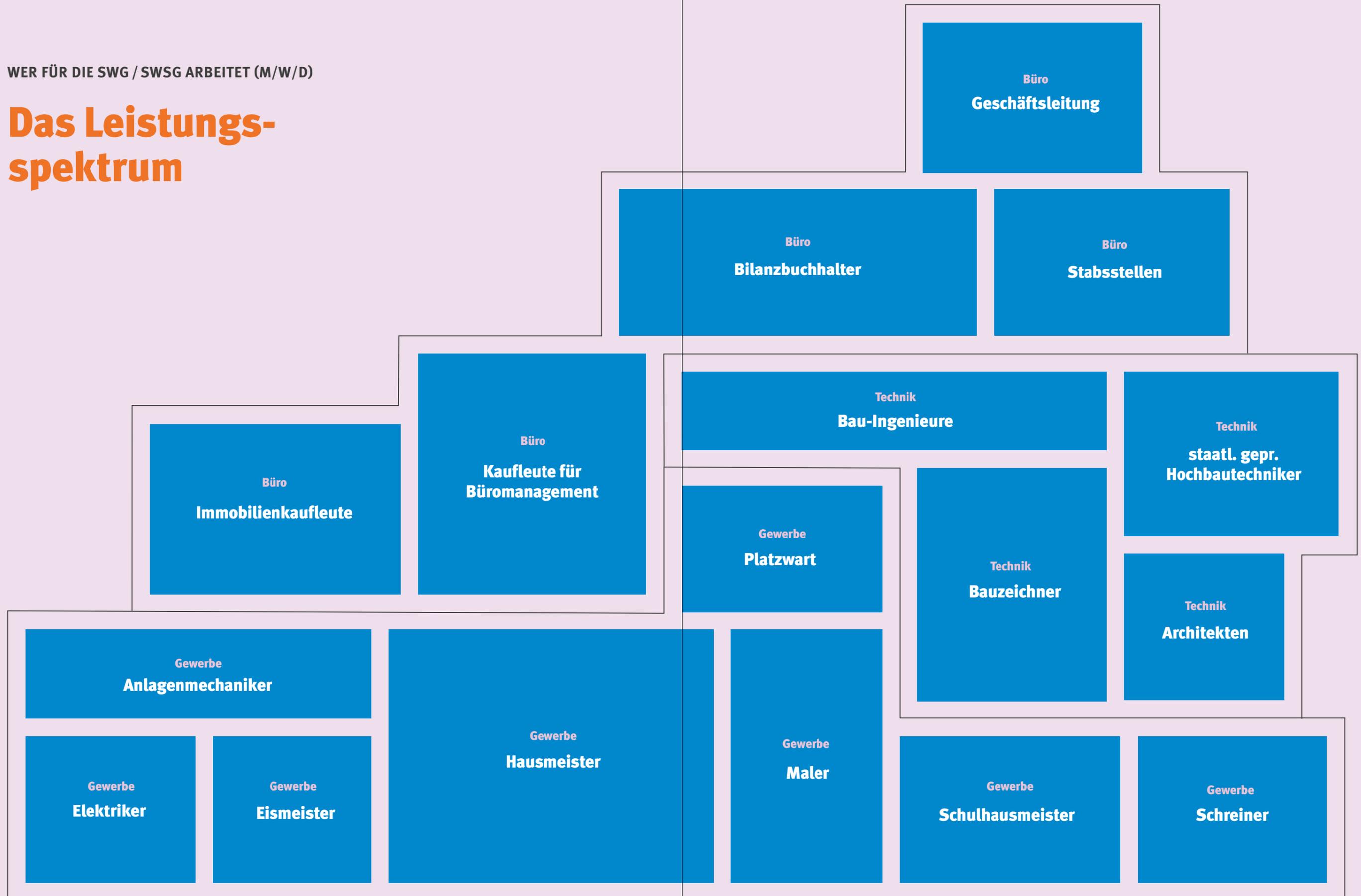
WIE SICH DIE SWG / SWSG ZUSAMMENSETZT

Übersicht der Stakeholder



WER FÜR DIE SWG / SWSG ARBEITET (M/W/D)

Das Leistungsspektrum



WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Entwicklungs- möglichkeiten bei der SWG / SWSG

LETZTES JAHR GAB ES BEI
DER SWG / SWSG:



DAS SAGT WILLI DAZU:

„Es läuft nicht immer nach Plan; Leben heißt eben auch sich zu verändern. Wir versuchen alles, um unsere Kolleginnen und Kollegen in allen Phasen bestmöglich zu unterstützen. Sozial schreiben wir nicht nur bei unseren Mieten groß.“



WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Entwicklungsmöglichkeiten bei der SWG / SWSG

Fortlaufende Investitionen in jeden Einzelnen führen zu langfristig zufriedenen Mitarbeitern – die bleiben.

Der Fachkräftemangel macht auch vor der SWG / SWSG nicht halt. Es wird auch für uns schwieriger motivierte Kolleginnen und Kollegen für uns zu gewinnen und langfristig ans Unternehmen zu binden. Die Aufgabenfelder die das Unternehmen abdeckt sind vielfältig: als kommunales Wohnungsunternehmen sind wir für die Wohnraumversorgung breiter Schichten der Schweinfurter Bevölkerung zuständig, für Eigentümer verwalten wir Wohnungen, für die Stadt und die Stadtwerke Schweinfurt kümmern wir uns um das Facility Management. Wir betreuen zwar Immobilien, arbeiten aber mit Menschen. Den Ansprüchen der unterschiedlichen Kundengruppen gerecht zu werden, erfordert immer auch Fingerspitzengefühl und das richtige Maß an Menschlichkeit. Nicht immer leicht.

Umso mehr und umso lieber investieren wir in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die für das Unternehmen jeden Tag eine hervorragende Arbeit leisten.

AUSBILDUNG

Seit Jahren legen wir einen Schwerpunkt in unsere Auszubildenden. Wir bieten insgesamt vier Ausbildungsberufe an: Immobilienkauffrau/-mann, Ausbildung zum Bauzeichner/-in, Ausbildung zum Anlagenmechaniker/-in für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik und die Ausbildung zum Maler und Lackierer. Künftig werden wir auch noch zum/zur Bürokaufmann/-frau ausbilden.



DUALES STUDIUM

Wir verstehen den Wunsch, dass junge Menschen gern auch studieren wollen. Ein Duales Studium ist hier ideal. Die Hochschule lehrt tiefgehendes Wissen, wir geben den notwendigen Praxisbezug. Ein Erfolgskonzept, das wir die nächsten Jahre noch ausbauen werden.



UMSCHULUNG

Gestern noch im Logistikbereich, heute schon im Immobilienmanagement. Veränderungen gehören zum Leben dazu; wir versuchen die Wünsche unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erfüllen.



ÜBERNAHME

Ob nach der Ausbildung oder bei einem beruflichen Neuanfang in der SWG/SWSG; wir möchten allen Mitarbeitern die Möglichkeit geben, sich im Unternehmen einzufinden und zu testen, ob es „passt“. Übernahmen sind für uns dann selbstverständlich.

FORTBILDUNG

Es muss ja nicht immer gleich der berufliche Neuanfang sein. Neues lernen und sich weiterbilden ist nicht nur gesetzlich vorgeschrieben, sondern auch Teil unseres Selbstverständnisses als zukunftsgerichtetes Unternehmen. Hierbei bieten wir nicht nur fachliche und organisatorische Schulungen an, sondern unterstützen bei Wunsch auch durch persönliche Coachingangebote.

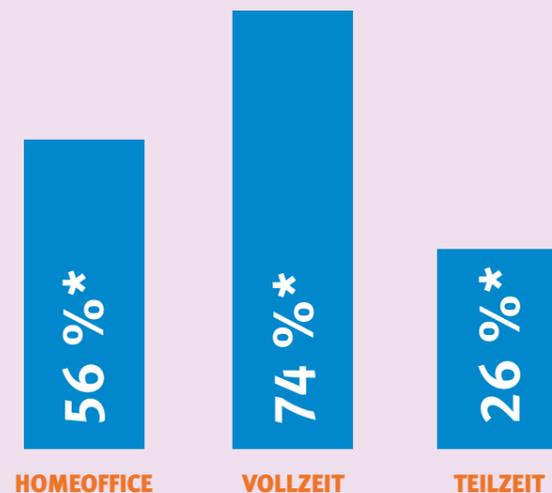
QUEREINSTIEG

Wir haben erkannt, dass die Zeiten, in denen man sein Leben lang einen Beruf ausgeübt hat, vorbei sind. Gut so! Motivierte Quereinsteiger mit Lust sich in ein neues Berufsfeld einzuarbeiten, sind uns gerne willkommen. Auch hier übernehmen wir selbstverständlich die Weiterbildungskosten.

WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Arbeits- modelle bei der SWG / SWSG

SEIT DER GRÜNDUNG
DER SWG HABEN
SICH DIE ARBEITS-
MODELLE STETIG
WEITERENTWICKELT.



*Anzahl der Mitarbeitenden, der genutzten Modelle

DAS SAGT WILLI DAZU:

„Ja, die Arbeitswelt hat sich verändert ... die jungen Leute wissen was sie wollen und auch unsere älteren Kollegen finden es gut, wenn Beruf und Privatleben zampasst. Die SWG / SWSG probiert immer allen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der Laden muss natürlich trotzdem laufen.“



WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Arbeitsmodelle bei der SWG / SWSG

Vollzeit, Teilzeit, Gleitzeit, Remote – egal wie, wir sind rund um die Uhr für unsere Kunden da

Bei den vielfältigen Aufgaben, die wir übernehmen, bieten wir unterschiedliche Arbeitsmodelle für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an. Hier gibt es je nach Bereich unterschiedliche Lösungen: vom Schichtmodell bis hin zu Gleitzeitregelungen. Für die Büroarbeitsplätze gilt bis auf einen Bereich die Gleitzeitregelung; hier kann auch remote gearbeitet werden.

Die Option in Voll- oder Teilzeit in ein und derselben Position zu arbeiten, versuchen wir unseren Beschäftigten schon aus Überzeugung zu ermöglichen. Wir schätzen uns glücklich, flexibel auf unterschiedliche Situationen reagieren zu können und hier für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Lösungen zu finden, die deren Bedürfnissen gerecht werden.



HOMEOFFICE

Nicht erst seit der Pandemie setzt die SWG/SWSG auf mobiles Arbeiten. Gerade für Eltern mit kleinen Kindern, ist das Arbeiten von zu Hause aus eine willkommene Möglichkeit wieder am Berufsleben teilzunehmen. Das funktioniert natürlich leider nicht in allen Tätigkeitsfeldern. Unsere Hausmeister und Handwerker müssen in den Liegenschaften vor Ort sein und nach dem rechten Schauen. Für Büroarbeitsplätze bieten wir die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten allerdings flächendeckend an.

Die Absprache wer wann im Homeoffice ist, erfolgt direkt in den Bereichen. Das funktioniert gut. Allerdings zeigt sich neuerdings, dass die Kolleginnen und Kollegen verstärkt wieder ins Büro kommen. Wir werden sehen, was hier die Zukunft bringt.

VOLLZEIT

Das klassische Arbeitszeitmodell ist weiterhin die Vollzeitstelle. Um auch bei einem Ganztagesjob Arbeit und Familie unter einen Hut zu bekommen, bieten wir z. B. großzügige Gleitzeitregelungen an. Für die Büroarbeitsplätze gilt: Die Arbeit kann montags bis freitags, zwischen 6 Uhr und 20 Uhr abgeleistet werden. Die Bereiche kümmern sich darum, dass das auch funktioniert und sie arbeits- und auskunftsfähig bleiben.

Eine Ausnahme in der Gleitzeitregelung ist unser SWG Servicecenter. Hier greift die Gleitzeitregelung aufgrund der festen Sprechzeiten nicht. Homeoffice ist allerdings auch für unsere Telefonfeen möglich.



TEILZEIT

Teilzeit ist nicht gleich Teilzeit – das ist uns bewusst. Während der eine Kollege gerne nur drei Tage die Woche arbeiten würde, wünscht sich die andere Kollegin nur vormittags einige Stunden zu arbeiten, solange die Kleinen im Kindergarten sind.

Wir suchen aus Überzeugung nach Lösungen für solche Situationen. Das funktioniert natürlich auch nur, weil die Teammitglieder untereinander großes Verständnis füreinander aufbringen und der offene Austausch hier groß geschrieben wird. Soweit wir als Unternehmen die Lösung mittragen können, gehen wir den Weg gemeinsam.



WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Wertschätzung bei der SWG / SWSG

DURCHSCHNITTLICHE BETRIEBSZU-
GEHÖRIGKEIT IM UNTERNEHMEN:

10 JAHRE

DAS SAGT WILLI DAZU:

„10 Jahre sind eine mordslange Zeit. Es freut mich, wenn sich die Kollegen untereinander gut verstehen und die Arbeit Spaß macht. Die SWG / SWSG versucht das natürlich noch zu fördern.“



WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Wertschätzung bei der SWG / SWSG



Arbeiten an und mit den Menschen

New Work, Agility und Co.: natürlich verändern sich auch die Wünsche an die Arbeitswelt bei der SWG / SWSG. Auch bei uns scheint es manchmal zu heißen: darfs ein bisschen mehr sein? Wir sind als kommunales Wohnungsunternehmen nur schwer vergleichbar mit einem modernen Start-Up. Dafür bieten wir mit unseren Werten und Überzeugungen einen verlässlichen Rahmen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dafür stehen wir und dafür stehen wir auch ein.

ATMOSPHERE IM TEAM

Trotz der insgesamt rd. 250 Mitarbeiter/-innen sind die einzelnen Teams relativ klein und familiär. Man kennt sich in der Regel schon lange. Für die Aufgabenbewältigung ist das ein großer Vorteil; kurze Wege und ein gutes Miteinander sind hier das Stichwort. Der Plausch über den Flur hinweg gehört ebenso selbstverständlich dazu wie das gemeinsame Frühstück am Freitagmorgen oder der regelmäßige Gang zum Italiener um die Ecke. Das spürt man auch im Umgang miteinander. Gerade wenn es einmal anspruchsvoll wird, klappt die Kommunikation so deutlich besser.

ONBOARDING PROZESS

Zur Bewältigung der Aufgaben ist es wichtig alle Bereiche des Unternehmens zu kennen. Wir investieren viel Zeit neue Kolleginnen und Kollegen in der SWG / SWSG willkommen zu heißen und sie ankommen zu lassen. Für die tägliche Arbeit müssen die unterschiedlichsten Schnittstellen bedient werden; da ist es von Vorteil auch die anderen Abteilungen und die Ansprechpartner persönlich zu kennen. Das Onboarding während der Pandemie war schwierig und hat zu Reibungsverlusten geführt. Hier wollen wir künftig noch besser werden und arbeiten an neuen Onboarding Prozessen.



VERWEILDAUER IM UNTERNEHMEN

Auch wenn wir den Wunsch mancher, gerade junger Mitarbeiter, verstehen auch noch etwas anderes auszuprobieren, sind wir sehr an langfristigen und dauerhaften Arbeitsverhältnissen interessiert. Die Zahlen sprechen für sich: im Durchschnitt arbeiten unsere Kolleginnen und Kollegen schon 9,91 Jahre bei uns. Bedenkt man die Angebote und den Fachkräftemangel um uns herum, ist das eine tolle Zahl.

GEHALTSMODELL

Als kommunales Unternehmen zahlen wir nach dem TVöD. Aufgrund der Fusion gibt es auch noch vereinzelt Altverträge, die weiterhin Bestand haben. Neue Bewerber können sich von Anfang an auf einen sicheren Arbeitsplatz mit sicherem Gehalt und Transparenz bei der Vergütung verlassen. Als Pluspunkt gibt es zusätzlich eine private Zusatzkrankenversicherung ab einer Betriebszugehörigkeit von sechs Monaten, einen Fahrtkostenzuschuss für den öffentlichen Nahverkehr und vergünstigte Mitarbeitermieten. Die zu 100 % arbeitgeberfinanzierte Altersvorsorge und ein Zuschuss zur präventiven Gesundheitsförderung runden das Angebot ab.

FESTE UND EVENTS

Auch wenn die Teams verhältnismäßig klein sind, ist der Unternehmensverbund doch groß. Es ist leider, auch aufgrund der vielen Standorte, nicht möglich jede und jeden zu kennen. Umso lieber haben wir unsere Firmenevents, bei denen man auch abseits des Berufsalltags zusammenkommt und sich austauscht. Beim Jahresabschlussgespräch lassen wir das vergangene Jahr mit allen Ereignissen Revue passieren, beim Sommerfest bieten wir wechselnd verschiedene Aktivitäten an: Kanufahren auf der fränkischen Saale oder auch einen Nachmittag auf dem Reiterhof mit Spielen und Kutschfahrt. Besonders gut wird die Weihnachtsfeier angenommen. Im Jahr 2023 hatten wir unglaubliche 207 Teilnehmer. Ein schönes Zeichen für den Zusammenhalt im Unternehmen.



ÜBERSTUNDENREGELUNG

Überstunden gehören in manchen Bereichen leider phasenweise zum Alltagsgeschäft dazu. Hier legen wir allerdings strikt Wert darauf, dass diese zeitnah im Rahmen vom Gleitzeitabbau genommen wird. Generell gilt: nicht mehr als 40 Gleitzeitstunden. Theoretisch würde danach gekappt werden. Zum Wohl unserer Mitarbeiter versuchen wir jedoch diese Grenze gar nicht erst in greifbare Nähe kommen zu lassen.

FEEDBACK KULTUR

Wo gehobelt wird, fallen bekanntlich auch Späne. Umso wichtiger ist es, die kleineren und größeren Missgeschicke auch benennen zu können, um Abhilfe zu schaffen. Feedback ist nicht immer leicht. Aus Überzeugung setzen wir auf konstruktive Auseinandersetzung und akzeptieren keine pauschalen Schuldzuweisungen. Dazu gehört es für uns auch aufkommende Stimmungsthemen klar als solche zu benennen und zu versuchen den Kern zu ergründen. Nicht immer eine leichte Aufgabe. Umso schöner ist es aber, dass das Feedback in der Regel als positiv gesehen wird.

WAS DIE SWG / SWSG AUSMACHT

Gesellschaftliche Relevanz der SWG / SWSG

RÄUME FÜR DIE MENSCHEN
IN SCHWEINFURT:

4.855

Wohnungen für
Schweinfurt

380.000

Quadratmeter
öffentliche Flächen
und Gebäude wie
Schulen, Stadien
und das Rathaus

DAS SAGT WILLI DAZU:

„An der SWG / SWSG kommt man in Schweinfurt ja nicht so leicht vorbei. Das ist aber auch eine Menge Verantwortung, die unsere Leute da jeden Tag haben. Wenn's um die Heimat und ums Wohnen geht, sind halt oft auch Emotionen im Spiel.“



WAS DIE SWG/SWSG AUSMACHT

Gesellschaftliche Relevanz der SWG / SWSG

Die Themen Verantwortung und Nachhaltigkeit sind fest in der DNA der SWG/SWSG verwurzelt. Der kritische Blick muss dennoch sein.

Sozialorientierte Wohnungsunternehmen haben die elementaren Bedürfnisse der Menschen im Blick. Nicht nur kurzfristig, sondern über Generationen hinweg. Kluge Investitionen in den Bestand sind daher unerlässlich, um auch langfristig marktgängigen und vor allem bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Gerade vor dem Hintergrund der immer schneller werdenden politischen Ereignisse und gesellschaftlichen Veränderungen verstehen wir es als unsere Aufgabe unseren Mieterinnen und Mietern in Sachen Wohnraum Sicherheit zu geben.

Auch im sozialorientierten Wohnungsbau wird der Ton rauer; die ungewisse Fördermittelsituation, Preissteigerungen und die allgemeine gesellschaftliche Verunsicherung rücken das Thema Wohnen auch in Schweinfurt in den Fokus. Bauen wird teurer; hier suchen wir verstärkt nach anderen Lösungen, um unserem gesellschaftlichen Auftrag auch weiterhin uneingeschränkt nachzukommen.



SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM

Nicht nur durch unser Projekt „500 Sozialwohnungen bis 2026“ setzen wir auf langfristig günstige Mieten. Mit einem durchschnittlichen Mietzins von 5,54 € (Vj: 5,40 €) sind wir ein Preisanker für den Schweinfurter Wohnungsmarkt. Klar ist jedoch auch, dass wir in den Bestand investieren müssen, um diesen Schritt für Schritt zu modernisieren. Hier gilt für uns der Grundsatz: das Einkommen darf man nicht an der Wohnungstür ablesen können.



NACHHALTIGES GESTALTEN AUCH IM WOHNUMFELD

Wir sind überzeugt, dass das „Drumherum“ genauso zur Bestandsbewirtschaftung und -pflege gehört wie die Modernisierung des Wohnungsbestands. Spielplätze und Grünanlagen sind eine Selbstverständlichkeit. Künftig werden wir hier noch stärker aktiv, um den Anforderungen an den Klimawandel und dem stärker werdenden Bedürfnis der Mieterinnen und Mietern nach Erholung im Außenbereich gerecht zu werden.



ETHISCHE STAKEHOLDERBEZIEHUNGEN

Der faire und seriöse Umgang mit unseren Kunden steht für uns im Mittelpunkt. Wohnungsbewirtschaftung ist ein beständiges Geschäft und so leben wir auch unsere Geschäftsbeziehungen: wir wünschen uns solide und verlässliche Partnerschaften mit Handwerksfirmen und Dienstleistern. Wir setzen auf einen konstruktiven und ehrlichen Umgang mit unserem Gesellschafter und den politischen Akteuren.

VERANTWORTUNGSVOLLER UMGANG MIT GELDMITTELN

Auch wir können jeden Euro nur einmal ausgeben. Wir verstehen, dass das für den Einzelnen nicht immer nachvollziehbar ist. Bei den Investitionen in den Bestand setzen wir auf unsere Portfoliostrategie. Das technische und kaufmännische Portfolio wird ab sofort noch durch das energetische Portfolio ergänzt. So sind wir in der Lage den jeweiligen Investitionsbedarf in ein Objekt abzubilden und zu priorisieren. Die Stadt- und Quartiersentwicklung haben wir dabei selbstverständlich immer im Auge.



ZUKUNFTSORIENTIERTES UNTERNEHMEN

Die SWG feiert 2024 ihr 75-jähriges Jubiläum. Grund genug den bisherigen Weg zu würdigen und auch einmal selbstkritisch zu reflektieren. Wer sind wir und was wollen wir für die Stadt Schweinfurt und für unsere Mieterinnen und Mieter sein? Auch der Generationenwechsel spielt bei diesen Überlegungen eine nicht unerhebliche Rolle. Sicher ist aber, dass wir auch künftig der seriöse und verlässliche Partner rund um die Immobilie sein werden.



BRANCHENSTANDARDS SETZEN

Mit unseren Modernisierungen nach EH 55 (KfW) Standard setzen wir Zeichen. Auch die Zertifizierung nach dem NahWoh-Siegel zählt für uns inzwischen zum Standard. Mit den Unsicherheiten hinsichtlich der Preisentwicklungen werden auch wir uns jedoch kritisch mit den Themen Neubau und Modernisierung auf Quasi-Neubaustandard auseinandersetzen müssen. Hierbei erlauben wir uns frei zu denken und auch weiterhin eigene und innovative Lösungswege zu beschreiben.

LAGEBERICHT, BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Jahresab- schluss der SWG 2023

INVESTITION IN
DEN BESTAND:**21,3**
Mio. €

DAS SAGT WILLI DAZU:

„Ja, es sind wahrlich keine wirklich einfachen Zeiten; wir investieren natürlich trotzdem. Auch alle künftigen Schweinfurter sollen ja schließlich gut und sicher wohnen können.“



1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19.188,00		37.888,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.915.991,68		117.907.820,33	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.425.784,73		27.827.858,73	
3. Technische Anlagen und Maschinen	78.662,00		83.737,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.109,00		440.152,00	
5. Anlagen im Bau	27.240.018,36		23.191.637,13	
6. Bauvorbereitungskosten	90.580,42	181.141.146,19	52.975,00	169.504.180,19
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	28.463,72		34.299,00	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	179.850,18	4.200,00	185.685,46
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	10.141.976,28		8.207.363,99	
2. Andere Vorräte	72.449,22	10.214.425,50	44.743,11	8.252.107,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	229.391,96		215.819,39	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	58.523,46		254.688,27	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	148.842,66		110.947,25	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	392.736,70		55.490,05	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.285.952,97	3.115.447,75	2.133.465,88	2.770.410,84
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.969.049,38		5.080.797,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
I. Geldbeschaffungskosten	84.801,10		86.135,57	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	158.433,91	243.235,01	137.666,52	223.802,09
		196.882.342,01		186.054.871,08

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
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 *)	5.260.675,30		5.060.675,30	
<small>*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 200.000,00 € (VJ: 200.000,00 €)</small>				
2. Andere Gewinnrücklagen +)	41.288.595,29	46.549.270,59	39.520.010,54	44.580.685,84
<small>+*) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.768.584,75 € (VJ: 1.772.024,50 €)</small>				
IV. Bilanzgewinn		1.760.857,34		1.768.584,75
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		214.084,12		224.193,38
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	2.494.528,00		2.505.264,00	
II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.996.000,00		14.996.000,00	
III. Sonstige Rückstellungen	6.724.155,62	24.214.683,62	5.548.356,00	23.049.620,00
D. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.340.229,64		92.560.259,29	
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2.625.696,46		2.897.741,47	
III. Erhaltene Anzahlungen	9.327.059,02		8.606.462,46	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.382,92		93.382,92	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.023.631,44		556.144,84	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	979.043,12		1.152.979,07	
VII. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	586.030,99		459.596,62	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	206.541,11	114.181.614,70	157.332,64	106.483.899,31
<small>davon aus Steuern 199.835,11 € (VJ: 151.114,64 €)</small>				
<small>davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)</small>				
E. Rechnungsabgrenzungsposten		211.831,64		197.887,80
		196.882.342,01		186.054.871,08

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.590.222,91		31.162.840,31	
b) aus Betreuungstätigkeit	5.627.896,01	37.218.118,92	5.545.720,34	36.708.560,65
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.948.836,56		4.040,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		868.184,00		885.038,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		364.058,93		1.503.149,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.607.492,27		14.551.547,24	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.813.992,89	20.421.485,16	5.149.783,85	19.701.331,09
6. Rohergebnis		19.977.713,25		19.399.457,39
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	6.063.463,00		5.453.565,22	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 25.669,80 € (VJ: 202.927,00 €)	1.628.516,24	7.691.979,24	1.675.567,41	7.129.132,63
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.598.984,40		5.607.534,35
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.509.423,79		3.428.841,24
10. Betriebsergebnis		3.177.325,82		3.233.949,17
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		249,64		341,78
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 2.045,75 € (VJ: 1.110,53 €)		2.255,75		-5.459,15
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 29.694,25 € (VJ: 77.644,27 €)		1.204.701,30		1.250.213,50
14. Ergebnis nach Steuern		1.975.129,91		1.978.618,30
15. Sonstige Steuern		14.272,57		10.033,55
16. Jahresüberschuss		1.960.857,34		1.968.584,75
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		200.000,00		200.000,00
18. Bilanzgewinn		1.760.857,34		1.768.584,75

Lagebericht der SWG 2023

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 weitere öffentliche Eigentümer und darüber hinaus auch für private Eigentümer verwaltet. Bauträgergeschäfte und Gewerbebau werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, die in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und Winterdienst fast ausschließlich für die Mutter tätig ist.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa wird im Geschäftsjahr 2023 maßgeblich durch den weiterhin andauernden Ukraine-Krieg bestimmt. Durch den Einfall der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022, kam es im zeitlichen Verlauf zu direkten Auswirkungen, wie Einschränkungen in der Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelversorgung. Für das Jahr 2023 ergeben sich aus den hieraus

resultierenden Material- und Lieferengpässen massive Preissteigerungen in allen Bereichen des alltäglichen Lebens. Diese Preissteigerungen werden durch den Fachkräftemangel noch begünstigt. Als Reaktion auf die stark anziehende Inflation erhöhen die Notenbanken zunächst weltweit die Zinsen; eine erste Gegenreaktion zeichnete sich erst seit kurzem ab. Zur Entlastung der Bevölkerung werden weltweit Förderpakete aufgelegt. Diese dienen dazu, die steigenden Energiepreise abzufangen und die Konjunktur zu unterstützen. Die Förderpakete führen im unterschiedlichen Maße zum Erfolg.

Trotz der aktuellen, sicherheitspolitischen Lage in Europa kommt die Bundesregierung ihrem Auftrag nach, dem Klimawandel und somit der existentiellen Herausforderung unserer Zeit, entschieden entgegenzutreten. Die klimapolitischen Ziele werden europaweit stringent vorangetrieben, was sich in zusätzlichen Anforderungen an unterschiedlichste Branchen und steigenden Preisen niederschlägt.

Das statistische Bundesamt prognostiziert für das Jahr 2023 einen Anstieg der Weltwirtschaft um 3,1%. Für den Europaraum wird ein Wachstum von 3,4% angesetzt. Deutschland hingegen wird ein negatives Wachstum von 0,3% beschieden. Auch für das Jahr 2024 rechnet das statistische Bundesamt nicht mit einer signifikanten Verbesserung des Wachstums.

Die deutsche Wirtschaft kämpft mit niedriger Konsumnachfrage, nachlassender Baukonjunktur und Rückgängen bei der exportorientierten Industrie, die sich im Wesentlichen auf das ebenfalls eher zurückhaltende Konsumverhalten in den Abnahmeländer zurückführen lässt. Die Inflationsrate in Deutschland beträgt im Jahr 2023 5,9%; hier wird für 2024 ein leichter Rückgang prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass die Europäische Zentralbank die erhöhten Zinsen mittelfristig wieder senken wird, um das Konsumverhalten anzuregen und die Wirtschaft zu stärken. Zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen in Form von Zinserhöhungen und

insbesondere das abrupte Aussetzen der Wohnungsbauförderung zu Beginn des Jahres 2022 führt in der Baubranche zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung, teilweise zu Stornierungen und zu angepassten mittel- bis langfristigen Investitionsplannungen, die sich auch noch im Jahr 2023 erheblich auswirken. Die Erfahrungen mit dem unmittelbaren Wegfall der wichtigen Fördermittel führt zu spürbarer Zurückhaltung bei den Investitionen seitens der Wohnungsunternehmen. Die gleichzeitig steigenden baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimawandels und den Herausforderungen des demographischen Wandels an den Wohnungsbestand, resultieren in Aussetzen der Bauaktivitäten, zur Sondierung der Lage. Vor diesem Hintergrund wird das Ziel der Bundesregierung zur Schaffung von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen, bis auf weiteres nicht erreicht werden.

Trotz der allgemein unsicheren Lage investiert die Stadt Schweinfurt in die Stadtentwicklung. Sie nutzt hierbei die vorhandenen Konversionsflächen „Bellevue“ und „Ledward“, um für die Schweinfurter Bevölkerung neuen Wohnraum zu schaffen und den Zuzug zu fördern. Auf der ehemaligen Housing Area, Askren Manor, des US-Militärs, entsteht mit dem neuen Stadtteil Bellevue ein Wohnquartier mit attraktivem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, das von der hervorragenden Infrastruktur und der guten Anbindung an die Kernstadt profitiert. Mit dem Ausbau der Konversionsfläche Ledward wird Schweinfurt als Bildungsstandort gestärkt. Die Ansiedlung des Standorts der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt in diesem Bereich, sorgt für die notwendige Belebung des Gebiets und den Nachzug von Studierenden und wissenschaftlichem Fachpersonal.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt unterstützt die Stadtentwicklung durch den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen auf Bellevue, sowie dem schrittweisen Umbau des Wohnungsbestands durch Modernisierung. Ein weiterer Baustein zur Unterstützung der Stadtentwicklung wird das Projekt

„Am Herroth“ sein. Die Stadt- und Wohnbau GmbH wird das als Sanierungsgebiet ausgewiesene Quartier nachhaltig verändern und durch Modernisierung und ggf. Neubau zeitgemäßen und marktgängigen Wohnraum schaffen. Die Nachfrage nach modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und energetisch sanierten Wohnungen ist weiterhin unverändert hoch. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht dagegen geringe Nachfrage. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt sieht sich daher in ihrer Strategie bestärkt, den Bestand schrittweise umzubauen. Das Vorgehen ist jedoch vor dem Hintergrund der Baukosten und den zunehmenden gesetzlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und steigenden Kundenwünschen ggf. anzupassen, um die Projekte weiterhin wirtschaftlich abbilden zu können.

II. Geschäftsverlauf

1. Neubautätigkeit

In Schweinfurt entsteht im Rahmen der Konversion der neue Stadtteil „Bellevue“. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt engagiert sich hier mit dem Neubau von 121 Mietwohnungen, von denen 74 öffentlich gefördert werden. Im ersten Bauabschnitt in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 1, 3, 5 und im zweiten Bauabschnitt in der Edmund-Hornung-Straße 2, 4, 6 sind die Bauarbeiten bereits abgeschlossen und die Mieter in die 62 Wohnungen eingezogen. Diese Neubauten sind mit EOF-Mitteln finanziert und unterliegen der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus. Für den dritten Bauabschnitt sind die Bauarbeiten größtenteils abgeschlossen, im vierten Bauabschnitt laufen die Arbeiten. Der endgültige Bezug in diesem Bauprojekt soll bis zum Winter 2024 vollzogen sein. Im vierten Bauabschnitt sind 18 Wohnungen für den Verkauf vorgesehen.

2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Instandhaltungen und Reparaturen im eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 2023 4,7 Mio. € (VJ: 5,0 Mio. €) eingesetzt. Bei der Modernisierung der Wohnanlage Oskar-von-Miller-Straße 85 sind bis Mitte 2023 insgesamt 40 moderne Wohnungen entstanden und vermietet worden. Bedingt durch die Inanspruchnahme von Fördergeldern ist die Baumaßnahme öffentlich gefördert. In der Oskar-von-Miller-Straße 69 werden weitere 40 moderne Wohnungen entstehen und ab Mitte 2024 zum Bezug bereitstehen, auch diese sind öffentlich gefördert. Für alle beschriebenen Maßnahmen ist jeweils der EH 55 (KfW) Standard vorgesehen und die entsprechenden Zuschüsse, sowie die zinsgünstigen Darlehen gesichert.

3. Wohnungsverwaltung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr (VJ: 31,2 Mio. €) um 0,4 Mio. € auf rd. 31,6 Mio. € gestiegen. Grund hierfür sind die Neuvermietungen nach den Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen und die Mieterwechsel. Eine allgemeine Mietanpassung lt. Mietspiegel wurde turnusgemäß durchgeführt. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum Stichtag, 31. Dezember 2023, folgenden eigenen Bestand:

- 4.855 Wohnungen mit 300.984 m² Wohnfläche
- 82 gewerbliche Einheiten mit 28.407 m² Nutzfläche
- 1.184 Garagen
- 1.437 Kfz-Abstellplätze/Carports.

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei (VJ: 8) Eigentumswohnungen und zwei (VJ: 0) Tiefgaragen- bzw. Stellplätze aus dem Bestand verkauft.

5. Verwaltungsbetreuung

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

2023 wurden 2.657 (VJ: 1.643) Wohnungen/Gewerbeeinheiten und 1.975 (VJ: 1.467) Garagen/Stellplätze verwaltet. Zum 01.01.2023 konnte die Stadt- und Wohnbau GmbH von der Sparkasse Schweinfurt-Haßberge weitere 1.121 Wohnungen/Gewerbeeinheiten und 525 Garagen/Stellplätze übernehmen, nachdem sich die Sparkasse aus dem WEG-Geschäft zurückgezogen hat.

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 395.348 m² (VJ: 408.655) für die Stadt Schweinfurt.

7. 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 Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Bei der Corona-Pandemie waren lediglich in geringem Umfang negative Beeinflussungen der Geschäftsentwicklung zu verzeichnen, die inzwischen verarbeitet sind. Der Angriffskrieg Russlands hat die bereits angespannte Situation auf dem Handwerker- und Finanzmarkt 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 insbesondere durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst.

Im Wirtschaftsplan wurde am 14.10.2022 ein Jahresüberschuss für das Jahr 2023 von 1,1 Mio. € prognostiziert, in der AR-Sitzung vom 13.10.2023 wurde diese Prognose im Fore-Cast für das Jahr 2023 mit 1,0 Mio. € bestätigt. Der tatsächlich erreichte Jahresüberschuss für das Jahr 2023 liegt nun annähernd bei 2,0 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2023 haben sich die Umsatzerlöse, insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von Neubezügen nach Modernisierung, auf rund 37,2 Mio. € (VJ: 36,7 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose im ForeCast für 2023 leicht übertroffen. Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 4,7 Mio. € (VJ: 5,0 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2023 belief sich auf 5,0 Mio. €, die nicht vollständig 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 37,1 % (VJ: 38,2 %) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7,8 Mio. € (VJ: 5,4 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 5,3 Mio. € (VJ: 5,4 Mio. €) sowie dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 16,2 Mio. € (VJ: 9,4 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abgang der Zahlungsmittel in Höhe von 3,1 Mio. € (VJ: 1,4 Mio. € Zugang).

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 2023 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme steigt im Berichtsjahr auf 196,9 Mio. € (VJ: 186,0 Mio. €). Auf der Vermögensseite stehen Zugänge des Anlagevermögens in Höhe von 11,6 Mio. € (VJ: 6,0 Mio. €), höhere zum Verkauf bestimmten Vorräten von 2,0 Mio. € und höhere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von 0,4 Mio. € den verminderten flüssigen Mittel von 3,2 Mio. € (VJ: 1,4 Mio. € Zugang) gegenüber. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 7,7 Mio. € (VJ: 5,1 Mio. €) erhöht, die Rückstellungen um 1,1 Mio. € und das Eigenkapital 2,0 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €). 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 31.12.2023 waren 408 (VJ: 394) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 287 (VJ: 279) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht zu vermieten. Die Leerstandsquote beträgt 8,4 % (VJ: 8,1 %) und entwickelt sich entsprechend den Erwartungen. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durch Mieter gekündigten Wohnungen, hat 5,2 % (VJ: 5,4 %) erreicht und entwickelt sich vorhersehbar.

Ein weiterer nicht-finanzieller Leistungsindikator ist die Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Durch die kontinuierlichen Investitionen in den Bestand über fast 40 Jahre hinweg wurden bereits erhebliche Verbesserungen erzielt. Die SWG hat im Abgleich mit den Klimaschutzziele für den ersten Betrachtungszeitraum 1990 bis 2030 bereits 62 % von 68 % CO₂-Einsparungen erreicht.

Die Reduzierungen wurden hauptsächlich durch die Umstellung der Energiequelle Gas auf Fernwärme in Kombination mit energetischen Maßnahmen sowohl in der Gebäudehülle als auch insbesondere in die Gebäudetechnik. Durch die Fortsetzung dieser Strategie ist eine Erreichung des Ziels 68 % CO₂-Einsparungen bis 2030 unter den aktuellen Rahmenbedingungen weitgehend gesichert.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH steht vor erheblichen Herausforderungen bei der Verfolgung des Zwischenziels für 2040 und der angestrebten Klimaneutralität bis 2045. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, hat die Stadt- und Wohnbau GmbH bereits eine energetische Ist-Bilanz durchgeführt. Als nächste Schritte sind die entsprechenden Zielpfade für die Jahre 2030, 2040 und 2045 zu erstellen und mit konkreten Maßnahmen zu unterlegen.

Die Maßnahmen umfassen im Wesentlichen die weitere konsequente Umstellung des Energieträgers Gas auf Fernwärme als Primärenergiequelle, Teilmodernisierungen mit Fokussierung auf die Gebäudetechnik und Gebäudehülle sowie, soweit möglich, die Fortführung der geübten Praxis der vollumfänglichen Modernisierung. Ein weiteres wichtiges Kriterium wird eine enge Verzahnung mit den Stadtwerken Schweinfurt sein, insbesondere im Hinblick auf den notwendigen Dekarbonisierungspfad der Fernwärme.

Ohne diesen können die gesetzten Klimaziele durch die Stadt- und Wohnbau GmbH wirtschaftlich nicht erreicht werden.

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 2024 werden Umsatzerlöse in Höhe von 39,6 Mio. € (VJ: 37,2 Mio. €) erwartet. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch Neuvermietung nach Modernisierung und Neubau. In den eigenen Beständen werden weiterhin Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt. Für das Jahr 2024 beträgt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen 5,0 Mio. € (VJ: 4,7 Mio. €).

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2024 einen Jahresüberschuss von 1,1 bis 1,5 Mio. €. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 ebenso mit höheren Unsicherheiten verbunden.

II. Risikobericht

Aus dem Krieg in der Ukraine, dessen Dauer und Gesamtauswirkungen noch immer nicht vorhersehbar sind, 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.

Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung, im Bereich der Zuverlässigkeit und der Kostensicherheit treten gegenüber Einzelfällen in der Vergangenheit immer häufiger auf. Für das Jahr 2024 wird mit allenfalls moderaten Baupreissteigerungen auf das aktuelle Spitzenniveau gerechnet. In Kombination mit dem beschriebenen Fachkräftemangel und der noch hohen Auslastung, könnten sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Verzögerungen in der Lieferkette bewirken Anbieterengpässe und Lieferschwierigkeiten.

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 einem permanenten Wandel unterworfen und haben sich zuletzt ständig verschlechtert.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung das Gesamtrisiko der Stadt- und Wohnbau GmbH gegenwärtig beherrschbar. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind zu identifizieren, genau zu analysieren und deren Auswirkungen auf die strategische Unternehmensentwicklung einzuplanen. Dies bedingt die ein oder andere zusätzliche Anpassung der Planungsprozesse.

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 EH 55 (KfW) Standard zur Verfügung gestellt. Auch sollte sich die Marktgängigkeit von Wohnungen, die sowohl mit angemessenen Mieten, als auch bei Heiz- und Betriebskosten über ein gutes Preis- Leistungsverhältnis verfügen, 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, 29. Januar 2024
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

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

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Erhaltene Investitionszuschüsse für eine in früheren Jahren durchgeführte Sanierungsmaßnahme wurden in einem passiven **Sonderposten für Investitionszuschüsse** zum Anlagevermögen eingestellt. Die ertragswirksame Erfassung erfolgt über die Nutzungsdauer des bezuschussten Gegenstands in Form der Auflösung des Sonderpostens über die sonstigen betrieblichen Erträge.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 1,83 % (November 2023), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,1 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,1 % 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 4,0 Jahren von 1,05 % (November 2023) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 4,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 10.142 T€ (VJ: 8.207 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 28 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird (1,76 %).

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 3.941 T€ (VJ: 3.121 T€) und Betriebskosten in Höhe von 1.140 T€ (VJ: 641 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 44 T€ (VJ: 43 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 143 T€ (VJ: 1.301 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

In den sonstigen betrieblichen **Aufwendungen sind Aufwendungen** in Höhe von 115 T€ (VJ: 127 T€) aus der Abschreibung von Mietforderungen enthalten.

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchg.	Endbestand
Immaterielle Vermögensgegenstände	842.355,65	4.629,10	0,00	0,00	846.984,75
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	239.361.624,66	13.077.945,56	85.046,51	0,00	252.354.523,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	52.549.457,77	0,00	0,00	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	2.085.284,35	87.727,50	23.762,29	0,00	2.149.249,56
Anlagen im Bau	23.191.637,13	17.126.326,79	13.077.945,56		27.240.018,36
Bauvorbereitungskosten	52.975,00	90.580,42	52.975,00		90.580,42
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
Sachanlagen insgesamt	318.612.839,76	30.382.580,27	13.239.729,36	0,00	335.755.690,67
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00	147.186,46
Sonstige Ausleihungen	34.299,00	0,00	5.835,28	0,00	28.463,72
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00
Finanzanlagen insgesamt	185.685,46	0,00	5.835,28	0,00	179.850,18
Anlagevermögen insgesamt	319.640.880,87	30.387.209,37	13.245.564,64	0,00	336.782.525,60

	Abschreibungen				Restbuchwert	
	Anf.Bestand	AFA GJ	Abgänge	Endbestand	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2023
	804.467,65	23.329,10	0,00	827.796,75	37.888,00	19.188,00
	121.453.804,33	4.030.735,80	46.008,10	125.438.532,03	117.907.820,33	126.915.991,68
	24.721.599,04	1.402.074,00	0,00	26.123.673,04	27.827.858,73	26.425.784,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.288.123,85	5.075,00	0,00	1.293.198,85	83.737,00	78.662,00
	1.645.132,35	137.770,50	23.762,29	1.759.140,56	440.152,00	390.109,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	23.191.637,13	27.240.018,36
	0,00			0,00	52.975,00	90.580,42
					0,00	0,00
	149.108.659,57	5.575.655,30	69.770,39	154.614.544,48	169.504.180,19	181.141.146,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	147.186,46	147.186,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	34.299,00	28.463,72
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	185.685,46	179.850,18
	149.913.127,22	5.598.984,40	69.770,39	155.442.341,23	169.727.753,65	181.340.184,37

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bilanz		Restlaufzeit	
	Passivseite		bis zu einem Jahr	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.340.229,64	92.560.259,29	3.122.353,19	4.822.293,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.625.696,46	2.897.741,47	147.020,45	173.988,67
Erhaltene Anzahlungen	9.327.059,02	8.606.462,46	9.327.059,02	8.606.462,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.382,92	93.382,92	93.382,92	93.382,92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.023.631,44	556.144,84	1.023.631,44	556.144,84
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	979.043,12	1.152.979,07	62.520,51	173.951,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	586.030,99	459.596,62	586.030,99	459.596,62
Sonstige Verbindlichkeiten	105.290,52	157.332,64	105.290,52	157.332,64
Verbindlichkeiten gesamt	114.080.364,11	106.483.899,31	14.467.289,04	15.043.153,29

	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			
	€	€	€	€	€	€	
	11.821.873,89	14.372.761,50	84.396.002,56	73.365.203,86	98.717.135,03	91.910.581,27	Grundpfandrecht
	480.912,12	603.273,58	1.997.763,89	2.120.479,22	1.688.525,34	1.948.513,72	Grundpfandrecht
	201.831,91	223.892,42	714.690,70	755.135,44	979.027,86	1.043.228,75	Grundpfandrecht
	12.504.617,92	15.199.927,50	87.108.457,15	76.240.818,52	101.384.688,23	94.902.323,74	

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	22.679
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	3.060
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	237

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 31.12.2023 921.885,86 € (V): 891.863,93 €, der darin enthaltene Jahresüberschuss 30.021,93 € (V): 50.599,52 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	53	24	77
Teilzeitbeschäftigte	26	6	32
Auszubildende	7	1	8
Aushilfen	2	0	2

d. Gesamtbezüge 2023 in €

	2023 in €	2022 in €
des Aufsichtsrats	10.200,00	10.200,00
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 Geschäfts-führungsorgans können unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen (§ 286 Abs. 4 HGB).

e. Als **Abschlussprüferhonorar** wurden T€ 20 (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

f. Die **Mietkautionen** (4.304 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, Bezirkstagspräsident,
Geschäftsleiter, Dipl.-Verwaltungswirt (FH),
stellvertr. Vorsitzender

Joachim Schmidl, Schweinfurt

Stadtrat, Rechtsanwalt

Ludwig Paul, Bergheinfeld

Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für
Unterfranken

Barbara Mantel, Schweinfurt
Stadträtin, Heilpraktikerin

Adolf Schön, Schweinfurt
Stadtrat, Polizeibeamter a. D.

Oliver Schulte, Schweinfurt
Stadtrat, geschäftsführender Gesellschafter

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 1.760.857,34 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 29. Januar 2024
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Fürth, den 16.02.2024

Dr. Schwarz - Harrer - vom Ende GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wirtschaftsprüfer

Christian vom Ende
Wirtschaftsprüfer



Wirtschaftsprüfer

Harald Meyer
Wirtschaftsprüfer

LAGEBERICHT, BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Jahresabschluss der SWSG 2023

UMSATZ IN 2023:

7,8
Mio. €

DAS SAGT WILLI DAZU:

„7,8 Mio. € Umsatz; das muss man sich mal auf der Zunge zergehen lassen. Klasse, was die Kolleginnen und Kollegen in der Service alles wuppen!“



1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		554.087,00		538.551,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		597,24		576,39
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		138.230,90		122.455,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	116.245,79		97.388,20	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	586.030,99		459.596,62	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (VJ: 0,00 €)	19.321,26	721.598,04	2.749,77	559.734,59
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.535.113,73		1.533.124,95
C. Aktive Steuerabgrenzung		282.000,00		346.110,00
		3.231.626,91		3.100.552,07

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA	31.12.2023		31.12.2022	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklage		122.186,46		122.186,46
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 50.599,52 € (VJ: 70.665,72 €)		744.677,47		694.077,95
IV. Jahresüberschuss		30.021,93		50.599,52
B. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen	1.873.138,00		1.794.436,00	
II. Steuerrückstellungen	9.252,00		10.136,00	
III. Sonstige Rückstellungen	223.587,50	2.105.977,50	237.647,59	2.042.219,59
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.443,54		4.179,73	
II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148.842,66		110.947,25	
III. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 51.443,35 € (VJ: 51.341,57 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)	51.477,35	203.763,55	51.341,57	166.468,55
		3.231.626,91		3.100.552,07

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
– steuerfrei	7.484.329,76		6.979.848,45	
– steuerpflichtig	302.045,71	7.786.375,47	255.022,21	7.234.870,66
2. Sonstige betriebliche Erträge		12.218,22		3.708,55
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		588.951,50		464.536,91
4. Rohergebnis		7.209.642,19		6.774.042,30
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.737.127,89		4.339.084,20	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 74.243,44 € (V): 181.209,32 €)	1.345.106,13	6.082.234,02	1.391.385,11	5.730.469,31
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		113.305,85		107.132,84
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		845.649,73		801.713,27
8. Betriebsergebnis		168.452,59		134.726,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		183,32		-1.617,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 20.356,00 € (V): 56.901,00 €)		20.356,00		56.901,00
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Aufwand latente Steuern 64.110,00 € (V): -54.110,00 €)		112.938,98		20.290,00
12. Ergebnis nach Steuern		35.340,93		55.918,52
13. Sonstige Steuern		5.319,00		5.319,00
14. Jahresüberschuss		30.021,93		50.599,52

Lagebericht der SWSG 2023

die steigenden Energiepreise abzufangen und die Konjunktur zu unterstützen. Die Förderpakete führen im unterschiedlichen Maße zum Erfolg.

Trotz der aktuellen, sicherheitspolitischen Lage in Europa kommt die Bundesregierung ihrem Auftrag nach, dem Klimawandel und somit der existentiellen Herausforderung unserer Zeit, entschieden entgegenzutreten. Die klimapolitischen Ziele werden europaweit stringent vorangetrieben, was sich in zusätzlichen Anforderungen an unterschiedlichste Branchen und steigenden Preisen niederschlägt.

Das statistische Bundesamt prognostiziert für das Jahr 2023 einen Anstieg der Weltwirtschaft um 3,1%. Für den Europaraum wird ein Wachstum von 3,4% angesetzt. Deutschland hingegen wird ein negatives Wachstum von 0,3% beschieden. Auch für das Jahr 2024 rechnet das statistische Bundesamt nicht mit einer signifikanten Verbesserung des Wachstums. Die deutsche Wirtschaft kämpft mit niedriger Konsumnachfrage, nachlassender Baukonjunktur und Rückgängen bei der exportorientierten Industrie, die sich im Wesentlichen auf das ebenfalls eher zurückhaltende Konsumverhalten in den Abnahmeländer zurückführen lässt. Die Inflationsrate in Deutschland beträgt im Jahr 2023 5,9%; hier wird für 2024 ein leichter Rückgang prognostiziert. Es ist davon auszugehen, dass die Europäische Zentralbank die erhöhten Zinsen mittelfristig wieder senken wird, um das Konsumverhalten anzuregen und die Wirtschaft zu stärken. Zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen in Form von Zinserhöhungen und insbesondere das abrupte Aussetzen der Wohnungsbauförderung zu Beginn des Jahres 2022 führt in der Baubranche zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung, teilweise zu Stornierungen und zu angepassten mittel- bis langfristigen Investitionsplanungen, die sich auch noch im

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, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und Winterdienst tätig.

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa wird im Geschäftsjahr 2023 maßgeblich durch den weiterhin andauernden Ukraine-Krieg bestimmt. Durch den Einfall der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022, kam es im zeitlichen Verlauf zu direkten Auswirkungen, wie Einschränkungen in der Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelversorgung. Für das Jahr 2023 ergeben sich aus den hieraus resultierenden Material- und Lieferengpässen massive Preissteigerungen in allen Bereichen des alltäglichen Lebens. Diese Preissteigerungen werden durch den Fachkräftemangel noch begünstigt. Als Reaktion auf die stark anziehende Inflation erhöhen die Notenbanken zunächst weltweit die Zinsen; eine erste Gegenreaktion zeichnete sich erst seit kurzem ab. Zur Entlastung der Bevölkerung werden weltweit Förderpakete aufgelegt. Diese dienen dazu,

Jahr 2023 erheblich auswirken. Die Erfahrungen mit dem unmittelbaren Wegfall der wichtigen Fördermittel führt zu spürbarer Zurückhaltung bei den Investitionen seitens der Wohnungsunternehmen. Die gleichzeitig steigenden baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimawandels und den Herausforderungen des demographischen Wandels an den Wohnungsbestand, resultieren in Aussetzen der Bauaktivitäten, zur Sondierung der Lage. Vor diesem Hintergrund wird das Ziel der Bundesregierung zur Schaffung von 400.000 Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen, bis auf weiteres nicht erreicht werden.

Trotz der allgemein unsicheren Lage investiert die Stadt Schweinfurt in die Stadtentwicklung. Sie nutzt hierbei die vorhandenen Konversionsflächen „Bellevue“ und „Ledward“, um für die Schweinfurter Bevölkerung neuen Wohnraum zu schaffen und den Zuzug zu fördern. Auf der ehemaligen Housing Area, Askren Manor, des US-Militärs, entsteht mit dem neuen Stadtteil Bellevue ein Wohnquartier mit attraktivem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, das von der hervorragenden Infrastruktur und der guten Anbindung an die Kernstadt profitiert. Mit dem Ausbau der Konversionsfläche Ledward wird Schweinfurt als Bildungsstandort gestärkt. Die Ansiedlung des Standorts der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt in diesem Bereich, sorgt für die notwendige Belebung des Gebiets und den Nachzug von Studierenden und wissenschaftlichem Fachpersonal.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt unterstützt die Stadtentwicklung durch den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen auf Bellevue, sowie dem schrittweisen Umbau des Wohnungsbestands durch Modernisierung. Ein weiterer Baustein zur Unterstützung der Stadtentwicklung wird das Projekt „Am Herroth“ sein. Die Stadt- und Wohnbau GmbH wird das als Sanierungsgebiet ausgewiesene Quartier nachhaltig verändern und durch Modernisierung und ggf. Neubau zeitgemäßen und marktgängigen Wohnraum schaffen. Die Nachfrage nach modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und energetisch sanierten Wohnungen ist weiterhin unverändert hoch. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht

dagegen geringe Nachfrage. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt sieht sich daher in ihrer Strategie bestärkt, den Bestand schrittweise umzubauen. Das Vorgehen ist jedoch vor dem Hintergrund der Baukosten und den zunehmenden gesetzlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und steigenden Kundenwünschen ggf. anzupassen, um die Projekte weiterhin wirtschaftlich abbilden zu können.

II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum ForeCast für das Berichtsjahr auf 7,8 Mio. € und somit um 0,1 Mio. € stärker gestiegen. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 6,1 Mio. € (VJ: 5,7 Mio. €) ebenso um 0,1 Mio. € über der Prognose.

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau Service GmbH beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres zufriedenstellend.

III. Lage

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr auf 3,2 Mio. € (VJ: 3,1 Mio. €) erhöht. Auf der Aktivseite ist dies fast ausschließlich auf den Aufbau von Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen. Auf der Passivseite der Bilanz verteilt sich diese Erhöhung fast gleichmäßig auf die Gewinnrücklagen, die Rückstellungen für Pensionen und den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 28,5 % (VJ: 28,8 %) unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2023. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Der Bestand an Zahlungsmitteln ist im Berichtsjahr konstant geblieben, die aktive Steuerabgrenzung konnte leicht zurückgeführt werden. 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 30,0 T€ (VJ: 50,6 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 2024 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, als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren erwartet die Unternehmensleitung bei der derzeitigen absehbaren Auftragslage und im allgemeinen konjunkturellen Umfeld jeweils spürbare Steigerungen.

II. Risikobericht

Wegen den anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und im Gazastreifen und der Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation ist die Geschäftsentwicklung und der zukünftigen Geschäftsverlauf auch mit Risiken verbunden, insbesondere dann, wenn sich die negative Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Da die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt aber fast ausschließlich von Aufträgen der Stadt- und Wohnbau

GmbH Schweinfurt abhängig ist, bestehen aufgrund der guten Auftragslage für die geplanten Ergebnisse der Gesellschaft keine besonderen Bedenken. 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 ergeben.

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, 29. Januar 2024
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 bis 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 2023 aktive latente Steuern in Höhe von rd. 64 T€ aufgelöst.

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 1,83 % (November 2023), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,1 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,1 % 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 0,95 % (November 2023) verwendet. Künftige

Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 4,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die **Forderungen an verbundene Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und wurden zu Beginn des Jahres 2024 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. Für Steuern wird mit einer Rückzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Eine Forderung in Höhe von 17,2 T€ wurde im Berichtsjahr eingestellt. 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 23,6 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird (1,76 %). Des Weiteren besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktivierten latenten Steuern (282,0 T€).

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 124,0 T€ (VJ: 112,1 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 73,9 T€ (VJ: 99,1 T€).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 148,8 T€ (VJ: 110,9 T€) betreffen den Gesellschafter SWG und resultieren aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft und aus Abrechnungsspitzen. Sie sind Anfang 2024 ausgeglichen worden.

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 Aufwand 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.

E. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7	5	0	0
Regiebetrieb	14	1	2	0
Hausverwalter	68	3	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	3	11	0	10
Summe	92	20	2	11

ANLAGE- SPIEGEL

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2023
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand	Anf.Bestand	AfA GJ	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand		
Sachanlagen														
Betriebsaustattung	616.823,80	62.852,61	88.743,30	0,00	0,00	590.933,11	450.496,20	28.008,04	87.322,13	0,00	0,00	391.182,11	165.334,00	199.751,00
Betriebsaustattung – GWG	0,00	10.869,41	10.869,41	0,00	0,00	0,00	0,00	10.869,41	10.869,41	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	1.299.817,20	55.547,40	63.705,77	0,00	0,00	1.291.658,83	926.600,20	74.428,40	63.705,77	0,00	0,00	937.322,83	373.217,00	354.336,00
Sammelposten	3.044,28	0,00	161,59	0,00	0,00	2.882,69	3.044,28	0,00	161,59	0,00	0,00	2.882,69	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	1.921.132,50	129.269,42	163.480,07	0,00	0,00	1.886.921,85	1.381.587,90	113.305,85	162.058,90	0,00	0,00	1.332.834,85	538.551,00	554.087,00
Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	576,39	20,85	0,00	0,00	0,00	597,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	576,39	597,24	576,39
Anlagevermögen insgesamt	1.921.708,89	129.290,27	163.480,07	0,00	0,00	1.887.519,09	113.305,85	162.058,90	0,00	0,00	1.332.834,85	539.127,39	554.684,24	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 feststellen lassen (§ 286 Abs. 4 HGB).

Als Abschlussprüferhonorar wurden 10,0 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 30.021,93 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 29. Januar 2024
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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 sowie dem 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 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechtslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Fürth, den 16. Februar 2024

Dr. Schwarz - Harrer - vom Ende GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wirtschaftsprüfer

Christian vom Ende
Wirtschaftsprüfer



Wirtschaftsprüfer

Harald Meyer
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

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

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

Texte

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Bilder

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Gerryland AG
Oliver Schikora, Main-Post Schweinfurt (Seite 19, rechte Spalte)

Konzept und Gestaltung

REUTER × BOBETH
Markendesign
www.reuterbobeth.de

Produktion

CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region

