

2012

GESCHÄFTSBERICHT

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH
SCHWEINFURT

INHALT

SWG/SWSG

Grußwort des Oberbürgermeisters Sebastian Remelé <i>Es hat sich viel getan</i>	4
Vorwort des Geschäftsführers Alexander Förster <i>Das Geschäftsjahr 2012</i>	6
Kurzbericht des Aufsichtsrates <i>2012 – Gut abgeschlossen</i>	8
Einordnung in die gesamtwirtschaftliche Lage <i>Trotz Eurokrise starker Wohnungsmarkt</i>	10
Vielfältig engagiert <i>Die Tätigkeitsfelder der SWG</i>	12
Weniger ist mehr <i>Neubau Regiebetrieb SWSG</i>	16
Der Gesundheitspark lebt <i>Ein umfassendes Konzept entfaltet sich</i>	18
Eine lebenswerte Stadt für alle <i>Unser Engagement für Alte, Behinderte und junge Familien</i>	22
Wie die Energiewende gelingt <i>Unser Engagement vor Ort</i>	26
Keine Chance für Keime <i>Umsetzung der neuen Trinkwasserverordnung</i>	28
Wo Rauch ist, ist auch Feuer <i>Vorbereitungen auf neue Rauchmelder-Pflicht</i>	31
Vom Azubi bis zum Wohnen im Alter <i>Azubi-Messe, Rathausfest, Geriatrietag</i>	32
Fliegende Bälle und ein schöner Sommerausklang <i>Bayern 1-Sommerreise, Faustball-EM im Stadion</i>	34

JAHRESZAHLEN 2012 – SWG

Lagebericht	38
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang des Jahresabschlusses	49
Bestätigungsvermerk	55

JAHRESZAHLEN 2012 – SWSG

Lagebericht	58
Bilanz	60
Gewinn- und Verlustrechnung	62
Anhang des Jahresabschlusses	63
Bestätigungsvermerk	66



GRUSSWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS SEBASTIAN REMELÉ

Es hat sich viel getan.

Das Jahr 2012 ist in unseren Köpfen mit einer Menge krisenhafter Erscheinungen verknüpft, die die große Weltpolitik bewegten. 2012 hielt aber auch eine mindestens genauso große Anzahl erfolgreicher, gelungener oder einfach nur schöner Ereignisse für uns bereit. In der Sportart Faustball für Herren hatte Schweinfurt die Ehre, Ausrichtungsort der letztjährigen Europameisterschaft zu sein. Die SWG war an dem Ereignis beteiligt, indem sie als FM-Dienstleister die Sportstätten im Willy-Sachs-Stadion in gewohnt gutem Zustand zur Verfügung stellte. Aber das war nur ein Höhepunkt von vielen. Neben dem Gesundheitspark, dessen zweiter Bauabschnitt Gestalt annahm, wurde 2012 ein weiteres großes Bauprojekt in der Hadergasse vorangetrieben. Dieses wird zwar nicht von der SWG erstellt, sie übernimmt aber ab 2013 den Betrieb der dortigen Tiefgarage.

Besonders hervorheben möchte ich auch die zahlreichen Projekte, die die Stadt- und Wohnbau GmbH für die Stadt als Dienstleister im großen Bauunterhalt durchgeführt hat. Im Friedrich-Rückert-Bau betreut die SWG die Einrichtung einer neuen Wissenswerkstatt. Hier sollen in einer bislang einmaligen Kooperation der großen Schweinfurter Industrieunternehmen Zusatzangebote für lerninteressierte Kinder und Jugendliche geschaffen werden. In unsere Schulen investieren wir traditionell den Hauptanteil unseres Baubudgets, dafür stehen zwei Beispiele: Im Oktober 2012 ging die fertig modernisierte

Sporthalle des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums nach etwas mehr als einem Jahr der Sanierungsarbeiten wieder in Betrieb. Die Ludwig-Erhard-Berufsschule erhielt neue Fenster, Klassenzimmer wurden saniert und eine neue Steuerung für die Heizungs- und Lüftungsanlage sowie neue Heizungspumpen eingebaut. Auch im sportlichen Bereich waren wir nicht untätig, exemplarisch möchte ich die statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion im Eisstadion nennen.

Die SWG ist ein verlässlicher Partner für die Stadtverwaltung. Dies gilt besonders auf dem Gebiet der Stadtentwicklung, wenn der freie Markt als Anbieter von Problemlösungen ausfällt. Als Oberbürgermeister der Stadt und Aufsichtsratsvorsitzender der SWG spreche ich dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung und insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meinen Dank für die erfolgreiche Tätigkeit aus. Ich bin überzeugt, dass die Zusammenarbeit für die Bürger unserer Stadt auch in Zukunft gut gelingen wird.



Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Alexander Förster
Geschäftsführer

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS ALEXANDER FÖRSTER

Das Geschäftsjahr 2012.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt blickt zusammen mit ihrer Tochter, der Stadt- und Wohnbau Service GmbH, auf ein ebenso ereignis- wie erfolgreiches Jahr zurück. Sowohl SWG als auch SWSG haben das Geschäftsjahr 2012 wieder mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

Aber nicht nur im Zahlenwerk sind die Ergebnisse der Arbeit der SWG erkennbar. Auch wenn man mit offenen Augen durch Schweinfurt geht, kann man das Wirken der SWG sehen. An der Robert-Koch-Straße begannen im Frühjahr 2012 die Bauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt des Gesundheitsparks, schon im November konnten wir dort das Richtfest feiern. Das Bauwerk wird voraussichtlich Ende 2013 fertiggestellt. Zusammen mit dem ersten Bauabschnitt, der bereits in Betrieb ist, entstehen rund 10.000 Quadratmeter Nutzfläche. Grundlage hierfür war der unter Vermittlung von Oberbürgermeister Sebastian Remelé abgeschlossene Vergleich mit den Anliegern über Nutzung, Art und Umfang des Bauvorhabens. Gemeinsam wurde eine Lösung gefunden, die den Interessen aller Beteiligten gerecht wurde.

Auch in der Klingenbrunnstraße kann man wesentliche Änderungen erkennen: Direkt gegenüber des SWG-Verwaltungsgebäudes entstand aus zwei alten Wohnhäusern mit den Hausnummern 10 1/2 und 10 1/3 durch einen Um- und Anbau nicht nur die neue Hausnummer 12, sondern auch ein moderner Regiebetrieb mit Büros, Lagerräumen und Werkstätten. Hier konnten die Mitarbeiter der SWSG, deren Arbeitsplätze bisher über verschiedene Standorte in der Stadt verteilt waren, unter einem Dach vereint werden. Auch die Nähe zur Muttergesellschaft verbessert die Arbeitsabläufe und damit die Qualität unserer Dienstleistung am Kunden.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass sich die SWG auch intern verändert hat. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates und in Zusammenarbeit mit der Mitarbeitervertretung wurden 2012 die Grundlagen dafür gelegt, den Bereich Facility Management mit der WEG-Abteilung zur neuen Einheit der Drittverwaltung zu verschmelzen. Das Zusammenwachsen der beiden bisher getrennten Bereiche zu der neuen Organisationseinheit findet im Laufe des Jahres 2013 statt.

Selbstverständlich hat die SWG auch innerhalb des Wohnungsbestands weiter investiert und Modernisierungen durchgeführt. Hier ist insbesondere das Projekt Oskar-von-Miller-Straße zu nennen, das im Jahr 2013 seine Fertigstellung erleben wird. Im Jahr 2012 haben wir 59 Wohnungen rundum modernisiert und dabei besonderen Wert darauf gelegt, hohe Wohnqualität mit Klimaschutz und Ressourcenschonung zu verbinden.

Das Jahr 2013 wird auch eine Menge Herausforderungen bereithalten; insbesondere steht die Standortbestimmung bei der Konversion an. Dieser Herausforderung sehen wir mit Freude entgegen. Die SWG steht bereit, um diese für die Stadt Schweinfurt bedeutende Veränderung mitzugestalten.

Alexander Förster
Geschäftsführer

KURZBERICHT DES AUF SICHTSRATES

2012 – Gut abgeschlossen.

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrates kamen im Jahr 2012 zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die satzungsgemäß vereinbarten und ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr.

Die wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen, die im Jahr 2012 von besonderer Bedeutung waren, wurden mit der Geschäftsführung der SWG beraten. Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen die nötigen Beschlüsse dazu gefasst.

Gemäß Auftrag wurden die vorliegenden Jahresabschlüsse der SWG und der SWSG inklusive ihrer Anhänge und Berichte durch den beauftragten Abschlussprüfer, die Bavaria Treu AG aus München, 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 Buchhaltung eingehalten wurden und dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften widerspiegelt.

Jahresabschluss, Geschäftsbericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Prüfbericht samt Anhängen wurden vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 20. März 2013 ohne Einwände genehmigt.

Der Aufsichtsrat möchte besonders die gute Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung hervorheben und dieser sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von SWG und SWSG seine Anerkennung aussprechen für die geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Sebastian Remelé
Oberbürgermeister

MITGLIEDER DES AUF SICHTSRATES (v. l. o. n. r. u.):

Gudrun Pfister

Geschäftsführerin Mainpex GmbH & Co. KG,
Stadträtin, Schweinfurt

Sinan Öztürk

Gewerkschaftssekretär,
Stadtrat, Schweinfurt

Hans Willacker

1. Vorsitzender der IG Bauen-Agrar-Umwelt,
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen

Stefan Funk

Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleiter,
Stadtrat, stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt

Theodor Hergenröther

Pensionär,
Stadtrat, Schweinfurt

Adolf Schön

Polizeibeamter,
Stadtrat, Schweinfurt

Sebastian Remelé

Oberbürgermeister,
Vorsitzender AR, Schweinfurt

Rudolf Lauer

Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer
für Unterfranken, Schweinfurt





Die Wirtschaft hat 2012 nahezu überall auf der Welt an Fahrt verloren und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist die Eurokrise, die Europa seit 2011 beschäftigt. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt: Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %. Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die

wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern, wie Griechenland und Spanien. Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich; Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Die Brutto-Anlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen: Diese sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück.

EINORDNUNG IN DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Trotz Eurokrise starker Wohnungsmarkt.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen, 2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit

der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Der Wohnungsbau hat im letzten Jahr dennoch deutlich zugelegt: Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Immobilienaktien sind 2012 im Trend gestiegen: Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rund 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.



VIelfÄLTIG ENGAGIERT

Die Tätigkeitsfelder der SWG.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Schweinfurt. Ihre Hauptaufgabe ist es, die Schweinfurter Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Aktuell verfügt die SWG über einen Bestand von rund 5.000 Wohnungen. Daneben gehören jeweils über 1.200 Garagen und Kfz-Stellplätze sowie rund 80 Gewerbeeinheiten zu unserem Angebot, nicht zuletzt das Chancencenter Maintal.

Mit der Verwaltung von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie der Betreuung

von Mietwohnungen für Dritte runden wir unser Angebot im Wohnungsmarkt ab. Hier übernimmt die SWG sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung von Liegenschaften mit zusammen über 1.600 Wohnungen. Dieses Geschäftsfeld wächst jedes Jahr kontinuierlich.

Im Rahmen eines umfassenden Dienstleistungsvertrages betreut die SWG rund 400.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche an öffentlichen und insbesondere städtischen Liegenschaften. Was so trocken klingt, wird plötzlich lebendig, wenn man Namen nennt: Willy-

Sachs-Stadion, Museum Georg Schäfer, Rathaus, Eisstadion, Fundome, Alexander-von-Humboldt-Gymnasium und 19 weitere Schulen, 18 Turn- und Sporthallen, die städtischen Tiefgaragen und Parkhäuser. Noch dazu kommen die Immobilien der Schweinfurter Stadtwerke und das sind weit mehr als das Betriebsgelände zwischen Franz-Schubert-Straße und Bodelschwinghstraße: 341 Trafo-Stationen, 27 Schalthäuser, 11 Umspannhäuser, 37 Gasstationen, 82 Buswartestellen, das Wasserwerk und der Busbahnhof am Roßmarkt werden von der SWG gepflegt und in Schuss gehalten.

Mit wegweisenden Baumaßnahmen, wie dem neuen Campus der Hochschule Würzburg-Schweinfurt am „Grünen Markt“, dem Hauptzollamt in der Brückenstraße, dem Wohn- und Geschäftshaus Schultesstraße 19 a – c und dem Gesundheitspark neben dem Leopoldina-Krankenhaus leistet die SWG wichtige Beiträge für die Weiterentwicklung der Stadt Schweinfurt: Der Gesundheitspark bietet moderne Gesundheitsdienstleistungen und verknüpft ambulante und stationäre Behandlungsangebote, medizinische Ausbildung, Rehabilitation und hochwertiges Wohnen unter einem Dach. Die exzellente



Die Tätigkeitsfelder der SWG.



Gesundheitsversorgung in dem von uns errichteten Neubau stellt einen wesentlichen Standortfaktor für unsere Stadt dar und trägt maßgeblich dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit des Leopoldina-Krankenhauses für die Zukunft zu sichern. Mit dem Neubau des Hochschul-Campus am „Grünen Markt“ haben wir auch den Wissenschaftsstandort Schweinfurt gestärkt: Junge Leute aus der Region erhalten die Chance auf optimale Bildung und gleichzeitig bekommen die ortsansässigen Industrieunternehmen hoch qualifizierte Nachwuchskräfte direkt vor ihrer Haustür.

Besonders im Blick haben wir bei unserer gesamten Geschäftstätigkeit die Belange von alten und behinderten Menschen. Jedes Jahr modernisieren wir für rund 4 Millionen Euro Wohnungen aus unserem Bestand. Wo es geht rüsten wir dabei Aufzüge nach, sorgen für eine barrierefreie Erreichbarkeit des Erdgeschosses (z. B. durch die Aufschüttung von Rampen und Terrassen beim Hochparterre), entfernen in den Wohnungen Türschwellen, vergrößern Bäder und denken dabei auch an eine entsprechende Gestaltung der Außenanlagen. Im Moment verfügt die SWG über 563 barrierefrei erreichbare Wohnungen. Diese sind im Inneren überwiegend barriere reduziert ausgebaut.

Davon haben auch Mütter mit Kinderwagen und junge Familien eine Menge. Aufzüge helfen nicht nur Menschen mit eingeschränktem Gehvermögen dabei, ihren Alltag zu bewältigen, sondern sind für alleinerziehende Mütter auch eine Hilfe beim Transport von Einkäufen in obere Etagen.

Natürlich behalten wir auch immer den Umwelt- und Klimaschutz und das Sparen von Energie im Fokus. Bei unseren Modernisierungsmaßnahmen unterschreiten wir seit Jahren die Forderungen der Energieeinsparver-

ordnung (EnEV) deutlich, zum Teil sind wir bis zu 40 % besser als die vorgeschriebenen Grenzwerte. Wir dämmen Fassaden, Kellerdecken und Dachstühle und bauen neue Fenster ein. Wir rüsten moderne Heizsysteme nach und schließen wo es geht unsere Anwesen an das besonders effiziente Schweinfurter Fernwärmenetz an.

Mit einem Satz: Die SWG ist breit aufgestellt und im Dienste aller Schweinfurter vielfältig engagiert – ganz im Sinne unseres Leitspruchs „Leben Stadt wohnen“.



WENIGER IST MEHR

Neubau Regiebetrieb SWSG.

Unser Tochterunternehmen SWSG ist 2012 von rund einem halben Dutzend über die ganze Stadt verteilten Standorten zusammengerückt in einen zentralen Um- und Neubau. So können wir einen noch besseren Service bieten.

Die Bedingungen, unter denen unsere Hausmeister, Schreiner, Maler, Installateure, Betriebskostenrechner und Parkhausverwalter in den letzten Jahren arbeiten mussten, waren nicht ideal: Die Büros verteilten sich über das Verwaltungsgebäude der SWG in der Klingenbrunnstraße 13, ein provisorisch zu Büros umgerüstetes Wohnhaus gegenüber und das Gewerbegebiet am Hafen. Die Werkstätten unserer Handwerker befanden sich in veralteten Bauten in der Schopperstraße, die Lager für Werkzeug und Baumaterial in insgesamt drei Stadtteilen. Durch die Übernahme des Facility Managements für die

Stadt Schweinfurt und die Stadtwerke kamen von 2010 bis 2011 viele neue Mitarbeiter zur SWSG, die einen Platz zum Arbeiten benötigten und untergebracht werden mussten.

Nach rund einem Jahr Bauarbeiten konnten sie alle im Herbst 2012 in ein neues Domizil einziehen – in die Klingenbrunnstraße 12 in Sichtweite zum SWG-Hauptgebäude. Neben kürzeren Wegen für unsere Leute, mehr Übersicht und verbesserter Wirtschaftlichkeit ergeben sich auch direkte Vorteile für unsere Mieter und Kunden. Zum Beispiel kann unser Notdienst jetzt schneller reagieren. Wir wünschen der „neuen“ SWSG, dass der Einstieg in die neuen Räumlichkeiten und Abläufe reibungslos klappt und immer gutes Gelingen im Dienst am Kunden.

DER GESUNDHEITSPARK LEBT

Ein umfassendes Konzept entfaltet sich.

Der Gesundheitspark Schweinfurt, der seit 2009 an der Robert-Koch-Straße entsteht, ist das größte Projekt in der Geschichte der SWG: Mit rund 10.000 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche und einem Investitionsvolumen von rund 23,5 Millionen Euro sind nur zwei der eindrucksvollen Zahlen genannt, mit denen der Gesundheitspark aufwarten kann. Im November feierte die SWG das Richtfest für den zweiten Bauabschnitt, der Ende 2013 fertig werden soll.

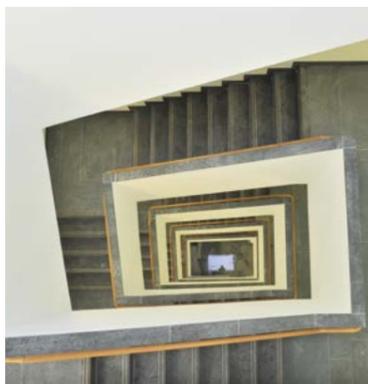
Jenseits so nüchterner Betrachtungen zeigt sich jedoch bei einem Blick in das Bauwerk, dessen erster Bauabschnitt bereits in Betrieb ist: Der Gesundheitspark lebt und leistet schon wertvolle Dienste für die Menschen. Im Gesundheitspark bündelt sich das Angebot von Spezialisten unterschiedlicher medizinischer und medizinischer Fachrichtungen an einem Ort. Auf vier Etagen des ersten Bauabschnitts, der von 2009 bis 2011 entstand, haben sich bereits verschiedene Institutionen angesiedelt: Das Leopoldina-Krankenhaus betreibt darin ein ambulantes Operationszentrum, ein medizinisches Versorgungszentrum und eine Tagesklinik für Schmerztherapie. Daneben haben sich eine Facharztpraxis für Mund-, Kiefer- und plastische Gesichtschirurgie, eine Reha-Einrichtung und eine Praxis für Magnetresonanztomografie etabliert.

Im dritten Obergeschoss wird von der Hans-Weinberger-Akademie für Physiotherapie medizinische Ausbildung auf hohem Niveau angeboten.

Wie sich das Miteinander unter einem Dach bereits entfaltet, haben uns PD Dr. Dr. Tobias Reuther und seine Frau Isabell erzählt, die im Gesundheitspark eine Praxis für Mund-, Kiefer- und plastische Gesichtschirurgie betreiben: „Wir haben die richtige Entscheidung getroffen, uns im Gesundheitspark anzusiedeln“, erklären die beiden Ärzte im Interview mit der SWG: „Es ist sehr angenehm besonders für die Patienten, wenn die medizinischen Disziplinen, die man braucht, direkt im selben Haus sind. So kann man Termine bündeln und die Wege sind kurz.“ Das gilt besonders für Notfälle: Statt jemanden für eine dringende Operation erst woanders hin transportieren zu müssen, können Dr. Reuther und seine Frau das Ambulante Operationszentrum im selben Haus nutzen. „So können wir die Menschen in unserer Praxis wie in einer Klinik behandeln“, fasst Dr. Dr. Isabell Reuther zusammen. Falls anschließend eine stationäre Behandlung notwendig ist, befindet sich das Leopoldina-Krankenhaus ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Außerdem sind auch Anästhesisten im Haus, die für die richtige Narkose zuständig sind.



Ein umfassendes Konzept entfaltet sich.



Damit ist ein Ziel des Gesundheitsparks erreicht: Wege und Wartezeiten für die Patienten sollen so weit wie möglich verkürzt werden. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Leopoldina können außerdem Verluste von Informationen zwischen verschiedenen Behandlungsstationen so weit wie möglich reduziert werden. Die Vision ist ein Behandlungsangebot „aus einem Guss“ an der Schnittstelle zwischen ambulant und stationär.

Gleichzeitig verbindet der Gesundheitspark auch Prävention und Vorsorge, Rehabilitation, Aus- und Weiterbildung sowie Wohnen in angenehmem Umfeld. Wie gut das funktioniert, berichtete uns Thorsten Blaßdörfer, Geschäftsführer von Reha City Park: „Wir haben schon viele Kontakte im Haus geknüpft, zum Beispiel zu Dr. Reuther, der Patienten zur Reha an uns überweist oder zur Hans-Weinberger-Akademie, deren Schüler bei uns Praktika machen oder den betrieblichen Teil ihrer Ausbildung absolvieren.“ Im Angebot von Reha City Park bündelt sich ein aus Sicht von Blaßdörfer einmaliges Angebot: „Wir haben Ergotherapie, Logopädie und Physiotherapie aus einer Hand.“ Wenn nun jemand zum Beispiel einen Schlaganfall hat, dann kann dieser

Patient in einer Einrichtung wieder laufen, schreiben und sprechen lernen, statt drei verschiedene Praxen aufsuchen zu müssen, die sich nicht koordinieren.

Alle Mitarbeiter des Leopoldina-Krankenhauses können bei Reha City Park zu ermäßigten Konditionen Angebote der betrieblichen Gesundheitsförderung nutzen, wie etwa Entspannungstherapie, Krafttraining und Rückenschule. Verhandlungen über ähnliche Angebote für die Mitarbeiter der Stadt und der SWG laufen. Besonders lobt Blaßdörfer im Interview, dass Nutzern und Kunden in den Tiefgaragen des Gesundheitsparks ein umfangreiches Parkplatzangebot zur Verfügung steht. So sind auch die Wege vom Auto in die Praxen kurz: Mit dem Fahrstuhl geht es direkt vom Fahrzeug auf die Etagen.

Im zweiten Bauabschnitt soll nach den aktuellen Planungen das Nutzungskonzept des ersten Bauabschnitts fortgesetzt werden. Das bedeutet zusätzliche Facharztpraxen, Räume für gesundheitsnahe Dienstleistungen und eine Apotheke im Erdgeschoss.

EINE LEBENSWERTE STADT FÜR ALLE

Unser Engagement für Alte, Behinderte und junge Familien.



Aktuell gelten 11 % der Schweinfurter Bevölkerung als schwerbehindert. Diese Zahl wird von German Saam genannt, der Vorsitzender des Behindertenbeirates der Stadt Schweinfurt ist. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts wird im Jahr 2060 jeder siebente Einwohner Deutschlands 80 Jahre oder älter sein. Dies macht deutlich, worauf es in Zukunft im Wohnungsbau ankommt: Die Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von alten und behinderten Menschen, damit diese sich trotz körperlicher Einschränkungen in ihrem Zuhause wohlfühlen. Als kommunales Wohnungsunternehmen betrachtet es die SWG als ihre Aufgabe, für Menschen aller Schichten und jeden Alters Wohnraum für ein selbstbestimmtes Leben zu schaffen.

Schon seit vielen Jahren gehört es zu unserem Standard bei Modernisierungsmaßnahmen, dass wir immer dort, wo es möglich ist, Aufzüge nachrüsten. Außerdem prüfen wir, ob es z. B. durch das Aufschütten von Terrassen im Hof möglich ist, das Hochparterre stufenlos erreichbar zu machen. Auf diese Art und Weise haben wir etwa in

unserer aktuellen Modernisierungsmaßnahme Oskar-von-Miller-Straße 71 a – 83 und gleich nebenan in den Hausnummern 87 a – 99 insgesamt 28 Wohnungen stufenlos zugänglich gemacht. In der Wohnanlage Oskar-von-Miller-Straße 87 a – 99 entstehen gerade außerdem 16 besonders seniorengerechte Wohnungen in Kooperation der SWG mit dem „Freien Altenring e. V.“

Im Moment sind 563 unserer Wohnungen barrierefrei erreichbar (im Erdgeschoss oder über Aufzug) und im Inneren barriere reduziert ausgestattet. In Zusammenarbeit mit der Hospitalstiftung der Stadt Schweinfurt können wir schon jetzt 223 weitere, seniorengerechte Wohnungen anbieten. Bis 2014 kommen durch Modernisierungsmaßnahmen, die 2012 beantragt wurden und 2013 starten, noch einmal 36 barrierefrei zugängliche Wohnungen dazu.

Um auf die Bedürfnisse alter und behinderter Menschen noch besser und schneller eingehen zu können, hat die



Unser Engagement für Alte, Behinderte und junge Familien.

SWG einen neuen Fragebogen entwickelt, der seit Oktober 2012 zusätzlich zum regulären Interessentenbogen zum Einsatz kommt. So können wir schneller eine Wohnung finden und anbieten, die den individuellen Bedürfnissen eines konkreten Interessenten so nah wie möglich kommt, wenn ein alter oder behinderter Mensch eine Wohnung sucht. Im Fall des Falles nimmt die SWG dann auch Geld in die Hand und passt eine geeignete Wohnung so weit wie möglich an die Anforderungen zukünftiger Mieter mit körperlichen Einschränkungen an. Dazu rüsten wir z. B. befahrbare Duschen nach, vergrößern Bäder, entfernen Schwellen an Türen und bauen abgesenkte WC-Becken für Rollstuhlfahrer ein.

Wenn eine barrierearm erreichbare Wohnung frei wird, informieren wir umgehend den Behindertenbeirat und das Sozialamt der Stadt Schweinfurt. Außerdem stehen wir in regelmäßigen Gesprächen mit dem Behindertenbeirat, dem Seniorenbeirat und dem Seniorenbüro der Stadt. Diese beraten uns mit ihrem Know-how aus der



Praxis bei unseren laufenden und geplanten Modernisierungsmaßnahmen.

Über all das können sich auch junge Familien und Mütter freuen: Wenn Schwellen in Haus und Wohnung entfernt wurden, lassen sich auch Kinderwagen leichter schieben und rangieren. Wo Platz für einen Rollator im Treppenhaus ist, kann auch ein Kinderwagen abgestellt werden. Ein Aufzug erleichtert nicht nur Menschen mit Gehbehinderung den Alltag, sondern auch allen Menschen, die schwere Einkäufe in obere Stockwerke bringen müssen. Über leichtgängige Türen und große Balkone freuen sich Menschen jeden Alters.

Die SWG beteiligt sich darüber hinaus an der Aktion „Lichtpunkt“, die vom Arbeitskreis Lokale Agenda 21 „Barrierefreies Schweinfurt für Alle“ angestoßen wurde: Die SWG-Geschäftsstelle verfügt zusätzlich zur Treppe über eine Rampe und ist so für Rollstuhlfahrer, Mütter mit Kinderwagen und Senioren mit Rollator problemlos erreichbar.

WIE DIE ENERGIEWENDE GELINGT

Unser Engagement vor Ort.

2012 war aus Sicht des Klimaschutzes ein entscheidendes Jahr: Das 1997 beschlossene Kyoto-Protokoll forderte für Deutschland bis 2012 die Reduzierung von Treibhausgasen (insbesondere CO₂) um 21% im Vergleich zum Jahr 1990. Der Wohnsektor sollte seine Emissionen an Treibhausgasen dazu um 12% reduzieren.

Wir von der SWG haben dies zum Anlass genommen, über unsere Maßnahmen zum Sparen von Energie und zum Schutz des Klimas, die wir in den letzten Jahren und Jahrzehnten ergriffen haben, eine erste Zwischenbilanz zu ziehen. Diese haben wir in Form einer Energie- und Umwelt-Broschüre auch öffentlich gemacht. Die wesentlichen Punkte daraus lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:



Schon seit 1975 läuft ein kontinuierliches Modernisierungsprogramm bei unseren Gebäuden. Der aktuelle SWG-Standard bei Modernisierungen sieht u. a. folgende Maßnahmen vor:

Fassaden-Vollwärmeschutz mit Dämmplatten	14 cm
Dämmung oberste Decke	24 cm
Dämmung Kellerdecke	10 cm
Isolierglasfenster mit 3-fach-Verglasung	U _w -Wert 1,1
Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss	wo möglich
Wo kein Fernwärmeanschluss möglich ist: Zentralheizungssysteme mit Blockheizkraftwerken oder Gasbrennwertkesseln	
Thermostatventile in den Wohnungen für kontinuierliche Wärmeversorgung	
Einbau einer Außentemperaturregelung für geringere Vorlauftemperatur in der Heizzentrale	

* Berechnungen auf Datenbasis der Energieausweise unserer Gebäude, zum Teil ohne Denkmäler



Bei der Modernisierung unserer Wohnanlage Oskar-von-Miller-Straße haben wir es auf diese Art und Weise geschafft, die Forderungen der EnEV 2009 bezüglich des Energiebedarfs und des CO₂-Ausstoßes um 30% zu unterschreiten.

Die SWG investiert jedes Jahr rund 4 Millionen Euro in die Modernisierung des Bestandes. Seit 2002 wurden über 500 Wohnungen in einem so guten Standard modernisiert, dass sie sogar heute noch die Forderungen der EnEV 2009 erfüllen – und zum größten Teil sogar übererfüllen.

76% unserer Wohnungen verfügen bereits über zentrale Heizungssysteme. Fast drei Viertel davon werden besonders effizient mit Nah- und Fernwärme versorgt. Von 2003 bis heute wurden durch die Modernisierungen insgesamt rund 5.000 Tonnen CO₂ eingespart*. Das entspricht etwa 2 Millionen Liter Heizöl. Der Ausstoß an CO₂ wurde in den modernisierten Objekten seit 2003 um bis zu 80% reduziert*. Unser Fuhrpark wird durch ein E-Bike und ein Elektroauto bereichert.

Nach Angaben des Bundesumweltministeriums hat Deutschland sein Kyoto-Ziel mit einer bundesweiten Einsparung von rund 27%, die schon bis 2011 erreicht waren, deutlich übererfüllt. Die SWG hat in ihrem Wohnungsbestand seit 1990 eine Ersparnis von rund 23% erreicht. Und damit sowohl die 12%, die der Wohnsektor beitragen sollte, als auch das ursprüngliche Ziel für Deutschland von 21% ebenfalls deutlich übertroffen.

Ein schönes Ergebnis, aber wir bleiben damit nicht stehen: Ende 2012 trat eine neue EU-Richtlinie zur Energieeffizienz in Kraft, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 2013 in Form einer neuen EnEV und eines neuen EnEG in Deutschland umgesetzt werden wird. Die SWG wird alles daran setzen, auch diese Maßstäbe zum Energiesparen und zum Klimaschutz einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterbieten.



KEINE CHANCE FÜR KEIME

Umsetzung der neuen Trinkwasserverordnung.

Mit der zum 1. November 2011 in Kraft getretenen Novellierung der Trinkwasserverordnung hatte die SWG im Jahr 2012 eine Menge zu tun – und gewann ein neues Tätigkeitsfeld: Eigentümer von vermieteten Wohngebäuden müssen regelmäßig überprüfen, ob ihr Trinkwasser Legionellen enthält oder nicht. Die SWG hat ihre Service-Tochter SWSG mit der fachgerechten Entnahme der Wasserproben beauftragt.

Wenn Ulrike Pfaff von der SWSG mit ihrem grünen Köffchen und dem Gasbrenner unterwegs ist, macht sie am Tag die Bekanntschaft von bis zu 60 Wasserhähnen. „Pro Heizstation müssen einmal am Warmwasserboiler und einmal an der Zirkulation je eine Probe entnommen werden“, erklärt die Fachfrau. In der Regel wurden dazu spezielle Probeentnahme-Hähne in den Heizungskellern installiert (vgl. Bild). Außerdem ist vorgeschrieben, dass mindestens eine Probe an der von der Heizung am weitesten entfernten Zapfstelle genommen wird.

„In der Regel ist das im Bad oder in der Küche in einer Dachgeschoss-Wohnung“, weiß Pfaff.

Der Ablauf ist dann fast immer gleich: Der Hahn, aus dem die Wasserprobe genommen werden soll, wird mit einer Gasflamme desinfiziert. Dann lässt Pfaff rund 3 Liter Wasser ablaufen und misst dabei dessen Temperatur, die in ein Messprotokoll eingetragen wird. „Manche ältere Dame hat mir dazu schon Eimer hingestellt, damit nicht so viel Wasser einfach wegläuft“, erzählt Pfaff mit einem Schmunzeln. Natürlich beantwortet sie den Mietern gern alle Fragen rund um Sinn und Notwendigkeit der Überprüfungen.

Schließlich befüllt Pfaff einen sterilen Probebecher eines biochemischen Labors. Dieser wird versiegelt, in eine Kühlbox verpackt und muss noch am selben Tag ins Labor zur Untersuchung gebracht werden. Pro Haus dauert die ganze Prozedur rund eine halbe Stunde.

Umsetzung der neuen Trinkwasserverordnung.



Die SWG konnte die Erstuntersuchungen an ihrem eigenen Bestand von rund 5.000 Wohnungen fristgerecht zum 30.10.2012 abschließen. Erfreulicherweise zeigte sich dabei, dass die meisten der genommenen Wasserproben frei von Kontaminationen waren: Bei rund 95 % der untersuchten Wohnanlagen wurden keine oder nur unbedenkliche Werte festgestellt. Nur bei den verbleibenden rund 5 % waren weitere Maßnahmen nötig: Nach Erhöhungen der Wassertemperatur in den dortigen Warmwasserkreisläufen, Durchspülungen der Rohrleitungsnetze und anschließenden erneuten Beprobungen waren sämtliche Gefährdungen beseitigt.

Legionellen können bei Menschen mit geschwächtem Immunsystem schwere Lungenkrankheiten auslösen. Bei der Vorbeugung können auch die Mieter ganz einfach mithelfen: Legionellen verbreiten sich vor allem in warmem, stehendem Wasser. Ein einfacher Ratschlag lautet deswegen, alle Wasserhähne in der Wohnung und besonders diejenigen, die man selten braucht, täglich kurz aufzudrehen und Wasser ablaufen zu lassen. Dann bleibt das Wasser in den Rohren immer in Bewegung und das mögen die Legionellen nicht.

WO RAUCH IST, IST AUCH FEUER

Vorbereitungen auf neue Rauchmelder-Pflicht.



Rauchmelder können Leben retten. Ganz in diesem Sinne hat der Freistaat Bayern vorgeschrieben, dass bis zum Jahr 2017 alle vermieteten Wohnungen mit Rauchmeldern nachgerüstet werden müssen.

Die SWG möchte aber nicht bis 2017 warten und hat bereits im Jahr 2012 ein Konzept zur Nachrüstung der rund 5.000 Bestandswohnungen entwickelt, das ab diesem Jahr schrittweise umgesetzt wird.

Das Ziel ist dabei durchaus ambitioniert: In allen Schlafzimmern soll je ein Rauchmelder hängen, außerdem in allen Fluren, die als Fluchtwege dienen. Pro Wohnung gehen wir von im Durchschnitt drei Rauchmeldern aus, die in den nächsten Jahren nachgerüstet werden müssen. Hochgerechnet auf den Gesamtbestand kommen wir so auf eine Summe von rund 15.000 Stück.

Voraussichtlich bereits im laufenden Jahr werden die ersten SWG-Mieter in den Genuss einer Nachrüstung kommen. Unser Ziel ist, die 5.000 Wohnungen unseres Bestands schon vor dem Stichtag im Gesetz, dem 31. Dezember 2017, nachgerüstet zu haben. Bei Neubauten gilt die Pflicht zur Rauchmelder-Installation bereits seit 1. Januar 2013.

Hier investiert die SWG in die Sicherheit ihrer Mieterinnen und Mieter: Rauchmelder sind Lebensretter, die verhindern, dass Menschen z. B. im Schlaf von Feuer, Rauch und giftigen Gasen nichts bemerken. Der kleine weiße Apparat an der Decke warnt die Bewohner im Notfall mit über 80 Dezibel und sorgt so dafür, dass die Menschen ihre Wohnungen rechtzeitig sicher verlassen können.

VOM AZUBI BIS ZUM WOHNEN IM ALTER

Die SWG ist mehr als ein kommunaler Anbieter von Wohnungen. Wir engagieren uns auch im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen für unsere Stadt und stehen zum Beispiel als Ansprechpartner für Ausbildungsplätze zur Verfügung.

AZUBI-MESSE

Am 21. Juli 2012 stand im Innenhof des Schweinfurter Rathauses alles im Zeichen der Ausbildung. Bei der ersten Azubi-Messe der Stadt stellten sich rund 30 Berufe vor. Die SWG präsentierte mit ihren Auszubildenden das Berufsbild der Immobilienkaufleute.

Was lernt man in der Ausbildung? Wo kann man später damit arbeiten? Und wen im Unternehmen kann ich ansprechen, wenn ich mich für einen Ausbildungsplatz interessiere? Zu diesen und vielen weiteren Fragen standen unsere Nachwuchskräfte und ihr Ausbilder Klaus Firnbach Rede und Antwort. Eine Gelegenheit, die auch Oberbürgermeister Sebastian Remelé gerne nutzte.



RATHAUSFEST

Im Rahmen des Bayerischen Städtetages hatte das Schweinfurter Rathaus bereits am 18. Juli zu einem Tag der offenen Tür eingeladen. Neben einem Auftritt des Kabarettisten Wolfgang Krebs lockte der OB-Sessel das Publikum an: Jeder konnte einmal darauf Platz nehmen und sich einen Moment lang oberbürgermeisterlich fühlen.

Die SWG war mit einem Infostand im Rathaus-Innenhof vertreten, stand allen Interessenten Rede und Antwort und nutzte die Gelegenheit, mit Kunden und solchen, die es werden wollen, ins Gespräch zu kommen. Geschäftsführer Alexander Förster erklärte in einem Interview das SWG-Energiesparkonzept und unsere vielfältigen Bemühungen, die Ressourcen zu schonen und den CO₂-Ausstoß unserer Immobilien zu reduzieren.



GERIATRIETAG

Beim 16. Schweinfurter Geriatrietag, der am 10. November 2012 im Evangelischen Gemeindehaus stattfand, präsentierte die SWG ihre Angebote rund um das Thema „Wohnen im Alter“. Unser Infostand war über den ganzen Tag hinweg rege besucht.

Roman Walter informierte die Teilnehmer und Gäste der Veranstaltung bei einer Podiumsdiskussion über die speziellen Vorkehrungen, die die SWG für Senioren trifft. Dazu gehören u. a. die 16 Wohnungen in der Oskar-von-Miller-Straße, die aktuell in Zusammenarbeit mit dem „Freien Altenring e. V.“ seniorengerecht modernisiert werden.



FLIEGENDE BÄLLE UND EIN SCHÖNER SOMMERAUSKLANG

BAYERN 1-SOMMERREISE

Ein großes Finale fand am 2. September in Schweinfurt statt, die SWG war mit dabei: Die Bayern 1-Sommerreise 2012 machte ihre letzte Station des Jahres im Willy-Sachs-Stadion und über 20.000 Besucher erlebten einen tollen Tag mit Musikern, Komikern und Künstlern. Moderiert wurde die Veranstaltung von bekannten Namen aus dem Radio, verschiedene Bars und Biergärten sorgten für das leibliche Wohl. Jongleure begeisterten ihr Publikum mit flotten Kunststücken, es gab eine Show und eine Mitmachbühne. Unter anderem trat die Pop-Gesangsklasse der Musikschule Schweinfurt auf, Kinder konnten sich an einer Kletterwand versuchen und in einer Stadtmeisterschaft ging es um die Ehre.

Getreu dem Motto „Die letzten werden die ersten sein“ hat Schweinfurt vor Neumarkt in der Oberpfalz, Bad Füssing und Dillingen (den bisherigen Stationen der diesjährigen Sommerreise) klar gewonnen. Der Sender Bayern 1 sendete während der gesamten Veranstaltung live aus Schweinfurt ins ganze Land. Hinter den Kulissen sorgten aber nicht nur rund 170 Helfer vom Bayerischen Rundfunk dafür, dass alles glatt lief, sondern auch das Stadioneam der SWG. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bei allen bedanken, die sich engagiert haben und zum guten Gelingen der Veranstaltung beigetragen haben.



FAUSTBALL-EM IM STADION

Mit einem anderen Ereignis im Willy-Sachs-Stadion rückte Schweinfurt für einen Moment nicht nur in den Fokus von Bayern, sondern von Europa: Der TV Oberndorf hatte die Ehre, die Europameisterschaft der Herren im Faustball auszurichten. Vom 17. bis 19. August drehte sich alles um den Ball – und die Frage, welche der sechs teilnehmenden Mannschaften den Titel nach Hause holen konnte.

Am Ende setzte sich das Team aus der Schweiz mit 4:0 gegen die Teilnehmer aus Österreich durch. Spieler

und Zuschauer erlebten drei tolle Tage im Zeichen des Sports und auch hier wirkte das Stadioneam der SWG nur im Hintergrund, aber deswegen nicht weniger erfolgreich: Was zählt, ist zwar auch im Faustball „auf’m Platz“, aber die beiden Plätze, auf denen gespielt wurde, waren in bestem Zustand. Die ehrenamtlichen Helfer des TV Oberndorf und weiterer Sportvereine aus der Umgebung haben eine gelungene Veranstaltung auf die Beine gestellt und wir waren gerne mit dabei.





2012

JAHRESZAHLEN

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

LAGEBERICHT FÜR 2012

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Schweinfurt ist in Teilsegmenten ausgeglichen. Eine hohe Nachfrage besteht bei Eigentumswohnungen. Einfach ausgestattete Mietwohnungen sind am Markt nur schwer vermittelbar. Durch stetige Modernisierungen verkleinert sich dieser Anteil. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen modernisierten Mietwohnungen ist unverändert hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden stärker nachgefragt. Bei den Weitervermietungen wird auf eine ausgewogene Durchmischung sozialer Strukturen geachtet.

Trotz weiter anhaltender Finanzkrise ist in Deutschland die Wirtschaftsleistung der Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe leicht gestiegen. Die Arbeits- und Erwerbslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr nochmals zurückgegangen. In der Region um und in Schweinfurt sind strukturbedingt die Arbeitslosenzahlen 2012 minimal gestiegen.

Das Bauhandwerk hat unverändert volle Auftragsbücher und ist entsprechend ausgelastet. Insgesamt klagen die Betriebe über einen Fachkräftemangel. Viele Lehrstellen können nicht mehr besetzt werden. Diese Entwicklung sorgt in unserem Wirtschaftszweig für steigende Preise und längere Lieferzeiten von Baumaterialien. Eine Verlängerung von Bauzeiten durch die Vollausslastung der Handwerksbetriebe deutet sich an. Für anstehende Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden diese aktuellen Entwicklungen berücksichtigt.

2. Geschäftsentwicklung

Hauptaufgabe der Gesellschaft ist es, vorrangig eine Wohnungsversorgung zu vertretbaren Konditionen für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Neben der Betreuung des eigenen Wohnungsbestandes, werden Objekte für private Eigentümer und nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Das Bauträgergeschäft sowie der Gewerbebau werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt.

Die Basis der Gesellschaft ist die Bestandsbewirtschaftung. Um auch Bevölkerungsschichten der unteren Lohn- und Einkommensbereiche sowie Transfereinkommensbezieher mit Wohnraum versorgen zu können, hält die Gesellschaft, entsprechend dem in der Satzung verankerten Sozialauftrag, preiswerte Wohnungen vor.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde mit dem 2. Bauabschnitt, Teil 1, des Gesundheitsparks, Robert-Koch-Str. 10, Schweinfurt, begonnen. Im 1. Bauabschnitt sind restliche Teilbereiche entsprechend von Nutzerwünschen ausgebaut und fertiggestellt worden.

Die begonnenen Modernisierungsarbeiten bei den Bestandsobjekten wurden planmäßig fortgesetzt.

Über die 100%ige Tochtergesellschaft Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt werden Dienstleistungen in Form von Hausmeisterdiensten und Reparaturleistungen, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen erbracht.

KENNZAHLEN:

	2012	Vorjahr
Instandhaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche	≈ 10 €	≈ 11 €
Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen je m ²	≈ 21 €	≈ 25 €

3. Neubautätigkeit

Beim aktuellen Neubauprojekt „Gesundheitspark“ an der Robert-Koch-Str. 10 wurden im 1. Bauabschnitt alle verkauften Gewerbeflächen in 2011 und in 2012 eine Eigentumswohnung an die Eigner übergeben. Bei den im Bestand verbleibenden gewerblichen Flächen konnten aufgrund umfangreicher Sonderwünsche einzelner Nutzer die vermieteten Flächen erst in 2012 fertiggestellt und übergeben werden. Eine Eigentumswohnung steht noch zum Verkauf an. Ein Mietvorvertrag für die zurzeit als Interimseingang genutzten Gewerbeflächen ist abgeschlossen.

Mit dem 2. Bauabschnitt, Teil 1, wurde im Frühjahr mit den Bauarbeiten begonnen. Richtfest hierfür war am 9. November 2012. Die Fertigstellung ist für Ende 2013 avisiert. Neben intensiv geführten Vermietungsverhandlungen mit Interessenten wurde bereits ein Mietvorvertrag für das 2. Obergeschoss abgeschlossen. Von den 4 Penthauswohnungen wurde eine verkauft.

Die veranschlagten Baukosten für den 2. Bauabschnitt, Teil 1, liegen ohne Sonderwünsche bei 9,95 Mio. €.

Der Bauabschnitt 2, Teil 2, ist optional.

Die Sanierung und der Umbau zu Büroflächen der Anwesen Klingelbrunnstr. 10 1/2 und 10 1/3 (ab Januar 2013 Klingelbrunnstr. 12) ist abgeschlossen. Fertiggestellt und bezogen wurde Ende des Jahres das an die beiden Häuser anschließende Werkstattgebäude für den Regiebetrieb.

4. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 3,2 Mio. € (VJ 3,6 Mio. €) eingesetzt. Hierin sind z. B. Dachbodendämmarbeiten und Fenstererneuerungen bei verschiedenen Anwesen enthalten.

Entsprechend der neuen Trinkwasserverordnung von 2012 wurden im eigenen Bestand orientierende Trinkwasseruntersuchungen durchgeführt. Bei etwa 5 % der untersuchten Wohnanlagen wurden erhöhte Legionellenkonzentrationen festgestellt. Durch sofortige geeignete Maßnahmen konnten Gefährdungen beseitigt werden. Bei ca. 95 % der untersuchten Wohnanlagen wurden keine, oder nur unbedenkliche Werte festgestellt.

Die Modernisierungsmaßnahme Oskar-von-Miller-Str. 71 a – 83 wurde im Frühjahr 2012 wie geplant abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Alle 59 Wohnungen dieser Wohnanlage sind vermietet.

Mit der Modernisierungsmaßnahme Oskar-von-Miller-Str. 87 a – 99 wurde begonnen. Hier werden 3 Häuser barrierefrei nach den Wünschen einer Selbsthilfegruppe für selbstbestimmtes Wohnen im Alter umgebaut. Mit diesem Verein wurde ein Vertrag für die Belegungsmit-sprache abgeschlossen. Die Sanierung des Gesamtareals wird in 3 Bauabschnitten durchgeführt.

Bei dem denkmalgeschützten Haus Schultesstraße 23 wurde eine weitere Teilsanierung für die Erweiterung einer Kanzlei vorgenommen.

KENNZAHLEN:

	2012	Vorjahr
Fluktuationsquote	10,22 %	10,52 %
Abschreibung aus Mietforderungen (im Verhältnis zu Nettomietelerlösen)	1,04 %	1,32 %
Mietrückstandsquote (Forderungen/Nettosollmiete)	1,20 %	1,37 %
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche monatlich	4,37 €	4,30 €

5. Wohnungsverwaltung

Im Jahr 2012 sind 509 (VJ 526) Wohnungswechsel angefallen. Hiervon sind 46 modernisierungsbedingt. Wegen Todesfällen standen 49 Kündigungen an. In einigen wenigen Fällen wurde bis zur Neuvermietung ein kurzer Leerstand in Kauf genommen. Bei Wohnanlagen, die zur Modernisierung anstehen, sind vorübergehende Leerstände unvermeidbar. Dies trifft ebenso bei frei werdenden Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und dann zum Verkauf anstehen zu. Per 31.12.2012 bestand ein Leerstand von 173 Wohnungen, hierin sind 50 Wohnungen modernisierungsbedingt enthalten. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Bestand beträgt 3,48 % (Vorjahr 2,94 %) inklusive modernisierungsbedingte Leerstände. Zum Jahresende sind 927 (VJ 852) Wohnungssuchende registriert.

In 2012 sind 25 (Vorjahr 24) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 8 zu Zwangsräumungen. Es wurden 91 (Vorjahr 65) Mahnscheide erstellt. In 124 (Vorjahr 165) Fällen sind Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen worden. Der Forderungsausfall im Mietenbereich beträgt im Geschäftsjahr 199 T€ (VJ 239 T€). Mietanpassungen wurden bei den öffentlich geförderten Wohnungen umgesetzt.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum 31. Dezember 2012 folgenden eigenen Bestand: 4.978 Wohnungen mit 307.400 m² Wohnfläche, 76 gewerbliche Einheiten mit 25.700 m² Nutzfläche, 1.223 Garagen und 1.297 Kfz-Abstellplätze bzw. Carports.

6. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr wurden 20 (VJ 11) Eigentumswohnungen, 1 Reihenhause, 5 Tiefgaragen, 1 Stellplatz aus dem Bestand verkauft.

Im zweiten Bauabschnitt, Teil 1, des „Gesundheitsparks“ Robert-Koch-Str. 10 wurde eine Penthauswohnung veräußert.

Im Stadtteil Bergl wurde der Verkauf einer Teilfläche eines unbebauten Grundstückes beurkundet.

7. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr fand keine Baubetreuung für private Dritte statt.

8. Verwaltungsbetreuung

Die SWG verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, von privaten Eigentümern, Stiftungen und einer Gemeinde.

Per 31.12.2012 werden 2.700 Einheiten (VJ 2.621) verwaltet.

9. Facility Management

Die Stadt Schweinfurt und die Stadtwerke haben der SWG ihre Liegenschaften zur Verwaltung übergeben. Die Verwaltung erstreckt sich u. a. auf Schulen, Museen, Parkhäuser, Stadion, Rathaus, Verwaltungsgebäude, Busbahnhof. Neben den Miet- und Pachtvertragsabwicklungen, Hausmeisterleistungen, Parkraumbewirtschaftung und Betriebskostenmanagement werden der kleine und große Bauunterhalt durchgeführt.

Im Geschäftsjahr wurden im großen Bauunterhalt für die Stadt Schweinfurt rund 5,4 Mio. € in die Sanierung von Schulen, Turnhallen, Schulschwimmbad und Verwaltungsgebäuden investiert. Im Eisstadion wurde das Dach umfassend saniert und eine Lüftungsanlage eingebaut. Im Friedrich-Rückert-Bau wurde mit dem Umbau zur „Wissenswerkstatt“ begonnen. Der Großteil der Investitionssummen dient der energetischen Ertüchtigung. Der kleine Bauunterhalt hatte in 2012 ein Volumen von rund 0,8 Mio. €.

Für 2013 sind rund 5,3 Mio. € in den Haushalt für den großen Bauunterhalt und 0,8 Mio. € für den kleinen Bauunterhalt bereitgestellt. Für Betriebskosten sind Ausgaben von rund 6,0 Mio. € geplant.

10. Erwerbsmaßnahmen

Bei einem unbebauten Grundstück wurden im Rahmen von Straßenbefestigungsmaßnahmen kleinere Teilflächen arrondiert.

11. Wirtschaftliche Lage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Die Bilanzsumme ist mit rund 169 Mio. € auf Vorjahresniveau. Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt. Das Sachanlagevermögen stieg im Geschäftsjahr um knapp 5,4 Mio. €. Die Ausgliederung von bisher durch eine Avalbürgschaft abgesicherten Mietkautionen auf

ein Treuhandkonto ergab eine Reduzierung des Umlaufvermögens.

Die Eigenmittel haben sich um rund 2,36 Mio. € erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 31 % (Vorjahr 30 %). Den Steigerungen im Sachanlagevermögen stehen Abschmelzungen bei den flüssigen Mitteln entgegen. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Geldgebern verringert. Weiter wirkt sich die Auslagerung der Kauttionen aus.

Der Jahresüberschuss 2012 der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt beträgt 2.741.984,81 € (Vorjahr 2.122.217,08 €). Hiervon wurden 300.000,- € (Vorjahr 300.000,- €) in die satzungsmäßige Rücklage eingestellt. Über die Verwendung des Jahresüberschusses entscheidet die Gesellschafterversammlung.

Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung, aus der Betreuungstätigkeit und aus dem sonstigen Bereich geprägt.

	2012	Vorjahr
Eigenmittelrentabilität	5,3 %	4,3 %

Für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen und Großmodernisierungen werden Eigenmittel und nach Bedarf objektbezogene Fremdmittel eingesetzt. Grundsätzlich wird bei der Wohnraumschaffung und Modernisierung von Bestandsimmobilien versucht, günstige öffentliche Fördermittel zu erhalten.

12. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im vergangenen Jahr durchschnittlich 77,5 Mitarbeiter (VJ 74,5) und 5 Auszubildende (VJ 6). Frei werdende Stellen werden immer auf Notwendigkeiten der Wiederbesetzung überprüft. Notwendige Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zuerst intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten die Arbeitsstellen mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden.

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Die Kurse werden teilweise als Inhouse-Seminare abgehalten.

Im Rahmen der historisch bedingten, zwei Tarifsysteme (TVöD und WoWi), werden die Mitarbeiter entlohnt und die Altersversorgung sichergestellt. Es besteht eine Mitarbeiter- und Jugendarbeitnehmervertretung.

13. Chancen - Risiken

a) Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen. Dieses System beinhaltet das Interne Kontrollsystem, Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des

Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Unternehmen ein Risikokomitee, das sich aus den Entscheidungsträgern des Unternehmens zusammensetzt und sich wöchentlich trifft.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

b) Zinsentwicklung

Branchentypisch wird von uns die Zinsentwicklung grundsätzlich mit besonderer Aufmerksamkeit beobachtet. Neue Projekte werden auf ihre Chancen und Risiken untersucht. Ebenso werden die Auswirkungen der jeweiligen Konjunkturlage und vorausschauende Prognosen kritisch beobachtet.

Aufgrund des augenblicklich niedrigen Zinsniveaus werden Zinskonditionen langfristig gesichert. Ein negatives Zinsänderungsrisiko für bestehende Darlehen ist gering.

Neben öffentlichen Modernisierungsdarlehen konnten zur Mitfinanzierung geplante Bankdarlehen ohne Probleme zu günstigen Konditionen am Kapitalmarkt beschafft werden. Wir gehen davon aus, auch bei künftigen Großmodernisierungen oder Neubauten Kapitalmarktmitel mit guten Konditionen zu bekommen.



c) Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Wie in 2011 sind auch in 2012 höhere Baupreissteigerungen als in den vergangenen Jahren zu verzeichnen. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung ergeben sich bei einigen Gewerken überproportionale



Preissteigerungen. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen mit weiter stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrunen auf die Mieten aus.

d) Demographische Entwicklung

Schweinfurt hat rund 53.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren leicht rückläufig. In der Altersstruktur ist der Anteil der über 50-jährigen



dominierend, Tendenz steigend. Die SWG nimmt deshalb schon seit längerem, mit gezieltem Rückbau unattraktive und nur mit überproportionalem Aufwand zu modernisierende Anwesen vom Markt. Bei Modernisierungen wird grundsätzlich versucht, barrierearme Wohnungen und Zugänge zu schaffen sowie das direkte Wohnumfeld neu zu gestalten. Durch entsprechende Raumaufteilungen in den Wohnungen soll auch jungen Personen und Lebensgemeinschaften attraktiver Wohnraum geboten werden.

Nach der letzten Prognos-Studie von 2010 zählt Schweinfurt zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands. Aufgrund dieser Studie ist unter anderem damit zu rechnen, dass langfristig durch Zuzüge der leicht rückläufige Bevölkerungsrückgang gestoppt und eine Verjüngung in der Altersstruktur erreicht werden kann.



e) Abzug US-Streitkräfte

Anfang 2012 wurde bekannt gegeben, dass die US-Streitkräfte aus Schweinfurt bis Ende 2014 abgezogen werden. Betroffen sind die Kasernen „Conn Barracks“ im Landkreis an der Stadtgrenze und die „Ledward Barracks“ im Stadtgebiet. Insgesamt betrifft es 8 Liegenschaften mit knapp 3.000 Hektar. In diesen Liegenschaften sind über 700 Wohnungen, Sportzentren und infrastrukturelle Einrichtungen enthalten. Weiter wird geschätzt, dass rund 900 Wohnungen privater Vermieter im näheren und weiteren Umfeld Schweinfurts frei werden. Nach Schätzungen werden die Stadt und die Landkreise ca. 6.000 Soldaten und noch einmal die gleiche Anzahl Familienangehörige verlieren. Der Landkreis Schweinfurt und die Stadt haben einen gemeinsamen Konversionsbeirat gegründet. In diesem ist die Stadt- und Wohnbau GmbH durch den Geschäftsführer vertreten. Zusätzlich wurde ein Konversionsgutachter beauftragt.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH hat nur vereinzelte Wohnungen an Amerikaner vermietet und ist durch den Abzug nicht sofort betroffen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Konversionsflächen kurzfristig nach dem Abzug auf den Markt kommen. Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems werden Strategien und Szenarien erarbeitet, um sich schon kurzfristig auf die kommenden, neuen Rahmenbedingungen einzustellen.

14. Ereignisse nach Schluss des Geschäftsjahres 2012

Besondere Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

15. Prognosebericht

Die in den letzten Jahren in enger Zeitfolge durchgeführten Neubauprojekte Schultesstraße 19 und Fachhochschule Campus 2 sowie die noch aktuelle Baumaßnahme Gesundheitspark belasten die liquiden Mittel der Gesellschaft. Außer dem noch optionalen letzten Bauabschnitt des Gesundheitsparks stehen aktuell keine weiteren Neubaumaßnahmen an. Vor diesem Hintergrund strebt die Gesellschaft an, die liquiden Mittel in den nächsten Jahren zu stärken, um auf die anstehenden Konversionsgegebenheiten reagieren zu können. Modernisierungen und Instandsetzungen werden unverändert weiter durchgeführt und nach Möglichkeit forciert.

Die Modernisierungsmaßnahme Oskar-von-Miller-Str. 87 a – 99 wird in 2013 fertiggestellt. Für weitere vier Wohnanlagen sind Planungen aufgenommen und Fördermittelanträge bewilligt.

Die Priorität der Gesellschaft fokussiert sich in den nächsten Jahren auf die Konversion.

Das interne Projekt „elektronisches Archivierungssystem“ wird weiter fortgesetzt. Die Implementierung des Passivportfolios steht kurz vor der Fertigstellung. Überarbeitet werden das kaufmännische und technische Portfolio. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wird das bestehende System aktualisiert um einen besseren Workflow zu erreichen.

Von der Zusammenlegung der Abteilungen Facilitymanagement und Fremdverwaltung/WEG erwarten wir Synergieeffekte.

Für 2013 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 3,8 Mio. €.

Für das Wirtschaftsjahr 2013 wird ein positives Ergebnis von rund 2,0 Mio. € prognostiziert. Für 2014 liegt die Gewinnerwartung auf gleicher Höhe.

Für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt sind die wirtschaftlichen und demographischen Aussichten Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für sanierte Wohnungen entsprechend groß ist und die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum sich gefestigt hat. Der zurzeit einen breiteren Raum einnehmende Gewerbebau wird nur unter der Prämisse fortgesetzt, dass eine sichere Nachfrage nach Verkaufseinheiten gegeben ist und sich langfristige Mietverträge zu akzeptablen Konditionen darstellen lassen.

Schweinfurt, 28. Januar 2013

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Alexander Förster
Geschäftsführer

1. BILANZ

Zum 31. Dezember 2012

Aktiva

Anlagevermögen	SWG 31.12.2012		SWG 31.12.2011	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		30.218,00		61.825,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.817.826,61		112.262.448,00	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.134.037,37		29.677.955,91	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.314,99		366.310,26	
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.000,00		7.561,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.610,00		480.461,00	
6. Anlagen im Bau	5.003.877,23		5.272.936,76	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	153.434.666,20	0,00	148.067.672,93
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundene Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	41.486,09		45.748,06	
3. Andere Finanzanlagen	3.930,44	192.602,99	3.770,64	196.705,16
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	399.300,00		399.300,00	
2. Unfertige Leistungen	6.682.335,95		6.209.109,13	
3. Andere Vorräte	114.798,99	7.196.434,94	82.021,57	6.690.430,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	228.524,32		237.715,65	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	188.391,41		355.209,10	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67.959,02		5.555,40	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.855,68		2.112,55	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	491.577,32		392.504,79	
6. Forderungen gegen Gesellschafter	381.949,29		512.265,59	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.094.045,35	3.454.302,39	2.120.902,24	3.626.265,32
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.234.506,65		10.214.867,47
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
I. Geldbeschaffungskosten	325.929,07		354.160,59	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	126.646,63	452.575,70	128.196,18	482.356,77
		168.995.306,87		169.340.123,35

Passiva

Eigenkapital	SWG 31.12.2012		SWG 31.12.2011	
	€	€	€	€
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 *)	2.660.675,30		2.360.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 300.000 € (VJ: 300.000 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen *)	21.884.868,91	24.545.544,21	20.062.868,91	22.423.544,21
*) davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 1.822.000 € (VJ: 2.711.000 €)				
IV. Bilanzgewinn		2.442.210,04		1.822.225,23
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen				
		325.285,98		335.395,24
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen Pensionen	1.110.156,00		984.382,00	
II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	15.249.125,84		15.618.125,84	
III. Sonstige Rückstellungen	4.919.561,00	21.278.842,84	5.157.552,00	21.760.059,84
D. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.546.906,53		90.262.127,14	
II. Verbindlichkeiten ggü anderen Kreditgebern	3.630.055,72		3.850.773,37	
III. Erhaltene Anzahlungen	7.412.000,82		7.437.753,84	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.217,39		3.476.903,45	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.369.509,35		486.020,40	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.773.097,68		6.787.423,16	
VII. Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	972.608,37		533.142,31	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	715.068,78	110.514.464,64	283.831,13	113.117.974,80
davon aus Steuern 702.367,46 € (VJ: 268.160,50 €)				
davon im Rahmen soz. Sicherheit 5.341,38 € (VJ: 5.189,76 €)				
E. Rechnungsabgrenzungsposten		138.959,16		130.924,03
		168.995.306,87		169.340.123,35

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012		2011	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.570.183,27		24.937.648,75	
b) aus dem Verkauf bebauter Grundstücke	522.000,00		8.500.540,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	4.121.361,99	30.213.545,26	5.180.852,96	38.619.041,71
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		538.859,35		77.737,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		629.460,00		594.820,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.159.651,22		1.471.462,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.442.296,18		10.699.706,65	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	530.569,69		8.775.076,93	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	3.890.207,45	14.863.073,32	4.837.561,95	24.312.345,53
Rohergebnis		17.678.442,51		16.450.716,65
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.410.569,17		3.204.921,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 116.247,94 (VJ: € 0,00)	998.448,41	4.409.017,58	807.913,90	4.012.835,62
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.805.234,55		4.423.542,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.026.061,82		2.157.259,47
9. Betriebsergebnis		6.438.128,56		5.857.078,80
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		298,03		419,87
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen € 3.705,06 (VJ: € 0,00)		88.881,82		104.496,68
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen € 93.262,54 (VJ: € 71.807,00)		3.164.140,22		3.192.763,49
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.363.168,19		2.769.231,86
14. Sonstige Steuern		621.183,38		647.014,78
15. Jahresüberschuss		2.741.984,81		2.122.217,08
16. Einstellung in satzungsmäßige Rücklagen		300.000,00		300.000,00
17. Gewinnvortrag		225,23		8,15
18. Bilanzgewinn		2.442.210,04		1.822.225,23

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

Allgemeine Angaben

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.

Der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung ist mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da die bislang im eigenen Vermögen gehaltenen Mietkautionen (VJ: 3.391 T€) seit dem Geschäftsjahr 2012 getrennt vom Vermögen der Gesellschaft angelegt werden.

1. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** und die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet und durch planmäßige Abschreibungen gemindert. In die Herstellkosten der Gebäude (einschl. Nachaktivierungen) werden die Kosten für eigene Architektenleistungen einbezogen. Nachträgliche Herstellkosten bei Gebäuden werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen.

Die Abschreibungssätze betragen im Einzelnen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände	25,00%
- Wohnbauten und Garagen, die bis 31.12.1991 fertiggestellt wurden	1,25 % bis 2,00 %
- Nach dem 31.12.1991 abgeschlossene Neubaumaßnahmen:	
- Wohnbauten bis 31.12.1993 (degressiv), derzeit	1,25%
- Angeschaffte und restaurierte Wohnbauten (linear)	2,00%
- Außenanlagen	10,00%
- Carports	6,67%
- Fertiggaragen	6,67%
- Gemauerte Garagen	5,00%
- Andere Anlagen	3,33%

Bei einem durch sukzessive Wohnungsumbauten zwischenzeitlich fast ausschließlich gewerblich genutzten Objekt wurde die Gesamtnutzungsdauer auf 30 Jahre neu festgesetzt. Die Abschreibungen wurden demzufolge auf die Restnutzungsdauer (13 Jahre) verteilt. Hierdurch erhöht sich die jährliche Abschreibung um rd. 85 T€.

- Technische Anlagen und Maschinen	4,00 % bis 10,00%
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt.	

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden 2012 in der Wohnanlage Am Herroth 14-28/37-47 vorgenommen. Hier ist eine Wohnung abgebrannt, wodurch das Haus Am Herroth 37 mit 161,6 qm nicht mehr für die Vermietung zur Verfügung steht. Die außerplanmäßige Abschreibung beträgt insgesamt 5,8 T€.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke im Umlaufvermögen** sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellkosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **Unfertigen Leistungen** sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Heiz- und Betriebskosten angesetzt. Die **Anderen Vorräte** sind mit Einstandspreisen bewertet. **Forderungen** werden zu Nominalwerten bewertet, bei Uneinbringlichkeit ausgebucht. Das Ausfallrisiko wurde durch die Bildung einer Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Für die Abgrenzung der Geldbeschaffungskosten wurde die Laufzeit der Darlehen bzw. die Dauer der Zinsfestschreibung zugrunde gelegt.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern**. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorräte, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Berechnung der Rückstellung für Pensionen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, ein technischer Zinsfuß von 5,05 % (Oktober 2012), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,0 % angesetzt.

Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 3,5 Jahren von 4,05 % (Oktober 2012) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuationsrate ist nicht vorzunehmen gewesen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung sind für die in früheren Geschäftsjahren begründeten größeren Instandhaltungsaufwendungen gebildet, die hinsichtlich des Zeitraums ihres Eintretens unbestimmt sind. Die Bewertungen der Rückstellungen erfolgten objektweise je Wirtschaftseinheit und sind bis zum 31.12.2008 aufgelaufen. 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 ab dem Geschäftsjahr 2009 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Die Beanspruchung bzw. Auflösung der Rückstellungen erfolgt für Maßnahmen, die im Verhältnis zur Größe der Wohnanlage eine gewisse Bedeutung haben. Für Kleinreparaturen und den normalen Bauunterhalt erfolgt keine Beanspruchung bzw. Auflösung.

Im Berichtsjahr wurden Rückstellungsbeträge für die erwarteten Kosten für noch durchzuführende Geschossdeckendämmungen bei 20 Objekten in Höhe von 369 T€ aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung in die sonstigen Rückstellungen erfolgsneutral umgegliedert.

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

Die **Mietkautionen (3.478 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.

In den Verbindlichkeiten sind 46,7 T€ (VJ: 48,3 T€) aufgelaufene Zinsen und Tilgungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Positionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten und in Anlagen im Bau sind eine bzw. vier Penthäuser der Baumaßnahme Gesundheitspark (1. + 2. Bauabschnitt) enthalten, die verkauft werden sollen.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 6.682 T€ (VJ: 6.209 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Im Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ waren im Vorjahr Erstattungsansprüche aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 322 T€ enthalten, die im Geschäftsjahr 2012 gutgeschrieben wurden.

Der Bilanzgewinn beinhaltet einen Gewinnvortrag von 225,23 € (VJ: 8,15 €), nach Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage von 300 T€ (VJ: 300 T€).

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.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 724 T€ (VJ: 409 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurde für das Jahr 2012 kein Betrag zurück gestellt, da mit keiner Steuerbelastung gerechnet wird.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen auf Urlaub und Überstunden, Altersteilzeit sowie Prüfungs- und Prozesskosten und insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen und Betriebskosten, Kosten für die Dämmung der obersten Geschossdecken sowie auf eine noch ausstehende Kaufpreiszahlung für einen Grundstückserwerb.



3. Verbindlichkeitspiegel

	Bilanz			Restlaufzeit			davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte	Art der Sicherheit
	Passivseite	bis zu einem Jahr		zwischen ein und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	€		
		€	Berichtsjahr					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.546.906,53	5.103.930,55	4.093.771,98	16.759.732,01	67.683.243,97	89.546.906,53	Grundpfandrecht	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.630.055,72	237.521,54	215.584,68	919.842,78	2.472.691,40	3.630.055,72	Grundpfandrecht	
Erhaltene Anzahlungen	7.412.000,82	7.412.000,82	7.437.753,84					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	95.217,39	95.217,39	3.476.903,45					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.369.509,35	1.369.509,35	486.020,40					
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.773.097,68	5.139.517,89	5.090.435,15	259.051,42	1.374.528,37	6.760.396,23	Grundpfandrecht	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	972.608,37	972.608,37	533.142,31					
Sonstige Verbindlichkeiten	715.068,78	715.068,78	283.831,13					
Verbindlichkeiten gesamt	110.514.464,64	21.045.374,69	21.617.442,94	17.938.626,21	71.530.463,74	99.937.358,48		

4. Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Umbuchg.	Endbestand	kum. AFA	Buchwert am 31.12.2012	Buchwert am 31.12.2011	AFA im G'jahr
	Anf.Bestand	Zugänge/ Zuschreibg.	Abgänge in €							
	€	Zuschreibg.	Brutto	RBW						
Immaterielle Vermögensgegenstände	690.923,98	7.140,00	0,00	0,00		698.063,98	667.845,98	30.218,00	61.825,00	38.747,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.971.941,78	75,02	1.020.834,61	637.342,97	3.690.547,85	198.641.730,04	86.823.903,43	111.817.826,61	112.262.448,00	3.497.901,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	37.206.735,33		0,00	0,00	7.612.204,94	44.818.940,27	8.684.902,90	36.134.037,37	29.677.955,91	1.156.123,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	366.310,26	28.805,12	215.736,93	215.736,93	-138.063,46	41.314,99		41.314,99	366.310,26	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.079.715,82	0,00	0,00			2.079.715,82	2.076.715,82	3.000,00	7.561,00	4.561,00
Andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.443.402,83	63.374,82	21.380,73	1.324,04	0,00	1.485.396,92	1.050.786,92	434.610,00	480.461,00	107.901,78
Anlagen im Bau	5.272.936,76	11.417.629,80	0,00	0,00	-11.686.689,33	5.003.877,23		5.003.877,23	5.272.936,76	
Sachanlagen insgesamt	242.341.042,78	11.509.884,76	1.257.952,27	854.403,94	-522.000,00	252.070.975,27	98.636.309,07	153.434.666,20	148.067.672,93	4.766.487,55
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00		147.186,46		147.186,46	147.186,46	
Sonstige Ausleihungen	45.748,06	0,00	4.261,97	4.261,97		41.486,09		41.486,09	45.748,06	
Andere Finanzanlagen	3.770,64	217,04	57,24	57,24		3.930,44		3.930,44	3.770,64	
Finanzanlagen insgesamt	196.705,16	217,04	4.319,21	4.319,21	0,00	192.602,99	0,00	192.602,99	196.705,16	
Anlagevermögen insgesamt	243.228.671,92	11.517.241,80	1.262.271,48	858.723,15	-522.000,00*	252.961.642,24	99.304.155,05	153.657.487,19	148.326.203,09	4.805.234,55

*) Umwidmung in das Umlaufvermögen

5. Sonstige Angaben

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

FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	T€
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	6.321
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	3.022
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	483

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 31.12.2012 416.370,70 € (VJ: 392.959,41 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 23.411,29 € (VJ: 75.886,51 €).

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	41,75	12,25	5	3,5
Technische Mitarbeiter	17,25	3	0	0
	59	15,25	5	3,5

d) Gesamtbezüge

	2012 in €	2011 in €
des Aufsichtsrats	7.650,00	7.650,00
der Geschäftsführung	ohne Angabe	ohne Angabe

Die in § 285 Nr. 9 a) und b) HGB verlangten Angaben über die Bezüge von Mitgliedern und ehemaligen Mit-

gliedern des Geschäftsführungsorgans können unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen (§ 286 Abs. 4 HGB).

e) Als Abschlussprüferhonorar wurden T€ 35 (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst. Dies beinhaltet die Prüfung nach § 16 Makler- und Bau-trägerverordnung.

f) Für **Pensionsverpflichtungen** der früheren Mitglieder des Geschäftsführungsorgans wurden Rückstellungen gebildet:

PENSIONSVERPFLICHTUNGEN	2012 in €	2011 in €
Für laufende Pensionen (Witwe)	100.148,00	102.413,00

g) Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster, Dipl.Finanzwirt (FH),
Geschäftsführer

h) Mitglieder des Aufsichtsrates

Sebastian Remelé, Vorsitzender
Oberbürgermeister, Schweinfurt

Stefan Funk
Geschäftsleiter, Stadtrat, Schweinfurt

Theodor Hergenröther
Pensionär, Stadtrat, Schweinfurt

Rudolf Lauer
Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer
für Unterfranken, Schweinfurt

Sinan Öztürk
Gewerkschaftssekretär, Stadtrat, Schweinfurt

Gudrun Pfister
Geschäftsführerin Mainpex GmbH & Co. KG,
Stadträtin, Schweinfurt

Adolf Schön
Polizeibeamter, Stadtrat, Schweinfurt

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

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt,
Schweinfurt, 28. Januar 2013

Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung

der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 8. Februar 2013

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Maier
Wirtschaftsprüfer


Bernt
Wirtschaftsprüfer



2012

JAHRESZAHLEN

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt

LAGEBERICHT FÜR 2012

1. Gesamtwirtschaftliche- und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt ist eine 100%ige Tochter der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt. Als deren Servicegesellschaft ist sie in den Basisgeschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Regiebetrieb, Reinigungsarbeiten und Winterdienst wie geplant tätig geworden.

Trotz der anhaltenden Finanzkrise stieg in Deutschland die Wirtschaftsleistung der Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe. Dies hatte zur Folge, dass die Arbeits- und Erwerbslosenquote zurückging. Auch die Region um und in Schweinfurt profitierte hiervon. Die Arbeitslosenzahlen entwickeln sich positiv.

Das Bauhandwerk hat volle Auftragsbücher und ist entsprechend ausgelastet. Die Betriebe beklagen zwischenzeitlich einen Fachkräftemangel. Die in den vergangenen Jahren allgemein angespannte Lehrstellensituation hat sich entschärft.

2. Geschäftstätigkeit

Es werden fast ausschließlich Dienstleistungen für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt erbracht und in Rechnung gestellt (über 96 %).

3. Geschäftsergebnis

Der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 23,4 T€ liegt noch im Rahmen der Erwartungen.

4. Personalbereich

Im Unternehmen waren durchschnittlich 79 vollzeitbeschäftigte und 16 teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie 2 Auszubildende und 26 Hilfskräfte beschäftigt.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 4,2 Mio. € in der prognostizierten Höhe.

5. Wirtschaftliche Lage

a) Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote liegt bei 19,9 % (Vorjahr 18,8 %). Die Vermögenslage ist geordnet.

b) Finanzlage

Der kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt. Auf Fremdkapital in Form von Darlehen wird nicht zurückgegriffen. Dies wird auch in absehbarer Zeit nicht nötig sein. Die Finanzlage ist geordnet.

c) Ertragslage

Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeistertätigkeit beeinflusst.

Die Ertragslage ist geordnet.

6. Ereignisse nach Schluss des Geschäftsjahres 2012

Es sind keine besonderen Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

7. Chancen – Risiken

a) Risiken der künftigen Entwicklung

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt ist von der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt abhängig. Derzeit bestehen für die Weiterentwicklung der Gesellschaft keine besonderen Risiken.

b) Chancen der künftigen Entwicklung

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 vervollständigt werden. Auch im Rahmen der Konversion können sich positive Aspekte ergeben.

8. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis für 2013 und 2014 beläuft sich jeweils auf ca. 50 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen Erwartungen.

Schweinfurt, 28. Januar 2013

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt

Alexander Förster
Geschäftsführer



1. BILANZ

Zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	31.12.2012		31.12.2011	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		489.991,00		456.371,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	393,02	393,02	377,05	377,05
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		64.562,47		60.356,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98.540,24		62.940,57	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	972.608,37		533.142,31	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 925,00 € (V): 800,00 €	82.219,43	1.153.368,04	132.858,14	728.941,02
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		302.607,59		783.004,27
C. Aktive Steuerabgrenzung		86.000,00		71.000,00
		2.096.922,12		2.100.049,44

Passiva

	31.12.2012		31.12.2011	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklage		122.186,46		122.186,46
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen	245.000,00	245.000,00	169.000,00	169.000,00
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag		772,95		886,44
2. Jahresüberschuss	23.411,29	24.184,24	75.886,51	76.772,95
B. Rückstellungen				
I. Rückstellungen Pensionen und ähnl. Verpflichtungen		535.647,00		433.808,00
II. Steuerrückstellungen		22.236,00		0,00
III. Sonstige Rückstellungen		561.432,00	1.119.315,00	780.183,00
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		29.800,35		61.825,36
II. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		491.577,32		392.504,79
III. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 39.623,90 € (V): 38.007,18 €		39.858,75	561.236,42	38.768,88
				493.099,03
		2.096.922,12		2.100.049,44

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012		2011	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
- steuerfrei	5.283.708,13		5.142.851,37	
- steuerpflichtig	179.763,82	5.463.471,95	153.271,20	5.296.122,57
2. Sonstige betriebliche Erträge		12.311,78		18.348,69
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		439.549,73		465.145,99
Rohergebnis		5.036.234,00		4.849.325,27
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.163.320,67		3.138.065,48	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 73.147,56 € (VJ: 0,00 €)	1.015.526,11	4.178.846,78	881.155,02	4.019.220,50
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		95.363,34		72.120,80
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		662.589,13		599.812,37
7. Betriebsergebnis		99.434,75		158.171,60
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.150,07		9.633,82
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 68.897,00 € (VJ: 55.414,00 €)		68.898,07		55.414,00
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		35.686,75		112.391,42
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.691,46		32.025,91
14. Sonstige Steuern		4.584,00		4.479,00
15. Jahresüberschuss		23.411,29		75.886,51
16. Gewinnvortrag		772,95		886,44
17. Bilanzgewinn		24.184,24		76.772,95

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2012

Allgemeine Angaben

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.

Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** und die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bewertet und durch planmäßige Abschreibungen gemindert. Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410 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 werden zu Nominalwerten bewertet.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für **aktive latente Steuern** wurde Gebrauch gemacht.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Berechnung der Rückstellung für Pensionen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, ein technischer Zinsfuß von 5,05 % (Oktober 2012), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,0 % angesetzt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 1,5 Jahren von 3,79 % (Oktober 2012) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuationsrate ist nicht vorzunehmen gewesen.

teten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Berechnung der Rückstellung für Pensionen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, ein technischer Zinsfuß von 5,05 % (Oktober 2012), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,0 % angesetzt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 1,5 Jahren von 3,79 % (Oktober 2012) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuationsrate ist nicht vorzunehmen gewesen.

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Forderungen gegenüber dem Gesellschafter SWG wurden zu Beginn des Jahres 2013 beglichen. Es handelt sich im Wesentlichen um abgerechnete Dienstleistungen für Facility Management, für Hausmeister und für das Betriebs- und Heizkostenmanagement, die die SWSG für die SWG erbracht hat.

Für Steuern (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) sind entsprechende Rückstellungen gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen sind insbesondere für Altersteilzeit, Urlaubs- und Überstunden sowie für Abschluss- und Prüfungskosten gebildet.

Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über einem Jahr bestanden zum 31.12.2012 nicht.

Anschaffungs- und Herstellungskosten									
	Anfangsbestand € *)	Zugänge/ Zuschreibung (Z)	Abgänge in €		Endbestand €	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Buchwert am 31.12.2011	AFA im G'jahr
			Brutto	RBW					
Sachanlagen									
Betriebsaustattung	548.504,47	36.597,09	3.311,93		581.789,63	411.448,63	170.341,00	162.245,00	28.501,09
GWG		5.094,16	5.094,16						5.094,16
Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GWG		0,00	0,00						0,00
Werkzeuge	3.125,97	0,00	0,00	0,00	3.125,97	3.125,97	0,00	59,00	59,00
Kraftfahrzeuge	529.115,98	87.292,09	9.145,48	0,00	607.262,59	297.631,07	318.777,00	292.041,00	60.556,09
Sammelposten	6.857,58	0,00	0,00	0,00	6.857,58	5.984,58	873,00	2.026,00	1.153,00
Sachanlagen insgesamt	1.087.604,00	128.983,34	17.551,57	0,00	1.199.035,77	718.190,25	489.991,00	456.371,00	95.363,34
Finanzanlagen									
Beteiligungen, so. Ausleihungen	377,05	15,97	0,00	0,00	393,02	0,00	393,02	377,05	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.087.981,05	128.999,31	17.551,57	0,00	1.199.428,79	718.190,25	490.384,02	456.748,05	95.363,34

*) Historische Anschaffungskosten und kumulierte Abschreibungen wurden gegenüber dem Vorjahr berichtigt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter SWG sind in Höhe von 492 T€ zugleich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und resultieren zu 29 T€ aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft.

Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Umsätzen der SWSG handelt es sich zu mehr als 96 % um steuerfreie Innenumsätze mit der 100 %igen Mutter SWG.

Sonstige Angaben

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern**. 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 12,95 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zu Grunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2012 aktive latente Steuern in Höhe von 15 T€ zugeführt.

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt ist **100 %ige Tochter** der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7,75	2	0	0
Regiebetrieb	10,5	0	2	0
Hausverwalter	60,5	2	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	0	12,25	0	25,25

Gesamtbezüge

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

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

Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 9 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster, Geschäftsführer

Schweinfurt, 28.01.2013
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt

Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt.

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie

Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 8. Februar 2013

**Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**



Maier
Wirtschaftsprüfer



Bernt
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber:
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13
97422 Schweinfurt

Telefon: 09721 726-0
Telefax: 09721 726-111

E-Mail: info@swg-sw.de
Internet: www.swg-schweinfurt.de

Texte:
SWG

Bilder:
Bayerischer Rundfunk, Claudia Buhl-Löwinger,
Corinna Herrmann, Anita Kaltenbach, Volker Martin,
SWG Archiv, shutterstock, stock-photo, TV Oberndorf.

Gestaltung:
Reuter Kommunikations-Beratung
www.reuter-kommunikation.de

Produktion:
CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH
SCHWEINFURT

Klingenbrunnstraße 13
97422 Schweinfurt

Telefon: 09721 726-0
Telefax: 09721 726-111

info@swg-sw.de
www.swg-schweinfurt.de