

GESCHÄFTSBERICHT

2018



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH
SCHWEINFURT

GESCHÄFTSBERICHT

2018

INHALTSVERZEICHNIS

6

Grußwort des Oberbürgermeisters

8

Vorwort des Geschäftsführers

10

Kurzbericht des Aufsichtsrats

14

Stadtplan Schweinfurt

16

Schweinfurt

18

Stadtplan Bergl

20

Der Bergl

24

Leben am Bergl

28

Punkthäuser am Bergl

32

Smarte Technik

42

Jahresabschluss der SWG 2018

44

Lagebericht der SWG 2018

48

Bilanz der SWG
zum 31. Dezember 2018

50

Gewinn- und Verlustrechnung
der SWG 2018

51

Anhang des Jahresabschlusses
der SWG 2018

57

Bestätigungsvermerk
der SWG 2018

60

Jahresabschluss der SWSG 2018

62

Lagebericht der SWSG 2018

64

Bilanz der SWSG
zum 31. Dezember 2018

66

Gewinn- und Verlustrechnung
der SWSG 2018

67

Anhang des Jahresabschlusses
der SWSG 2018

71

Bestätigungsvermerk
der SWSG 2018

IMAGETEIL

JAHRESABSCHLUSS

GRUSSWORT

DES OBERBÜRGERMEISTERS



Schweinfurt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten enorm gewandelt. Die Industrie- und Arbeiterstadt ist ein lebens- und liebenswerter Wohnort mit idealer Infrastruktur und viel Platz für Familien und Grün geworden. Diese Entwicklung nachhaltig zu stärken, ist ein Hauptanliegen der Stadt und mit ihr auch der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt.

Wo moderner, großzügig geschnittener Wohnraum entsteht, da entsteht auch ein neues Lebensgefühl. Gemeinsam mit der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt achten wir darauf, dass das sozial ausgeglichen geschieht und Wohnen in unserer Stadt für alle bezahlbar bleibt. Die Investitionen in Kinderbetreuung, kulturelle Angebote und die Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur sind hierbei begleitende Komponenten.

Die Stadt Schweinfurt arbeitet konsequent weiter daran, ihr Image als lebenswerte Stadt weiter aufzubessern und fortzuentwickeln. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist hierbei ein vertrauter, erfahrener und erfolgreicher Partner.

In den letzten Jahren wurde seitens der SWG nochmals verstärkt in die Modernisierung der in die Jahre gekommenen Wohninfrastruktur investiert. Der Invest seit 2008 beträgt rund 50 Mio. €. Gerade im zentrumsnahen Gründerzeitviertel und auch im größten Wohngebiet der SWG am Bergl kann man diese Entwicklung spüren.

Ich danke der Geschäftsführung, dem Aufsichtsrat und insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diese Arbeit mittragen, für die angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

DES GESCHÄFTSFÜHRERS



Als Stadt- und Wohnbaugesellschaft beschäftigen wir uns von Natur aus mit der Frage, wie sich das Wohnen verändert. Insofern sind die Planungen für große Sanierungs- und Bauvorhaben immer eine kleine Wette auf die (nahe) Zukunft: Welche Wohnungszuschnitte werden besonders nachgefragt? Wieviel Wert legen die Mieter auf smarte Technik? Welche Veränderungen sind nötig, um den Strukturwandel der Bevölkerung nachzuvollziehen? Singlewohnungen und barrierefreie Zuhause sind hier als Beispiel zu nennen.

Die Sanierung der drei Punkthäuser am Bergl ist ein gutes Beispiel für unsere Kernaufgabe: Bei den Häusern aus den 70er Jahren waren umfassende Modernisierungsarbeiten notwendig geworden. Im Zuge der Sanierung wurde jedoch weitergedacht. Alle Wohnungen werden barrierefrei zugänglich, auch die Außenanlagen wurden entsprechend umgestaltet. Mit Elektrotankstelle und weiteren entsprechend technisch vorbereiteten Parkplätzen, sind wir auf Elektroautos eingestellt. Das klassische „Schwarze Brett“ wurde durch eine digitale Pinnwand ersetzt, eine elektronische Schließanlage löst die zentrale Schließanlage ab und eine Postbox sorgt für bequemen Zugang zu online erstandenen Schätzen.

Damit werden die „Baudrillinge“ nicht nur in die Gegenwart versetzt, sondern auch zukunftsfähig gemacht. Oft sind es Kleinigkeiten, die zählen; Kleinigkeiten, die insgesamt zur Atmosphäre beitragen und damit das Klima insgesamt verbessern.

Auch im kommenden Jahr werden wir unser Bestes tun, diese Kleinigkeiten im Blick zu behalten. Für unsere Mieter, für unsere Kunden, Auftraggeber und auch für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'A. Förster'.

Alexander Förster
Geschäftsführer

DES AUFSICHTSRATS

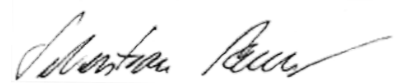
Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2018 zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die satzungsgemäß vereinbarten und ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr. In den Sitzungen wurden die wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen des Jahres mit der Geschäftsführung der SWG beraten und die nötigen Beschlüsse dazu gefasst.

Gemäß Auftrag wurden die vorliegenden Jahresabschlüsse der SWG und der SWSG sowie deren Anhänge und Berichte durch den beauftragten Abschlussprüfer, die GdW Revision AG aus Berlin, geprüft und beurteilt. Die Prüfung hat zu keinerlei Einwänden geführt.

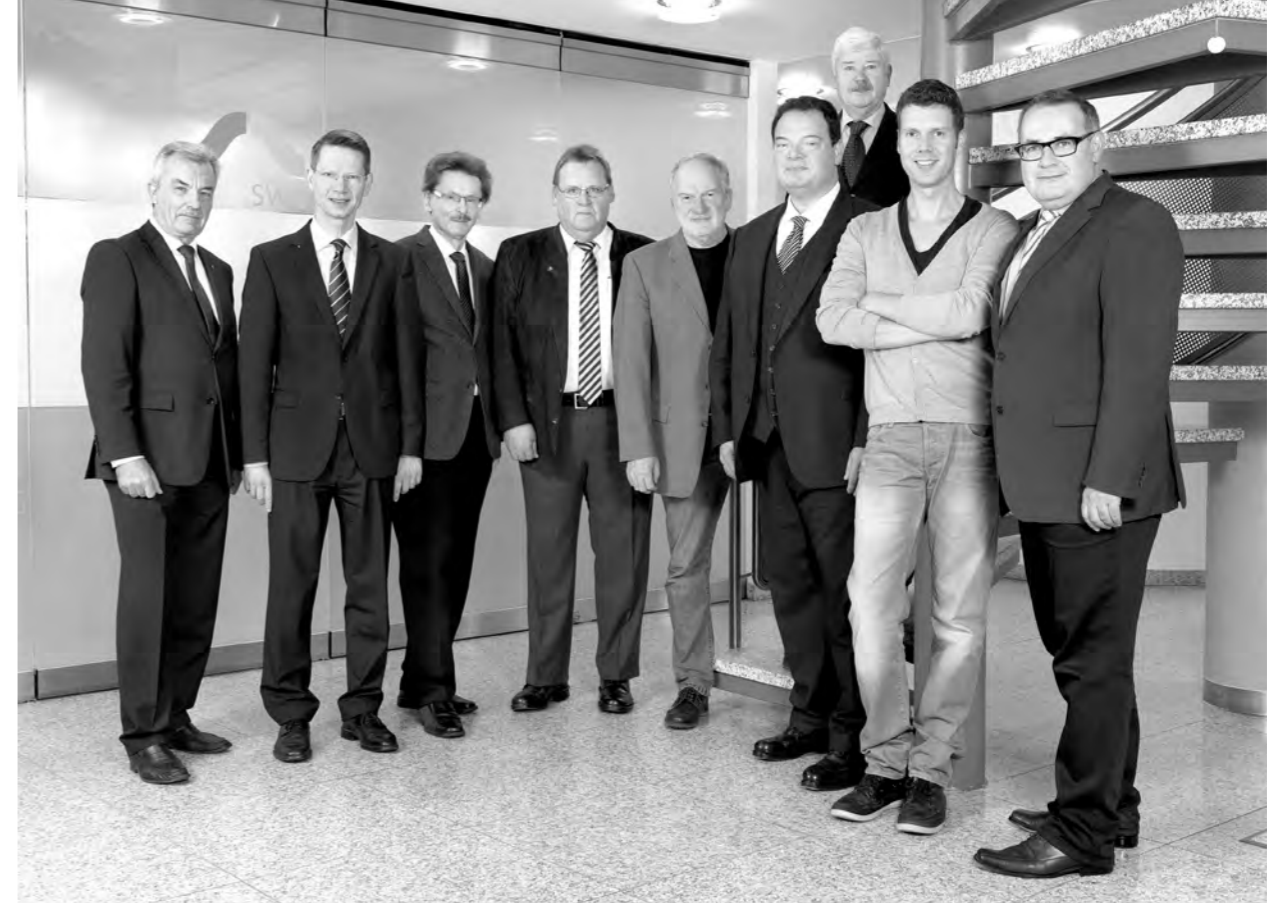
Es wurde festgestellt und testiert, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, dass darin die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung eingehalten wurden und dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften widerspiegelt. Jahresabschluss, Geschäftsbericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Prüfbericht samt Anhängen wurden vom Aufsichtsrat in seiner ordentlichen Sitzung am 12. März 2019 ohne Einwände genehmigt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG und SWSG für die geleistete Arbeit und hebt die gute Zusammenarbeit hervor.

Der Aufsichtsratsvorsitzende



Sebastian Remelé
Oberbürgermeister



Mitglieder des Aufsichtsrats

SEBASTIAN REMELÉ

Oberbürgermeister, Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2018 – 31.12.2018

MAXIMILIAN GRUBAUER

Dipl.-Rechtspfleger (FH), Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2018 – 31.12.2018

ROLF LAUER

Hauptgeschäftsführer a. D. Handwerkskammer
für Unterfranken, Euerdorf
01.01.2018 – 31.12.2018

OLIVER SCHULTE

Selbstständiger Unternehmer, Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2018 – 31.12.2018

STEFAN FUNK

Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleiter, Stadtrat,
stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2018 – 31.12.2018

KARL-HEINZ KAUCZOK

Konrektor a. D., Dritter Bürgermeister, Schweinfurt
01.01.2018 – 31.12.2018

ADOLF SCHÖN

Polizeibeamter a. D., Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2018 – 31.12.2018

HANS WILLACKER

1. Vorsitzender a. D. der IG Bauen-Agrar-Umwelt,
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen
01.01.2018 – 31.12.2018

LEBEN. STADT.
WOHNEN.

SCHWEINFURT

BELLEVUE

MUSIKERVIERTEL

Niederwerner Straße

John-F.-Kennedy-Ring

Oskar-von-Miller-Straße

BERGL

HAUPTBAHNHOF

INNENSTADT WEST

Landwehrstraße

STADTGALERIE

INNENSTADT-NORD

RATHAUS

MUSEUM GEORG SCHÄFER

ALTSTADT

SITZ SWG

HAUPTFRIEDHOF

NÖRDLICHER STADTTTEIL

GARTENSTADT

ESELSHÖHE

HAARDT

WILDPARK AN DEN EICHEN

HOCHFELD STEINBERG

DEUTSCHHOF

Mainberger Straße

Main

STADTPARK

HAFEN

EINE STADT
STELLT SICH VOR

SCHWEINFURT

EINE STADT STELLT SICH VOR

Umgebung

Eingebettet zwischen Weinbaugebieten, den Laubwäldern von Spessart und Steigerwald und der urwüchsigen Landschaft der Rhön präsentiert sich Schweinfurt mit seinen rund 54.000 Einwohnern als Ausgangspunkt für unzählige Ausflugsmöglichkeiten. Freunde des nassen Elements fühlen sich zum Beispiel in den Hassbergen mit den vielen Bädern besonders wohl. Auch Nürnberg, Bamberg und Frankfurt am Main sind über die vorzügliche Anbindung per Bahn oder PKW schnell erreicht.

Geschichte

1200 Jahre zählt die Stadtgeschichte. Einst war Schweinfurt Reichsstadt, eine von rund 50, die bis 1800 bestanden. Die „Leopoldina“, heute die älteste naturwissenschaftlich-medizinische Akademie der Welt, die ohne Unterbrechung existiert, wurde 1652 in Schweinfurt gegründet. Mit dem Ende des 19. Jahrhunderts entwickelt sich Schweinfurt zur Industriestadt. Erfindungen, die die Welt bewegen, wurden hier gemacht: vom Kugellager bis zum modernen Fahrrad mit Freilaufnabe.

Arbeiten

In Schweinfurt findet sich eine der höchsten Arbeitsplatzdichten im Bundesgebiet mit weltweit tätigen Firmen aus der Wälzlager- und Autoteilzubehörproduktion. Mittelständische Unternehmen sorgen mit moderner Energietechnik, Fahrradentwicklung und Medizintechnik für weitere hochwertige Arbeitsplätze. Niedrige Arbeitslosenquoten zeugen von der stabilen Situation im Raum Schweinfurt.

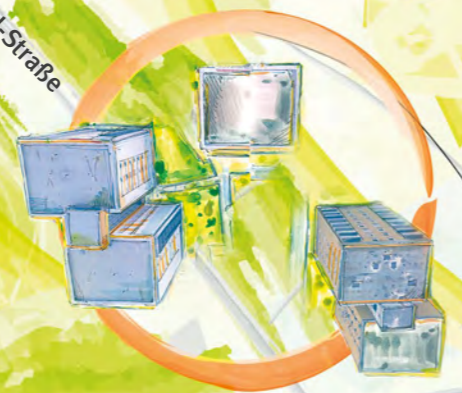
Leben

Kultur, Feste, Freizeitgestaltung: Schweinfurt muss sich nicht verstecken. Mit dem Museum Georg Schäfer, der Kunsthalle und dem Schweinfurter Nachsommer begeistert die Stadt Kulturinteressierte. Familien freuen sich über viele Grünflächen, das Schweinfurter Volksfest und die Rarität eines kostenfreien Wildparks. Die herausragende Gesundheitsinfrastruktur und kurze Wege tun ihr übriges, um Schweinfurt zum attraktiven Lebensort zu machen.



WUSSTEN SIE SCHON, DASS
DAS KNEIPENMUSIKFESTIVAL
HONKY TONK 1993 IN SCHWEINFURT
SEINEN ANFANG NAHM?

BERGL



Hermann-Barthel-Straße

Geldersheimer Straße

Oskar-von-Miller-Straße

AUFERSTEHUNGSKIRCHE

WASSTURM

John-F.-Kennedy-Ring

Stresemannstraße

HAUPTBAHNHOF

SACHSKOLONIE

Gustav-Heusinger-Straße

EIN STADTEIL,
VIELE ANSICHTEN

DER BERGL

EIN STADTTEIL, VIELE ANSICHTEN

Von oben

Im Westen der Stadt, umgrenzt vom John-F.-Kennedy-Ring und den Bahngleisen in Richtung Rhön, liegt der Stadtteil Bergl. Alte Arbeitersiedlungen, wie die unter Denkmalschutz stehende Sachs-Kolonie und der über 100-jährige Wasserturm prägen das Bild des Stadtteils. Große Wohnblocks aus den 50er und 60er Jahren bieten vielen Menschen ein Zuhause. Der größte Stadtteil Schweinfurts mit rund 9000 Einwohnern verfügt über eine exzellente Bildungsinfrastruktur und eine eng getaktete ÖPNV-Anbindung.

Von früher

Der Stadtteil Bergl war lange Zeit ein Ort des rauen, aber ehrlichen Tons der dort lebenden Arbeiter. Nachbarschaftlicher Umgang war ein Muss, gegenseitige Hilfe eine Selbstverständlichkeit. Heute ist der Bergl ein bei Familien beliebter Wohnort mit viel Grün und großzügig geschnittenen Wohnungen.



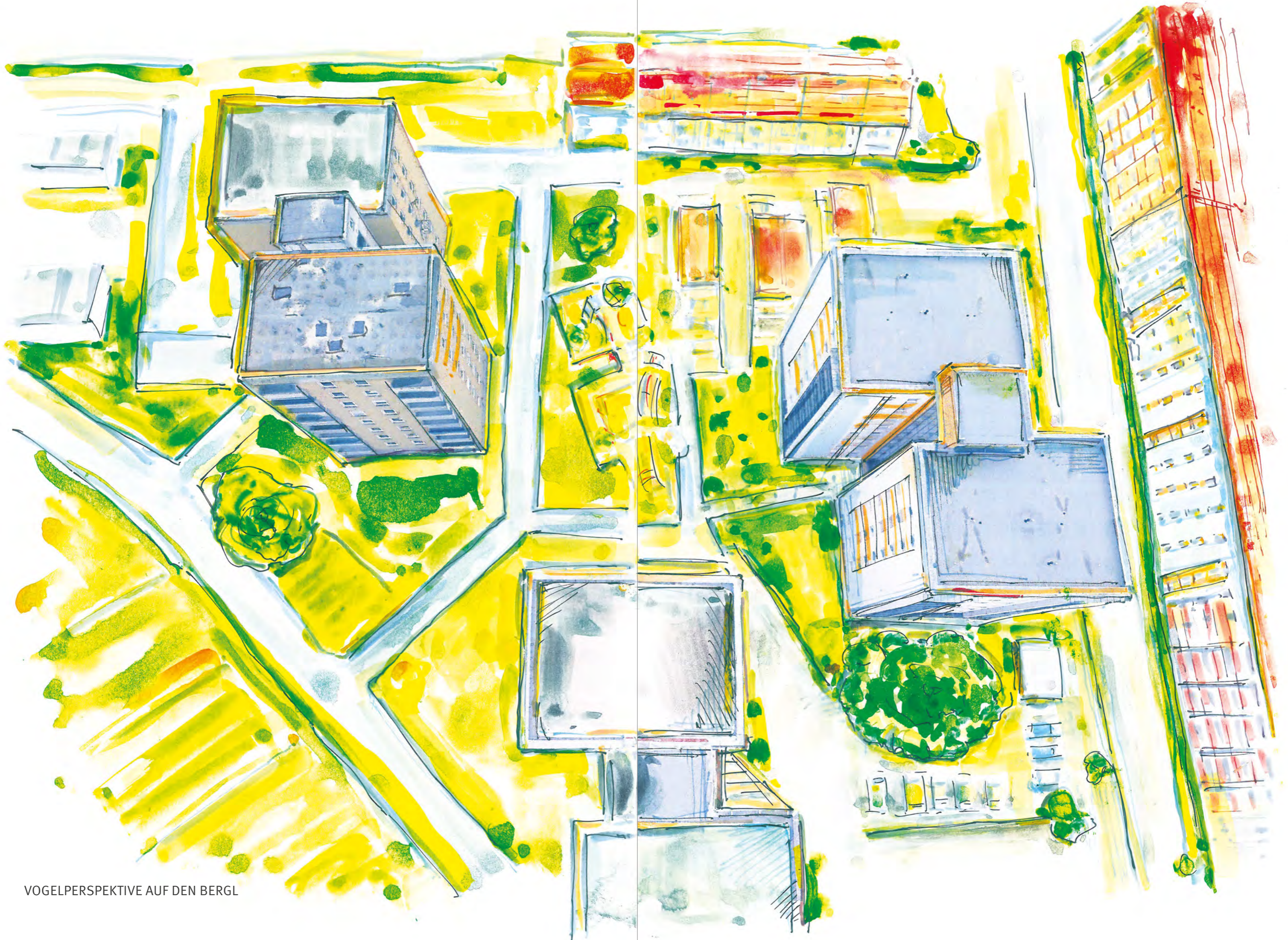
Von außen

Zwischen den Wohnhäusern befinden sich großflächige Grünanlagen mit teils wunderschönem, alten Baumbestand. Der von Wern und Main eingerahmte Stadtteil liegt zudem nahe des Werngrunds und grenzt an den Münzberg, beides weitläufige und unbebaute, teils landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Aus der Vogelperspektive präsentiert sich der Bergl daher trotz seiner hohen Bevölkerungsdichte als grüner Stadtteil.

Von innen

Die meisten der großen Wohnblöcke stammen aus den Jahren 1950 bis 1970. Unter energetischen Aspekten und aufgrund veralteter Zuschnitte sind viele der Gebäude sanierungsbedürftig. Viele der vorhandenen Wohnsiedlungen und -blocks präsentieren sich jedoch inzwischen von ihrer besten Seite, wie z. B. die SWG-eigenen Gebäude in der Oskar-von-Miller-Straße 71a-83 und 87a-99.

WUSSTEN SIE SCHON, DASS DIE
ZWÖLFGESCHOSSIGE WOHN-
SCHEIBE UNTERFRANKENS
GRÖSSTES WOHNHAUS IST?



VOGELPERSPEKTIVE AUF DEN BERGL

INFRASTRUKTUR, KULTUR UND SOZIALES

Wohnprojekt des Freien Altenrings Schweinfurt e.V.

2014 wurden nach umfangreichen Sanierungsarbeiten durch die SWG 16 barrierearme Wohnungen in der Oskar-von-Miller-Straße 87a-99 an den Freien Altenring Schweinfurt e.V. übergeben. Selbstbestimmtes Wohnen im Alter – darum geht es dem Verein. Jeder Bewohner verfügt über eine eigene, abgeschlossene Wohnung und organisiert sein Leben selbst. Ein großer Gemeinschaftsraum dient als Treffpunkt zum Austausch und zum Besprechen gemeinsamer Anliegen. Die Bewohner helfen sich gegenseitig und vereinsamen nicht.

Bildungs- infrastruktur und Kinder- betreuung

Durch seine zentrale Lage direkt südlich des Schulzentrums West mit dem Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, dem beruflichen Schulzentrum Alfons Goppel sowie der Dr.-Georg-Schäfer-Schule verfügt der Bergl über eine ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur mit kurzen Wegen. Die Albert-Schweitzer-Grund- und Mittelschule liegt mittig im Bergl und auch für die Betreuung der Kleinsten ist mit vier Kindertagesstätten gut gesorgt.



Denkmalge- schützte Be- sonderheiten

Die Sachskolonie am westlichen Ende des Bahnhofsviertels besteht aus elf Doppelhäusern mit Mietwohnungen. Jeder Mieter verfügt über einen Gartenanteil. Die Wohnsiedlung entstand Anfang der 20er Jahre für Werksangehörige der Firma Fichtel & Sachs. Die evangelische Auferstehungskirche wurde 1958 nach den Plänen des Architekten Olaf Andreas Gulbransson errichtet. Der Grundriss der Kirche vereint ein Achteck mit einem griechischen Kreuz. Der goldene Jerusalemleuchter bezieht sich auf eine Vision der Offenbarung des Johannes.

Wahrzeichen Wasserturm

Das Wahrzeichen am Bergl wurde 1911 erbaut. 181 Stufen führen bis unter die hölzerne Dachkonstruktion. Der Wasserbehälter fasst rund 400.000 Liter Wasser. Der Wasserturm sollte als Reservoir für die Bevölkerung von Oberndorf dienen, war jedoch nur wenige Jahre in Betrieb. Er überstand den Zweiten Weltkrieg mit einigen Einschusslöchern und wurde im Verlauf der Jahrzehnte mehrmals sanft saniert. Seit 2004 hat der Bürgerverein Bergl e.V. den Wasserturm gepachtet und in ehrenamtlicher Arbeit renoviert.



VOGELPERSPEKTIVE AUF DIE PUNKTHÄUSER

PUNKTHÄUSER AM BERGL

EINBLICK UND AUSBLICK



Einige Zahlen

Ein Ensemble aus drei Mehrfamilienhäusern, erbaut Anfang der 70er. Je acht Wohngeschosse mit jeweils rund 3.000 m² Wohnfläche. Zwischen 40 und 48 Mietparteien sind in den Häusern untergebracht. Das sind die Kerndaten der Gebäude in der Hermann-Barthel-Straße 62 und 64 und der Max-Kaiser-Straße 17. Alle drei Gebäude werden seit Ende 2016 zueinander zeitversetzt saniert. Bis zu jeweils 25 verschiedene, am Bau beteiligte Firmen verhelfen den Punkthäusern in jeweils rund eineinhalb Jahren Bauzeit zu neuem Glanz. Für die Sanierungen veranschlagt die SWG insgesamt einen Betrag von rund 20 Mio. €.

Das Ziel

In den drei Punkthäusern entstehen moderne und zeitgemäße Wohnungen. Alle sind künftig barrierefrei per Aufzug zu erreichen. Die Wohnungen werden mit modernen Bädern ausgestattet, erhalten eine verglaste Loggia, die im Sommer auch als Balkon zu benutzen ist und der Brand- bzw. Schallschutz wird auf heutiges Niveau gebracht. Verschiedene Maßnahmen zur Gebäudedämmung und der Einbau zeitgemäßer 3-fach isolierter Fenster ermöglichen einen Energiestandard, der die EnEV-Bestimmungen für Neubauten noch um 45 % unterschreitet. Technische Neuerungen wie die elektronische Schließanlage machen die Punkthäuser nicht nur zukunftsfähig, sondern das Leben auch komfortabler. Neu gestaltete Außenanlagen mit Spielplatz, abschließbarem Fahrradunterstellplatz und zusätzlichen PKW-Stellplätzen runden das Bild ab.

Der Weg dorthin

Die Abläufe der Sanierung sind zeitlich aufeinander abgestimmt. In der Hermann-Barthel-Straße 62 starteten die Arbeiten bereits Ende 2016. Seit Mai 2018 können die „alten und neuen“ Mieter hier bereits das neue Wohngefühl erleben. Während die Arbeiten in der Hermann-Barthel-Straße 64 voll im Gange sind, laufen in der Max-Kaiser-Straße 17 aktuell die Rückbauarbeiten.

Die Bauarbeiten

Die Gebäude werden im ersten Schritt bis auf die Gebäudehülle rückgebaut. So werden im Innenbereich sämtliche Elektro- und Sanitärinstallationen, inklusive der entsprechenden Hausanschlüsse, erneuert. Umfangreiche Abbruch- und Betonarbeiten werden notwendig, um zusätzliche Aufzugshaltstellen zu ermöglichen. Im Verlauf der Sanierung werden dann aufwendige Fassaden- und Dachdämmarbeiten durchgeführt, die die Gebäude energetisch zukunftsfähig machen. Besonderen Wert wird auch auf die Verbesserung der Schalldämmung gelegt. Um einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu ermöglichen, wird die Außenanlage entsprechend neugestaltet.



DAS MEHRFAMILIENHAUS IN DER HERMANN-BARTHEL-STRASSE

Elektronische Schließanlage

Alle drei Häuser wurden im Zuge der Sanierung mit einer elektronischen Schließanlage ausgerüstet. Die Gebäudezugangstüren, die jeweilige Wohnungstüre sowie die Zugänge zu Fahrrad- und Müllabstellplätzen und zum Briefkasten öffnen sich nun mit nur einem Transponder. Das klingt komplizierter, als es ist. Man kennt das System aus Hotels oder von modernen Schließfachanlagen, zum Beispiel in Thermalbädern: Statt eines Schlüssels erhält man einen wie einen Chip geformten Schlüsselanhänger. Dieser wird an die entsprechend markierte Stelle am Türschloss gehalten. Stimmen die Schlüsselinformationen überein, kann die Tür geöffnet werden. Ein Stromanschluss ist dafür übrigens nicht notwendig.

Das hat verschiedene Vorteile:

- Der Schlüsselbund wird deutlich schmaler, da keine zusätzlichen Schlüssel für Haustüre, Abstellplatz und Briefkasten benötigt werden.
- Der Transponder kann bei Verlust einfach gesperrt werden. Das ist ein sicherer Einbruchschutz.
- Außerdem erspart es das zeitaufwändige und teure Austauschen der Schließzylinder.
- Die Schlüssel können nicht von Unberechtigten kopiert werden.
- Die Zylinder lassen sich bei Einbruchversuchen schwerer öffnen.

Digitales Schwarzes Brett

Ganz aktuell und ohne lästige „Zettelwirtschaft“: Im Eingangsbereich der drei Mehrfamilienhäuser wurden die traditionellen Pinnwände durch ein digitales Schwarzes Brett ersetzt. Das erspart der Umwelt den Ausdruck der Informationen auf Papier, dem Hausmeister das händische Verteilen in den Häusern und den Bewohnern das Zettelchaos. Auf dem Bildschirm sind alle wichtigen Informationen auf einen Blick zu sehen:

- Notrufnummern
- Die zuständigen Ansprechpartner bei der SWG und die Kontaktdaten des Hausmeisters
- Anstehende Termine, z. B. zur Wartung der Rauchmelder oder Heizungsablesung

Für die Zukunft ist geplant, auch ÖPNV-Fahrpläne, Müllabfuhrtermine, Wettervorhersagen oder Informationen zu aktuellen Veranstaltungen in Schweinfurt zu integrieren.

myRenzbox – clevere Paketlösung

Die Paketkastenanlage myRenzbox steht allen Mietern im Quartier zur Verfügung. 47 große und kleine Fächer erlösen die Mieter von sehr alltäglichen Problemen:

- Mein Paket ist in der Filiale gelandet, jetzt muss ich es dort abholen.
- Mein Paket wird heute geliefert, aber ich bin nicht Zuhause.
- Ich möchte das Produkt gerne zurücksenden, wo muss ich hin?
- Ich wohne im Erdgeschoss und der Paketbote gibt immer alles bei mir ab.

In der Box können die Pakete zu jeder Tages- und Nachtzeit sicher hinterlegt werden, ohne dass der Empfänger einen Umweg in Kauf nehmen muss. Die Fächer der Box lassen sich mit dem Transponder der Schließanlage öffnen. Außerdem kann man die Paketbox auch zur Abholung von Retouren durch die wichtigsten Paketdienste (DHL, DPD, GLS und Hermes) nutzen.

E-Tankstelle

Auf dem Grundstück der Hermann-Barthel-Straße 64 entsteht eine öffentliche Ladestation für Elektroautos. Ausgeführt und betreut wird die E-Tankstelle von den Stadtwerken Schweinfurt. Es wird bereits die siebte öffentliche Ladestation in Schweinfurt sein. Die Nutzung wird fair nach Zeit und Ladeleistung abgerechnet. Der Ladevorgang kann mit der Kundenkarte der Stadtwerke gestartet und bezahlt werden, per SMS oder über Roaming-Anbieter per App mit dem Smartphone.

So geht's:

- Stadtwerke-Kundenkarte an den Sensor halten, QR-Code scannen oder Ladebox-Kennung per SMS an die angegebene Rufnummer senden.
- Die grün blinkende Statusleuchte an der Seite der Tankstelle zeigt, welche der beiden Steckdosen freigeschaltet ist.
- Dann den Stecker anbringen und laden.

JAHRESABSCHLUSS DER SWG 2018

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist zu 100 % ein Tochterunternehmen der Stadt Schweinfurt. Sie ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt zur Sicherstellung ihrer Grundversorgungspflichten und dient als Instrument zur Stadtentwicklung. Der gesellschaftseigene Immobilienbesitz befindet sich nahezu vollständig in Schweinfurt.

Hauptaufgabe der Gesellschaft ist nach dem Gesellschaftszweck die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu vertretbaren Konditionen. Neben der Betreuung des eigenen Bestandes werden Objekte für die Stadt Schweinfurt, für die Stadtwerke Schweinfurt, für Stiftungen und für private Eigentümer verwaltet. Bauträgergeschäft sowie Gewerbebau werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt. Basis der Gesellschaft ist die Bestandsbewirtschaftung.

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland hat nach zehn Jahren deutlich nachgelassen. Nach einem Bruttoinlandsprodukt von 1,5 % in 2018, lauten die Prognosen für 2019 auf 1,0 % oder etwas darüber. Die internationalen Herausforderungen, politische Unsicherheiten, Handelskonflikte, der Klimawandel, bis hin zu Datenkriminalität oder auch Fake News tragen zur Verunsicherung und zu einer Abschwächung der Weltwirtschaft bei, der sich auch Deutschland nicht entziehen kann. In der Europäischen Union sieht man sich mit der Möglichkeit eines ungeordneten Austritts von Großbritannien, Haushaltsproblemen in Italien, Protesten in Frankreich sowie den Auswirkungen der Dieselproblematik konfrontiert. Zudem stehen Wahlen zum Europäischen Parlament an, aus denen die Kritiker der Europäischen Union mit nationalistischen Tendenzen gestärkt hervorgehen könnten.

Deutschland hat in 2018 einen Rekordüberschuss im Staatshaushalt von 59,2 Mrd. € erzielt und somit die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank genutzt. Die Wirtschaft wird durch den privaten Konsum und Investitionsausgaben, z. B. im Bereich der Bauinvestitionen getragen. Es wurde ein neuer Höchststand von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erreicht, die Arbeitslosenquote liegt bei 4,8 %. Die Entwicklung der Einkommen ist stabil und liegt über der Inflationsrate.

Die Wohnungswirtschaft profitiert von den günstigen Zinsen, hat aber mit den verschärften Baubestimmungen und mit der Mietpreisbindung in den Ballungsgebieten Nachteile zu bewältigen. Hinzu kommen Baukostenerhöhungen, unter anderem auch durch den demographischen Wandel, der sich durch eine Reihe von bautechnischen Bestimmungen niederschlägt und – aktuell – die Diskussion um die Neuberechnung der Grundsteuer.

Die Stadt Schweinfurt will die Konversionsflächen nutzen, um sich verstärkt als Bildungsstandort zu etablieren und mit „Bellevue“ einen neuen Stadtteil mit zusätzlichen Wohnraum anbieten, um weiteres Wachstum und den Zuzug weiterer Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt will diese Pläne konstruktiv begleiten und sowohl durch weitere Modernisierungsmaßnahmen als auch durch Neubau von Mietwohnungen unterstützen. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist auch der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Bei einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. Neubautätigkeit

Im Rahmen der Konversion wird in Schweinfurt ein neuer Stadtteil „Bellevue“ entstehen. Hier wird sich die SWG mit mindestens 60 neugebauten Mietwohnungen engagieren. Es ist geplant, dass der Grundstückskauf in 2019 erfolgt und erste Baumaßnahmen beginnen.

Im Gründerzeitviertel wurde ein Bestandsgebäude abgebrochen und an gleicher Stelle ein Mietwohnungsneubau errichtet. Bei einem weiteren Bestandsgebäude ist auch aus wirtschaftlichen Erwägungen die Entscheidung für einen Abbruch und einen Ersatzneubau getroffen worden. Der Neubau mit 14 Wohneinheiten wird mit EOF-Mitteln finanziert und unterliegt somit der Belegungsbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus.

2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,7 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €) eingesetzt. Bei der Modernisierungsmaßnahme der Wohnanlage Hermann-Barthel-Str. 62 konnte Mitte 2018 planmäßig der Einzug erfolgen. Die Modernisierungsmaßnahme in der Wohnanlage Max-Kaiser-Str. 17 wurde planmäßig vorangetrieben. Die Modernisierung in der Hermann-Barthel-Str. 64 wird sich aufgrund von fehlerhaften Ausführungen beim Brandschutz um voraussichtlich 6 Monate verzögern.

3. Wohnungsverwaltung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von modernisierungsbedingten und allgemeinen Mietanpassungen um 0,4 Mio. € auf 28,8 Mio. € (VJ: 28,4 Mio. €) gestiegen.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum 31. Dezember 2018 folgenden eigenen Bestand:

- 4.868 Wohnungen mit 300.688 m² Wohnfläche
- 81 gewerbliche Einheiten mit 28.866,63 m² Nutzfläche
- 1.263 Garagen
- 1.381 Kfz-Abstellplätze/Carports.

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 5 (VJ: 5) Eigentumswohnungen, 1 (VJ: 0) Reihenhäuser und 7 (VJ: 3) Tiefgaragen- bzw. Stellplätze aus dem Bestand verkauft.

5. Verwaltungsbetreuung

Die SWG verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Mietverwaltungen von privaten Eigentümern, von Stiftungen und von einer Gemeinde aus dem Landkreis Schweinfurt. Am 31. Dezember 2018 wurden 2.704 Einheiten (VJ: 2.743) verwaltet.

6. Facility Management

Die SWG verwaltet die Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Stadtwerke Schweinfurt. Die Verwaltung erstreckt sich unter anderem auf Verwaltungsgebäude, Schulen, Museen, Parkhäuser, Stadion, Sporthallen, Rathaus, den zentralen Busbahnhof sowie Parkplätze. Neben Miet- und Pachtvertragsabwicklungen, Hausmeisterleistungen, Parkraumbewirtschaftung und Betriebskostenmanagement werden der kleine und der große Bauunterhalt durchgeführt. Mit 4,3 Mio. € (VJ: 4,1 Mio. €) bewegen sich die Umsätze aus dem Facility Management leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv, weil die langfristige Modernisierungsstrategie der Eigenbestände wieder forciert werden konnte und sich neue Perspektiven im Mietwohnungsneubau auf der Konversionsfläche im Stadtteil „Bellevue“ ergeben.

III. LAGE

1. Ertragslage

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss 2,1 Mio. € (VJ: 2,1 Mio. €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und den Verkäufen aus dem Anlagevermögen positiv beeinflusst. Damit wurde der im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 prognostizierte Jahresüberschuss zwischen 1,7 Mio. € und 2,0 Mio. € um 0,1 Mio. € überschritten.

Die Umsatzerlöse blieben mit 33,9 Mio. € (VJ: 33,9 Mio. €) nahezu konstant. Moderat höhere Erlöse bei den Mieten um 0,3 Mio. € und der Betreuungstätigkeit um 0,4 Mio. € wurden durch die im Vorjahr realisierten Verkaufserlöse von 0,7 Mio. € nicht sichtbar.

Für das Geschäftsjahr 2018 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von allgemeinen Mieterhöhungen auf rund 28,8 Mio. € (VJ: 28,4 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose für 2018 von rund 28,7 Mio. € um 0,1 Mio. € überschritten.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 4,7 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2018 belief sich auf 4,5 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber der Planung ist auf zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen in der Heisenbergstr. 36-46 zurückzuführen.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufrieden stellend.

2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich in Höhe des Jahresüberschusses um 2,1 Mio. € (VJ: 2,1 Mio. €) erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 37,9 % (VJ: 37,7 %) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10,2 Mio. € (VJ: 5,1 Mio. €) sowie den Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 5,9 Mio. € (VJ: 0,5 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 0,3 Mio. € (VJ: 7,7 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Zugang der Zahlungsmittel in Höhe von 4,0 Mio. € (VJ: -3,0 Mio. €).

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

Die Gesellschaft hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2018 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr auf 168,6 Mio. € (VJ: 164,7 Mio. €) gestiegen. Die Hauptgründe hierfür liegen auf der Vermögensseite im Wesentlichen am Zugang des Anlagevermögens in Höhe von 1,6 Mio. € sowie dem Aufbau des Finanzmittelbestands um 4,0 Mio. €. Die stichtagsbezogenen, niedrigeren Forderungen in Höhe von 1,7 Mio. € stehen dem gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 1,6 Mio. € und die Rückstellungen um 0,2 Mio. € erhöht. Das Eigenkapital ist um 2,1 Mio. € gestiegen. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Überschuss des Geschäftsjahres.

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

IV. FINANZIELLE UND NICHT-FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zu den finanziellen Leistungsindikatoren wie Jahresüberschuss, Umsatzerlöse und Instandhaltungsaufwendungen wird auf die Ausführungen in Abschnitt B.III.1 Ertragslage verwiesen. Zum 31.12.2018 waren 290 (VJ: 298) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 119 (VJ: 133) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht vermietbar. Die Leerstandquote beträgt 6,0 % (VJ: 6,1 %) und entwickelt sich entsprechend den vorhersehbaren Entwicklung. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durchgeführten Mieterwechsel hat 7,4 % (VJ: 7,9 %) erreicht und entwickelt sich erwartungsgemäß.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Aufgrund der steigenden Anzahl von Wohnungsinteressenten will die Gesellschaft die eingeschlagene Modernisierungsstrategie verstärken und auch im Neubaubereich tätig werden. Für das Geschäftsjahr 2019 werden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 29,2 Mio. € (VJ: 28,7 Mio. €) erwartet. Der Anstieg ergibt sich im

Wesentlichen durch geplante Mietanpassungen und Neuvermietung nach Modernisierung. An den eigenen Beständen werden Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen weiterhin durchgeführt. Für das Jahr 2019 beträgt das Budget für reine Instandhaltungsmaßnahmen 4,5 Mio. € (VJ: 4,4 Mio. €). Hinsichtlich der Wohnungsleerstände und der Fluktuationsrate erwartet die Unternehmensleitung aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen weitere Verbesserungen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2019 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 1,2 Mio. € bis 1,5 Mio. €.

II. RISIKOBERICHT

Folgende strategische Risiken werden von der Geschäftsführung derzeit gesehen:

Die Handwerkerkapazitäten sind bedingt durch Fachkräftemangel in der Region angespannt. Die Firmen arbeiten auch aufgrund der hohen Auftragslage an der Auslastungsgrenze. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung und hinsichtlich der Zuverlässigkeit traten gegenüber Einzelfällen in den vergangenen Jahren häufiger auf.

Im Jahr 2019 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung könnte sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Die SWG rechnet auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigende Erlöse entgegenstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

III. CHANCENBERICHT

Die starke Nachfrage nach modernisierten Wohnungen bestärkt die Gesellschaft in ihrer eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. Die Tendenz zu Single-Haushalten durch Rentner und Alleinerziehende bewirkt eine anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Chancen bestehen auch aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

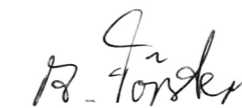
D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZ-INSTRUMENTEN

Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder.

Neben öffentlichen Mitteln werden zur Mitfinanzierung von Neubauten oder Großmodernisierungen Darlehen als objektbezogene Grundschulden mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen.

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

Schweinfurt, 28. Januar 2019
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

| AKTIVA | 31.12.18 | | 31.12.17 | |
|--|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | € | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 24.209,00 | | 76.577,00 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 107.391.332,75 | | 106.029.590,94 | |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 34.373.926,37 | | 35.865.828,18 | |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 251.128,00 | | 334.667,00 | |
| 4. Anlagen im Bau | 6.172.309,81 | | 4.324.551,95 | |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 44.031,00 | 148.232.727,93 | 83.045,31 | 146.637.683,38 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 147.186,46 | | 147.186,46 | |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 11.596,53 | | 15.324,31 | |
| 3. Andere Finanzanlagen | 4.200,00 | 162.982,99 | 4.200,00 | 166.710,77 |
| B. Umlaufvermögen | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten | 0,00 | | 0,00 | |
| 2. Unfertige Leistungen | 7.388.483,21 | | 7.243.057,98 | |
| 3. Andere Vorräte | 98.082,23 | 7.486.565,44 | 69.298,76 | 7.312.356,74 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 250.426,19 | | 283.476,47 | |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | | 601.578,24 | |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 178.173,58 | | 127.019,50 | |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 306,34 | | 992.760,96 | |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 160.750,70 | | 404.927,78 | |
| 6. Forderungen gegen Gesellschafter | 128.376,34 | | 0,00 | |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände | 2.080.103,35 | 2.798.136,50 | 2.137.112,99 | 4.546.875,94 |
| III. Flüssige Mittel | | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 9.692.657,58 | | 5.717.495,92 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| I. Geldbeschaffungskosten | 122.967,25 | | 150.605,50 | |
| II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 127.232,14 | 250.199,39 | 123.298,71 | 273.904,21 |
| | | 168.647.478,83 | | 164.731.603,96 |

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

| PASSIVA | 31.12.18 | | 31.12.17 | |
|--|---------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| | € | € | € | € |
| 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 *) | 4.260.675,30 | | 3.960.675,30 | |
| <small>*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 300.000,00 € (V): 300.000,00 €</small> | | | | |
| 2. Andere Gewinnrücklagen *) | 33.064.292,51 | 37.324.967,81 | 31.274.748,79 | 35.235.424,09 |
| <small>+) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.789.543,72 € (V): 890.640,23 €</small> | | | | |
| IV. Bilanzgewinn | | 1.779.949,66 | | 1.789.543,72 |
| B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen | | 264.630,42 | | 274.739,68 |
| C. Rückstellungen | | | | |
| I. Rückstellungen Pensionen | 1.532.904,00 | | 1.447.798,00 | |
| II. Rückstellungen für Steuern | 0,00 | | 15.265,52 | |
| III. Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 14.996.000,00 | | 14.996.000,00 | |
| IV. Sonstige Rückstellungen | 3.638.127,00 | 20.167.031,00 | 3.490.206,00 | 19.949.269,52 |
| D. Verbindlichkeiten | | | | |
| I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 83.653.197,73 | | 81.509.908,64 | |
| II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 5.017.409,77 | | 5.460.780,41 | |
| III. Erhaltene Anzahlungen | 7.788.987,93 | | 7.672.292,04 | |
| IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 92.214,12 | | 93.022,02 | |
| V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 844.386,56 | | 418.915,14 | |
| VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 1.304.094,35 | | 1.370.607,41 | |
| VII. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen | 310.724,66 | | 928.049,76 | |
| VIII. Sonstige Verbindlichkeiten | 136.860,84 | 99.147.875,96 | 85.290,20 | 97.538.865,62 |
| <small>davon aus Steuern 130.262,04 € (V): 79.343,20 € davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (V): 0,00 €</small> | | | | |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | | 213.023,98 | | 193.761,33 |
| | | 168.647.478,83 | | 164.731.603,96 |

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

| | 2018 | | 2017 | |
|---|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | € | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 28.754.295,10 | | 28.409.525,58 | |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken | | | 715.958,47 | |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 5.130.272,90 | 33.884.568,00 | 4.741.673,89 | 33.867.157,94 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 162.708,21 | | 60.238,16 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 559.822,00 | | 543.253,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 727.196,29 | | 797.103,10 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 13.000.193,47 | | 12.961.909,33 | |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | | | 277.164,36 | |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen | 4.733.062,01 | 17.733.255,48 | 4.665.281,29 | 17.904.354,98 |
| Rohergebnis | | 17.601.039,02 | | 17.363.397,22 |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 4.294.631,72 | | 4.102.738,01 | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 0,00 € (V): 80.209,17 € | 1.101.230,32 | 5.395.862,04 | 1.120.530,25 | 5.223.268,26 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 5.356.988,66 | | 5.429.648,52 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 2.646.909,69 | | 2.347.439,07 |
| 9. Betriebsergebnis | | 4.201.278,63 | | 4.363.041,37 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 52,22 | | 66,56 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 1.514,42 € (V): 1.913,86 € | | 10.366,74 | | -1.209,14 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 163.684,73 € (V): 136.336,34 € | | 2.107.161,96 | | 2.248.482,90 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 0,00 | | 0,00 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | 2.104.535,63 | | 2.113.415,89 |
| 15. Sonstige Steuern | | 24.585,97 | | 23.872,17 |
| 16. Jahresüberschuss | | 2.079.949,66 | | 2.089.543,72 |
| 17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen | | 300.000,00 | | 300.000,00 |
| 18. Gewinnvortrag | | 0,00 | | 0,00 |
| 19. Bilanzgewinn | | 1.779.949,66 | | 1.789.543,72 |

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist beim Amtsgericht Schweinfurt unter HRB 0016 eingetragen. Die Gesellschaft ist eine 100 %ige Tochter der Stadt Schweinfurt und hat ihren Sitz in Schweinfurt.

Der Jahresabschluss wurde nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB geltenden Vorschriften aufgestellt, da sich 100 % der Gesellschaftsanteile im Besitz einer Gebietskörperschaft (Stadt Schweinfurt) befinden (Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 Bay. Gemeindeordnung).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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 % |
| - Technische Anlagen und Maschinen | 4,00 % bis 10,00 % |
| - Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250 und 800 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt. | |

Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

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

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

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

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

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 3,21 % (November 2018), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,2 % angesetzt.

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

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von rund 2,0 Jahren von 1,39 % (November 2018) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 3,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 7.388 T€ (VJ: 7.243 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Vom Jahresüberschuss wurden 300 T€ (VJ: 300 T€) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt. Die Auflösung des **Sonderpostens für Investitionszuschüsse** erfolgt seit der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme analog der Nutzungsdauer des Gebäudes mit 2,00 %.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 10 T€ Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse enthalten.

Nach § 253 Abs. 6 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages von 228 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre (2,32 %) statt zehn Geschäftsjahre (3,21 %) zugrunde gelegt wird.

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 2.112 T€ (VJ: 1.860 T€) und Betriebskosten in Höhe von 500 T€ (VJ: 511 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 38 T€ (VJ: 39 T€) aufgelaufene Zinsen und Tilgungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge in Höhe von 346 T€ (VJ: 413 T€) aus Anlagenverkäufen und periodenfremde Erträge in Höhe von 200 T€ aus einem Vergleich enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen in Höhe von 130 T€ (VJ: 182 T€) aus der Abschreibung von Mietforderungen enthalten.

ANLAGENSPIEGEL

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | Restbuchwert | | |
|---|--------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| | Anf.Bestand | Zugänge | Abgänge | Umbuchg. | Endbestand | Anf.Bestand | AFA GJ | Abgänge | Endbestand | Buchwert 31.12.17 | Abgänge | Buchwert 31.12.18 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 918.958,09 | 2.356,20 | 0,00 | 0,00 | 921.314,29 | 842.381,09 | 54.724,20 | 0,00 | 897.105,29 | 76.577,00 | | 24.209,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 209.609.137,02 | 3.990,85 | 623.245,61 | 5.355.617,95 | 214.345.500,21 | 103.579.546,08 | 3.679.060,22 | 304.438,84 | 106.954.167,46 | 106.029.590,94 | | 107.391.332,75 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten | 53.502.550,78 | 0,00 | 0,00 | 11.566,90 | 53.514.117,68 | 17.636.722,60 | 1.503.468,71 | 0,00 | 19.140.191,31 | 35.865.828,18 | 0,00 | 34.373.926,37 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.270.360,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.270.360,85 | 1.270.360,85 | 0,00 | 0,00 | 1.270.360,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.624.105,55 | 36.277,70 | 28.214,81 | 0,00 | 1.632.168,44 | 1.289.519,71 | 119.735,54 | 28.214,81 | 1.381.040,44 | 334.667,00 | 81,17 | 251.128,00 |
| Anlagen im Bau | 4.324.551,95 | 7.131.897,40 | 0,00 | -5.284.139,54 | 6.172.309,81 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.324.551,95 | 0,00 | 6.172.309,81 |
| Bauvorbereitungskosten | 83.045,31 | 44.031,00 | 0,00 | -83.045,31 | 44.031,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 83.045,31 | 0,00 | 44.031,00 |
| Sachanlagen insgesamt | 270.413.751,46 | 7.216.196,95 | 651.460,42 | 0,00 | 276.978.487,99 | 123.776.149,24 | 5.302.264,47 | 332.653,65 | 128.745.760,06 | 146.637.683,38 | 81,17 | 148.232.727,93 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 147.186,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 147.186,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 147.186,46 | 0,00 | 147.186,46 |
| Sonstige Ausleihungen | 15.324,31 | 0,00 | 3.727,78 | 0,00 | 11.596,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.324,31 | 0,00 | 11.596,53 |
| Andere Finanzanlagen | 4.200,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.200,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.200,00 | 0,00 | 4.200,00 |
| Finanzanlagen insgesamt | 166.710,77 | 0,00 | 3.727,78 | 0,00 | 162.982,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 166.710,77 | 0,00 | 162.982,99 |
| Anlagevermögen insgesamt | 271.499.420,32 | 7.218.553,15 | 655.188,20 | 0,00 | 278.062.785,27 | 124.618.530,33 | 5.356.988,67 | 332.653,65 | 129.642.865,35 | 146.880.971,15 | 81,17 | 148.419.919,92 |

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

| | Bilanz | | | Restlaufzeit | | | Restlaufzeit | | | davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte | Art der Sicherheit |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------|---|------------------------|--|--------------------|
| | Passivseite | bis zu einem Jahr | | zwischen ein und fünf Jahren | von mehr als fünf Jahren | | | | | | |
| | | Berichtsjahr | Vorjahr | | | | | € | € | | |
| | € | € | € | € | € | € | € | € | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 83.653.197,73 | 4.802.247,68 | 4.598.490,57 | 18.513.503,95 | 60.337.446,10 | 83.604.197,73 | | | Grundpfandrecht | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 5.017.409,77 | 453.053,98 | 443.370,64 | 1.238.888,25 | 3.325.467,54 | 4.021.717,53 | | | Grundpfandrecht | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 7.788.987,93 | 7.788.987,93 | 7.672.292,04 | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 92.214,12 | 92.214,12 | 93.022,02 | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 844.386,56 | 844.386,56 | 418.915,14 | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 1.304.094,35 | 67.079,23 | 66.513,06 | 257.987,26 | 979.027,86 | 1.304.094,35 | | | Grundpfandrecht | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 310.724,66 | 310.724,66 | 928.049,76 | | | | | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 136.860,84 | 136.860,84 | 85.290,20 | | | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gesamt | 99.147.875,96 | 14.495.555,00 | 14.305.943,43 | 20.010.379,46 | 64.641.941,50 | 88.930.009,61 | | | | | |

E. SONSTIGE ANGABEN

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

| | T€ |
|---|-------|
| Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben | 8.630 |
| Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen | 2.960 |
| Verpflichtungen aus Leasingverträgen | 444 |

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 31.12.2018 647.773,89 € (VJ: 602.609,73 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 45.164,16 € (VJ: 55.329,23 €).

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

| | Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF) | Technische Mitarbeiter | Summe |
|----------------------|--|---------------------------|-------|
| Vollzeitbeschäftigte | 48 | 20 | 68 |
| Teilzeitbeschäftigte | 11 | 3 | 14 |
| Auszubildende | 7 | 0 | 7 |
| Aushilfen | 2 | 0 | 2 |

d. Gesamtbezüge

| | 2018 in € | 2017 in € |
|----------------------|-------------|-------------|
| des Aufsichtsrats | 10.428,00 | 10.428,00 |
| der Geschäftsführung | ohne Angabe | ohne Angabe |

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

e. Als **Abschlussprüferhonorar** wurden T€ 28 (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

f. Die **Mietkautionen (3,8 Mio. €)** werden entsprechend der Vorschrift des § 551 BGB bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinsen angelegt. Die Anlage erfolgt getrennt vom Vermögen des Vermieters. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Der Auszahlungsanspruch des Mieters/Nutzers kann weder abgetreten noch verpfändet werden.

g. Mitglieder der Geschäftsführung

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

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

Sebastian Remelé, Schweinfurt
Oberbürgermeister, Vorsitzender

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

Maximilian Grubauer, Schweinfurt
Stadtrat, Dipl.-Rechtspfleger (FH)

Karl-Heinz Kauczok, Schweinfurt
Dritter Bürgermeister, Stadtrat, Konrektor a. D.

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

Adolf Schön, Schweinfurt
Stadtrat, Polizeibeamter a. D.

Oliver Schulte, Schweinfurt
Stadtrat, selbstständiger Unternehmer

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

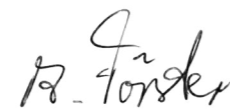
Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.779.949,66 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 28. Januar 2019
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 14. Februar 2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Sparr)
Wirtschaftsprüfer

(Gebhardt)
Wirtschaftsprüfer



JAHRESABSCHLUSS DER SWSG 2018

LAGEBERICHT DER SWSG 2018

A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt ist zu 100 % eine Tochtergesellschaft der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt. Als deren Servicegesellschaft ist sie in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Regiebetrieb und Winterdienst tätig.

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland hat nach zehn Jahren deutlich nachgelassen. Nach einem Bruttoinlandsprodukt von 1,5 % in 2018, lauten die Prognosen für 2019 auf 1,0 % oder etwas darüber. Die internationalen Herausforderungen, politische Unsicherheiten, Handelskonflikte, der Klimawandel, bis hin zu Datenkriminalität oder auch Fake News tragen zur Verunsicherung und zu einer Abschwächung der Weltwirtschaft bei, der sich auch Deutschland nicht entziehen kann.

In der Europäischen Union sieht man sich mit der Möglichkeit eines ungeordneten Austritts von Großbritannien, Haushaltsproblemen in Italien, Protesten in Frankreich sowie den Auswirkungen der Dieselpolitik konfrontiert. Zudem stehen Wahlen zum Europäischen Parlament an, aus denen die Kritiker der Europäischen Union mit nationalistischen Tendenzen gestärkt hervorgehen könnten.

Deutschland hat in 2018 einen Rekordüberschuss im Staatshaushalt von 59,2 Mrd. € erzielt und somit die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank genutzt. Die Wirtschaft wird durch den privaten Konsum und Investitionsausgaben, z. B. im

Bereich der Bauinvestitionen getragen. Es wurde ein neuer Höchststand von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erreicht, die Arbeitslosenquote liegt bei 4,8 %. Die Entwicklung der Einkommen ist stabil und liegt über der Inflationsrate.

Die Wohnungswirtschaft profitiert von den günstigen Zinsen, hat aber mit den verschärften Baubestimmungen und mit der Mietpreisbindung in den Ballungsgebieten Nachteile zu bewältigen. Hinzu kommen Baukostenerhöhungen, unter anderem auch durch den demographischen Wandel, der sich durch eine Reihe von bautechnischen Bestimmungen niederschlägt und – aktuell – die Diskussion um die Neuberechnung der Grundsteuer.

Die Stadt Schweinfurt will die Konversionsflächen nutzen, um sich verstärkt als Bildungsstandort zu etablieren und mit „Bellevue“ einen neuen Stadtteil mit zusätzlichen Wohnraum anbieten, um weiteres Wachstum und den Zuzug weiterer Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Die Alleingeschäftsführerin Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt will diese Pläne konstruktiv begleiten und sowohl durch weitere Modernisierungsmaßnahmen als auch durch Neubau von Mietwohnungen unterstützen. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist auch der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Bei einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr entsprechend unseren Erwartungen um 0,1 Mio. € auf 6,7 Mio. € erhöht.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 5,2 Mio. € (VJ: 5,0 Mio. €) in der prognostizierten Höhe. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 (VJ: 0,4) Mio. € gestiegen, was insbesondere auf tarifliche Anpassungen zurückzuführen ist.

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

III. LAGE

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr um 0,2 Mio. € verringert (VJ: 0,6 Mio. € erhöht), was auf den Abbau von Forderungen in Höhe von 0,6 Mio. € und einer Erhöhung der flüssigen Mittel um 0,4 Mio. € zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt bei 30,7 % (VJ: 26,5 %), da Gewinne den Gewinnrücklagen zugeführt wurden.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Die Zahlungsmittel erhöhten sich im Berichtsjahr um 0,4 Mio. €. Der ausschließlich kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 45,2 T€ (VJ: 55,3 T€) liegt im Rahmen der Erwartungen. Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeistertätigkeit bestimmt. Der Anstieg im Vergleich zur Planung ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse zurückzuführen. Die höheren Personalaufwendungen werden dadurch kompensiert.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2019 auf rund 30 bis 40 T€ und liegt somit leicht unter dem Niveau der bisherigen erzielten Ergebnisse und Planungen.

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

II. RISIKOBERICHT

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt ist von Aufträgen der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt abhängig. Derzeit bestehen aufgrund der guten Auftragslage für die geplanten Ergebnisse der Gesellschaft keine besonderen Risiken.

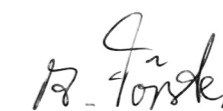
III. CHANCENBERICHT

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

D. VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

Schweinfurt, 28. Januar 2019
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

| AKTIVA | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
|---|------------|---------------------|------------|---------------------|
| | € | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | | |
| I. Sachanlagen | | | | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 478.470,00 | | 503.202,00 |
| II. Finanzanlagen | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 393,02 | 500,72 | | 483,44 |
| B. Umlaufvermögen | | | | |
| I. Vorräte | | | | |
| Andere Vorräte | | 96.876,68 | | 86.897,24 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 156.327,10 | | 105.076,83 | |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 310.724,66 | | 928.049,76 | |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (V): 0,00 € | 23.525,85 | 490.577,61 | 45.247,54 | 1.078.374,13 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 881.946,25 | | 462.287,66 |
| C. Aktive Steuerabgrenzung | | 162.000,00 | | 145.000,00 |
| | | 2.110.371,26 | | 2.276.244,47 |

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

| PASSIVA | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | |
|--|--------------|---------------------|------------|---------------------|
| | € | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | | 122.186,46 | | 122.186,46 |
| III. Gewinnrücklagen | | | | |
| Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 55.329,23 € (V): 40.753,39 € | | 455.423,27 | | 400.094,04 |
| IV. Bilanzgewinn | | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 0,00 | | 0,00 | |
| 2. Jahresüberschuss | 45.164,16 | 45.164,16 | 55.329,23 | 55.329,23 |
| B. Rückstellungen | | | | |
| I. Rückstellungen für Pensionen | 1.074.701,00 | | 982.034,00 | |
| II. Steuerrückstellungen | 13.509,00 | | 39.622,00 | |
| III. Sonstige Rückstellungen | 141.519,00 | 1.229.729,00 | 180.686,00 | 1.202.342,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.451,81 | | 2.949,74 | |
| II. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen | 160.750,70 | | 404.927,78 | |
| III. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 65.653,20 € (V): 61.352,09 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (V): 720,34 € | 65.665,86 | 232.868,37 | 63.415,22 | 471.292,74 |
| | | 2.110.371,26 | | 2.276.244,47 |

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

| | | 2018 | | 2017 | |
|---|--------------|---------------------|--------------|---------------------|---|
| | € | € | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | | | |
| - steuerfrei | 6.443.184,38 | | 6.399.772,15 | | |
| - steuerpflichtig | 262.800,13 | 6.705.984,51 | 232.627,89 | 6.632.400,04 | |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | | 5.498,11 | | 4.242,31 | |
| 3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | 474.066,60 | | 601.046,37 | |
| Rohergebnis | | 6.237.416,02 | | 6.035.595,98 | |
| 4. Personalaufwand | | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 4.084.813,98 | | 3.926.994,63 | | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 0,00 € (VJ: 52.861,76 €) | 1.081.112,18 | 5.165.926,16 | 1.099.475,67 | 5.026.470,30 | |
| 5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 143.950,52 | | 136.505,60 | |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 740.403,12 | | 676.568,72 | |
| 7. Betriebsergebnis | | 187.136,22 | | 196.051,36 | |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 23,40 | | 111,39 | |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 116.250,00 € (VJ: 87.941,00 €) | | 118.194,00 | | 89.522,00 | |
| 10. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern -17.000,00 € (VJ: -29.000,00 €) | | 18.686,46 | | 46.485,52 | |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 50.279,16 | | 60.155,23 | |
| 12. Sonstige Steuern | | 5.115,00 | | 4.826,00 | |
| 13. Jahresüberschuss | | 45.164,16 | | 55.329,23 | |
| 14. Gewinnvortrag | | 0,00 | | 0,00 | |
| 15. Bilanzgewinn | | 45.164,16 | | 55.329,23 | |

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

B. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Vorratsvermögen** wird nach Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern** – insbesondere bei den Rückstellungen für Pensionen und für Altersteilzeitverpflichtungen. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern angesetzt. Bei der Berechnung wird ein durchschnittlicher Steuersatz von 28,77 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zugrunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2018 aktive latente Steuern in Höhe von 17 T€ neu gebildet.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 3,21 % (November 2018), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,2 % angesetzt.

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der **Rückstellung für Altersteilzeit** wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 1,0 Jahren von 1,39 % (November 2018) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 3,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und wurden zu Beginn des Jahres 2019 beglichen. Es handelt sich im Wesentlichen um abgerechnete Dienstleistungen für das Facility Management, für Hausmeister und für das Betriebs- und Heizkostenmanagement, die die SWSG für die SWG erbracht hat. Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Nach § 253 Abs. 6 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages von 187,7 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,32 %) statt zehn Geschäftsjahre (3,21 %) zugrunde gelegt wird. Des Weiteren besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktivierten latenten Steuern (162 T€). Für **Steuern** (Gewerbesteuer) wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 13,5 T€ wurden eingestellt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 102,5 T€ (VJ: 87,3 T€).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und resultieren aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft und aus Abrechnung der Geschäftsbesorgung.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

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

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

ANLAGESPIEGEL

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|-------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| | Stand zum 01.01.18 | Zugänge | Abgänge | Umb. | Zuschr. | Stand zum 31.12.18 | Stand zum 01.01.18 | AfA im G'jahr | AfA Abgänge | AfA Umb. | AfA Zuschr. | AfA zum 31.12.18 | Buchwert 31.12.17 | Buchwert 31.12.18 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Betriebsaustattung | 530.864,64 | 16.839,14 | 30.394,45 | 0,00 | 0,00 | 517.309,33 | 369.183,64 | 38.017,32 | 29.876,63 | 0,00 | 0,00 | 377.324,33 | 161.681,00 | 139.985,00 |
| Betriebsaustattung - GWG | 0,00 | 13.467,36 | 13.467,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13.467,36 | 13.467,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Geschäftsausstattung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Geschäftsausstattung - GWG | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Werkzeuge | 2.136,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.136,54 | 2.136,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.136,54 | 0,00 | 0,00 |
| Werkzeuge - GWG | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kraftfahrzeuge | 980.325,73 | 96.693,17 | 18.509,01 | 0,00 | 0,00 | 1.058.509,89 | 646.068,06 | 92.465,84 | 18.509,01 | 0,00 | 0,00 | 720.024,89 | 341.521,00 | 338.485,00 |
| Sammelposten | 5.173,54 | 0,00 | 572,19 | 0,00 | 0,00 | 4.601,35 | 4.601,35 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.601,35 | 0,00 | 0,00 | |
| Sachanlagen insgesamt | 1.518.500,45 | 126.999,67 | 62.943,01 | 0,00 | 0,00 | 1.582.557,11 | 1.021.989,59 | 143.950,52 | 61.853,00 | 0,00 | 0,00 | 1.104.087,11 | 503.202,00 | 478.470,00 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen, so. Ausleih. | 483,44 | 17,28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 500,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 483,44 | 500,72 |
| Anlagevermögen insgesamt | 1.518.983,89 | 127.016,95 | 62.943,01 | 0,00 | 0,00 | 1.583.057,83 | 1.021.989,59 | 143.950,52 | 61.853,00 | 0,00 | 0,00 | 1.104.087,11 | 503.685,44 | 478.970,72 |

E. SONSTIGE ANGABEN

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte | Auszubildende | Aushilfen |
|------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|-----------|
| Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF) | 8 | 2 | 0 | 0 |
| Regiebetrieb | 14 | 0 | 1 | 0 |
| Hausverwalter | 65 | 4 | 0 | 1 |
| gewerbl. Mitarbeiter | 3 | 13 | 0 | 11 |
| Summe | 90 | 19 | 1 | 12 |

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

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

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

Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster
Geschäftsführer

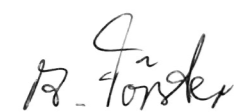
Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 45.164,16 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 28. Januar 2019
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt,
Schweinfurt

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

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

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

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 8. Februar 2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Sparr)
Wirtschaftsprüfer

(Gebhardt)
Wirtschaftsprüfer



Collagen

In Collagetechnik wurden die Abbildungen in diesem Geschäftsbericht vom freischaffenden Künstler Mirek Bednarsky aus Schwebheim gestaltet. Mirek Bednarsky ordnet reelle Fotografien der Punkthäuser und der smarten Technik neu an und erweitert das Umfeld der Objekte durch Malerei und Zeichnungen.

Impressum

HERAUSGEBER

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

TEXTE

Stefanie Schwertberger,
Stadt- und Wohnbau
GmbH Schweinfurt

BILDER

Gerryland AG,
Mirek Bednarsky,
Stadt- und Wohnbau
GmbH Schweinfurt

GESTALTUNG

REUTER × BOBETH
BRAND DESIGN
www.reuterbobeth.de

PRODUKTION

CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region

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