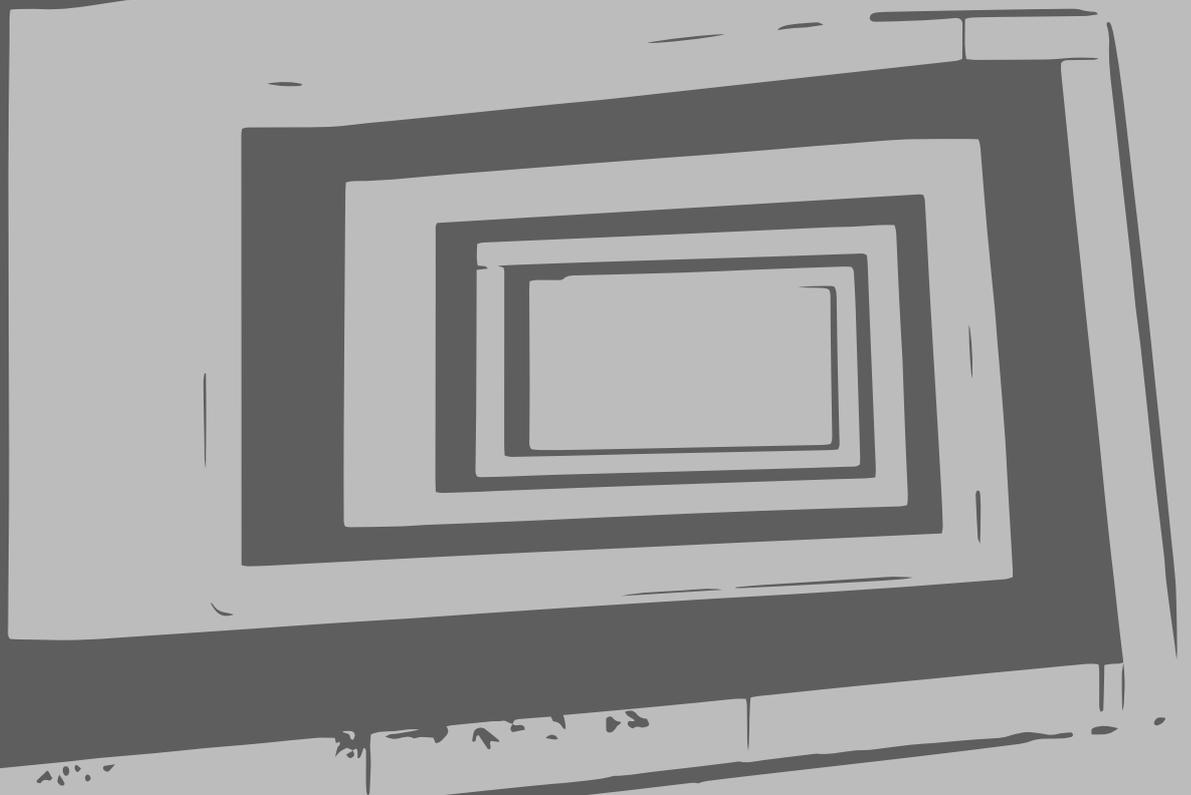


Geschäftsbericht 2019



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH
SCHWEINFURT

Inhaltsverzeichnis

6 Grußwort des Oberbürgermeisters

8 Vorwort des Geschäftsführers

10 Kurzbericht des Aufsichtsrats

22 Hausmeister

14 Vermietungsabteilung

26 Regiebetrieb

18 Bestandsbewirtschaftung

30 SWG in Zahlen



34 Jahresabschluss der SWG 2019



40 Bilanz der SWG zum 31. Dezember 2019

42 Gewinn- und Verlustrechnung der SWG 2019

43 Anhang des Jahresabschlusses der SWG 2019

52 Jahresabschluss der SWSG 2019

49 Bestätigungsvermerk der SWG 2019

54 Lagebericht der SWSG 2019



56 Bilanz der SWSG zum 31. Dezember 2019

58 Gewinn- und Verlustrechnung der SWSG 2019

59 Anhang des Jahresabschlusses der SWSG 2019

63 Bestätigungsvermerk der SWSG 2019

Grußwort

des Oberbürgermeisters

Schweinfurt konnte in den vergangenen Jahren eine Reihe wichtiger Projekte mithilfe der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwirklichen. Gesundheitspark, Hochschulcampus und aktuell das Konversionsgelände im neuen Stadtteil Bellevue bringen die Stadt Schweinfurt nach vorne. Über die großen Erfolge darf man aber die kleinen Dinge nicht vergessen: Die Familie, die eine passende Wohnung gefunden hat, der ältere Bewohner, der dank Barrierefreiheit länger Zuhause bleiben kann. Auch das ist die tägliche Arbeit der SWG. Der vorliegende Geschäftsbericht macht neben den nüchternen Zahlen genau diese Geschichten erfahrbar. Die folgenden Seiten sind somit nicht nur ein Beleg der wirtschaftlichen Kennzahlen, sie geben auch Hinweis auf den Umgang mit den Kunden, die hinter den Zahlen stecken.

Für die bewältigten großen und kleinen Arbeitsabschnitte des vergangenen Jahres gilt mein besonderer Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat danke ich einmal mehr für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ich freue mich auf die Fortführung dieses Zusammenwirkens auf der Schwelle zu einem neuen Jahrzehnt!



A handwritten signature in black ink, reading "Sebastian Remelé". The signature is written in a cursive style.

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Vorwort

des Geschäftsführers

Mit knapp 5.000 Wohnungen schafft die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt Wohnraum für sehr viele Menschen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich um Zuhause, Sicherheit und Wohlbefinden von vielen tausend Schweinfurtern. Sie alle tun jeden Tag ihr Bestes, damit unsere Mieter und Kunden zufrieden sind. Um diese Arbeit zu leisten, ist es wichtig, den Mitarbeitern ein positives Gefühl der Zusammengehörigkeit zu vermitteln.

Wir haben uns entschieden, im vorliegenden Geschäftsbericht die Bereiche vorzustellen, die für unsere Mieter am sichtbarsten sind. Wir wollen den Lesern des Geschäftsberichtes einen Blick „hinter die Kulissen“ ermöglichen. Die entstandenen Berichte haben auch mich berührt: Ich bin dankbar, dass wir nie das menschliche Miteinander und die Hilfsbereitschaft aus den Augen verlieren – auch, wenn diese Aufgabe manchmal sehr anstrengend ist. Ein Unternehmen kann nur so gut sein, wie seine Mitarbeiter es sind.

In diesem Sinne möchte ich mich bedanken bei all den großartigen Menschen vor und hinter den „Kulissen“ der SWG, die diese Arbeit erst möglich machen. Und den Kunden, Mietern und Auftraggebern der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verspreche ich: Wir werden auch im nächsten Jahr unser Bestes geben.

A handwritten signature in black ink, reading "A. Förster". The signature is written in a cursive, slightly stylized font.

Alexander Förster
Geschäftsführer

Kurzbericht

des Aufsichtsrats

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2019 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 17. März 2020 ohne Einwände genehmigt.



Wechsel im Aufsichtsrat: Florian Dittert hat zum 29.05.2019 den Sitz im Aufsichtsrat von Maximilian Grubauer übernommen.

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
01.01.2019 – 31.12.2019

Stefan Funk

Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleiter, Stadtrat,
stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2019 – 31.12.2019

Florian Dittert

Leiter Marketing, Stadtrat, Schweinfurt
29.05.2019 – 31.12.2019

Maximilian Grubauer

Dipl.-Rechtspfleger (FH), Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2019 – 28.05.2019

Karl-Heinz Kauczok

Konrektor a. D., Dritter Bürgermeister, Schweinfurt
01.01.2019 – 31.12.2019

Rolf Lauer

Hauptgeschäftsführer a. D., Handwerkskammer
für Unterfranken, Euerdorf
01.01.2019 – 31.12.2019

Adolf Schön

Polizeibeamter a. D., Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2019 – 31.12.2019

Oliver Schulte

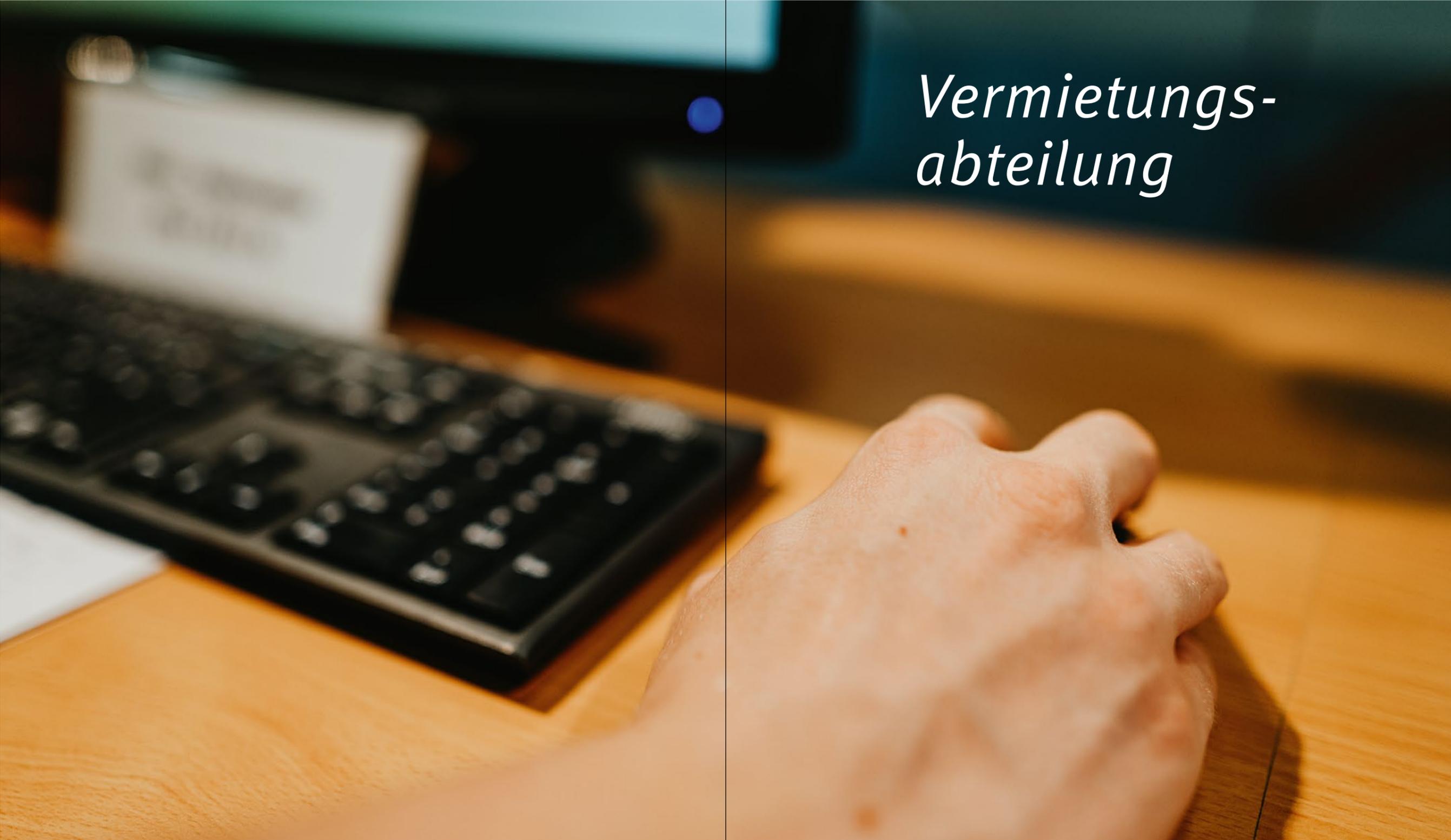
Selbstständiger Unternehmer, Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2019 – 31.12.2019

Hans Willacker

1. Vorsitzender a. D., IG Bauen-Agrar-Umwelt,
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen
01.01.2019 – 31.12.2019

Menschen für Menschen





*Vermietungs-
abteilung*

Mit dem richtigen Händchen

4.849 – über so viele Wohnungen verfügt die SWG. Im Schnitt werden davon rund sieben Prozent jährlich neu vermietet. Um die Suche nach potentiellen Bewohnern kümmern sich im Vermietungsteam der SWG fünf Mitarbeiter. Wer eine Bleibe sucht, trifft hier zum Beispiel auf Tim Jähn. Er hilft Mietinteressenten dabei, den Bewerberbogen auszufüllen, sichtet die Unterlagen und versucht herauszufinden, was die Interessenten wirklich brauchen. Mieter und künftiges Zuhause werden wie ein Puzzle zusammengefügt. Die Lage der Wohnung, Ausstattung, Größe und Höhe der Miete müssen mit den Bedürfnissen des Bewerbers übereinstimmen. Das Vermietungsteam legt Wert darauf, dass die neuen Bewohner ins Haus passen.

Junge Familien fühlen sich wohler in einer Umgebung, in der bereits Familien wohnen, Spielplätze und Kita in der Nähe liegen. Ältere Menschen bevorzugen kurze Wege und eine möglichst barrierefreie Ausstattung. Ist eine passende Wohnung gefunden, endet die Zuständigkeit des Vermietungsteams mit der Unterschrift unter den Mietvertrag. Von jetzt an übernehmen die Mitarbeiter der Mieterbetreuung.

Tim Jähn

Der 28-Jährige hat vor einem halben Jahr bei der SWG angefangen. Die Arbeit findet er mit der Mischung aus Beratung, Vor-Ort-Terminen und Büroarbeit sehr abwechslungsreich. Der persönliche Kontakt zu den Menschen gefalle ihm. „Das Schönste ist, wenn ich Bewerber anrufen und ihnen sagen kann, dass sie die Wohnung bekommen“, meint Tim Jähn. Zweimal wöchentlich können Mietinteressenten in den Sprechzeiten persönlich vorbeikommen. Auch kann man sich einen Termin geben lassen. Da seien dann oft dringende Fälle dabei und man fühle mit den Wohnungssuchenden mit.



„Ich hatte hier schon Familien sitzen, die in einer Notsituation Verwandte bei sich aufgenommen haben und die Wohnung platzte aus allen Nähten. Zum Glück hat sich schnell eine passende Lösung ergeben.“



Bestands- bewirtschaftung



Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrages bezeichnete Wohnung ist für eine Nutzung im Familienbereich vorgesehen. Sie ist mit Sammelheizung / zentraler Warmwassererzeugung und mit einem Anschluss an das Breitbandkabelnetz für Hochfunk / Fernsehen ausgestattet.

Der Mieter bestätigt, folgende Einrichtungsgegenstände übernommen zu haben:

- | | |
|-------------|---|
| Küche: | Spülmaschinenanschluss |
| | E-Herdanschluss |
| | Vinyl - Belag, Decke und Wände weiß gestrichen |
| | WC hängend mit Spülkasten Unterputz |
| Bad mit WC: | Duschwanne eingebaut, Eingriffwannefüll- und Brausekopf |
| | Brauseschlauch, Brausekopf |
| | Handwaschbecken, Eingriffmischbatterie |
| | Waschmaschinenanschluss |
| | Fliesenbelag |
| | Vinyl - Belag, Decke und Wände weiß gestrichen |
| | Vinyl - Belag, Decke und Wände weiß gestrichen |
| | Vinyl - Belag, Decke und Wände weiß gestrichen |
| | Steckdose, Lichtquelle |

- 1 Briefkastenanschluss
- 1 Sicherungsstromanschluss
- 1 Netz- für Wohnungsstrom

„Einmal habe ich einer älteren Dame einen Blumenstrauß als Dankeschön überreicht. Sie hatte nachts den Rauchmelder einen Stock tiefer gehört, die Feuerwehr gerufen und alle im Haus aus dem Bett geklingelt. Sie hatte Tränen in den Augen.“



Dirigenten fürs Quartier



Die Wohnungsübergabe ist der erste Kontaktpunkt zwischen SWG-Mieter und Bestandsbewirtschaftung. Die zuständigen Mitarbeiter der Miet- und Objektverwaltung sind also von Anfang an mit im Boot und kennen die Bewohner persönlich. Per Telefon, E-Mail, in der offenen Sprechstunde und nach Terminvereinbarung sind sie bei Fragen und Problemen erreichbar. Natürlich laufen auch Jahresabrechnungen und Co. über den Schreibtisch von Mieterbetreuerinnen wie Renate Schmidt. Viel Papierkram ist da zu erledigen. Insgesamt acht Mitarbeiter kümmern sich um die rund 5.000 Mietparteien. Die Einholung von Angeboten für Sanierungen oder Reparaturen und die Vergabe der entsprechenden Aufträge liegen ebenso in den Händen der Sachbearbeiter. Wenn Mieter ausziehen, sorgen die Mitarbeiter dafür, dass die Übergabe reibungslos abläuft und sie veranlassen nötige Instandhaltungsmaßnahmen. Regelmäßige Besprechungen mit den Hausmeistern bringen alle Beteiligten auf den neuesten Stand.

Renate Schmidt

Die 27-Jährige hat 2009 ihre Ausbildung bei der SWG angefangen. Vor über sieben Jahren ist sie in der Bestandsbewirtschaftung als Miet- und Objektbetreuerin eingestiegen, kümmert sich heute auch um das Dokumentenmanagement und ist Ausbilderin für den Nachwuchs. Abends zufrieden nach Hause gehen, so erzählt sie, kann sie dann, wenn sie möglichst für alle Anliegen gute Lösungen gefunden hat. Renate Schmidt findet es selbstverständlich, sich die Probleme und Differenzen „ihrer“ Mieter anzuhören. Sie versucht, schnell weiterzuhelfen „damit sich alle Menschen wohlfühlen bei der SWG.“



Hausmeister



Immer zur Stelle

Christian Scherpf

Der 38-Jährige kam 2015 eher zufällig zu seiner Stelle. Ursprünglich hatte sich der gelernte Maler und Verputzer für den Regiebetrieb beworben. Die SWG hat angefragt, ob er sich vorstellen könnte, Hausmeister zu werden. Christian Scherpf ist froh, dass er damals zugegriffen hat. Er schätzt die freie Zeiteinteilung und das selbstständige Arbeiten. Vor allem die Außenanlagen haben es ihm angetan, aber auch der menschliche Kontakt. „Wenn man selbst freundlich und zugewandt ist, dann kommt das zurück“, so seine Erfahrung. Er helfe einfach gerne. Und sei es, dass er einem Bewohner kurz die Tür aufschließt.



Die Lampe im Treppenhaus ist defekt, die Heizung wird nicht warm, die Mülltonnen quellen über? Darum kümmert sich Christian Scherpf, einer von 18 Bestandshausmeistern der SWG. Die von ihm betreuten Gebäude liegen im Musikerviertel. Die Hausmeister kennen „ihre“ Immobilien genau und wissen, was zu tun ist. Sie haben ein offenes Ohr und sind die erste Anlaufstelle für Sorgen und Probleme der Bewohner. Die SWG-Fachleute für alles „Rund-ums-Haus“ sind zuständig für die Pflege der Außenanlagen, sehen nach Heizung und Beleuchtung und achten im Gebäude auf Ordnung. Kleinere Reparaturarbeiten erledigen die Hausmeister in den meisten Fällen selbst. Größere Arbeiten werden vom Regiebetrieb oder externen Firmen übernommen.

„Einige Bewohner aus meinem Gebiet haben sich spontan zusammengesetzt und in einem Brief meine Arbeit gelobt. Diese Wertschätzung hat mir gutgetan, auch wenn ich ja nur meinen Job mache.“

Regiebetrieb



Hauseigener Fachdienst

Bei gut 5.000 Wohnungen im Bestand fallen regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen an. Für die SWG lohnt es sich daher, Fachleute für die wichtigsten Gewerke im eigenen Haus zu haben. Malen und Verputzen, Heizungs- und Sanitärarbeiten sowie Schreiner-, Schlosser- und Elektroarbeiten können über den Regiebetrieb der SWG-Tochter SWSG abgerufen werden. Zum Anlagenmechaniker (Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) sowie im Maler- und Lackiererhandwerk bildet die SWSG selbst aus. Sie ist Mitglied der entsprechenden Innungen, der Handwerkskammer für Unterfranken und setzt größtenteils Meister und Facharbeiter mit einschlägiger Berufserfahrung ein. Eugen Kempf zum Beispiel. Er kümmert sich um Reparaturen und Instandsetzungen von Fenstern, Türen und Möbeln. Der Schreiner pflegt Tische und Bänke im Außenbereich und flickt auch schon mal ein gerissenes Rollladenband.

„Ich stamme ja aus dem Landkreis, da kann es passieren, dass ich in eine Wohnung komme und jemanden treffe, den habe ich 30 Jahre nicht gesehen. Und dann fragt man natürlich: Mensch, wie geht's, was hast du gemacht in der Zeit.“

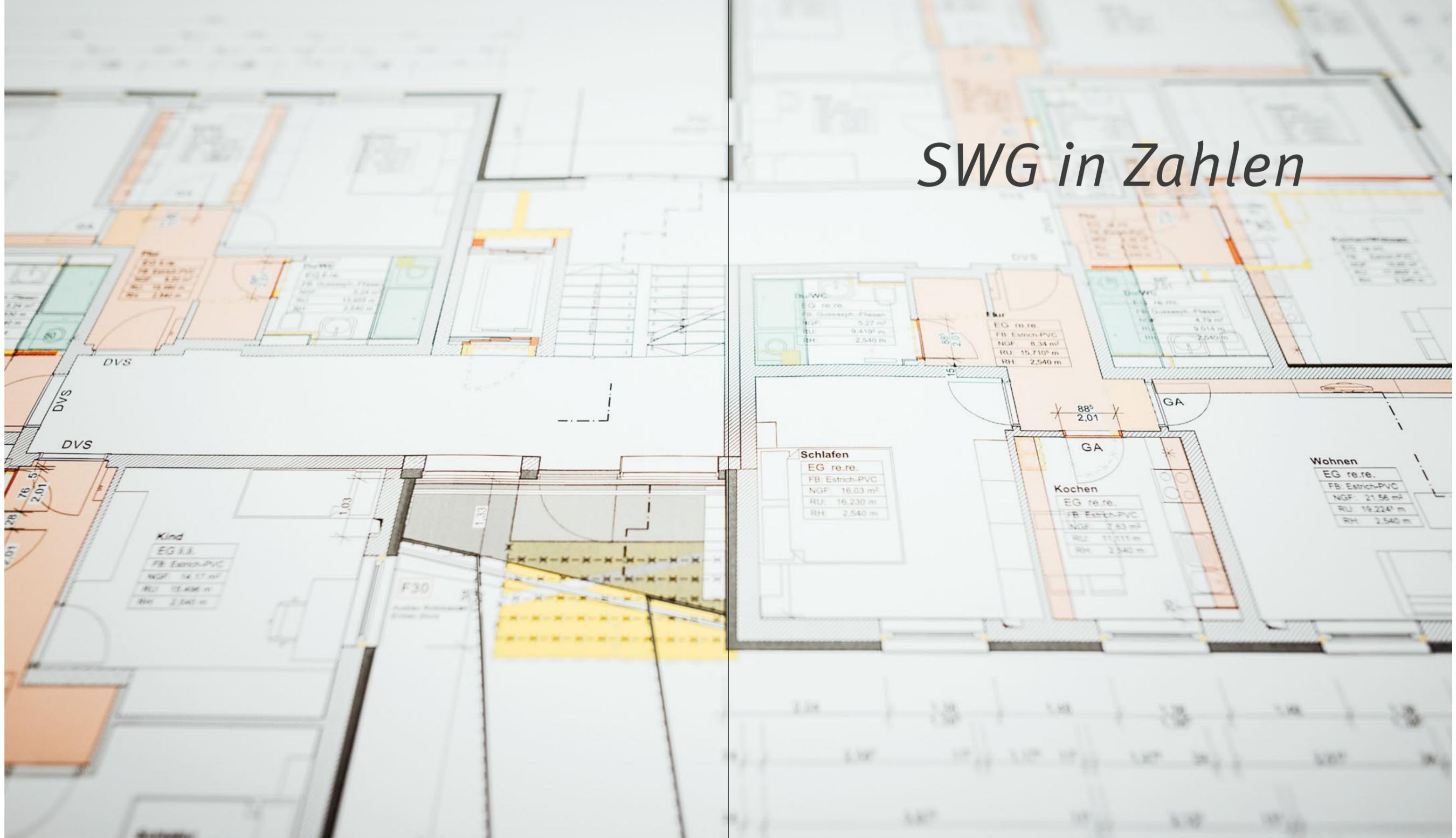


Eugen Kempf

Eugen Kempf ist sowas wie ein SWG-Urgestein. Seit 1998 ist der gelernte Schreiner dabei. Damals noch bei der GWS, eine der beiden Wurzeln der heutigen SWG. Viele unterschiedliche Menschen treffe er jeden Tag bei der Arbeit, erzählt der 49-Jährige. Manch älterer Bewohner nutzt die Zeit für ein Pläuschchen und der Schreiner hört während der Reparatur gerne zu: „Die verschiedenen Lebensumstände und Geschichten füllen mich manchmal bis in den Abend hinein aus.“ Wenn das ein oder andere Spielplatzgerät einmal seine handwerklichen Fähigkeiten benötigt, dann genießt er auch die Zeit im Freien.



SWG in Zahlen



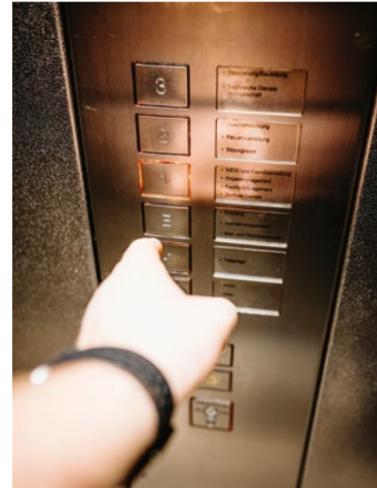
SWG in Zahlen



200
Mitarbeiter

Die SWG Schweinfurt und ihre Servicegesellschaft SWSG verfügen zusammen über mehr als 200 Mitarbeiter. Hiervon sind 11 Auszubildende, davon 9 Immobilienkaufleute, 1 Auszubildende zur Maler- und Lackiererin, und 1 Auszubildende zur Bauzeichnerin.

8 Bereiche



8 Bereiche bilden die unterschiedlichen Aufgabengebiete in der SWG Schweinfurt ab: Bauplanung/Bauleitung, Technische Dienste Kerngeschäft, Personalabteilung, WEG- und Fremdverwaltung, Projektmanagement, Facility-Management, Miet- und Objektverwaltung, Finanz- und Rechnungswesen.



Durchschnittlich
4,97 €/m²

Die durchschnittliche Jahresmiete im Bestand der SWG beträgt 4,97 € pro Quadratmeter.

24 Stunden am Tag,
7 Tage die Woche



Außerhalb der Geschäftszeiten ist der SWG-eigene Notdienst für Kunden rund um die Uhr unter

0800-0726777

zu erreichen. Die Hausmeister übernehmen abwechselnd den Bereitschaftsdienst. Die Nummer ist kostenfrei erreichbar.

4.849 Wohnungen

Die SWG verfügt über 4.849 Wohnungen im eigenen Bestand. 30 Prozent hiervon sind öffentlich geförderter Wohnraum, umgangssprachlich auch Sozialwohnungen genannt. Die Quartiere verteilen sich auf das gesamte Schweinfurter Stadtgebiet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 300.000 Quadratmeter.



40 modernisierte Wohnungen pro Jahr



Jährlich modernisiert die SWG rund 40 Wohnungen. Nach der Kernsanierung befinden sich die Gebäude quasi auf Neubaustandard. Der Fokus liegt auf energetischer Sanierung im KfW 55-Effizienzhaus-Standard, Barrierefreiheit und modernen Grundrissen.

Jahresabschluss der SWG 2019



Lagebericht der SWG 2019

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist eine 100 %-ige Tochter der Stadt Schweinfurt. Sie dient der Stadt Schweinfurt als kommunales Wohnungsunternehmen zur Sicherstellung ihrer Grundversorgungspflichten und dient als Instrument zur Stadtentwicklung. Der gesellschaftseigene Immobilienbesitz befindet sich fast vollständig im Stadtgebiet Schweinfurt.

Satzungsgemäße Hauptaufgabe der Gesellschaft ist es breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Kernaufgabe der Gesellschaft ist die Bestandsbewirtschaftung. Neben der Verwaltung des eigenen Bestands werden Objekte für die Stadt Schweinfurt, die Stadtwerke Schweinfurt GmbH, für Stiftungen und für private Eigentümer verwaltet. Bauträgergeschäfte und Gewerbebau werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, die in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und Winterdienst für die Mutter tätig ist.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich das zehnte Jahr in Folge im Wachstum. Prognosen sehen ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von preisbereinigt 0,6 % in 2019, um 0,4 % auf preisbereinigt 1,0 % in 2020 vor. Auf der anderen Seite tragen internationale Herausforderungen wie Handelskonflikte und der Klimawandel, politische Unsicherheit, die Zunahme von Datenkriminalität und die zunehmende Pluralität der medialen Berichterstattung zur Verunsicherung des Marktes und zur Abschwächung der Weltwirtschaft bei. Deutschland ist durch die Abhängigkeit vom Export und dem Zugang zum freien Welthandel besonders von dieser Entwicklung betroffen. Die Europäische Union muss die Folgen des Austritts Großbritanniens gestalten und eine neue Rolle für Europa definieren und einnehmen. Die Befürchtungen, dass populistische Randparteien bei den Wahlen des Europäischen Parlaments gestärkt würden, sind nicht eingetreten.

Deutschland konnte auch in 2019 einen Überschuss im Staatshaushalt erzielen und somit die positiven Auswirkungen der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank nutzen. Die Wirtschaft wird maßgeblich durch den privaten Konsum und durch Bauinvestitionen getragen. Die kurzzeitige Schwächephase der Industrie gegen Jahresende, konnte durch Stabilisierung der Auftragseingänge abgemildert werden; erste positive Signale lassen sich erkennen.

Der Stand der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 45,26 Mio. Erwerbstätigen einen neuen Höchststand erreicht. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,0 %. Die Einkommensentwicklung ist stabil und liegt über der Inflationsrate.

Die Wohnungswirtschaft profitiert von günstigen Zinsen, sieht sich aber mit den verschärften Baubestimmungen und mit der Mietpreisbindung in Ballungsgebieten mit steigenden Herausforderungen konfrontiert. Auch sind steigende Baukosten zu verzeichnen. Diese kommen neben dem verstärkten Fokus auf den Klimaschutz im Bausektor u. a. auch durch den demographischen Wandel zustande, der sich in einer Reihe bautechnischer Bestimmungen niederschlägt.

Die Stadt Schweinfurt nutzt die vorhandenen Konversionsflächen „Ledward“ und „Bellevue“, um die Stadtentwicklung weiter voranzutreiben. Mit dem Ausbau von Ledward, wird u. a. der Bildungsstandort Schweinfurt gestärkt. Auf dem neu geschaffenen Stadtteil Bellevue (ehem. Housing Area Askren Manor) entsteht neuer Wohnraum, der weiteres Wachstum durch ein attraktives Angebot an verschiedenen Wohnformen ermöglicht und den Zuzug von Bevölkerung fördert. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt wird diese Pläne konstruktiv begleiten und unterstützt durch den Neubau von Mietwohnungen. Durch das Fortführen der Modernisierungsstrategie für Bestandsgebäude entsteht zusätzlich sukzessiv weiterer zeitgemäßer Wohnraum. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt reagiert hiermit auf die steigende Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage.

II. Geschäftsverlauf

1. Neubautätigkeit

Im Rahmen der Konversion wird in Schweinfurt der neue Stadtteil „Bellevue“ entstehen. Hier wird sich die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit dem Neubau von 121 Mietwohnungen, von denen 74 öffentlich gefördert werden, engagieren. Die entsprechenden Grundstückskäufe wurden in 2019 abgeschlossen und erste Baumaßnahmen laufen an. Mit der Ludwigstraße 31 wurde im Gründerzeitviertel eine Ersatzneubaumaßnahme durchgeführt. Der Neubau mit 14 Wohneinheiten wird mit EOF-Mitteln finanziert und unterliegt der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus.

2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Instandhaltungen und Reparaturen im eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 2019 4,8 Mio. € (VJ: 4,7 Mio. €) eingesetzt. Aufgrund einer fehlerhaften Ausführung der Brandschutzdecke, konnte der Einzug der Mieter in der modernisierten Anlage Hermann-Barthel-Straße 64, erst leicht verzögert im Oktober 2019 erfolgen. Bei der Modernisierungsmaßnahme in der benachbarten Wohnanlage Max-Kaiser-Straße 17, wird von einer planmäßigen Realisierung und einem Einzug im Mai 2020 ausgegangen.

Im Gründerzeitviertel werden mit der Modernisierung der Theresienstraße 19, 13 Wohnungen mit zeitgemäßem Wohnungsmix entstehen. Hier soll das Projekt „Wohnen im Alter“ in Kooperation mit dem Freien Altenring SW e.V. umgesetzt werden. Neben den 13 Wohnungen soll auch ein Gemeinschaftsraum und ein Pflegebad realisiert werden. Die Modernisierung der Wohnanlage Oskar-von-Miller-Straße 85, wurde bereits durch den Aufsichtsrat der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt genehmigt. Hier werden bis Ende 2022 insgesamt 40 marktgängige Wohnungen mit modernen Grundrissen entstehen. Bedingt durch die Inanspruchnahme von Fördergeldern werden sowohl die Baumaßnahme in der Theresienstraße 19 als auch die in der Oskar-von-Miller-Straße 85, als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Für oben beschriebene Maßnahmen ist jeweils der KfW 55 Standard geplant.

3. Wohnungsverwaltung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr (VJ): 28,8 Mio. € um 0,4 Mio. € auf 29,2 Mio. € gestiegen. Grund hierfür sind modernisierungsbedingte und allgemeine Mietanpassungen lt. Mietspiegel.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum Stichtag, 31. Dezember 2019, folgenden eigenen Bestand:

- 4.849 Wohnungen mit 299.455 m² Wohnfläche
- 82 gewerbliche Einheiten mit 28.867 m² Nutzfläche
- 1.205 Garagen
- 1.305 Kfz-Abstellplätze/Carports.

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden acht (VJ: 5) Eigentumswohnungen, zwei (VJ: 1) Reihenhäuser und vier (VJ: 7) Tiefgaragen bzw. Stellplätze aus dem Bestand verkauft.

5. Verwaltungsbetreuung

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und betreibt Mietverwaltung von privaten Eigentümern, von Stiftungen und von einer Gemeinde aus dem Landkreis Schweinfurt. Am 31. Dezember 2019 wurden 2.718 Einheiten (VJ: 2.704) verwaltet.

6. Facility Management

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwaltet die Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Stadtwerke Schweinfurt GmbH. Die Verwaltung umfasst unter anderem Verwaltungsgebäude, Schulen, Museen, Parkhäuser, Stadien, Sporthallen, das Rathaus, den zentralen Busbahnhof sowie Parkplätze. Neben Miet- und Pachtvertragsabwicklungen, Hausmeisterleistungen, Parkraumbewirtschaftung und Betriebskostenmanagement werden der kleine und der große Bauunterhalt für die Stadt Schweinfurt durchgeführt. Mit 4,5 Mio. € (VJ: 4,3 Mio. €) bewegt sich der Umsatz aus dem Facility Management leicht über dem Vorjahresniveau.

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv. So konnte die langfristige Modernisierungsstrategie der Eigenbestände weiterentwickelt und der Mietwohnungsneubau auf der Konversionsfläche im Stadtteil Bellevue vorangetrieben werden.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss 1,7 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 2019 prognostizierte Jahresüberschuss zwischen 1,2 Mio. € und 1,5 Mio. € um 0,2 Mio. € überschritten.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich auf 34,9 Mio. € (VJ: 33,9 Mio. €). Höhere Erlöse bei den Mieten um 0,4 Mio. € und aus der Baubetreuung um 0,5 Mio. € sind hierfür ursächlich.

Für das Geschäftsjahr 2019 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von Neubezügen nach Modernisierung und ggf. allgemeinen Mieterhöhungen auf rund 29,2 Mio. € (VJ: 28,8 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose für 2019 von rund 29,2 Mio. € erreicht. Bei der Baubetreuung wurden zusätzliche Leistungen erbracht und abgerechnet.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 4,8 Mio. € (VJ: 4,7 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2019 belief sich auf 4,5 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber der Planung ist auf zusätzliche Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen unter anderem in der Schultesstr. 19, Brückenstr. 27 und der Tiefgarage in der Nussbergstr. 2–16 zurückzuführen.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich in Höhe des Jahresüberschusses um 1,7 Mio. € (VJ: 2,1 Mio. €) erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 38,9 % (VJ: 37,9 %) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6,8 Mio. € (VJ: 10,2 Mio. €) sowie den Mittelabflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 8,5 Mio. € (VJ: 5,9 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 3,7 Mio. € (VJ: 0,3 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abgang der Zahlungsmittel in Höhe von 5,3 Mio. € (VJ: Zugang 4,0 Mio. €).

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

Die Gesellschaft hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2019 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme liegt im Berichtsjahr nahezu unverändert bei 168,6 Mio. € (VJ: 168,6 Mio. €). Auf der Vermögensseite stehen Zugänge des Anlagevermögens in Höhe von 4,2 Mio. € und erhöhte Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände um 0,8 Mio. € dem Rückgang des Finanzmittelbestandes um 5,4 Mio. € gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 1,9 Mio. € reduziert. Die Rückstellungen haben sich um 0,2 Mio. € und das Eigenkapital um 1,7 Mio. € erhöht. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Überschuss des Geschäftsjahres.

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

IV. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den finanziellen Leistungsindikatoren wie Jahresüberschuss, Umsatzerlöse und Instandhaltungsaufwendungen wird auf die Ausführungen in Abschnitt B.III.1 Ertragslage verwiesen. Zum 31.12.2019 waren 293 (VJ: 290) Wohnungslieferstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 104 (VJ: 119) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht zu vermieten. Die Leerstandsquote beträgt 6,0 % (VJ: 6,0 %) und entwickelt sich entsprechend den Erwartungen. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durch Mieter gekündigten Wohnungen, hat 6,6 % (VJ: 6,2 %) erreicht und entwickelt sich erwartungsgemäß.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Aufgrund der vorliegenden Anzahl von Wohnungsinteressenten und deren Anforderungen, will die Gesellschaft die eingeschlagene Modernisierungsstrategie beibehalten und auch weiterhin im Neubau tätig werden. Für das Geschäftsjahr 2020 werden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 30,1 Mio. € (VJ: 29,2 Mio. €) erwartet. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch geplante Mietanpassungen und Neuvermietung nach Modernisierung. In den eigenen Beständen werden weiterhin Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt. Für das Jahr 2020 beträgt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund von geplanten Maßnahmen 5,0 Mio. € (VJ: 4,5 Mio. €). Diese Zahlen sind auf die Geschäftstätigkeit der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt im Bereich der Modernisierungen zurückzuführen. Die leicht steigende Fluktuationsrate erleichtert diese Geschäftsstrategie.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2020 einen Jahresüberschuss von 1,9 Mio. € bis 2,1 Mio. €.

II. Risikobericht

Folgende strategische Risiken werden von der Geschäftsführung derzeit erkannt:

Der Markt für Handwerkerleistungen ist auch aufgrund des Fachkräftemangels in der Region angespannt. Die Firmen arbeiten aufgrund der hohen Auftragslage an der Auslastungsgrenze. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung und im Bereich der Zuverlässigkeit treten gegenüber Einzelfällen in der Vergangenheit häufiger auf.

Für das Jahr 2020 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination mit dem beschriebenen Fachkräftemangel und der hohen Auslastung, könnten sich bei einigen Gewerken überproportional hohe Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn den steigenden Kosten für Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen keine entsprechenden Erlöse entgegenstehen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Stadt- und Wohnbau GmbH begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

III. Chancenbericht

Die starke Nachfrage nach modernisierten Wohnungen bestärkt die Gesellschaft in ihrer eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. So werden dem Markt durch Modernisierungsmaßnahmen Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen, marktgerechter Größe und passendem Wohnungsmix zur Verfügung gestellt.

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

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken mit täglicher Verfügbarkeit.

Neben öffentlichen Mitteln werden zur Mitfinanzierung von Neubauten oder Großmodernisierungen Darlehen, gesichert durch objektbezogene Grundschulden, mit langfristigen Zinsbindungen in Anspruch genommen.

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

Schweinfurt, 27. Januar 2020
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31.12.19		31.12.18	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.127,00		24.209,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.548.337,44		107.391.332,75	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.898.914,37		34.373.926,37	
3. Technische Anlagen und Maschinen	98.962,00		0,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	195.260,00		251.128,00	
5. Anlagen im Bau	7.980.653,67		6.172.309,81	
6. Bauvorbereitungskosten	18.586,00		44.031,00	
7. Geleistete Anzahlungen	700.698,00	152.441.411,48	0,00	148.232.727,93
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	7.854,13		11.596,53	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	159.240,59	4.200,00	162.982,99
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	7.655.995,21		7.388.483,21	
2. Andere Vorräte	76.788,21	7.732.783,42	98.082,23	7.486.565,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	216.582,00		250.426,19	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	163.398,14		178.173,58	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	973,42		306,34	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	100.392,19		160.750,70	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	456.652,88		128.376,34	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.702.510,98	3.640.509,61	2.080.103,35	2.798.136,50
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.346.271,13		9.692.657,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
I. Geldbeschaffungskosten	101.826,62		122.967,25	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	150.795,46	252.622,08	127.232,14	250.199,39
		168.580.965,31		168.647.478,83

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVA	31.12.19		31.12.18	
	€	€	€	€
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 *)	4.460.675,30		4.260.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 200.000,00 € (VJ: 300.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen +)	34.844.242,17	39.304.917,47	33.064.292,51	37.324.967,81
+) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.779.949,66 € (VJ: 1.789.543,72 €)				
IV. Bilanzgewinn		1.501.909,52		1.779.949,66
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		254.521,16		264.630,42
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	1.880.732,00		1.532.904,00	
II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.996.000,00		14.996.000,00	
III. Sonstige Rückstellungen	3.442.492,00	20.319.224,00	3.638.127,00	20.167.031,00
D. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.989.823,25		83.653.197,73	
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	4.564.355,79		5.017.409,77	
III. Erhaltene Anzahlungen	8.025.302,83		7.788.987,93	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.862,92		92.214,12	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	485.335,25		844.386,56	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.242.800,05		1.304.094,35	
VII. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	555.608,29		310.724,66	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	290.781,94	97.246.870,32	136.860,84	99.147.875,96
davon aus Steuern 272.765,08 € (VJ: 130.262,04 €) davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)				
E. Rechnungsabgrenzungsposten		203.522,84		213.023,98
		168.580.965,31		168.647.478,83

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.233.659,79		28.754.295,10	
b) aus Betreuungstätigkeit	5.681.186,99	34.914.846,78	5.130.272,90	33.884.568,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		280.347,07		162.708,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		560.456,00		559.822,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		718.522,36		727.196,29
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.652.402,37		13.000.193,47	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	5.021.385,76	18.673.788,13	4.733.062,01	17.733.255,48
6. Rohergebnis		17.800.384,08		17.601.039,02
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.517.363,98		4.294.631,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 213.550,69 € (V): 0,00 €	1.424.442,27	5.941.806,25	1.101.230,32	5.395.862,04
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.327.309,11		5.356.988,66
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.100.235,06		2.646.909,69
10. Betriebsergebnis		3.431.033,66		4.201.278,63
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		37,60		52,22
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 1.245,09 € (V): 1.514,42 €		-5.416,48		10.366,74
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 181.057,75 € (V): 163.684,73 €		1.703.337,62		2.107.161,96
14. Ergebnis nach Steuern		1.722.317,16		2.104.535,63
15. Sonstige Steuern		20.407,64		24.585,97
16. Jahresüberschuss		1.701.909,52		2.079.949,66
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		200.000,00		300.000,00
18. Bilanzgewinn		1.501.909,52		1.779.949,66

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 50 Jahre neu festgelegt.

Die Abschreibungssätze betragen im Einzelnen:

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

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

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

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

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 2,71 % (November 2019), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,4 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,4 % 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 0,66 % (November 2019) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 1,5 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 7.656 T€ (VJ: 7.388 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Vom **Jahresüberschuss** wurden 200 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 244 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre (1,95 %) statt zehn Geschäftsjahre (2,71 %) zugrunde gelegt wird.

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 1.892 T€ (VJ: 2.112 T€) und Betriebskosten in Höhe von 650 T€ (VJ: 500 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 34 T€ (VJ: 38 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 505 T€ (VJ: 346 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen in Höhe von 156 T€ (VJ: 130 T€) aus der Abschreibung von Mietforderungen, bzw. aus Abbruchkosten in Höhe von 257 T€ (VJ: 209 T€) enthalten.

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

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwert		
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchg.	Endbestand	Anf.Bestand	AFA GJ	Abgänge	Endbestand	Buchwert 31.12.18	Abgänge	Buchwert 31.12.19
Immaterielle Vermögensgegenstände	921.314,29	8.103,90	170.153,66	0,00	759.264,53	897.105,29	24.185,90	170.153,66	751.137,53	24.209,00		8.127,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	214.345.500,21	0,00	600.539,11	7.242.826,98	220.987.788,08	106.954.167,46	3.721.816,06	236.532,88	110.439.450,64	107.391.332,75		110.548.337,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	53.514.117,68	0,00	0,00	0,00	53.514.117,68	19.140.191,31	1.475.012,00	0,00	20.615.203,31	34.373.926,37	0,00	32.898.914,37
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	101.500,00	0,00	0,00	1.371.860,85	1.270.360,85	2.538,00	0,00	1.272.898,85	0,00	0,00	98.962,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.632.168,44	47.889,15	26.008,00	0,00	1.654.049,59	1.381.040,44	103.757,15	26.008,00	1.458.789,59	251.128,00	0,00	195.260,00
Anlagen im Bau	6.172.309,81	9.512.620,84	461.450,00	-7.242.826,98	7.980.653,67	0,00	0,00	0,00	0,00	6.172.309,81	0,00	7.980.653,67
Bauvorbereitungskosten	44.031,00	0,00	25.445,00		18.586,00	0,00			0,00	44.031,00	0,00	18.586,00
geleistete Anzahlungen		700.698,00			700.698,00							700.698,00
Sachanlagen insgesamt	276.978.487,99	10.362.707,99	1.113.442,11	0,00	286.227.753,87	128.745.760,06	5.303.123,21	262.540,88	133.786.342,39	148.232.727,93	0,00	152.441.411,48
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	11.596,53	0,00	3.742,40	0,00	7.854,13	0,00	0,00	0,00	0,00	11.596,53	0,00	7.854,13
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	162.982,99	0,00	3.742,40	0,00	159.240,59	0,00	0,00	0,00	0,00	162.982,99	0,00	159.240,59
Anlagevermögen insgesamt	278.062.785,27	10.370.811,89	1.287.338,17	0,00	287.146.258,99	129.642.865,35	5.327.309,11	432.694,54	134.537.479,92	148.419.919,92	0,00	152.608.779,07

Verbindlichkeitspiegel

	Bilanz			Restlaufzeit				Art der Sicherheit
	Passivseite	Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit		davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte		
		Berichtsjahr	Vorjahr	zwischen ein und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren			
	€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.989.823,25	4.867.333,42	4.802.247,68	18.427.205,11	58.695.284,72	81.939.323,25	Grundpfandrecht	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.564.355,79	464.101,05	453.053,98	1.000.799,93	3.099.454,81	3.580.020,60	Grundpfandrecht	
Erhaltene Anzahlungen	8.025.302,83	8.025.302,83	7.788.987,93					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.862,92	92.862,92	92.214,12					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	485.335,25	485.335,25	844.386,56					
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.242.800,05	70.316,88	67.079,23	255.960,56	916.522,61	1.237.015,12	Grundpfandrecht	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	555.608,29	555.608,29	310.724,66					
Sonstige Verbindlichkeiten	290.781,94	290.781,94	136.860,84					
Verbindlichkeiten gesamt	97.246.870,32	14.851.642,58	14.495.555,00	19.683.965,60	62.711.262,14	86.756.358,97		

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	8.889
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.906
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	336

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 31.12.2019 698.333,62 € (VJ: 647.773,89 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 50.559,73 € (VJ: 45.164,16 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	48	21	69
Teilzeitbeschäftigte	11	3	14
Auszubildende	8	1	9
Aushilfen	3	0	3

d. Gesamtbezüge

	2019 in €	2018 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€ 29 (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

f. Die **Mietkautionen (3.948 T€)** werden entsprechend der Vorschrift des § 551 BGB bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinsen angelegt. Die Anlage erfolgt getrennt vom Vermögen des Vermieters. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Der Auszahlungsanspruch des Mieters/Nutzers kann weder abgetreten noch verpfändet werden.

g. Mitglieder der Geschäftsführung

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

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

Sebastian Remelé, Schweinfurt
Oberbürgermeister, Vorsitzender

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

Florian Dittert, Schweinfurt
Stadtrat, Leiter Marketing, ab 29.05.2019

Maximilian Grubauer, Schweinfurt
Stadtrat, Dipl.-Rechtspfleger (FH), bis 28.05.2019

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.,
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 1.501.909,52 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 27. Januar 2020
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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2019 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Berlin, 7. Februar 2020

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Sparr)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Gebhardt)
Wirtschaftsprüfer





*Jahresabschluss
der SWSG 2019*

Lagebericht der SWSG 2019

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

Die deutsche Wirtschaft befindet sich das zehnte Jahr in Folge im Wachstum. Prognosen sehen ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von preisbereinigt 0,6 % in 2019, um 0,4 % auf preisbereinigt 1,0 % in 2020 vor. Auf der anderen Seite tragen internationale Herausforderungen wie Handelskonflikte und der Klimawandel, politische Unsicherheit, die Zunahme von Datenkriminalität und die zunehmende Pluralität der medialen Berichterstattung zur Verunsicherung des Marktes und zur Abschwächung der Weltwirtschaft bei. Deutschland ist durch die Abhängigkeit vom Export und dem Zugang zum freien Welthandel besonders von dieser Entwicklung betroffen.

Die Europäische Union muss die Folgen des Austritts Großbritanniens gestalten und eine neue Rolle für Europa definieren und einnehmen. Die Befürchtungen, dass populistische Randparteien bei den Wahlen des Europäischen Parlaments gestärkt würden, sind nicht eingetreten.

Deutschland konnte auch in 2019 einen Überschuss im Staatshaushalt erzielen und somit die positiven Auswirkungen der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank nutzen. Die Wirtschaft wird maßgeblich durch den privaten Konsum und durch Bauinvestitionen getragen. Die kurzzeitige Schwächephase der Industrie gegen Jahresende, konnte durch Stabilisierung der Auftragseingänge abgemildert werden; erste positive Signale lassen sich erkennen.

Der Stand der Erwerbstätigen in Deutschland hat mit 45,26 Mio. Erwerbstätigen einen neuen Höchststand erreicht. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,0 %. Die Einkommensentwicklung ist stabil und liegt über der Inflationsrate.

Die Wohnungswirtschaft profitiert von günstigen Zinsen, sieht sich aber mit den verschärften Baubestimmungen und mit der Mietpreisbindung in Ballungsgebieten mit steigenden Herausforderungen konfrontiert. Auch sind steigende Baukosten zu verzeichnen. Diese kommen neben dem verstärkten Fokus auf den Klimaschutz im Bausektor u. a. auch durch den demographischen Wandel zustande, der sich in einer Reihe bautechnischer Bestimmungen niederschlägt.

Die Stadt Schweinfurt nutzt die vorhandenen Konversionsflächen „Ledward“ und „Bellevue“, um die Stadtentwicklung weiter voranzutreiben. Mit dem Ausbau von Ledward, wird u. a. der Bildungsstandort Schweinfurt gestärkt. Auf dem neu geschaffenen Stadtteil Bellevue (ehem. Housing Area Askren Manor) entsteht neuer Wohnraum, der weiteres Wachstum durch ein attraktives Angebot an verschiedenen Wohnformen ermöglicht und den Zuzug von Bevölkerung fördert. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt wird diese Pläne konstruktiv begleiten und unterstützt durch den Neubau von Mietwohnungen. Durch das Fortführen der Modernisierungsstrategie für Bestandsgebäude entsteht zusätzlich sukzessiv weiterer zeitgemäßer Wohnraum. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt reagiert hiermit auf die steigende Nachfrage nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen. Unverändert hoch ist der Bedarf an qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Durch das Engagement der Alleingesellschafterin zeichnet sich für die Stadt- und Wohnbau Service GmbH eine weiterhin gute Auftragslage ab.

II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr entsprechend unseren Erwartungen um 0,3 Mio. € auf 7,0 Mio. € erhöht.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 5,4 Mio. € (VJ: 5,2 Mio. €) in der prognostizierten Höhe. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 (VJ: 0,2) 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. € erhöht (VJ: 0,2 Mio. € verringert), was auf den Aufbau von Forderungen in Höhe von 0,2 Mio. € und einer Erhöhung der aktiven Steuerabgrenzung in Höhe von 0,1 Mio. € zurückzuführen ist. Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,8 % (VJ: 30,7 %) unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2019.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Der Bestand an Zahlungsmitteln hat sich im Berichtsjahr geringfügig verringert. Der ausschließlich kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 50,6 T€ (VJ: 45,2 T€) liegt im Rahmen der Erwartungen.

Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeistertätigkeit bestimmt. Der Anstieg der Umsatzerlöse war geplant und konnte die ebenso erwarteten höheren Personalaufwendungen kompensieren.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2020 auf rund 30 bis 50 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen erzielten Ergebnisse und Planungen.

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

II. Risikobericht

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, 27. Januar 2020
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		488.904,00		478.470,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	518,52	518,52	500,72	500,72
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		95.397,43		96.876,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.377,64		156.327,10	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	555.608,29		310.724,66	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (V): 0,00 €	12.156,80	674.142,73	23.525,85	490.577,61
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		864.256,37		881.946,25
C. Aktive Steuerabgrenzung		218.000,00		162.000,00
		2.341.219,05		2.110.371,26

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
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: 45.164,16 € (V): 55.329,23 €		500.587,43		455.423,27
IV. Jahresüberschuss		50.559,73		45.164,16
B. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen	1.285.981,00		1.074.701,00	
II. Steuerrückstellungen	36.120,00		13.509,00	
III. Sonstige Rückstellungen	147.470,00	1.469.571,00	141.519,00	1.229.729,00
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.244,61		6.451,81	
II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	100.392,19		160.750,70	
III. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 59.504,21 € (V): 65.653,20 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 173,42 € (V): 0,00 €	59.677,63	173.314,43	65.665,86	232.868,37
		2.341.219,05		2.110.371,26

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
- steuerfrei	6.756.927,25		6.443.184,38	
- steuerpflichtig	208.401,95	6.965.329,20	262.800,13	6.705.984,51
2. Sonstige betriebliche Erträge		9.251,24		5.498,11
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		479.332,86		474.066,60
4. Rohergebnis		6.495.247,58		6.237.416,02
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.208.977,86		4.084.813,98	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 83.808,26 € (VJ: 0,00 €)	1.228.484,92	5.437.462,78	1.081.112,18	5.165.926,16
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		116.785,29		143.950,52
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		728.884,76		740.403,12
8. Betriebsergebnis		212.114,75		187.136,22
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24,18		23,40
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 136.335,00 € (VJ: 116.250,00 €)		136.335,00		118.194,00
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern -56.000,00 € (VJ: -17.000,00 €)		20.356,20		18.686,46
12. Ergebnis nach Steuern		55.447,73		50.279,16
13. Sonstige Steuern		4.888,00		5.115,00
14. Jahresüberschuss		50.559,73		45.164,16

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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 2019 aktive latente Steuern in Höhe von 56 T€ neu gebildet.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 2,71 % (November 2019), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,4 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,4 % 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 3,0 Jahren von 0,75 % (November 2019) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 1,5 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und wurden zu Beginn des Jahres 2020 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 192,9 T€, um den die **Pensionsrückstellung** anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,95 %) statt zehn Geschäftsjahre (2,71 %) zugrunde gelegt wird. Des Weiteren besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktivierten latenten Steuern (218 T€).

Für **Steuern** wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 36,1 T€ wurden eingestellt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 90,2 T€ (VJ: 102,5 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 38,9 T€ (VJ: 22,4 T€).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und resultieren aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft und aus Abrechnungen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den **Umsätzen** der SWSG GmbH handelt es sich um rund 97 % 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					Stand zum 31.12.19	Abschreibungen					Buchwert 31.12.18	Buchwert 31.12.19	
	Stand zum 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.		Stand zum 01.01.19	AfA im G'jahr	AfA Abgänge	AfA Umb.	AfA Zuschr.			kum.AfA zum 31.12.19
Sachanlagen														
Betriebsaustattung	517.309,33	2.038,78	5.937,45	0,00	0,00	513.410,66	377.324,33	35.644,11	5.361,78	0,00	0,00	407.606,66	139.985,00	105.804,00
Betriebsaustattung – GWG	0,00	9.328,90	9.328,90	0,00	0,00	0,00	0,00	9.328,90	9.328,90	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	689,32	0,00	0,00	1.447,22	2.136,54	0,00	689,32	0,00	0,00	1.447,22	0,00	0,00
Werkzeuge – GWG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kraftfahrzeuge	1.058.509,89	118.015,03	4.657,53	0,00	0,00	1.171.867,39	720.024,89	71.812,28	3.069,78	0,00	0,00	788.767,39	338.485,00	383.100,00
Sammelposten	4.601,35	0,00	312,62	0,00	0,00	4.288,73	4.601,35	0,00	312,62	0,00	0,00	4.288,73	0,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	1.582.557,11	129.382,71	20.925,82	0,00	0,00	1.691.014,00	1.104.087,11	116.785,29	18.762,40	0,00	0,00	1.202.110,00	478.470,00	488.904,00
Finanzanlagen														
Beteiligungen, so. Ausleih.	500,72	17,80	0,00	0,00	0,00	518,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500,72	518,52
Anlagevermögen insgesamt	1.583.057,83	129.400,51	20.925,82	0,00	0,00	1.691.532,52	1.104.087,11	116.785,29	18.762,40	0,00	0,00	1.202.110,00	478.970,72	489.422,52

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	8	3	0	0
Regiebetrieb	15	0	1	0
Hausverwalter	64	4	0	0
gewerbl. Mitarbeiter	3	12	0	11
Summe	90	19	1	11

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

Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 7,5 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster

Nachtragsbericht

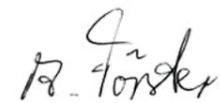
Es sind keine besonderen Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 50.559,73 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 27. Januar 2020

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Gesamtbezüge

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

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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2019 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutungsvolle Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren.

Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

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

Berlin, 7. Februar 2020

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Sparr)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Gebhardt)
Wirtschaftsprüfer



Impressum

Herausgeber

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

Texte

Stefanie Schwertberger,
Stadt- und Wohnbau
GmbH Schweinfurt

Bilder

Quelle SWG, Fotograf: Denny Lerch
Abbildungen: Titel, S. 12, S. 34, S. 52
Friedemann Steinhausen
Architekturphotographie,
Amunderstr. 38, 14469 Potsdam
Gerryland AG

Gestaltung

REUTER × BOBETH
Markendesign
www.reuterbobeth.de

Produktion

CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region

