

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Stabilität.
Wachstum.
Wandel.



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH
SCHWEINFURT



Inhalt

4

Grußwort
des Oberbürgermeisters

20

Nachhaltigkeitsbericht
2025

6

Vorwort
des Geschäftsführers

22

Jahresabschluss der SWG
2025

8

Bericht
des Aufsichtsrats

44

Jahresabschluss der SWSG
2025

10

Ausrichtung
der SWG/SWSG

62

Impressum

Grußwort

des

Oberbürgermeisters

Liebe Leserinnen und Leser,



Städte stehen heute vor der Aufgabe, Orientierung und Verlässlichkeit in einem Umfeld zunehmender Veränderung zu gewährleisten. Globale Entwicklungen, ökologische Herausforderungen und wirtschaftliche Unsicherheiten wirken sich dabei unmittelbar auf das kommunale Handeln aus und stellen Städte und kommunale Unternehmen vor anspruchsvolle Entscheidungen.

Die Stadt Schweinfurt arbeitet kontinuierlich daran, Stabilität zu sichern und zugleich Zukunft zu gestalten. Dabei übernehmen die städtischen Unternehmen eine wichtige Rolle: Sie ermöglichen Entwicklung, übernehmen Verantwortung und tragen dazu bei, dass Lebensqualität in unserer Stadt erhalten und weiterentwickelt wird. Als kommunales Wohnungsunternehmen nimmt die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt in diesem Zusammenhang eine besondere Stellung ein.

Die SWG verbindet wirtschaftliche Solidität mit einem klaren sozialen Auftrag. Dies gewinnt zusätzlich an Bedeutung, da der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und nachhaltigen Lösungen weiter wächst, während rechtliche, finanzielle und

technische Rahmenbedingungen zunehmend komplexer werden. Mit Verantwortungsbewusstsein, Gestaltungswillen und fachlicher Kompetenz stellt sich die SWG diesen Anforderungen und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit Schweinfurts.

Der erfolgreiche Umgang mit diesen Herausforderungen ist stets das Ergebnis gemeinsamer Anstrengungen. Mein Dank gilt allen Verantwortlichen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Partnern der SWG, deren Engagement die Arbeit des Unternehmens trägt und prägt.

Mit diesem Geschäftsbericht verbinde ich zugleich meinen Abschied als Aufsichtsratsvorsitzender der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt und als Oberbürgermeister der Stadt Schweinfurt. Für die vertrauensvolle Zusammenarbeit danke ich sehr herzlich und wünsche der SWG für ihren künftigen Weg weiterhin Erfolg, Weitsicht und eine sichere Hand bei der Erfüllung ihres wichtigen Auftrags.

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister Schweinfurt

Liebe Leserinnen und Leser,

die gegenwärtigen Rahmenbedingungen stellen Städte und kommunale Unternehmen vor neue Anforderungen. Internationale Entwicklungen wirken sich immer mehr auch auf lokaler Ebene aus – sei es durch volatile Energiemärkte oder wirtschaftliche Abhängigkeiten, die komplexer und schwerer kalkulierbar geworden sind. In diesem Umfeld sind Umsicht, Anpassungsfähigkeit und verantwortungsbewusste Entscheidungen gefordert.

Für Schweinfurt heißt das, die vorhandenen Potenziale gezielt zu nutzen. Als Stadt mit starker industrieller Basis und leistungsfähiger Bildungslandschaft ist Schweinfurt ein stabiler Standort für Wirtschaft und Wissenschaft. Er qualifiziert Fachkräfte, fördert Innovation und bietet Menschen Perspektiven, sich einzubringen und die Entwicklung der Stadt aktiv mitzugestalten.

Ein tragfähiges Wohnungsangebot ist dafür eine zentrale Voraussetzung – und das hilft die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt zu gewährleisten. Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums ist dabei Kernaufgabe der SWG. Diese Verantwortung nehmen wir unter sich wandelnden und oft herausfordernden Bedingungen wahr: steigende Investitionskosten, zunehmende rechtliche Vorgaben sowie höhere Anforderungen an Qualität und Nachhaltigkeit prägen unser



Handeln. Mit fachlicher Kompetenz und klarem Gestaltungsanspruch schaffen wir Wohnraum, der langfristig Bestand hat und ein verlässliches Lebensumfeld bietet.

Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG sowie unseren Kunden und Partnern, die mit ihrem Engagement die Arbeit des Unternehmens erst möglich machen. Ebenso danke ich dem scheidenden Oberbürgermeister und SWG- Aufsichtsratsvorsitzenden Sebastian Remelé für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und seinen nachhaltigen Einsatz für die Entwicklung unserer Stadt.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Förster', written in a cursive style.

Alexander Förster
Geschäftsführer

Vorwort

des

Geschäftsführeres

Bericht

Aufsichtsrats

des

Ludwig Paul
Hauptgeschäftsführer,
Handwerkskammer für
Unterfranken, Bergheimfeld
01.01.2025 – 31.12.2025

Oliver Schulte
Geschäftsführender
Gesellschafter, Stadtrat,
Schweinfurt
01.01.2025 – 31.12.2025

Joachim Schmidl
Rechtsanwalt, Stadtrat,
Schweinfurt
01.01.2025 – 31.12.2025

Adolf Schön
Polizeibeamter a. D.,
Stadtrat, Schweinfurt
01.01.2025 – 31.12.2025

Barbara Mantel
Heilpraktikerin, Stadträtin,
Schweinfurt
01.01.2025 – 31.12.2025

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister,
Vorsitzender AR, Schweinfurt
01.01.2025 – 31.12.2025

Hans Willacker
1. Vorsitzender a. D.,
IG Bauen-Agrar-Umwelt,
Bezirk Mainfranken,
Hergolshausen
01.01.2025 – 31.12.2025

Stefan Funk
Stadtrat, Bezirkstagspräsident,
Geschäftsleiter,
Dipl.-Verwaltungswirt (FH),
stellvertr. Vorsitzender AR,
Schweinfurt
01.01.2025 – 31.12.2025



← v. l. n. r.

Im Geschäftsjahr 2025 kamen die acht Mitglieder des Aufsichtsrats der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die gemäß Satzung vereinbarten und Ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr. Inhalt der Sitzungen waren die wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen des Jahres, welche mit der Geschäftsführung der SWG Schweinfurt beraten und die nötigen Beschlüsse gefasst wurden.

Gemäß Auftrag wurden die vorliegenden Jahresabschlüsse der SWG und der SWSG sowie deren Lageberichte durch den beauftragten Abschlussprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Schwarz / Harrer / vom Ende GmbH geprüft und beurteilt. Die Prüfung hat zu keinerlei Einwänden geführt.

Es wurde festgestellt und testiert, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung eingehalten wurden und daher ein den Tatsachen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft abbildet. Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfbericht wurden vom Aufsichtsrat in seiner ordentlichen Sitzung am 10.03.2026 ohne Einwände genehmigt.

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

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister Schweinfurt

»Wer die Zuk
muss die Ve

Stabilität s. 12

Wachstum s. 14

Wandel s. 16

Ausblick s. 18

Die SWG zwischen
Stabilität, Wachstum
und Wandel

unft gestalten will, rgangenheit verstehen.«

Werfen wir daher zunächst einen Blick auf die Ursprünge kommunaler Wohnungsunternehmen – zu denen auch die SWG zählt.

Kommunale Wohnungsunternehmen entstanden vor allem im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert als Reaktion auf Wohnungsnot, schlechte hygienische Bedingungen und rasches Städtewachstum. Städte und Gemeinden übernahmen Verantwortung, um bezahlbaren und gesunden Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen und soziale Stabilität zu sichern.

Nach dem 2. Weltkrieg spielten kommunale Wohnungsunternehmen eine zentrale Rolle beim Wiederaufbau – auch in Schweinfurt. Dort wurde 1949 die „Wiederaufbau-GmbH Schweinfurt“ (WAG) gegründet, die beinahe vollständig im Besitz der Stadt war und später mit der schon 1935 ins Leben gerufenen „Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Schweinfurt“ (GWS) zur heutigen SWG verschmolz. In der Nachkriegszeit entstanden sehr schnell große

Wohnungsbestände in den Städten Deutschlands, um die massive Wohnungsnot zu lindern. Bezahlbarkeit, wirtschaftlich nachhaltige Lösungen und eine vielfältige soziale Struktur der Mieterinnen und Mieter bildeten dabei – wie auch heute – die Fundamente des kommunalen Wohnens.

Seit ihren Anfängen haben sich kommunale Wohnungsunternehmen zudem als verlässliche und stabile Akteure erwiesen, unabhängig von der jeweiligen gesamtwirtschaftlichen Lage. Dank ihrer langfristigen Ausrichtung, einer soliden Bestandsbewirtschaftung und der engen Einbindung in ihre Kommunen konnten sie auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten kontinuierlich investieren, Wohnraum sichern und soziale Verantwortung übernehmen.

Im Laufe der Jahre haben sich ihre Aufgaben jedoch stetig erweitert. Neben der klassischen Wohnraumversorgung gewannen Themen wie Quartiersentwicklung, energetische Sanierung, Klimaschutz und soziale Aspekte zunehmend an Bedeutung – auch bei der SWG.

Der Wohnungsmarkt Schweinfurt in Zahlen:

20.317

Mehrfamilienhäuser in Schweinfurt
Gesamtbestand¹

Ludwigstr. 31,
14 öffentlich
geförderte Wohnungen,
Effizienzhaus
55 Standard (KfW)

Stabilität im Wohnungsmarkt

Kommunale Wohnungsunternehmen wie die SWG erfüllen eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe: Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Indem sie Wohnungen zu moderaten und verlässlichen Mieten anbieten, wirken sie – insbesondere in Großstädten – einem Wohnungsmarkt mit teils drastisch steigenden Mieten entgegen. Zugleich sichern sie langfristig bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, etwa für Studierende, Rentnerinnen und Rentner sowie Familien, und erfüllen so eine wichtige soziale Aufgabe.

~5.000

Wohnungen der SWG
Gesamtbestand

6,21 €/m²

Durchschnittsmiete
der SWG²

~400

Vermietungen
pro Jahr

7,68 €/m²

Durchschnittsmiete
in Schweinfurt³

¹ Wohnungsmarkt Bayern 2024, BayernLabo, Seite 176 / ² Stand: 01.12.2025 / ³ Stand 2023 – Wohnungsmarkt Bayern 2024, BayernLabo, Seite 140





Säulen des Wachstums

Bellevue,
3 Häuser – insgesamt 74
öffentlich geförderte Wohnungen,
Effizienzhaus 55 Standard (KfW)

In Zeiten angespannter Wohnungsmärkte – gerade in Metropolregionen – ist der Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen von besonderer Bedeutung. Zwar gehört Schweinfurt zu keiner Metropolregion, dennoch hat die SWG im Jahr 2020 das Projekt „500 Sozialwohnungen für Schweinfurt“ gestartet – ein ambitioniertes Vorhaben, das planmäßig bis 2026 umgesetzt sein wird. Denn sämtliche Bauprojekte im Rahmen dieses Programms sind bereits abgeschlossen oder stehen kurz vor der Fertigstellung.

Ein Beispiel ist der Quartierseingang zum neuen Schweinfurter Stadtteil Bellevue, der mit 74 öffentlich geförderten Wohnungen einen wichtigen Beitrag zur sozialen Vielfalt in dem neuen Stadtviertel leistet. Der letzte Baustein zur Vollendung des Projekts ist die Modernisierung des Wohnhauses in der Albertstraße 23, deren Abschluss für Ende 2026 vorgesehen ist.

Die Umsetzung dieses wegweisenden Projekts basiert auf drei zentralen Säulen: Bindungsverlängerung, Modernisierung und Neubau. Durch die Verlängerung bestehender Bindungen wird bezahlbarer Wohnraum langfristig gesichert. Modernisierungsmaßnahmen steigern den Wohnwert und verbessern zugleich die Energieeffizienz des Bestands. Neubauten schaffen zusätzlichen Wohnraum, um der weiterhin hohen Nachfrage gerecht zu werden. Auf diese Weise stärkt die SWG nicht nur ihr Wohnungsportfolio, sondern unterstreicht auch ihre Rolle als verlässlicher Partner für bezahlbaren Wohnraum und eine nachhaltige Stadtentwicklung in Schweinfurt.

Bindungs-
verlängerung

120

Wohnungen

Neubau

102

Wohnungen

Modernisierung

280

Wohnungen

Wohnen im Wandel

Die Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen sind in den letzten Jahren deutlich anspruchsvoller geworden: unter anderem steigende Baupreise, unsichere Förderkulissen und höhere Anforderungen an nachhaltiges Bauen stellen besondere Herausforderungen dar, gleich, ob Modernisierungs- oder Neubauprojekte.

Intelligente, pragmatische Lösungen sind jetzt gefragt und die SWG hat eine solche Lösung gefunden: Sie passt die Standards bei Neubau und Modernisierung gegebenenfalls an, um auch weiterhin (preisgünstigen) Wohnraum schaffen zu können.

Albertistr. 25,
44 öffentlich geförderte Wohnungen,
Effizienzhaus 55 Standard (KfW)

»Intelligente, pragmatische
Lösungen sind jetzt gefragt.«



Ausblick

Die wandelnden Anforderungen verlangen von Wohnungsunternehmen – und damit selbstverständlich auch von der SWG – sich zu verändern. Sie erfordern mehr Flexibilität, innovative Lösungsansätze und zukunftsorientiertes Handeln, nicht zuletzt bei der Gewinnung und Bindung qualifizierten Personals. Dies ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass die SWG auch künftig bezahlbaren Wohnraum schaffen, nachhaltig investieren und ihre Rolle als verlässlicher Partner für Schweinfurt sichern kann.

2025

- Weiterhin Bestandserneuerung
- Reduktion der CO₂e-Emissionen bis 2030
- Noch besserer Arbeitgeber

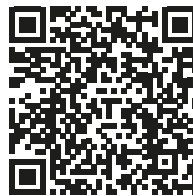
Nachhaltig handeln. Zukunft sichern.

Nachhaltigkeit ist bei der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt integraler Bestandteil der Unternehmensführung. Sie prägt die Geschäftstätigkeit seit den 1990er Jahren. Dabei berücksichtigt die SWG ökologische, soziale und ökonomische Aspekte und entwickelt ihre Maßnahmen kontinuierlich weiter. Grundlage dafür ist die Doppelte Wesentlichkeitsanalyse: Sie schafft Transparenz über die wichtigsten Schwerpunkte und bildet den Rahmen für die strategische Steuerung. So wird Verantwortung steuerbar und Fortschritt messbar.

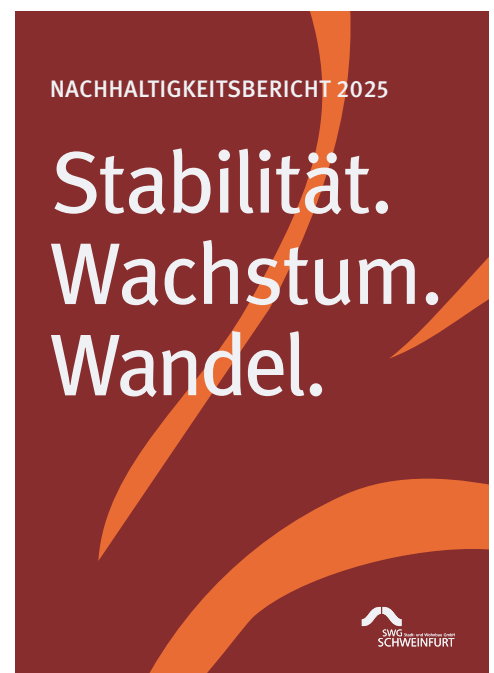
Im Mittelpunkt steht die Reduzierung von CO₂e-Emissionen entlang eines bis 2030 definierten Klimapfads. Parallel verfolgt die SWG Bau- und Modernisierungskonzepte, die im Bestand wirken und zugleich den langfristigen Erhalt

bezahlbaren Wohnraums sichern. Pilotvorhaben und anerkannte Standards – darunter Projekte nach dem NahWoh-Siegel – geben Orientierung und definieren klare Anforderungen für Planung und Betrieb.

Neben ökologischen und ökonomischen Zielen stärkt die SWG ihre soziale Verantwortung. Mit dem Leitbild „Leben statt Wohnen“ entwickelt sie Quartiere ganzheitlich, unterstützt stabile Nachbarschaften und verbessert das Wohnumfeld in Schweinfurt. Als Arbeitgeberin fördert die SWG Chancengleichheit und Weiterbildung, getragen von einer wertschätzenden Unternehmenskultur.



QR-Code
scannen und
Bericht
anschauen



der SWG

Jahresabschluss

2025

Lagebericht s.24

Bilanz s.30

Gewinn- und Verlustrechnung s.32

Anhang s.33

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Wirtschaftsprüfers s.40

Lagebericht der SWG 2025

A. Grundlagen des Unternehmens

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

Satzungsgemäße Hauptaufgabe der Gesellschaft ist es, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Kernaufgabe der Gesellschaft ist die Bestandsbewirtschaftung. Neben der Verwaltung des eigenen Bestands werden Objekte für die Stadt Schweinfurt, die Stadtwerke Schweinfurt GmbH, für Stiftungen und weitere öffentliche Eigentümer und darüber hinaus auch für private Eigentümer verwaltet. Bauträgerschäfte und Gewerbebau werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt.

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die weltweite Wirtschaft befindet sich im Jahr 2025 weiterhin in einem von Unsicherheiten geprägten Umfeld. Nach Angaben der OECD und des Internationalen Währungsfonds

(IWF) wird das globale Wirtschaftswachstum für 2025 auf rund 3,0 % bis 3,2 % geschätzt. Geopolitische Spannungen, Handelskonflikte und protektionistische Tendenzen beeinflussen weiterhin internationale Lieferketten und Investitionsentscheidungen. Die Handelspolitik der USA hat in den vergangenen Jahren zu einer stärkeren Fokussierung auf bilaterale Handelsabkommen und einer Abschwächung multilateraler Handelsmechanismen geführt. Diese Entwicklungen verstärken sich und beeinflussen das Vertrauen in globale Märkte sowie die strategische Ausrichtung vieler Volkswirtschaften.

Die Europäische Union strebt eine Stärkung ihrer strategischen Autonomie und Wettbewerbsfähigkeit an. Laut der Frühjahrsprognose 2025 der Europäischen Kommission wird für die EU ein Wirtschaftswachstum von rund 1,1 % und für die Eurozone von etwa 0,9 % erwartet. Die Inflation soll sich im EU-Durchschnitt auf etwa 2,3 % und in der Eurozone auf rund 2,1 % einpendeln. Mit Programmen wie „Next-GenerationEU“ und dem Europäischen Green Deal fördert die EU gezielt Investitionen in Digitalisierung, Klimaschutz und industrielle Transformation. Gleichzeitig stellen bürokratische Anforderungen und unterschiedliche wirtschaftliche Leistungsniveaus der Mitgliedstaaten eine Herausforderung für die effiziente Umsetzung dar.

Für Deutschland wird im Jahr 2025 ein sehr moderates Wirtschaftswachstum erwartet. Die Europäische Kommission und die Deutsche Bundesbank prognostizieren ein BIP-Wachstum von rund 0,2 % für 2025 und etwa 1,2 % für 2026. Die Inflationsrate soll sich im Jahr 2025 auf etwa 2,4 % belaufen und ab 2026 in Richtung der Zielmarke von rund 2 % sinken.

Die Arbeitslosenzahl liegt 2025 im Jahresdurchschnitt bei rund 2,9 Millionen Personen, mit einem saisonalen Anstieg auf über 3,0 Millionen in den Wintermonaten 2025/2026. Steigende Energiepreise und hohe Lohnkosten belasten insbesondere energieintensive Branchen und

den industriellen Mittelstand. Energiekonzerne stehen vor hohen Investitionsanforderungen zur Umsetzung der Energiewende, während gleichzeitig die Versorgungssicherheit und Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden müssen. Der Freistaat fördert Unternehmen und Kommunen mit Programmen zur Digitalisierung, Innovationsförderung, Energieeffizienz und regionalen Entwicklung. In der praktischen Umsetzung stellen jedoch bürokratische Hürden eine Herausforderung dar. Unternehmen berichten von komplexen Antragsverfahren, umfangreichen Nachweispflichten und langen Bearbeitungszeiten, die insbesondere kleine und mittlere Unternehmen bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln belasten. Die Region Schweinfurt ist geprägt durch eine starke industrielle Struktur mit Schwerpunkten im Maschinenbau, in der Automobilzulieferindustrie und in der Präzisionstechnik. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Schweinfurt lag 2025 bei rund 9,3 % und wird für 2026 auf einem ähnlichen Niveau erwartet.

Bedingt durch die schwierige Haushaltsslage der Stadt Schweinfurt und den damit zusammenhängenden Kürzungen von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind negative Auswirkungen auf die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt nicht absehbar.

Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin unter erheblichem Druck. Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Baupreise für Wohngebäude im Jahr 2025 um rund 3,2 % gestiegen, während die Fertigstellung neuer Wohnungen in Deutschland regelmäßig weit unter den verkündeten Zielmarken lag. Förderprogramme für den Neubau und die energetische Sanierung, insbesondere auf Bundes- und Landesebene, stehen grundsätzlich zur Verfügung, werden jedoch häufig zeitlich und im Umfang begrenzt und damit schwer planbar. Hohe Finanzierungskosten, steigende Baupreise und lange Genehmigungsverfahren erschweren die Investitionsentscheidungen von Wohnungsunternehmen zusätzlich.

II. Geschäftsverlauf

1. Neubautätigkeit

In Schweinfurt ist im Rahmen der Konversion der neue Stadtteil „Bellevue“ entstanden. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt gestaltet mit vier Bauabschnitten das Entrée und realisiert hier einen Neubau von 121 Wohnungen, von denen 74 öffentlich gefördert sind. In den ersten drei Bauabschnitten, in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 1, 3, 5, in der Edmund-Hornung-Straße 2, 4, 6 und in der Edmund-Hornung-Straße 1, 3, 5 sind 62 Wohnungen mit EOF-Mitteln finanziert und unterliegen der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus, 29 Wohnungen sind frei finanziert.

Im Berichtsjahr wurde nun abschließend der vierte Bauabschnitt in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 2, 4, 6 bis auf Restarbeiten beendet und im ersten Quartal 2025 die 12 EOF-geförderten Wohnungen bezogen. 18 weitere Wohnungen sind für den Verkauf vorgesehen und auch teilweise schon verkauft. Außerdem gibt es eine Gewerbeeinheit, die zur Belegung des angrenzenden Amerika-Platzes als Quartierseingang beitragen soll.

Die Baumaßnahme Ersatzneubau in der Ludwigstraße 30 wurde gemäß den Planungen im Sommer 2025 fertiggestellt und bezogen. Es entstanden 14 öffentlich geförderte Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen und sieben KFZ-Stellplätze.

2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Instandhaltungen und Reparaturen im eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 2025 4,9 Mio. € (V): 4,5 Mio. €) eingesetzt. In der Raßdörfer Straße 7, 9, 11 wurden 18 Mietwohnungen modernisiert und im ersten Quartal 2025 vermietet. Weitere Modernisierungsmaßnahmen erfolgen in der Albertstraße 25 und der

Albertstraße 23, wo 44 Mietwohnungen im zweiten Quartal 2026 und 44 weitere Mietwohnungen voraussichtlich zum Jahreswechsel 2026/2027 vermietet werden können.

Für alle beschriebenen Maßnahmen ist jeweils der EH 55 (KfW) Standard vorgesehen und die Finanzierung gesichert.

3. Wohnungsverwaltung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr auf rd. 36,3 Mio. € (VJ: 34,0 Mio. €) gestiegen. Hierfür waren hauptsächlich die erhöhten Betriebs- und vor allem Heizkosten mit 1,0 Mio. € ursächlich. Weitere 1,2 Mio. € waren durch Neuvermietungen nach den Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, sowie durch Mieterwechsel und Mieterhöhungen bedingt.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum Stichtag, 31. Dezember 2025, folgenden eigenen Bestand:

- 4.896 Wohnungen mit 304.984 m² Wohnfläche
- 83 gewerbliche Einheiten mit 28.586 m² Nutzfläche
- 1.182 Garagen
- 1.468 Kfz-Abstellplätze/Carports.

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei (VJ: 2) Eigentumswohnungen und ein (VJ: 1) Tiefgaragen- bzw. Stellplatz 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 2025 wurden 2.767 (VJ: 2.551) Wohnungen/Gewerbeeinheiten und 2.205 (VJ: 2.115) Garagen/ Stellplätze 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. Die verwalteten Bruttogeschoßflächen betragen 415.860 m² (VJ: 407.232) für die Stadt Schweinfurt.

Geschäftsverlauf Gesamtbeurteilung

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verfolgt den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine seit dessen Beginn am 24.02.2022. Durch die seit dem Jahr 2020 kursierende Corona-Pandemie waren lediglich in geringem Umfang negative Beeinflussungen der Geschäftsentwicklung zu verzeichnen, die inzwischen verarbeitet sind. Der Angriffskrieg Russlands hat die bereits angespannte Situation auf dem Finanz- und Energiemarkt noch zusätzlich verschärft. Für das Unternehmen zeigen sich die Auswirkungen im Besonderen durch die Preiserhöhungen im Energiesektor, die verzögert zu zum Teil erheblich erhöhten Nebenkostenabrechnungen bei den Mietern führen. In der Folge steigen die Außenstände und es entstehen Zusatzarbeiten bei Ratenzahlungen und Zahlungsausfällen. Die Stadt- und Wohnbau GmbH berücksichtigt diese Sachlagen in der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt arbeitet daran, sowohl die langfristige Modernisierungsstrategie der Eigenbestände als auch den Mietwohnungsneubau auf der Konversionsfläche im Stadtteil Bellevue planmäßig voranzutreiben und wirtschaftlich zu realisieren.

III. Lage

1. Ertragslage

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss rd. 1,1 Mio. € (VJ: 1,0 Mio. €). Das Jahresergebnis ist insbesondere durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 wurde in der AR-Sitzung am 24.10.2024 ein Jahresüberschuss von 0,9 Mio. € prognostiziert, in der AR-Sitzung vom 07.10.2025 wurde diese Prognose im ForeCast für das Jahr 2025 mit 0,9 Mio. € bestätigt. Der tatsächlich erreichte Jahresüberschuss für das Jahr 2025 liegt nun bei 1,1 Mio. €, die Planungen wurden demnach leicht übertroffen.

Für das Geschäftsjahr 2025 haben sich die Umsatzerlöse, insbesondere aufgrund gestiegener Betriebs- und vor allem Heizkosten, aber auch wegen der ganzjährigen Auswirkung von Vermietungen nach Modernisierung, auf rund 42,4 Mio. € (VJ: 40,1 Mio. €) planmäßig erhöht. Zusätzlich erhöhten die realisierten Verkäufe des 4. Bauabschnitts Bellevue den Umsatz um 2,1 Mio. €, so dass 44,5 Mio. € Umsatzerlöse für das Jahr 2025 ausgewiesen werden. Dadurch ergibt sich die Abweichung in der Prognose von 42,2 Mio. €.

Die Erlöse aus Baubetreuungsleistungen verminderten sich von 404 T€ im Vorjahr auf 220 T€ im Berichtsjahr. Die Instandhaltungskosten im Berichtsjahr belaufen sich auf 4,9 Mio. € (VJ: 4,5 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2025 wurde somit erreicht.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich in Höhe des Jahresüberschusses um rd. 1,1 Mio. € (VJ: 1,0 Mio. €) erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 35,3 % (VJ: 36,1 %) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,4 Mio. € (VJ: 5,7 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 4,7 Mio. € (VJ: 6,6 Mio. €), sowie dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 3,8 Mio. € (VJ: 12,9 Mio. €) zusammen. Insgesamt

ergab sich ein Zugang der Zahlungsmittel in Höhe von 3,2 Mio. € (Abgang VJ: 0,6 Mio. €) auf einen Finanzmittelbestand von 4,7 Mio. € (VJ: 1,4 Mio. €).

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

Die Gesellschaft hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2025 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme steigt im Berichtsjahr auf 213,4 Mio. € (VJ: 205,1 Mio. €). Auf der Vermögensseite stehen Abgänge des Anlagevermögens in Höhe von 0,8 Mio. € (VJ Zugänge: 8,4 Mio. €) den Zugängen beim zum Verkauf bestimmten Grundstücken von 5,5 Mio. € (VJ: 0 Mio. €), den höheren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von 0,3 Mio. € (VJ: 0,3 Mio. €) und den erhöhten flüssigen Mittel um 3,3 Mio. € (VJ Abgänge: 1,4 Mio. €) gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 7,1 Mio. € (VJ: 9,4 Mio. €) erhöht. Der Anstieg des Eigenkapitals um 1,1 Mio. € (VJ: 1,0 Mio. €) resultiert aus dem erwirtschafteten Überschuss des Berichtsjahres.

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 31.12.2025 waren 421 (VJ: 418) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 291 (VJ: 283) Wohnungen wegen Modernisierung und Renovierung nicht zu vermieten. Die Leerstandsquote beträgt 8,6 % (VJ: 8,6 %) und entwickelt sich erwartungsgemäß. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durch Mieter gekündigten Wohnungen, hat 5,5 % (VJ: 6,0 %) erreicht und entwickelt sich vorhersehbar.

Die Reduzierung der CO₂-Emissionen stellt weiterhin einen wesentlichen nicht-finanziellen Leistungsindikator der SWG dar. Die im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung erstellte Treibhausgasbilanz wurde im Geschäftsjahr 2025 fortgeschrieben. Die detaillierte Darstellung erfolgt im Nachhaltigkeitsbericht. Die SWG konnte ihre CO₂-Emissionen gegenüber dem Basisjahr 1990 bereits deutlich reduzieren. Der eingeschlagene Weg der Emissionsminderung wird unverändert weiterverfolgt. Für den Zeitraum bis 2030 ist weiterhin ein Investitionsprogramm für energetische Maßnahmen, Modernisierungen und Neubauten vorgesehen. Unter der Voraussetzung einer gesicherten Finanzierung können durch die Umsetzung dieser Maßnahmen zusätzliche CO₂-Einsparungen erzielt werden.

Der zentrale Hebel der Dekarbonisierung bleibt die konsequente Umstellung von fossilen Energieträgern auf Fernwärme. Diese Strategie hat bereits maßgeblich zur bisherigen Emissionsreduktion beigetragen.

Bis 2030 beabsichtigt das Unternehmen weiterhin, seine CO₂-Emissionen um insgesamt 83 % gegenüber dem Referenzjahr 1990 zu senken und damit das Klimaziel für den Gebäudesektor deutlich zu übertreffen. Für Zwecke der Berichterstattung wird das Basisjahr auf 2024 umgestellt. Auf Grundlage von Gesamtemissionen in Höhe von 3.825,75 t CO₂e im Jahr 2024 ergibt sich daraus ein Reduktionsziel von 28,9 % bis 2030, entsprechend einem Zielwert von rund 2.660 t CO₂e.

Für den Zeitraum über 2030 hinaus bestehen weiterhin Unsicherheiten, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der Förderlandschaft, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie zu erwartenden weiteren regulatorischen Anforderungen. Belastbare Aussagen über diesen Zeitraum hinaus sind daher derzeit nur eingeschränkt möglich.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Für die finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Die eingeschlagene Modernisierungsstrategie und auch selektiv Neubau wird weiterhin durchgeführt, aber nur so weit wirtschaftlich abbildbar und marktgängig. Für das Geschäftsjahr 2026 werden Umsatzerlöse in Höhe von 43,5 Mio. € (VJ: 42,4 Mio. €) erwartet. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch angepasste Mieten im Zuge von Neuvermietung nach Modernisierung, Neubau und Mieterhöhungen. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken sind hier nicht berücksichtigt. In den eigenen Beständen werden weiterhin Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt. Für das Jahr 2026 beträgt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen 4,8 Mio. € (VJ: 4,8 Mio. €).

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2026 einen Jahresüberschuss von 0,7 bis 1,0 Mio. €. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit höheren Unsicherheiten verbunden.

II. Risikobericht

Aus dem Krieg in der Ukraine, dessen Dauer und Gesamtauswirkungen noch immer nicht vorhersehbar sind, ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den künftigen Geschäftsverlauf zu rechnen, wenn sich negative wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Darüber hinaus werden folgende strategische Risiken von der Geschäftsführung derzeit erkannt:

Der Markt für Handwerkerleistungen ist aufgrund des Fachkräftemangels in Verbindung mit den bestehenden Lieferengpässen in Deutschland weiterhin angespannt. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung, im Bereich der Zuverlässigkeit und der Kostensicherheit treten gegenüber Einzelfällen in der Vergangenheit immer häufiger auf. Für das Jahr 2025 wird mit allenfalls moderaten Baupreissteigerungen auf das aktuelle Spitzenniveau gerechnet. In Kombination mit dem beschriebenen Fachkräftemangel und der noch hohen Auslastung, könnten sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Verzögerungen in der Lieferkette bewirken Anbieterengpässe und Lieferschwierigkeiten.

In der Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn den steigenden Kosten für Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen keine entsprechenden Erlöse entgegenstehen. Auch die Entwicklung der Finanzierungs- und der Förderbedingungen sind einem permanenten Wandel unterworfen und hat sich zuletzt ständig verschlechtert.

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

II. Chancenbericht

Die weiterhin starke Nachfrage nach modernisierten Wohnungen bestärkt die Gesellschaft in ihrer eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. So werden dem Markt durch Modernisierungsmaßnahmen Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen, marktgerechter Größe, passendem Wohnungsmix und im EH 55 (KfW) Standard zur Verfügung gestellt. Auch sollte sich die Marktgängigkeit von Wohnungen, die sowohl mit angemessenen Mieten als auch bei Heiz- und Betriebskosten über ein gutes Preis-Leistungsverhältnis verfügen, erhöhen.

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

Schweinfurt, 26. Januar 2026
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva

		31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.841,00		5.260,00	
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.416.285,56		140.643.264,89		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.709.558,73		25.035.659,73		
3. Technische Anlagen und Maschinen	74.528,00		80.078,00		
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.458,00		357.579,00		
5. Anlagen im Bau	14.143.397,17		23.362.863,27		
6. Bauvorbereitungskosten	54.767,75	188.719.995,21	90.448,93	189.569.893,82	
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46		
2. Sonstige Ausleihungen	16.699,43		22.625,66		
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	168.085,89	4.200,00	174.012,12	
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.548.524,59		0,00		
2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	10.131.789,07		10.061.701,08		
3. Andere Vorräte	11.269,00	15.691.582,66	32.132,00	10.093.833,08	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	476.290,12		407.355,67		
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67.283,58		82.079,01		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00		
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	105.149,88		85.247,95		
5. Forderungen gegen Gesellschafter	457.234,44		491.463,72		
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.836.320,39	3.942.278,41	2.548.050,42	3.614.196,77	
III. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.663.053,89		1.381.859,51	
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
I. Geldbeschaffungskosten	82.132,16		83.466,63		
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	159.365,73	241.497,89	145.451,01	228.917,64	
		213.436.334,95		205.067.972,94	

1. Bilanz zum 31.12.2025

Passiva

		31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		3.000.000,00		3.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		6.750.000,00		6.750.000,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragl./ satzungsmäßige Rücklagen *)	5.490.675,30		5.370.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 120.000,00 € (VJ: 110.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen +)	43.987.582,05	49.478.257,35	43.049.452,63	48.420.127,93
+) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 938.129,42 € (VJ: 1.760.857,34 €)				
IV. Bilanzgewinn		1.025.717,36		938.129,42
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		193.865,60		203.974,86
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen	2.447.397,00		2.556.025,00	
II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.996.000,00		14.996.000,00	
III. Sonstige Rückstellungen	4.645.687,00	22.089.084,00	4.411.027,00	21.963.052,00
D. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.028.838,88		107.545.523,37	
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2.356.176,69		2.469.337,24	
III. Erhaltene Anzahlungen	11.979.939,52		10.499.959,10	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.214,12		92.214,12	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	609.312,71		1.144.046,21	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	856.853,34		920.850,27	
VII. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	536.319,92		648.233,18	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	150.203,96	130.609.859,14	238.336,66	123.558.500,15
davon aus Steuern 143.497,96 € (VJ: 231.630,66 €)				
davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)				
E. Rechnungsabgrenzungsposten		289.551,50		234.188,58
		213.436.334,95		205.067.972,94

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025		2024	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.301.123,34		33.973.650,58	
b) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	2.066.000,00			
b) aus Betreuungstätigkeit	6.125.730,87	44.492.854,21	6.098.150,71	40.071.801,29
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		84.879,63		-2.254,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.061.325,00		1.054.658,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		790.465,50		576.937,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.246.661,38		15.684.954,40	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.148.931,93			
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.585.058,77	24.980.652,08	5.152.407,81	20.837.362,21
6. Rohergebnis		21.448.872,26		20.863.780,09
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	6.970.256,40		6.471.273,81	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 110.604,98 € (V): 25.669,80 €	1.908.007,39	8.878.263,79	1.847.297,97	8.318.571,78
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.114.601,39		5.827.718,41
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.819.660,28		4.370.826,59
10. Betriebsergebnis		2.636.346,80		2.346.663,31
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		73,77		161,94
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 11.605,59 € (V): 1.953,67 €		130.051,57		111.045,38
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 4.888,80 € (V): 22.955,63 €		1.599.535,96		1.389.232,56
14. Ergebnis nach Steuern		1.166.936,18		1.068.638,07
15. Sonstige Steuern		21.218,82		20.508,65
16. Jahresüberschuss		1.145.717,36		1.048.129,42
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		120.000,00		110.000,00
18. Bilanzgewinn		1.025.717,36		938.129,42

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

B. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Abschreibungssätze betragen im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	33,33 %
Wohnbauten und Garagen, die bis 31.12.1991 fertiggestellt wurden	1,25 % 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 %
Fertigaragen	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 2,05% (November 2025), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,0%, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,0% angesetzt.

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

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von rund 3,0 Jahren von 1,80 % (November 2025) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,8 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 10.132 T€ (VJ: 10.062 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Vom **Jahresüberschuss** wurden 120 T€ (VJ: 110 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.

Es entfällt die Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe des Unterschiedsbetrages, um den die o. g. Pensionsrückstellung gegebenenfalls anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird.

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 2.600 T€ (VJ: 3.349 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 37 T€ (VJ: 42 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 274 T€ (VJ: 133 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten, sowie ein BAFA-Zuschuss für eine energetische Heizungsanierung in Höhe von 349 T€.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen in Höhe von 324 T€ (VJ: 198 T€) aus der Abschreibung von Mietforderungen enthalten.

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge ¹	Umbuchg.	Endbestand
Immaterielle Vermögensgegenstände	846.984,75	11.846,69	0,00	0,00	858.831,44
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	270.325.439,24	14.465.731,98	113.722,25	0,00	284.677.448,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	52.549.457,77	0,00	0,00	0,00	52.549.457,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.378.510,14	0,00	0,00	0,00	1.378.510,14
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.216.619,37	85.608,37	206.677,75	0,00	2.095.549,99
Anlagen im Bau	23.362.863,27	12.865.632,40	22.085.098,50		14.143.397,17
Bauvorbereitungskosten	90.448,93	205.401,85	241.083,03		54.767,75
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
Sachanlagen insgesamt	349.923.338,72	27.622.374,60	22.646.581,53	0,00	354.899.131,79
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00	147.186,46
Sonstige Ausleihungen	22.625,66	0,00	5.926,23	0,00	16.699,43
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00
Finanzanlagen insgesamt	174.012,12	0,00	5.926,23	0,00	168.085,89
Anlagevermögen insgesamt	350.944.335,59	27.634.221,29	22.652.507,76	0,00	355.926.049,12

¹In der Spalte Abgänge sind 7.619.366,52 Euro als Umgliederung aus dem Anlagevermögen in das Umlaufvermögen enthalten.

Verbindlichkeitspiegel

	Bilanz		Restlaufzeit	
	Passivseite		bis zu einem Jahr	
	Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.028.838,88	107.545.523,37	3.378.421,09	3.239.073,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.356.176,69	2.469.337,24	116.256,70	113.160,55
Erhaltene Anzahlungen	11.979.939,52	10.499.959,10	11.979.939,52	10.499.959,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.214,12	92.214,12	92.214,12	92.214,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	609.312,71	1.144.046,21	609.312,71	1.144.046,21
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	856.853,34	920.850,27	61.610,79	67.396,19
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	536.319,92	648.233,18	536.319,92	648.233,18
Sonstige Verbindlichkeiten	150.203,96	238.336,66	150.203,96	238.336,66
Verbindlichkeiten gesamt	130.609.859,14	123.558.500,15	16.924.278,81	16.042.419,94

Abschreibungen				Restbuchwert	
Anf.Bestand	AFA GJ	Abgänge	Endbestand	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2025
841.724,75	7.265,69	0,00	848.990,44	5.260,00	9.841,00
129.682.174,35	4.653.955,33	74.966,27	134.261.163,41	140.643.264,89	150.416.285,56
27.513.798,04	1.326.101,00	0,00	28.839.899,04	25.035.659,73	23.709.558,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.298.432,14	5.550,00	0,00	1.303.982,14	80.078,00	74.528,00
1.859.040,37	121.729,37	206.677,75	1.774.091,99	357.579,00	321.458,00
0,00	0,00	0,00	0,00	23.362.863,27	14.143.397,17
0,00			0,00	90.448,93	54.767,75
				0,00	0,00
160.353.444,90	6.107.335,70	281.644,02	166.179.136,58	189.569.893,82	188.719.995,21
0,00	0,00	0,00	0,00	147.186,46	147.186,46
0,00	0,00	0,00	0,00	22.625,66	16.699,43
0,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	174.012,12	168.085,89
161.195.169,65	6.114.601,39	281.644,02	167.028.127,02	189.749.165,94	188.897.922,10

Restlaufzeit				davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte		Art der Sicherheit
zwischen ein und fünf Jahren		von mehr als fünf Jahren		Berichtsjahr €	Vorjahr €	
Berichtsjahr €	Vorjahr €	Berichtsjahr €	Vorjahr €			
12.752.812,98	12.357.694,17	97.897.604,81	91.948.755,27	112.251.552,60	106.667.871,71	Grundpfandrecht
497.785,40	484.495,77	1.742.134,59	1.871.680,92	1.443.666,14	1.544.404,28	Grundpfandrecht
161.996,89	179.498,18	633.245,66	673.955,90	853.454,08	916.522,61	Grundpfandrecht
13.412.595,27	13.021.688,12	100.272.985,06	94.494.392,09	114.548.672,82	109.128.798,60	

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	9.807
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	3.192
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	331

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 31.12.2025 1.061.801,22 € (V): 1.016.467,22 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 45.334,00 € (V): 94.581,36 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	55	23	78
Teilzeitbeschäftigte	27	8	35
Auszubildende	8	3	11
Aushilfen	2	0	2

d. **Gesamtbezüge**

	2025 in €	2024 in €
des Aufsichtsrats	10.200,00	10.200,00
der Geschäftsführung	ohne Angabe	ohne Angabe

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

- e. Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 40 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.
- f. Die **Mietkautionen (4.690 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, Geschäftsführer

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

Sebastian Remelé, Schweinfurt
Oberbürgermeister, Vorsitzender

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

Barbara Mantel, Schweinfurt
Stadträtin, Heilpraktikerin

Ludwig Paul, Bergheinfeld
Hauptgeschäftsführer
Handwerkskammer für Unterfranken

Joachim Schmidl, Schweinfurt
Stadtrat, Rechtsanwalt

Adolf Schön, Schweinfurt
Stadtrat, Polizeibeamter a. D.

Oliver Schulte, Schweinfurt
Stadtrat, geschäftsführender Gesellschafter

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

Nachtragsbericht

Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.025.717,36 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 26. Januar 2026
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt,
Schweinfurt

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf

diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

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

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

oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

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

Fürth, den 20.02.2026

Dr. Schwarz - Harrer - vom Ende GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Dr. Walter Schwarz
Wirtschaftsprüfer

gez. Christian vom Ende
Wirtschaftsprüfer

2025

Jahresabschluss

der SWSG

Lagebericht s.46

Bilanz s.50

Gewinn- und Verlustrechnung s.52

Anhang s.53

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Wirtschaftsprüfers s.58

Lagebericht der SWSG 2025

A. Grundlagen der Gesellschaft

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die weltweite Wirtschaft befindet sich im Jahr 2025 weiterhin in einem von Unsicherheiten geprägten Umfeld. Nach Angaben der OECD und des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird das globale Wirtschaftswachstum für 2025 auf rund 3,0 % bis 3,2 % geschätzt. Geopolitische Spannungen, Handelskonflikte und protektionistische Tendenzen beeinflussen weiterhin internationale Lieferketten und Investitionsentscheidungen. Die Handelspolitik der USA hat in den vergangenen Jahren zu einer stärkeren Fokussierung auf bilaterale Handelsabkommen und einer Abschwächung multilateraler Handelsmechanismen geführt. Diese Entwicklungen verstärken sich und beeinflussen das Vertrauen in globale Märkte sowie die strategische Ausrichtung vieler Volkswirtschaften.

Die Europäische Union strebt eine Stärkung ihrer strategischen Autonomie und Wettbewerbsfähigkeit an. Laut der Frühjahrsprognose 2025 der Europäischen Kommission wird für die EU ein Wirtschaftswachstum von rund 1,1 % und für die Eurozone von etwa 0,9 % erwartet. Die Inflation soll sich im EU-Durchschnitt auf etwa 2,3 % und in der Eurozone auf rund 2,1 % einpendeln. Mit Programmen wie „NextGenerationEU“ und dem Europäischen Green Deal fördert die EU gezielt Investitionen in Digitalisierung, Klimaschutz und industrielle Transformation. Gleichzeitig stellen bürokratische Anforderungen und unterschiedliche wirtschaftliche Leistungsniveaus der Mitgliedstaaten eine Herausforderung für die effiziente Umsetzung dar.

Für Deutschland wird im Jahr 2025 ein sehr moderates Wirtschaftswachstum erwartet. Die Europäische Kommission und die Deutsche Bundesbank prognostizieren ein BIP-Wachstum von rund 0,2 % für 2025 und etwa 1,2 % für 2026. Die Inflationsrate soll sich im Jahr 2025 auf etwa 2,4 % belaufen und ab 2026 in Richtung der Zielmarke von rund 2 % sinken.

Die Arbeitslosenrate liegt 2025 im Jahresdurchschnitt bei rund 2,9 Millionen Personen, mit einem saisonalen Anstieg auf über 3,0 Millionen in den Wintermonaten 2025/2026. Steigende Energiepreise und hohe Lohnkosten belasten insbesondere energieintensive Branchen und den industriellen Mittelstand. Energiekonzerne stehen vor hohen Investitionsanforderungen zur Umsetzung der Energiewende, während gleichzeitig die Versorgungssicherheit und Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden müssen. Der Freistaat fördert Unternehmen und Kommunen mit Programmen zur Digitalisierung, Innovationsförderung, Energieeffizienz und regionalen Entwicklung. In der praktischen Umsetzung stellen jedoch bürokratische Hürden eine Herausforderung

dar. Unternehmen berichten von komplexen Antragsverfahren, umfangreichen Nachweispflichten und langen Bearbeitungszeiten, die insbesondere kleine und mittlere Unternehmen bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln belasten. Die Region Schweinfurt ist geprägt durch eine starke industrielle Struktur mit Schwerpunkten im Maschinenbau, in der Automobilzulieferindustrie und in der Präzisionstechnik. Die Arbeitslosenquote in der Stadt Schweinfurt lag 2025 bei rund 9,3 % und wird für 2026 auf einem ähnlichen Niveau erwartet.

Bedingt durch die schwierige Haushaltslage der Stadt Schweinfurt und den damit zusammenhängenden Kürzungen von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind negative Auswirkungen auf die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt nicht absehbar.

Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin unter erheblichem Druck. Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Baupreise für Wohngebäude im Jahr 2025 um rund 3,2 % gestiegen, während die Fertigstellung neuer Wohnungen in Deutschland regelmäßig weit unter den verkündeten Zielmarken lag. Förderprogramme für den Neubau und die energetische Sanierung, insbesondere auf Bundes- und Landesebene, stehen grundsätzlich zur Verfügung, werden jedoch häufig zeitlich und im Umfang begrenzt und damit schwer planbar. Hohe Finanzierungskosten, steigende Baupreise und lange Genehmigungsverfahren erschweren die Investitionsentscheidungen von Wohnungsunternehmen zusätzlich.

II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum ForeCast für das Berichtsjahr auf 8,5 Mio. € (VJ: 8,2 Mio. €) und somit planmäßig angestiegen. Auch der Personalaufwand im Berichtsjahr ist mit 6,8 Mio. € (VJ: 6,5 Mio. €), wie prognostiziert. Einige kleinere Abweichungen und insbesondere eine positive Entwicklung bei der Steuerbelastung führen im Ergebnis zu einem Jahresüberschuss, der mit rd. 45 T€ (VJ: 95 T€) im angestrebten Zielkorridor liegt.

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

III. Lage

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr auf 3,6 Mio. € (VJ: 3,4 Mio.€) erhöht. Auf der Aktivseite ist dies fast ausschließlich auf die Erhöhung der Guthaben bei Kreditinstituten zurückzuführen. Die Erhöhung der Sachanlagen, die Verminderung der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände neutralisieren sich gegenseitig. Auf der Passivseite der Bilanz verteilt sich diese Erhöhung fast gleichmäßig auf die Gewinnrücklagen und auf die sonstigen Rückstellungen. Unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2025 liegt die Eigenkapitalquote bei 29,4 % (VJ: 29,7 %). Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Der Bestand an Zahlungsmitteln ist im Berichtsjahr leicht erhöht, weil Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückgeführt wurden. Der ausschließlich kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 45,3 T€ (VJ: 94,6 T€) liegt exakt im geplanten Intervall von 30 T€ bis 70 T€. Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeistertätigkeit bestimmt. Der Anstieg der Umsatzerlöse konnte die ebenso gestiegenen Personalaufwendungen kompensieren. Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2026 auf rund 30 T€ bis 70 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen erzielten Ergebnisse und Planungen.

Hinsichtlich der Entwicklung der Umsatzerlöse und des Personalaufwands, als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren erwartet die Unternehmensleitung bei der derzeitigen absehbaren Auftragslage und im allgemeinen konjunkturellen Umfeld auch weiterhin jeweils spürbare Steigerungen.

II. Risikobericht

Wegen den anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und der Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation ist die Geschäftsentwicklung und der zukünftigen Geschäftsverlauf auch mit Risiken verbunden, insbesondere dann, wenn sich die negativen Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Da die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt aber fast ausschließlich von Aufträgen der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt abhängig ist, bestehen aufgrund der guten Auftragslage und des konkurrenzfähigen Preis-Leistungsverhältnisses für die geplanten Ergebnisse der Gesellschaft keine besonderen Bedenken. Allerdings gestaltet sich die Findung qualifizierten Personals anspruchsvoll. Bedingt durch die schwierige Haushaltslage der Stadt Schweinfurt und den damit zusammenhängenden Kürzungen von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind negative Auswirkungen auf die Muttergesellschaft Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt und mittelbar auch auf die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt nicht absehbar.

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 Verwaltung von Wohnungseigentümer-Gemeinschaften und Mietverwaltungen können sich positive Aufgabenfelder ergeben.

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Schweinfurt, 26. Januar 2026
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva		31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		624.019,00		584.218,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		641,22		618,84
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		127.188,20		128.289,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	166.123,68		112.699,77	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	536.319,92		648.233,18	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	47.781,36	750.224,96	39.248,38	800.181,33
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (VI: 0,00 €)				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.798.139,21		1.593.127,73
C. Aktive Steuerabgrenzung		308.000,00		320.000,00
		3.608.212,59		3.426.435,44

1. Bilanz zum 31.12.2025

Passiva	31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklage		122.186,46		122.186,46
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen		869.280,76		774.699,40
davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt:				
94.581,36 € (V): 30.021,93 €				
IV. Jahresüberschuss		45.334,00		94.581,36
B. Rückstellungen				
I. Rückstellungen für Pensionen	1.904.977,00		1.921.993,00	
II. Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
III. Sonstige Rückstellungen	470.735,00	2.375.712,00	346.655,00	2.268.648,00
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.791,23		3.920,03	
II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	105.149,88		85.247,95	
III. Sonstige Verbindlichkeiten	53.758,26	170.699,37	52.152,24	141.320,22
davon aus Steuern 52.152,24 € (V): 51.443,35 €				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (V): 0,00 €				
		3.608.212,59		3.426.435,44

2. Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

		2025		2024	
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse					
– steuerfrei	8.255.429,96		7.937.641,44		
– steuerpflichtig	290.367,00	8.545.796,96	280.672,00	8.218.313,44	
2. Sonstige betriebliche Erträge		8.106,62		18.229,28	
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		565.356,40		615.608,65	
4. Rohergebnis		7.988.547,18		7.620.934,07	
5. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	5.306.845,00		5.054.451,43		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 0,00 € (V): 56.187,12 €	1.522.123,44	6.828.968,44	1.439.858,97	6.494.310,40	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		109.199,00		109.761,56	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		962.559,88		896.433,56	
8. Betriebsergebnis		87.819,86		120.428,55	
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.927,57		11.331,28	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 10.429,00 € (V): 12.309,00 €		10.429,00		12.309,00	
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Aufwand latente Steuern 12.000,00 € (V): -38.000,00 €		35.770,43		19.633,47	
12. Ergebnis nach Steuern		50.548,00		99.817,36	
13. Sonstige Steuern		5.214,00		5.236,00	
14. Jahresüberschuss		45.334,00		94.581,36	

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt ist beim Amtsgericht Schweinfurt unter HRB 4732 eingetragen. Die Gesellschaft ist zu 100 % eine Tochter der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt.

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

B. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Vorratsvermögen** wird nach Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern** – insbesondere bei den Rückstellungen für Pensionen und für Altersteilzeitverpflichtungen. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern angesetzt. Bei der Berechnung wird ein durchschnittlicher Steuersatz von 23,5 % bei einem Hebesatz von 370 %, zugrunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2025 die aktiven latenten Steuern um 12 T€ gesenkt.

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 2,05 % (November 2025), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,0 % angesetzt.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von rd. 3,0 Jahren von 1,80 % (November 2025) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,8 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand
Sachanlagen						
Betriebsaustattung	608.975,25	90.052,17	9.364,10	0,00	0,00	689.663,32
Betriebsaustattung – GWG	0,00	6.950,33	6.950,33	0,00	0,00	0,00
Geschäftsausstattung	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
Werkzeuge	1.447,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447,22
Werkzeuge – GWG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kraftfahrzeuge	1.391.671,49	51.997,50	34.094,53	0,00	0,00	1.409.574,46
Sammelposten	2.882,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.882,69
Sachanlagen insgesamt	2.004.976,65	149.000,00	50.408,96	0,00	0,00	2.103.567,69
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	618,84	22,38	0,00	0,00	0,00	641,22
Anlagevermögen insgesamt	2.005.595,49	149.022,38	50.408,96	0,00	0,00	2.104.208,91

Abschreibungen						Restbuchwert	
Anf.Bestand	AfA GJ	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand	31.12.2024	31.12.2025
408.484,25	33.793,17	9.364,10	0,00	0,00	432.913,32	200.491,00	256.750,00
0,00	6.950,33	6.950,33	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.447,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447,22	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.007.944,49	68.455,50	34.094,53	0,00	0,00	1.042.305,46	383.727,00	367.269,00
2.882,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.882,69	0,00	0,00
1.420.758,65	109.199,00	50.408,96	0,00	0,00	1.479.548,69	584.218,00	624.019,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	618,84	641,22
1.420.758,65	109.199,00	50.408,96	0,00	0,00	1.479.548,69	584.836,84	624.660,22

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die **Forderungen an verbundene Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und wurden zu Beginn des Jahres 2026 beglichen. Es handelt sich im Wesentlichen um abgerechnete Dienstleistungen für das Facility Management, für Hausmeister und für das Betriebs- und Heizkostenmanagement, die die SWSG für die SWG erbracht hat.

Für **Steuern** wird mit einer Rückzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Eine Forderung in Höhe von 27,4 T€ wurde im Berichtsjahr eingestellt.

Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Es entfällt die Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe des Unterschiedsbetrages, um den die o. g. Pensionsrückstellung gegebenenfalls anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird. Es besteht weiterhin eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktivierten latenten Steuern (308,0 T€).

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 214,6 T€ (V): 178,6 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 237,6 T€ (V): 146,4 T€).

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 105,1 T€ (V): 85,2 T€) betreffen den Gesellschafter SWG und resultieren aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft und aus Abrechnungsspitzen. Sie sind Anfang 2026 ausgeglichen worden.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

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

E. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	8	6	0	0
Regiebetrieb	16	1	1	0
Hausverwalter	72	6	0	0
gewerbl. Mitarbeiter	3	9	0	8
Summe	99	22	1	8

Gesamtbezüge

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

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

Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 10,0 T€ als Aufwand erfasst.

Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster, Geschäftsführer

Nachtragsbericht

Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 45.334,00 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 26. Januar 2026

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt,
Schweinfurt

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.

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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.

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. Diese sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im

Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen 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 der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Unternehmensestätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur

Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

– führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab.

Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Fürth, den 20.02.2026

Dr. Schwarz - Harrer - vom Ende GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez. Dr. Walter Schwarz
Wirtschaftsprüfer

gez. Christian vom Ende
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Herausgeber

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt

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

www.swg-schweinfurt.de

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

Texte

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Gerryland AG

Bilder

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Gerryland AG

Konzept und Gestaltung

REUTER × BOBETH
Designagentur für nachhaltige Marken
www.reuterbobeth.de

Produktion

CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region



