

Geschäftsbericht 2013





Inhalt

SWG/SWSG

- 04 Grußwort des Oberbürgermeisters
- 06 Vorwort des Geschäftsführers
- 08 Kurzbericht des Aufsichtsrates
- 10 Einordnung in die gesamtwirtschaftliche Lage
- 12 Die Tätigkeitsfelder der SWG
- 16 Wir sparen Energie
- 18 Unser Engagement für städtische Liegenschaften
- 20 Special Olympics / Tote Hosen
- 22 Sommerreise von Axel Gedaschko
- 24 Gesundheitspark stößt auf internationales Interesse
- 26 Modernisierungen
- 30 ... bis ins Wohnzimmer
- 32 Schon 2013 komplett auf SEPA umgestellt
- 34 Konversion von Askren Manors

JAHRESZAHLEN SWG 2013

- 38 Lagebericht für 2013
- 46 Bilanz zum 31. Dezember 2013
- 48 Gewinn- und Verlustrechnung
- 49 Anhang des Jahresabschlusses 2013
- 55 Bestätigungsvermerk

JAHRESZAHLEN SWSG 2013

- 58 Lagebericht für 2013
- 60 Bilanz zum 31. Dezember 2013
- 62 Gewinn- und Verlustrechnung
- 63 Anhang des Jahresabschlusses 2013
- 66 Bestätigungsvermerk

Bewegte Zeiten



GRUSSWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS

Schweinfurt erlebt im Moment bewegte Zeiten. Der Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte ist in vollem Gange, was das Leben in Schweinfurt nachhaltig verändern wird. Ich sehe im Freiwerden von Flächen und Gebäuden jedoch mehr Chance als Risiko: Schweinfurt gewinnt Gestaltungsspielräume für die Stadtentwicklung, aktuell werden bereits die ersten Schritte für die Konversion der bisherigen Militärliegenschaften ergriffen. Die SWG ist hier ein wichtiger Partner für die Stadtverwaltung und wird sich schwerpunktmäßig um das Wohnviertel „Askren Manors“ kümmern, aus dem sich – so unsere gemeinsame Vision – ein lebendiger neuer Stadtteil entwickeln kann.

An anderer Stelle wirkt die SWG mehr im Hintergrund, dafür aber nicht weniger effektiv und erfolgreich. Ich denke insbesondere an das Konzert der Punkband „Die Toten Hosen“ im Willy-Sachs-Stadion, das den Sommer 2013 um ein überregional ausstrahlendes Kulturereignis bereichert hat. Das Stadion-Team der SWG stand sowohl der Stadt als auch dem Konzertveranstalter vor und nach dem Konzert mit Rat und Tat zur Seite.

Das größte Infrastrukturprojekt der letzten Jahre wurde 2013 nahezu fertig gestellt: Der Gesundheitspark an der Robert-Koch-Straße. Die SWG hat sich hier trotz zahlreicher Schwierigkeiten und viel Gegenwind nicht aus dem Konzept bringen lassen und das Bauwerk nicht nur erfolgreich errichtet, sondern bis heute auch nahezu komplett vermarktet und so mit Leben erfüllt.

Nicht unerwähnt lassen möchte ich auch die Projekte, die die Stadt- und Wohnbau GmbH für die Stadt als Dienstleister im großen Bauunterhalt durchgeführt hat. Dazu gehört die Fertigstellung der Wissenswerkstatt mit Archiv im Friedrich-Rückert-Bau, in die seit 2012 rund 1,9 Mio. Euro investiert wurden. Hier entstand eine beispielhafte Bildungsstätte für unsere Jugend in Kooperation mit der ortsansässigen Großindustrie. Ein Schwerpunkt der Bau- und Sanierungstätigkeiten an städtischen Gebäuden lag 2013 auf neuen Fenstern, die etwa im Rathaus und in der Auenschule dazu beitragen, Energie zu sparen. Im Theater hat die SWG die in die Jahre gekommene Technik der Gehörlosenschleife ertüchtigt, so dass auch hörbehinderte Menschen wieder vollen Theatergenuss erleben können. Ein neuer Ganztagesbereich wurde in der Kerschensteinerschule geschaffen und in die weitläufigen Freisportanlagen, die den Namen von Georg Wichtermann tragen, flossen rund 400.000 Euro.

Auch in bewegten Zeiten ist die SWG ein fester Partner an der Seite der Stadtverwaltung. Als Oberbürgermeister der Stadt und Aufsichtsratsvorsitzender der SWG spreche ich dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung und insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meinen Dank für die gelungene Arbeit des vergangenen Jahres aus. Ich bin sicher, dass das gemeinsame Wirken für die Menschen unserer Stadt auch in Zukunft ebenso fruchtbar wie partnerschaftlich gelingen wird.

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Das Geschäftsjahr 2013

VORWORT DES
GESCHÄFTSFÜHRERS

Was lange währt, wird endlich gut – so könnte man das Jahr 2013 aus Sicht der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG) zusammenfassen: Seit dem Jahr 2009 bauen wir an der Robert-Koch-Straße den Gesundheitspark. Das Projekt hielt schon vor und während der Bauphase Herausforderungen für uns bereit: Es galt einen Bürgerentscheid zu überstehen, der den Abriss des alten städtischen Krankenhauses verhindern sollte, und einen Vergleich mit klagenden Anwohnern zu schließen. Am Ende zogen alle an einem Strang und so konnten wir das Bauwerk im Dezember 2013 fast fertigstellen: Der Haupteingang mit Drehtür in die verglaste Eingangshalle wurde in diesem Monat für den Publikumsverkehr geöffnet. An der Stelle des vorherigen Interimseingangs im ersten Bauabschnitt zieht im Laufe des Jahres 2014 ein Sanitätshaus ein. Auch der Innenausbau in den Praxen und Wohnungen des zweiten Bauabschnitts läuft zum Teil noch.

Und auch am anderen Ende der Stadt, nämlich am Bergl, hat die SWG im Jahr 2013 ein großes Projekt abgeschlossen: Im November 2010 haben wir damit begonnen, einen von zwei U-förmigen Wohnblocks in der Oskar-von-Miller-Straße mit den Hausnummern 71 a bis 83 und 59 Wohnungen komplett zu modernisieren. Im Jahr 2012 folgten dann die Arbeiten am zweiten U-Block mit den Hausnummern 87 a bis 99 und 57 Wohnungen. Im November 2013 sind die letzten Mieter eingezogen und konnten Weihnachten schon im neuen Zuhause feiern. Inzwischen sind auch die Außenanlagen fertiggestellt und wir können uns neuen Aufgaben widmen.

Dazu gehört neben der üblichen Modernisierungstätigkeit, die selbstverständlich weiter geht, insbesondere die Konversion der US-amerikanischen Wohnsiedlung „Askren Manors“. Der Erfolg dieser Maßnahme bietet die Chance für Schweinfurt zur Weiterentwicklung. Gemeinsam mit der Stadt erarbeiten wir gerade Konzepte, mit denen die bisher für die Schweinfurter Bevölkerung nicht zugänglichen Soldatenwohnungen in einen lebendigen und offenen neuen Stadtteil umgewandelt werden können. Womöglich erfolgt der Startschuss für dieses Projekt noch im laufenden Jahr.

Nicht vergessen möchte ich, dass wir bei unserer gesamten Tätigkeit auch im Jahr 2013 wirtschaftlich erfolgreich waren: Sowohl die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt als auch unsere Tochterunternehmung Stadt- und Wohnbau Service GmbH (SWSG) haben das Geschäftsjahr 2013 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Daran, dass das auch im laufenden Jahr so bleibt, arbeiten wir gerade. Die Zukunft bleibt spannend,

Alexander Förster
Geschäftsführer

Viel erreicht



Mitglieder des Aufsichtsrates (v. l. n. r.):

Adolf Schön

Polizeibeamter,
Stadtrat, Schweinfurt

Theodor Hergenröther

Pensionär,
Stadtrat, Schweinfurt

Hans Willacker

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

Sebastian Remelé

Oberbürgermeister,
Vorsitzender AR, Schweinfurt

Sinan Öztürk

Gewerkschaftssekretär,
Stadtrat, Schweinfurt

Gudrun Pfister

Geschäftsführerin Mainpex GmbH & Co. KG,
Stadträtin, Schweinfurt

Rudolf Lauer

Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer
für Unterfranken, Schweinfurt

Stefan Funk

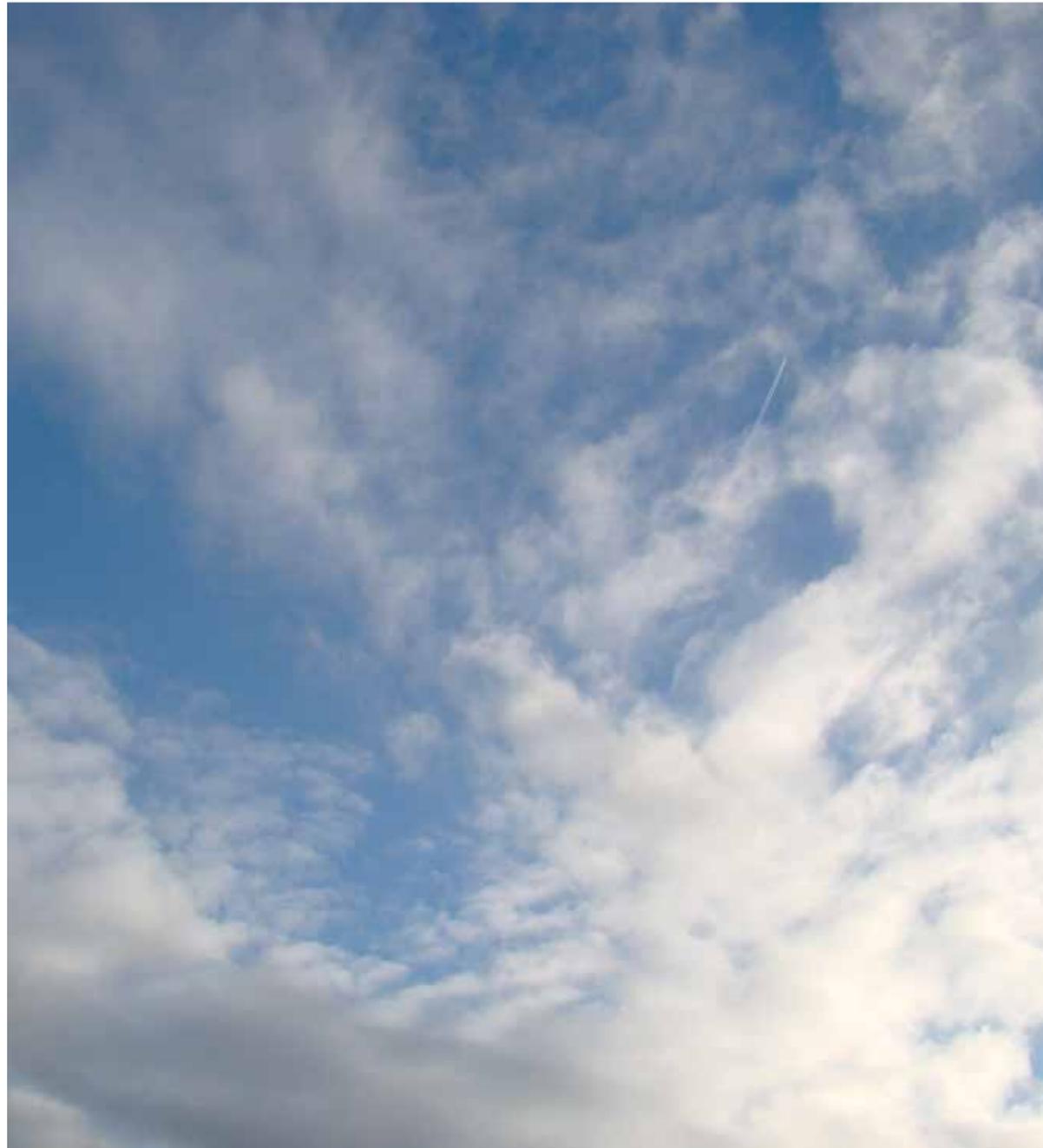
Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleiter,
Stadtrat, stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt

KURZBERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2013 kamen die acht Mitglieder des Aufsichtsrates zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die ihnen nach dem Gesetz obliegenden und satzungsgemäß vereinbarten Aufgaben wahr. Mit der Geschäftsführung der SWG wurden alle wirtschaftlichen und finanziellen sowie organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die nötigen Beschlüsse dazu gefasst. Die vorliegenden Jahresabschlüsse der SWG und der SWSG sowie deren Anhänge und Berichte wurden gemäß Auftrag durch den berufenen Abschlussprüfer, die Bavaria Treu AG aus München, geprüft und beurteilt. Die Prüfung hat zu keinem Einwand geführt. Es wurde festgestellt und testiert, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften widerspiegelt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Prüfbericht in seiner ordentlichen Sitzung am 14. März 2014 ohne Einwände gebilligt. Der Aufsichtsrat betont besonders die gute Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung und möchte dieser sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG und der SWSG seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aussprechen.

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die Stimmung hellt sich auf



EINORDNUNG IN DIE GESAMT- WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im ersten Halbjahr 2013 erhöhte sich das Tempo der Weltwirtschaft. Die zu beobachtende Verbesserung der Stimmung dürfte fundamentale Ursachen haben, denn manches, was seit der Finanzkrise die wirtschaftliche Aktivität belastet hat, verliert langsam an Bedeutung.

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu: Sie stieg um 0,3 % gegenüber der Vorperiode. Die Verbesserung der Konjunktur ist zu einem guten Teil auf die Außenwirtschaft zurückzuführen. Ab dem zweiten Quartal 2013 kam es zu deutlich mehr Ausfuhren und trotz anziehender Importnachfrage stiegen auch die Nettoexporte des Euroraums. Die Binnennachfrage zog ebenfalls an und zwar zum ersten Mal seit zwei Jahren, wozu insbesondere der private Konsum und die Anlageinvestitionen beitrugen. Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem bei Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP allerdings noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Hier wirkte sich offensichtlich die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern belastend aus und die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor.

Immobilienaktien konnten 2013 zulegen; der DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rund 3,1% gegenüber dem Endstand 2012. Während angeblich überproportional steigende Mietpreise ein Thema im Bundestagswahlkampf 2013 waren, lag die reale Mietendynamik der Angebotsmieten über die letzten Jahre deutlich unterhalb der allgemeinen Inflationsrate. Lediglich einige Ballungsräume wichen von dieser Tendenz nach oben ab. Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt, das waren 12,9% mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Verlässlicher Partner



DIE TÄTIGKEITSFELDER DER SWG

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist ein kommunales Unternehmen und gehört zu 100 % der Stadt Schweinfurt. Ihre Hauptaufgabe ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Schweinfurter Bevölkerung. Aktuell verfügt die SWG über einen eigenen Bestand von rund 5.000 Wohnungen. Daneben vermieten wir über 1.200 Garagen, noch einmal so viele Kfz-Stellplätze und rund 80 Gewerbeeinheiten, darunter das Chancencenter Maintal.

Mit der Betreuung von Mietwohnungen für Dritte sowie der Verwaltung von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) runden wir unser Angebot ab. Die SWG übernimmt hier sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung von Liegenschaften mit zusammen fast 1.700 Wohnungen. Dieses Geschäftsfeld wächst Jahr für Jahr kontinuierlich.

Zwischen der Stadt Schweinfurt und der SWG besteht ein umfassender Dienstleistungsvertrag; in dessen Rahmen betreut die SWG rund 370.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche öffentliche Liegenschaften. Dazu gehören unscheinbare Einrichtungen wie Toilettenhäuschen und die Natureisbahn, aber auch so repräsentative Bauten wie das Rathaus, das Museum Georg Schäfer, das Theater, das Willy-Sachs-Stadion und das Eisstadion mit Fundome. Wir kümmern uns um 17 Schulen, 13 Turn- und Sporthallen, 2 Schwimmbäder und alle stadteigenen Parkhäuser. Noch dazu kommen die Immobilien der Schweinfurter Stadtwerke: Neben dem Betriebsgelände zwischen Franz-Schubert-Straße und Bodelschwinghstraße sind das 341 Trafo-Stationen, 82 Buswartestellen, 37 Gasstationen, 27 Schalthäuser, 11 Umspannhäuser, das Wasserwerk und der Busbahnhof am Roßmarkt.

DIE TÄTIGKEITSFELDER DER SWG

Mit zukunftsweisenden Bauten wie dem zweiten Campus der Hochschule Würzburg-Schweinfurt am „Grünen Markt“, dem Hauptzollamt am südlichen Eingang zur Altstadt, dem Wohn- und Geschäftshaus Schultesstraße 19 a – c sowie dem Gesundheitspark leistet die SWG bedeutende Beiträge für die Weiterentwicklung unserer Stadt: Mit dem Neubau des Hochschul-Campus am „Grünen Markt“ haben wir den Wissenschaftsstandort Schweinfurt gestärkt. Junge Leute aus der Region erhalten die Chance auf optimale Bildung und gleichzeitig bekommen die ortsansässigen Industrieunternehmen hoch qualifizierte Nachwuchskräfte direkt vor ihrer Haustür. Der Gesundheitspark bietet moderne Gesundheitsdienstleistungen und verknüpft ambulante und stationäre Behandlungsangebote, medizinische Ausbildung, Rehabilitation und hochwertiges Wohnen unter einem Dach.

Besonders im Blick haben wir bei unserer gesamten Geschäftstätigkeit den Umwelt- und Klimaschutz sowie das Energiesparen. Bei unseren Modernisierungsmaßnahmen unterschreiten wir seit Jahren die Forderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) deutlich, zum Teil sind wir bis zu 40 % besser als die vorgeschriebenen Grenzwerte. Wir dämmen Fassaden, Kellerdecken und Dachstühle und bauen neue Fenster ein. Wir rüsten moderne Heizsysteme nach und schließen wo es geht unsere Anwesen an das besonders effiziente Schweinfurter Fernwärmenetz an.

Über unsere Tochtergesellschaft Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt (SWSG) erbringen wir Abrechnungs-, Handwerker- und Hausmeisterdienstleistungen.

Im Jahr 2013 ist unser neuestes Zukunftsprojekt angegangen: Die Versorgung aller Mieter mit schnellem Internet durch moderne Glasfaser-Technologie. In Zusammenarbeit mit dem Schweinfurter Anbieter RegioNet rüsten wir aktuell unseren gesamten Bestand auf Breitband-Glasfaser- und Koaxialkabel um. Damit schaffen wir einen wichtigen Standortfaktor und machen unsere Bestände fit für die Zukunft. Mit einem Satz: Die SWG ist breit aufgestellt und im Dienste aller Schweinfurter vielfältig engagiert – ganz im Sinne unseres Leitspruchs „Leben Stadt wohnen“.





Weniger ist mehr

WIR SPAREN ENERGIE

Die Vorschriften zum Energiesparen sind einem laufenden Wandel unterworfen, sicher ist nur eins: Die Maßstäbe, die an Neubau und Modernisierung von Gebäuden angelegt werden, werden immer strenger. Die SWG ist hier gut aufgestellt: Unser Fuhrpark wird durch ein E-Bike und ein Elektroauto bereichert. Die SWG investiert jedes Jahr rund 4 Millionen Euro in die Modernisierung des Bestandes. Seit 2002 wurden 530 Wohnungen in einem so guten Standard modernisiert, dass sie sogar heute noch die Forderungen der Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2009 erfüllen – und zum größten Teil sogar übererfüllen. Rund 80 % unserer Wohnungen verfügen bereits über zentrale Heizungssysteme. Fast drei Viertel davon werden besonders effizient mit Nah- und Fernwärme versorgt. Von 2003 bis heute wurden durch die Modernisierungen insgesamt rund 5.000 Tonnen CO₂ eingespart. Das entspricht etwa 2 Millionen Liter Heizöl. Der Ausstoß an CO₂ wurde in den modernisierten Objekten seit 2003 um bis zu 80 % reduziert. Zu unserem Standard-Programm bei Modernisierungsmaßnahmen gehören folgende Punkte:

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

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

Das 1997 beschlossene Kyoto-Protokoll forderte für Deutschland bis 2012 die Reduzierung von Treibhausgasen (insbesondere CO₂) um 21 % im Vergleich zum Jahr 1990. Der Wohnsektor sollte seine Emissionen an Treibhausgasen dazu um 12 % reduzieren. Nach Angaben des Bundesumweltministeriums hat Deutschland sein Kyoto-Ziel mit einer bundesweiten Einsparung von rund 27 %, die schon bis 2011 erreicht waren, deutlich übererfüllt. Die SWG hat in ihrem Wohnungsbestand von 1990 bis 2012 eine Ersparnis von rund 23% erreicht. Und damit sowohl die 12 %, die der Wohnsektor beitragen sollte, als auch das ursprüngliche Ziel für Deutschland von 21 % ebenfalls deutlich übertroffen.

Ein schönes Ergebnis, aber wir bleiben damit nicht stehen: Ende 2012 trat eine neue EU-Richtlinie zur Energieeffizienz in Kraft, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 2014 in Form einer neuen EnEV in Deutschland umgesetzt werden wird. Die EU-Richtlinie verlangt bis zum Jahr 2020 eine Einsparung von 20 % gegenüber dem 2007 für das Jahr 2020 prognostizierten Primärenergieverbrauch. Die SWG hat 2012 bereits über 19 % Ersparnis erreicht.

Main, Meer und mehr

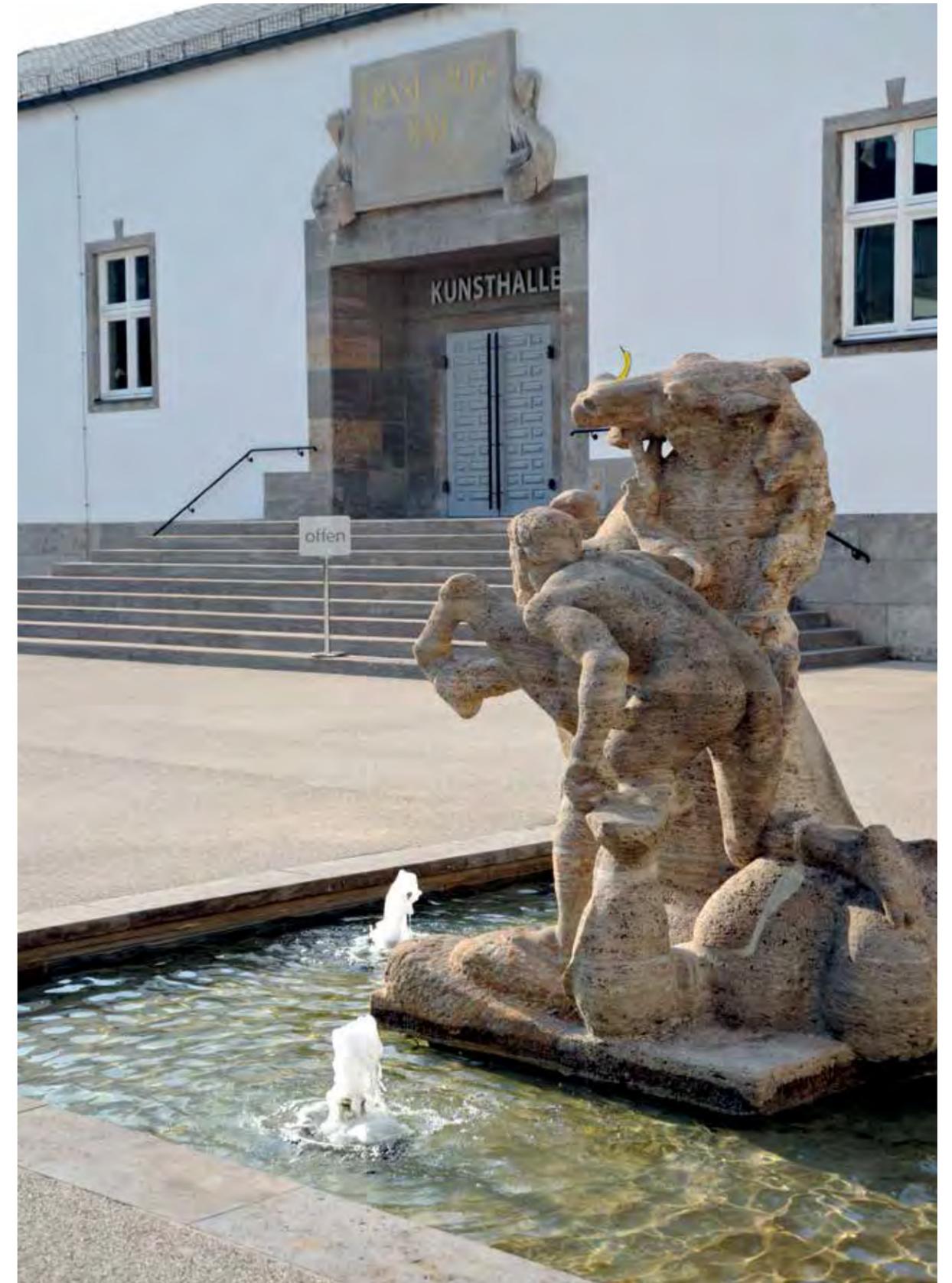
UNSER ENGAGEMENT FÜR STÄDTISCHE LIEGENSCHAFTEN

Die SWG vermietet Wohnungen, das ist in Schweinfurt und Umgebung gut bekannt. Dass wir im Rahmen eines umfassenden Dienstleistungsvertrags rund 370.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche öffentliche Liegenschaften für die Stadt Schweinfurt bewirtschaften, weiß dagegen kaum jemand. Wir sorgen jeden Tag dafür, dass die Schweinfurter gewissermaßen von der Wiege bis zur Bahre gut durchs Leben kommen: Unser Engagement reicht von Kinderkrippen bis zum Krematorium am Hauptfriedhof, von Schulen und Schwimmbädern über städtische Toilettenhäuschen bis hin zu Kultur- und Sportstätten wie dem Museum Georg Schäfer und dem Willy-Sachs-Stadion.

So hatten wir 2013 auch die Ehre, unser Scherflein zum Gelingen der Landesausstellung „Main und Meer“ beizutragen, die von Mai bis Oktober 2013 in der Kunsthalle zu sehen war. Das ehemalige Schwimmbad hat sich zum überregional bedeutenden Museum gewandelt und hinter den Kulissen sorgt die SWG dafür, dass alles rund ums Gebäude reibungslos funktioniert.

Welche Tiere leben am und im Main? Heißt der Fluss fränkisch korrekt „Maa“ oder „Mee“? Warum gilt ein Bayer als Erfinder des U-Bootes? Wie kam eine Flaschenpost von der Donau nach Afrika? Was hat einst den Berufsstand des Sand-schöpfers ausgemacht? Diesen und noch vielen anderen Fragen gingen die Landesausstellung „Main und Meer“ und ihr umfangreiches Rahmenprogramm auf den Grund. Die Ausstellung wurde eröffnet durch Ministerpräsident Horst Seehofer und schlug einen Bogen vom alten Ludwigskanal, der 1846 eröffnet wurde, zum modernen Main-Donau-Kanal. Zum Konzept gehörten Aktiv- und Versuchsstationen für Kinder und Erwachsene, gezeigt wurden alte und moderne Mainschiffe, Informationen zur wirtschaftlichen Bedeutung des Flusses, Gefahren und Wohltaten des Wassers. Das kulturelle Rahmenprogramm beinhaltete Konzerte, Kabarett, Poetry-Slam und Kinovorführungen auf der Mainbühne. Für das leibliche Wohl sorgten das Schweinfurter Weinfest auf dem Marktplatz und das mittelalterliche Bürgerfest.

Die neue „Parkgarage Kunsthalle“, deren Betrieb ebenfalls von der SWG betreut wird, wurde gerade noch rechtzeitig zur Eröffnung der Landesausstellung in der Kunsthalle fertiggestellt und eingeweiht, so dass den Ausstellungsbesuchern aus Nah und Fern auch ausreichend moderne Parkflächen zur Verfügung standen. Hier kommen erstmals neue Parktickets mit Strichcode zum Einsatz, die die gewohnten Karten mit Magnetstreifen ersetzen. Das neue System mit Strichcode soll nach und nach in allen städtischen Parkhäusern eingeführt werden.





Viel los im Stadion

SPECIAL OLYMPICS

Ein großes Miteinander fand am 11. Juli 2013 im Willy-Sachs-Stadion statt: 1.500 Zuschauer verfolgten den Wettkampf und motivierten die Sportler zu Bestleistungen bei den zweiten Special Olympics von Schweinfurt. Auf dem Programm standen Disziplinen wie Weitsprung, Rollstuhl-Parcours und Werfen. Den Auftakt zu der Veranstaltung für Kinder mit geistiger Behinderung machte am Morgen der feierliche Einzug ins Stadion. Das Olympische Feuer wurde entzündet und Nico, ein Schüler der Franziskus-Schule, trug den Eid der Special Olympics vor: „Lasst mich gewinnen, doch wenn ich nicht gewinnen kann, lasst mich mutig mein Bestes geben!“ Auf die Beine gestellt haben die Veranstaltung Schüler der elften Klasse des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums (AvH) im Rahmen eines Projektseminars. Mit einem Jahr Vorlauf haben sie alles geplant und organisiert – von den T-Shirts und Medaillen über Sponsoren und Public Relations bis zu den Helfern und einem Rahmenangebot für die Familien und Besucher. Die Athleten genossen derweil die Freude über die eigene Leistung. Kräftig unterstützt bei der Durchführung hat natürlich auch wieder das Stadion-Team der Stadt- und Wohnbau Service GmbH.

TOTE HOSEN

Nur wenige Tage später, am 20. Juli 2013, hatte sich das Erscheinungsbild des Stadions komplett gewandelt: Die Düsseldorf-Punkrock-Band „Die Toten Hosen“ spielte vor 20.000 begeisterten Fans. Das Stadion-Team der SWSG war hier schon in der Planungsphase mit dabei. Wenn die „Hosen“ auf Tour gehen, tun sie das nicht mit einer Gitarre und einem Reisekoffer. Vielmehr brauchte es 16 Vierzigtonner, um Bühnenteile sowie Licht- und Tonanlagen nach Schweinfurt zu bringen, einen 220-Tonnen-Kran, um die Einzelteile über das Marathon-Tor zu hieven und insgesamt 400 Mitarbeiter hinter den Kulissen. Weit über zwei Stunden spielte die Truppe um Sänger Campino Hits aus mittlerweile 30 Jahren Bandgeschichte wie „Eisgekühlter Bommerlunder“, „Far far away“ und „10 kleine Jägermeister“.

Natürlich ist dem Fußball-Fan Campino der Erfolg des FC 05 Schweinfurt nicht entgangen: „Es ist uns eine Ehre, im Stadion des FC 05 Schweinfurt zu spielen. Herzlichen Glückwunsch zum Aufstieg“, rief er den Fans zu. Kaum war der letzte Ton verklungen, begann der Abbau: Bis 8 Uhr morgens Licht und Ton verladen, die Absperrungen und Rasenabdeckungen entfernen und die Bühnenteile wieder in den Lkw verstauen. Drei Tage nach dem Konzert ging es für die SWSG wieder weiter mit den routinemäßigen Aufgaben, wie Pflege und Instandhaltung des Stadiongebäudes und des Gesamtareals von 19 Hektar. Mit dem Lob des Konzertveranstalters Argo an das SWSG Stadion-Team für dessen professionelle Unterstützung war die Hektik der Tage zuvor gut zu verkraften.

Berliner zu Gast



SOMMERREISE VON AXEL GEDASCHKO

Im Rahmen einer Sommerreise, die ihn zuvor nach Nürnberg geführt hatte, verschaffte sich Axel Gedaschko in seiner Eigenschaft als Präsident des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) einen Überblick über die Situation der Wohnungsunternehmen in Schweinfurt. Xaver Kroner, Verbandsdirektor des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen, begleitete die Veranstaltung am 10. September 2013 als Vertreter der bayerischen Wohnungswirtschaft.

Alexander Förster von der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt und Klaus Krug vom Bauverein Schweinfurt eG hatten ein anspruchsvolles Programm vorbereitet: Zunächst stellte der städtische Wirtschaftsförderer und Konversionsbeauftragte Hans Schnabel die Stadt Schweinfurt vor. Gedaschko besichtigte Baumaßnahmen der SWG wie den Gesundheitspark Schweinfurt, dessen zweiter Bauabschnitt an der Robert-Koch-Straße gerade noch in Bau war. Daneben besuchte die Delegation ein Modernisierungsprojekt in der Oskar-von-Miller-Straße. Hier baute die SWG in Abstimmung mit dem Freien Altenring e. V. 16 seniorengerechte Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen für eine Altenwohngemeinschaft.

Klaus Krug vom Bauverein Schweinfurt eG führte den Präsidenten des Gesamtverbands durch das Anwesen Gartenstadtstraße, das zum Bestand der Genossenschaft gehört und ebenfalls umfassend saniert worden ist. Ziel der ganztägigen Veranstaltung war es, die Vielfalt der Tätigkeitsfelder der Wohnungsunternehmen in Schweinfurt darzustellen. Besonders hervorgehoben wurde seitens der SWG, dass die Stadt unser Unternehmen mit der Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften betraut hat. In diesem Rahmen wurden das Willy-Sachs-Stadion, das Eisstadion und die generalsanierte Gartenstadtschule besichtigt.

In Unterfranken sind der demografische Wandel und die Wanderungsbewegung von den Dörfern in die Städte aktuell prägende Themen für die Wohnungswirtschaft, auf die die regionalen Mitgliedsunternehmen des GdW sich einstellen müssen. In dem Verband sind über 3.000 kommunale, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene sowie genossenschaftliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert. Zusammen verfügen diese über rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen leben.

Der Bau ist fertig – jetzt geht's richtig los

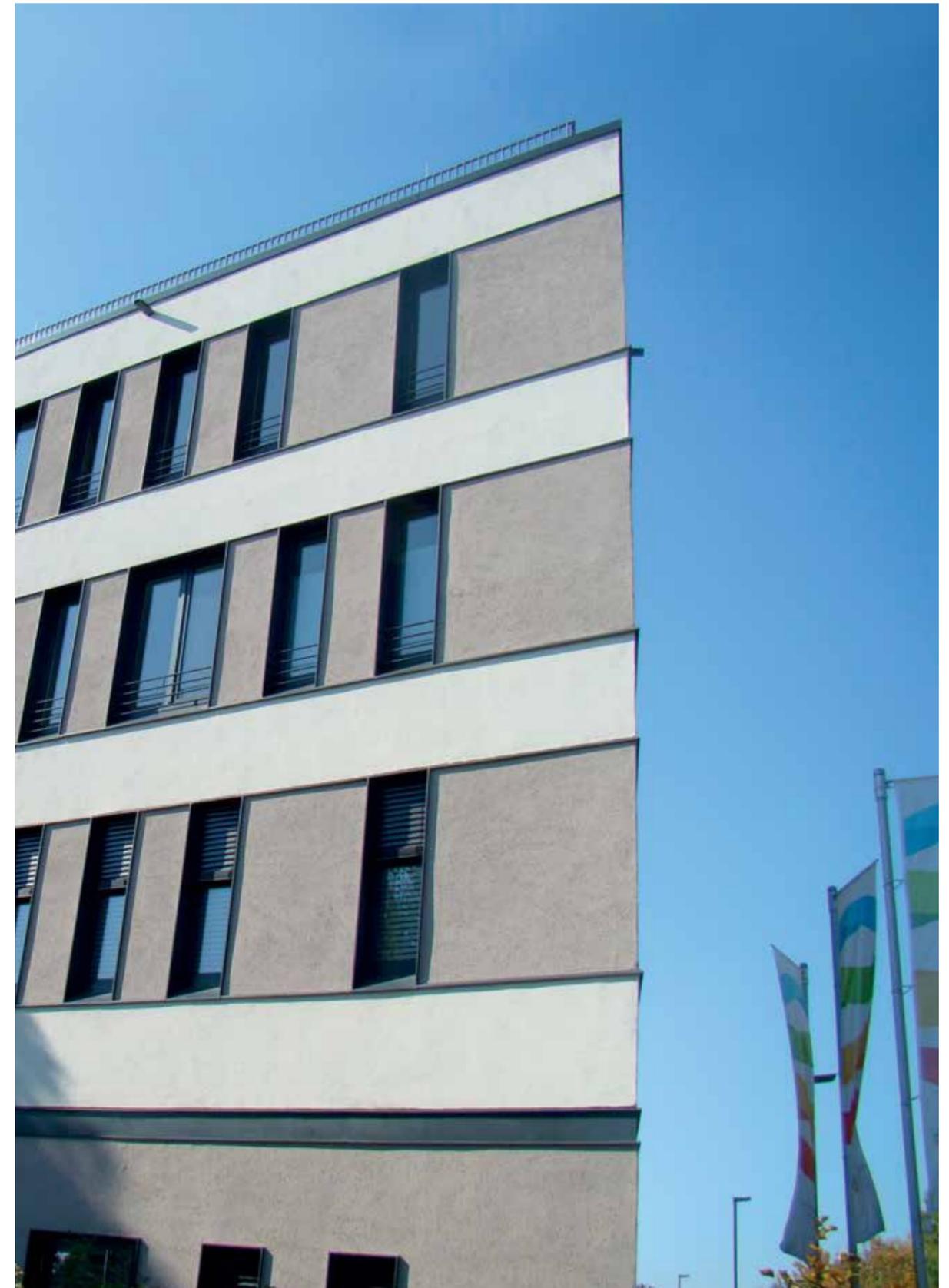
GESUNDHEITSPARK STÖSST AUF INTERNATIONALES INTERESSE

Seit 2009 baut die SWG an der Robert-Koch-Straße den Gesundheitspark, dessen zweiten Bauabschnitt wir im Dezember 2013 weitestgehend fertigstellen konnten. Die segensreichen Wirkungen dieses markanten Bauwerks, das maßgeblich zur Stärkung des Gesundheitsstandorts Schweinfurt beiträgt, wird man vielleicht erst in einigen Jahren ganz abschätzen können. Schon jetzt steht aber fest, dass die Entscheidung zum Bau richtig war: Bis auf einzelne Restflächen ist das Bauwerk komplett vermarktet und zu einem großen Teil bereits in Betrieb. Der Gesundheitspark lebt und entfaltet seine Wirkung weit über Schweinfurt hinaus.

Aufgrund von diversen Sonderwünschen und Eigenleistungen durch die zukünftigen Nutzer können einzelne Praxisflächen im zweiten Bauabschnitt erst im Sommer 2014 fertiggestellt werden. Für den zweiten Bauabschnitt konnten eine Apotheke, ein Bistro und das bereits im ersten Bauabschnitt etablierte Reha-Zentrum als Nutzer hinzugewonnen werden. Das bestehende Medizinische Versorgungszentrum hat Erweiterungsflächen für Fachärzte geordert. Der Vermarktungsstand liegt erfreulicher Weise bei rund 97 %. Ein Sanitätshaus zieht in den bisherigen Interimseingang ein.

Insgesamt baute die SWG im zweiten Bauabschnitt rund 3.700 Quadratmeter neue Gewerbe- und Wohnflächen. Die Investitionskosten liegen bei rund 11 Millionen Euro. Als neues Zentrum für gesundheitsnahe und medizinische Einrichtungen bündelt der Gesundheitspark Schweinfurt verschiedene Fachkompetenzen des Gesundheitswesens unter einem Dach. In Kooperation mit dem benachbarten Leopoldina-Krankenhaus sollen mit dem Bauprojekt folgende Ziele verwirklicht werden: Kurze Wege und Wartezeiten für Patienten, verlustfreier Informationsaustausch zwischen den benachbarten Behandlungsstationen, ein ganzheitliches Angebot aus Vorsorge und Rehabilitation an der Schnittstelle zwischen stationärer und ambulanter Versorgung sowie die Integration von Aus- und Weiterbildung sowie attraktiven Wohnangeboten.

Dass das Bauprojekt einmal über die Region Schweinfurt hinaus Bedeutung erlangen wird, war schon beim Spatenstich absehbar, aber dass die Fernwirkung sogar bis Russland reicht, hat unseren Projektmanager Axel Hofmeister überrascht. Im September 2013 führte er eine Delegation russischer Ingenieure durch den bereits fertiggestellten ersten Bauabschnitt und die Baustelle des zweiten Bauabschnitts. Die von weither angereisten Gäste zeigten sich beeindruckt von der Konzeption des Gesundheitsparks und interessierten sich insbesondere für die Gebäudetechnik, in erster Linie für Lüftungs- und Abwasserrohre sowie die Fernwärmezentrale im Untergeschoss. Es handelte sich um Vertreter eines auf solche Bauteile spezialisierten Herstellers, die sich vor Ort ein Bild vom Einsatz ihrer Produkte machen wollten.



Kein X für ein U



MODERNISIERUNGEN

Seit ihrem Bau anno 1960/61 haben sich die beiden U-förmigen Wohnblöcke in der Oskar-von-Miller-Straße kaum verändert. Von 2010 bis 2013 ging alles jedoch ganz schnell.

Den Anfang machten von November 2010 bis April 2012 die Hausnummern 71 a – 83 mit 59 Wohneinheiten und ca. 4.000 Quadratmetern Wohnfläche. Das Gebäude wurde, in 3 Bauabschnitte gegliedert, grundlegend saniert. Die Modernisierung umfasst sowohl Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes, wie z.B. die Bekleidung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke

und der Kellerdecke, als auch die komplette Erneuerung der haustechnischen Installationen.

Durch den Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz wurden die alten Kamine nicht mehr benötigt und im Rahmen der Neueindeckung der Dächer zurückgebaut. Die Einzelöfen wurden durch eine zentrale Warmwasserheizung ersetzt. Ebenso erhielt das Gebäude eine zentrale Warmwasserversorgung. Alle Wohnungen wurden mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Die Elektroinstallation wurde komplett erneuert. Weiterhin erhielten die Wohnungen durch geringe Grundrissveränderungen von der Single-Wohnung bis zur Familienwohnung einen attraktiven Zuschnitt. Die Badgrundrisse wurden ebenfalls dem heutigen Standard angepasst. Neue Fenster und Türen sowie neue Bodenbeläge komplettierten die Modernisierungsmaßnahme.

Im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlagen wurden die Erdgeschosswohnungen größtenteils über neue Terrassenflächen barrierefrei erschlossen. Balkone wurden vergrößert

oder auch teilweise neu errichtet. Somit können alle Mieter heute das „Wohnzimmer im Grünen“ mit Komfort genießen. Durch den Mix an verschiedenen Wohnungstypen finden breite Bevölkerungsschichten in der Oskar-von-Miller-Straße gemäß dem Ziel der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt modernen und preiswerten Wohnraum.

Im April 2012 haben wir dann den ersten Spatenstich in der Oskar-von-Miller-Straße 87 a – 99 gemacht, der Modernisierungsumfang deckte sich weitestgehend mit dem zuerst angepackten U-Block. Mit einem wichtigen Unterschied: Im letzten Bauabschnitt hat die SWG in Kooperation mit dem Freien Altenring e. V. ein Pilotprojekt für 16 besonders seniorenfreundliche

Wohnungen gestartet. Am 31. Oktober 2013 konnten wir die letzten Wohnungen an die Mitglieder des Freien Altenrings übergeben. Ulrike Stahl, Sprecherin und erste Vorsitzende, hat die Mieter schon nach ihrer Meinung gefragt: „Sie sind durch die Bank sehr stolz auf ihre schönen, neuen Wohnungen“.

„Gemeinsam statt einsam“, so lautet das Motto des Freien Altenrings. Das neue Wohnprojekt soll selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung mit der Geborgenheit der Gruppe verbinden. Jeder Mieter bekommt einen eigenen Mietvertrag und verpflichtet sich auf Grundsätze wie Toleranz, Akzeptanz sowie Selbst- und Nachbarschaftshilfe. „Wir legen den Fokus auf die Qualität des Zusammenlebens“, sagt Ulrike Stahl. Um dieses so vielfältig und komfortabel wie möglich zu gestalten, verfügt die Seniorenwohngemeinschaft in der Oskar-von-Miller-Straße über zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen, z. B. eine Küche mit Wohn- und Essbereich, ein Gästezimmer, eine Bibliothek und ein Pflegebad mit einer fast frei im Raum stehenden Badewanne. Mit zwei neuen Aufzügen sind alle Etagen inklusive Keller barrierefrei erreichbar.

Neues in der Altstadt

MODERNISIERUNGEN

An einer das Orts- und Straßenbild prägenden Ecke liegt das Haus Ludwigstraße 8, Baujahr 1953, das beginnend im Jahr 2013 eine umfassende Rund-um-Kur bekam: Die alten Balkone Richtung Innenhof wurden abgebrochen und durch einen Laubengang ersetzt, der die gesamte Hoffassade erschließt. Ein vorgestellter Aufzug, der bis in den Keller reicht, fährt in alle Etagen barrierefrei und komfortabel. Dazu entstand im Innenhof eine Rampe zur Haustür und zum vorgestellten Aufzug. Im Inneren vergrößerten wir die Bäder und bauten, soweit wie möglich, schwellenlose Duschen ein. Auch bei der Beheizung ist alles neu: Die alten Einzelöfen sind Geschichte, das Haus wurde an das Fernwärmenetz der Schweinfurter Stadtwerke angeschlossen. Damit so wenig wie möglich der wertvollen Heizenergie verloren geht, erhielt die Fassade einen Vollwärmeschutz. Die 12 Wohnungen sind im April 2014 wieder bezugsfertig. Die Anwaltskanzlei im Erdgeschoss blieb während der Arbeiten in den oberen Etagen und im Keller in Betrieb; die Räumlichkeiten wurden bereits im Jahr 2011 vor dem Einzug der Kanzlei generalsaniert.

Nicht weit davon entfernt steht das zweite Modernisierungsobjekt des Jahres 2013: Das Anwesen Cramerstraße 15. Auch hier rüstete die SWG einen Aufzug über alle Etagen und bis hinunter in den Keller nach. Aus 12 kleinen Wohnungen, die anno 1955 errichtet wurden, entstanden durch die Umbauarbeiten 8 größere, die den heutigen Anforderungen an modernes Wohnen entsprechen. Im Inneren konnten dadurch auch die Grundrisse verbessert und insbesondere die Bäder vergrößert werden. Außen bekamen alle Wohnungen, auch das Hochparterre, große Balkone mit Schiebeverglasung. Durch effiziente Maßnahmen zum Energiesparen, wie etwa eine 14 cm starke Dämmschicht an der Fassade, unterschreitet das fertige Bauwerk die Vorschriften der Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2009 um sage und schreibe 40 %. Damit liegen die Werte für den Energieverbrauch sogar noch 15 % unter den Vorschriften, die für den Neubau gelten. Die fertigen Wohnungen stehen unseren Mietern seit Februar 2014 wieder zur Verfügung.

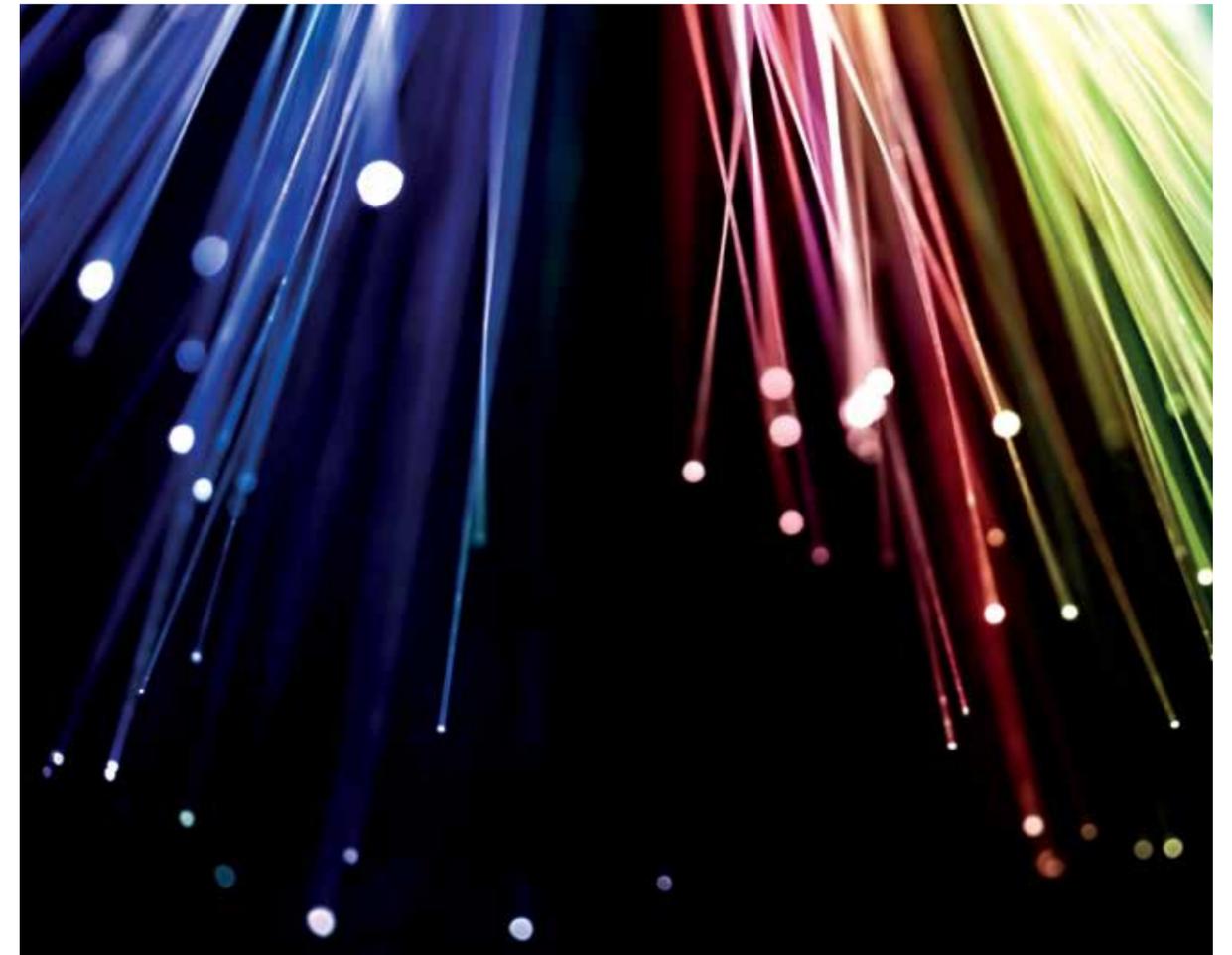


Die digitale Zukunft kommt ...

... BIS INS WOHNZIMMER

Gemeinsam sind wir stark. Unter diesem Motto kann man die aktuelle Kooperation zwischen der SWG und der Stadtwerke-Tochter RegioNet zusammenfassen. Alle rund 5.000 Wohnungen der SWG kommen in den Genuss zusätzlich zum bereits vorhandenen Koaxialkabel an ein modernes und zukunftssicheres Glasfasernetz angeschlossen zu werden. Dieses ermöglicht eine umfassende und störungsfreie Medienversorgung mit Fernsehen, Telefon und Internet. Die neuen Kabel sind rückkanalfähig, sodass zum Beispiel auch Video-on-Demand genutzt werden kann. Gleichzeitig wurden mit einem Kabelvertrag die Weichen zur Lieferung von Fernsehsignalen neu gestellt. Der Einbau der neuen Kabel hat bereits begonnen: Nach dem Auftakt im Musikerviertel sind Ende 2013 bereits rund ein Drittel des umzurüstenden Bestands mit der neuen Technologie ausgestattet. Ersetzt werden dadurch die inzwischen veralteten Hausverteilnetze. In den kommenden zwei Jahren werden die restlichen SWG-Wohnanlagen aufgerüstet.

Die Mieter werden rechtzeitig mit einem ausführlichen Brief informiert, wenn die Arbeiten in ihrer Wohnanlage anstehen. Soweit vorhanden, werden Erschließungsschächte im Haus, stillgelegte Kamine und bereits vorhandene Leerrohre genutzt. Ansonsten verlegen wir die neuen Kabel auf Putz. Das besondere bei Glasfaserkabeln ist, dass die Leitungsstränge ohne Unterbrechung in einem Stück vom Übergabepunkt im Keller bis zur Anschlussdose in der Wohnung geführt werden. Dies stellt die Handwerker von RegioNet vor die Herausforderung, dass alle Wohnungen an einem Strang gleichzeitig bearbeitet werden müssen. Die SWG hat den Kooperationspartner dazu verpflichtet, die Auswirkungen auf unsere Mieter, z. B. durch Lärm und Schmutz, so gering wie möglich zu halten. Dass Löcher in Wände gebohrt oder Möbel kurzfristig umgestellt werden müssen, lässt sich im Einzelfall aber nicht vermeiden. Seit dem Frühjahr 2013 sind die Kabelinstallateure jeden Tag im Einsatz, kontinuierlich betreut von Technikern aus dem Hause SWG.



Der Zeit voraus



SCHON 2013 KOMPLETT AUF SEPA UMGESTELLT

Die Europäische Union schafft unter dem Namen SEPA einen europaweit einheitlichen Zahlungsverkehr. Das bedeutet für uns in Deutschland: Abschied nehmen von alten Bekannten wie Bankleitzahl und Kontonummer. Beide wurden mit Stichtag 1. Februar 2014 ersetzt durch IBAN und BIC. So lange wollte die SWG aber nicht warten und hat bereits zum 1. Oktober 2013 komplett auf das neue SEPA-Verfahren im Zahlungsverkehr umgestellt.

Ziel der SWG war dabei, das Projekt frühzeitig abzuschließen, um einerseits einer erwarteten Endrallye zu entgehen, wenn alle anderen, die sich bis zum Schluss Zeit gelassen haben, plötzlich auf einmal auf Banken und Software-Anbieter einstürmen. Außerdem sollte die Umstellung so reibungslos wie möglich für unsere Kunden ablaufen: Die SWG kümmerte sich um alle bürokratischen Details. Kunden, die uns eine Einzugsermächtigung ausgestellt hatten, mussten überhaupt nichts unternehmen.

Was simpel klingt, erwies sich in der Praxis als große Aufgabe: Zum Auftakt des Projekts hat die SWG bereits im März 2013 eine Gläubiger-ID bei der Deutschen Bundesbank beantragt. Alle Dokumente, auf denen Kontodaten angegeben waren, mussten umgestellt werden. Infolgedessen haben wir neue Briefbögen, Stempel und Formulare anfertigen lassen und unsere Internetseite aktualisiert. Im Laufe des Jahre 2013 galt es, rund 14.000 Konten von Kunden und Lieferanten auf SEPA umzustellen. Dazu waren auch diverse Anpassungen an den verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Softwareprogrammen im Hause notwendig und die Sachbearbeiter mussten entsprechend geschult werden.

Alle betroffenen Mieter und Wohnungseigentümer wurden von uns persönlich angeschrieben und über die Umstellung informiert. Bei einer eigens eingerichteten Hotline gingen 300 Anrufe mit Rückfragen ein, die wir kompetent beantwortet haben. Die Umstellung gelang insgesamt reibungslos und ohne Auswirkungen auf unsere Kunden und das Unternehmen.

Ein Ende ist immer auch ein Anfang

KONVERSION VON ASKREN MANORS

Die Geschichte der Schweinfurter Militärliegenschaften beginnt in einem der dunkelsten Kapitel der deutschen Geschichte: Anno 1936 und damit in den Anfangsjahren der nationalsozialistischen Herrschaft wurde die Schweinfurter Panzerkaserne für die Wehrmacht gebaut, die heute „Ledward Barracks“ heißt. Denn nach dem Zweiten Weltkrieg übernahmen die amerikanischen Besatzungstruppen die Liegenschaften und bauten sie nach und nach weiter aus: Schweinfurt war zeitweise einer der größten US-amerikanischen Stützpunkte in Deutschland. Nach einem 2012 erfolgten Beschluss zur Auflösung des Standorts werden die Soldaten aktuell abgezogen, die Liegenschaften vermutlich Ende 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben.

Die Vorbereitungen für die Zeit danach laufen bereits auf Hochtouren. Die SWG steht als Partner der Stadt für Konversionsaufgaben zur Verfügung. Intern laufen bereits die Abstimmungen mit der Stadtverwaltung über die Zuständigkeiten, parallel entwickelt die SWG Konzepte für die Konversion der Immobilien in einen lebendigen neuen Stadtteil von Schweinfurt. Auf einer Fläche von rund 30 Hektar stehen 77 Wohnhäuser mit zusammen 696 Wohnungen. Die meisten davon sind Mehrfamilienhäuser mit mehreren Etagen. Daneben verfügt „Askren Manors“ neben einem ausgebauten Straßennetz und vorhandener Versorgungsinfrastruktur über Sportplätze, ein Einkaufszentrum, Schulen, eine Turnhalle, einen Kindergarten und eine Tankstelle.

Die SWG entwickelt dafür ein wohnungswirtschaftliches Zukunftskonzept, das mit der Stadt abgestimmt wird. Am Anfang stehen die Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum und die Definition von möglichen Zielgruppen (z. B. Senioren, junge Familien, Studenten, etc.). Unser Ziel ist die Schaffung einer attraktiven Wohnungsmischung in unterschiedlichen Preissegmenten. Außerdem wollen wir das ganze Viertel energetisch fit machen für die Zukunft und in die umgebende Infrastruktur Schweinfurts integrieren. Ein mögliches Konzept, das in „Askren Manors“ umgesetzt werden könnte, sind variable Wohnformen mit flexiblen Grundrissen. Die SWG steht in den Startlöchern, um diese wichtige Aufgabe für die Stadtentwicklung zum Erfolg zu führen.





Lagebericht für 2013

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist eine 100%ige Tochter der Stadt Schweinfurt. Sie ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt zur Sicherstellung ihrer Grundversorgungspflichten und dient als Instrument zur Stadtentwicklung.

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

Entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Vorgaben ist die SWG gehalten, auch Bevölkerungsschichten in unteren Lohn- und Einkommensbereichen sowie Transfereinkommensbezieher mit Wohnraum zu versorgen; hierfür hält die Gesellschaft entsprechend dem in der Satzung verankerten Sozialauftrag preiswerte Wohnungen vor.

B. Wirtschaftsbericht

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Das Abflauen der Schuldenkrise und eine anziehende Konjunktur haben dazu beigetragen, dass in Deutschland die Wirtschaftsleistung der Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe weiter gestiegen ist. Das allgemein niedrige Zinsniveau wirkt sich positiv bei Darlehensaufnahmen aus.

Das Bauhandwerk hat volle Auftragsbücher und ist entsprechend gut ausgelastet. Insgesamt klagen die Betriebe über Fachkräftemangel. Lehrstellen können teilweise nicht mehr besetzt werden. Die vorgenannten Faktoren sind in unserem Wirtschaftszweig maßgeblich für steigende Preise und längere Lieferzeiten von Baumaterialien verantwortlich. Verlängerungen von Bauzeiten treten durch die vorstehenden Prämissen

vereinzelt ein. Bei der Planung der anstehenden Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden diese aktuellen Entwicklungen berücksichtigt.

Die Arbeits- und Erwerbslosenquote ist in der Region mit 3,5 % ähnlich gering wie im Jahr 2012. In der Stadt Schweinfurt lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2013 bei 5,6 % (Vorjahr 6,3 %).

In Schweinfurt ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohneigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Mietwohnungen. Bei einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. Neubautätigkeit

Der Gesundheitspark in der Robert-Koch-Straße ist weitgehend fertiggestellt. Beim ersten Teil des zweiten Bauabschnitts waren Ende Dezember 2013 die in den unmittelbaren Aufgabenbereich der SWG fallenden Bauarbeiten an der Außenhülle und den Gemeinschaftseinrichtungen so gut wie abgeschlossen; offen sind lediglich noch Innenausbauarbeiten, die jeweils von dem entsprechenden Nutzerwillen abhängen. Die ursprünglich geplante Gesamtfertigstellung für Ende 2013/Anfang 2014 verschiebt

sich aufgrund des Innenausbaus voraussichtlich bis Sommer 2014. Positiv zu bemerken ist, dass – abgesehen von 2 kleineren Restflächen – alle Gewerbeeinheiten vermarktet werden konnten und spätestens im Laufe des Jahres 2014 in Betrieb gehen können. Auch Kleinigkeiten in den Außenanlagen sind noch zu erledigen.

Die bis Ende 2013 als Interimseingang genutzten Flächen im ersten Bauabschnitt werden 2014 zu einem Sanitätsgeschäft umgebaut, da der zentrale Haupteingang im Dezember 2013 fertiggestellt und geöffnet werden konnte.

Insgesamt befinden sich noch 3 Eigentumswohnungen in der Vermarktungsphase. Die Baukosten liegen ohne Sonderwünsche aufgrund der verlängerten Bauzeit leicht über dem veranschlagten Ansatz. Der optionale zweite Teil des zweiten Bauabschnitts wird bei Bedarf verwirklicht.

Weitere Neubauten sind aktuell nicht geplant.

2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,5 Mio. EUR (VJ: 3,2 Mio. EUR) eingesetzt. Hierin sind neue Dämmungen an Dachböden, neue Heizungsanlagen und neue Fenster bei verschiedenen Anwesen enthalten.

Die Modernisierungsmaßnahme Oskar-von-Miller-Straße 87 a – 99 wurde im Herbst 2013, wie geplant, abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Alle 57 Wohnungen dieser Wohnanlage sind aktuell wieder vermietet. In diesem Objekt wurden 3 Hauseingänge nach den Wünschen des Vereins „Freier Altenring e. V.“ barrierefrei ausgebaut. Hier wurde in Kooperation mit diesem Verein eine Senioren-WG etabliert. Mit dem Freien Altenring wurde ein Vertrag für die Belegungsmittsprache abgeschlossen.

Mit den Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten Cramerstraße 15, Ludwigstraße 8 und Kreuzstraße 12 wurde begonnen. In der Cramerstraße und der Ludwigstraße werden unter anderem durch den Anbau von Aufzügen in Verbindung mit Grundrissänderungen barrierefreie Wohnanlagen geschaffen.

3. Wohnungsverwaltung

Im Jahr 2013 wurden 558 (VJ: 548) Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt. Hiervon sind 28 modernisierungsbedingt und 45 in Todesfällen begründet. Direkte Weitervermietungen sind die Regel. In einigen wenigen Fällen war es unvermeidbar, bis zur Neuvermietung einen kurzen Leerstand in Kauf zu nehmen, z. B. bei Wohnanlagen, die zur Modernisierung anstehen und bei Wohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt und zum Verkauf angeboten wurden.

Zum 31. Dezember 2013 standen 177 Wohnungen leer (VJ: 173). Darin sind 40 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Bestand inklusive modernisierungsbedingte Leerstände beträgt 3,57 % (VJ: 3,48 %). Zum Jahresende sind 913 (VJ: 927) Wohnungssuchende registriert.

Im Jahr 2013 sind 15 (VJ: 25) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 3 (VJ: 8) zu Zwangsräumungen. Es wurden 39 (VJ: 91) Mahnbescheide erstellt. Ratenzahlungsvereinbarungen sind bei 92 Fällen

Kennzahlen:	lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche in EUR	≈ 11	≈ 10
Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen je m ² in EUR	≈ 28	≈ 21



vereinbart worden. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 2013 rund 79.000 EUR (VJ: rund 199.000 EUR). Mietanpassungen wurden bei 3.070 frei-finanzierten Wohnungen zum 1. Juli 2013 vorgenommen. In 5 Fällen musste eine Klage auf Zustimmung eingereicht werden. Zur Lösung bei schwierigen nachbarschaftlichen Konflikten setzt die Gesellschaft externe Mediatoren ein, um den Hausfrieden wieder herzustellen und gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Die Umsätze aus der Bestandsbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr unter anderem durch Neubezüge und Mietanpassungen um 0,9 Mio. EUR auf 26,5 Mio. EUR gesteigert werden.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum 31. Dezember 2013 folgenden eigenen Bestand:

4.956 Wohnungen mit 305.670 m² Wohnfläche
77 gewerbliche Einheiten mit 26.700 m² Nutzfläche
1.216 Garagen und 1.318 Kfz-Abstellplätze/Carports.

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

4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 15 (VJ: 20) Eigentumswohnungen, 2 Reihenhäuser, 7 Garagen, 3 Stellplätze und 1 Teilfläche eines unbebauten Grundstücks aus dem Bestand verkauft. Im ersten Teil des zweiten Bauabschnitts des Gesundheitsparks konnte 1 Penthouse-Wohnung beurkundet werden.

5. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2013 fand keine Baubetreuung für private Dritte statt.

6. Verwaltungsbetreuung

Die SWG verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), von privaten Eigentümern, von Stiftungen und von einer Gemeinde aus dem Landkreis Schweinfurt. Am 31. Dezember 2013 wurden 2.696 Einheiten verwaltet (VJ: 2.700). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

7. Facility Management

Die SWG verwaltet die Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Stadtwerke Schweinfurt. Die Verwaltung erstreckt sich unter anderem auf Verwaltungsgebäude, Schulen, Museen, Parkhäuser, das Stadion, das Rathaus, den zentralen Busbahnhof sowie Parkplätze. Neben Miet- und Pachtvertragsabwicklungen, Hausmeisterleistungen, Parkraumbewirtschaftung und Betriebskostenmanagement werden der kleine und große Bauunterhalt durchgeführt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden durch die Stadt Schweinfurt rund 4,7 Mio. EUR für den großen Bauunterhalt bereitgestellt. Die Mittel flossen in die Sanierung von Schulen, Außensportanlagen und Turnhallen sowie in das Theater und in Verwaltungsgebäude. Der Anbau einer Kinderkrippe, der Umbau einer Schule zu einer Ganztageschule, die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten, energetische

Kennzahlen:	lfd. Jahr	Vorjahr
Kündigungsquote	11,3 %	11,0 %
Abschreibung aus Mietforderungen (im Verhältnis zu Nettomietelerlösen)	0,4 %	1,0 %
Mietrückstandsquote (Forderungen/Nettosollmiete)	1,5 %	1,2 %
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche und Monat	4,48 EUR	4,37 EUR

Maßnahmen, wie Fenstererneuerungen und der Austausch von Heizkesseln wurden ebenfalls mit den bereitgestellten Geldern durchgeführt. Im Friedrich-Rückert-Bau wurde der Umbau zur „Wissenswerkstatt“ abgeschlossen.

Der kleine Bauunterhalt hatte 2013 ein Volumen von rund 0,9 Mio. EUR. Für 2014 sind rund 5,7 Mio. EUR in den Haushalt für den großen Bauunterhalt und 1,0 Mio. EUR für den kleinen Bauunterhalt bereitgestellt. Für Betriebskosten sind Ausgaben von rund 6,1 Mio. EUR geplant. Mit 3,6 Mio. EUR bewegen sich die Umsätze aus dem Facility Management auf Vorjahresniveau.

8. Erwerbsmaßnahmen

Im Kalenderjahr wurden keine Grundstücke erworben.

9. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im vergangenen Jahr durchschnittlich 81 Mitarbeiter (VJ: 77,5) und 5 Auszubildende (VJ: 5). Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Stellenneubesetzungen werden grundsätzlich zuerst intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten die Arbeitsstellen mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden.

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Die Kurse werden teilweise als In-house-Seminare abgehalten. Im Rahmen der Gesundheitsvorsorge unterstützt

das Unternehmen ihre Mitarbeiter finanziell bei verschiedenen gesundheitlichen Präventionsmaßnahmen. Weiterhin steht den Mitarbeitern regelmäßig ein externer betrieblicher Sozialdienst für therapeutische und psychologische Fragestellungen unterstützend zur Seite.

Es besteht eine Mitarbeiter- und eine Jugendarbeitnehmervertretung.

10. Organisation

Das interne Projekt „elektronisches Archivierungssystem“ wird Schritt für Schritt umgesetzt. In Teilbereichen erfolgt bereits die elektronische Archivierung. Die Implementierung eines Systems zur Steuerung des Passivportfolios wurde im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen; das gleiche gilt für die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf SEPA. Zusammen mit der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt wird in einem ersten Schritt eine Konzeption für die Unterstützung der Geschäftsführung bei der Erarbeitung eines Compliance-Management-Systems entworfen, um den rechtlichen, ethischen und moralischen Ansprüchen an kaufmännisches Handeln gerecht zu werden.

III. LAGE

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 178,1 Mio. EUR gestiegen (VJ: rund 169,0 Mio. EUR). Die Hauptgründe hierfür liegen im Zugang beim Sachanlagevermögen (rund 4,1 Mio. EUR) und in den flüssigen Mitteln (rund 5,8 Mio. EUR). Eine Verringerung ergab sich bei der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (rund 1,0 Mio. EUR).

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt. Auf der Passivseite haben die Verbindlichkeiten um rund 6,3 Mio. EUR zugenommen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich um rund 2,3 Mio. EUR erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 31 % (VJ: 31 %).

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

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2013 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2013 hat sich das Ergebnis um rund 340.000,00 EUR verbessert. Die Ursache liegt in höheren Verkaufserlösen als ursprünglich bei den Planungen angenommen.

Der Jahresüberschuss 2013 der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt beträgt 2.345.781,41 EUR (VJ: 2.741.984,81 EUR). Hiervon wurden 300.000,00 EUR (VJ: 300.000,00 EUR) in die satzungsgemäße Rücklage eingestellt. Über die Verwendung des Jahresüberschusses entscheidet die Gesellschafterversammlung. Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und aus der Betreuungstätigkeit geprägt. Gestiegene Personal- und Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Eigenmittelrentabilität	lfd. Jahr	Vorjahr
	4,5 %	5,3 %

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

C. Nachtragsbericht

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

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

I. PROGNOSEBERICHT

Die sich stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2014 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat. Gewerbebaumaßnahmen werden nur unter der Prämisse fortgesetzt, dass eine sichere Nachfrage nach Verkaufseinheiten gegeben ist und sich langfristige Mietverträge zu akzeptablen Konditionen darstellen lassen. Mietwohnungsneubau ist aktuell nicht in der Planung. Die Priorität der Gesellschaft fokussiert sich in den nächsten Jahren auf die Konversion und die damit einhergehende Veränderung auf dem Immobilienmarkt in Schweinfurt und seiner unmittelbaren Umgebung.

Die Gesellschaft strebt die Stärkung ihrer liquiden Mittel an, um auf die Konversionsgegebenheiten reagieren zu können. Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt und nach Möglichkeit forciert. Im Jahr 2014 werden die Modernisierungen an den Wohnanlagen

Cramerstraße 15, Ludwigstraße 8 und Kreuzstraße 12 abgeschlossen. Bei der Wohnanlage Wilhelmstraße 14/Seestraße 9 ½ wird im Jahr 2014 mit den Modernisierungsarbeiten begonnen. Öffentliche Fördermittel sind bewilligt. Bei weiteren 3 Bestandsobjekten wurde mit den Sanierungsplanungen begonnen, Fördermittelanträge dafür werden gestellt. Für 2014 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 3,5 Mio. EUR.

Für das Wirtschaftsjahr 2014 wird ein positives Ergebnis von rund 1,5 Mio. EUR prognostiziert.

II. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten. Ein höheres Ergebnis könnte erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets unterschritten werden oder wenn die Refinanzierung bei Investitionsmaßnahmen günstiger erfolgt als geplant.

Folgende strategische Risiken bzw. Chancen werden von der Geschäftsführung derzeit gesehen:

Abzug US-Streitkräfte

Bis September 2014 sollen alle US-Streitkräfte aus der Stadt und dem Landkreis Schweinfurt abgezogen sein. Betroffen sind die Kaserne „Conn Barracks“ im Landkreis an der Stadtgrenze und die „Ledward Barracks“ im Stadtgebiet. Insgesamt sind 8 Liegenschaften mit knapp 3.000 Hektar betroffen. In diesen Liegenschaften befinden sich über 700 Wohnungen, Mannschaftsgebäude und infrastrukturelle Einrichtungen, wie Einkaufszentren, Sporthallen, Tankstellen, Werkstätten, Schulen und Kindergärten. Es wird geschätzt, dass rund 900 Wohnungen privater Vermieter im näheren und weiteren Umfeld Schweinfurts durch den Abzug frei werden. Der Landkreis Schweinfurt und die Stadt Schweinfurt haben einen gemeinsamen Konversionsbeirat gegründet. In diesem ist die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt durch den Geschäftsführer vertreten. Die SWG wurde beauftragt, auf Basis des Schweinfurter Wohnungsmarktes ein wohnungswirtschaftliches Konzept für das Wohngebiet „Askren Manors“ als Grundlage für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts durch die Stadt Schweinfurt zu erstellen.

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

Zinsentwicklung

Branchentypisch wird die Zinsentwicklung von der SWG grundsätzlich mit besonderer Aufmerksamkeit beobachtet. Neue Projekte werden auf Chancen und Risiken untersucht. Ebenso werden die Auswirkungen der jeweiligen Konjunkturlage und vorausschauende Prognosen kritisch beobachtet. Aufgrund des augenblicklich niedrigen Zinsniveaus werden Zinskonditionen langfristig gesichert.

Ein negatives Zinsänderungsrisiko für bestehende Darlehen ist gering. Neben öffentlichen Modernisierungsdarlehen konnten zur Mitfinanzierung Bankendarlehen ohne Probleme zu günstigen Konditionen am Kapitalmarkt beschafft werden. Da für eine überschaubare Zeit weiterhin günstige Zinsen auf dem Kapitalmarkt prognostiziert werden, gehen wir weiterhin von günstigen Finanzierungsstellungen aus.

Bauwirtschaft

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

Im Jahr 2014 wird mit moderaten Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

III. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagementsystem der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt setzt sich aus 3 Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Unternehmen ein Risikokomitee, das sich aus Entscheidungsträgern des Unternehmens zusammensetzt und sich wöchentlich trifft.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. extern erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein

Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

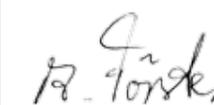
Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder.

Zur Mitfinanzierung von Neubauten oder Großmodernisierungen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden aufgenommen.

Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne erstellt. Gegen steigende Zinsen werden aufgrund der aktuell günstigen Zinskonditionen bestehende Darlehen grundsätzlich mit Forward-Darlehen abgesichert.

Schweinfurt, 28. Januar 2014

Stadt- und Wohnbau GmbH
Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	SWG 31.12.2013		SWG 31.12.2012	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		99.340,00		30.218,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.463.492,71		111.817.826,61	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.809.593,37		36.134.037,37	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.342,00		41.314,99	
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00		3.000,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.342,00		434.610,00	
6. Anlagen im Bau	7.819.082,17		5.003.877,23	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	157.508.852,25	0,00	153.434.666,20
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundene Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	37.198,77		41.486,09	
3. Andere Finanzanlagen	4.097,01	188.482,24	3.930,44	192.602,99
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	399.300,00		399.300,00	
2. Unfertige Leistungen	6.894.842,00		6.682.335,95	
3. Andere Vorräte	136.688,22	7.430.830,22	114.798,99	7.196.434,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	290.766,12		228.524,32	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	180.041,76		188.391,41	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.733,07		67.959,02	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.363,52		1.855,68	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	33.339,30		491.577,32	
6. Forderungen gegen Gesellschafter	126.497,00		381.949,29	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.762.926,35	2.434.667,12	2.094.045,35	3.454.302,39
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.022.298,55		4.234.506,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
I. Geldbeschaffungskosten	314.334,23		325.929,07	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	127.645,73	441.979,96	126.646,63	452.575,70
		178.126.450,34		168.995.306,87

PASSIVA	SWG 31.12.2013		SWG 31.12.2012	
	€	€	€	€
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. Gesellschaftsvertrag./satzungsmäßige Rücklagen *)	2.960.675,30		2.660.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 300.000 € (Vj: 300.000 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen *)	24.326.868,91	27.287.544,21	21.884.868,91	24.545.544,21
*) davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 2.442.000,00 € (Vj: 1.822.000,00 €)				
IV. Bilanzgewinn		2.045.991,45		2.442.210,04
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		315.176,72		325.285,98
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen Pensionen	1.144.401,00		1.110.156,00	
II. Rückstellungen für Steuern	213.800,00		0,00	
III. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	15.249.125,84		15.249.125,84	
III. Sonstige Rückstellungen	5.136.462,00	21.743.788,84	4.919.561,00	21.278.842,84
D. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.148.105,13		89.546.906,53	
II. Verbindlichkeiten ggü anderen Kreditgebern	4.442.534,18		3.630.055,72	
III. Erhaltene Anzahlungen	7.982.537,86		7.412.000,82	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.114,12		95.217,39	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616.188,37		1.369.509,35	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.688.268,65		6.773.097,68	
VII. Verbindlichkeiten ggü verbundenen Unternehmen	606.348,96		972.608,37	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	250.729,68	116.821.826,95	715.068,78	110.514.464,64
davon aus Steuern 238.437,05 € (Vj: 702.367,46 €)				
davon im Rahmen soz. Sicherheit 6.053,63 € (Vj: 5.341,38 €)				
E. Rechnungsabgrenzungsposten		162.122,17		138.959,16
		178.126.450,34		168.995.306,87

2. Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

	2013		2012	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.452.768,89		25.570.183,27	
b) aus dem Verkauf bebauter Grundstücke	36.057,35		522.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	3.965.271,18	30.454.097,42	4.121.361,99	30.213.545,26
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		225.026,94		538.859,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		711.134,00		629.460,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.732.620,48		1.159.651,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.011.461,00		10.440.892,98	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	40.283,68		530.569,69	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	3.859.350,63	14.911.095,31	3.891.610,65	14.863.073,32
Rohergebnis		18.211.783,53		17.678.442,51
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.687.676,08		3.410.569,17	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 53.164,00 € (V): 116.247,94 €	953.863,55	4.641.539,63	998.448,41	4.409.017,58
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.075.980,05		4.805.234,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.282.325,41		2.026.061,82
9. Betriebsergebnis		6.211.938,44		6.438.128,56
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		272,68		298,03
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 3453,31 € (V): 3.705,06 €		33.342,78		88.881,82
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 98.219,97 € (V): 93.262,54 €		3.065.339,66		3.164.140,22
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.180.214,24		3.363.168,19
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		109.800,00		0,00
15. Sonstige Steuern		724.632,83		621.183,38
16. Jahresüberschuss		2.345.781,41		2.741.984,81
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		300.000,00		300.000,00
18. Gewinnvortrag		210,04		225,23
19. Bilanzgewinn		2.045.991,45		2.442.210,04

Anhang des Jahresabschlusses 2013

Allgemeine Angaben

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** und die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet und durch planmäßige Abschreibungen gemindert.

In die Herstellungskosten der Gebäude (einschl. Nachaktivierungen) werden die Kosten für eigene Architektenleistungen einbezogen. Desweiteren wurden im Geschäftsjahr 2013 Zinsen während der Bauzeit in Höhe von 52 T€ aktiviert.

Nachträgliche Herstellungskosten bei Gebäuden werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen.

Die Abschreibungssätze betragen im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	25,00 %
Wohnbauten und Garagen, die bis 31.12.1991 fertiggestellt wurden	1,25 % bis 2,00 %
Nach dem 31.12.1991 abgeschlossene Neubaumaßnahmen:	
– Wohnbauten bis 31.12.1993 (degressiv), derzeit	1,25 %
– Angeschaffte und restaurierte Wohnbauten (linear)	2,00 %
– Außenanlagen	10,00 %
– Carports	6,67 %
– Fertiggaragen	6,67 %
– Gemauerte Garagen	5,00 %
– Andere Anlagen	3,33 %
– Technische Anlagen und Maschinen	4,00 % bis 10,00 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Forderungen werden zu Nominalwerten bewertet, bei Uneinbringlichkeit ausgebucht. Dem Ausfallrisiko wurde durch die Bildung einer Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Für die Abgrenzung der Geldbeschaffungskosten wurde die Laufzeit der Darlehen bzw. die Dauer der Zinsfestschreibung zugrunde gelegt.

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

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Berechnung der Rückstellung für Pensionen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, ein technischer Zinsfuß von 4,88 % (November 2013), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,0 % angesetzt.

Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 3,5 Jahren von 3,74 % (November 2013) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuationsrate ist nicht vorzunehmen gewesen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung sind für die in früheren Geschäftsjahren begründeten größeren Instandhaltungsaufwendungen gebildet, die hinsichtlich des Zeitraums ihres Eintretens unbestimmt sind. Die Bewertungen der Rückstellungen erfolgten objektweise je Wirtschaftseinheit und sind bis zum 31.12.2008 aufgelaufen. Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB zum 01.01.2009 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2009 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Die Beanspruchung bzw. Auflösung der Rückstellungen erfolgt für Maßnahmen, die im Verhältnis zur Größe der Wohnanlage eine gewisse Bedeutung haben. Für Kleinreparaturen und den normalen Bauunterhalt erfolgt keine Beanspruchung bzw. Auflösung. Die künftige Neuausrichtung der RfB wird die Anforderungen aus der Konversion berücksichtigen, die sich in naher Zukunft konkretisieren.

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

Die **Mietkautionen (3,5 Mio. €)** werden entsprechend der Vorschrift des § 551 BGB bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinsen angelegt. Die Anlage erfolgt getrennt vom Vermögen des Vermieters. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Der Auszahlungsanspruch des Mieters/Nutzers kann weder abgetreten noch verpfändet werden.

In den Verbindlichkeiten sind 43,6 T€ (VJ: 46,7 T€) aufgelaufene Zinsen und Tilgungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Positionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten und in Anlagen im Bau sind eine bzw. vier Penthouse-Wohnungen der Baumaßnahme Gesundheitspark (1. + 2. Bauabschnitt, Teil I) enthalten, die verkauft werden sollen, bzw. zum 31.12.2013 noch nicht übereignet sind.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 6.894 T€ (VJ: 6.682 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Der **Bilanzgewinn** beinhaltet einen Gewinnvortrag von 210,04 € (VJ: 225,23 €), nach Zuführung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage von 300 T€ (VJ: 300 T€).

Die Auflösung des **Sonderpostens für Investitionszuschüsse** erfolgt seit der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme analog der Nutzungsdauer des Gebäudes mit 2,00 %. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 10 T€ Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1.058 T€ (VJ: 724 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurde für das Jahr 2013 kein Betrag zurückgestellt, da mit einer Steuerbelastung nicht gerechnet wird.

Für die laufende Betriebsprüfung der Jahre 2006 bis 2010 wurden 214 T€ für erwartete Steuernachzahlungen zurückgestellt.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen auf Urlaub und Überstunden, Altersteilzeit sowie Prüfungs- und Prozesskosten und insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen und Betriebskosten, Kosten für die Dämmung der obersten Geschossdecken, Zinsen auf erwartete Steuernachzahlungen aufgrund der Betriebsprüfung 2006 – 2010, sowie auf eine noch ausstehende Kaufpreiszahlung für einen Grundstückserwerb.

3. Verbindlichkeitspiegel

	Bilanz Passivseite	RESTLAUFZEIT		zwischen ein und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte	Art der Sicherheit
		bis zu einem Jahr					
		Berichtsjahr	Vorjahr				
	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.148.105,13	4.212.009,98	5.103.930,55	17.065.573,62	74.870.521,53	96.131.105,13	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.442.534,18	250.907,15	237.521,54	875.956,30	3.315.670,73	3.392.534,18	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	7.982.537,86	7.982.537,86	7.412.000,82				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.114,12	87.114,12	95.217,39				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	616.188,37	616.188,37	1.369.509,35				
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	6.688.268,65	5.119.712,38	5.139.517,89	263.469,28	1.305.086,99	6.633.043,06	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	606.348,96	606.348,96	972.608,37				
Sonstige Verbindlichkeiten	250.729,68	250.729,68	715.068,78				
Verbindlichkeiten gesamt	116.821.826,95	19.125.548,50	21.045.374,69	18.204.999,20	79.491.279,25	106.156.682,37	

4. Anlagenspiegel

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				Umbuchg. €	Endbestand €	kum. AFA €	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen im G.jahr
	Anfangsbestand €	Zugänge/ Zuschreibg.	Abgänge in €							
			Brutto	RBW						
Immaterielle Vermögensgegenstände	698.063,98	107.867,40	0,00	0,00		805.931,38	706.591,38	99.340,00	30.218,00	38.745,40
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	198.641.730,04	0,00	1.057.433,85	675.431,77	5.934.886,11	203.519.182,30	90.055.689,59	113.463.492,71	111.817.826,61	3.613.788,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	44.818.940,27		0,00	0,00	982.256,93	45.801.197,20	9.991.603,83	35.809.593,37	36.134.037,37	1.306.700,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41.314,99	0,00	20.972,99	20.972,99	0,00	20.342,00		20.342,00	41.314,99	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.079.715,82	0,00	0,00			2.079.715,82	2.079.715,82	0,00	3.000,00	3.000,00
Andere Anlagen / Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.485.396,92	75.477,48	5.494,64	0,00	0,00	1.555.379,76	1.159.037,76	396.342,00	434.610,00	113.745,48
Anlagen im Bau	5.003.877,23	9.768.405,33		0,00	-6.953.200,39	7.819.082,17		7.819.082,17	5.003.877,23	
Sachanlagen insgesamt	252.070.975,27	9.843.882,81	1.083.901,48	696.404,76	-36.057,35	260.794.899,25	103.286.047,00	157.508.852,25	153.434.666,20	5.037.234,65
Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00		147.186,46		147.186,46	147.186,46	
Sonstige Ausleihungen	41.486,09	0,00	4.287,32	4.287,32		37.198,77		37.198,77	41.486,09	
Andere Finanzanlagen	3.930,44	226,24	59,67	59,67		4.097,01		4.097,01	3.930,44	
Finanzanlagen insgesamt	192.602,99	226,24	4.346,99	4.346,99	0,00	188.482,24	0,00	188.482,24	192.602,99	
Anlagevermögen insgesamt	252.961.642,24	9.951.976,45	1.088.248,47	700.751,75	-36.057,35	261.789.312,87	103.992.638,38	157.796.674,49	153.657.487,19	5.075.980,05

Umgliederung
ins UV

5. Sonstige Angaben

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

	T€
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	5.822
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.970
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	168

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 31.12.2013 443.769,50 € (VJ: 416.370,70 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 27.398,80 € (VJ: 23.411,29 €).

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Auszu- bildende	Aushilfen
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	43	13	5	3
Technische Mitarbeiter	19	3	0	0
	62	16	5	3

d. Gesamtbezüge

	2013 in €	2012 in €
des Aufsichtsrats	7.650,00	7.650,00
der Geschäftsführung	ohne Angabe	ohne Angabe

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

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

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

Für laufende Pensionen (Witwe)	
2013 in €	94.898,00
2012 in €	100.148,00

g. Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster, Dipl.-Finanzwirt (FH)
Geschäftsführer

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

Sebastian Remelé, Schweinfurt
Oberbürgermeister, Vorsitzender

Stefan Funk, Schweinfurt
Geschäftsleitender Beamter, Stadtrat
stellvertr. Vorsitzender

Marc-Dominic Boberg, Schweinfurt
freier Handelsvertreter, Stadtrat
(bestellt ab 29.01.2014)

Theodor Hergenröther, Schweinfurt
Pensionär, Stadtrat

Rudolf Lauer, Euerdorf
Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer
für Unterfranken

Sinan Öztürk, Schweinfurt
Gewerkschaftssekretär, Stadtrat

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

Adolf Schön, Schweinfurt
Polizeibeamter, Stadtrat
(scheidet mit Ablauf des 28.01.2014 aus)

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

Schweinfurt, 28. Januar 2014
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

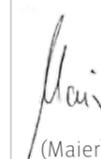
Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 10. Februar 2014

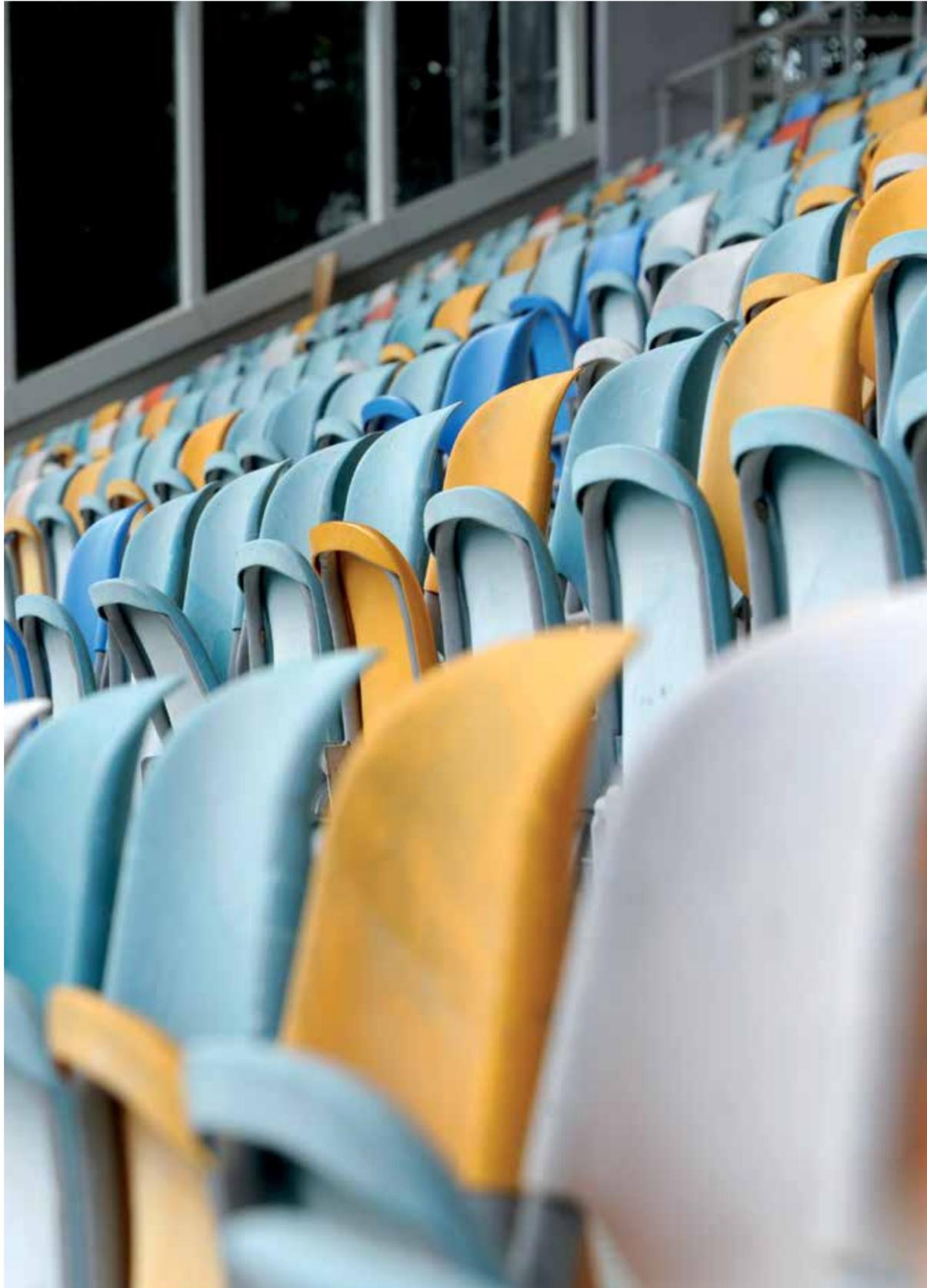
Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



(Maier)
Wirtschaftsprüfer



(Bernt)
Wirtschaftsprüfer



Jahreszahlen SWSG 2013

Lagebericht für 2013

A. Grundlagen der Gesellschaft

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Das Abflauen der Schuldenkrise und eine anziehende Konjunktur haben dazu beigetragen, dass in Deutschland die Wirtschaftsleistung der Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe weiter gestiegen ist. Die Arbeits- und Erwerbslosenquote ist in der Region Schweinfurt mit 3,5 % ähnlich gering wie im Vorjahr. In der Stadt Schweinfurt lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2013 bei 5,6 % (Vorjahr 6,3 %).

Das Bauhandwerk hat volle Auftragsbücher und ist entsprechend gut ausgelastet. Insgesamt klagen die Betriebe über Fachkräftemangel. Lehrstellen können teilweise nicht mehr besetzt werden. Die vorgenannten Faktoren sind in unserem Wirtschaftszweig maßgeblich für steigende Preise und längere Lieferzeiten von Baumaterialien verantwortlich.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 66 T€ erhöht.

Im Unternehmen waren durchschnittlich 81 vollzeitbeschäftigte und 17 teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie zwei Auszubildende und 22 Hilfskräfte beschäftigt. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 4,3 Mio. € in der prognostizierten Höhe. Hier ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 93 T€ eingetreten, der im Wesentlichen auf Tarifsteigerungen zurückzuführen ist.

III. LAGE

Vermögenslage

Durch Rückführung der Forderungen und der Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter, wurde die Bilanzsumme merklich reduziert. Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,3 % (Vorjahr 19,9 %).

Die Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

Finanzlage

Der ausschließlich kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt.

Die Finanzlage der SWSG ist geordnet.

Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 27,4 T€ liegt im Rahmen der Erwartungen.

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

Im Vergleich zum geplanten Ergebnis für 2013 in Höhe von 50 T€ ist das Jahresergebnis um 23 T€ niedriger. Der höhere Personalaufwand konnte durch die höheren Umsatzerlöse nicht ausgeglichen werden.

Die Ertragslage der SWSG ist geordnet.

C. Nachtragsbericht

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

D. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2014 auf 30 T€ und für 2015 auf 40 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen Ergebnisse und Erwartungen.

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Chancen der künftigen Entwicklung

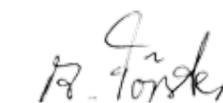
Grundsätzlich bestehen Chancen in der Weiterentwicklung vor allem in den Bereichen Hausmeistertätigkeit und Hausreinigung, da in den nächsten Jahren wegen des zunehmenden Anteils an älteren Mietern mit erhöhter Dienstleistungsnachfrage zu rechnen ist. Das Service-Angebot rund um die Immobilie und rund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

E. Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Schweinfurt, 28. Januar 2014

Stadt- und Wohnbau Service GmbH
Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA		31.12.2013		31.12.2012
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		513.508,00		489.991,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	409,67	409,67	393,02	393,02
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		74.176,25		64.562,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94.735,92		98.540,24	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	606.348,96		972.608,37	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 25,00 € (V): 925,00 €	18.426,39	719.511,27	82.219,43	1.153.368,04
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		122.441,57		302.607,59
C. Aktive Steuerabgrenzung		84.000,00		86.000,00
		1.514.046,76		2.096.922,12

PASSIVA		31.12.2013		31.12.2012
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklagen		122.186,46		122.186,46
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 24 T€ (V): 76 T€	269.000,00	269.000,00	245.000,00	245.000,00
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	184,24		772,95	
2. Jahresüberschuss	27.398,80	27.583,04	23.411,29	24.184,24
B. Rückstellungen				
I. Rückstellungen Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	588.594,00		535.647,00	
II. Steuerrückstellungen	0,00		22.236,00	
III. Sonstige Rückstellungen	395.815,00	984.409,00	561.432,00	1.119.315,00
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.242,77		29.800,35	
II. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	33.339,30		491.577,32	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 44.286,19 € (V): 39.623,90 €	44.286,19	85.868,26	39.858,75	561.236,42
		1.514.046,76		2.096.922,12

2. Gewinn- und Verlustrechnung

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013

		2013		2012
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
– steuerfrei	5.334.298,41		5.283.708,13	
– steuerpflichtig	195.005,17	5.529.303,58	179.763,82	5.463.471,95
2. Sonstige betriebliche Erträge		16.680,58		12.311,78
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		352.978,53		439.549,73
Rohergebnis		5.193.005,63		5.036.234,00
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.324.283,34		3.163.320,67	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 15.462,49 € (V): 73.147,56 €	947.916,80	4.272.200,14	1.015.526,11	4.178.846,78
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlage		101.338,69		95.363,34
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		722.166,97		662.589,13
7. Betriebsergebnis		97.299,83		99.434,75
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.766,42		5.150,07
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 58.623,49 € (V): 68.897,00 €		58.623,49		68.898,07
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		42.442,76		35.686,75
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.373,96		7.691,46
12. Sonstige Steuern		4.670,00		4.584,00
13. Jahresüberschuss		27.398,80		23.411,29
14. Gewinnvortrag		184,24		772,95
Bilanzgewinn		27.583,04		24.184,24

Anhang des Jahresabschlusses 2013

Allgemeine Angaben

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** und die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bewertet und durch planmäßige Abschreibungen gemindert.

Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt.

Das **Finanzanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Vorratsvermögen** wird nach Einstandspreisen bewertet.

Forderungen werden zu Nominalwerten bewertet.

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

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Bei der Berechnung der Rückstellung für Pensionen wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, ein technischer Zinsfuß von 4,88 % (November 2013), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,0 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,0 % angesetzt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 2,5 Jahren von 3,53 % (Oktober 2013) verwendet.

Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuationsrate ist nicht vorzunehmen gewesen.

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

3. Anlagenspiegel

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				Endbestand €	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen im G.jahr
	Anfangsbestand €	Zugänge/ Zuschreibg	Abgänge in €						
			Brutto	RBW					
Sachanlagen									
Betriebsaustattung	581.789,63	55.369,51	67.310,17	764,82	569.848,97	374.593,97	195.255,00	170.341,00	29.690,69
GWG		2.915,41	2.915,41						2.915,41
Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
GWG		0,00	0,00						0,00
Werkzeuge	3.125,97	0,00	0,00	0,00	3.125,97	3.125,97	0,00	0,00	0,00
Kraftfahrzeuge	607.262,59	67.335,59	16.525,04	0,00	658.073,14	340.009,14	318.064,00	318.777,00	68.048,59
Sammelposten	6.857,58	0,00	0,00	0,00	6.857,58	6.668,58	189,00	873,00	684,00
Sachanlagen insgesamt	1.199.035,77	125.620,51	86.750,62	764,82	1.237.905,66	724.397,66	513.508,00	489.991,00	101.338,69
Finanzanlagen									
Beteiligungen, so. Ausleihungen	393,02	16,65	0,00	0,00	409,67	0,00	409,67	393,02	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.199.428,79	125.637,16	86.750,62	764,82	1.238.315,33	724.397,66	513.917,67	490.384,02	101.338,69

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Forderungen gegenüber dem Gesellschafter SWG wurden zu Beginn des Jahres 2014 beglichen. Es handelt sich im Wesentlichen um abgerechnete Dienstleistungen für Facility Management, für Hausmeister und für das Betriebs- und Heizkostenmanagement, die die SWSG für die SWG erbracht hat.

Für Steuern (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) wird mit einer Rückerstattung gerechnet. Entsprechende Forderungen an das Finanzamt in Höhe von 14 T€ wurden eingestellt.

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

Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über einem Jahr bestanden zum 31.12.2013 nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter SWG zu 33 T€ resultieren vollständig aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

4. Sonstige Angaben

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 12,95 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zu Grunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2013 aktive latente Steuern in Höhe von 2 T€ gemindert.

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

DIE ZAHL DER DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER IM GESCHÄFTSJAHR BETRUG:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	8	2	0	0
Regiebetrieb	12	0	2	0
Hausverwalter	61	3	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	0	12	0	21

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).

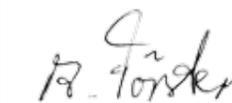
Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 8 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

5. Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster: Geschäftsführer

Schweinfurt, 28. Januar 2014

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der

Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

München, den 10. Februar 2014

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



(Maier)
Wirtschaftsprüfer



(Bernt)
Wirtschaftsprüfer

Impressum

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

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

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

Texte:
SWG

Bilder:
Claudia Buhl-Löwinger, Volker Martin, SWG Archiv, shutterstock, fotolia, Luftbild©Bayer, Vermessungsverwaltung; Nr. 470/14, Stadt Schweinfurt, Sto AG, Sabine Reuter

Gestaltung:
REUTER x BOBETH
www.reuterbobeth.de

Produktion:
CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region

