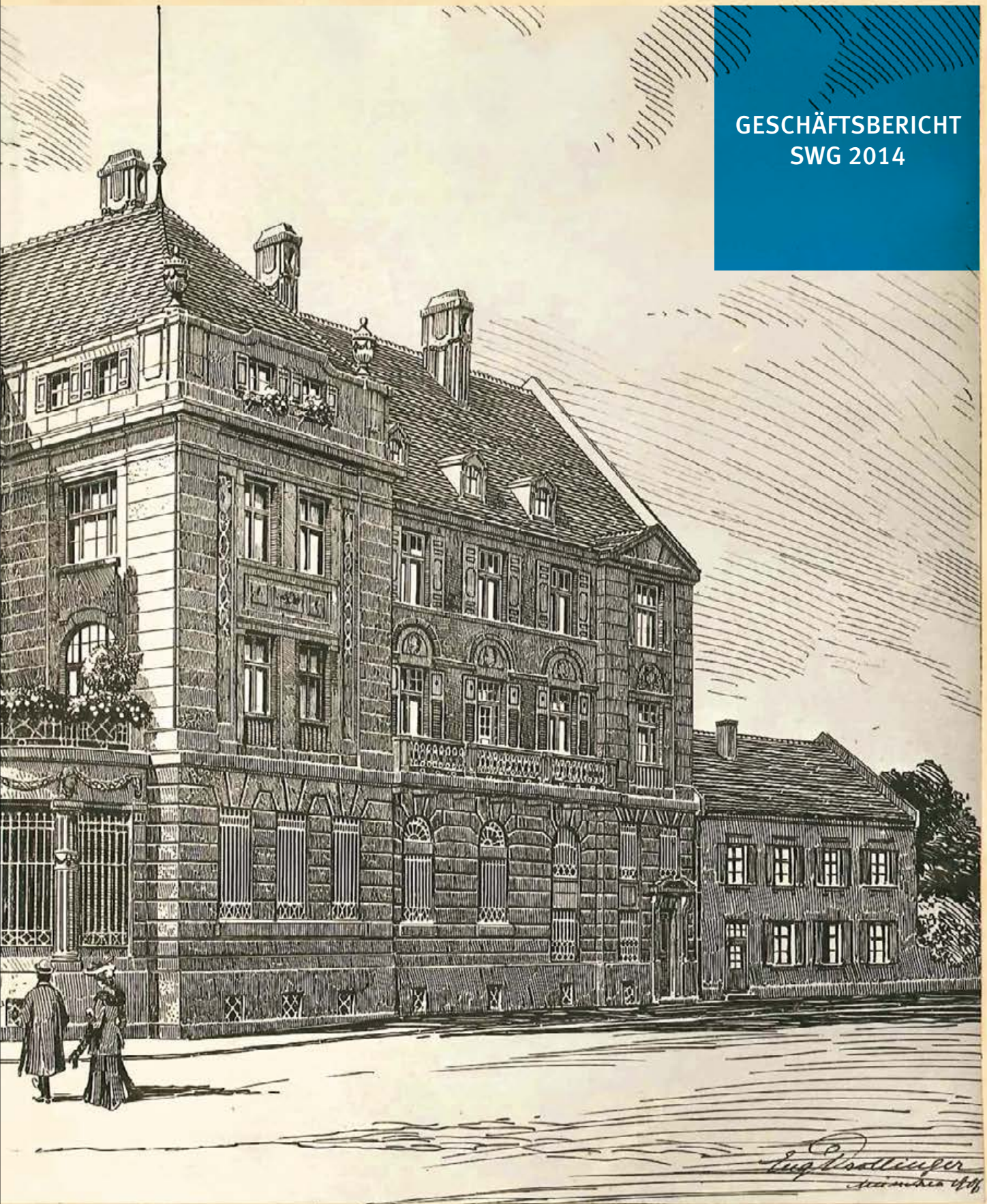


GESCHÄFTSBERICHT
SWG 2014



INHALT

SWG/SWSG

04 Grußwort des Oberbürgermeisters

06 Vorwort des Geschäftsführers

08 Kurzbericht des Aufsichtsrats

12 Einordnung in die gesamtwirtschaftliche Lage

14 Tätigkeitsfelder der SWG

18 Schweinfurter Wohngeschichten

22 Mieterfest in der Oskar-von-Miller-Straße

24 Gesundheitspark offiziell eröffnet

28 Denkmalschutzgerechte Sanierung in der Schultesstraße

32 Ausbildung bei der SWG

34 E-Mobile im Regiebetrieb der SWSG

35 Umfassende Sanierung in der Sattlerstraße 15 und 15 ½

36 Die SWSG betreut Parkgaragen für die Stadt

38 Compliance

JAHRESZAHLEN SWG 2014

42 Lagebericht SWG 2014

50 Bilanz zum 31. Dezember 2014

52 Gewinn- und Verlustrechnung

53 Anhang des Jahresabschlusses 2014

59 Bestätigungsvermerk

JAHRESZAHLEN SWSG 2014

62 Lagebericht SWSG 2014

64 Bilanz zum 31. Dezember 2014

66 Gewinn- und Verlustrechnung

67 Anhang des Jahresabschlusses 2014

70 Bestätigungsvermerk

GRUSSWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS

ERFOLGREICHE
ZUSAMMENARBEIT

In eindrücklichen Bildern, mit begehbaren Wohnräumen und stilechten Accessoires wurde in der Ausstellung „Schweinfurter Wohngeschichten“ im vergangenen Jahr der Einfluss der Wohnbauunternehmen auf das Stadtbild Schweinfurts greifbar. Anlässlich des 65-jährigen Jubiläums der WAG-Gründung machte die SWG damit sich selbst und den Schweinfurter Bürgern ein wertvolles Geschenk: erlebbare Wohn-Geschichte.

Die Ausstellung zeigt, wie umfassend der Auftrag von WAG und GWS nach dem Zweiten Weltkrieg war. Es galt, möglichst schnell zerstörten Wohnraum zu ersetzen und dabei den Blick für die Bedürfnisse der Menschen zu bewahren. Nach dieser Mammutaufgabe und der folgerichtigen Fusion der beiden Unternehmen zur SWG 2006 hat sich deren Rolle gewandelt.

Zum einen steht heute die Bestandsmodernisierung im Fokus der SWG-Arbeit. Aktuell entstehen in der Sattlerstraße 15 und 15 ½ zeitgemäße Wohnräume. Die abgeschlossenen Arbeiten in der Oskar-von-Miller-Straße 71 a – 83 und 87 a – 99, der Ludwigstraße 8 und der Cramerstraße 15 hat die SWG mit einem bunten und fröhlichen Mieterfest gefeiert. Augenfällig ist auch die aufwändige Erneuerung des Gebäudes der ehemaligen Bayerischen Staatsbank in der Schultesstraße.

Als Dienstleister für die Stadt Schweinfurt im großen Bauunterhalt ist die SWG ebenso mit Sanierungen betraut. Insbesondere in der Albert-Schweitzer-Schule und im Alexander-von-Humboldt-Gymnasium wurden 2014 zahlreiche Maßnahmen umgesetzt.

Zum anderen prägt die Arbeit der SWG heute nicht nur das Stadtbild, sondern trägt auch zur Zukunftssicherung Schweinfurts bei. Energetische Modernisierungen und barrierearme Wohnräume machen die Stadt Schweinfurt fit für die kommenden Herausforderungen.

Am deutlichsten zeigte sich diese Rolle als Impulsgeber bei der Eröffnung des Gesundheitsparks am 17. Oktober. Der Gesundheitspark stärkt den Standort Schweinfurt in einem der wichtigsten Wirtschaftsbereiche der Zukunft und

sorgt für eine zeitgemäße und patientengerechte Gesundheitsinfrastruktur. Kurze Wege, ein breites Angebot an Gesundheitsdienstleistungen „von Arzt bis Z“ und eine optimale Vernetzung mit dem Leopoldina-Krankenhaus machen den Gesundheitspark zu einem echten Innovationsprojekt.

Die Ereignisse des Jahres 2014 demonstrierten erneut, dass die SWG besonders in herausfordernden Projekten ein zuverlässiger Partner für die Stadtverwaltung ist. Als Oberbürgermeister der Stadt und Aufsichtsratsvorsitzender der SWG spreche ich dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung und insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meinen Dank für die erfolgreiche Zusammenarbeit aus. Ich bin davon überzeugt, dass wir das gemeinsame Schaffen für die Schweinfurter Bevölkerung auch in Zukunft erfolgreich fortsetzen.

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats

VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS



DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

2014 war für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt und ihre Tochter, die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, ein ereignis- und erfolgreiches Jahr. Sowohl SWG als auch SWSG haben das Geschäftsjahr 2014 erneut mit positivem Ergebnis abgeschlossen.

Grund zum Feiern gab im vergangenen Jahr jedoch nicht nur der gute Geschäftsverlauf. Mit der Ausstellung „Schweinfurter Wohngeschichten“

begingen wir das 65-jährige Gründungsjubiläum unserer Vorgängergesellschaft WAG. Am 24. Mai feierten wir gemeinsam mit unseren Mietern die Modernisierung von 150 Wohnungen. Und Mitte Oktober wurde der Gesundheitspark Schweinfurt offiziell eröffnet.

Unsere Geschichte und unser aktuelles Wirken brachten der SWG 2014 eines ihrer Kernthemen nahe: Kundenorientierung. Kunden und Mieter setzen seit Jahrzehnten Vertrauen in die SWG. Damit das auch weiterhin und mit Recht so bleibt, haben wir im vergangenen Jahr einen Compliance-Beauftragten ernannt.

Klaus Firmbach hat künftig ein Auge darauf, dass alle Vorgänge in der SWG und SWSG regelkonform ablaufen und alle Mitarbeiter gemäß unserer Unternehmensphilosophie arbeiten. Zudem haben wir mit Roman Walter einen Umweltbeauftragten ernannt, der den Weg der SWG und SWSG hin zu einem aktiven Umweltschutz begleitet.

Als Unternehmen der Stadt Schweinfurt sind wir uns unserer Aufgabe und unserer Verantwortung bewusst. Nicht nur sorgen wir mit unseren Beauftragten für die Themen Compliance und Umwelt dafür, dass unser Versprechen einer guten Unternehmensführung nicht zum bloßen Lippenbekenntnis wird. Als Ausbildungsbetrieb behalten wir auch die Zukunft im Auge und bieten Auszubildenden im kaufmännischen und im gewerblichen Bereich Arbeitsplätze mit Perspektive.

Eines ist sicher: Auch das Jahr 2015 wird wieder zahlreiche Herausforderungen für uns bieten. Besonders spannend ist und bleibt das Thema Konversion der alten Militärflächen. Die SWG steht bereit, diese bedeutenden Veränderungen für die Stadt Schweinfurt mitzugestalten.

Alexander Förster
Geschäftsführer

KURZBERICHT DES AUFSICHTSRATS



Aktueller Aufsichtsrat ab Juli 2014

2014 – EIN ERFOLGREICHES JAHR

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2014 zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die satzungsgemäß vereinbarten und ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr.

In den Sitzungen wurden die wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen des Jahres mit der Geschäftsführung der SWG beraten und die nötigen Beschlüsse dazu gefasst.

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

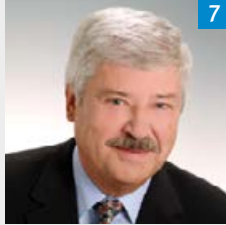
Es wurde festgestellt und testiert, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht, dass darin die Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung eingehalten wurden und dass er ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften widerspiegelt.

Jahresabschluss, Geschäftsbericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Prüfbericht samt Anhängen wurden vom Aufsichtsrat in seiner ordentlichen Sitzung am 13. März 2015 ohne Einwände genehmigt.

Der Aufsichtsrat hebt erneut die gute Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung hervor und spricht ihr sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG und SWSG seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

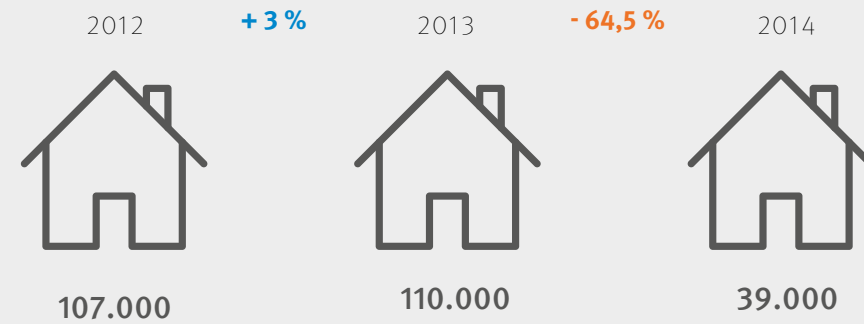
Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM VERLAUF DES JAHRES 2014

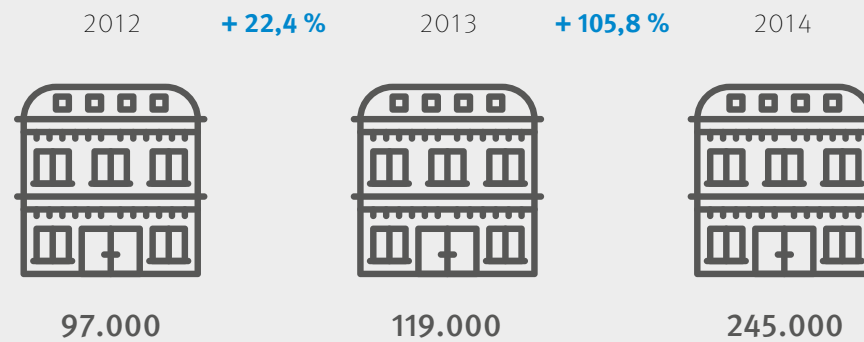
JAN	FEB	MRZ	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEZ
01.–28.01.2014						17.06.2014 – 31.12.2014					
29.01.2014 – 16.06.2014						1 ADOLF SCHÖN Polizeihauptkommissar Stadtrat, Schweinfurt					
2 MARC-DOMINIC BOBERG Freier Handelsvertreter Stadtrat, Schweinfurt											
01.01.2014 – 16.06.2014											
3 THEODOR HERGENRÖTHER Pensionär Stadtrat, Schweinfurt											
4 SINAN ÖZTÜRK Gewerkschaftssekretär Stadtrat, Schweinfurt											
5 GUDRUN PFISTER Geschäftsführerin Mainpex GmbH & Co. KG Stadträtin, Schweinfurt											
											
											
											
						17.06.2014 – 31.12.2014					
						6 MAXIMILIAN GRUBAUER Dipl.-Rechtspfleger (FH) Stadtrat, Schweinfurt					
						7 KARL-HEINZ KAUCZOK Konrektor a. D. Dritter Bürgermeister, Schweinfurt					
						8 RÜDIGER KÖHLER Dipl.-Bauingenieur Stadtrat, Schweinfurt					
											
											
											
01.01.2014 – 31.12.2014											
9 SEBASTIAN REMELÉ Oberbürgermeister Vorsitzender AR, Schweinfurt											
10 STEFAN FUNK Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Geschäftsleiter Stadtrat, stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt											
11 RUDOLF LAUER Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für Unterfranken, Schweinfurt											
12 HANS WILLACKER 1. Vorsitzender a. D. der IG Bauen-Agrar-Umwelt Bezirk Mainfranken, Hergolshausen											
											
											
											
											

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN

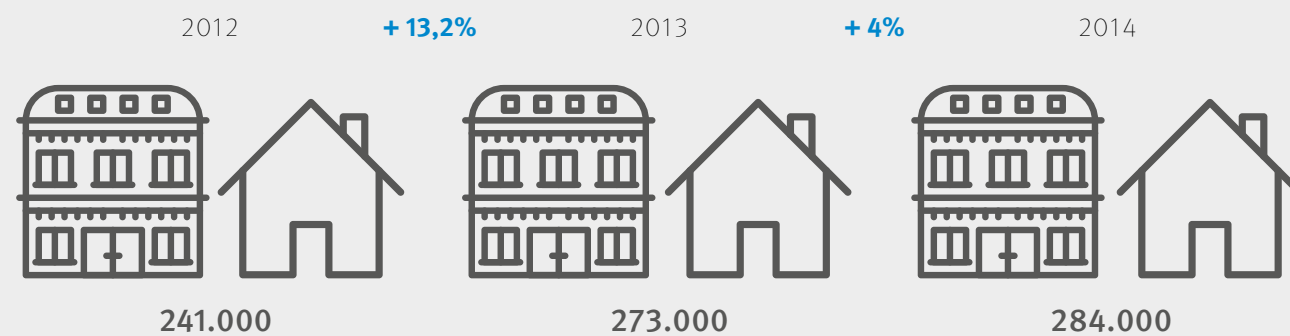
EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER



GESCHOSSWOHNUNGSBAU



BAUMASSNAHMEN GESAMT



EINORDNUNG IN DIE GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

FRAGILE ERHOLUNG

Starke Schwankungen an den Finanzmärkten, fehlendes Vertrauen in das künftige Wachstum und eine angespannte Finanzlage von Banken und Haushalten: Das sind laut OECD die Gründe, warum sich die Weltwirtschaft 2014 nicht so stark erholt hat wie erhofft. Dennoch wird nach dem weltweiten Wachstum 2014 um 3,25 % laut Prognosen eine weitere Erholung eintreten und die Wirtschaft 2015 um 3,75 % anziehen.

Im europäischen Raum zeigt sich ebenso weiterhin eine leichte Erholung, auch wenn der Euroraum hinter dem Weltwirtschaftswachstum

zurückbleibt. Im dritten Quartal 2014 stieg das saisonbereinigte BIP gegenüber dem dritten Quartal 2013 im Euroraum um 0,8 %. Typisch für die Phase nach einer Finanzkrise, bleibt die Erholung fragil. Dennoch konnten die Wachstumsprognosen im Laufe des Jahres leicht angehoben werden. Im Jahr 2014 werden voraussichtlich nur Zypern und Slowenien mit negativen BIP-Wachstumsraten abschließen. 2015 sollen bereits alle EU-Volkswirtschaften wieder wachsen. Starkes Wachstum wird für Großbritannien und Polen aufgrund ihrer robusten Binnennachfrage erwartet.

Laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes hat sich die deutsche Wirtschaft 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Nach den wachstumsschwachen Jahren 2013 (0,1 %) und 2012 (0,4 %) lag das Ergebnis damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (1,2 %).

Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %. Auch die Investitionen legten zu: zusammen

3,7 % mehr investierten Unternehmen und Staat im Inland in Ausrüstungen. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %.

Der deutsche Außenhandel gewann 2014 in einem weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfeld an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Der Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, leistete einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

Im Immobilienbereich setzt sich der 2010 begonnene Aufwärtstrend fort. Zwischen Januar und September 2014 wurde der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das sind 5,2 % mehr als im Vorjahreszeitraum. 184.200 Genehmigungen betrafen Neubauwohnungen, bevorzugt werden Mehrfamilienhäuser gebaut. Auch Immobilienaktien stiegen 2014 weiter. Der DIMAX stieg bis Dezember 2014 um rund 36,9 % gegenüber dem Stand von Dezember 2013.

Quelle: Statistisches Bundesamt, www.destatis.de; 2014 Prognose aufgrund Monatswerten bis September 2014

TÄTIGKEITSFELDER DER SWG



VIELFÄLTIG ENGAGIERT

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Schweinfurt. Ihre Hauptaufgabe ist es, für breite Schichten der Schweinfurter Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aktuell verzeichnet die SWG einen Bestand von rund 5.000 eigenen Wohnungen.

Die SWG vermietet darüber hinaus rund 1.250 Garagen und Tiefgaragen sowie rund 1.300 Kfz-Stellplätze und Carports. Circa 90 Gewerbeeinheiten runden das Angebot ab.

Mit der Verwaltung von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie der Betreuung von Mietwohnungen für Dritte deckt die SWG die Dienstleistungspalette im Wohnungsmarkt weitgehend ab. Hier übernimmt die SWG sowohl die technische als auch die kaufmännische Betreuung von Liegenschaften mit zusammen rund 1.700 Wohnungen. Dieses Geschäftsfeld verzeichnet kontinuierliches Wachstum.

Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit der Stadt Schweinfurt betreut die SWG rund 383.000 Quadratmeter

Bruttogrundfläche an öffentlichen Liegenschaften. Die Einrichtungen sind in der ganzen Stadt verteilt: Das Rathaus, das Willy-Sachs-Stadion, das Museum Georg Schäfer, das Theater und das Eisstadion mit Fundome sind wohl die repräsentativsten auf der Liste. Zudem werden 17 Schulen, 13 Turn- und Sporthallen, 2 Schwimmbäder sowie alle städtischen Parkhäuser und Tiefgaragen betreut.

Auch die Immobilien der Schweinfurter Stadtwerke werden von der SWG gepflegt. Hierzu zählen neben dem Betriebsgelände zwischen Franz-Schubert-Straße und Bodelschwinghstraße auch 357 Trafo-Stationen, 92 Buswartestellen, 37 Gasstationen, 27 Schalthäuser, 11 Umspannhäuser, das Wasserwerk und der Busbahnhof am Roßmarkt.

TÄTIGKEITSFELDER DER SWG

Mit städtebaulich wegweisenden Bau-
maßnahmen, wie dem zweiten Campus
der Hochschule für angewandte Wissen-
schaften Würzburg-Schweinfurt am
„Grünen Markt“, dem Hauptzollamt
am südlichen Eingang zur Altstadt, dem
Wohn- und Geschäftshaus Schultes-
straße 19 a – c sowie dem 2014
eröffneten Gesundheitspark leistet die
SWG wichtige Beiträge für die Weiter-
entwicklung der Stadt Schweinfurt:

Der Gesundheitspark bietet moder-
ne Gesundheitsdienstleistungen und
verknüpft ambulante und stationäre
Behandlungsangebote, medizinische
Ausbildung, Rehabilitation und hoch-
wertiges Wohnen unter einem Dach.
Die exzellente Gesundheitsversor-
gung stärkt den Gesundheitsstand-
ort Schweinfurt und sichert auch die
Wettbewerbsfähigkeit des Leopoldina-
Krankenhauses für die Zukunft.

Der Wissenschaftsstandort Schwein-
furt wurde mit dem Neubau des
Hochschul-Campus der Hochschule für
angewandte Wissenschaften Würzburg-

Schweinfurt gestärkt: Junge Leute aus
der Region erhalten die Chance auf
eine Hochschulbildung. Gleichzeitig
werden den regionalen Industrieun-
ternehmen direkt vor der Haustüre
hoch qualifizierte Nachwuchskräfte
zur Verfügung gestellt.

Über die Tochtergesellschaft Stadt-
und Wohnbau Service GmbH Schwein-
furt (SWSG) werden Abrechnungs-,
Handwerker- und Hausmeisterdienst-
leistungen erbracht.

Jedes Jahr investiert die SWG acht bis
neun Millionen Euro in die Moderni-
sierung und den Bestandserhalt der
eigenen Wohnungen. Die Ausstellung
„Schweinfurter Wohngeschichten“ hat
im April und Mai gezeigt, wie sehr sich
die Ansprüche an Wohnraum seit den
50er-Jahren verändert haben. Auch
einem der klassischen Schweinfurter
Nachkriegsbauten steht demnächst
die komplette Modernisierung bevor.
Die Gebäude der Sattlerstraße 15 und
15 ½ werden in einer Bauzeit von 16
Monaten rundum saniert.

Zunächst erhalten alle Wohnungen ei-
nen neuen Grundriss. Zugunsten grö-
ßerer Zuschnitte wird ein Treppenhaus
rückgebaut. Insgesamt entstehen 15
neue Wohnungen mit barrierefreiem
Zugang. Im Hofbereich erhalten diese
teilweise einen Balkon, die Außenanla-
gen werden neu gestaltet und es wird
ein Aufzug eingebaut. Alle Wohnungen
erhalten moderne Sanitärbereiche,
auch Heizungen und Elektroleitun-
gen werden neu installiert. Um die
Wohnungen auch energetisch für das
21. Jahrhundert fit zu machen, sind
Dämmmaßnahmen an der Fassade,
dem Dach und der Kellerdecke not-
wendig. Das und der Anschluss an das
Fernwärmenetz der Stadt Schweinfurt
ermöglichen es den künftigen Bewoh-
nern, Energiekosten einzusparen. Die
Arbeiten in der Sattlerstraße haben
bereits begonnen.

Mit einem Satz: Die SWG ist breit auf-
gestellt und im Dienste aller Schwein-
furter vielfältig engagiert – ganz im
Sinne unseres Leitspruchs „leben
stadt wohnen“.



SCHWEINFURTER WOHNGESCHICHTEN



65 JAHRE WOHNEN UND LEBEN IN SCHWEINFURT

65 Jahre SWG: Was dieses Jubiläum mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schweinfurt zu tun hat, wurde sehr anschaulich im Frühjahr 2014 im Konferenzzentrum auf der Maininsel dargestellt. Vom 29. April bis 11. Mai präsentierte die SWG in ihrer Ausstellung „Schweinfurter Wohn-geschichten“ Wohnen und Leben in Schweinfurt von 1949 bis 2014.

1949 startete die Wiederaufbau-GmbH (WAG) als städtisches Unternehmen mit einem primären Ziel: Schnell die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg zu lindern. Die GWS war bereits 1935 von der Stadt und den Großunternehmen FAG, Sachs und SKF gegründet worden, um günstigen Wohnraum zu schaffen.

Ein begehrtes Wohn- und Esszimmer mit 50er-Jahre Ambiente, diverse Wohnaccessoires, ein Goggomobil

aus den 60ern und eine Jukebox ließen die Besucher die Schweinfurter (Wohn)Vergangenheit hautnah erleben. Viele historische und aktuelle Bilder von Gebäuden und Straßenzügen machten die Entwicklung lebendig, die Schweinfurt seit der Zeit des Wiederaufbaus vollzogen hat.

Während die Wohnungen in jener Zeit schlicht geschnitten waren, stiegen im Laufe der Jahre mit dem Wohlstand auch die Anforderungen an den Wohnraum. Nahezu verdoppelt hat sich allein seit den 70er-Jahren die durchschnittliche Wohnfläche pro Person – auf rund 40 Quadratmeter.

Im Jahr 2006 folgte mit der Fusion der WAG und der GWS zur SWG der logische Schritt, die beiden nahezu identischen Geschäftsfelder zusammenzuführen. Die heutige Herausforderung für die SWG liegt in der Bestandserhaltung und Modernisierung der Nachkriegsbauten. Pro Jahr werden hierfür acht bis neun Millionen Euro ausgegeben. Im Fokus liegen zeitgemäße Grundrisse, die – soweit möglich – barrierearm bzw. -frei gestaltet sind, damit auch ältere Menschen möglichst lange in ihren heimischen vier Wänden bleiben können. Dass bei Neubauten und Modernisierungen die neuesten energetischen Standards eingehalten werden, ist für die SWG eine Selbstverständlichkeit.

Für alle, die sich die Eindrücke der Ausstellung für Zuhause bewahren möchten, hat die SWG einen 50-seitigen Ausstellungskatalog erstellt. Hier wird dem Besucher noch einmal

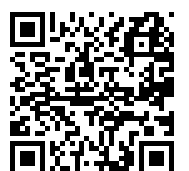
kurz die Geschichte der drei Unternehmen sowie die Veränderung der Wohnungssituation in Schweinfurt in den letzten 65 Jahren geschildert. Darauf folgt eine Übersicht aktueller Projekte der SWG, wie der Neubau der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt, der Neubau des Hauptzollamtes am Vorplatz des Ebracher Hofs, des Gesundheitsparks am Leopoldina-Krankenhaus sowie des Büro-, Geschäfts- und Schulgebäudes in der Schultesstraße 19 a – c. Einen Großteil des Katalogs machen jedoch eindrucksvolle Fotografien aus, die anschaulich darstellen, wie aus teilweise völlig zerstörten Stadtteilen mittlerweile moderne Wohngebiete zum Vorteil Schweinfurts entstanden sind.

Zur Ausstellungseröffnung hatten neben OB Sebastian Remelé auch seine Amtsvorgänger Kurt Petzold und Gudrun Grieser sowie langjährige SWG-Mieter per Video-Einspieler ihre ganz persönliche Schweinfurter Wohn-geschichte erzählt. Alle bestätigten in den teils sehr persönlichen Botschaften die Bedeutung der SWG für Schweinfurt.

So soll es auch in Zukunft bleiben. Geschäftsführer Alexander Förster sieht die SWG als modernen Dienstleister gut aufgestellt. Es gelte, den Schweinfurtern Wohnraum anzubieten, der attraktiv und günstig ist – „leben stadt wohnen“ eben.



VIDEO:



MIETERFEST IN DER OSKAR-VON-MILLER-STRASSE

Mit einem großen Mieterfest wurde am 24. Mai der Abschluss der Modernisierungen in der Oskar-von-Miller-Straße 87 a – 99 gefeiert. Zur schon traditionellen SWG-Feier waren auch die Bewohner der Oskar-von-Miller-Straße 71 a – 83, der Ludwigstraße 8 und der Cramerstraße 15 eingeladen, deren Häuser bereits in den vergangenen beiden Jahren modernisiert wurden.

EIN BUNTES DANKESCHÖN

Mit dem Mieterfest bedankt sich die SWG für die Geduld ihrer Mieter während der Bauarbeiten. Geschäftsführer Alexander Förster lobte „das geduldige Aushalten vieler Unannehmlichkeiten“. Schließlich waren die Bewohner während der Sanierung in Ersatz-Wohnungen ausgewichen. Oberbürgermeister der Stadt Schweinfurt und Aufsichtsratsvorsitzender der SWG Sebastian Remelé fand, es habe sich gelohnt: „Es ist schön geworden“.

Die Bewohner der Oskar-von-Miller-Straße erfreuen sich an fröhlich-farbigem neuen Balkonen, frisch bepflanzten Außenanlagen und modernen Bädern. Zudem machen die umfangreichen Modernisierungen, vor allem die verbesserte Wärmedämmung und die Anbindung an das Fernwärmenetz, in Zukunft erhebliche Energieeinsparungen möglich.

Offiziell vorgestellt wurde auch das Senioren-Wohnprojekt, das in die Oskar-von-

Miller-Straße 95 – 99 eingezogen ist. Die Kooperation mit dem Freien Altenring e. V., der Lokalen Agenda 21 und der Hospitalstiftung Schweinfurt hatte dies ermöglicht. Viele Mieter besuchten während des Festes die Senioren-WG und informierten sich über alternatives Wohnen im Alter.

Vor allem aber war fröhliches Feiern angesagt. Ein buntes Rahmenprogramm sorgte den ganzen Nachmittag über für Unterhaltung. Hüpfburg und Spielbus hielten die kleinen Gäste bei Laune, während sich die Erwachsenen bei Kaffee und Kuchen oder deftigen Leckereien vom Grill zurücklehnen und unterhalten konnten.

Geschäftsführer Alexander Förster ehrte langjährige Mieter, die der SWG teilweise seit über 50 Jahren die Treue halten. Eine spannende Tombola für neue und alte Mieter, bei der attraktive Sachpreise ausgespielt wurden, hielt die Gäste zusätzlich bei Laune.



GESUNDHEITSPARK OFFIZIELL ERÖFFNET



GRUND ZUM FEIERN



Rund 250 Gäste kamen am 17. Oktober zur offiziellen Eröffnung des Gesundheitsparks Schweinfurt. Alle Beteiligten freuten sich sichtlich über den erfolgreichen Abschluss des SWG-Großprojekts nach acht Jahren Planungs- und Bauzeit. Stimmungsvolles Ambiente, eine vergnügliche Einführung, kabarettistische Einlagen und schwungvolle musikalische Begleitung übertrugen die Feierlaune auf die Anwesenden.

Schweinfurts Oberbürgermeister Sebastian Remelé begrüßte die Gäste und erläuterte die wesentlichen Meilensteine des im Dezember 2006 beschlossenen, bisher größten Bauprojekts der SWG. Richtfest für den ersten Bauabschnitt des Gesundheitsparks war im September 2010 – ein knappes Jahr, nachdem die Baugenehmigungen vorlagen. Es folgte Anfang 2011 ein Bürgerentscheid um den Abriss des alten Krankenhauses, dann wurde auch der zweite Bauabschnitt rasch umgesetzt. Insgesamt 9.300 Quadratmeter Nutzfläche umfasst der Gesundheitspark Schweinfurt nun – zu haben sind allerdings nur noch rund 80 Quadratmeter.

SWG-Geschäftsführer Alexander Förster bot anschließend einen humorigen Rundgang durch die Angebote des Gesundheitsparks von „Arzt bis Z“.

Einig sind sich alle Projektbeteiligten über den zukunftsweisenden Charakter des

Projekts. Die Gesundheit sei das große Wirtschaftsthema der kommenden Jahre, ist sich Alexander Förster sicher. Auch der Geschäftsführer des Leopoldina-Krankenhauses Adrian Schmuker steht als Initiator des Projektes voll hinter der „Cluster“-Idee der Verzahnung von ambulanter und stationärer Versorgung. Nicht zuletzt, so OB Sebastian Remelé, mache der demografische Wandel es zu einer regionalen Herausforderung, die Gesundheitsinfrastruktur nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern auch zu stärken.

Zwei Tage nach der offiziellen Eröffnungsfeier lud der Gesundheitspark Schweinfurt am 19. Oktober die breite Öffentlichkeit zu einem Tag der offenen Tür ein. Wohl über 1.000 Neugierige aus Schweinfurt und dem Umland informierten sich über die Angebote des Gesundheitsparks, lauschten Vorträgen, ließen sich beraten und konnten hinter die Kulissen eines Operationssaals blicken.



VIDEO:



DENKMALSCHUTZGERECHTE SANIERUNG IN DER SCHULTESSTRASSE 23



IM (ALTEN) NEUEN GLANZ

Im Jahr 2007 erwarb die SWG das repräsentative Gebäude, in dem ehemals die Bayerische Staatsbank untergebracht war. Die HVB als Nachfolgeunternehmen der Traditionsbank und bisherige Eigentümerin des Gebäudes war in den Neubau in der Schultesstraße 19 umgezogen. Die SWG setzte in der Folge auf eine gewerbliche Vermietung und sanierte das im historisierenden Jugendstil erbaute Gebäude ab 2009 in mehreren Schritten.

Zunächst wurde das 1. OG mit ca. 400 Quadratmetern in Absprache mit der einziehenden Rechtsanwaltskanzlei umfassend und hochwertig modernisiert. Miteinbezogen in diesen ersten Schritt

waren das südliche Treppenhaus und der Aufzug. Die imposante Holzeingangstüre an der Westfassade wurde aufwändig überarbeitet und erstrahlte wieder in altem Glanz. Im 2. OG zog nach umfassender Modernisierung 2010 eine Steuerkanzlei ein. 2012 wurde der bestehende Zwischenbau modernisiert. Er erhielt neue Fenster und eine vorgehängte Metallfassade. Eine neue Haupteingangstüre und ein erneuerter Aufzug ergänzten die Arbeiten.

Da es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes mit hoher Wertigkeit handelt, wurde die abschließende Sanierung der Dachkonstruktion und der Fassade eng vom zuständigen Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in München und der Sanierungsstelle der Stadt Schweinfurt begleitet. Die bestehende Dachkonstruktion mit vollflächiger Holzschalung, Dachpappe und Biberschwanzdeckung sowie die Naturstein-Fassade sollten behutsam restauriert werden.

Das Dach wurde mit Biberschwanzdeckung auf neuer Lattung eingedeckt. Die bestehende Holzschalung war in gutem Zustand. Am Dach wurden

alle Spenglerbauteile aus Kupfer erneuert, so die Natursteinabdeckungen, Wandanschlussbleche, innen- und außenliegende Dachrinnen, Fallrohre und Gaubenverkleidungen. Nicht mehr benötigte Kaminköpfe wurden entfernt. Die oberste Geschosdecke erhielt eine Dämmung.

Die Fassade wurde mittels Dampfstrahler gereinigt, zum Teil mit Steinmehl gestrahlt und abgelaugt, die Sandsteinwände gereinigt. Ergänzungssteine und Verfestigungen besserten an einigen Stellen die Oberfläche aus. Die bestehende Putzfassade im Innenhof wurde ausgebessert und neu gestrichen. Die Balkone sind renoviert und teils mit neuen Belägen versehen worden.

Nun erstrahlt das historische Gebäude im neuen (alten) Glanz. Bis auf die alte Schaltherhalle im Erdgeschoss ist die gesamte Fläche vermietet bzw. verpachtet.

DENKMALSCHUTZGERECHTE SANIERUNG IN DER SCHULTESSTRASSE 23

Bereits im Jahr 1857 eröffnete die königliche Bank eine Filiale in Schweinfurt. Zunächst kam sie am heutigen Albrecht-Dürer-Platz unter. Doch schon drei Jahre nach der Eröffnung der Schweinfurter Filiale wurde der Platz knapp. Neue Geschäftsräume wurden vor dem Mühltor, in der Nähe des Bahnhofs, gefunden. Als auch diese nach einigen Jahrzehnten zu eng wurden, entschied man sich für einen repräsentativen Neubau in der Schultesstraße.

Als Architekt wurde der letzte Baumeister König Ludwig II. von Bayern beauftragt. Eugen Drollinger war an Ausbauten des Schlosses Neuschwanstein sowie weiterer königlicher Güter beteiligt und zeichnete später für eine ganze Reihe von Bankgebäuden der



Königlichen Bank verantwortlich. Die Filialbank in Schweinfurt wurde im historisierenden Jugendstil mit Natursteinfassade und Walm- bzw. Satteldach erbaut. Am 22. Dezember 1908 wurde das Gebäude feierlich eröffnet. Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges und der Monarchie in Bayern wurde die Bank zur Bayerischen Staatsbank. Die Luftangriffe während des Zweiten Weltkrieges beschädigten Dachstuhl, Teile des 2. OG sowie nahezu alle Türen und Fenster. Letzte Kriegsschäden wurden in den Jahren 1954/1955 beseitigt. Im Zuge dessen entstand auch der Zwischenbau.

In der jüngsten Vergangenheit wurden immer wieder Modernisierungs- und Umbauarbeiten im Gebäude durchgeführt. Der massivste Eingriff fand wohl 1973 statt, als der Haupteingangsbereich in der Schultesstraße umgestaltet wurde. Das Haupteingangsportale wurde von der nordwestlichen Gebäudeecke an die nördliche Gebäudeecke versetzt. Nur bei genauer Betrachtung ist der ursprüngliche Standort heute noch an der Natursteinfassade erkennbar.

Nach mehreren Zusammenlegungen und Fusionen wurde aus der Bayerischen Staatsbank schließlich 1998 die Bayerische Hypo- und Vereinsbank (HVB). Von dieser erwarb die SWG das Gebäude schließlich im Jahr 2007.



AUSBILDUNG BEI DER SWG

Liane Lewetz
Malerin und Lackiererin



Moris Bedenk
Anlagenmechaniker für Sanitär-,
Heizungs- und Klimatechnik



Nadine Rahm
Immobilienkauffrau



Maike Lischer
Immobilienkauffrau



Lisa Vollert
Immobilienkauffrau



Klara Goßmann
Immobilienkauffrau

WILLKOMMEN IN EINER
LEBENDIGEN BRANCHE

Der Ausbildungsmarkt in Deutschland ist ständigen Veränderungen unterworfen. Seit einigen Jahren sinkt die Zahl der Ausbildungsverträge. Gleichzeitig bleibt eine steigende Anzahl an Ausbildungsplätzen in den Betrieben unbesetzt. Prognosen zufolge werden die schrumpfenden Jahrgänge in den kommenden Jahren zu einem Mangel an Fachkräften führen.

Hier gilt es, vorzubauen. Sowohl SWG als auch SWSG stellen sich dieser Problematik und bilden regelmäßig aus. Bei der SWSG kann zum Beispiel eine Ausbildung zum/zur Maler/in und Lackierer/in sowie zum/zur Anlagenmechaniker/in begonnen werden. Bei der SWG befinden sich derzeit vier junge Menschen in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann.

Immobilienkaufleute sind die Fachkräfte in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich u. a. auf Vermietung, Modernisierung, Neubau, Verkauf, Verwaltung, Finanzierung, Gebäudemanagement und Mieterbetreuung. Daneben sind sie maßgebliche Partner bei städtebaulichen Entwicklungen, sie makeln, sie verwalten Wohneigentum, betreuen Wohnungseigentümergeinschaften und sind im Bauträgergeschäft tätig.

Die dreijährige Ausbildung ist eine interessante Mischung aus Büro und Kundenkontakt, aus Theorie und Praxis, aus kaufmännischen, rechtlichen und sozialen Inhalten sowie technischen Grundkenntnissen. Das macht diesen Ausbildungsberuf spannend und abwechslungsreich.

Interessenten sollten folgende Voraussetzungen mitbringen: Abitur, Fachabitur, ein guter Realschul- oder vergleichbarer Schulabschluss. Kaufmännisches Interesse und Interesse am Produkt „Wohnen“ werden vorausgesetzt. Selbstverständlich sind auch Kontaktfreudigkeit und Aufgeschlossenheit gegenüber Menschen sowie die Freude an service- und kundenorientierter Arbeit von zentraler Bedeutung.

Ausgelernte Immobilienkaufleute haben vielfältige Anstellungsmöglichkeiten. Ihnen stehen die Türen bei Bauträgern und Immobilienmaklern offen. Ebenso können sie Beschäftigung in Grundstücksabteilungen von Banken, Bausparkassen, Versicherungen, Handels- und Industrieunternehmen finden. Die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau legt also die Grundlage für die spätere Karriere in einer der abwechslungsreichsten Branchen überhaupt.

Die SWG ist seit Jahrzehnten ein anerkannter Ausbildungsbetrieb und viele ehemalige „Azubis“ sind der SWG auch nach ihrem Abschluss erhalten geblieben. Einige sind mittlerweile in Führungspositionen tätig.

E-MOBILE IM REGIEBETRIEB DER SWSG

WIR ELEKTRIFIZIEREN

Das Kernmerkmal von Elektrofahrzeugen ist: Stille. Nur ein leises Surren geben die elektrisch angetriebenen Autos von sich. Dieser Effekt ist auch in der Schweinfurter Innenstadt vermehrt zu beobachten – bei städtischen Fahrzeugen.

Die Stadt Schweinfurt und ihre Gesellschaften im städtischen Konzernverbund engagieren sich bereits seit einigen Jahren in Sachen Elektromobilität. Damit leistet die Stadt einen regionalen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele und unterstützt die Bundesregierung in ihrem Ziel, Deutschland zu einem globalen Spitzenstandort der Elektromobilität zu machen.

Der Umweltgedanke wird innerhalb der SWG/SWSG traditionell groß geschrieben. Neben der energetischen

Sanierung von Gebäuden ist die Elektromobilität ein weiteres umwelt- und energiepolitisches Thema. Elektrofahrzeuge machen umweltgerechte Mobilität möglich. Sie sind ressourcenschonend, produzieren keine Abgase in der Innenstadt, emittieren nur geringe Fahrgeräusche und verfügen über ein intelligentes Energiemanagement samt Bremsenergie-Rückgewinnungssystem.

Die schadstofffreie Fortbewegung bietet sich speziell bei den Kurzstreckenfahrten der SWSG innerhalb des Stadtgebietes in Schweinfurt an. Seit 2012 setzt die SWSG auch E-Mobile im Regiebetrieb als Handwerkerfahrzeuge ein, die Material und Werkzeug zum Einsatzort transportieren.

Die eingesetzten Elektroautos ermöglichen Fahrleistungen bis zu 130 km/h in der Spitze und eine theoretische Reichweite von maximal 170 km. Im Alltagsbetrieb werden im Sommer Reichweiten um die 130 km erreicht. Im Winter kann sich diese durch den Energieverbrauch von Heizung und Licht auch auf 70 km reduzieren. Die Fahrzeuge werden im Werkstatthof der SWSG an Schnelllade-Stationen mit Starkstrom geladen – in der Regel über Nacht. Nach einer Vollladezeit von ca. 4,5 Stunden sind sie am nächsten Morgen wieder einsatzbereit. Der aktuelle Ladezustand und die Reichweite



können via Smartphone-App oder über das Internet jederzeit kontrolliert werden.

Ein Schreiner und ein Elektriker der SWSG nutzen die E-Mobile täglich und bescheinigen ihnen absolute Alltagstauglichkeit als Handwerkerfahrzeug im Stadtgebiet bezüglich Leistung, Zuladung und Handling.

SWG und SWSG prüfen künftig regelmäßig bei der Fahrzeugneubeschaffung, ob das Einsatzprofil sich für ein Elektrofahrzeug eignet.

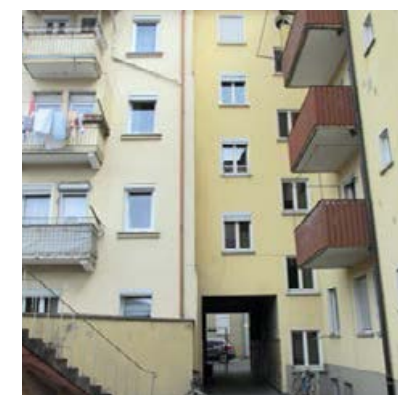
UMFASSENDE SANIERUNG IN DER SATTLERSTRASSE 15 UND 15 ½

MODERNE GRUNDSCHNITTE FÜR NACHKRIEGSBAUTEN



Ein großes Thema der Ausstellung „Schweinfurter Wohngeschichten“ anlässlich des SWG-Jubiläums 2014 waren die veränderten Ansprüche an Wohnraum. Was in den 50er-Jahren als modern und passend galt, ist heute veraltet. Im Zuge der kompletten Modernisierung und energetischen Sanierung der Gebäude in der Sattlerstraße 15 und 15½ wurden deshalb auch die Wohnungsgrundrisse auf den Prüfstand gestellt.

Insgesamt 16 Monate sind für die Arbeiten in der Sattlerstraße veranschlagt, die im November 2014 begonnen haben. Die Wohnungszuschnitte werden modernisiert, die Wohnungen insgesamt großzügiger, die Bäder vergrößert. Hierfür werden zum Teil Wohnungen zusammengelegt, zudem wird das Treppenhaus der Hausnummer 15 ½ zurückgebaut und durch einen außenliegenden Laubengang ersetzt. Neue Balkone ergänzen die Modernisierung.



Im Innenhof entsteht in der Gebäudeecke ein neuer Aufzug, der für barrierefreien Zugang zu den 15 Wohnungen des fünfstöckigen Hauses sorgt. An die Ausbauten schließt sich eine umfangreiche energetische Sanierung an. Die Einzelöfen werden durch eine moderne Zentralheizung ersetzt, die über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt verfügt. Darüber hinaus wird die Fassade mit einem hochdämmenden Vollwärmeschutz ausgestattet und es werden neue Energiesparfenster mit dreifach-Verglasung eingebaut. Auch die oberste Geschossdecke erhält eine Dämmung.

Die SWG investiert in den Gebäudekomplex rund 2,2 Millionen Euro. Er soll nach Fertigstellung die Richtlinie der aktuellen EnEV 2014 übertreffen und die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 85 erfüllen.



DIE SWSG BETREUT PARKGARAGEN FÜR DIE STADT

PARKEN LEICHT GEMACHT

Als immobilienwirtschaftlich orientiertes Dienstleistungsunternehmen ist die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt (SWSG) in erster Linie mit der Betreuung und Unterhaltung der Wohnungen der SWG betraut. Hierzu gehören Serviceleistungen, wie z. B. Hausmeisterleistungen, Handwerkerleistungen und Betriebs- und Heizkostenmanagement.

Mit der Übernahme des Facility-Managements für die Stadt Schweinfurt im Jahr 2008 wurde auch die Betreuung der öffentlichen Parkgaragen an

die SWG/SWSG übertragen. Die Tiefgaragen am Museum Georg Schäfer, Georg-Wichtermann-Platz, Am Graben und die 2013 neu eröffnete Parkgarage der Kunsthalle verfügen über insgesamt rund 1.000 Stellplätze mit etwa 640.000 Einfahrten pro Jahr. Wie auch bei den anderen städtischen Liegenschaften, die im Rahmen des Facility-Managements für die Stadt Schweinfurt verwaltet werden – wie Rathaus oder Willy-Sachs-Station – erbringen auch hier Mitarbeiter der SWSG die anfallenden gewerblichen Arbeiten.

Zurzeit sorgen fünf Parkwärter für die ständige Funktionsbereitschaft und Verkehrssicherheit der Garagen. Sie arbeiten von Montag bis Samstag im Schichtbetrieb in der Zentrale der Parkraumbewirtschaftung am Georg-Wichtermann-Platz.

Die Aufgaben der Parkwächter sind dabei sehr vielfältig. Einerseits stehen sie in direktem Kontakt mit dem Kunden, stehen für Informationen zur Verfügung oder nehmen Reklamationen

entgegen. Andererseits kümmern sie sich auch um die technische Seite der Parkraumbewirtschaftung, indem sie die Parkraumtechnik zentral steuern, die Videoanlage überwachen oder Störungen an Kassenautomaten und Schrankenanlagen beseitigen. Nicht zuletzt gehören auch die Beseitigung von Verschmutzungen und der Winterdienst zu ihren Aufgaben.

Zwei Mitarbeiter sind für die Leerung, Dokumentation und Reparatur der neun Kassenautomaten in den Parkgaragen und der 49 Parkautomaten in den Straßen Schweinfurts zuständig.

Um die Parkautomaten leeren und die Einnahmen der Stadt Schweinfurt ordnungsgemäß transportieren zu dürfen, hat die SWSG ein Bewachungsgewerbe gemäß § 34 a GewO angemeldet. Die Mitarbeiter und Verantwortlichen haben entsprechende Unterweisungen erhalten und Sachkundeprüfungen abgelegt, damit alle notwendigen organisatorischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen erfüllt sind.



Foto: © Ropertz & Partner Architekten + Ingenieure

COMPLIANCE

REGELTREUE IM UNTERNEHMEN

Der Begriff Compliance beschreibt in der Medizin einen Patienten, der sich genau an die Anordnungen des Arztes hält. Übertragen auf den betriebswirtschaftlichen Bereich wird die Bedeutung von Compliance für Unternehmen klar. Nur wenn sich alle Mitarbeiter und die Geschäftsführung an die gültigen Vorschriften und Gesetze halten und im Sinne der Unternehmenskultur agieren, kann daraus „Wohlergehen“ für das Unternehmen erwachsen.

Alle Grundsätze und Maßnahmen eines Unternehmens zur Einhaltung bestimmter Regeln und damit zur Vermeidung von Regelverstößen werden unter dem Begriff Compliance-Managementsystem zusammengefasst.

Die Folgen solcher Regelverstöße machen die Wichtigkeit von Compliance schnell deutlich und gerade das Thema Korruption ist immer häufiger in der Presse vertreten. Wird ein Korruptionsfall im Unternehmen aufgedeckt, drohen nicht nur dem Betroffenen entsprechende Strafen, auch das Unternehmen sowie dessen Leitung müssen mit Sanktionen rechnen. Damit es gar nicht erst zu diesem „Worst Case“ kommt, ist das Unternehmen in der Verantwortung, seine Mitarbeiter entsprechend zu sensibilisieren und zu schulen. Hierbei ist es nicht das Ziel, Mitarbeiter durch Regeln und Vorschriften zu verunsichern und in ihrem Arbeiten einzuschränken, sondern durch transparente Handlungsempfehlungen und Hinweise das Unternehmen sowie die Mitarbeiter vor ungewolltem Schaden zu bewahren.

Das Ziel ist es, die Vorteile des Compliance-Managements für alle Beteiligten nutzbar zu machen:

- zuverlässige Mitarbeiter, die sich sicher in ihrem Handeln fühlen
- ein erfolgreiches Unternehmen, das auf Transparenz setzt
- zufriedene Kunden, die Vertrauen in das Unternehmen haben

Für die SWG als kommunales Unternehmen ist Compliance selbstverständlich ein wichtiges Thema, denn aufgrund der Verantwortung für öffentliche Mittel ergibt sich eine besondere Sorgfaltspflicht. Hier ist es mit einem schlichten Verhaltenskodex für Mitarbeiter nicht getan. Zu diesem Zweck gibt es bei der SWG einen Compliance-Beauftragten, der dafür sorgt, dass alle Mitarbeiter entsprechend informiert und geschult werden.

Sinngemäß gilt dies auch für die Behandlung von betrieblichen und behördlichen Belangen des Umweltschutzes. Der Umweltbeauftragte der SWG ist für die Umsetzung eines Umwelt-Managementsystems im Unternehmen zuständig.

UNSER COMPLIANCE-BEAUFTRAGTER

Klaus Firmbach

Für die SWG und ihre Tochter SWSG nimmt sich Klaus Firmbach der Aufgabe des Compliance-Beauftragten an. In seiner Tätigkeit im Controlling, Cash- und Beteiligungsmanagement hat er durch diesen neuen Fokus künftig nicht nur ein Auge auf die Einhaltung der finanziellen Vorgaben des Unternehmens, sondern auch auf ein regelkonformes Verhalten im Sinne von Compliance.

Zu seinen Aufgaben gehören unter anderem:

- die Entwicklung, Einrichtung und Pflege eines Compliance-Managementsystems
- die Weiterentwicklung und Überwachung von z. B. Anti-Korruptionsrichtlinien und anderen unternehmensinternen Verhaltensrichtlinien sowie regelkonformen Verhaltens hinsichtlich bestehender Gesetze
- die Bestandsaufnahme, Risikoanalyse und Aktualisierung von Compliance-Risiken
- die Beratung und Unterstützung des Geschäftsführers in Compliance-Fragen
- die Information und Schulung der Mitarbeiter

UNSER UMWELT-BEAUFTRAGTER

Roman Walter

Für die SWG und ihre Tochter SWSG übernimmt Roman Walter zusätzlich die Verantwortung des Umwelt-Beauftragten. In seiner Tätigkeit als Bereichsleiter der SWSG forcierte er bereits den Einsatz von Elektrofahrzeugen im Fuhrpark.

Der Umwelt-Beauftragte ist ein kooperatives Bindeglied zwischen dem Unternehmen und den zuständigen Behörden. Er unterstützt und berät das Unternehmen bei der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und sonstiger Gefahren. Er hat ein umfassendes Auge auf alle umweltrelevanten Themen im Unternehmen.

Für die SWG und SWSG bedeutet dies eine Vertiefung des aktiven Umweltschutzes in der täglichen Arbeit.

Im Einzelnen hat der Umwelt-Beauftragte folgende Aufgaben:

- Entwicklung, Einrichtung und Pflege eines Umwelt-Managementsystems
- Information und Aufklärung der Mitarbeiter
- Beratung und Unterstützung des Geschäftsführers in Umweltfragen

Klaus Firmbach



Roman Walter

INTERVIEWS:





JAHRESZAHLEN
SWG 2014

LAGEBERICHT SWG 2014

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 in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld 2014 als insgesamt stabil erwiesen. Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Profitieren konnte die deutsche Wirtschaft vor allem von einer starken Binnennachfrage. Die konjunkturelle Lage hat sich zum Jahresende 2014 stabilisiert. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich positiv bei Investitionen aus. Speziell im Baugewerbe kam es in 2014 zu einem kräftigen Anstieg der Wirtschaftsleistung. Das Bauhandwerk hat volle Auftragsbücher und ist entsprechend ausgelastet. Insgesamt klagen die Betriebe über Fachkräftemangel. Lehrstellen können, wie schon in Vorjahren, teilweise nicht mehr besetzt werden. Die vorgenannten Faktoren sind in unserem

Wirtschaftszweig maßgeblich für weniger Angebotsabgaben, steigende Preise und längere Lieferzeiten von Baumaterialien verantwortlich. Verlängerungen von Bauzeiten müssen einkalkuliert werden. Bei der Planung der anstehenden Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden diese aktuellen Entwicklungen, so weit als möglich, berücksichtigt.

Die Arbeits- und Erwerbslosenquote ist in der Region mit 3,6 % ähnlich gering wie im Jahr 2013. In der Stadt Schweinfurt lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2014 bei 6,3 % (Vorjahr 5,6 %).

In Schweinfurt ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohneigentumssektor ist die Nachfrage, bedingt auch durch günstige Darlehenszinsen, nach Eigentumswohnungen hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf von modernisierten Mietwohnungen mit funktionalen Grundrissen. Bei einfach ausgestatteten Wohnungen verringert sich die 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 2014 die in den unmittelbaren Aufgabenbereich der SWG fallenden Bauarbeiten so gut wie abgeschlossen; offen sind lediglich noch Innenausbauarbeiten, die jeweils von dem entsprechenden Nutzerwillen abhängen. Die geplante Gesamtfertigstellung verschiebt sich aufgrund des Innenausbaus voraussichtlich bis Ende 2015. Positiv zu bemerken ist, dass – abgesehen von 2 kleineren Rest- und Lagerflächen – alle Gewerbeeinheiten vermarktet werden konnten und spätestens im Laufe des Jahres 2015 in Betrieb gehen können.

Alle Eigentumswohnungen sind verkauft. Die Baukosten für das Gesamtprojekt 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: 3,5 Mio. EUR) eingesetzt. Hierin sind Dämmungen an Dachböden und Fassaden, neue Fenster sowie barrierereduzierende Maßnahmen bei verschiedenen Anwesen enthalten. Im Zuge einer Neuvermietung wurde eine Gewerbeeinheit umgebaut.

Die Modernisierungsmaßnahmen Ludwigstraße 8, Cramerstraße 15 und Kreuzstraße 12 wurden in 2014, wie geplant, abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Bei den Anwesen Ludwig- und Cramerstraße wurden unter anderem durch den Anbau von Aufzügen in Verbindung mit Grundrissänderungen barrierearme Wohnungen geschaffen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Mit den Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten Wilhelmstraße 14/Seestraße 9 ½ und Sattlerstraße 15/15½ wurde begonnen.

KENNZAHLEN:	lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je m² Wohn-/Nutzfläche in EUR	≈ 11	≈ 11
Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen je m² in EUR	≈ 18	≈ 28

KENNZAHLEN:	lfd. Jahr	Vorjahr
Kündigungsquote	11,0 %	11,3 %
Abschreibung aus Mietforderungen (im Verhältnis zu Nettomietelerlösen)	0,8 %	0,4 %
Mietrückstandsquote (Forderungen/Nettosollmiete)	1,5 %	1,5 %
Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche und Monat	4,60 EUR	4,48 EUR

3. Wohnungsverwaltung

Im Jahr 2014 wurden 545 (VJ: 558) Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt. Hiervon sind 24 modernisierungsbedingt und 39 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 2014 standen 188 Wohnungen leer (VJ: 177). Darin sind 39 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Bestand inklusive modernisierungsbedingte Leerstände beträgt 3,81 % (VJ: 3,57 %). Zum Jahresende sind 862 (VJ: 913) Wohnungssuchende registriert.

Im Jahr 2014 sind 25 (VJ: 15) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 4 (VJ: 3) zu Zwangsräumungen. Es wurden 78 (VJ: 39) Mahnbescheide erstellt. Zum Jahresende bestehen 80 (VJ: 92) Ratenzahlungsvereinbarungen. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 2014 rund 151.000 EUR (VJ: rund 79.000 EUR). Dieser Wert liegt – nach dem einmalig niedrigen Ausfallbetrag im Geschäftsjahr 2013 – leicht unter den Durchschnittswerten der Vorjahre.

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 im gewerblichen Bereich,

Mietanpassungen und höheren Umlagen bei den Betriebs- und Heizkosten um 0,6 Mio. EUR auf 27,1 Mio. EUR gesteigert werden.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum 31. Dezember 2014 folgenden eigenen Bestand:

4.936 Wohnungen
mit 304.887 m² Wohnfläche

89 gewerbliche Einheiten
mit 29.793 m² Nutzfläche

1.249 Garagen und
1.302 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 2014 wurden 17 (VJ: 15) Eigentumswohnungen, 8 Garagen und 7 Stellplätze aus dem Bestand sowie ein unbebautes Grundstück aus dem Umlaufvermögen verkauft bzw. beurkundet. Beim Gesundheitspark wurden der Verkauf von zwei Penthouse-Wohnungen und einer Gewerbeeinheit mit den dazugehörigen Tiefgaragenplätzen notariell beurkundet.

5. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2014 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 2014 wurden 2.688 Einheiten verwaltet (VJ: 2.696). 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 3,8 Mio. EUR für den großen Bauunterhalt bereitgestellt. Die Mittel flossen in die Sanierung von Schulen, Sportanlagen, Außenanlagen, Museum und in Verwaltungsgebäude. Neben Verkehrssicherungspflichten, wie z. B. Erhöhungen von Treppengeländern und Wellenbrecher im Stadion wurden energetische Maßnahmen, wie Fenstererneuerungen und der Austausch von Heizkesseln ebenfalls mit den bereitgestellten Geldern durchgeführt.

Der kleine Bauunterhalt hatte 2014 ein Volumen von rund 1,0 Mio. EUR. Für 2015 sind rund 4,6 Mio. EUR in den Haushalt der Stadt Schweinfurt und der Hospitalstiftung 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 3,7 Mio. EUR bewegen sich die Umsätze aus dem Facility Management leicht über dem Vorjahresniveau.

8. Erwerbsmaßnahmen

Im Kalenderjahr wurden keine Grundstücke erworben.

9. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im vergangenen Jahr durchschnittlich 80 Mitarbeiter (VJ: 81) und 4 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 Inhouse-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.

Der Betriebsrat wurde bei mitbestimmungspflichtigen Entscheidungen jeweils frühzeitig eingebunden. Es besteht eine Jugendarbeitnehmervertretung.

10. Organisation

Das interne Projekt „elektronisches Dokumentenmanagement“ wird weiter Schritt für Schritt umgesetzt. In allen Bereichen erfolgt bereits die elektronische Archivierung. Im Bereich Compliance wurde eine Konzeption für die Unterstützung der Geschäftsführung bei der Erarbeitung eines Compliance-Management-Systems erstellt. Ergänzend hierzu wurde im Geschäftsjahr eine Analyse und Weiterentwicklung des Compliance Managements durchgeführt.

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. LAGE

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 177,0 Mio. EUR gesunken (VJ: rund 178,1 Mio. EUR). Die Hauptgründe hierfür liegen im Rückgang des Umlaufvermögens durch Verkauf (rund 0,4 Mio. EUR) und bei den flüssigen Mitteln (rund 1,1 Mio. EUR). Dem steht eine Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (rund 0,5 Mio. EUR) gegenüber. Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt. Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um rund 2,8 Mio. EUR und die Rückstellungen um rund 0,5 Mio. EUR verringert. Dem steht ein Anstieg des Eigenkapitals um rund 2,1 Mio. EUR gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich um rund 2,1 Mio. EUR erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 32 % (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 2014 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

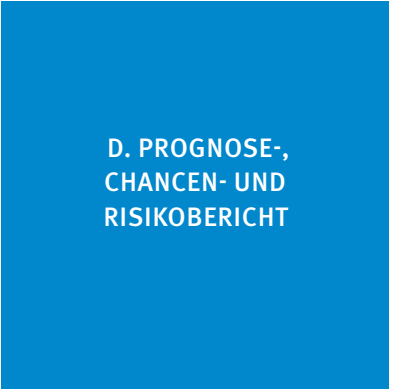
Im Vergleich zum ursprünglichen Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014 hat sich das Ergebnis um rund 0,6 Mio. EUR verbessert. Die Ursache liegt in höheren Verkaufsüberschüssen als ursprünglich bei den Planungen angenommen. Der Jahresüberschuss 2014 der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt beträgt 2.149.160,53 EUR (VJ: 2.345.781,41 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	3,6 %
Vorjahr	4,5 %

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.



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



I. PROGNOSEBERICHT

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte, die stabile wirtschaftliche Lage Deutschlands in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2015, lassen trotz eines dynamischen Außenhandels 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. Das Interesse für modernisierte Wohnungen ist groß. Die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum ist gefestigt. 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. An den eigenen Beständen werden Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen weiterhin durchgeführt. Für das Jahr 2015 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 3,9 Mio. EUR. Im Jahr 2015 werden die Modernisierungsmaßnahmen an den Anwesen Friedrich-Stein-Straße 22 und Schopperstraße 28 begonnen; abgeschlossen wird die Modernisierung der Wohnanlage Wilhelmstraße 14/ Seestraße 9 ½, die Fertigstellung der Modernisierung der Häuser Sattlerstraße 15, 15 ½ ist für das erste Quartal 2016 vorgesehen. Die Objekte werden mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2015 ein positives Ergebnis von rund 1,7 Mio. EUR.

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

Im September 2014 sind alle US-Streitkräfte aus der Stadt und dem Landkreis Schweinfurt abgezogen. Die Liegenschaften wurden formal zum 1. Oktober an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben. Betroffen sind die Kasernen „Conn Barracks“ im Landkreis an der Stadtgrenze und die „Ledward Barracks“ im Stadtgebiet. Insgesamt sind acht Liegenschaften mit knapp 3.000 Hektar betroffen. In diesen Liegenschaften befindet sich neben typischen Kasernengebäuden auch das Wohngebiet „Askren Manor“ mit über 700 Wohnungen und infrastrukturelle Einrichtungen, wie Einkaufszentren, Sporthallen, Tankstellen, Werkstätten, Schulen und Kindergärten. Negative Auswirkungen durch den Abzug auf die SWG haben sich nicht ergeben.

Die SWG hat auftragsgemäß auf Basis des Schweinfurter Wohnungsmarktes ein wohnungswirtschaftliches Konzept für das Wohngebiet „Askren Manor“ als Grundlage für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts durch die Stadt Schweinfurt erstellt und übergeben. Die Stadt Schweinfurt entwirft aktuell zusammen mit dem Siegerbüro des städtebaulichen Wettbewerbs einen städtebaulichen Rahmenplan als Vorstufe zum Bebauungsplan. Im Frühjahr 2015 wird sich der Stadtrat mit dem weiteren Vorgehen befassen.

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 Finanzierungskonstellationen aus.

Bauwirtschaft

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

Im Jahr 2015 wird mit Baupreissteigerungen gerechnet. 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. Inwieweit sich die gesunkenen Energiepreise auswirken bleibt abzuwarten.

III. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Risikomanagementsystem der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt setzt sich aus drei 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 mit langfristigen Zinsbindungen aufgenommen.

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

Schweinfurt, 26. Januar 2015

Stadt- und Wohnbau GmbH
Schweinfurt


Alexander Förster
Geschäftsführer

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA		SWG 31.12.2014		SWG 31.12.2013
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		81.845,00		99.340,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.045.772,42		113.463.492,71	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.566.496,37		35.809.593,37	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.342,00		20.342,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.115,00		396.342,00	
5. Anlagen im Bau	4.469.598,86		7.819.082,17	
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	157.433.324,65	0,00	157.508.852,25
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	32.885,58		37.198,77	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	184.272,04	4.097,01	188.482,24
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		399.300,00	
2. Unfertige Leistungen	6.867.633,35		6.894.842,00	
3. Andere Vorräte	143.963,81	7.011.597,16	136.688,22	7.430.830,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	309.051,04		290.766,12	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	168.423,66		180.041,76	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	90.866,32		35.733,07	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.333,81		5.363,52	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	44.528,14		33.339,30	
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		126.497,00	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.335.777,14	2.953.980,11	1.762.926,35	2.434.667,12
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.922.598,65		10.022.298,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
I. Geldbeschaffungskosten	270.211,48		314.334,23	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	125.347,91	395.559,39	127.645,73	441.979,96
		176.983.177,00		178.126.450,34

PASSIVA		SWG 31.12.2014		SWG 31.12.2013
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		3.000.000,00		3.000.000,00
II. Kapitalrücklagen		6.750.000,00		6.750.000,00
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragl./satzungsmäßige Rücklagen *)	3.260.675,30		2.960.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 300.000,00 € (Vj: 300.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen *)	26.372.860,36	29.633.535,66	24.326.868,91	27.287.544,21
*) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.045.991,45 € (Vj: 2.442.000,00 €)				
IV. Bilanzgewinn		1.849.160,53		2.045.991,45
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		305.067,46		315.176,72
C. Rückstellungen				
I. Rückstellungen Pensionen	1.199.730,00		1.144.401,00	
II. Rückstellungen für Steuern	0,00		213.800,00	
II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	15.249.125,84		15.249.125,84	
III. Sonstige Rückstellungen	4.809.813,00	21.258.668,84	5.136.462,00	21.743.788,84
D. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.139.365,16		96.148.105,13	
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	5.121.629,70		4.442.534,18	
III. Erhaltene Anzahlungen	8.978.411,58		7.982.537,86	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.114,12		87.114,12	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584.268,37		616.188,37	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.109.953,79		6.688.268,65	
VII. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	768.490,22		606.348,96	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 229.840,26 € (Vj: 238.437,05 €) davon im Rahmen soz. Sicherheit 4.641,34 € (Vj: 6.053,63 €)	240.900,50	114.030.133,44	250.729,68	116.821.826,95
E. Rechnungsabgrenzungsposten		156.611,07		162.122,17
		176.983.177,00		178.126.450,34

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

		2014		2013
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.082.277,83		26.452.768,89	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.291.617,13		36.057,35	
c) aus Betreuungstätigkeit	4.138.161,31	33.512.056,27	3.965.271,18	30.454.097,42
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 10.830,67		225.026,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		560.657,00		711.134,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.607.656,62		1.732.620,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.920.213,44		11.011.461,00	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.136.658,83		40.283,68	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.169.577,19	17.226.449,46	3.859.350,63	14.911.095,31
Rohergebnis		18.443.089,76		18.211.783,53
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.855.625,05		3.687.676,08	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 3.577,04 € (V): 53.164,00 €)	931.006,86	4.786.631,91	953.863,55	4.641.539,63
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.347.967,24		5.075.980,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.700.183,02		2.282.325,41
9. Betriebsergebnis		5.608.307,59		6.211.938,44
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		246,81		272,68
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 3.182,64 € (V): 3.453,31 €)		30.819,95		33.342,78
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 126.845,77 € (V): 98.219,97 €)		2.936.433,09		3.065.339,66
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.702.941,26		3.180.214,24
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-89.527,09		109.800,00
15. Sonstige Steuern		643.307,82		724.632,83
16. Jahresüberschuss		2.149.160,53		2.345.781,41
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		300.000,00		300.000,00
18. Gewinnvortrag		0,00		210,04
19. Bilanzgewinn		1.849.160,53		2.045.991,45

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

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 4,54 % (November 2014), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,5 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,5 % angesetzt.

Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 5 Jahren von 3,59 % (November 2014) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,0 % angenommen. Eine Fluktuationsrate ist nicht vorzunehmen gewesen. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung sind für die in früheren Geschäftsjahren begründeten größeren Instandhaltungsaufwendungen gebildet, die hinsichtlich des Zeitraums ihres Eintretens unbestimmt sind. Die Bewertungen der Rückstellungen erfolgten objektweise je Wirtschaftseinheit und sind bis zum 31.12.2008 aufgelaufen. Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB zum 1.1.2009 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2009 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Die seit dem BilMoG zum Großteil beibehaltenen Rückstellungen

für Bauinstandhaltung blieben im Berichtsjahr 2014 unverändert. Im Berichtsjahr wurde mit einer technischen Bestandsaufnahme für die Wohnanlagen und sonstiger Investitionsprojekte der SWG begonnen, die noch nicht fertiggestellt ist. Nach Abschluss dieses Projektes soll die Bewertung und Zuordnung überprüft werden. Die **Verbindlichkeiten** sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die **Mietkautionen (3,6 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 42,4 T€ (VJ: 43,6 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. zwei Penthouse-Wohnungen und eine Gewerbeeinheit der Baumaßnahme Gesundheitspark (1. + 2. Bauabschnitt, Teil I) enthalten, die verkauft wurden, zum 31.12.2014 aber noch nicht übereignet sind.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 6.868 T€ (VJ: 6.894 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Der **Bilanzgewinn** beinhaltet einen Gewinnvortrag von 0,00 € (VJ: 210,04 €), 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 598 T€ (VJ: 1.058 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurde für das Jahr 2014 kein Betrag zurückgestellt, da mit einer Steuerbelastung nicht gerechnet wird.

Für die Betriebsprüfung der Jahre 2006 bis 2010 wurden im Vorjahr 214 T€ für erwartete Steuernachzahlungen eine Rückstellung gebildet und im Berichtsjahr beansprucht und der Rest aufgelöst.

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

3. Verbindlichkeitspiegel

3. Verbindlichkeitspiegel	Bilanz Passivseite	RESTLAUFZEIT					davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte	Art der Sicherheit
					zwischen	von mehr als		
		bis zu einem Jahr			ein und fünf Jahren	fünf Jahren		
		Berichtsjahr	Vorjahr					
	€	€	€		€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.139.365,16	4.552.304,31	4.212.009,98		18.362.116,71	70.224.944,14	93.112.365,16	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.121.629,70	291.132,08	250.907,15		900.696,86	3.929.800,76	4.082.169,07	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	8.978.411,58	8.978.411,58	7.982.537,86					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.114,12	87.114,12	87.114,12					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584.268,37	584.268,37	616.188,37					
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.109.953,79	1.606.431,27	5.119.712,38		265.709,84	3.237.812,68	5.109.953,79	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	768.490,22	768.490,22	606.348,96					
Sonstige Verbindlichkeiten	240.900,50	240.900,50	250.729,68					
Verbindlichkeiten gesamt	114.030.133,44	17.109.052,45	19.125.548,50		19.528.523,41	77.392.557,58	102.304.488,02	

4. Anlagenspiegel

4. Anlagenspiegel	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN								kum. AFA €	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen im G.jahr
	Anfangsbestand €	Zugänge/ Zuschreibg.	Abgänge in €			Umbuchg. €	Endbestand €					
			Brutto	RBW								
Immaterielle Vermögensgegenstände	805.931,38	49.402,73	0,00	0,00			855.334,11	773.489,11	81.845,00	99.340,00	66.897,73	
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	203.519.182,30	0,00	703.537,60	347.212,93		2.610.379,28	205.426.023,98	93.380.251,56	112.045.772,42	113.463.492,71	3.680.886,64	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	45.801.197,20		0,00	0,00		6.251.384,29	52.052.581,49	11.486.085,12	40.566.496,37	35.809.593,37	1.494.481,29	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.342,00	0,00	0,00	0,00		0,00	20.342,00		20.342,00	20.342,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	2.079.715,82	0,00	0,00				2.079.715,82	2.079.715,82	0,00	0,00	0,00	
Andere Anlagen/Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.555.379,76	40.526,24	9.166,48	51,66		0,00	1.586.739,52	1.255.624,52	331.115,00	396.342,00	105.701,58	
Anlagen im Bau	7.819.082,17	7.232.480,26		0,00		-10.581.963,57	4.469.598,86		4.469.598,86	7.819.082,17		
Sachanlagen insgesamt	260.794.899,25	7.273.006,50	712.704,08	347.264,59		-1.720.200,00	265.635.001,67	108.201.677,02	157.433.324,65	157.508.852,25	5.281.069,51	
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	37.198,77	0,00	4.313,19	4.313,19			32.885,58		32.885,58	37.198,77		
Andere Finanzanlagen	4.097,01	165,19	62,20	62,20			4.200,00		4.200,00	4.097,01		
Finanzanlagen insgesamt	188.482,24	165,19	4.375,39	4.375,39		0,00	184.272,04	0,00	184.272,04	188.482,24		
Anlagevermögen insgesamt	261.789.312,87	7.322.574,42	717.079,47	351.639,98		-1.720.200,00	266.674.607,82	108.975.166,13	157.699.441,69	157.796.674,49	5.347.967,24	

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	3.826
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.864
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	118

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 31.12.2014 464.021,64 € (VJ: 443.769,50 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 20.252,14 € (VJ: 27.398,80 €).

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

	VOLLZEITBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE	AUSZUBILDENDE	AUSHILFEN
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	43	12	4	3
Technische Mitarbeiter	19	3	0	0
	62	15	4	3

d. Gesamtbezüge

	2014 in €
des Aufsichtsrats	7.721,25
der Geschäftsführung	ohne Angabe
	2013 in €
des Aufsichtsrats	7.650,00
der Geschäftsführung	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 33 T€ (Gesamtbruttovergütung 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)	
2014 in €	30.971,00
2013 in €	94.898,00

g. **Mitglieder der Geschäftsführung**
Alexander Förster, Dipl.-Finanzwirt (FH) Geschäftsführer

h. **Mitglieder des Aufsichtsrates**
Sebastian Remelé, Schweinfurt Oberbürgermeister, Vorsitzender

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

Marc-Dominic Boberg, Schweinfurt freier Handelsvertreter, Stadtrat (bestellt vom 29.01.2014 bis 16.06.2014)

Maximilian Grubauer, Schweinfurt Dipl.-Rechtspfleger (FH), Stadtrat (bestellt ab 17.06.2014)

Theodor Hergenröther, Schweinfurt Pensionär, Stadtrat (am 16.06.2014 ausgeschieden)

Karl-Heinz Kauczok, Schweinfurt Konrektor a. D., Dritter Bürgermeister, Stadtrat, (bestellt ab 17.06.2014)

Rüdiger Köhler, Schweinfurt Dipl.-Bauingenieur, Stadtrat (bestellt ab 17.06.2014)

Rudolf Lauer, Euerdorf Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für Unterfranken

Sinan Öztürk, Schweinfurt Gewerkschaftssekretär, Stadtrat (am 16.06.2014 ausgeschieden)

Gudrun Pfister, Schweinfurt Geschäftsführerin Mainpex GmbH & Co. KG, Stadträtin (am 16.06.2014 ausgeschieden)

Adolf Schön, Schweinfurt Polizeihauptkommissar, Stadtrat, (am 28.01.2014 ausgeschieden, bestellt ab 17.06.2014)

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

Schweinfurt, 26. Januar 2015
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, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 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 6. Februar 2015

Bavaria
Revisions- und Treuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Maier) (Bernt)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



JAHRESZAHLEN
SWSG 2014

LAGEBERICHT SWSG 2014

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 BRANCHENSPEZIFISCHE
RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft hat sich in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld 2014 als insgesamt stabil erwiesen. Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Profitiert hat die deutsche Wirtschaft vor allem von einer starken Binnennachfrage. Die konjunkturelle Lage hat sich zum Jahresende 2014 stabilisiert. Das niedrige Zinsniveau zusammen mit niedrigen Energiepreisen wirkt sich positiv auf die Investitionen aus. Speziell im Baugewerbe kam es in 2014 zu einem kräftigen Anstieg der Wirtschaftsleistung. Die Arbeits- und Erwerbslosenquote ist in der Region Schweinfurt mit 3,6 % ähnlich gering wie im Vorjahr. In der Stadt Schweinfurt lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2014 bei 6,3 % (Vorjahr 5,6 %).

Das Bauhandwerk hat volle Auftragsbücher und ist entsprechend gut ausgelastet. Insgesamt klagen die Betriebe über Fachkräftemangel. Lehrstellen können, wie schon in Vorjahren, 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 267 T€ erhöht.

Im Unternehmen waren durchschnittlich 83 vollzeitbeschäftigte und 17 teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie zwei Auszubildende und 21 Hilfskräfte beschäftigt. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 4,5 Mio. € in der prognostizierten Höhe. Hier ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 250 T€ eingetreten, der im Wesentlichen auf Tarifsteigerungen zurückzuführen ist.

III. LAGE

1. Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote liegt bei 28,0 % (Vorjahr 29,3 %). Ursächlich für den Rückgang ist eine um 141 T€ gestiegene Bilanzsumme im Berichtsjahr. Die Vermögenslage der SWSG ist geordnet.

2. Finanzlage

Der ausschließlich kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt. Die Finanzlage der SWSG ist geordnet.

3. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 20,3 T€ liegt im Rahmen der Erwartungen.

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

Im Vergleich zum geplanten Ergebnis für 2014 in Höhe von 30 T€ ist das Jahresergebnis durch die Betriebsprüfung für die Jahre 2006 bis 2010 mit 16 T€ für Steuernachzahlungen und Zinsen belastet.

Die Ertragslage der SWSG ist geordnet.

C. NACHTRAGSBERICHT

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

D. PROGNOSE-,
CHANCEN- UND
RISIKOBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2015 auf 30 T€ und für 2016 ebenfalls auf 30 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen Ergebnisse und Erwartungen.

II. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENT-
WICKLUNG

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.

III. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENT-
WICKLUNG

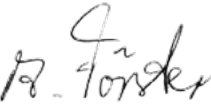
Grundsätzlich bestehen Chancen in der Weiterentwicklung vor allem in den Bereichen Hausmeistertätigkeit und Hausreinigung, da in den nächsten Jahren wegen des zunehmenden Anteils an älteren Mietern mit erhöhter Dienstleistungsnachfrage zu rechnen ist. Das Service-Angebot rund um die Immobilie und rund 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, Bankguthaben und Verbindlichkeiten eingesetzt.

Schweinfurt, 26. Januar 2015

Stadt- und Wohnbau Service GmbH
Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA		31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		516.639,00		513.508,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	427,03	427,03	409,67	409,67
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		71.362,49		74.176,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.056,84		94.735,92	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	768.490,22		606.348,96	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (VJ: 25,00 €)	27.086,19	901.633,25	18.426,39	719.511,27
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		57.967,27		122.441,57
C. Aktive Steuerabgrenzung		107.000,00		84.000,00
		1.655.029,04		1.514.046,76

PASSIVA		31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklagen		122.186,46		122.186,46
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen	296.583,04	296.583,04	269.000,00	269.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 28 T€ (VJ: 24 T€)				
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00		184,24	
2. Jahresüberschuss	20.252,14	20.252,14	27.398,80	27.583,04
B. Rückstellungen				
I. Rückstellungen Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	719.580,00		588.594,00	
II. Steuerrückstellungen	14.783,00		0,00	
III. Sonstige Rückstellungen	343.829,00	1.078.192,00	395.815,00	984.409,00
C. Verbindlichkeiten				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.244,24		8.242,77	
II. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	44.528,14		33.339,30	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 56.247,02 € (VJ: 44.286,19 €)	63.043,02	112.815,40	44.286,19	85.868,26
		1.655.029,04		1.514.046,76

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014

		2014		2013
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
– steuerfrei	5.598.615,81		5.334.298,41	
– steuerpflichtig	197.378,32	5.795.994,13	195.005,17	5.529.303,58
2. Sonstige betriebliche Erträge		16.667,94		16.680,58
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		380.239,44		352.978,53
Rohergebnis		5.432.422,63		5.193.005,63
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.513.822,17		3.324.283,34	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 69.933,28 € (VJ: 15.462,49 €)	1.007.887,50	4.521.709,67	947.916,80	4.272.200,14
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		114.474,45		101.338,69
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		666.036,25		722.166,97
7. Betriebsergebnis		130.202,26		97.299,83
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.826,60		3.766,42
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 76.347,00 € (VJ: 58.623,49 €)		83.143,00		58.623,49
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		48.885,86		42.442,76
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern 23.000,00 € (VJ: -2.000,00 €)		23.852,72		10.373,96
12. Sonstige Steuern		4.781,00		4.670,00
13. Jahresüberschuss		20.252,14		27.398,80
14. Gewinnvortrag		0,00		184,24
15. Bilanzgewinn		20.252,14		27.583,04

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2014

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 4,54 % (November 2014), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,5 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,5 % angesetzt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von drei Jahren von 3,23 % (Oktober 2014) 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.

2. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Forderungen gegenüber dem Gesellschafter SWG wurden zu Beginn des Jahres 2015 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 (Körperschaftssteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Entsprechende Rückstellungen in Höhe von 15 T€ wurden gebildet.

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 31.12.2014 nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter SWG resultieren aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft und aus Abrechnung der Geschäftsbesorgung.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

DIE ZAHL DER DURCHSCHNITTlich BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER IM GESCHÄFTSJAHr BETRUG:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7,75	2	0	0
Regiebetrieb	12,25	0	1,5	0
Hausverwalter	59,5	3	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	3	12	0	20

GESAMTBEZÜGE

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

3. Anlagenspiegel

3. Anlagenspiegel	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN									
	Anfangsbestand	Zugänge/	Abgänge in €			Endbestand	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen im G.jahr
	€	Zuschreibg	Brutto	RBW		€				
Sachanlagen										
Betriebsaustattung	569.848,97	15.965,75	5.556,20	163,58		580.258,52	399.757,52	180.501,00	195.255,00	30.556,17
GWG		6.991,00	6.991,00							6.991,00
Geschäftsausstattung	599,57	0,00	0,00	0,00		599,57	599,57	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	658.073,14	94.812,28	28.724,30	0,00		724.161,12	388.023,12	336.138,00	318.064,00	76.738,28
Sammelposten	6.857,58	0,00	804,68	0,00		6.052,90	6.052,90	0,00	189,00	189,00
Sachanlagen insgesamt	1.238.505,23	117.769,03	42.076,18	163,58		1.314.198,08	797.559,08	516.639,00	513.508,00	114.474,45
Finanzanlagen										
Beteiligungen, so. Ausleihungen	409,67	17,36	0,00	0,00		427,03	0,00	427,03	409,67	0,00
Anlagevermögen insgesamt	1.238.914,90	117.786,39	42.076,18	163,58		1.314.625,11	797.559,08	517.066,03	513.917,67	114.474,45

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 %) zugrunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2014 aktive

latente Steuern in Höhe von 23 T€ aufgebaut.

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

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).

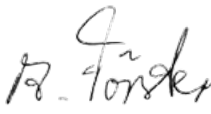
Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 8 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

5. Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster: Geschäftsführer

Schweinfurt, 26. Januar 2015

Stadt- und Wohnbau Service GmbH
Schweinfurt



Alexander Förster, Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH 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, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 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 6. Februar 2015

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

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

TEXTE:

Sabine Schwertberger,
Stadt- und Wohnbau
GmbH Schweinfurt

BILDER:

Claudia Buhl-Löwinger,
TV Touring, Stefan Pfister,
SWG Archiv, Stadt Schweinfurt,
Ropertz & Partner Architekten +
Ingenieure, Gerhard A. Krämer,
Hans Rost, Eugen Drollinger

GESTALTUNG:

REUTER x BOBETH
Design & Kommunikation
www.reuterbobeth.de

PRODUKTION:

CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region

Handzeichnung des Architekten des Gebäudes Eugen Drollinger aus dem Jahre 1906.

