



# GESCHÄFTS- BERICHT

2015

# INHALT

## SWG/SWSG

- 04 Grußwort des Oberbürgermeisters
- 06 Vorwort des Geschäftsführers
- 08 Kurzbericht des Aufsichtsrates
- 10 Einordnung in die gesamtwirtschaftliche Lage
- 12 Tätigkeitsfelder der SWG
- 14 Grünes Wohngebiet auf Konversionsfläche
- 16 Bestandserhaltung und Modernisierung
- 20 Glasfaseranschluss in SWG-eigenen Gebäuden
- 22 Mehrgenerationengarten
- 24 Defibrillator an der SWG-Geschäftsstelle
- 25 Neuerungen bei der SWG

## JAHRESZAHLEN SWG 2015

- 30 Lagebericht SWG 2015
- 38 Bilanz zum 31. Dezember 2015
- 40 Gewinn- und Verlustrechnung
- 41 Anhang des Jahresabschlusses 2015
- 47 Bestätigungsvermerk

## JAHRESZAHLEN SWSG 2015

- 50 Lagebericht SWSG 2015
- 52 Bilanz zum 31. Dezember 2015
- 54 Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 Anhang des Jahresabschlusses 2015
- 58 Bestätigungsvermerk

# GRUSSWORT DES OBERBÜRGER- MEISTERS



Das vergangene Jahr hat es uns einmal mehr gelehrt: Herausforderungen verbergen sich nicht unbedingt dort, wo man sie zuerst vermutet. Vor dem Jahr 2015 verband Schweinfurt mit dem Thema Konversion vor allem die Notwendigkeit, den Wegzug von rund 10.000 Amerikanern zu meistern und die frei werdenden Flächen behutsam stadtplanerisch umzuwandeln. Die entwickelten städtebaulichen Konzepte zur Konversion sind vielversprechend: Ausbau des Hochschul-Campus, neue, grüne Stadtgebiete mit viel Raum für Familien. Und nicht zuletzt auch die Möglichkeit, in bewährter Zusammenarbeit mit der SWG Platz für sozialen Wohnungsbau zu schaffen.

Im September wurden dann unsere Konversionspläne auf einmal vom „großen Thema“ 2015 überlagert – der Flüchtlingskrise. Mit dem Verkaufsstopp von Bundeseigentum und der damit verbundenen Prüfung, ob Askren Manor zur Flüchtlingsunterkunft ausgebaut werden soll, schienen die weit gediehenen Pläne mit einem Mal infrage gestellt. Dabei werden die von der SWG geplanten rund 100 neuen Wohnungen auf dem Gelände von Askren Manor dringender benötigt denn je. In intensiven Gesprächen konnte jedoch glücklicherweise eine tragfähige Lösung gefunden werden.

Mit dem Ausbau der Unterkunft in den Ledward Barracks ist der Weg für den Erwerb von Askren Manor frei geworden. Als Oberbürgermeister der Stadt und Aufsichtsratsvorsitzender der SWG bin ich davon überzeugt: Wir können ein attraktives Stadtquartier schaffen, diese und alle weiteren Herausforderungen erfolgreich meistern, die im Wohnungsbau auf uns zukommen. Nicht zuletzt deshalb spreche ich dem Aufsichtsrat, der Geschäftsführung und insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meinen Dank für die erfolgreiche Zusammenarbeit 2015 aus.

Sebastian Remelé  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# VORWORT DES GESCHÄFTS- FÜHRERS

## DAS GESCHÄFTS- JAHR 2015



Das Jahr 2015 war für die SWG ein nach außen hin vergleichsweise ruhiges Geschäftsjahr. Im Vorjahr mussten eine ganze Reihe zusätzlicher Veranstaltungen wie die Eröffnung des Gesundheitsparks, das Mieterfest und die Jubiläumsausstellung "Schweinfurter Wohngeschichten" von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorbereitet und durchgeführt werden. So schön und gelungen diese Feiern auch waren, haben alle die Rückkehr zum „normalen“ Betrieb in diesem Jahr begrüßt. Das soll natürlich nicht bedeuten, dass wir untätig waren. Wir konnten einige Weichen für die Zukunft stellen.

Zwei Themen ziehen sich durch dieses Jahr: Umweltfreundlichkeit und Barrierearmut. Bei der Sanierung der Nachkriegsbauten in unserem Bestand legen wir von jeher viel Wert auf barrierearme Gestaltung. Schließlich sollen sich auch ältere und körperlich eingeschränkte Menschen in unseren Wohnungen wohlfühlen. Gleich mehrere Projekte haben in diesem Geschäftsjahr ihren Beginn oder ihr Ende gefunden. Dabei im Fokus: die energetische Sanierung. Dass uns Umwelt und Klima nicht nur bei der Bestandssanierung am Herzen liegen, zeigen unsere unternehmensinternen Bemühungen um effiziente Blockheizkraftwerke, erneuerbare Energien und den erfolgreichen Einsatz elektrisch angetriebener Fahrzeuge.

Auch unser Außenauftritt hat eine Überarbeitung erhalten. Und zwar gleich im doppelten Wortsinne. Zum einen ist da unsere neue Webseite zu nennen. Nichts ändert sich so schnell wie der Stand der Technik. Entsprechend in die Jahre gekommen wirkte unser Online-Auftritt. Der Lohn der Arbeit ist eine moderne, klar strukturierte und barrierearme Webseite, die vor allem unsere Kundenorientierung in den Vordergrund stellt. Für unsere Kunden haben wir auch einen zweiten, nach außen sichtbaren Punkt neu gestaltet: den Eingangsbereich der Geschäftsstelle. Ein neuer, barrierefreier Eingang ersetzt die alten Schwingtüren.

Den gelungenen Abschluss des Jahres bildet der Fortschritt der Gespräche über die Konversion des Askren-Manor Geländes. Bereits im ersten Quartal 2016 sollen die Kaufverträge unterzeichnet werden. Wir freuen uns, dass die Stadt Schweinfurt uns wieder vertrauensvoll mit ins Boot geholt hat. Hierfür stehen wir gerne bereit.

Alexander Förster  
Geschäftsführer

# POSITIVE ZU- SAMMENARBEIT KURZBERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrates kamen im Geschäftsjahr 2015 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 07. März 2016 ohne Einwände genehmigt.

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



Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Sebastian Remelé  
Oberbürgermeister



(Von links nach rechts: Rudolf Lauer, Sebastian Remelé, Maximilian Grubauer, Hans Willacker, Adolf Schön, Alexander Förster, Karl-Heinz Kauczok, Oliver Schulte und Stefan Funk)

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

### Sebastian Remelé

Oberbürgermeister, Vorsitzender AR, Schweinfurt

01.01.2015 – 31.12.2015

### Stefan Funk

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

01.01.2015 – 31.12.2015

### Maximilian Grubauer

Dipl. Rechtspfleger (FH), Stadtrat, Schweinfurt

01.01.2015 – 31.12.2015

### Karl-Heinz Kauczok

Konrektor a. D., 3. Bürgermeister, Schweinfurt

01.01.2015 – 31.12.2015

### Rüdiger Köhler

Dipl. Bauingenieur, Stadtrat, Schweinfurt

01.01.2015 – 12.05.2015

### Rudolf Lauer

Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für Unterfranken, Schweinfurt

01.01.2015 – 31.12.2015

### Adolf Schön

Polizeibeamter, Stadtrat, Schweinfurt

01.01.2015 – 31.12.2015

### Oliver Schulte

Selbstständiger Unternehmer, Stadtrat, Schweinfurt

13.05.2015 – 31.12.2015

### Hans Willacker

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

01.01.2015 – 31.12.2015

# STABILE ERHOLUNG PRIVATER KON- SUM BEFEUERT DEUTSCHE KONJUNKTUR



**Baugenehmigungen für  
222 800 Wohnungen +5 %**  
Erste neun Monate 2015 im Vergleich zu 2014

Die wirtschaftliche Lage zeigte sich 2015 weiterhin solide. Laut ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts wuchs das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 1,7 Prozent und damit stärker als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (1,3 Prozent). Der wichtigste Wachstumsmotor war der inländische Konsum.

Im Vergleich dazu entwickelte sich die weltwirtschaftliche Lage 2015 nur verhalten, was vor allem auf ein schwächeres Wachstum in den Schwellenländern und den Abschwung der chinesischen Wirtschaft zurückzuführen ist. Die Wirtschaftsentwicklung in den Industrieländern ist dagegen positiv. Zudem hat sich die Wirtschaft des Euro-Raums etwas belebt, vor allem aufgrund der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und der deutlichen Erholung in den Mitgliedstaaten, die von der Euro-Schuldenkrise besonders betroffen waren.



Im deutschen Baugewerbe kam es im Jahr 2015 laut Statistischem Bundesamt trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 Prozent. Noch im Vorjahr konnte das Bundesamt hier einen kräftigen Anstieg verzeichnen. Allerdings stieg die Zahl der Baugenehmigungen bis zum 3. Quartal 2015 um 5 Prozent auf 222 800 Wohnungen. Die anhaltend niedrigen Zinsen machen das Bauen weiterhin finanziell attraktiv. Auch die im DIMAX notierten Immobilienaktien stiegen 2015 erneut, bis Ende 2015 um rund 11,2 % gegenüber dem Stand von Ende 2014.

# BREIT AUFGE- STELLT UND MODERN AUS- GERICHTET DIE TÄTIGKEITS- FELDER DER SWG



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.

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 Bodelschwingstraße auch ca. 360 Trafo-Stationen, 37 Gasstationen, 27 Schalthäuser, 11 Umspannhäuser, das Wasserwerk, der Busbahnhof am Roßmarkt und ca. 9 weitere Bushaltestellen. Über die Tochtergesellschaft Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt (SWSG) werden Abrechnungs-, Handwerker- und Hausmeisterdienstleistungen erbracht.

Mit städtebaulich wegweisenden Baumaßnahmen wie dem zweiten Campus der Hochschule Würzburg-Schweinfurt am „Grünen Markt“, dem Hauptzollamt am südlichen Eingang zur Altstadt, dem Gesundheitspark Schweinfurt sowie dem geplanten Bau von ca. 100 Wohnungen auf dem Askren-Manor-Gelände, leistet die SWG wichtige Beiträge für die Weiterentwicklung der Stadt Schweinfurt. Mit einem Satz: Die SWG ist ein breit aufgestelltes Unternehmen, das nach modernen Leitsätzen im Dienst aller Schweinfurter agiert – ganz im Sinne des Leitspruchs „leben stadt wohnen“.



# GRÜNES WOHNGEBIET IN PLANUNG WEG FREI FÜR DIE KONVERSION VON ASKREN MANOR

Nach einiger Aufregung, die es rund um die Konversion von Askren Manor zuletzt gab, ist nun klar: Im Anschluss an konstruktive Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Ende des Jahres 2015 ist beabsichtigt, noch im ersten Quartal 2016 den Kaufvertrag mit der BImA abzuschließen. Mitte September 2015 stoppte die Bundesregierung den Verkauf vorerst. Es sollte geprüft werden, ob eine Unterkunft für bis zu 5.000 Flüchtlinge dort entstehen kann. Dies rief die Politik vor Ort auf den Plan. Dank der Überzeugungskraft des Oberbürgermeisters und der weiteren Akteure konnte man in zahlreichen Gesprächen auf Landesebene in München das Blatt wenden. Die Unterbringungspläne sind mittlerweile vom Tisch.



© Luftbild Müller, 2013



Quelle: Stadt Schweinfurt

Es werden derzeit Modelle entwickelt und Machbarkeitsprüfungen durchgeführt. Die SWG möchte sich mit dem Neubau von ca. 100 Mietwohnungen engagieren. Die Stadt Schweinfurt will einen Grundstücksanteil an Investitionspartner weiterveräußern. Am 10. Dezember 2015 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, eine Sanierungsatzung ist in Vorbereitung.

Nach den vorläufigen Planungen könnte die SWG Mietwohnungen für Jung und Alt, sowohl im freifinanzierten als auch im geförderten Bereich erstellen, sodass eine gesunde Durchmischung zu einer guten Entwicklung des neuen Stadtteils beiträgt.

Ein grünes Wohnquartier soll in Askren Manor entstehen. Die Wohnsiedlung bietet dafür gute Grundvoraussetzungen. Das Gebiet liegt am Stadtrand, ist jedoch verkehrstechnisch und infrastrukturell gut angebunden.

Insgesamt 77 Gebäude mit 696 Wohnungen (670 Wohnungen in 34 Mehrfamilienhäusern, 26 Wohnungen in Doppelhaushälften) und 1 Einfamilienhaus umfasst Askren Manor momentan. Askren Manor kann nun in ein neues, nachhaltiges und zukunftsfähiges Stadtquartier weiterentwickelt werden.

# BESTANDSER- HALTUNG UND MODERNISIERUNG ZUKUNFTSFÄHIGE ENERGIEKONZEPTE UND BARRIERE- ARMES WOHNEN

Die SWG investiert rund acht bis neun Millionen Euro jährlich, um die zahlreichen Schweinfurter Nachkriegsgebäude im Bestand zu modernisieren und instand zu halten. Im Vordergrund stehen dabei meist die Anpassung der Wohnungsgrundrisse und barrierearme Ausgestaltung sowie die energetische Sanierung der Gebäude. Vor dem Hintergrund der demographischen Änderungen, die auch Schweinfurt betreffen werden, ist es wichtig, Senioren dabei zu unterstützen, lange in den heimischen vier Wänden bleiben zu können. Die Sanierung nach den gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards und darüber hinaus ist für die SWG eine Selbstverständlichkeit. Wir sind überzeugt: Umwelt- und ressourcenschonenden Gebäuden gehört die Zukunft. Ein Sanierungsprojekt wurde 2015 abgeschlossen, für zwei weitere fiel der Startschuss und ebenfalls zwei Projekte werden in den kommenden Monaten finalisiert.



## WILHELMSTRASSE 14 UND SEESTRASSE 9 1/2 INNERSTÄDTISCHER WOHNUNGSMIX

Seit Ende März 2015 abgeschlossen sind die Modernisierungen in der Wilhelmstraße 14 und der Seestraße 9 1/2. Nach einjähriger Bauzeit sind auf einer Fläche von rund 1.100 Quadratmetern insgesamt 16 modern geschnittene Wohnungen entstanden. Dem innerstädtischen Bedarf angepasst, verfügen die Gebäude nun über Ein- bis Dreizimmerwohnungen zwischen 36 und 84 Quadratmetern Größe. Umfangreiche Umbaumaßnahmen haben in den Gebäuden stattgefunden. So wird eine ehemalige Gastwirtschaft nun als Wohnraum genutzt, im Innenbereich wurden Balkone angebaut, das Nebengebäude aufgewertet. Besonderen Wert legte die SWG auf die barriere-reduzierte Ausgestaltung der Wohnungen und Außenanlagen.

## SÄTTLERSTRASSE 15, 15 1/2 ENDSPURT AM BAU

Die Modernisierung der Gebäude der Sattlerstraße 15 und 15 1/2, die bereits im Rahmen des vergangenen Geschäftsberichts vorgestellt wurde, ist mittlerweile fast abgeschlossen. Im März 2016 sollen die Arbeiten plangemäß beendet und die 15 Wohnungen bezugsfertig sein.





Die Gebäudehülle wird energetisch saniert.

FRIEDRICH-STEIN-STRASSE 22  
KÜCHE ALS MITTELPUNKT

Mit modernen Grundrissen ausgestattet werden die 10 Wohnungen der Friedrich-Stein-Straße 22. Auf fünf Stockwerken entstehen seit April 2015 je fünf Zweizimmer- und Dreizimmerwohnungen. Der Abbau nicht mehr benötigter Kamine macht in dem Nachkriegsgebäude großzügigere Räume möglich. Neu gestaltete Wohnküchen geben den Wohnungen zeitgemäßes Flair und einen zentralen Lebensmittelpunkt. Zudem erhalten die Wohnungen einen Balkon, die Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei zugänglich. Im Rahmen der Vollmodernisierung wird auch in der Friedrich-Stein-Straße die gesamte Technik der Gebäude erneuert und energetisch saniert. Neben neuen Fenstern, einem Fassaden-Vollwärmeschutz und entsprechender Dämmung der Geschossdecken wird das Haus an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Arbeiten sind voraussichtlich im April 2016 beendet.

SCHOPPERSTRASSE 28  
GROSSZÜGIGES WOHNEN

Im November begannen die Baumaßnahmen in der Schopperstraße 28, geplant bezugsfertig sind die modernisierten Wohnungen dann ab Oktober 2016. Das im Jahr 1955 erbaute Gebäude und die Außenanlagen werden einer umfassenden Umgestaltung unterzogen. Es entstehen drei Zweizimmerwohnungen und drei Dreizimmerwohnungen, jeweils mit großzügiger Wohnküche. Die Grundrisse werden überarbeitet und an aktuelle Bedürfnisse angepasst. Alle Wohnungen erhalten einen Außenbereich – über den Anbau eines Balkons bzw. direkten Zugang zum Garten. Um die Vergrößerung der Hälfte der Wohnungen auf drei Zimmer umsetzen zu können, entsteht ein Anbau, der Platz für ein Zimmer und ein zusätzliches Bad bietet. Die Außenanlagen werden neu gestaltet, es entstehen Carports und ein Nebengebäude für Fahrräder. Die energetische Sanierung umfasst zum einen die komplette Erneuerung der Gebäudetechnik inklusive neuer Gas-Zentralheizung, zum anderen die diesbezüglichen Außenarbeiten: neue Fenster, ein Fassaden-Vollwärmeschutz sowie die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke.

HERMANN-BARTHEL-STRASSE 62  
SENIORENGERECHTER UMBAU

Ende Juli 2015 beschloss der Aufsichtsrat der SWG die Sanierung des siebenstöckigen Gebäudes der Hermann-Barthel-Straße 62. Im November 2016 wird mit der Generalsanierung begonnen, die schätzungsweise rund 6,5 Millionen Euro kosten und Anfang 2018 abgeschlossen sein wird.

Das Haus am Bergl stammt aus den 70er Jahren und hat eine ganze Reihe baulicher Probleme. Schäden am Außenputz und an den Balkonen, ein schlechter Zustand der Rohrleitungen und des Daches, die Überalterung der Bäder und elektrischen Anlagen würden in den kommenden Jahren zu einem hohen wiederkehrenden Instandhaltungsaufwand führen.

Die Liste der geplanten Maßnahmen ist entsprechend umfangreich. Zur Energieeinsparung werden der Fernwärmeanschluss und die Heizkörper in den Wohnungen erneuert. Die Gebäudehülle wird mit einem Vollwärmeschutz versehen, Fenster mit 3-fach-Isolierglas werden eingesetzt, Dach und Kellerdecke werden gedämmt und ein mechanisches Abluftsystem eingebaut. Im Ergebnis werden die Werte nach Energieeinsparverordnung 2016 für modernisierte Gebäude um 40 Prozent unterschritten.

Neben der Behebung der genannten Schäden wird das Gebäude insgesamt auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Dabei legt die SWG viel Wert auf eine seniorenrechtliche Gestaltung. Dazu gehören ein barrierefreier Zugang zum Haus, ein neuer Aufzug mit seniorenfreundlichem Bedienelement und akustischer Ansage sowie einer Schiebetüre statt der alten Schwingtüre. Die Bäder werden komplett erneuert und bei Bedarf barrierefrei gestaltet, ebenso werden die Türen auf 90 cm verbreitert. Zudem erhalten die Wohnungen neue, vergrößerte Balkone mit Verglasung, neue Fußböden, Decken- und Wandbelege und moderne Elektroinstallationen.

ÜBERGANGSWOHNUNGEN FÜR MIETER

Die SWG setzt die Sanierungen üblicherweise im leergezogenen Zustand um. Eine Sanierung im bewohnten Zustand würde Mietern und Handwerkern nicht gerecht. Daher werden den Mietern für die Zeit der Bauarbeiten Übergangswohnungen zur Verfügung gestellt. Auf Wunsch wird auch nach dauerhaften neuen Wohnungen im SWG-Bestand gesucht. Alle Beteiligten haben damit in den vergangenen Jahren sehr gute Erfahrungen gemacht und die SWG hat mit allen Mietern im persönlichen Gespräch einvernehmliche und gute Lösungen gefunden. Im Fall der Hermann-Barthel-Straße hat die Ankündigung eines notwendigen Umzuges gerade bei den älteren Mietern zunächst Beunruhigung ausgelöst. Die SWG konnte jedoch zwischenzeitlich mit allen Mietern konstruktiv ins Gespräch kommen.



Ein letzter Blick in die Räume aus der Nachkriegszeit.



Die Bäder entsprechen nicht mehr aktuellen Standards.

# SCHNELLES NETZ FÜR SWG-MIETER GLASFASER- ANSCHLUSS MIT REGIONET



© Johnsson – Eigenes Werk



Nach drei Jahren Arbeit ist es geschafft: Seit Ende 2015 sind rund 5.000 Haushalte der SWG-eigenen Gebäude mit schnellen Glasfaseranschlüssen ausgestattet. Die SWG hat zu diesem Zweck eine Kooperationsvereinbarung mit der RegioNet Schweinfurt GmbH geschlossen. Die 100-prozentige Tochter der Stadtwerke Schweinfurt wurde mit der Erneuerung der Hausnetzverkabelung (sogenannte Netzebene 4) in den Anwesen der SWG beauftragt. In regelmäßigen Abstimmungsgesprächen zwischen SWG und RegioNet wurden die Bedürfnisse der Mieter und die baulichen Voraussetzungen berücksichtigt. Die SWG begleitete zusätzlich mit zahlreichen Vor-Ort-Besuchen die Umbaumaßnahmen.

Hochmoderne Glasfaserkabel haben den Vorteil, dass sie erheblich höhere Übertragungsraten möglich machen. Mehrere Giga- bis Terabit pro Sekunde werden so theoretisch möglich. Aktuelle Internetanschlüsse liegen im Bereich von 16 bis 100 Mbit/s – die Möglichkeiten der Glasfaser sind also längst nicht ausgereizt. Gerade im Hausanschlussbereich – auch als Fiber To The Home (FTTH) bezeichnet – sind Glasfaseranschlüsse noch eher selten. Für die SWG ist das eine Investition in die Zukunft. Video-on-Demand, Arbeiten von Zuhause aus, die Nutzung vieler verschiedener Endgeräte: All dies erfordert schnelle Datenleitungen, der „Datenhunger“ der Anwendungen wird immer größer.

Wichtig ist auch die Investition in die Straßennetze (sogenannte Netzebene 3), denn nur durchgängig verlegte moderne Netze versprechen hohe Datenraten. RegioNet verlegt daher auch in den Straßen der Schweinfurter Wohngebiete Leerrohre bzw. Glasfaserkabel zusammen mit der Versorgungsanbindung durch die Stadtwerke.

Mit der Kooperation sichert die SWG ihren Mietern alle Annehmlichkeiten eines schnellen Internetzugangs – mit einem städtischen Anbieter. RegioNet-Kunden können außerdem zwischen verschiedenen Telefonflatrates wählen, den Fernsehempfang sowie zusätzliche HD- und Fremdsprachenprodukte buchen. Seit November 2015 erzeugt RegioNet die Fernsehsignale über eine eigene Kopfstation selbst und ist nicht mehr auf die Signale von Kabel Deutschland angewiesen. Der große Vorteil: Durch das autarke Netz und die autarke Signallieferung können lokale Bedürfnisse und Besonderheiten berücksichtigt und das Angebot auf die Schweinfurter Bürger zugeschnitten werden.

# MEHRGENERATIONEN- GARTEN IN SCHWEINFURT RAUM FÜR BEGEGNUNG



Gleich neben dem vielbefahrenen Stadtring am Oberen Marienbach liegt ein kleines grünes Paradies versteckt: der vom Evangelischen Frauenbund Schweinfurt e. V. initiierte Mehrgenerationengarten. Verwaltet wird das Gelände, das der Stadt Schweinfurt gehört, im Rahmen des Facility Managements von der SWG. Seit 2013 wird der Mehrgenerationengarten in der Liste der „Interkulturellen Gärten in Bayern“ geführt – als Erster in Unterfranken.

Der interkulturelle Garten ist Raum für Begegnung über die vermeintlichen Grenzen von Herkunft und Alter hinweg. Genutzt wird er als Ort für Feierlichkeiten, als „grünes Klassenzimmer“ für Schulen und Kindergärten und natürlich als traditioneller und gemeinsam gepflegter Nutzgarten mit Blumen- und Gemüsebeeten. In den vergangenen Jahren wurde stetig an der Verbesserung der Infrastruktur des Mehrgenerationengartens in der Bergstraße 2 gearbeitet. Die SWG hatte die Arbeiten, wo notwendig, unterstützt. Barrierefreiheit ist dabei selbstverständlich. Inzwischen gibt es neben einem Wasseranschluss und einem Toilettenhäuschen auch eine kleine Pergola und einen angelegten Grillplatz. Die Stadt Schweinfurt und der Evangelische Frauenbund Schweinfurt e.V. mit ihrer Vorsitzenden Heike Gröner schaffen mit dem Mehrgenerationengarten einen sozialen Raum für den alle gemeinsam die Verantwortung übernehmen.



# DEFIBRILLATOR AN DER SWG- GESCHÄFTSSTELLE LEBENSRETTENDER IMPULSGEBER



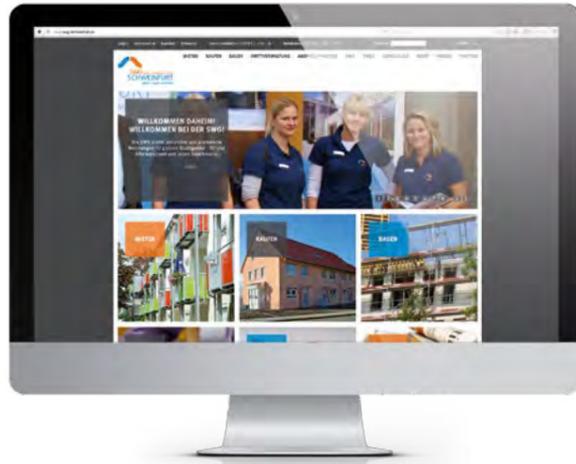
Die SWG hat im Zuge der Instandhaltungsmaßnahmen an der Geschäftsstelle einen sogenannten Automatisierten Externen Defibrillator (AED) installiert. Die Geräte können im Notfall Leben retten, denn die Überlebenschance eines Patienten mit Herzstillstand oder Kammerflimmern sinkt jede Minute um 10 Prozent. Bis zur Ankunft des Notarztes sollte daher bereits mit der Herzdruckmassage begonnen werden. AEDs sind speziell für die Ersthilfe entwickelt worden. Per Stromstoß soll das Herz wieder in Rhythmus gebracht werden. Der Defibrillator unterstützt den Ersthelfer bei der Anwendung durch klare, ruhige Sprachanweisungen und Textanweisungen im Minidisplay. Alles Weitere geschieht vollautomatisch. Ist der Schock nicht erfolgreich, kann der AED auch die Herzdruckmassage anleiten.

Damit die Hilfsmöglichkeit nicht auf die Geschäftszeiten beschränkt bleibt, ist der Defibrillator außen, im Bereich der Bushaltestelle in der Schützenstraße, zu finden. Öffnet der Ersthelfer den Kasten, wird ein Notruf abgesetzt und eine Sirene ertönt. Um Missbrauch zu vermeiden, wird zudem ein Bild des Öffnenden erstellt.

# NACH INNEN UND AUSSSEN AUF GUTEM WEG

2015 wurden am Geschäftsgebäude der SWG in der Klingbrunnstraße/Schützenstraße notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Neben Arbeiten am Dach und an der Außenfassade lag vor allem die Neugestaltung des Eingangsbereichs im Fokus. Schließlich waren die schweren doppelten Schwingtüren am Eingang zur Geschäftsstelle nicht mehr zeitgemäß und hatten manch älterem oder körperlich eingeschränkten SWG-Kunden den Zugang erschwert. Im April und Mai 2015 wurden nun neue Türen eingebaut. Automatik-Schiebetüren mit Bewegungsmelder ermöglichen einen barrierefreien Zugang. Die Bauarbeiten wurden so ausgeführt, dass der Zugang zu den Geschäftszeiten möglichst wenig beeinträchtigt wurde.





#### MODERNER INTERNETAUFTRITT

Telefonnummern, Öffnungszeiten, Ansprechpartner: Grundlegende Informationen werden heute eher im Internet als in den Gelben Seiten gesucht. Die Technik wandelt sich rasant – entsprechend kurz ist die Halbwertszeit einer Webseite. Da die bisherige Seite nicht mehr den Anforderungen entsprach – unter anderem auch nicht für die mobile Nutzung per Smartphone und Co. optimiert war – war eine Neukonzeption erforderlich.

Es entstand eine klar strukturierte Seite in moderner Optik. Seit Anfang Februar 2015 finden sich unter [www.swg-sw.de](http://www.swg-sw.de) Informationen rund um Mieten, Kaufen und die Drittverwaltung. Mit wenigen Klicks gelangen Suchende zu den richtigen Ansprechpartnern, zur Wohnungsbörse oder zu den Unternehmensinformationen. Auch Stellenangebote und Neuigkeiten rund um die SWG haben ihren Platz. Transparenz und Kundenorientierung waren wichtige Leitsätze bei der Konzeption, ebenso eine möglichst barrierearme Gestaltung. So ist es zum Beispiel möglich, den Inhalt in 6 verschiedenen Größen darzustellen. Neben der Textgröße passen sich auch Bilder und Navigation an die gewählte Anzeigegröße an.

#### EFFIZIENTE ENERGIENUTZUNG

Um die globale Erwärmung auf deutlich unter 2 Grad zu begrenzen, wie im Paris-Abkommen vom 12. Dezember 2015 gefordert, setzen Politik und Wirtschaft in Deutschland auf einen Mix von Maßnahmen und Instrumenten. Ziel der Bundesregierung ist es, eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 1990 um mindestens 40 Prozent bis 2020 und um 80 bis 95 Prozent bis 2050 zu erreichen. Das soll vor allem durch den Ausbau erneuerbarer Energien und eine Steigerung der Energieeffizienz erreicht werden.

#### BLOCKHEIZKRAFTWERKE

Der effizienten und möglichst klimafreundlichen Energienutzung hat sich die SWG schon frühzeitig verschrieben. Bereits 1996 wurden im Geschäftsgebäude der SWG energieeffiziente Blockheizkraftwerke eingesetzt. Blockheizkraftwerke (BHKW) arbeiten nach dem Prinzip der Kraftwärmekopplung und erzeugen gleichzeitig Wärme und Strom. Aufgrund ihres hohen Wirkungsgrads von über 90 Prozent gelten sie als sehr klimafreundlich.

Zwei BHKW vom Typ Ford DOC 420 sind seit dem Neubau des Geschäftshauses in der Klingenbrunnstraße im Einsatz. Sie erzeugen pro Jahr rund 70.000 kWh Strom, die für das Bürogebäude, inklusive Aufzug, Beleuchtung etc., verwendet werden. Die produzierte Wärme wird für die Heizung des Geschäftsgebäudes im Winter und die Kühlung im Sommer sowie für die Nahwärmeversorgung benachbarter Anwesen in der Klingenbrunn- und Schützenstraße genutzt.

Auch bei der Sanierung SWG-eigener Gebäude werden – sofern ein Anschluss an das Fernwärmenetz nicht möglich ist – BHKW installiert. So sind in den Gebäuden der Kreuzstraße 18, Auenstraße 3-11, Blumenstraße 8-14, Schopperstraße 30-40 und Merckstraße 11-17 insgesamt 12 BHKWs im Einsatz, die zur Wärmeversorgung eingesetzt werden. Rund 400.000 kWh Strom können pro Jahr gegen Vergütung in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.



*Sachskolonie mit installierter Photovoltaikanlage*

#### SOLARENERGIE

Freie Dachflächen in günstiger Ausrichtung eignen sich hervorragend für Solarzellen. Seit 2011 vermietet die SWG die Dächer von momentan 10 Anwesen an Bürgersolar Schweinfurt. Auf einer Fläche von insgesamt 3616 qm können maximal 510 kwp erzeugt werden, das entspricht dem Verbrauch von 115 Drei-Personen-Haushalten.



*Im Bild: Eugen Kempf, Regiebetrieb*

#### E-MOBILITÄT

SWG und SWSG prüfen bereits seit einigen Jahren regelmäßig bei der Fahrzeugneubeschaffung, ob das Einsatzprofil sich für ein E-Fahrzeug eignet. 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. Seit 2012 werden E-Mobile im Regiebetrieb als Handwerkerfahrzeuge eingesetzt. Ein drittes Fahrzeug des Typs Renault Kangoo Z.E. kam im November 2015 hinzu. Zudem ist ein Pedelec, ein E-Bike vom Typ Hercules „Roberta“ (Elektromotor mit 250 W und Lithium-Ionen-Akku), im Einsatz, das vorwiegend von den kaufmännischen Mitarbeitern für Stadtfahrten genutzt wird.

JAHRES-

ZAHLEN

SWG

2015

# LAGEBERICHT SWG FÜR 2015

## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist ein 100%iges Tochterunternehmen 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 konjunkturelle Lage in Deutschland zeichnete sich im Jahr 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum aus. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 1,7 % höher als im Vorjahr. Dies lag in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre. Wichtigster Beitrag für die Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes war der inländische Konsum. Die Staatshaushalte sind weiter auf Konsolidierungskurs.

Die preisbereinigten Bauinvestitionen haben gegenüber dem Vorjahr ein geringes Plus von 0,2 %. Begünstigt durch das niedrige Zinsniveau ist u. a. auch weiterhin eine hohe Bautätigkeit gegeben. Dies führt beim Bauhandwerk zu vollen Auftragsbüchern und eine dementsprechende Auslastung. Insgesamt klagen die Betriebe nach wie vor über Fachkräftemangel. Lehrstellen können, wie schon in Vorjahren, teilweise nicht 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 Ende 2015 mit 3,4 % etwas niedriger als im Jahr 2014. In der Stadt Schweinfurt lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2015 bei 5,8 % (Vorjahr 6,3 %).

In Schweinfurt ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohneigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, bedingt auch durch günstige Darlehenszinsen, unverändert 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 großzügigem Wohnraum ist ungebrochen.

### II. GESCHÄFTSVERLAUF

#### 1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Der Gesundheitspark in der Robert-Koch-Straße 10 ist nahezu fertiggestellt. Beim ersten Teil des zweiten Bauabschnitts waren Ende Dezember 2015 die in den unmittelbaren Aufgabenbereich der SWG fallenden Bauarbeiten abgeschlossen; offen sind lediglich noch Innenausbauarbeiten, die jeweils von dem entsprechenden Nutzerwillen abhängen. Die geplante Gesamtfertigstellung verschiebt sich aufgrund des Innenausbaus voraussichtlich bis Mitte/ Ende 2016. Bis auf zwei kleinere Rest- und Lagerflächen, für die Reservierungen vorliegen, sind alle Gewerbeeinheiten vermarktet und gehen spätestens im Laufe des Jahres 2016 in Betrieb.

Alle Eigentumswohnungen sind notariell beurkundet. 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.

## 2. BESTANDSPFLEGE, MODERNISIERUNG

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,0 Mio. EUR (VJ: 3,5 Mio. EUR) eingesetzt. Hierin sind Dämmungen an Dachböden, Austausch von Briefkastenanlagen, Einhausungen für Müllaufbewahrungen, neue Fenster sowie barrierereduzierende Maßnahmen bei verschiedenen Anwesen enthalten.

Die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmstraße 14/ Seestraße 9 ½ wurde in 2015, wie geplant, abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Alle 16 Wohnungen sind vermietet.

Mit den Modernisierungsmaßnahmen Friedrich-Stein-Straße 22 und Schopperstraße 28 wurde begonnen. Auch die laufende Modernisierung Sattlerstraße 15, 15 ½ wurde planmäßig in 2015 fortgeführt. Diese Modernisierungsmaßnahmen werden in 2016 abgeschlossen.

Kennzahlen	lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche in EUR	≈12	≈11
Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen je m <sup>2</sup> in EUR	≈20	≈18

## 3. WOHNUNGSVERWALTUNG

Im Jahr 2015 wurden 529 (VJ: 545) Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt. Hiervon sind 23 modernisierungsbedingt und 47 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 2015 standen 216 Wohnungen leer (VJ: 188). Darin sind 55 Wohnungen (VJ: 39) enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die Leerstandsquote zum Jahresende inklusive modernisierungsbedingte Leerstände beträgt 4,39 % (VJ: 3,81 %). Zum Jahresende sind 915 (VJ: 862) Wohnungssuchende registriert.

Im Jahr 2015 sind 23 (VJ: 25) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 5 (VJ: 4) zu Zwangsräumungen. Es wurden 32 (VJ: 78) Mahnbescheide erstellt. Zum Jahresende bestehen 54 (VJ: 80) Ratenzahlungsvereinbarungen. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 2015 rund 151.000 EUR (VJ: rund 151.000 EUR).

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 trotz geringeren Umlagen bei den Betriebs- und Heizkosten durch Neubezüge im gewerblichen Bereich, modernisierungsbedingte und allgemeine Mietanpassungen um 0,4 Mio. EUR auf 27,5 Mio. EUR gesteigert werden.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum 31. Dezember 2015 folgenden eigenen Bestand:

4.920 Wohnungen mit 303.488 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
84 gewerbliche Einheiten mit 28.976 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
1.229 Garagen und 1.300 Kfz-Abstellplätze/Carports.

Kennzahlen	lfd. Jahr	Vorjahr
Kündigungsquote	10,8 %	11,0 %
Abschreibung aus Mietforderungen (im Verhältnis zu Nettomietserlösen)	0,7 %	0,8 %
Mietrückstandsquote (Forderungen/Nettosollmiete)	1,3 %	1,5 %
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	4,70 EUR	4,60 EUR

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. VERKAUFSSMASSNAHMEN

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 15 (VJ: 17) Eigentumswohnungen, 2 Reihenhäuser, 1 Gewerbeeinheit, 1 Garage, 9 Tiefgaragenstellplätze und 1 Stellplatz aus dem Bestand sowie ein unbebautes Grundstück aus dem Anlagevermögen verkauft bzw. beurkundet.

Beim Gesundheitspark wurde im Geschäftsjahr 2015 die letzte Penthouse-Wohnung mit 3 Tiefgaragenstellplätzen notariell beurkundet.

## 5. BAUBETREUUNG

Im Geschäftsjahr 2015 fand keine Baubetreuung für private Dritte statt.

## 6. VERWALTUNGSBETREUUNG

Die SWG verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Mietverwaltungen von privaten Eigentümern, von Stiftungen und von einer Gemeinde aus dem Landkreis Schweinfurt. Am 31. Dezember 2015 wurden 2.740 Einheiten verwaltet (VJ: 2.688). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Im Geschäftsjahr 2015 ist der SWG eine Eigentumswohnanlage mit 68 Wohnungen und 57 Stellplätzen, mit Verwaltungsbeginn zum 01.01.2016, neu übertragen worden. Abgänge sind keine zu verzeichnen.

## 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 der große Bauunterhalt durchgeführt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden durch die Stadt Schweinfurt rund 4,3 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, Einbau von Prallwänden in Turnhallen, Bandenertüchtigung in der Eissporthalle und Erneuerung eines Kunstrasenplatzes wurden energetische Maßnahmen, wie Fenstererneuerungen und der Austausch von Heizkesseln ebenfalls mit den bereitgestellten Geldern durchgeführt.

Der kleine Bauunterhalt hatte 2015 ein Volumen von rund 1,0 Mio. EUR. Für 2016 sind rund 4,4 Mio. EUR in den Haushalt der Stadt Schweinfurt und der Hospitalstiftung für den großen Bauunterhalt und 1,1 Mio. EUR für den kleinen Bauunterhalt bereitgestellt. Für Betriebskosten sind Ausgaben von rund 6,4 Mio. EUR geplant. Mit 3,8 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 rund 80 Mitarbeiter (VJ: 80) und 4 Auszubildende (VJ: 4). Frei werdende Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Stellenneubesetzungen werden in der Regel 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 angeboten. Im Rahmen der Gesundheitsvorsorge unterstützt das Unternehmen ihre Mitarbeiter finanziell bei 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 eingebunden.

## 10. ORGANISATION

Das interne Projekt „elektronischer Rechnungseingangsworkflow“ wird Schritt für Schritt entwickelt und eingeführt. Das Projekt „elektronisches Dokumentenmanagement“ ist nahezu abgeschlossen und kommt in allen Abteilungen zum Einsatz.

Im Bereich Compliance gab es keine Auffälligkeiten. Bei Materialkontrollen und der Umsetzung von Ausschreibungsvorgaben auf den eigenen Baustellen ergaben sich keine Beanstandungen.

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

## III. LAGE

### 1. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist auf rund 174,7 Mio. EUR gesunken (VJ: rund 177,0 Mio. EUR). Die Hauptgründe hierfür liegen im Rückgang des Anlagevermögens (rund 4,0 Mio. EUR) durch Verkäufe und Abschreibungen. Die Investitionen in das Anlagevermögen (rund 5,5 Mio. EUR) und die um 2,0 Mio. EUR gestiegenen flüssigen Mittel werden dadurch nicht sichtbar.

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um rund 6,1 Mio. EUR verringert. Dem steht ein Anstieg der Rückstellungen um rund 1,3 Mio. EUR und des Eigenkapitals um rund 2,5 Mio. EUR gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2. FINANZLAGE

Die Eigenmittel haben sich um rund 2,5 Mio. EUR erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 34 % (VJ: 32 %).

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 2015 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 2015 hat sich das Ergebnis um rund 0,7 Mio. EUR verbessert. Die Ursachen liegen in höheren Verkaufsüberschüssen, geringeren Verwaltungs- und Personalkosten als ursprünglich bei den Planungen angenommen.

Im Berichtsjahr 2015 beträgt der Jahresüberschuss der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt 2.462.087,67 EUR (VJ: 2.149.160,53 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 Verkäufe aus dem Anlagevermögen geprägt.

	lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenmittelrentabilität	4,2 %	3,6 %

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

## C. NACHTRAGSBERICHT

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

## D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. PROGNOSEBERICHT

Die Zuwanderung wächst weiter deutlich an. Durch die Arbeitnehmerfreizügigkeit der osteuropäischen EU-Staaten in Verbindung mit den starken Flüchtlingsströmen wird Deutschland einen enormen Bevölkerungszuwachs haben. Speziell die Unterbringung der Flüchtlinge stellt die Politik und die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Ferner tragen die steigenden Studentenzahlen zur Anspannung auf den Wohnungsmärkten bei.

Die stabile Wirtschaftslage Deutschlands in Verbindung mit einem weiteren verhaltenen Inflationsanstieg, positiven Außenhandelsprognosen und geringer Arbeitslosigkeit sind Anzeichen für ein stabiles Wirtschaftswachstum.

Für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, Grundstücksflächen auf dem Konversionsgebiet Askren Manor zu erwerben und Neubaumaßnahmen im Mietwohnungssektor zu planen.

Mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie wird weiter fortgefahren. Das Interesse für modernisierte Wohnungen ist groß. Die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum ist gefestigt. Grundsätzlich werden geplante Modernisierungen an Bestandsgebäuden auf ihre Wirtschaftlichkeit hin geprüft.

Im Jahr 2016 wird die Modernisierungsmaßnahme Hermann-Barthel-Str. 62 begonnen. Abgeschlossen werden die Modernisierungen der Wohnanlagen Sattlerstraße 15, 15 ½, Friedrich-Stein-Straße 22 und Schopperstraße 28. Die Objekte werden mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Gewerbebaumaßnahmen werden nur unter der Prämisse fortgesetzt, dass eine sichere Nachfrage nach Verkaufseinheiten gegeben ist und sich langfristige Mietverträge zu akzeptablen Konditionen darstellen lassen.

An den eigenen Beständen werden Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen weiterhin durchgeführt. Für das Jahr 2016 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 4,1 Mio. EUR.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2016 einen Jahresüberschuss von rund 1,2 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:

### KONVERSION

Die Flächen des Konversionsgebiets sollen durch die Stadt Schweinfurt erworben werden. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt beabsichtigt Teilflächen des ehemaligen Wohngebiets Askren Manor von der Stadt Schweinfurt zu erwerben. Die SWG plant auf diesen Flächen alte, mit Schadstoffen belastete Wohngebäude abzureißen und Mietwohnungsneubau durchzuführen.

In der Ausweisung dieses neuen Baugebiets und der stufenweisen Errichtung von neuem Wohnraum werden keine Vermietungsrisiken für die Bestandsobjekte der Gesellschaft gesehen. Die Chance besteht darin, neuen Wohnraum auf aktuellem Standard zu errichten. Damit wird das Wohnungsangebot der SWG vielfältiger. Weiter steigert dies die Attraktivität Schweinfurts und ist dem Zuzug weiterer Menschen nach Schweinfurt dienlich.

## 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 Zinsänderungsrisiko für bestehende Darlehen ist gering. Neben öffentlichen Modernisierungsdarlehen konnten zur Mitfinanzierung Bankendarlehen ohne Probleme zu attraktiven Konditionen am Kapitalmarkt beschafft werden. Da für eine überschaubare Zeit weiterhin ein niedriges Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt prognostiziert wird, gehen wir weiterhin von günstigen Finanzierungsstellensituationen 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 2016 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. Auswirkungen aus den gesunkenen Energiepreisen konnten nicht festgestellt werden.

## 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 möglich. 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.

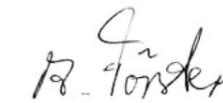
## E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

Schweinfurt, 25. Januar 2016  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## 1. BILANZ ZUM 31.12.15

<b>AKTIVA</b>		SWG 31.12.2015		SWG 31.12.2014
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>71.447,00</b>		<b>81.845,00</b>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.389.368,54		112.045.772,42	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.234.712,37		40.566.496,37	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		20.342,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	265.516,00		331.115,00	
5. Anlagen im Bau	3.587.962,52		4.469.598,86	
6. Bauvorbereitungskosten	49.471,04	<b>153.527.030,47</b>	0,00	<b>157.433.324,65</b>
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	26.605,44		32.885,58	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	<b>177.991,90</b>	4.200,00	<b>184.272,04</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00	
2. Unfertige Leistungen	7.116.431,16		6.867.633,35	
3. Andere Vorräte	112.148,93	<b>7.228.580,09</b>	143.963,81	<b>7.011.597,16</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	256.765,86		309.051,04	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	191.541,93		168.423,66	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	63.364,37		90.866,32	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	471,87		5.333,81	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	36.230,81		44.528,14	
6. Forderungen gegen Gesellschafter	28.820,16		0,00	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.785.990,81	<b>2.363.185,81</b>	2.335.777,14	<b>2.953.980,11</b>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>10.931.691,61</b>		<b>8.922.598,65</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
I. Geldbeschaffungskosten	228.484,67		270.211,48	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	150.826,93	<b>379.311,60</b>	125.347,91	<b>395.559,39</b>
		<b>174.679.238,48</b>		<b>176.983.177,00</b>

## 1. BILANZ ZUM 31.12.15

<b>PASSIVA</b>		SWG 31.12.2015		SWG 31.12.2014
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital		<b>3.000.000,00</b>		<b>3.000.000,00</b>
II. Kapitalrücklagen		<b>6.750.000,00</b>		<b>6.750.000,00</b>
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragl./satzungsmäßige Rücklagen *)	3.560.675,30		3.260.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 300.000,00 € (VJ: 300.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen *)	28.222.020,89	<b>31.782.696,19</b>	26.372.860,36	<b>29.633.535,66</b>
+) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.849.160,53 € (VJ: 2.045.991,45 €)				
IV. Bilanzgewinn		<b>2.162.087,67</b>		<b>1.849.160,53</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		<b>294.958,20</b>		<b>305.067,46</b>
<b>C. Rückstellungen</b>				
I. Rückstellungen Pensionen	1.298.678,00		1.199.730,00	
II. Rückstellungen für Steuern	0,00		0,00	
III. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	15.249.125,84		15.249.125,84	
IV. Sonstige Rückstellungen	5.972.565,00	<b>22.520.368,84</b>	4.809.813,00	<b>21.258.668,84</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.416.178,83		93.139.365,16	
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	5.108.639,54		5.121.629,70	
III. Erhaltene Anzahlungen	8.644.740,89		8.978.411,58	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.236,82		87.114,12	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.847,34		584.268,37	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.503.193,71		5.109.953,79	
VII. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	836.005,04		768.490,22	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	87.004,28	<b>107.991.846,45</b>	240.900,50	<b>114.030.133,44</b>
davon aus Steuern 75.375,16 € (VJ: 229.840,26 €)				
davon im Rahmen soz.Sicherheit 5.768,12 € (VJ: 4.641,34 €)				
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>177.281,13</b>		<b>156.611,07</b>
		<b>174.679.238,48</b>		<b>176.983.177,00</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

		2015		2014	
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.520.799,05		27.082.277,83		
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.963.989,51		2.291.617,13		
c) aus Betreuungstätigkeit	4.245.662,50	34.730.451,06	4.138.161,31	33.512.056,27	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		258.182,49		-10.830,67	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		549.984,00		560.657,00	
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.093.131,46		1.607.656,62	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.607.626,51		10.920.213,44		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.981.610,56		2.136.658,83		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.594.361,38	19.183.598,45	4.169.577,19	17.226.449,46	
<b>Rohergebnis</b>		<b>18.448.150,56</b>		<b>18.443.089,76</b>	
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	3.834.176,69		3.855.625,05		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 0,00 € (V): 3.577,04 €	941.720,24	4.775.896,93	931.006,86	4.786.631,91	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.384.212,61		5.347.967,24	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.408.842,19		2.700.183,02	
<b>9. Betriebsergebnis</b>		<b>5.879.198,83</b>		<b>5.608.307,59</b>	
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		176,40		246,81	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 2.700,22 € (V): 3.182,64 €		15.341,83		30.819,95	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 202.122,12 € (V): 126.845,77 €		2.787.908,40		2.936.433,09	
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.106.808,66</b>		<b>2.702.941,26</b>	
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		15.833,25		-89.527,09	
15. Sonstige Steuern		628.887,74		643.307,82	
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>2.462.087,67</b>		<b>2.149.160,53</b>	
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		300.000,00		300.000,00	
18. Gewinnvortrag		0,00		0,00	
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>2.162.087,67</b>		<b>1.849.160,53</b>	

## 3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015

### 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.

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 %
- Fertigaragen	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 im Berichtsjahr vollständig abgegangen.

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 Verlustvorräte, 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 3,9 % (November 2015), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,2 % angesetzt.

Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 4 Jahren von 2,67 % (November 2015) 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 gern. 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 2015 unverändert. Im Berichtsjahr wurde, die im Vorjahr begonnene technische Bestandsaufnahme für die Wohnanlagen und sonstiger Investitionsprojekte der SWG weitgehend abgeschlossen. In 2016 soll die Überprüfung der Bewertung und Zuordnung erfolgen.

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

Die **Mietkautionen (3,7 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 41, 1 T€ (VJ: 42,4 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 ist eine Penthouse-Wohnung Baumaßnahme Gesundheitspark (1. Bauabschnitt) enthalten, die verkauft wurde, zum 31.12.2015 aber noch nicht übereignet ist.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 7.116 T€ (VJ: 6.868 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Vom **Bilanzgewinn** wurden 300 T€ (VJ: 300 T€) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt.

Die Auflösung des **Sonderpostens für Investitionszuschüsse** erfolgt seit der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme analog der Nutzungsdauer des Gebäudes mit 2,00 %.

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1.232 T€ (VJ: 598 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurde für das Jahr 2015 kein Betrag zurückgestellt, da mit keiner Steuerbelastung gerechnet wird.

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

### 3. VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Bilanz Passivseite	Restlaufzeit				Restlaufzeit		davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte	Art der Sicherheit
	bis zu einem Jahr				zwischen ein und fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren		
	Berichtsjahr	Vorjahr						
€	€	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.416.178,83	4.778.434,72	4.552.304,31		18.392.660,58	66.245.083,53	89.389.178,83	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.108.639,54	271.229,23	291.132,08		995.293,51	3.842.116,80	4.079.876,97	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	8.644.740,89	8.644.740,89	8.978.411,58					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.236,82	87.236,82	87.114,12					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.847,34	308.847,34	584.268,37					
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	3.503.193,71	1.566.634,12	1.606.431,27		264.076,42	1.672.483,17	3.503.193,71	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	836.005,04	836.005,04	768.490,22					
Sonstige Verbindlichkeiten	87.004,28	87.004,28	240.900,50					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>107.991.846,45</b>	<b>16.580.132,44</b>	<b>17.109.052,45</b>		<b>19.652.030,51</b>	<b>71.759.683,50</b>	<b>96.972.249,51</b>	

### 4. ANLAGENSPIEGEL

Anschaffungs- und Herstellungskosten	Anf.Bestand €	Zugänge/ Zuschreibg.	Abgänge in €		Umbuchg. €	Endbestand €	kum. AFA €	Buchwert am 31.12.15	Buchwert am 31.12.14	Abschreibungen G'jahr
			Brutto	RBW						
<b>Immaterielle</b>										
<b>Vermögensgegenstände</b>	<b>855.334,11</b>	<b>56.637,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>911.971,92</b>	<b>840.524,92</b>	<b>71.447,00</b>	<b>81.845,00</b>	<b>67.035,81</b>
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.426.023,98	15.091,72	1.081.813,73	696.401,35	2.718.503,48	207.077.805,45	96.688.436,91	110.389.368,54	112.045.772,42	3.693.597,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	52.052.581,49		0,00	0,00	167.733,63	52.220.315,12	12.985.602,75	39.234.712,37	40.566.496,37	1.499.517,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	20.342,00	0,00	20.342,00	20.342,00	0,00	0,00		0,00	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	1.586.739,52	58.835,23	24.624,33	372,79	0,00	1.620.950,42	1.355.434,42	265.516,00	331.115,00	124.061,44
Anlagen im Bau	4.469.598,86	5.424.446,11		0,00	-6.306.082,45	3.587.962,52		3.587.962,52	4.469.598,86	
Bauvorbereitungskosten	0,00	49.471,04		0,00	0,00	49.471,04		49.471,04	0,00	
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>265.635.001,67</b>	<b>5.547.844,10</b>	<b>1.126.780,06</b>	<b>717.116,14</b>	<b>-3.419.845,34</b>	<b>266.636.220,37</b>	<b>113.109.189,90</b>	<b>153.527.030,47</b>	<b>157.433.324,65</b>	<b>5.317.176,80</b>
<b>Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00		147.186,46		147.186,46	147.186,46	
Sonstige Ausleihungen	32.885,58	0,00	6.280,14	6.280,14		26.605,44		26.605,44	32.885,58	
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00	0,00		4.200,00		4.200,00	4.200,00	
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>184.272,04</b>	<b>0,00</b>	<b>6.280,14</b>	<b>6.280,14</b>	<b>0,00</b>	<b>177.991,90</b>	<b>0,00</b>	<b>177.991,90</b>	<b>184.272,04</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>266.674.607,82</b>	<b>5.604.481,91</b>	<b>1.133.060,20</b>	<b>723.396,28</b>	<b>-3.419.845,34</b>	<b>267.726.184,19</b>	<b>113.949.714,82</b>	<b>153.776.469,37</b>	<b>157.699.441,69</b>	<b>5.384.212,61</b>

Umgliederung ins AV

## 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	3.024
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.815
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	286

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 31.12.2015 506.527, 11 € (VJ: 464.021,64 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 42.505,47 € (VJ: 20.252,14 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	44	18	62
Teilzeitbeschäftigte	11	3	14
Auszubildende	4	0	4
Aushilfen	2	0	2

d. Gesamtbezüge

	2015 in €	2014 in €
des Aufsichtsrats	7.764,00	7.721,25
der Geschäftsführung	ohne Angabe	ohne Angabe

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

e. Als **Abschlussprüferhonorar** wurden T€ 33 (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:

	2015 in €	2014 in €
Für laufende Pensionen (Witwe)	29.387,00	30.971,00

g. Mitglieder der Geschäftsführung

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

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

**Sebastian Remele**, Schweinfurt, Oberbürgermeister, Vorsitzender

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

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

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

**Rüdiger Köhler** (abberufen zum 12.05.2015), Schweinfurt, Stadtrat, Dipl.-Bauingenieur

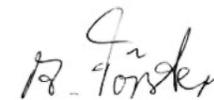
**Rudolf Lauer**, Euerdorf, Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für Unterfranken

**Adolf Schön**, Schweinfurt, Stadtrat, Polizeihauptkommissar

**Oliver Schulte** (bestellt ab 13.05.2015), Schweinfurt, Stadtrat, selbstständiger Unternehmer

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

Schweinfurt, 25. Januar 2016  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2015 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 5. Februar 2016

Bavaria  
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft




(Maier) (Bernt)  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

JAHRES-

ZAHLEN

SWSG

2015

# LAGEBERICHT SWSG FÜR 2015

## 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 2015 als insgesamt stabil erwiesen. Um 1,7 % 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 2015 stabilisiert. Das niedrige Zinsniveau zusammen mit niedrigen Energiepreisen wirkt sich positiv auf die Investitionen aus. Speziell im Baugewerbe kam es in 2015 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 2015 bei 5,8 % (Vorjahr 6,3 %).

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 wie im Vorjahr knapp unter 6 Mio. € bewegt.

Im Unternehmen waren durchschnittlich 85 vollzeitbeschäftigte und 18 teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie zwei Auszubildende und 14 Hilfskräfte beschäftigt. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit knapp unter 4,5 Mio. € in der prognostizierten Höhe. Er ist im Vergleich zum Vorjahr sogar annähernd konstant, was auf den Abbau von Rückstellungen, z. B. für Urlaub und Gleitzeit zurückzuführen ist.

## III. LAGE

### 1. VERMÖGENSLAGE

Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,4 % (Vorjahr 28,0 %), da Gewinne den Gewinnrücklagen zugeführt wurden und sich die Bilanzsumme nur unwesentlich verändert hat. 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 42,5 T€ liegt im Rahmen der Erwartungen.

Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeister-tätigkeit beeinflusst. Geplant war ein Ergebnis für 2015 in Höhe von 30 T€. 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 2016 auf 30 T€ und für 2017 ebenfalls auf 30 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen Ergebnisse und Erwartungen.

### II. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

### III. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

## E. VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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

Schweinfurt, 25. Januar 2016

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## 1. BILANZ ZUM 31.12.15

<b>AKTIVA</b>		31.12.2015		31.12.2014
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		<b>524.580,00</b>		<b>516.639,00</b>
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	445,12	<b>445,12</b>	427,03	<b>427,03</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		<b>80.998,55</b>		<b>71.362,49</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.548,46		106.056,84	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	836.005,04		768.490,22	
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (V): 0,00 €	13.362,44	<b>929.915,94</b>	27.086,19	<b>901.633,25</b>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>58.422,97</b>		<b>57.967,27</b>
<b>C. Aktive Steuerabgrenzung</b>		<b>127.000,00</b>		<b>107.000,00</b>
		<b>1.721.362,58</b>		<b>1.655.029,04</b>

## 1. BILANZ ZUM 31.12.15

<b>PASSIVA</b>		31.12.2015		31.12.2014
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital		<b>25.000,00</b>		<b>25.000,00</b>
II. Kapitalrücklage		<b>122.186,46</b>		<b>122.186,46</b>
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 20.252,14 € (V): 27.583,04 €	316.835,18	<b>316.835,18</b>	296.583,04	<b>296.583,04</b>
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00		0,00	
2. Jahresüberschuss	42.505,47	<b>42.505,47</b>	20.252,14	<b>20.252,14</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
I. Rückstellungen Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	806.705,00		719.580,00	
II. Steuerrückstellungen	45.010,00		14.783,00	
III. Sonstige Rückstellungen	280.135,00	<b>1.131.850,00</b>	343.829,00	<b>1.078.192,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.384,53		5.244,24	
II. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	36.230,81		44.528,14	
III. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 44.627,77 € (V): 56.247,02 €	44.370,13	<b>82.985,47</b>	63.043,02	<b>112.815,40</b>
		<b>1.721.362,58</b>		<b>1.655.029,04</b>

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

		2015		2014
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
- steuerfrei	5.577.225,51		5.598.615,81	
- steuerpflichtig	199.285,50	5.776.511,01	197.378,32	5.795.994,13
2. Sonstige betriebliche Erträge		1.970,00		16.667,94
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		355.483,95		380.239,44
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.422.997,06</b>		<b>5.432.422,63</b>
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.534.675,23		3.513.822,17	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 0,00 € (Vj: 69.933,28 €)	933.153,29	4.467.828,52	1.007.887,50	4.521.709,67
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		121.084,09		114.474,45
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		642.427,82		666.036,25
<b>7. Betriebsergebnis</b>		<b>191.656,63</b>		<b>130.202,26</b>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		867,84		1.826,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 127.408,00 € (Vj: 76.347,00 €)		127.408,00		83.143,00
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>65.116,47</b>		<b>48.885,86</b>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern 20.000,00 € (Vj: -23.000,00 €)		17.871,00		23.852,72
12. Sonstige Steuern		4.740,00		4.781,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>42.505,47</b>		<b>20.252,14</b>
14. Gewinnvortrag		0,00		0,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>42.505,47</b>		<b>20.252,14</b>

## 3. ANHANG DES JAHRES-ABSCHLUSSES 2015

### 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 3,9 % (November 2015), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,2% angesetzt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 3,5 Jahren von 2,57 % (November 2015) 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 2016 beglichen. Es handelt sich im Wesentlichen um abgerechnete Dienstleistungen für Facility Management, für Hausmeister und für das Betriebs- und Heizkostenmanagement, die die SWSG für die SWG erbracht hat.

Für Steuern (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Entsprechende Rückstellungen in Höhe von 30 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 31.12.2015 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 GmbH handelt es sich zu mehr als 96 % um steuerfreie Innenumsätze mit der 100%igen Mutter SWG GmbH.

### 3. ANLAGENSPIEGEL

**Sachanlagen**  
 Betriebsaustattung  
 GWG  
 Geschäftsausstattung  
 GWG  
 Werkzeuge  
 Kraftfahrzeuge  
 Sammelposten  
**Sachanlagen insgesamt**  
**Finanzanlagen**  
 Beteiligungen, so. Ausleihungen  
**Anlagevermögen insgesamt**

Anschaffungs- und Herstellungskosten				Endbestand €	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.15	Buchwert am 31.12.14	Abschreibungen G'jahr
Anfangsbestand €	Zugänge/ Zuschreibung.	Abgänge in €						
		Brutto	RBW					
580.258,52	11.964,75	509,00	0,00	591.714,27	430.105,27	161.609,00	180.501,00	30.856,75
	4.675,36	4.675,36						4.675,36
599,57	0,00	0,00	0,00	599,57	599,57	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00						0,00
3.125,97	0,00	0,00	0,00	3.125,97	3.125,97	0,00	0,00	0,00
724.161,12	112.384,98	9.145,48	0,00	827.400,62	464.429,62	362.971,00	336.138,00	85.551,98
6.857,58	0,00	804,68	0,00	6.052,90	6.052,90	0,00	0,00	0,00
<b>1.315.002,76</b>	<b>129.025,09</b>	<b>15.134,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1.428.893,33</b>	<b>904.313,33</b>	<b>524.580,00</b>	<b>516.639,00</b>	<b>121.084,09</b>
427,03	18,09	0,00	0,00	445,12	0,00	445,12	427,03	0,00
<b>1.315.429,79</b>	<b>129.043,18</b>	<b>15.134,52</b>	<b>0,00</b>	<b>1.429.338,45</b>	<b>904.313,33</b>	<b>525.025,12</b>	<b>517.066,03</b>	<b>121.084,09</b>

### 4. SONSTIGE ANGABEN

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern** – insbesondere bei den Rückstellungen für Pensionen und für Altersteilzeitverpflichtungen. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern angesetzt. Bei der Berechnung wird ein durchschnittlicher Steuersatz von 12,95 % (bei einem Hebesatz von 370 % ) zu Grunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2015 aktive latente Steuern in Höhe von 20 T€ aufgebaut.

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

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7	2	0	0
Regiebetrieb	13	0	2	0
Hausverwalter	62	3	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	3	13	0	13

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

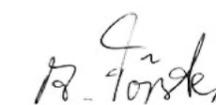
Die in § 285 Nr. 9 a) und b) HGB verlangten Angaben über die Bezüge von Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans können unterbleiben, wenn sich anhand dieser Angaben die Bezüge eines Mitgliedes dieser Organe feststellen lassen (§ 286 Abs. 4 HGB).

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

### 5. MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Alexander Förster**  
 Geschäftsführer

Schweinfurt, 25. Januar 2016  
 Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
 Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt,  
Schweinfurt

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2015 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.

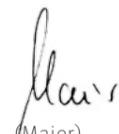
Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf 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 5. Februar 2016

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:

Stefanie Schwertberger,  
Stadt- und Wohnbau  
GmbH Schweinfurt

## BILDER:

Claudia Löwinger,  
Luftbild Müller 2013, Johnsson  
Stadt Schweinfurt,  
SWG Archiv

## GESTALTUNG:

REUTER x BOBETH  
IDENTITY  
www.reuterbobeth.de

## PRODUKTION:

CO2-neutraler Druck  
gedruckt in der Region



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