



GESCHÄFTS- BERICHT 2016



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH
SCHWEINFURT

INHALT

SWG/SWSG

04
Grußwort des Oberbürgermeisters

06
Vorwort des Geschäftsführers

08
Kurzbericht des Aufsichtsrates

10
Gesamtwirtschaftliche Lage
in Deutschland

12
Tätigkeitsfelder der SWG/SWSG

14
Förderungsprogramm für Mitarbeiter

14
Smart-Home-Projekt

15
SWG-Weihnachtsbackaktion

16
GdW-Studie zum Wohnungsbedarf
in Städten

18
Modernisierungen

22
Neubau

24
Ein sicheres Zuhause bei der SWG

26
Innovatives Wohnprojekt in der
Oskar-von-Miller-Straße

JAHRESABSCHLUSS SWG

30
Lagebericht SWG 2016

38
Bilanz zum 31. Dezember 2016

40
Gewinn- und Verlustrechnung

41
Anhang des Jahresabschlusses 2016

47
Bestätigungsvermerk

JAHRESABSCHLUSS SWSG

50
Lagebericht SWSG 2016

52
Bilanz zum 31. Dezember 2016

54
Gewinn- und Verlustrechnung

54
Anhang des Jahresabschlusses 2016

58
Bestätigungsvermerk

GRUSSWORT DES OBERBÜRGERMEISTERS



Der demographische Wandel macht sich mittlerweile auch in Schweinfurt bemerkbar. Um diese Herausforderung zu meistern, ist es notwendig, aktiv zu handeln, damit die Attraktivität der Stadt Schweinfurt als Wohnort weiter gesteigert wird. Stadt und Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt wollen diese Herausforderung gemeinsam meistern. So wird die SWG auf einer Teilfläche des von der Stadt erworbenen Konversionsgeländes (Askren Manor) das Entrée für den neuen attraktiven Stadtteil errichten.

Die Ausrichtung auf eine wachstumsorientierte und zukunftsfähige Stadt ist auch in den Planungen für die Konversionsflächen bei den früheren Ledward Barracks erkennbar. Hier soll ein international ausgerichteter i-Campus als Teil der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt entstehen. Damit werden gezielt junge Menschen aus dem In- und Ausland angesprochen.

Auch die Bewerbung um die Ausrichtung der Landesgartenschau 2026 ist ein Zeichen, dass Schweinfurt bereit ist, in die Lebensqualität und in die Zukunft der Menschen vor Ort zu investieren. Aber nicht nur die Lebensqualität und Attraktivität der Stadt für jüngere Menschen, sondern auch die Bedürfnisse und Wünsche der älteren Generation muss in einer Stadt Berücksichtigung finden.

Die laufenden Modernisierungen der SWG erfolgen unter dem Aspekt der Bevölkerungsentwicklung in barrierearmer Ausgestaltung.

Wohl überwiegend eine andere Zielgruppe wird mit dem Projekt „Smart-Home-Technologie“ angesprochen. Die SWG bietet im Rahmen eines Pilotprojekts an, die Wohnung mit der neuesten Smart-Home-Technik, angefangen vom Herdwächter bis zur externen Steuerung der Raumtemperatur, auszustatten.

Stadt und SWG haben beide bereits heute die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft im Hinblick auf die anstehenden technologischen und gesellschaftlichen Veränderungen gestellt. Ich denke wir sind auf dem richtigen Weg und können positiv in die Zukunft schauen. Für die gemeinsam geleistete Arbeit möchte ich mich beim Aufsichtsrat der SWG, bei der Geschäftsführung und insbesondere bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich bedanken.

Sebastian Remelé
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates



VORWORT DES GESCHÄFTSFÜHRERS

DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Die SWG versteht sich als Dienstleister für ihre Mieter. Unsere Aufgabe ist es, den Mietern dauerhaft Mehrwert zu bieten. Das erfordert Weitblick, Umsicht, verantwortungsvolle Entscheidungen sowie Menschen, die diese Entscheidungen umsetzen.

2016 konnte die SWG wichtige Weichen stellen, um deren Zukunftsfähigkeit zu stärken. Ausgangspunkt war ein für alle Mitarbeiter zugängliches Programm zur persönlichen und fachlichen Entwicklung. Daraus hervorgegangen sind drei Projekte, die nun realisiert werden: ein neues Kundenportal, ein Projekt zur Software-gestützten Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden sowie ein Smart-Home-Pilotprojekt mit digitalen Serviceangeboten. Erarbeitet und bis zur Umsetzungsreife gebracht werden die Projekte von den Mitarbeitern.

Die Bewährungsprobe hinter sich hat bereits das Wohnprojekt des Freien Altenrings Schweinfurt (FAR). Drei Jahre nach dem Einzug der ersten Mieter zeigt sich, dass die Vorstellung vom selbstbestimmten Wohnen älterer Menschen funktioniert, wie die FAR-Vorsitzende im Interview bestätigt.

Die Verbindung von innovativen Projekten und systematischer Bestandspflege schafft die Brücke zwischen Herkunft und Zukunft. So können wir halten, was wir unseren Mietern, Geschäftspartnern und der Stadt Schweinfurt versprechen: leben stadt wohnen.

Herzliche Grüße
Alexander Förster
Geschäftsführer



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

ERFOLGREICHE ZUSAMMENARBEIT

KURZBERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrates kamen im Geschäftsjahr 2016 zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die satzungsgemäß vereinbarten und ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr. Weiter wurde ein Umlaufbeschluss gefasst. 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 15.03.2017 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

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

SEBASTIAN REMELÉ 01.01.2016 – 31.12.2016
Oberbürgermeister, Vorsitzender AR, Schweinfurt

STEFAN FUNK 01.01.2016 – 31.12.2016
Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleiter, Stadtrat, stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt

MAXIMILIAN GRUBAUER 01.01.2016 – 31.12.2016
Dipl.-Rechtspfleger (FH), Stadtrat, Schweinfurt

KARL-HEINZ KAUCZOK 01.01.2016 – 31.12.2016
Konrektor a. D., Dritter Bürgermeister, Schweinfurt

RUDOLF LAUER 01.01.2016 – 31.12.2016
Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für Unterfranken, Euerdorf

ADOLF SCHÖN 01.01.2016 – 31.12.2016
Polizeibeamter, Stadtrat, Schweinfurt

OLIVER SCHULTE 01.01.2016 – 31.12.2016
Selbstständiger Unternehmer, Stadtrat, Schweinfurt

HANS WILLACKER 01.01.2016 – 31.12.2016
1. Vorsitzender a. D. der IG Bauen-Agrar-Umwelt, Bezirk Mainfranken, Hergolshausen

KONSUMAUSGABEN GEBEN RÜCKENWIND

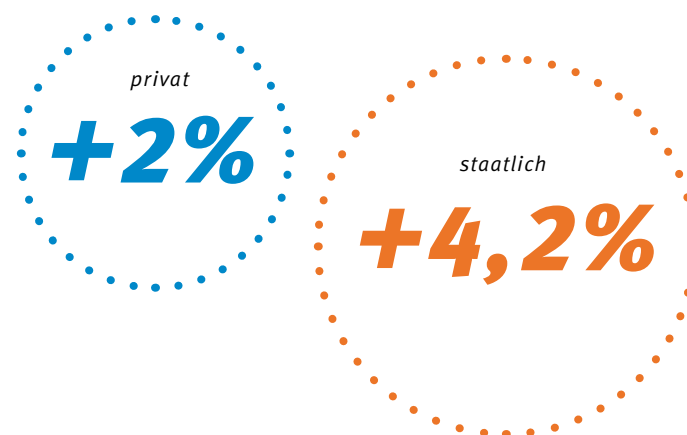
DEUTSCHE WIRTSCHAFT ENTWICKELT SICH ERNEUT POSITIV

Laut Statistischem Bundesamt verzeichnete Deutschland auch im Jahr 2016 ein „solides und stetiges Wirtschaftswachstum“. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach ersten Berechnungen im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 Prozent. Das ist nach 1,7 und 1,6 Prozent in den beiden vorangegangenen Jahren die dritte Steigerung entsprechender Größenordnung. Ausschlaggebend für die gute konjunkturelle Entwicklung war nach Statistischem Bundesamt einmal mehr der inländische Konsum. So verzeichneten die privaten Konsumausgaben plus 2 Prozent, die staatlichen Ausgaben gar plus 4,2 Prozent – was auch auf die hohe Zahl an Asylsuchenden zurückgeführt wird. Des Weiteren wuchsen die preisbereinigten Bauinvestitionen im Jahr 2016 kräftig um 3,1 Prozent, vor allem aufgrund der höheren Investitionen für Wohnbauten. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 Prozent höher als im Vorjahr; die Importe legten im gleichen Zeitraum jedoch stärker zu: um 3,4 Prozent. In der europaweiten Betrachtung beträgt laut Statistischem Bundesamt der Anteil des deutschen Bruttoinlandsprodukts am europäischen BIP für 2016 bezogen auf die Eurozone aktuell 29 Prozent.

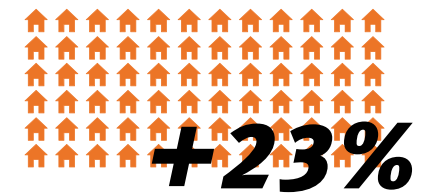
Bauinvestitionen im Jahr 2016



Konsumausgaben



Baugenehmigungen in Deutschland von Januar bis November 2016 für insgesamt 340.000 Wohnungen



Das Zinsniveau bewegt sich derzeit weiter auf historisch niedrigem Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt 0,0 Prozent (im Vorjahr 0,05 Prozent) seit der letzten Zinsanpassung der EZB im März 2016. Dadurch bleibt die Kreditaufnahme weiterhin attraktiv.

Für die Bauwirtschaft war 2016 entsprechend erneut ein ausgesprochen positives Jahr. Das Statistische Bundesamt zählte von Januar bis November 2016 in Deutschland Baugenehmigungen für insgesamt 340.000 Wohnungen. Das waren 23 Prozent mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 Prozent oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hat es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben. Auch der Auftragseingang steigerte sich 2016. Im Vorjahresvergleich war er arbeitstäglich- und preisbereinigt im Bauhauptgewerbe in den ersten elf Monaten 2016 um 13,8 Prozent höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die im DIMAX notierten Immobilienaktien stiegen 2016 um rund 8,4 Prozent gegenüber 2015.

Bruttoinlandsprodukt 2016



BREIT AUFGESTELLT UND MODERN AUSGERICHTET

DIE TÄTIGKEITSFELDER DER SWG UND SWSG

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 80 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 und 1.050 Garagen/TG-Stellplätze.



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 neuen 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 im Dienst aller Schweinfurter agiert – ganz im Sinne des Leitspruchs „leben stadt wohnen“.

Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit der Stadt Schweinfurt betreut die SWG rund 383.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche an städtischen 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 18 Schulen, 13 Turn- und Sporthallen, 2 Schwimmbäder sowie alle städtischen Park- und Tiefgaragen betreut.

Auch die Immobilien der Schweinfurter Stadtwerke werden von der SWG gepflegt. Hierzu zählen neben dem Betriebsgelände zwischen Franz-Schubert-Straße und Bodelschwinghstraße auch ca. 350 Trafo-Stationen, 40 Gasstationen, 30 Schalthäuser, 10 Umspannhäuser, das Wasserwerk, der Busbahnhof am Roßmarkt und ca. 90 Bushaltestellen. Durch die Tochtergesellschaft Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt (SWSG) werden Abrechnungs-, Handwerker- und Hausmeisterdienstleistungen erbracht.



GEWINN FÜR MITARBEITER UND UNTERNEHMEN

SWG TESTET EINEN NEUEN ANSATZ DER MITARBEITERENTWICKLUNG

Gute Mitarbeiter sind mehr den je gefragt. Die kontinuierliche Entwicklung der persönlichen und fachlichen Fähigkeiten ist daher weit mehr als ein gutes Argument bei der Auswahl des Arbeitgebers. Es geht dabei auch um die Zukunft des Unternehmens. Die SWG macht ihren Mitarbeitern seit Jahren ein umfangreiches Aus- und Fortbildungsangebot. Dazu gehörten im letzten Jahr beispielsweise Vorträge interner Fachleute zu Themen, wie Jahresabschluss und Mindestlohn sowie Workshops eines externen Dienstleisters zur Persönlichkeitsbildung.

Mitte Mai 2015 fiel der Startschuss für eine neuartige Initiative: In Absprache mit den Führungskräften aus der Miet- und Objektverwaltung, der Drittverwaltung und der Bauplanung wurden sechs Mitarbeiter ausgewählt, die sich drei Themen ausgesucht und untereinander aufgeteilt haben: Aufbau eines Online-Kundenportals, ein Projekt zum sogenannten „Building Information Modeling“

sowie Einsatzmöglichkeiten für „Smart-Home-Technologien“. Aufgabe der Teams war es, das Projekt innerhalb eines Jahres zusammen mit den zuständigen Führungskräften erfolgreich durchzuführen.

Im September 2016 endete die Bearbeitungszeit. Schnell stand fest, dass alle drei Projekte realisiert werden, weil sie das Leistungsangebot der SWG weiter verbessern.

TEILNEHMER UND PROJEKTE DES ERSTEN DURCHLAUFS

- Entwicklung eines Online-Kundenportals: Julia Kölbel, Renate Schmidt
- Umstellung der Bauplanung auf Building Information Modeling: Guido Denner
- Smart-Home-Technologie: Lilia Tschukes, Nadja Wagemeyer, Detlef Simon

SICHERER, KOMFORTABLER, DIGITALER

SWG STATTET ZEHN WOHNUNGEN MIT SMART-HOME-TECHNOLOGIE AUS

Als Ergebnis einer Initiative zur Mitarbeiterförderung wird zurzeit ein Projekt zur Smart-Home-Technologie realisiert. Im ersten Schritt werden zehn Wohnungen mit der innovativen Technologie ausgestattet. Installiert werden dabei eine Alarmanlage mit Kontakten an Fenstern und Eingangstür, Bewegungsmelder im Flur sowie eine sogenannte „Paniktaste“ im Schlafzimmer, die auf Knopfdruck alle Leuchten anschaltet. Weiterhin werden Nachtlichter

installiert, ein Wassermelder sowie eine Klimawarnung mit Temperatur-, Kohlendioxid- und Luftfeuchtesensor. Hinzu kommen eine automatische Türverriegelung, eine automatische Lüftungseinrichtung, die bei Bedarf die Fensterflügel kippt, ein „Herdwächter“ und ein „Alles Aus“-Taster. Dank entsprechender Hard- und Software können all diese Einrichtungen fernbedient werden. Ziel ist mehr Sicherheit und eine höhere Wohnqualität.

Eine möblierte, leerstehende Übergangswohnung wurde bereits als Musterwohnung für interessierte Mieter, die sich an der Testphase beteiligen wollen, mit der neuen Technik ausgestattet. Die Mieter werden dabei von einem externen Dienstleister begleitet, um herauszufinden, welche Technologien als besonders nützlich oder komfortabel empfunden werden. Anders gesagt: Die eingesetzten Technologien müssen zunächst ihre Alltagstauglichkeit beweisen. Die Mieter haben also ein gewichtiges Mitspracherecht, wenn es darum geht, den SWG-Weg zum „cleveren Zuhause“ zu finden. Anschließend wird die SWG die positiv bewerteten Technologien sowohl in Neubau- als auch in Bestandsobjekten nach Bedarf und Interesse installieren. Die Mieter können dann je nach Interessenschwerpunkten unter verschiedenen Paketen wählen.



Scannen Sie den QR-Code und erleben Sie die Möglichkeiten unserer Smart-Home-Anwendungen



EIN EINGESPIELTES TEAM

SWG-WEIHNACHTSBACKAKTION EIN VOLLER ERFOLG

Zur „Weihnachtsgruß-Super-Idee“ der Main-Post gekürt zu werden, ist nicht so schlecht. Aber der eigentliche Erfolg des weihnachtlichen Team-Plätzchenbackens in der Bäckerei Drescher liegt im Zusammengehörigkeitsgefühl der SWG- und SWSG-Mitarbeiter. Den ganzen Tag wurde unter professioneller Anleitung gerollt, ausgestochen, gebacken und, na ja, probiert natürlich. Eingepackt in eine schöne Box und mit einem Weihnachtsgruß versehen, ging das Ganze dann an Geschäftspartner. „Mal was Neues“, meint die Main-Post. Und wir meinen: Gemeinsam sind wir stark. Und Spaß gemacht hat es auch. Wer möchte, kann sich hier ein Video der Aktion ansehen.

Erleben Sie unsere Mitarbeiter in vorweihnachtlicher Aktion



SCHWARMSTÄDTE

GDW-STUDIE ZUM WOHNUNGSBEDARF IN STÄDTEN

Die Vorhersagen über den demographischen Wandel lauten seit Jahren: „Die Gesellschaft wird älter und schrumpft“. Was im großen Zusammenhang stimmt, kann die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten vieler Städte nicht erklären. Wohnungsnot und explodierende Mieten sowie die vielerorts steigenden Bevölkerungszahlen waren aus diesen Vorhersagen nicht ablesbar. Der GdW Bundesverband hat deshalb 2015 eine Studie zum Thema „Schwarmverhalten“ in Auftrag gegeben. Die nun vorgelegte Studie erläutert, wie veränderte Wanderungsmuster innerhalb der Bevölkerung die Wohnungssituation beeinflussen. Wie ein Vogelschwarm, so die Verfasser, fallen gerade jüngere Menschen aus allen Regionen ausbildungs- und studienbedingt in vergleichsweise wenige „Schwarmstädte“ ein und verknappen dort den Wohnraum. Die Studie untersucht Ursache, Umfang und Ziele dieser „Wanderung“ und versucht, die Folgen abzuschätzen. Auch für Schweinfurt lassen sich aus der Kohortenbewegung entsprechende Schlüsse ziehen.

Für die Studie wurden 2008 in allen Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands sogenannte Alterskohorten erfasst – Gruppen von Einwohnern, die je zehn Geburtenjahrgänge umfassen. Fünf Jahre später wurden die Zahlen verglichen: Lebten mehr, weniger oder gleich viele Personen der jeweiligen Kohorte noch am bisherigen Wohnort?

Die wohl interessantesten Ergebnisse lieferte die Studie für die 15- bis 24-Jährigen. Unter der Überschrift „Ausbildungswanderung“ gewinnen vor allem jene Städte, die über eine Universität/Hochschule verfügen. Spitzenplätze belegen hierbei Heidelberg und Karlsruhe, in denen sich diese Alterskohorte nahezu verdoppelt. Nach Abschluss der Berufsausbildung ist die Bewegung bei den dann 25- bis 34-Jährigen teils gegenläufig: Gerade die kleineren Hochschulstädte verlieren Einwohner, die entweder wieder in Richtung Heimat oder in attraktive Metropolen wie Berlin oder Frankfurt ziehen. In den folgenden Gruppen ebbt die Wanderungsbewegung langsam ab.

Aus den Ergebnissen können die befragten Landkreise und kreisfreien Städte sowie die beteiligten Unternehmen zum Beispiel ihre Ziele für den Wohnungsbau ableiten, Maßnahmen gegen die Abwanderung durch attraktive Ortsgestaltung entwickeln und ihre Bevölkerungsprognosen anpassen. Auch die SWG nutzt die Daten für ihre strategische Portfolioplanung.

VIER MODERNISIERUNGEN UND EIN NEUBAU



Die SWG hat rund 5.000 Mietwohnungen in ihrem Bestand, darunter viele Nachkriegsgebäude. Diese werden nach und nach modernen Anforderungen an Wohnungszuschnitte und energetische Sparsamkeit angepasst, auch die barrierearme Ausgestaltung gewinnt an Bedeutung. Rund acht bis neun Millionen Euro investiert die SWG jährlich in die Bestandserhaltung und -modernisierung. 2016 konnten die fertiggestellten Wohnanlagen den Mietern übergeben werden, für Weitere fiel der Startschuss.

UM JAHRE VERJÜNGT

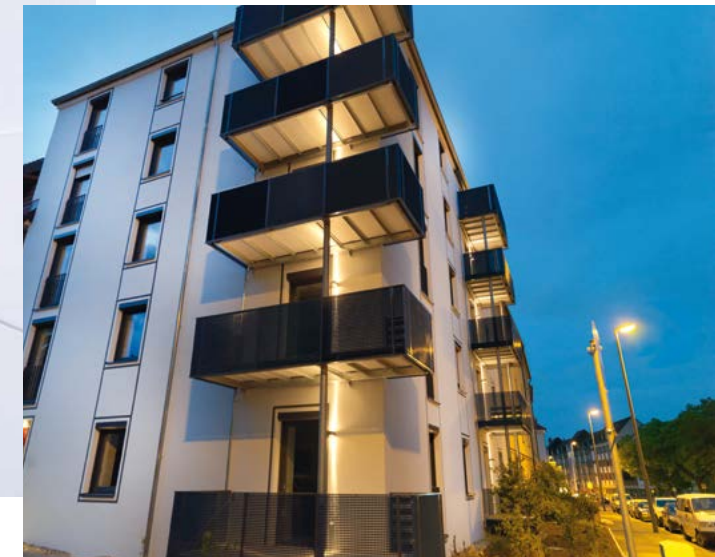
SCHOPPERSTRASSE 28

Die im November 2015 begonnenen Baumaßnahmen am Nachkriegsbau in der Schopperstraße 28 sind termingerecht im Oktober 2016 abgeschlossen worden. Die Wohnungen wurden den Mietern pünktlich übergeben.



INNEN UND AUSSEN WIE NEU

FRIEDRICH-STEIN-STRASSE 22



Seit Ende April 2016 steht den Bewohnern das von Grund auf modernisierte Haus in der Friedrich-Stein-Straße 22 wieder zur Verfügung. Auf fünf Stockwerken sind je fünf Zweizimmer- und Dreizimmerwohnungen mit modernen Grundrissen entstanden. Im Rahmen der Vollmodernisierung wurde in dem Gebäude von 1953 die gesamte Technik erneuert und komplett energetisch saniert. Neben neuen Fenstern, einem Fassaden-Vollwärmeschutz und entsprechender Dämmung von Geschossdecken wurde das Haus an das Fernwärmenetz angeschlossen.



STARTSCHUSS GEFALLEN

HERMANN-BARTHEL-STRASSE 62

Im vergangenen Geschäftsbericht wurde über die Sanierungspläne in der Hermann-Barthel-Straße 62 berichtet. Inzwischen konnte für alle Bewohner einvernehmlich neuer (Übergangs-) Wohnraum gefunden werden. Lediglich vier Mieter sind außerhalb des SWG-Bestandes umgezogen. Im Gebäude aus den 70er-Jahren stehen aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs umfangreiche Arbeiten an. Rund eineinhalb Jahre Bauzeit sind einkalkuliert. Momentan werden die Abbruch- und Rohbauarbeiten ausgeführt und die vorhandenen Tapeten und Bodenbeläge entfernt. Die 48 Wohnungen erhalten einen barrierefreien Zugang. Durch die Verglasung der vorhandenen Balkone entstehen windgeschützte Loggien. Die Hermann-Barthel-Straße 62 wird nach EnEV-Standard KfW 55 modernisiert, die Fassade erhält eine Mineralwolldämmung, auch Dach und Kellerdecken werden gedämmt. Neue Fenster mit Dreifachisolierverglasung ergänzen das Energiesparkonzept. Zudem soll der Außenbereich mit einem neuen Spielgelände aufgewertet werden.

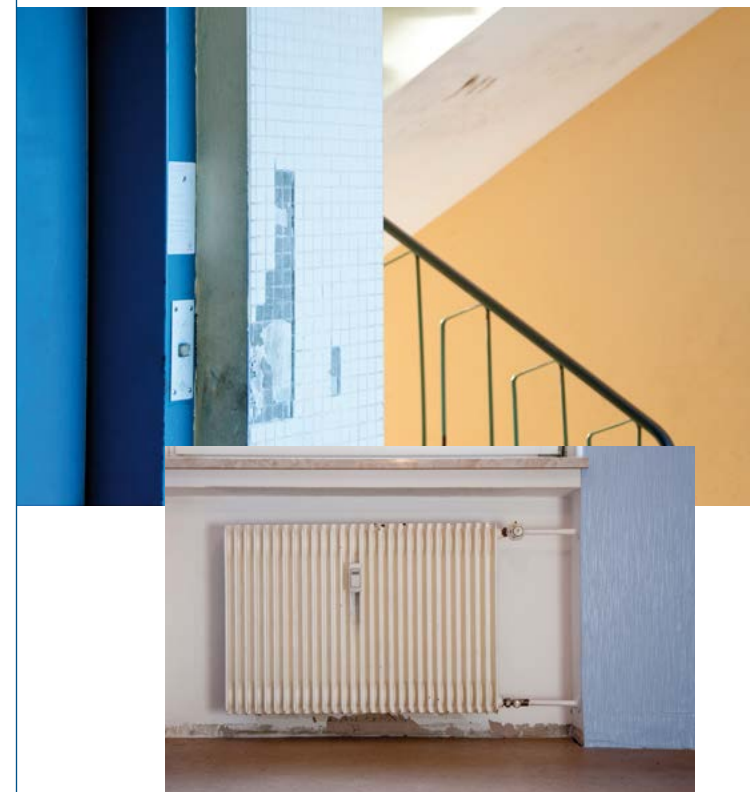


FORTSETZUNG VOLLMODERNISIERUNG

HERMANN-BARTHEL-STRASSE 64



Während in der Hermann-Barthel-Straße 62 die Arbeiten bereits begonnen haben, starten die Vorbereitungen für das nebenstehende Gebäude mit der Nummer 64. Das Haus ist ebenfalls aus den 70er-Jahren und vergleichbar gebaut. Entsprechend hat es mit ähnlichen Problemen zu kämpfen: Schäden am Außenputz und an den Balkonen, schlechter Zustand der Rohrleitungen und des Daches, Überalterung der Bäder und elektrischen Anlagen. Um in den kommenden Jahren nicht immer wieder Instandhaltungsarbeiten am Gebäude und in den 40 Wohnungen durchführen zu müssen, hat sich die SWG entschlossen, auch hier den Weg der Vollmodernisierung im leergezogenen Zustand zu gehen. Allen Bewohnern werden in eingehenden Gesprächen passende Ersatz- oder Übergangswohnungen angeboten. Das benötigt Zeit; der Baubeginn ist für den Herbst 2017 geplant.



Hier erfahren Sie
mehr über das
Modernisierungsprojekt



10 NEUE WOHNUNGEN FÜR DIE SWG

LUDWIGSTRASSE 11

Im kommenden Jahr will die SWG ein Neubauprojekt beginnen: In der Ludwigstraße 11 soll ein modernes Wohngebäude mit Platz für zehn Wohnungen auf rund 710 m² Wohnfläche entstehen.

Die Substanz des bestehenden Gebäudes aus dem Jahr 1952 lässt eine Modernisierung nach eingehender Prüfung nicht zu. Der Neubau soll neben einer 4-Zimmer-Wohnung auch je vier 3-Zimmer- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie eine Loftwohnung im Dachgeschoss erhalten. Wie in der Sattlerstraße 15 ist eine Erschließung des Innenhofs und der Freiflächen über einen Laubengang geplant. Alle Wohnungen werden über einen Balkon verfügen, sind barrierearm geplant und mit dem Aufzug erreichbar. Für den Neubau werden 15 Monate Bauzeit veranschlagt.



Lageplan



Ansicht Ludwigstraße Nord-West



Ansicht Hof Süd-Ost

EIN SICHERES ZUHAUSE BEI DER SWG

INTERVIEW MIT YOUSEF AJAM AUS ALEPPO

Das Ehepaar Yousef Ajam (29) und Asmaa Farman (31) flüchtete im September 2015 zusammen mit ihrer elfjährigen Nichte vor dem Bombenhagel im syrischen Aleppo. Der Krankenpfleger und die gelernte OP-Schwester fanden eine Zuflucht in der Aufnahmeeinrichtung in Schweinfurt und waren sofort darum bemüht, Deutsch zu lernen und sich möglichst schnell zu integrieren. Seit dem 1. Juni 2016 bewohnen sie zu dritt eine Zweizimmerwohnung der SWG in Schweinfurt. Wir haben die syrische Flüchtlingsfamilie getroffen und mit Yousef Ajam über seine Flucht und seine Erfahrungen in Schweinfurt gesprochen.

HERR AJAM, WIE WAREN DIE BEDINGUNGEN IN IHRER HEIMAT 2015 UND WAS HAT SIE KONKRET DAZU VERANLASST, NACH DEUTSCHLAND ZU FLIEHEN?

Yousef Ajam: Die Situation in Aleppo war katastrophal. Es gab kein Wasser, keinen Strom und ständig mussten wir um unser Leben fürchten. Ich habe in einem Krankenhaus gearbeitet und als ich eines Tages mit einer Kollegin nach Hause ging, wurde sie von einer Granate getötet. Da fasste ich den Entschluss, zusammen mit meiner Frau zu fliehen.

UND DIE KLEINE NICHTe IHRER FRAU HABEN SIE AUCH MITGENOMMEN. WIE KAM ES DAZU?

Yousef Ajam: Die Schwester meiner Frau hat fünf Kinder und hat sich natürlich Tag und Nacht um deren Sicherheit Sorgen gemacht. So haben wir Thuraya mit uns genommen, um sie in Sicherheit zu bringen.

Yousef Ajam im Gespräch
mit einem SWG-Mitarbeiter



Die elfjährige
Thuraya an ihrem
Geburtstag

WIE VERLIEF IHRE FLUCHT?

Yousef Ajam: Es ging über die Türkei und den Balkan nach Ungarn – von dort nach Österreich und schließlich nach Deutschland. Wir haben Verwandte, die in Haßfurt lebten und so kamen wir letztlich nach Schweinfurt.

SO SIND SIE IN DER HIESIGEN ERSTAUFNAHMEINRICHTUNG GELANDET. WIE GING ES DANN FÜR SIE WEITER?

Yousef Ajam: Ich konnte schnell in der Einrichtung als Krankenpfleger arbeiten und wir haben uns sofort darum bemüht, die deutsche Sprache zu lernen. Wir gehen seither in die „Schule“ und können uns jetzt schon sehr gut verständigen. Außerdem besuchen wir einen Integrationskurs.

SEIT JUNI 2016 LEBEN SIE IN EINER WOHNUNG DER SWG. FÜHLEN SIE SICH WOHL UND HABEN SIE SICH GUT EINGELEBT?

Yousef Ajam: Wir haben uns sofort sehr wohlgefühlt. Wir werden von der Nachbarschaft akzeptiert und haben keinerlei Probleme. Auch deutsche Freunde haben wir schon gefunden. Die Wohnung ist für uns ein echtes Zuhause geworden. Auch unsere Nichte, die in die Auenschule geht, fühlt sich sehr wohl, obwohl sie natürlich ihre Familie vermisst.



Die zerstörte
Wohnung des
Ehepaares in
Aleppo

WIE SEHEN IHRE ZUKUNFTSPPLANUNGEN AUS?

Yousef Ajam: Ich werde im März ein Praktikum im Rhön-Klinikum beginnen und habe wohl die Chance, danach eine einjährig befristete Anstellung als Krankenpfleger zu bekommen. Meine Frau will auch wieder als OP-Schwester arbeiten, wenn das möglich ist. Wir sind für die Hilfe, die man uns entgegenbringt, sehr dankbar und wollen natürlich etwas zurückgeben. Der SWG danken wir dafür, dass wir wieder einen Ort haben, an dem wir uns sicher und zu Hause fühlen können.

HERR AJAM, VIELEN DANK FÜR DIESES GESPRÄCH UND ALLES GUTE FÜR SIE UND IHRE FAMILIE.

GEMEINSAM STATT EINSAM

INNOVATIVES WOHNPROJEKT IN DER OSKAR-VON-MILLER-STRASSE RUNDUM ERFOLGREICH

Drei Jahre ist es her, dass 16 barrierearme Wohnungen im Rahmen eines Wohnprojekts des 2003 gegründeten Freien Altenrings Schweinfurt e.V. (FAR) bezogen wurden. Ob das Ziel erreicht wurde, ein selbstbestimmtes Leben mit der Geborgenheit der Gruppe zu verbinden und wovon dies abhängt, darüber haben wir mit Ulrike Stahl, 1. Vorsitzende des FAR, gesprochen.

VOR DER ERSTVERMIETUNG GAB ES EINE LANGE INTERESSENTENLISTE. HAT DAS WOHNPROJEKT DEN ERWARTUNGEN STANDGEHALTEN?

Ulrike Stahl: Ganz klar: ja. Dazu reicht schon ein Blick auf die aktuelle Warteliste mit 23 Interessenten. Bislang gab es lediglich einen Mieterwechsel. Ein Ehepaar ist zu den Kindern nach Norddeutschland gezogen. An deren Stelle ist eine alleinstehende Dame in die frei gewordene Wohnung gezogen. Aktuell wohnen acht Alleinstehende und acht Paare hier. Damit haben wir eine ungewöhnlich gesunde Geschlechtermischung, eine Altersspanne zwischen 53 und 87 Jahren.

WAS SCHÄTZEN DIE BEWOHNER BESONDERS AN DIESEM PROJEKT?

Ulrike Stahl: Nun, da sind zuerst die wirklich großartig sanierten Wohnungen mit Aufzug, Balkon, Gemeinschaftsräumen, viel Licht usw. Dann ist es das gute Gefühl, nicht allein zu sein. Fast alle Bewohner bauen sich ein soziales Netz oder sogar Freundschaften auf, die in ganz verschiedenen Situationen zum Tragen kommen – von der Unterstützung beim Einkauf über gemeinsame Krankenhaus- oder Friedhofsbesuche sowie gemeinsame Unternehmungen bis hin zur Sicherheit, dass immer jemand da ist, dem sie ihre Schlüssel, ihre Post, Pflanzen oder den Kanarienvogel anvertrauen können. Im Übrigen ist es auch dieses Miteinander, das im Fall der Pflegebedürftigkeit einen Heimaufenthalt zumindest verzögern kann. Manche Bewohner übernehmen auch kleine Aufgaben für die Gemeinschaft, sodass sie Teil des Erfolgs werden. Und nicht zuletzt schätzen die Bewohner die Treffen im 14-Tage-Rhythmus, wo wirklich alle Probleme zur Sprache kommen und nach Möglichkeit vor Ort gelöst werden.



Informieren Sie
sich über ein
außergewöhnliches
Wohnprojekt

APROPOS GEMEINSCHAFTSTREFFEN:
WO DRÜCKT DENN IMMER WIEDER
DER SCHUH?

Ulrike Stahl: Die Themen sind sehr breit gestreut. Immer wieder geht es aber um Geld und kleine zwischenmenschliche Probleme. Dieses basisdemokratische Miteinander ist unheimlich wichtig, aber auch sehr schwer. Wenn etwa mit engagierten Gartengestaltern und daran weniger Interessierten zwei Lager bestehen, gibt es bei dem Wunsch nach 20 Euro aus der Gemeinschaftskasse schon mal erstaunlichen Widerstand.

SIE PLANEN WEITERE PROJEKTE DIESER ART. WERDEN SIE
DABEI ETWAS ANDERS MACHEN WOLLEN?

Ulrike Stahl: Angesichts der demographischen Entwicklung, deutlich längerer Selbstständigkeit und dem Wunsch nach Selbstbestimmtheit ist unser Konzept fast zwangsläufig erfolgreich. Allerdings hat es doch länger als geplant gebraucht, das Konzept zu platzieren und zu realisieren. Selbstorganisation und Selbstverantwortung müssen eben erst einmal von hehrer Theorie zu gelebter Praxis werden.

WAS ÄLTERE MENSCHEN WOLLEN

Befragungen und Studien zeigen immer wieder, dass ältere Menschen in erster Linie geistig und körperlich gesund bleiben möchten. An zweiter Stelle wünschen sie sich Unabhängigkeit und Selbstständigkeit. Platz drei nehmen intakte soziale Beziehungen ein.

WAS BISHER GESCHAH

Als die SWG 2012 mit der Sanierung des u-förmigen Blocks in der Oskar-von-Miller-Straße 87a – 99 begann, reservierte sie von Beginn an einen ganzen Flügel für ein Wohnprojekt des aus der lokalen Agenda 21 hervorgegangenen Freien Altenrings Schweinfurt e.V. (FAR). Unter dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ entstanden darin 16 barrierearme Wohnungen mit einem Gemeinschaftsbereich. Jeder Bewohner bzw. jedes Paar hat eine eigene, abgeschlossene Wohnung und organisiert sein Leben selbst. Alle zwei Wochen treffen sich alle Bewohner, um aktuelle Themen zu besprechen.

WANN SOLLTE MAN SICH MIT DEM THEMA ALTERS-
SITZ BESCHÄFTIGEN?

Ulrike Stahl: Etwas dramatisierend könnte ich antworten: so früh wie möglich. Weniger, weil spezifische Wohnungen für ältere Menschen knapp sind. Viel wichtiger finde ich, dass wir die

Entscheidung über unsere Lebens- und Wohnsituation im Alter treffen sollten, wenn wir noch im Vollbesitz unserer geistigen und körperlichen Fähigkeiten sind! Wo immer ich einen Vortrag über das Thema „Alter“ halte, fordere ich die Anwesenden deshalb auf, für sich zu entscheiden, ob sie beispielsweise in ein Altenheim möchten oder sich eher für eines der kommenden Konzepte gemeinschaftlichen Wohnens interessieren, etwa Pflegewohngemeinschaften, Urlaubs- und Kurzzeitwohngemeinschaften, Minialtenheime oder Senioren pensionen. Es gibt doch nichts Schlimmeres, als nach einem Klinikaufenthalt nicht mehr nach Hause zu können – und niemand weiß, für welche Option sich der jeweilige Patient alternativ entschieden hätte.





JAHRESABSCHLUSS

SWG

LAGEBERICHT FÜR 2016

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. Der gesellschafts-eigene Immobilienbesitz befindet sich fast ausschließlich in Schweinfurt.

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.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Laut Statistischem Bundesamt ist die konjunkturelle Lage 2016 in Deutschland gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als ein Jahr zuvor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt laut Bundesagentur für Arbeit zum Jahresende 2016 bei 5,8 % (VJ: 6,1 %). In der Region beträgt die Arbeitslosenquote 3,4 % (VJ: 3,4 %), während in der Stadt Schweinfurt die Arbeitslosigkeit im Dezember 2016 bei 6,1 % (VJ: 5,8 %) liegt.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank beträgt im Dezember 2016 0,0 % (VJ: 0,05 %) nach der letzten Zinsanpassung der EZB im März 2016. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich positiv bei Kreditaufnahmen aus.

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

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die mit höheren Kosten für das Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

1. NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Gesundheitspark in der Robert-Koch-Straße 10 sind zum 31.12.2016 alle Gewerbe- und Wohnflächen vermarktet. Restliche, nutzerspezifische Innenausbauarbeiten sollen bis Ende März 2017 abgeschlossen sein.

Weitere Neubautätigkeiten wurden in 2016 nicht durchgeführt.

In Planung ist der Abbruch eines Bestandsgebäudes im Gründerviertel, um an gleicher Stelle einen Mietwohnungsneubau zu errichten.

2. BESTANDSPFLEGE, MODERNISIERUNG

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,3 Mio. EUR (VJ: 4,0 Mio. EUR) eingesetzt.

Die Modernisierungsmaßnahmen der Wohnanlagen Schopperstraße 28, Friedrich-Stein-Straße 22 und Sattlerstraße 15 wurden in 2016, wie geplant, abgeschlossen. Alle Wohnungen sind vermietet. Mit der Modernisierungsmaßnahme Hermann-Barthel-Str. 62 wurde begonnen.

Kennzahlen	lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je m² Wohn-/ Nutzfläche in EUR	≈ 13	≈ 12
Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen je m² in EUR	≈ 22	≈ 20

3. WOHNUNGSVERWALTUNG

Im Jahr 2016 wurden 496 (VJ: 529) Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt. Hiervon sind 36 (VJ: 23) modernisierungsbedingt und 35 (VJ: 47) in Todesfällen begründet. Direkte Weitervermietungen sind die Regel.

Kennzahlen	lfd. Jahr	Vorjahr
Kündigungsquote	10,1 %	10,8 %
Abschreibung aus Mietforderungen (im Verhältnis zu Nettomieterlösen)	0,7 %	0,7 %
Mietrückstandsquote (Forderungen/Nettosollmiete)	1,2 %	1,3 %
Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche und Monat	4,76 EUR	4,70 EUR

Zum 31. Dezember 2016 standen 239 (VJ: 216) Wohnungen leer. Darin sind 65 (VJ: 55) Wohnungen enthalten, die modernisiert werden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die Leerstandsquote zum Jahresende inklusive modernisierungsbedingte Leerstände beträgt 4,79 % (VJ: 4,39 %). Zum Jahresende haben 991 (VJ: 915) Personen ihr Interesse an der Anmietung einer Wohnung bekundet. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um Interessenten, die bereits wohnungsversorgt sind, aber deren Wohnbedürfnisse sich verändert haben.

Im Jahr 2016 sind 29 (VJ: 23) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 5 (VJ: 5) zu Zwangsräumungen. Es wurden 35 (VJ: 32) Mahnbescheide erstellt. Zum Jahresende bestehen 82 (VJ: 54) Ratenzahlungsvereinbarungen. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 2016 rund 141.000 EUR (VJ: rund 151.000 EUR).

Die Umsätze aus der Bestandsbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund von modernisierungsbedingten und allgemeinen Mietanpassungen sowie höheren Umlagen bei den Betriebs- und Heizkosten um 0,6 Mio. EUR auf 28,1 Mio. EUR gestiegen.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum 31. Dezember 2016 folgenden eigenen Bestand:

4.909 Wohnungen mit 303.167 m² Wohnfläche
81 gewerbliche Einheiten mit 28.925 m² Nutzfläche
1.220 Garagen und 1.269 Kfz-Abstellplätze/Carports.

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

4. VERKAUFSSMASSNAHMEN

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 10 (VJ: 15) Eigentumswohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 5 Tiefgaragenstellplätze und 2 Stellplätze aus dem Bestand verkauft.

5. BAUBETREUUNG

Im Geschäftsjahr 2016 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 2016 wurden 2.739 (VJ: 2.740) Einheiten verwaltet.

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, Stadion, Sporthallen, 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 2016 wurden durch die Stadt Schweinfurt rund 5,2 Mio. EUR (VJ: 4,3 Mio. EUR) für den großen Bauunterhalt bereitgestellt. Die Mittel flossen in die Sanierung von Schulen, Sportanlagen, Außenanlagen, Museum und Verwaltungsgebäude.

Der kleine Bauunterhalt hatte 2016 ein Volumen von rund 1,1 Mio. EUR. Für 2017 sind rund 4,2 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 6,5 Mio. EUR geplant. Mit 4,0 Mio. EUR bewegen sich die Umsätze aus dem Facility Management leicht über dem Vorjahresniveau.

8. ERWERBSMASSNAHMEN

Im Kalenderjahr wurden 2 Doppelhäuser auf dem Konversionsgelände Yorktown sowie ein Zweifamilienhaus in der Klingenbrunnstraße erworben.

9. MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigte im vergangenen Jahr rund 81 (VJ: 80) Mitarbeiter und 6 (VJ: 4) Auszubildende. 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 Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. LAGE

1. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme ist auf rund 170,4 Mio. EUR gesunken (V): rund 174,7 Mio. EUR). Die Hauptgründe hierfür liegen auf der Vermögensseite im Wesentlichen im Rückgang des Anlagevermögens (rund 2,2 Mio. EUR) durch Verkäufe und Abschreibungen sowie dem Abbau des Finanzmittelbestands um rund 2,2 Mio. EUR. Die Investitionen in das Anlagevermögen von rund 5,8 Mio. EUR werden dadurch nicht sichtbar.

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um rund 4,5 Mio. EUR und die Rückstellungen um rund 0,8 Mio. EUR verringert. Dem steht ein Anstieg des Eigenkapitals um rund 1,0 Mio. EUR gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. FINANZLAGE

Die Eigenmittel haben sich um rund 0,7 Mio. EUR erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 35 % (V): 34 %).

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von rund 8,3 Mio. EUR sowie den Abflüssen aus Investitionstätigkeit in Höhe von rund 4,5 Mio. EUR und aus Finanzierungstätigkeit von 6,0 Mio. EUR zusammen. Insgesamt ergab sich ein Rückgang der Zahlungsmittel in Höhe von rund 2,2 Mio. EUR.

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

Die Gesellschaft hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2016 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. ERTRAGSLAGE

Im Vergleich zum ursprünglichen Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 hat sich das Ergebnis um rund 0,2 Mio. EUR verringert. Die Ursache liegt in einer Sonderabschreibung. Dadurch werden Teilaufösungen von Rückstellungen und geringere Verwaltungskosten als ursprünglich bei den Planungen angenommen nicht ersichtlich.

Im Berichtsjahr 2016 beträgt der Jahresüberschuss der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt 990.640,23 EUR (V): 2.462.087,67 EUR). Hiervon wurden 100.000,00 EUR (V): 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 den Verkäufen aus dem Anlagevermögen sowie der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung positiv beeinflusst. Im Berichtsjahr wird das Jahresergebnis durch eine außerplanmäßige Abschreibung belastet.

	lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenmittelrentabilität	1,7 %	4,2 %

Für das Geschäftsjahr 2016 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlösschmälerungen) insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von allgemeinen Mieterhöhungen auf rund 28,07 Mio. EUR (V): 27,52 Mio. EUR) erhöht. Damit wurde die Prognose für 2016 von rund 27,84 Mio. EUR um rund 0,23 Mio. EUR überschritten.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf rund 4.296 T€ (V): 4.009 T€). Die Prognose für das Jahr 2016 belief sich auf 4.300 T€.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

C. PROGNOSE-,
RISIKO- UND
CHANCENBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Aufgrund der steigenden Anzahl von Wohnungsinteressenten will die Gesellschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt plant deshalb, Grundstücksflächen für Mietwohnungsneubau auf dem Konversionsgelände Askren Manor zu erwerben. Die Stadt Schweinfurt hat die Konversionsflächen Askren Manor erworben und bietet die überwiegenden Flächen Investoren zur Modernisierung von Bestandsgebäuden bzw. zum Neubau von Wohnungen an.

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 2017 wird die Modernisierungsmaßnahme am Hochhaus Hermann-Barthel-Str. 64 begonnen.

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

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von rund 28,3 Mio. EUR. Die Steigerung von rund 0,2 Mio. EUR gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 ergibt sich im Wesentlichen durch geplante Mieterhöhungen im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnraum.

An den eigenen Beständen werden Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen weiterhin durchgeführt. Für das Jahr 2017 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund 4,4 Mio. EUR.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2017 einen Jahresüberschuss von rund 1,5 bis 1,7 Mio. EUR.

II. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

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

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

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

FINANZIERUNG UND LIQUIDITÄT

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel gegebenenfalls nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt mit vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund ausreichend vorhandener Beleihungsreserven gering einzuschätzen. Insgesamt sieht die Geschäftsleitung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

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

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 2017 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.

WOHNUNGSMIETEN

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter monatlich kalt beträgt bei der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt zum Jahresende 4,76 EUR. Modernisierte Wohnungen werden aktuell aufgrund günstiger Förderkonstellationen mit 6,00 EUR angeboten und können wegen großer Nachfrage vermarktet werden. Bei Neubauwohnungen ist eine Miete unter 8,00 EUR wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Die Wohnungsmieten sind in den letzten Jahren nicht im selben Maße gestiegen wie die Baupreise und die Kosten für energetische Anforderungen an Wohngebäude. Aufgefangen konnten die Mehrkosten in den letzten Jahren nur durch günstige Förderkonstellationen bei den Modernisierungen und einem günstigen Zinsniveau. Bei weiter steigenden Baupreisen und zusätzlichen gesetzlichen Anforderungen in Verbindung mit wieder steigenden Zinsen wird die Gesellschaft prüfen, ob über den Gesamtbestand hinweg die Mieten künftig stärker anzupassen sind als dies in der Vergangenheit der Fall war.

COMPLIANCE UND RECHT

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und von/oder Systemen können für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt Risiken entstehen.

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung der eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

III. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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.

IV. GESAMTAUSSAGE ZUM RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Das Risikomanagement der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigende Erlöse entgegenstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

D. 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, 30. Januar 2017
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA		SWG 31.12.2016		SWG 31.12.2015	
	€	€	€	€	
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		101.573,00		71.447,00	
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.711.399,93		110.389.368,54		
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.593.974,37		39.234.712,37		
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.313,00		265.516,00		
4. Anlagen im Bau	4.518.724,41		3.587.962,52		
5. Bauvorbereitungskosten	142.911,06	151.322.322,77	49.471,04	153.527.030,47	
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46		
2. Sonstige Ausleihungen	19.037,75		26.605,44		
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	170.424,21	4.200,00	177.991,90	
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00		
2. Unfertige Leistungen	7.193.414,47		7.116.431,16		
3. Andere Vorräte	65.343,19	7.258.757,66	112.148,93	7.228.580,09	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	258.988,24		256.765,86		
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	160.479,62		191.541,93		
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.313,16		63.364,37		
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.209,75		471,87		
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.522,07		36.230,81		
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		28.820,16		
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.977.755,95	2.456.268,79	1.785.990,81	2.363.185,81	
III. Flüssige Mittel					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.724.185,61		10.931.691,61	
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
I. Geldbeschaffungskosten	187.206,26		228.484,67		
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	136.622,68	323.828,94	150.826,93	379.311,60	
		170.357.360,98		174.679.238,48	

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

PASSIVA		SWG 31.12.2016		SWG 31.12.2015	
	€	€	€	€	
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital		3.000.000,00		3.000.000,00	
II. Kapitalrücklagen		6.750.000,00		6.750.000,00	
III. Gewinnrücklagen					
1. Gesellschaftsvertragl./satzungsmäßige Rücklagen *) *) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 100.000,00 € (VJ: 300.000,00 €)	3.660.675,30		3.560.675,30		
2. Andere Gewinnrücklagen +) +) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2.162.087,67 € (VJ: 1.849.160,53 €)	30.384.108,56	34.044.783,86	28.222.020,89	31.782.696,19	
IV. Bilanzgewinn		890.640,23		2.162.087,67	
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen					
		284.848,94		294.958,20	
C. Rückstellungen					
I. Rückstellungen Pensionen	1.333.712,00		1.298.678,00		
II. Rückstellungen für Steuern	0,00		0,00		
III. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.996.000,00		15.249.125,84		
IV. Sonstige Rückstellungen	5.351.062,00	21.680.774,00	5.972.565,00	22.520.368,84	
D. Verbindlichkeiten					
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.268.334,83		89.416.178,83		
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	5.080.720,31		5.108.639,54		
III. Erhaltene Anzahlungen	7.857.064,07		8.644.740,89		
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.650,22		87.236,82		
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.407,09		308.847,34		
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.939.764,87		3.503.193,71		
VII. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	814.327,01		836.005,04		
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 81.743,46 € (VJ: 75.375,16 €) davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (VJ: 5.768,12 €)	87.761,46	103.516.029,86	87.004,28	107.991.846,45	
E. Rechnungsabgrenzungsposten					
		190.284,09		177.281,13	
		170.357.360,98		174.679.238,48	

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS
31. DEZEMBER 2016

	2016		2015	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.073.616,55		27.520.799,05	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	706.221,13		2.963.989,51	
c) aus Betreuungstätigkeit	4.653.976,09	33.433.813,77	4.245.662,50	34.730.451,06
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		86.751,15		258.182,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		663.817,00		549.984,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.035.129,25		2.093.131,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.491.862,29		11.607.626,51	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	730.491,39		2.981.610,56	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.289.495,57	17.511.849,25	4.594.361,38	19.183.598,45
Rohergebnis		17.707.661,92		18.448.150,56
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.004.711,64		3.834.176,69	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 54.326,73 € (VJ: 0,00 €)	1.085.178,67	5.089.890,31	941.720,24	4.775.896,93
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.018.116,71		5.384.212,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.171.657,49		2.408.842,19
9. Betriebsergebnis		3.427.997,41		5.879.198,83
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		119,30		176,40
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 2.243,89 € (VJ: 2.700,22 €)		6.572,26		15.341,83
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 115.375,83 € (VJ: 202.122,12 €)		2.419.753,52		2.787.908,40
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				15.833,25
14. Ergebnis nach Steuern		1.014.935,45		3.090.975,41
15. Sonstige Steuern		24.295,22		628.887,74
16. Jahresüberschuss		990.640,23		2.462.087,67
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		100.000,00		300.000,00
18. Gewinnvortrag		0,00		0,00
19. Bilanzgewinn		890.640,23		2.162.087,67

3. ANHANG DES
JAHRESABSCHLUSSES
2016

ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen:

Die Grundsteuer für den Hausbesitz wurde im Berichtsjahr erstmals unter der Position "Aufwendungen für Hausbewirtschaftung" (610 T€) ausgewiesen. Im Vorjahr wurden die entsprechenden Beträge (603 T€) unter der Position "Sonstige Steuern" ausgewiesen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) aufgestellt. Dadurch bedingt, sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der "Sonstigen betrieblichen Erträge" aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB sowie der korrespondierenden Posten bei den "Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen" und der "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" nicht vergleichbar.

1. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet und durch planmäßige Abschreibungen gemindert.

In die Herstellungskosten der Gebäude (einschl. Nachaktivierungen) werden die Kosten für eigene Architektenleistungen einbezogen.

Die Abschreibungssätze betragen im Einzelnen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	25,00 %
Wohnbauten und Garagen, die bis 31.12.1991 fertiggestellt wurden	1,25 % bis 2,00 %
Nach dem 31.12.1991 abgeschlossene Neubaumaßnahmen:	
- Wohnbauten bis 31.12.1993 (degressiv), derzeit	1,25 %
- Angeschaffte und restaurierte Wohnbauten (linear)	2,00 %
- Außenanlagen	10,00 %
- Carports	6,67 %
- Fertiggaragen	6,67 %
- Gemauerte Garagen	5,00 %
- Andere Anlagen	3,33 %
- Technische Anlagen und Maschinen	4,00 % bis 10,00 %
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten nicht mehr als 410 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt. Nachträgliche Herstellungskosten bei Gebäuden werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen.	

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

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

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, ein technischer Zinsfuß von 4,01 % (November 2016), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,2 % angesetzt.

Die **Rückstellungen für Bauinstandhaltung (RfB)** sind für die in früheren Geschäftsjahren begründeten größeren Instandhaltungsaufwendungen gebildet, die hinsichtlich des Zeitraums ihres Eintretens unbestimmt sind. Die Bewertungen der Rückstellungen erfolgten objektweise je Wirtschaftseinheit und sind bis zum 31.12.2008 aufgelaufen. Die nach HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB zum 1.1.2009 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden ab dem Geschäftsjahr 2009 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden die Rückstellungen für Bauinstandhaltung auf Grundlage der besseren Erkenntnisse aus der abgeschlossenen technischen Bestandaufnahme den Objekten neu zugeordnet. Im Berichtsjahr wurden deshalb insgesamt Beträge von 9.013 T€ auf andere Objekte umgegliedert. Aus den Beträgen je Wirtschaftseinheit errechnet sich eine Auflösung der RfB von 253 T€ im Berichtsjahr 2016, die als sonstige betriebliche Erträge erfasst wurden.

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Bei der Rückstellung für Altersteilzeit wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 3,3 Jahren von 1,87 % (November 2016) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgroßen werden mit durchschnittlich 2,5 % angenommen. Eine Fluktuationsrate ist nicht vorzunehmen gewesen.

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.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bei den Positionen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** ist die letzte Penthouse-Wohnung der Baumaßnahme Gesundheitspark im Berichtsjahr als Abgang erfasst worden.

In der Position **Anlagen im Bau** sind von der Baumaßnahme Gesundheitspark noch 3.572 T€ enthalten. Es handelt sich hier um noch nicht endabgerechnete Kosten mit den Käufern Stadt Schweinfurt und dem Krankenhaus Leopoldina, um nicht schlussgerechnete Sonderleistungen für die Käufer der Penthouse-Wohnungen, sowie um die auf Wunsch der Mieter eingebauten Sonderausstattungen. Ein verbleibender Teil wird nach Aktivierung der Außenanlage noch als Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten zu aktivieren sein. Die endgültige Abrechnung dieser Maßnahme ist für 2017 festgelegt.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 7.193 T€ (VJ: 7.116 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

In den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 97,3 T€ enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag verrechnet werden. Die ertragswirksame Erfassung erfolgte im Berichtsjahr unter "Sonstige betriebliche Erträge".

Vom **Jahresüberschuss** wurden 100 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.

Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurde für das Jahr 2016 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.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 39,9 T€ (VJ: 41,1 T€) aufgelaufene Zinsen und Tilgungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden ertmals die Erlöse aus der Geschäftsbesorgung unter Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sowie aus Sondereinrichtungen unter Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen. Die Positionen "Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung", "Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit", "sonstige betriebliche Erträge", "Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung" und "sonstige betriebliche Aufwendungen" sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar.

In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung:	27.562 T€
- Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit:	4.453 T€
- Sonstige betriebliche Erträge:	1.839 T€
- Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung:	11.637 T€
- sonstige betriebliche Aufwendungen:	2.380 T€

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 474 T€ (VJ: 1.232 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 1.639 T€.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

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	87.268.334,83	4.943.183,40	4.778.434,72			18.452.849,14	63.872.302,29	87.240.334,83	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.080.720,31	272.621,01	271.229,23			1.003.293,52	3.804.805,78	4.062.816,87	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	7.857.064,07	7.857.064,07	8.644.740,89						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.650,22	93.650,22	87.236,82						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.407,09	374.407,09	308.847,34						
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.939.764,87	569.157,46	1.566.634,12			264.076,42	1.106.530,99	1.939.764,87	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	814.327,01	814.327,01	836.005,04						
Sonstige Verbindlichkeiten	87.761,46	87.761,46	87.004,28						
Verbindlichkeiten gesamt	103.516.029,86	15.012.171,72	16.580.132,44			19.720.219,08	68.783.639,06	93.242.916,57	

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs- und Herstellungskosten								Abschreibung						Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand 31.12.2016			Stand zum 01.01.2016	AfA im G'jahr	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Afa zum 31.12.2016		
	€	€	€	€		€			€	€	€	€		€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	911.971,92	88.904,90	0,00	0,00	0,00	1.000.876,82			840.524,92	58.778,90	0,00	0,00	0,00	899.303,82	101.573,00	71.447,00
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	207.077.805,45	3.198.705,16	447.814,74	0,00		209.828.695,87			96.688.436,91	3.692.130,39	263.271,36	0,00	0,00	100.117.295,94	109.711.399,93	110.389.368,54
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäftsbauten	52.220.315,12	513.378,10	0,00	0,00	0,00	52.733.693,22			12.985.602,75	3.154.116,10	0,00	0,00	0,00	16.139.718,85	36.593.974,37	39.234.712,37
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00									0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.079.715,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2.079.715,82			2.079.715,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2.079.715,82	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.620.950,42	202.888,32	11.364,67	0,00		1.812.474,07			1.355.434,42	113.091,32	9.597,31	0,00	0,00	1.457.161,07	355.313,00	265.516,00
Anlagen im Bau	3.587.962,52	1.702.232,92		-771.471,03		4.518.724,41									4.518.724,41	3.587.962,52
Bauvorbereitungskosten	49.471,04	93.440,02		0,00		142.911,06									142.911,06	49.471,04
Sachanlagen insgesamt	266.636.220,37	5.710.644,52	459.179,41	-771.471,03	0,00	271.116.214,45			113.109.189,90	6.959.337,81	272.868,67	0,00	0,00	119.793.891,68	151.322.322,77	153.527.030,47
Finanzanlagen																
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00			147.186,46									147.186,46	147.186,46
Sonstige Ausleihungen	26.605,44	0,00	7.567,69			19.037,75									19.037,75	26.605,44
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00			4.200,00									4.200,00	4.200,00
Finanzanlagen insgesamt	177.991,90	0,00	7.567,69	0,00		170.424,21								0,00	170.424,21	177.991,90
Anlagevermögen insgesamt	267.726.184,19	5.799.549,42	466.747,10	-771.471,03		272.287.515,48			113.949.714,82	7.018.116,71	272.868,67	0,00	0,00	120.693.195,50	151.594.319,98	153.776.469,37

Umgliederung ins UV

3. 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	4.804
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.765
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	309

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 31.12.2016 547.280,50 € (VJ: 506.527,11 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 40.753,39 € (VJ: 42.505,47 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	42	20	62
Teilzeitbeschäftigte	11	3	14
Auszubildende	6	0	6
Aushilfen	1	0	1

d. Gesamtbezüge

	2016 in €	2015 in €
des Aufsichtsrats	10.428,00	7.764,00
der Geschäftsführung	ohne Angabe	ohne Angabe

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

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

	2016 in €	2015 in €
Für laufende Pensionen (Witwe)	30.460,00	29.387,00

g. Mitglieder der Geschäftsführung

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

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

Sebastian Remelé, Schweinfurt
Oberbürgermeister, Vorsitzender

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

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

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

Rudolf Lauer, Euerdorf, Hauptgeschäftsführer
Handwerkskammer für Unterfranken

Adolf Schön, Schweinfurt,
Stadtrat, Polizeihauptkommissar

Oliver Schulte, Schweinfurt,
Stadtrat, selbstständiger Unternehmer

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

NACHTRAGSBERICHT

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

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER
GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 890.640,23 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 30. Januar 2017
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGS-
VERMERK

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 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 10. Februar 2017

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer


(gez. Bernt)
Wirtschaftsprüfer



JAHRESABSCHLUSS

SWSG

LAGEBERICHT FÜR 2016

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

Laut Statistischem Bundesamt ist die konjunkturelle Lage 2016 in Deutschland gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt laut Bundesagentur für Arbeit zum Jahresende 2016 bei 5,8 % (Vorjahr 6,1 %). In der Region liegt die Arbeitslosenquote bei 3,4 % (Vorjahr 3,4 %), während in der Stadt Schweinfurt die Arbeitslosigkeit im Dezember 2016 bei 6,1 % (Vorjahr 5,8 %) liegt.

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

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. € auf 6,2 Mio. € erhöht.

Im Unternehmen waren durchschnittlich 87 vollzeitbeschäftigte und 18 teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie 2 Auszubildende und 12 Hilfskräfte beschäftigt. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit knapp unter 4,7 Mio. € in der prognostizierten Höhe. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. € gestiegen, was insbesondere auf tarifliche Anpassungen zurückzuführen ist.

III. LAGE

1. VERMÖGENSLAGE

Die Eigenkapitalquote liegt bei 32,3 % (Vorjahr 29,4 %), 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 40,8 T€ liegt im Rahmen der Erwartungen.

Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeistertätigkeit beeinflusst. Geplant war ein Ergebnis für 2016 in Höhe von ca. 30 T€.

Die Ertragslage der SWSG ist geordnet.

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. PROGNOSEBERICHT

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2017 auf 32 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen erzielten Ergebnisse und Planungen.

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.

D. 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, 30. Januar 2017
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS FÜR
DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA		SWSG 31.12.2016		SWSG 31.12.2015	
	€	€	€	€	
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung		511.115,00		524.580,00	
II. Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	463,98	463,98	445,12	445,12	
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
Andere Vorräte		77.982,12		80.998,55	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95.869,69		80.548,46		
2. Forderungen gegen Gesellschafter	814.327,01		836.005,04		
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (VJ: 0,00 €)	44.212,82	954.409,52	13.362,44	929.915,94	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		36.415,21		58.422,97	
C. Aktive Steuerabgrenzung					
		116.000,00		127.000,00	
		1.696.385,83		1.721.362,58	

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

PASSIVA		SWSG 31.12.2016		SWSG 31.12.2015	
	€	€	€	€	
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00	
II. Kapitalrücklage		122.186,46		122.186,46	
III. Gewinnrücklagen					
Andere Gewinnrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 42.505,47 € (VJ: 20.252,14 €)	359.340,65	359.340,65	316.835,18	316.835,18	
IV. Bilanzgewinn					
1. Gewinnvortrag	0,00		0,00		
2. Jahresüberschuss	40.753,39	40.753,39	42.505,47	42.505,47	
B. Rückstellungen					
I. Rückstellungen Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	850.165,00		806.705,00		
II. Steuerrückstellungen	0,00		45.010,00		
III. Sonstige Rückstellungen	208.896,00	1.059.061,00	280.135,00	1.131.850,00	
C. Verbindlichkeiten					
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.052,78		2.384,53		
II. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	41.522,07		36.230,81		
III. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 46.469,48 € (VJ: 44.627,77 €)	46.469,48	90.044,33	44.370,13	82.985,47	
		1.696.385,83		1.721.362,58	

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS
31. DEZEMBER 2016

	2016		2015	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
- steuerfrei	5.934.395,54		5.577.225,51	
- steuerpflichtig	216.326,89	6.150.722,42	199.285,50	5.776.511,01
2. Sonstige betriebliche Erträge		13.120,24		1.970,00
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		609.081,69		355.483,95
Rohergebnis		5.554.760,97		5.422.997,06
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.649.512,07		3.534.675,23	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 33.584,28 € (VJ: 0,00 €)	1.024.246,03	4.673.758,10	933.153,29	4.467.828,52
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		138.900,74		121.084,09
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		659.053,81		642.427,82
7. Betriebsergebnis		83.048,32		191.656,63
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		336,65		867,84
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 20.997,00 € (VJ: 127.408,00 €)		20.997,00		127.408,00
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern 11.000,00 € (VJ: -20.000,00 €)		16.672,58		17.871,00
11. Ergebnis nach Steuern		45.715,39		47.245,47
12. Sonstige Steuern		4.962,00		4.740,00
13. Jahresüberschuss		40.753,39		42.505,47
14. Gewinnvortrag		0,00		0,00
15. Bilanzgewinn		40.753,39		42.505,47

3. ANHANG DES
JAHRESABSCHLUSSES
2016

ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

1. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungskosten bewertet und durch planmäßige Abschreibungen gemindert.

Abschreibungen werden zeitanteilig linear vorgenommen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 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.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet, ein technischer Zinsfuß von 4,01 % (November 2016), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,2% angesetzt.

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

Bei der **Rückstellung für Altersteilzeit** wurde der von der Bundesbank veröffentlichte Marktzinssatz mit durchschnittlicher Restlaufzeit von 2,5 Jahren von 1,74 % (November 2016) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,5 % 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 2017 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 Rückzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Entsprechende Forderungen in Höhe von 32 T€ wurden eingestellt.

Aus temporären Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren ausschließlich **aktive latente Steuern** – insbesondere bei den Rückstellungen für Pensionen und für Altersteilzeitverpflichtungen. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern angesetzt. Bei der Berechnung wird ein durchschnittlicher Steuersatz von 28,77 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zu Grunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2016 aktive latente Steuern in Höhe von 11 T€ aufgelöst.

Nach § 253 Abs. 6 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages von 128,6 T€ um den die Pensionsrückstellung anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (3,23 %) statt zehn Geschäftsjahre (4,01 %) zugrunde gelegt wird.

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 31.12.2016 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.

ANLAGESPIEGEL

Sachanlagen
Betriebsaustattung
Betriebsaustattung – GWG
Geschäftsausstattung
Geschäftsausstattung – GWG
Werkzeuge
Werkzeuge – GWG
Kraftfahrzeuge
Sammelposten
Sachanlagen insgesamt
Finanzanlagen
Beteiligungen, so. Ausleih.
Anlagevermögen insgesamt

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Stand zum 31.12.2016
€	€	€	€	€	€
591.714,27	28.037,86	109.987,08	0,00	0,00	509.765,05
	7.313,43	7.313,43	0,00	0,00	0,00
599,57	0,00	0,00	0,00	0,00	599,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.125,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.125,97
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
827.400,62	90.570,02	0,00	0,00	0,00	917.970,64
6.052,90	0,00	291,00	0,00	0,00	5.761,90
1.428.893,33	125.921,31	117.591,51	0,00	0,00	1.437.223,13
445,12	18,86	0,00	0,00	0,00	463,98
1.429.338,45	125.940,17	117.591,51	0,00	0,00	1.437.687,11

Abschreibungen						Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
Stand zum 01.01.2016	AfA im G'jahr	AfA Abgänge	AfA Umb.	AfA Zuschr.	AfA zum 31.12.2016		
€	€	€	€	€	€	€	€
430.105,27	32.862,29	109.501,51	0,00	0,00	353.466,05	156.299,00	161.609,00
	7.313,43	7.313,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
599,57	0,00	0,00	0,00	0,00	599,57	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.125,97	0,00	0,00	0,00	0,00	3.125,97	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
464.429,62	98.725,02	0,00	0,00	0,00	563.154,64	354.816,00	362.971,00
6.052,90	0,00	291,00	0,00	0,00	5.761,90	0,00	0,00
904.313,33	138.900,74	117.105,94	0,00	0,00	926.108,13	511.115,00	524.580,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	463,98	445,12
904.313,33	138.900,74	117.105,94	0,00	0,00	926.108,13	511.578,98	525.025,12

3. SONSTIGE ANGABEN

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7	2	0	0
Regiebetrieb	14	0	2	0
Hausverwalter	63	3	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	3	13	0	11

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.

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Alexander Förster
Geschäftsführer

NACHTRAGSBERICHT

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

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 40.753,39 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 30. Januar 2017
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt


Alexander Förster
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

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 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 10. Februar 2017

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


(gez. Maier)


(gez. Bernt)

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Stadt- und Wohnbau
GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13
97422 Schweinfurt
Telefon: 097 21 726-0
Telefax: 097 21 726-111
info@swg-sw.de
www.swg-schweinfurt.de

TEXTE

Stefanie Schwertberger,
Stadt- und Wohnbau
GmbH Schweinfurt,
Nils Adelheidt,
Gerryland Advertising GmbH

BILDER

Claudia Löwinger,
Luftbild Müller 2013, Johnsson
Stadt Schweinfurt,
SWG Archiv,
Shutterstock,
Gerryland Advertising GmbH,
Architektur- und Ingenieurbüro Perleth

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