

SWG  
GESCHÄFTS-  
BERICHT  
2017

04

Grußwort des  
Oberbürgermeisters

16

Menschen bei der SWG  
und ihre Geschichten

30

Lilian Rummert,  
Rentnerin

06

Vorwort des  
Geschäftsführers

18

Norbert Stöth, Hausmeister

34

Anton Silberstein,  
Schüler

08

Kurzbericht des  
Aufsichtsrates

22

Gabriel, Schüler

38

Frank Keller, Gastronom

12

Tätigkeitsfelder der SWG

26

Renate Schmidt,  
Mitarbeiterin

42

Jahresabschluss  
der SWG 2017

44

Lagebericht der SWG 2017

59

Bestätigungsvermerk  
der SWG 2017

66

Gewinn- und Verlustrechnung  
der SWSG 2017

50

Bilanz der SWG  
zum 31. Dezember 2017

60

Jahresabschluss  
der SWSG 2017

67

Anhang des Jahresabschlusses  
der SWSG 2017

52

Gewinn- und Verlustrechnung  
der SWG 2017

62

Lagebericht der SWSG 2017

71

Bestätigungsvermerk  
der SWSG 2017

53

Anhang des Jahresabschlusses  
der SWG 2017

64

Bilanz der SWSG  
zum 31. Dezember 2017

# Sebastian Remelé

OBERBÜRGERMEISTER

## G

### rußwort des Oberbürgermeisters

Schweinfurt hat rund 54.000 Einwohner. Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Herkunft, mit unterschiedlichen Berufen, Träumen und Zielen. Als Oberbürgermeister habe ich jeden Tag mit vielen Themen zu tun, die diese Menschen direkt oder indirekt betreffen. Ich sehe es auch als meine Aufgabe an, den Blick für die individuellen Lebensgeschichten hinter der Verwaltungsarbeit zu wahren, mir immer wieder vor Augen zu führen, wer „die Schweinfurter Bürger“ eigentlich sind. Ich versuche das, indem ich, wo immer es möglich ist, den Kontakt suche, nachfrage, im Dialog bleibe.

Der aktuelle Geschäftsbericht der SWG Schweinfurt macht mir diesen Anspruch an meine Arbeit sehr präsent. Die Hauptrolle spielen in diesem Jahr sechs Menschen, deren Geschichte typisch ist für das Arbeitsumfeld der SWG Schweinfurt und zugleich hoch individuell.

Die SWG Schweinfurt bietet diesen Menschen, so unterschiedlich sie sind, eine Heimat – räumlich oder beruflich. Auch weil sie die Individuen in den Mittelpunkt stellt und sich um die Belange der Schweinfurter kümmert, ist die SWG so wichtig für unsere Stadt. Schweinfurt hat in der SWG einen starken, vertrauenswürdigen und, ja, menschlichen Partner für wichtige Zukunftsthemen. Dafür und für die vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanke ich mich beim Aufsichtsrat, der Geschäftsführung und insbesondere bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG.



Sebastian Remelé  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# Alexander Förster

GESCHÄFTSFÜHRER SWG/SWSG

# V

## orwort des Geschäftsführers

Rund 5.000 Wohnungen befinden sich im Bestand der SWG Schweinfurt. Für uns heißt das vor allem: Wir tragen Verantwortung für etwa 11.000 Schweinfurterinnen und Schweinfurter. Darüber hinaus ist die SWG Arbeitgeber für rund 200 Beschäftigte.

Es ist wichtig, sich immer wieder vor Augen zu führen, was das bedeutet. Für uns war schon immer klar: Die Menschen stehen im Mittelpunkt.

Wir möchten, dass unsere Mieterinnen und Mieter sich bei uns wohlfühlen, unsere Beschäftigten sich entwickeln können, unsere Auftraggeber gut aufgehoben sind.

Dafür arbeiten wir Tag für Tag. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Miet- und Objektverwaltung kümmern sich mit Herzblut um die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter und setzen alle Hebel in Bewegung, um ihnen zu helfen. Unsere Handwerker und Hausmeister halten die Objekte in Schuss und drehen an allen notwendigen Schraubchen. Wir fördern die Teambildung mit gemeinsamen Aktionen und setzen erfolgreich Projekte zur Mitarbeiterförderung um.

Großereignisse wie das Volbeat-Konzert mit 22.000 Besuchern oder das DFB-Pokalspiel zwischen dem 1. FC Schweinfurt 05 und dem Bundesligisten Eintracht Frankfurt wirken auf ganz Schweinfurt und werden durch die Unterstützung der SWG möglich.

Dass die Menschen bei uns im Mittelpunkt stehen, soll in diesem Jahr auch der Geschäftsbericht widerspiegeln. Natürlich sind alle relevanten Zahlen und Fakten wie gewohnt abgebildet. Im redaktionellen Teil laden jedoch sechs Kurzgeschichten dazu ein, die Menschen hinter den Zahlen kennenzulernen. Sie basieren auf den Porträts und Lebensdaten der namensgebenden SWG-Mieterinnen und Mieter und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Sie alle sind Teil unserer Erfolgsgeschichte.

Alexander Förster  
Geschäftsführer SWG/SWSG

# Erfolgreiche Zusammen- arbeit

## KURZBERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrates kamen im Geschäftsjahr 2017 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 06.03.2018 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

Oberbürgermeister, Vorsitzender AR, Schweinfurt  
01.01.2017 – 31.12.2017

### MAXIMILIAN GRUBAUER

Dipl.-Rechtspfleger (FH), Stadtrat, Schweinfurt  
01.01.2017 – 31.12.2017

### ROLF LAUER

Hauptgeschäftsführer a. D. Handwerkskammer  
für Unterfranken, Euerdorf  
01.01.2017 – 31.12.2017

### OLIVER SCHULTE

Selbstständiger Unternehmer, Stadtrat, Schweinfurt  
01.01.2017 – 31.12.2017

### STEFAN FUNK

Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleiter, Stadtrat,  
stellv. Vorsitzender AR, Schweinfurt  
01.01.2017 – 31.12.2017

### KARL-HEINZ KAUCZOK

Konrektor a. D., Dritter Bürgermeister, Schweinfurt  
01.01.2017 – 31.12.2017

### ADOLF SCHÖN

Polizeibeamter a. D., Stadtrat, Schweinfurt  
01.01.2017 – 31.12.2017

### HANS WILLACKER

1. Vorsitzender a. D. der IG Bauen-Agrar-Umwelt,  
Bezirk Mainfranken, Hergolshausen  
01.01.2017 – 31.12.2017



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



---

## DIE TÄTIGKEITSFELDER DER SWG



# Die Menschen im Mittelpunkt

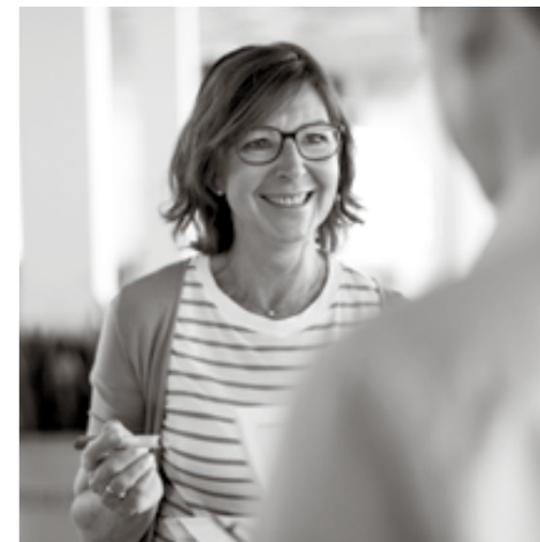
DIE TÄTIGKEITSFELDER DER SWG

## D

ie Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG) sorgt ganz im Sinne ihres Leitspruchs „leben stadt wohnen“ für bezahlbaren und zukunftssicheren Wohnraum in Schweinfurt.

Rund 5.000 Wohnungen finden sich im Bestand der hundertprozentigen Tochter der Stadt Schweinfurt. Ebenso werden etwa 90 Gewerbeeinheiten, rund 1.250 Garagen und Tiefgaragen sowie circa 1.300 Kfz-Stellplätze und Carports vermietet.

Die SWG prägt darüber hinaus mit wegweisenden Baumaßnahmen nachhaltig das Stadtbild. Dazu gehören sicherlich Projekte wie die anstehende Konversion des ehemaligen Kasernengeländes Askren Manor, aber auch der zweite Campus der Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg-Schweinfurt am „Grünen Markt“, das Hauptzollamt am südlichen Eingang zur Altstadt oder der Gesundheitspark Schweinfurt.



In den vergangenen Jahren wurde die SWG vermehrt angefragt, die Verwaltung von Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie die Betreuung von Mietwohnungen für Dritte (Drittverwaltung) zu übernehmen. Als Dienstleister zeigt sich die SWG hier sowohl für die technische als auch die kaufmännische Betreuung von Liegenschaften mit zusammen rund 1.700 Wohnungen verantwortlich.

Im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit der Stadt Schweinfurt werden rund 383.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche an öffentlichen Liegenschaften betreut. Dazu gehören bekannte und Schweinfurt prägende Örtlichkeiten wie das Rathaus oder das Willy-Sachs-Stadion, das Museum Georg Schäfer, das Theater oder das Eisstadion mit Fundome. Die SWG kümmert sich jedoch ebenso um 17 Schulen, 13 Turn- und Sporthallen, zwei Schwimmbäder sowie alle städtischen Parkhäuser und Tiefgaragen.

Auch die Betreuung der Immobilien der Stadtwerke Schweinfurt ist Aufgabe der SWG. Betreut werden neben dem eigentlichen Betriebsgelände zwischen Franz-Schubert-Straße und Bodelschwinghstraße auch 357 Trafo-Stationen, 92 Bushaltestellen, 37 Gasstationen, 27 Schaltheimer, 11 Umspannhäuser, das Wasserwerk und der Busbahnhof am Roßmarkt.

Als zentraler Dienstleister der SWG zeichnet sich die Tochtergesellschaft Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt (SWSG) für die Abrechnungen sowie den Einsatz der unternehmenseigenen Handwerker und Hausmeister verantwortlich.



---

**MENSCHEN BEI DER SWG  
UND IHRE GESCHICHTEN**



# Norbert Stöth

HAUSMEISTER

# D

ie zwei Mädchen stürmten den „Verschlag“, wie Norbert Stöth sein Büro inmitten der Aula liebevoll nannte, als er gerade Platz genommen hatte.

„Herr Stöth Du musst kommen, sofort, die Jungsumkleide geht nicht auf!“, stieß das eine Mädchen atemlos hervor, während das Andere nur bekräftigend nickte. Ergeben seufzend stieß sich der Hausmeister schwungvoll aus dem Stuhl nach oben und folgte den beiden Richtung Turnhalle. Seine Frühstückspause würde wieder einmal warten müssen.

Der Radiowecker hatte ihn um zehn vor fünf mit Jamiroquais „Cloud 9“ aus einem seltsamen Traum gerissen. Er war mit einer Schippe in der Hand um die Schule gelaufen und hatte Eiszapfen von der Dachrinne entfernt. Aber die Zapfen waren ständig nachgewachsen und er drehte im Traum Runde um Runde. Das hieß dann ja wohl, er war froh über den anstehenden Frühlingsbeginn. Als er seinem 18-jährigen Sohn am Frühstückstisch davon erzählte, konnte Julian sich das Lachen kaum verkneifen. Seine übliche Abschiedsumarmung wurde dann von einem aufmunternden Schulterklopfen gekrönt. Die Erinnerung daran ließ ihn schmunzeln.

Eiszapfen hatte es bei seiner Ankunft an der Schule dann zum Glück keine gegeben, nur die alltägliche Routine: Türen aufschließen, erste Runde durchs Haus drehen und Doris im Sekretariat begrüßen. Heute würden neue Möbel für die Schulbücherei geliefert, die alten mussten dafür abgebaut werden. Dazu die üblichen kaputten Lampen, die ausgetauscht werden wollten und laufende Wasserhähne, die er zudrehte. Mehrfach ging er das U-förmige Gebäude am Tag ab. Acht bis zehn Kilometer legte Norbert so während seiner Arbeitszeit zurück, die Fitnessuhr zählte fleißig mit.

Er mochte seinen Job. Und die Schüler, die er zwar regelmäßig in der Pause nach draußen scheuchte, die ihn aber wahlweise mit einem höflichen „Guten Morgen Herr Stöth“ oder High Five begrüßten. Vorhin hatte er zwischen den Sitzkissen in der Aula eine blaue Armbanduhr mit Raketenzeigern entdeckt. Auf dem Weg zur Vitrine für die gefundenen Kleinteile war ihm ein Junge aufgefallen, der wild mit einem Freund gestikulierend und mit suchendem Blick über den Hof eilte. Er sprach ihn an, der Blick des Jungen fiel auf die Armbanduhr in Norberts Hand und seine Augen leuchteten auf. Die Erleichterung des Jungen war sein eigentliches Dankeschön gewesen, das formelle „Danke“ nur die Zugabe.

Die Klasse stand schon ungeduldig vor der Turnhalle, als er ankam. Das Schloss an der Tür zur Umkleideklemme wirklich. Vermutlich war der Schlüssel verbogen. Mit der richtigen Mischung aus Krafteinsatz und Feingefühl bekam er es auf. Die Kinder stürmten die Umkleide und Norbert verabschiedete sich wieder Richtung Büro. Zeit für sein zweites Frühstück. Der Tag würde noch lang werden. Heute war Elternabend, da würde er erst gegen 21 Uhr abschließen können. Zum Glück wohnte er nur ein paar Minuten entfernt. Jetzt machte er es sich erst einmal mit einer Tasse Kaffee und seinem Brot gemütlich. Kaum zehn Minuten später stand ein Junge mit etwas verlegenem Gesichtsausdruck in der Tür und wippte von einem Bein auf das andere. Norbert nickte ihm aufmunternd zu: „Erzähl!“



Kaum zehn Minuten später stand ein Junge mit etwas verlegenem Gesichtsausdruck in der Tür und wippte von einem Bein auf das andere. Norbert nickte ihm aufmunternd zu: „Erzähl!“

# Gabriel

SCHÜLER

# G

Gabriel war so in das Zahlenrätsel vor sich vertieft, dass er Kerstin beim ersten Mal gar nicht rufen gehört hatte.

„Gabriel!“ Jetzt hob er den Kopf. Die Hort-Betreuerin stand bereits direkt vor ihm und sah ihn freundlich lächelnd an. Sie wusste, wenn er sich auf etwas konzentrierte, war er kaum ansprechbar. Sie wartete dann einfach geduldig. „Deine Mutter hat eben angerufen. Sie hat heute früher Schluss gemacht und Du kannst schon nach Hause“. Gabriel warf einen Blick auf sein Handgelenk. Die Raketenzeiger seiner blauen Armbanduhr zeigten gerade halb vier. Heute Vormittag hatte er das Geschenk seiner Mutter kurzfristig vermisst. Er dankte im Stillen nochmals dem Hausmeister, der sie zwischen den Sitzen in der Aula gefunden hatte.

Wenn er sich beeilte, könnte er noch mit Johannes auf der Auwiese eine Runde Fußball spielen. Rasch packte Gabriel seine Sachen zusammen und machte sich auf die Suche nach seinem besten Freund. Er fand Johannes beim Tisch-Kicker, zum Aufbruch bereit. „Ich kann auch schon nach Hause!“ rief er ihm zu.

Gabriel stand wenige Minuten später vor der Haustür. Mit Johannes hatte er sich für Viertel nach vier auf der Wiese verabredet. Der Junge klingelte ungeduldig und stürmte, als die Haustür nachgab, so schnell er konnte die zwei Stockwerke nach oben und an seiner Mutter vorbei, die in der offenen Tür stand. „Nanu“, meinte sie erstaunt. „Erst einmal Hallo. Du hast es ja recht eilig heute!“ Gabriel stellte die Schultasche ab und drückte seine Mutter kurz. „Hallo. Ich habe mich noch mit Johannes verabredet zum Kicken. Ok?“

Zugegebenermaßen war das keine richtige Frage. Seine Mutter verkniff sich zum Glück eine entsprechende Bemerkung und lachte – wohl wegen seines hoffnungsvollen Gesichtsausdrucks – kurz auf. „Ok“, sagte sie. „Ich habe für heute Abend Salami-Pizza und Oliver & Co. geplant. Auch ok?“ Sie zwinkerte scherzhaft. Freitag war ihr „fauler Tag“. Das hieß: Essen bestellen und abends einen Film zusammen ansehen. Das bevorstehende Wochenende feiern. „Na klar!“, bekräftigte Gabriel. Salami-Pizza war schließlich eines seiner Lieblingsgerichte.

Gabriel hüpfte durch den langen Flur in sein Zimmer. Letztes Jahr waren sie hier eingezogen und er genoss es immer noch, endlich Platz zu haben. Sein Zimmer erschien ihm im Vergleich zu seinem früheren geradezu riesig. Doch heute hielt er sich nicht lange darin auf. Er zog eine fußballtaugliche Hose aus dem Schrank, suchte im Flur nach den entsprechenden Schuhen und stand fünf Minuten später schon wieder vor der Haustür. Seine Mutter hatte seinen raschen Abgang mit einem amüsierten Kopfschütteln registriert und ihm noch schnell ein: „In einer Stunde bist Du wieder da!“ hinterhergerufen. Er schnappte sich seinen Roller aus dem Fahrradkeller und sauste den Weg der Wohnanlage entlang. Schon von Weitem sah Gabriel seinen Freund auf der Wiese stehen. Johannes schoss ihm zur Begrüßung den Ball entgegen. Das Wochenende fing echt gut an.



Schon von Weitem sah Gabriel seinen Freund auf der Wiese stehen. Johannes schoss ihm zur Begrüßung den Ball entgegen. Das Wochenende fing echt gut an.

# Renate Schmidt

MITARBEITERIN

# E

in helles Piepsen teilte Renate Schmidt mit, dass die Stempeluhr am SWG-Eingang sie eingebucht hatte.

Sie nickte kurz den Kollegen am Infobereich zu, dann wandte sie sich nach rechts in Richtung Büro. Heute Nachmittag würden die Türen für die Mietersprechstunde wieder geöffnet sein. Renate summte leise vor sich hin. Die Wohnungsübergabe eben war richtig nett gewesen: Eine junge Familie mit zwei Kindern, die kurzfristig jobbedingt nach Schweinfurt gezogen war.

„So gut gelaunt?“, fragte Margarethe. Ihre Bürokollegin sah vom Bildschirm auf und Renate fragend an. „War ein angenehmer Termin. Die beiden waren erst total gestresst – Oma krank und konnte die Kinder nicht nehmen und sie mussten erst jemand anderen aufreiben.“

„Ach Mensch, wir hätten doch bestimmt auch einen neuen Termin gefunden!“

„Das habe ich den beiden ja auch gesagt“, erwiderte Renate, „sie waren so erleichtert, dass ich nicht sauer war wegen der Verspätung, dass sie mir fast um den Hals gefallen wären.“ Renate grinste bei der Erinnerung an die überschwängliche Reaktion.

Sie hatte in der Zwischenzeit den Computer hochgefahren und wollte eben anfangen ihre E-Mails zu bearbeiten, da streckte Sabine den Kopf zur Tür herein. „Du, Renate, kannst Du mal eben kommen? Ich hab ‘ne Fehlermeldung und komm nicht an die Aufgabe, die Maria vor dem Urlaub angelegt hat.“ Sie hatte neben ihrer Hauptaufgabe in der Mietverwaltung auch das Dokumentenmanagement und die Azubiausbil-

dung übernommen und fragte sich manchmal schon, warum. Aber sie genoss es eben, mit den Kollegen ins Gespräch zu kommen und ihnen weiterhelfen zu können. „Komme!“ rief sie daher nur und folgte Sabine in ihr Büro. Die Sache selbst war dann schnell gelöst: „Hast Du denn den Workflow von Maria schon angenommen in der Vertretungsmeldung?“ Sabine schlug sich mit der flachen Hand vor die Stirn. „Daran liegt’s. Danke! Mensch, sorry, dass ich dich deshalb gestört habe.“

Mit einem freundlichen „Gerne, kein Problem!“ machte sich Renate wieder zu ihrem Schreibtisch auf. Eine E-Mail vom Gartenbauer war dabei: das Angebot für die Spielplatzenerweiterung am Bergl. Sie griff zum Telefon und erreichte im Büro zum Glück gleich jemanden. Morgen Vormittag würden sie sich zusammen vor Ort mal ansehen, was zu machen war. Ein Mieter rief an: Ein Rolloband im Wohnzimmer war gerissen. Sie rief den Handwerker an und vereinbarte einen Termin für den Nachmittag. Dann meldete der Hausmeister der Kolping-Schule eine laufende Toilette und ihr Telefon klingelte erneut. Frau Rummert wollte wissen, warum in ihrer Abrechnung dieses Jahr ein geringeres Guthaben ausgewiesen war als in den Jahren zuvor. Geduldig erklärte sie der älteren Dame, dass ihre Vorauszahlung herabgesetzt worden war. Frau Rummert plauderte noch ein wenig über die zugigen kleinen Sprossenfenster von früher. Als Renate auflegte, zeigte die Uhr an der Wand eins. Zeit noch kurz Mittag zu essen, bevor die Mietersprechstunde begann.

Renate summte leise vor sich hin. Die Wohnungsübergabe eben war richtig nett gewesen: Eine junge Familie mit zwei Kindern, die kurzfristig jobbedingt nach Schweinfurt gezogen war.



# Lilian Rummert

RENTNERIN

# L

ilian Rummert legte das Telefon zurück auf die Station und sah auf die Uhr. In einer Stunde würde ihre alte Bekannte Elfriede vorbeikommen. Zeit den Tisch zu decken.

Seit sie vor sechs Jahren unglücklich gestürzt war, bewegte sie sich die meiste Zeit im Rollstuhl vorwärts. Da dauerte es eben ein bisschen, die Tassen, Teller und Besteck auf dem Schoß von der Küche ins Wohnzimmer zu transportieren. Zum Glück lag die Wohnung beinahe ebenerdig und war so großzügig geschnitten, dass sie sich mit dem Rollstuhl gut darin bewegen konnte. Inzwischen hatte sie auch das Badezimmer entsprechend umbauen lassen. So konnte sie in ihrer geliebten Wohnung bleiben. Lilian kümmerte es nicht weiter, dass manches nun mühsamer war als früher. Sie war froh über alles, was sie noch oder wieder tun konnte. Lesen zum Beispiel. Und Elfriede treffen.

Es war eine kuriose Begegnung gewesen letzte Woche beim Arzt. Sie hatte Elfriede zuletzt gesehen, als sie beide knapp 14 Jahre alt gewesen waren. Als dann diese alte Frau ihr gegenüber im Wartezimmer saß, hatte irgendein Alarmglöckchen in ihrem Kopf angeschlagen. Als Elfriede von der Sprechstundenhilfe aufgerufen wurde, da war es ihr wie Schuppen von den Augen gefallen und sie hatte das Mädchen von früher erkannt. „Friedel!“ Sie fielen sich um den Hals und verbrachten später noch eine halbe Stunde mit „ollen Kamellen“ und dem Austausch der wichtigsten Informationen. Sie hatten sich gleich verabredet, es gab ja so viel nachzuholen.

Was für ein schöner Wink des Schicksals. Seit 17 Jahren wohnte Lilian wieder in dem Haus, in dem sie ihre Kindheit verbracht hatte. Mehr noch, da, wo heute das Sofa im hellen Wohnzimmer stand, war sie vor 85 Jahren geboren worden! Wie glücklich sie gewesen war, als klar wurde, dass sie in genau diese Wohnung würde einziehen können. In die alte Wohnung ihrer Großeltern. Natürlich war sie kaum wiederzuerkennen – modern und mit großen Räumen. Die kleinen Sprossenfenster waren auch gewichen. Aber dennoch fühlte es sich wie heimkommen an. Der Großvater war damals Hausmeister der Anlage gewesen und hatte streng darauf geachtet, dass die Kinder sich gut benahmen. „Weißt Du noch, damals, als dein Großvater uns beim Klettern im Hof erwischt hat?“, hatte Elfriede sich letzte Woche sofort erinnert. „Oh ja“, Lilian hatte die Szene lebhaft vor Augen: „‘Meine Enkeltochter klettert nicht auf Bäume!’ hat er gesagt.“ Heute konnte Lilian herzlich über die Anekdote lachen. Lilian blickte auf die Fotowand hinter dem Esstisch, den sie eben eingedeckt hatte. Eines der Bilder zeigte sie mit ihren Geschwistern vor dem Haus, im Hintergrund am Fenster ihre geliebte Oma und Dackel Widu. So viele Erinnerungen. So viele Jahre waren vergangen, seit sie nach den Zerstörungen des Krieges aufs Land zu ihrer Patentante geschickt worden war. Als sie wieder nach Hause durfte, war Elfriede weg gewesen und dem Haus fehlte eine Hälfte. Wo das Leben Elfriede wohl hingeführt hatte? Lilian war unendlich gespannt, was ihre Freundin erzählen würde.



Lilian blickte auf die Fotowand hinter dem Esstisch, den sie eben eingedeckt hatte. So viele Erinnerungen. So viele Jahre waren vergangen.

# Anton Silberstein

SCHÜLER

# A

Anton Silberstein schnappte sich das Fahrrad und joggte damit so schnell er konnte die Straße entlang. Der vordere Reifen war platt. Ausgerechnet jetzt.

Gerade hatte er mit seinen Eltern telefoniert. Sie wollten spontan vorbeikommen und ihn und seine beiden Mitbewohner zum Essen einladen. Nachträglich zu seinem 20. Geburtstag.

Eigentlich eine schöne Idee. Nur war die Wohnung leider völlig unaufgeräumt. Hätte er nur nicht wieder beim Tischtennis spielen die Zeit vergessen. Alex und Boris waren sicher schon längst daheim. Anton stellte das Fahrrad hektisch in die Abstellkammer und jagte die Treppenstufen hinauf. Außer Atem rief er noch in der Wohnungstür nach seinen Freunden „Alex! Boris! Aufräumen! Putzen!“ Boris kam als Erster aus seinem Zimmer. Misstrauisch sah er seinen Freund an. „Putzen? Und das von dir?“ Eigentlich war Boris derjenige, der Putzaktionen einforderte, wenn es ihm mal wieder zu chaotisch wurde in der Wohnung. Auf viel Gegenliebe stieß er damit normalerweise nicht.

„Meine Eltern kommen. Sie sind schon unterwegs!“ Anton warf seine Schuhe in die Ecke und riss den Flurschrank auf. Der Staubsauger landete etwas unsanft auf dem Flurboden. Boris konnte sich ein Grinsen nicht verkneifen. „Alex, komm raus. Helena und Artur kommen!“, rief er in Richtung der noch immer verschlossenen dritten Zimmertür. Alex kam, wie immer in seiner Freizeit mit T-Shirt und Shorts bekleidet, heraus. „Was geht mich das an?“, fragte er nur halb im Scherz. Er wusste genau, wie er Anton auf die Palme bringen konnte und tat das sehr gerne. Außerdem

hatte er wirklich keine Lust zu putzen. In der Küche stapelte sich das Geschirr einer halben Woche. Anton funkelte ihn wie erwartet erbost an und meinte nur: „Du putzt oder Du gehst nicht mit ins Restaurant“. Alex zuckte nur mit den Schultern und schlurfte in die Küche. „Von Essen hattest Du nichts gesagt“.

Anton verdrehte die Augen und erklärte, während er die im Hausflur verteilten Turnschuhe ins Regal pfefferte, was seine Eltern vorhatten. „Wo gehen wir hin?“, fragte Boris, der sich im Badezimmer schon an die Arbeit gemacht hatte. „Ich hätte Lust auf dieses Grillrestaurant. Estanzia?“, meinte Anton.

„Schnapsidee“, tönte es aus der Küche, „da kriegen wir nie einen Platz!“ Aber Anton hörte über dem Geräusch des Staubsaugers schon nichts mehr.

Eine Stunde später hatten die drei die Wohnung in Ordnung gebracht. Sie ließen sich erschöpft auf dem Sofa in Antons Zimmer fallen und sammelten Ideen für das abendliche Essen. Alex fand das Estanzia nach wie vor abwegig und machte Vorschläge, die Anton allesamt abschmettete. Boris schwieg und wartete ab.

Da klingelte es an der Tür. Die Drei sprangen auf, um Antons Eltern zu begrüßen. Sie kannten sich schon lange. Die Umarmungen fielen dementsprechend herzlich aus. Alex' Einspruch zum Trotz machten sich die fünf gleich auf in die Innenstadt. Das Estanzia wartete.

Anton Silberstein schnappte sich das Fahrrad und joggte damit so schnell er konnte die Straße entlang. Der vordere Reifen war platt. Ausgerechnet jetzt.



# Frank Keller

GASTRONOM

# E

s war wieder spät geworden. Während Frank Keller die Aufstellung der Tageseinnahmen aus der Kasse ließ, schweiften seine Gedanken zum vergangenen Abend.

Das Estanzia war bis auf den letzten Platz ausgebucht gewesen. Nur ein Tisch hatte kurzfristig abgesagt. Glück für die fünf, die da gerade am Counter standen und schon lange Gesichter zogen. Zufrieden quetschten sich die drei jungen Männer und das ältere Paar dann an einen Vierertisch. Mit dem einen war er wenig später das Buffet abgegangen. Er war allergisch auf Karotten und Tomaten. Als Frank ihm sagte, dass im Salatgewürz Spuren von Karotten sein könnten, zuckte er nur mit den Schultern. Offensichtlich war ihm wichtiger, dass er die Spieße alle essen konnte. Alle fünf waren ausgesucht höflich gewesen.

Selbst die feucht-fröhliche Männergruppe zwei Tische weiter konnte sie nicht aus der Ruhe bringen. Die Bedienung hatte mit dem Tisch alle Hände voll zu tun gehabt: Dauernd galt es, neue Getränkebestellungen aufzunehmen und leere Gläser abzutragen. Es war wohl ein Junggesellenabschied gewesen. Auch Frank musste zwischendurch ziemlich wirbeln. Er hatte heute an der Theke ausgeholfen, Paul hatte sich kurzfristig krankgemeldet. Der Arme hatte kaum noch eine Stimme gehabt. Besser er blieb zu Hause.

Frank warf wieder einen Blick auf die Tagesaufstellung. Vergleichsweise viel Wein hatten sie heute ausgeschenkt. Er dachte an das sehr verliebte Pärchen am Tisch in der Ecke. Die beiden waren so ineinander

versunken gewesen, dass sie regelmäßig nicht merkten, wenn ein Spieß an ihren Tisch kam. Auf das Räuspern der Bedienung hin fuhren sie hoch, lösten die ineinander verknoteten Hände und entschuldigten sich schnell. Beinahe hatten sie ein Weinglas umgestoßen, die Frau hatte es gerade noch aufgefangen.

Auch die Gruppe brasilianischer Geschäftsleute hatte vor allem Wein getrunken. Das war ihm aufgefallen, denn ausländische Besucher sprachen meist eher dem „guten deutschen Bier“ zu. Es war schon einige Male vorgekommen, dass die Firmen der Region ihren brasilianischen Besuch ins Estanzia ausführten. Frank freute sich immer sehr über die Gelegenheit, ein paar Sätze über die Idee hinter seinem Restaurant erzählen zu können und zu berichten, dass das Rodizio-Prinzip auch im eher nüchternen Deutschland funktionierte. Für ein Geschäftsessen war die Gruppe erstaunlich gut gelaunt gewesen. Gelächter und gelöste Stimmung – das war ganz nach Franks Geschmack. Als es allmählich ruhiger wurde, hatte er sich noch ein wenig zu ihnen gesellt.

Er war fertig für heute. Im Hinausgehen drehte er sich nochmal in der Tür um und blickte in den Raum. All die Menschen und ihre Geschichten hinterließen unsichtbare Spuren hier. Dafür war er Gastronom geworden.



Im Hinausgehen drehte er sich nochmal in der Tür um und blickte in den Raum. All die Menschen und ihre Geschichten hinterließen unsichtbare Spuren hier. Dafür war er Gastronom geworden.

---

JAHRESABSCHLUSS  
DER SWG 2017



# Lagebericht der SWG 2017

## 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 gesellschaftseigene 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.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist alleiniger Gesellschafter der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, die in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Regiebetrieb und Winterdienst tätig ist.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum kennzeichnete die konjunkturelle Lage im Jahr 2017. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % (VJ: 1,9 %) höher. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,8 % (VJ: 2,0 %). Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt laut Bundesagentur für Arbeit zum Jahresende bei 5,7 % (VJ: 5,8 %). In der Region beträgt die Arbeitslosenquote 2,3 % (VJ: 3,4 %), während in der Stadt Schweinfurt die Arbeitslosigkeit im Dezember 2017 bei 5,7 % (VJ: 6,1 %) liegt.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank wurde auch auf der Sitzung des EZB-Rates vom 14. Dezember 2017 bei 0,0 % (VJ: 0,0 %) belassen. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich positiv bei Kreditaufnahmen aus. Der erstmals im Jahr 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde auch im Berichtsjahr mit -0,4 % (VJ: -0,4 %) beibehalten.

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.

### II. Geschäftsverlauf

#### 1. Neubautätigkeit

Im Gesundheitspark in der Robert-Koch-Straße 10 sind zum 31.12.2017 alle Gewerbe- und Wohnflächen nutzerspezifisch ausgebaut und vermarktet. Die Endabrechnung erfolgte im Geschäftsjahr 2017. Weiterer Neubau von Gewerbeeinheiten ist nicht geplant.

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

## 2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,8 Mio. € (VJ: 4,4 Mio. €) eingesetzt. Dies bedeutet eine Erhöhung um 0,4 Mio. € gegenüber der Planung.

Die Modernisierungsmaßnahmen der Wohnanlagen Hermann-Barthel-Str. 62 und 64, sowie der Max-Planck-Str. 17 wurden planmäßig vorangetrieben.

## 3. Wohnungsverwaltung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von modernisierungsbedingten und allgemeinen Mietanpassungen um 0,3 Mio. € auf 28,4 Mio. € (VJ: 28,1 Mio. €) gestiegen.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum 31. Dezember 2017 folgenden eigenen Bestand:

- 4.883 Wohnungen mit 301.584 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 82 gewerbliche Einheiten mit 29.021 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1.268 Garagen
- 1.349 Kfz-Abstellplätze/Carports.

## 4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 5 (VJ: 10) Eigentumswohnungen, 3 Tiefgaragen- bzw. Stellplätze sowie die Kilian-Göbel-Str. 42-46 aus dem Bestand verkauft.

## 5. 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 2017 wurden 2.743 Einheiten (VJ: 2.739) verwaltet.

## 6. Facility Management

Die SWG verwaltet die Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Stadtwerke Schweinfurt. Die Verwaltung erstreckt sich unter anderem auf Verwaltungs-

gebäude, 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. Mit 4,1 Mio. € (VJ: 4,0 Mio. €) bewegen sich die Umsätze aus dem Facility Management leicht über dem Vorjahresniveau.

## 7. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtsjahr 81 (VJ: 81) Mitarbeiter und 6 (VJ: 6) 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, weil die Modernisierungsstrategie der Eigenbestände wieder aufgenommen werden konnte und sich neue Perspektiven im Mietneubau in den Konversionsflächen der Stadt Schweinfurt ergeben.

## III. Lage

### 1. Ertragslage

Im Vergleich zum ursprünglichen Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 hat sich der Jahresüberschuss von 1,6 Mio. € um 0,5 Mio. € erhöht.

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss 2.089.543,72 € (VJ: 990.640,13 €). Hiervon wurden 0,3 Mio. € (VJ: 0,1 Mio. €) in die satzungsgemäße Rücklage eingestellt. Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und den Verkäufen aus dem Anlagevermögen positiv beeinflusst. Die Eigenmittelrentabilität beträgt 3,1 % (VJ: 1,7 %).

Die Umsatzerlöse konnten auf 33,9 Mio. € (VJ: 33,4 Mio. €) gesteigert werden. Ursächlich hierfür sind insbesondere moderate Mietanpassungen und leicht erhöhte Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2017 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzüglich Erlöschmälerungen) insbesondere aufgrund der ganzjährigen Auswirkung von allgemeinen Mieterhöhungen auf rund 28,4 Mio. € (VJ: 28,1 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose für 2017 von rund 28,3 Mio. € um 0,1 Mio. € überschritten.

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 4,8 Mio. € (VJ: 4,4 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2017 belief sich auf 4,4 Mio. €.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufrieden stellend.

### 2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich um 2,1 Mio. € erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 37,7 % (VJ: 35,2 %). Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5,1 Mio. € sowie den Abflüssen aus Investitionstätigkeit in Höhe von 0,5 Mio. € und aus Finanzierungstätigkeit von 7,7 Mio. € zusammen. Insgesamt ergab sich ein Rückgang der Zahlungsmittel in Höhe von 3,0 Mio. €.

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 2017 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die Finanzlage ist geordnet.

## 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr auf 164,7 Mio. € (VJ: 170,4 Mio. €) gesunken. Die Hauptgründe hierfür liegen auf der Vermögensseite im Wesentlichen im Rückgang des Anlagevermögens in Höhe von 4,7 Mio. € durch planmäßige Abschreibungen und Verkäufe sowie dem Abbau des Finanzmittelbestands um 3,0 Mio. €. Die Investitionen in das Anlagevermögen sowie die stichtagsbezogenen höheren Forderungen in Höhe von 2,1 Mio. € stehen dem gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten um 6,0 Mio. € und die Rückstellungen um 1,8 Mio. € verringert. Dem steht ein Anstieg des Eigenkapitals um 2,1 Mio. € gegenüber.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Überschuss des Geschäftsjahres. Das geringere Fremdkapital resultiert aus der fortlaufenden planmäßigen Entschuldung und der in 2017 erfolgten Tilgung von Gesellschafterdarlehen.

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

## IV. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Zum 31.12.2017 waren 298 (VJ: 239) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 133 (VJ: 78) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht vermietbar.

Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der Mieterwechsel hat 7,9 % (VJ: 8,3 %) erreicht und entwickelt sich erfreulich.

Neben diesen oben erwähnten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren sind die finanziellen Leistungsindikatoren, wie Jahresüberschuss, Umsatzerlöse und Instandhaltungskosten zu erwähnen. Auf die Ausführungen hierzu wird verwiesen.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Aufgrund der steigenden Anzahl von Wohnungsinteressenten will die Gesellschaft die eingeschlagene Modernisierungsstrategie verstärken und auch im Neubaubereich tätig werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 werden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 28,7 Mio. € erwartet. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch geplante Mietanpassungen und Neuvermietung nach Modernisierung. An den eigenen Beständen werden Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen weiterhin durchgeführt. Für das Jahr 2018 beträgt das Budget für reine Instandhaltungsmaßnahmen 4,4 Mio. €.

Hinsichtlich der Wohnungsleerstände und der Fluktuationsrate erwartet die Unternehmensleitung wegen der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine leichte Verbesserung.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2018 einen Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 1,7 bis 2,0 Mio. €

### II. Risikobericht

#### 1. Risikomanagementsystem

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

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung

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

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. extern erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Geschäftsführung generiert.

#### 2. Risiken

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

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 2018 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.

### III. Chancenbericht

Die starke Nachfrage nach modernisierten Wohnungen bestärkt die Gesellschaft in ihrer eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. Die Tendenz zu Single-Haushalten durch Rentner und Alleinerziehende bewirkt eine anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

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

#### 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.

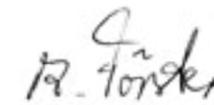
## D. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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, 29. Januar 2018  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.17		31.12.16	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>76.577,00</b>		<b>101.573,00</b>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>106.029.590,94</b>		<b>109.711.399,93</b>	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>35.865.828,18</b>		<b>36.593.974,37</b>	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>334.667,00</b>		<b>355.313,00</b>	
4. Anlagen im Bau	<b>4.324.551,95</b>		<b>4.518.724,41</b>	
5. Bauvorbereitungskosten	<b>83.045,31</b>	<b>146.637.683,38</b>	<b>142.911,06</b>	<b>151.322.322,77</b>
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>147.186,46</b>		<b>147.186,46</b>	
2. Sonstige Ausleihungen	<b>15.324,31</b>		<b>19.037,75</b>	
3. Andere Finanzanlagen	<b>4.200,00</b>	<b>166.710,77</b>	<b>4.200,00</b>	<b>170.424,21</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
2. Unfertige Leistungen	<b>7.243.057,98</b>		<b>7.193.414,47</b>	
3. Andere Vorräte	<b>69.298,76</b>	<b>7.312.356,74</b>	<b>65.343,19</b>	<b>7.258.757,66</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	<b>283.476,47</b>		<b>258.988,24</b>	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	<b>601.578,24</b>		<b>160.479,62</b>	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	<b>127.019,50</b>		<b>16.313,16</b>	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>992.760,96</b>		<b>1.209,75</b>	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	<b>404.927,78</b>		<b>41.522,07</b>	
6. Forderungen gegen Gesellschafter	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
7. Sonstige Vermögensgegenstände	<b>2.137.112,99</b>	<b>4.546.875,94</b>	<b>1.977.755,95</b>	<b>2.456.268,79</b>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>5.717.495,92</b>		<b>8.724.185,61</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
I. Geldbeschaffungskosten	<b>150.605,50</b>		<b>187.206,26</b>	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>123.298,71</b>	<b>273.904,21</b>	<b>136.622,68</b>	<b>323.828,94</b>
		<b>164.731.603,96</b>		<b>170.357.360,98</b>

PASSIVA	31.12.17		31.12.16	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital		<b>3.000.000,00</b>		<b>3.000.000,00</b>
II. Kapitalrücklagen		<b>6.750.000,00</b>		<b>6.750.000,00</b>
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragl./satzungsmäßige Rücklagen *)	<b>3.960.675,30</b>		<b>3.660.675,30</b>	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 300.000,00 € (Vj: 100.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen *)	<b>31.274.748,79</b>	<b>35.235.424,09</b>	<b>30.384.108,56</b>	<b>34.044.783,86</b>
+) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 890.640,23 € (Vj: 2.162.087,67 €)				
IV. Bilanzgewinn		<b>1.789.543,72</b>		<b>890.640,23</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		<b>274.739,68</b>		<b>284.848,94</b>
<b>C. Rückstellungen</b>				
I. Rückstellungen Pensionen	<b>1.447.798,00</b>		<b>1.333.712,00</b>	
II. Rückstellungen für Steuern	<b>15.265,52</b>		<b>0,00</b>	
III. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	<b>14.996.000,00</b>		<b>14.996.000,00</b>	
IV. Sonstige Rückstellungen	<b>3.490.206,00</b>	<b>19.949.269,52</b>	<b>5.351.062,00</b>	<b>21.680.774,00</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>81.509.908,64</b>		<b>87.268.334,83</b>	
II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	<b>5.460.780,41</b>		<b>5.080.720,31</b>	
III. Erhaltene Anzahlungen	<b>7.672.292,04</b>		<b>7.857.064,07</b>	
IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>93.022,02</b>		<b>93.650,22</b>	
V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>418.915,14</b>		<b>374.407,09</b>	
VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	<b>1.370.607,41</b>		<b>1.939.764,87</b>	
VII. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	<b>928.049,76</b>		<b>814.327,01</b>	
VIII. Sonstige Verbindlichkeiten	<b>85.290,20</b>	<b>97.538.865,62</b>	<b>87.761,46</b>	<b>103.516.029,86</b>
davon aus Steuern 79.343,20 € (Vj: 81.743,46 €) davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (Vj: 0,00 €)				
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>193.761,33</b>		<b>190.284,09</b>
		<b>164.731.603,96</b>		<b>170.357.360,98</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.409.525,58		28.073.616,55	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	715.958,47		706.221,13	
c) aus Betreuungstätigkeit	4.741.673,89	33.867.157,94	4.653.976,09	33.433.813,77
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		60.238,16		86.751,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		543.253,00		663.817,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		797.103,10		1.035.129,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.961.909,33		12.491.862,29	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	277.164,36		730.491,39	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	4.665.281,29	17.904.354,98	4.289.495,57	17.511.849,25
<b>Rohergebnis</b>		<b>17.363.397,22</b>		<b>17.707.661,92</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.102.738,01		4.004.711,64	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 80.209,17 € (Vj: 54.326,73 €)	1.120.530,25	5.223.268,26	1.085.178,67	5.089.890,31
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.429.648,52		7.018.116,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.347.439,07		2.171.657,49
<b>9. Betriebsergebnis</b>		<b>4.363.041,37</b>		<b>3.427.997,41</b>
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		66,56		119,30
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 1.913,86 € (Vj: 2.243,89 €)		-1.209,14		6.572,26
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 136.336,34 € (Vj: 115.375,83 €)		2.248.482,90		2.419.753,52
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		0,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.113.415,89</b>		<b>1.014.935,45</b>
15. Sonstige Steuern		23.872,17		24.295,22
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>2.089.543,72</b>		<b>990.640,23</b>
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		300.000,00		100.000,00
18. Gewinnvortrag		0,00		0,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>1.789.543,72</b>		<b>890.640,23</b>

## 3. Anhang des Jahresabschlusses 2017

### 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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

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

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Nominalwerten bewertet, bei Uneinbringlichkeit ausgebucht. Dem Ausfallrisiko wurde durch die Bildung einer Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. 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 3,68 % (November 2017), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,5 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,5 % 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 Geschäftsjahr 2016 wurden die Rückstellungen für Bauinstandhaltung auf Grundlage der besseren Erkenntnisse aus der abgeschlossenen technischen Bestandaufnahme den Objekten neu zugeordnet. Im Berichtsjahr wurden die Ansätze beibehalten.

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 2,3 Jahren von 1,39 % (November 2017) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,4 % 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

Baukostenzuschüsse in Höhe von 309 T€ und Tilgungszuschüsse in Höhe von 21 T€ wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 7.243 T€ (VJ: 7.193 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Vom **Jahresüberschuss** wurden 300 T€ (VJ: 100 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.

Nach § 253 Abs. 6 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages von 215 T€, um den die Pensionsrückstellung anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre (2,80 %) statt zehn Geschäftsjahre (3,68 %) zugrunde gelegt wird.

Für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurde für das Jahr 2017 kein Betrag zurückgestellt. Die **Rückstellungen für Steuern** betreffen Nachforderungen aus der Betriebsprüfung für die Jahre 2011 bis 2015.

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen auf Urlaub und Überstunden, Altersteilzeit sowie Prüfungskosten und insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen und Betriebskosten.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 39 T€ (VJ: 40 T€) aufgelaufene Zinsen und Tilgungen enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 413 T€ (VJ: 474 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten und 204 T€ aus der Endabrechnung von Sonderwünschen gegenüber Mietern des Gesundheitsparks enthalten.

Die **Abschreibungen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 54 T€.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 182 T€ aus der Abschreibung von Mietforderungen enthalten.



### 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	6.132
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	2.728
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	193

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 31.12.2017 602.609,73 € (VJ: 547.280,50 €), der darin enthaltene Jahresüberschuss 55.329,23 € (VJ: 40.753,39 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	46	20	66
Teilzeitbeschäftigte	12	3	15
Auszubildende	6	0	6
Aushilfen	1	0	1

d. Gesamtbezüge

	2017 in €	2016 in €
des Aufsichtsrats	10.428,00	10.428,00
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:

	2017 in €	2016 in €
Für laufende Pensionen (Witwe)	0,00	30.460,00

g. Mitglieder der Geschäftsführung

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

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

**Sebastian Remelé**, Schweinfurt  
Oberbürgermeister, Vorsitzender

**Stefan Funk**, Schweinfurt, Stadtrat, Geschäftsleiter,  
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 a. D.  
Handwerkskammer für Unterfranken

**Adolf Schön**, Schweinfurt  
Stadtrat, Polizeibeamter a. D.

**Oliver Schulte**, Schweinfurt  
Stadtrat, selbstständiger Unternehmer

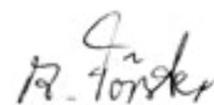
**Hans Willacker**, Hergolshausen, 1. Vorsitzender a. D.  
der IG Bauen-Agrar-Umwelt, Bezirk Mainfranken

#### Nachtragsbericht

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

#### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.789.543,72 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.



Schweinfurt, 29. Januar 2018  
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 den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2017 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 12. Februar 2018

Bavaria  
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



(gez. Maier)  
Wirtschaftsprüfer



(gez. Bernt)  
Wirtschaftsprüfer

---

**JAHRESABSCHLUSS  
DER SWSG 2017**

# Lagebericht der SWSG 2017

## 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 2017 in Deutschland gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % (VJ: 1,9 %) höher als im Vorjahr. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,8 % (VJ: 2,0 %) höher als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in Deutschland liegt laut Bundesagentur für Arbeit zum Jahresende 2017 bei 5,7 % (VJ 5,8 %). In der Region liegt die Arbeitslosenquote bei 2,3 % (VJ 3,4 %), während in der Stadt Schweinfurt

die Arbeitslosigkeit im Dezember 2017 bei 5,7 % (VJ 6,1 %) 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.

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.

### II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. € auf 6,6 Mio. € erhöht.

Im Unternehmen waren durchschnittlich 88 (VJ: 87) vollzeitbeschäftigte und 19 (VJ: 18) teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter sowie 2 (VJ: 2) Auszubildende und 12 (VJ: 12) Hilfskräfte beschäftigt. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 5,0 (VJ: 4,7) Mio. € in der prognostizierten Höhe. Er ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 (VJ: 0,2) Mio. € gestiegen, was insbesondere auf tarifliche Anpassungen und Ergänzungen zurückzuführen ist.

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

### III. Lage

#### 1. Vermögenslage

Die Eigenkapitalquote liegt bei 26,5 % (VJ: 32,3 %), da Gewinne den Gewinnrücklagen zugeführt wurden, sich die Bilanzsumme aber merklich erhöht 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 55,3 (VJ: 40,8) T€ liegt im Rahmen der Erwartungen.

Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeisterleistung bestimmt. Geplant war ein Ergebnis für 2017 in Höhe von ca. 32 T€. Der Anstieg im Vergleich zur Planung ist insbesondere auf höhere Umsatzerlöse zurückzuführen. Die höheren Material- und Personalaufwendungen werden dadurch kompensiert.

Die Ertragslage der SWSG ist geordnet.

## C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2018 auf 30-40 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

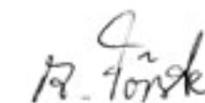
Grundsätzlich bestehen Chancen in der Weiterentwicklung vor allem in den Bereichen Hausmeisterleistung und Hausreinigung, da in den nächsten Jahren wegen des zunehmenden Anteils an älteren Mietern mit erhöhter Dienstleistungsnachfrage zu rechnen ist. Das Service-Angebot rund um die Immobilie und rund 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, 29. Januar 2018

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		503.202,00		511.115,00
II. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	483,44	483,44	463,98	463,98
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
Andere Vorräte		86.897,24		77.982,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	105.076,83		95.869,69	
2. Forderungen gegen Gesellschafter	928.049,76		814.327,01	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	45.247,54	1.078.374,13	44.212,82	954.409,52
davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vj: 0,00 €)				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		462.287,66		36.415,21
<b>C. Aktive Steuerabgrenzung</b>		145.000,00		116.000,00
		2.276.244,47		1.696.385,83

PASSIVA	31.12.2017		31.12.2016	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25.000,00
II. Kapitalrücklage		122.186,46		122.186,46
III. Gewinnrücklagen				
Andere Gewinnrücklagen	400.094,04	400.094,04	359.340,65	359.340,65
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 40.753,39 € (Vj: 42.505,47 €)				
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag		0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	55.329,23	55.329,23	40.753,39	40.753,39
<b>B. Rückstellungen</b>				
I. Rückstellungen Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	982.034,00		850.165,00	
II. Steuerrückstellungen	39.622,00		0,00	
III. Sonstige Rückstellungen	180.686,00	1.202.342,00	208.896,00	1.059.061,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.949,74		2.052,78	
II. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	404.927,78		41.522,07	
III. Sonstige Verbindlichkeiten	63.415,22	471.292,74	46.469,48	90.044,33
davon aus Steuern 61.352,09 € (Vj: 46.469,48 €) davon im Rahmen sozialer Sicherheit 720,34 € (Vj: 0,00 €)				
		2.276.244,47		1.696.385,83

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
- steuerfrei	6.399.772,15		5.934.395,54	
- steuerpflichtig	232.627,89	6.632.400,04	216.326,89	6.150.722,42
2. Sonstige betriebliche Erträge		4.242,31		13.120,24
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		601.046,37		609.081,69
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.035.595,98</b>		<b>5.554.760,97</b>
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.926.994,63		3.649.512,07	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 52.861,76 € (Vj: 33.584,28 €)	1.099.475,67	5.026.470,30	1.024.246,03	4.673.758,10
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		136.505,60		138.900,74
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		676.568,72		659.053,81
<b>7. Betriebsergebnis</b>		<b>196.051,36</b>		<b>83.048,32</b>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		111,39		336,65
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 87.941,00 € (Vj: 20.997,00 €)		89.522,00		20.997,00
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Ertrag latente Steuern -29.000,00 € (Vj: 11.000,00 €)		46.485,52		16.672,58
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>60.155,23</b>		<b>45.715,39</b>
12. Sonstige Steuern		4.826,00		4.962,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>55.329,23</b>		<b>40.753,39</b>
14. Gewinnvortrag		0,00		0,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>55.329,23</b>		<b>40.753,39</b>

## 3. Anhang des Jahresabschlusses 2017

### 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 3,68 % (November 2017), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 2,5 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 2,5% 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 1,5 Jahren von 1,39 % (November 2017) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 2,4 % 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 2018 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.

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 durchschnitt-

licher Steuersatz von 28,77 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zu Grunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2017 aktive latente Steuern in Höhe von 29 T€ neu gebildet.

Nach § 253 Abs. 6 HGB besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages von 171,7 T€ um den die Pensionsrückstellung anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,80 %) statt zehn Geschäftsjahre (3,68 %) zugrunde gelegt wird. Desweiteren besteht eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in der Höhe der aktivierten latenten Steuern (145 T€).

Für Steuern (Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Gewerbesteuer) wird mit einer Nachzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Entsprechende Rückstellungen in Höhe von 21 T€ wurden eingestellt.

Aus einer durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2011–2015 ergeben sich Steuernachzahlungen in Höhe von 18 T€, die ebenfalls in dieser Rückstellung abgebildet wurden.

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 31.12.2017 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.

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

Unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsen aus der Steuernachzahlung von 1.581,00 € enthalten.

Unter Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Nachzahlungen aus Betriebsprüfung für die Jahre 2011–2015 von 16.289,00 € enthalten.

## Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen							
	Stand zum 01.01.17	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Stand zum 31.12.17	Stand zum 01.01.17	AfA im G'jahr	AfA Abgänge	AfA Umb.	AfA Zuschr.	AfA zum 31.12.17	Buchwert 31.12.16	Buchwert 31.12.17
<b>Sachanlagen</b>														
Betriebsaustattung	509.765,05	41.867,86	20.768,27	0,00	0,00	530.864,64	353.466,05	35.431,27	19.713,68	0,00	0,00	369.183,64	156.299,00	161.681,00
Betriebsaustattung - GWG	0,00	2.681,21	2.681,21	0,00	0,00	0,00	0,00	2.681,21	2.681,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geschäftsausstattung	599,57	0,00	199,94	0,00	0,00	399,63	599,57	0,00	199,94	0,00	0,00	399,63	0,00	0,00
Geschäftsausstattung - GWG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Werkzeuge	3.125,97	0,00	989,43	0,00	0,00	2.136,54	3.125,97	0,00	989,43	0,00	0,00	2.136,54	0,00	0,00
Werkzeuge - GWG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kraftfahrzeuge	917.970,64	85.098,12	22.743,03	0,00	0,00	980.325,73	563.159,64	98.393,12	22.743,03	0,00	0,00	638.804,73	354.816,00	341.521,00
Sammelposten	5.761,90	0,00	588,36	0,00	0,00	5.173,54	5.761,90	0,00	588,36	0,00	0,00	5.173,54	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>1.437.223,13</b>	<b>129.647,19</b>	<b>47.970,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.518.900,08</b>	<b>926.113,13</b>	<b>136.505,60</b>	<b>46.915,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.015.698,08</b>	<b>511.115,00</b>	<b>503.202,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
<b>Beteiligungen, so. Ausleih.</b>	<b>463,98</b>	<b>19,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>483,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>463,98</b>	<b>483,44</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.437.687,11</b>	<b>129.666,65</b>	<b>47.970,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.519.383,52</b>	<b>926.113,13</b>	<b>136.505,60</b>	<b>46.915,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.015.698,08</b>	<b>511.578,98</b>	<b>503.685,44</b>

### 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	4	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	3	14	0	11

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).

#### Gesamtbezüge

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

Als **Abschlussprüferhonorar** wurden 9 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

#### Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster  
Geschäftsführer

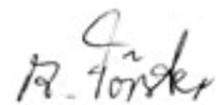
#### Nachtragsbericht

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

#### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 55.329,23 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 29. Januar 2018  
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

## Bestätigungsvermerk

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2017 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 Stich-

proben 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 zu künftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 9. Februar 2018

Bavaria  
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



(gez. Maier)  
Wirtschaftsprüfer



(gez. Bernt)  
Wirtschaftsprüfer



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

#### Herausgeber

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

#### Texte

Stefanie Schwertberger,  
Stadt- und Wohnbau  
GmbH Schweinfurt

#### Bilder

Denny Lerch,  
Stadt Schweinfurt,  
iStock,  
Gerryland Advertising GmbH

#### Gestaltung

REUTER x BOBETH  
BRAND DESIGN  
www.reuterbobeth.de

#### Produktion

CO<sub>2</sub>-neutraler Druck  
gedruckt in der Region

