

GESCHÄFTSBERICHT 2024

# Jubiläum 75 Jahre

# Inhalt

4

Grußwort des  
Oberbürgermeisters



8

Bericht des  
Aufsichtsrats



14

75 Jahre SWG –  
Galaabend



24

Jahresabschluss  
der SWG 2024



46

Jahresabschluss  
der SWSG 2024

6

Vorwort des  
Geschäftsführers



10

75 Jahre SWG –  
Mieterfest



18

75 Jahre SWG –  
Rückblick

22

Nachhaltigkeit –  
Ausblick

62

Impressum



# Gruß wort

DES OBERBÜRGERMEISTERS



Liebe Leserinnen und Leser,

wir leben in einer Zeit des Wandels, der Veränderung und der Herausforderung.

Die Stärke einer Gemeinschaft, insbesondere auch im kommunalen Bereich, zeigt sich gerade in schwierigen Momenten. Die von außen wirkenden Einflüsse durch geopolitische und gesellschaftliche Umbrüche sind prägender als dies seit Jahrzehnten der Fall war. Die Geschwindigkeit, mit der Veränderungen von statten gehen, steigt stetig. Die Vergangenheit war durch Wachstum und Zuversicht in die gesellschaftliche Sicherheit geprägt. Diese Stabilität wird heute in weiten Teilen in Frage gestellt.

Unabhängig hiervon kommt die SWG ihrem satzungsgemäßen Auftrag bestmöglich nach. Sie ist bis heute ein Garant für Zuverlässigkeit in der Versorgung breiter Schichten der Schweinfurter Bevölkerung mit angemessenem Wohn- und Lebensraum.

Sie bietet den Schweinfurtern seit 75 Jahren ein Zuhause in einem stabilen sozialen Umfeld.

Als die SWG nach dem Krieg als Wiederaufbau-GmbH Schweinfurt im Jahr 1949 gegründet wurde, zeichnete sich noch nicht ab, dass die Gesellschaft einmal das größte kommunale Wohnungsunternehmen Nordbayerns werden wird. Kluge Entscheidungen haben die SWG zu dem gemacht, was sie heute ist: ein verlässlicher Partner auf Augenhöhe – in allen Lebenslagen. Heute steht die SWG für den verantwortungsvollen Umgang mit rd. 5.000 eigenen Wohnungen für die Schweinfurter Bevölkerung. Sich dieser Verantwortung bewusst zu sein, ist Teil der DNA des Unternehmens und zeigt sich in jeder unternehmenspolitischen Entscheidung. Auch bei der SWG wird es zunehmend schwerer, den Anforderungen von Klimaschutz, Mieterbedürfnissen und gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dennoch investiert die SWG weiterhin in Neubau und ihren Bestand und schafft so auch für künftige Generationen von Schweinfurtern ein sicheres und bezahlbares Zuhause.

Mein Dank gilt den Verantwortlichen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmensverbundes, die diesen wichtigen Beitrag für die Schweinfurter Stadtgesellschaft leisten.

Sebastian Remelé  
Oberbürgermeister Schweinfurt

# Vorwort

# wort

## DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Liebe Leserinnen und Leser,

Jahrzehnte lang war die deutsche Konjunktur von stetigem Wachstum bei gleichzeitiger Sicherheit geprägt. Veränderungen waren verlässlich, nachvollziehbar und konnten wachsen. All das scheint heute keine Gültigkeit mehr zu haben. Der weltweit zunehmende Zulauf zum Populismus lässt vermuten, dass derjenige die besseren Argumente hat, der am lautesten schreit.

Dass dies nicht die Regel sein muss, zeigt die Erfolgsgeschichte der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt. Seit 75 Jahren bietet die SWG breiten Schichten der Schweinfurter Bevölkerung ein Zuhause. Für die einen ist es ein Heim auf Zeit, z. B. für die zahlreichen Wissenschaftler, die dem guten Ruf des Bildungsstandorts Schweinfurt gefolgt sind, für die anderen ein lebenslanges sicheres Zuhause. Trotz der konjunkturellen und wirtschaftlichen Herausforderungen durch äußere Einflüsse wie zum Beispiel den Ukraine Krieg, die Corona Pandemie und die damit einhergehenden Baukostensteigerungen und den Fachkräftemangel, nicht nur im Bausektor, hat die SWG weiterhin neuen Wohnraum geschaffen und ihre Bestände modernisiert. Insgesamt stellt die SWG circa 5.000 Bestandswohnungen für die Wohnraumnachfrage in Schweinfurt zur Verfügung.



Diese Erfolge, die gemeinsam mit Mitarbeitern und Mietern erreicht wurde, wurden im September 2024 im Rahmen eines Fests zum 75-jährigen Jubiläum gefeiert.

Mein herzlicher Dank geht daher an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SWG und alle Kundinnen und Kunden die ihren Teil zum 75-jährigen Bestehen des Unternehmens beigetragen haben. Nur durch deren Einsatz konnten und können wir auch in Zukunft erfolgreich sein. Die SWG blickt auch in schwieriger werdenden Zeiten mit Optimismus auf weitere erfolgreiche Jahre in die Zukunft.

Alexander Förster  
Geschäftsführer

# Be richt

## DES AUFSICHTSRATS



**1 Ludwig Paul**  
Hauptgeschäftsführer,  
Handwerkskammer für  
Unterfranken, Bergheimfeld  
01.01.2024 – 31.12.2024

**2 Oliver Schulte**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter, Stadtrat,  
Schweinfurt  
01.01.2024 – 31.12.2024

**3 Joachim Schmidl**  
Rechtsanwalt, Stadtrat,  
Schweinfurt  
01.01.2024 – 31.12.2024

**4 Adolf Schön**  
Polizeibeamter a. D.,  
Stadtrat, Schweinfurt  
01.01.2024 –  
31.12.2024

**5 Barbara Mantel**  
Heilpraktikerin,  
Stadträtin  
Schweinfurt  
01.01.2024 –  
31.12.2024

**6 Sebastian Remelé**  
Oberbürgermeister,  
Vorsitzender AR,  
Schweinfurt  
01.01.2024 –  
31.12.2024

**7 Hans Willacker**  
1. Vorsitzender a. D.,  
IG Bauen-Agrar-Umwelt,  
Bezirk Mainfranken,  
Hergolshausen  
01.01.2024 –  
31.12.2024

**8 Stefan Funk**  
Stadtrat, Bezirkstagspräsident,  
Geschäftsleiter, Dipl.-Verwaltungswirt (FH),  
stellvertr. Vorsitzender AR, Schweinfurt  
01.01.2024 – 31.12.2024

Die acht Mitglieder des Aufsichtsrats kamen im Geschäftsjahr 2024 zu drei ordentlichen Sitzungen zusammen und nahmen die satzungsgemäß vereinbarten und ihnen nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben wahr. In den Sitzungen wurden die wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen des Jahres mit der Geschäftsführung der SWG Schweinfurt beraten und die nötigen Beschlüsse dazu gefasst.

Gemäß Auftrag wurden die vorliegenden Jahresabschlüsse der SWG und der SWSG sowie deren Lagebericht durch den beauftragten Abschlussprüfer, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Dr. Schwarz/Harrer/vom Ende GmbH aus Fürth, 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 Gesellschaft widerspiegelt. Jahresabschluss, Lage- und Prüfbericht wurden vom Aufsichtsrat in seiner ordentlichen Sitzung am 11.03.2025 ohne Einwände genehmigt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SWG und SWSG für die geleistete Arbeit und hebt das vertrauensvolle Zusammenwirken hervor.



Sebastian Remelé  
Oberbürgermeister Schweinfurt

## 75 JAHRE SWG

# Mieterfest

Rund 4.000 Menschen feiern am 22.09.2024 im neuen Stadtteil Bellevue das 75-jährige Jubiläum der SWG.

Bei sommerlichem Wetter kommen Mieterinnen und Mieter und die gesamte Belegschaft zusammen und genießen das abwechslungsreiche Unterhaltungsprogramm für Erwachsene und Kinder.



**Vielfältige Aktivitäten für Klein und Groß**

Neben kulinarischen und musikalischen Darbietungen sowie Kinderprogramm, kann auch eine Muster-Eigentumswohnung besichtigt werden.



**Die SWG als Treffpunkt**

Gute Gespräche und ausgelassene Stimmung prägen das Fest

**Die Party rockt!**

Mit verschiedenen Bands, die mehrere Musikrichtungen abdecken, ist für alle Ohren was dabei.



**Für Verpflegung ist gesorgt**

Pro Haushalt werden die Mieterinnen und Mieter mit Essenscoupons im Wert von 20 Euro ausgestattet.

## 75 JAHRE SWG

# Gala abend

Nach dem großen Mieterfest, finden sich Mitte November 260 geladene Gäste im Evangelischen Gemeindehaus Schweinfurts zusammen.

Die Besucherinnen und Besucher der Jubiläumsgala werden dabei auf eine „Zeitreise durch 75 Jahre“ mit Musik, Videos und Auftritten mitgenommen.





### Gäste aus nah und fern

Sowohl aus Schweinfurt als auch ganz Deutschland nehmen Gäste an der Veranstaltung teil. Auch der Wohnbau Willi, das Maskotten der SWG, ist dabei.



### Gespräche auf und abseits der Bühne

Überall werden Kontakte geknüpft und sich angeregt unterhalten.



### Erfrischendes Entertainment

Das abwechslungsreiche Programm sorgt für gute Stimmung bei den Gala-Besuchern.



### Wissen teilen und vermehren

Interessante Interviews und Talkrunden geben Einblicke in die Geschichte der SWG und die sozial orientierte Wohnungswirtschaft.

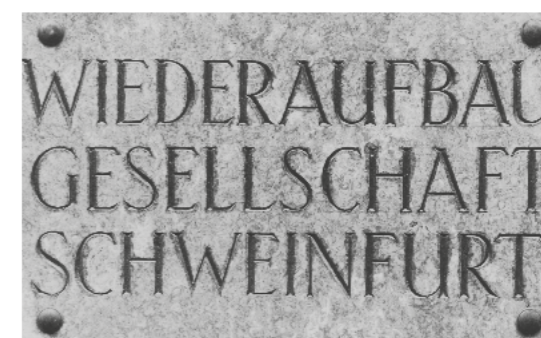


## 75 JAHRE SWG

# Rückblick

Seit der Gründung der SWG sind 75 Jahre vergangen. Seitdem hat sie zahlreiche Veränderungen durchlebt, um dort zu sein, wo sie heute steht.

Dabei hat die SWG stets das Ziel vor Augen gehabt, breiten Schichten der Bevölkerung Schweinfurts bezahlbaren Wohnraum zu bieten. In dieser Tradition blickt das Unternehmen auf eine Geschichte voller Herausforderungen zurück.



Wohnungen für die Arbeitenden

1935 entsteht die Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft (GWS), um die Industriearbeiter mit Wohnungen zu versorgen.

Handelsregister-Eintrag  
Für die Angaben in ( ) keine Gewähr!  
36 Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung Schweinfurt, Sitz Schweinfurt (Geschäftsräume: Markt 1, Rathaus). Der Gesellschaftsvertrag ist am 24. Dezbr. 1949 errichtet. Gegenstand des Unternehmens ist die Förderung des Kleinwohnungsbaus, insbes. der Bau, die Erwerbung und Betreuung von Kleinwohnungen im eigenen Namen, ferner die Erstellung, Erwerbung, Veräußerung und Ausgabe von Heimstätten und Erbbaurechten. Das Unternehmen darf nur die im § 6 der Gemeinnützigkeitsverordnung und in den Ausf.-Bestimmungen bezeichneten Geschäfte betreiben. — Das Stammkapital beträgt 50 000 Deutsche Mark. — Geschäftsführer ist: Dr. Ignaz Schön, Oberbürgermeister, in Schweinfurt; stellv. Geschäftsführer Ludwig Krug, Bürgermeister, in Schweinfurt.  
Schweinfurt, den 30. Dezember 1949. Amtsgericht — Registergericht.



„Tochter“ der Stadt

2006 kommt es zur Verschmelzung von GWS und WAG. Die so entstehende SWG ist das größte kommunale Wohnungsunternehmen Nordbayerns.



Wiederaufbau und Weihnachtsfreude

Um die schwer beschädigte Stadt Schweinfurt nach dem Krieg schnell wiederaufzubauen, wird am 24. Dezember 1949 die Wiederaufbau GmbH (WAG) gegründet.



Vielfältige Vorhaben

Das Aufgabenfeld der SWG umfasst 75 Jahre nach Gründung zahlreiche Projekte von der Modernisierung bis hin zum Neubau.

## NACHHALTIGKEIT

# Aus blick

Schon seit Jahrzehnten ist das nachhaltige Bauen und Wohnen Thema bei der SWG. So wurden mehrere Gebäude der SWG zwischenzeitlich auch mit dem Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NaWoh) ausgezeichnet.

Im Hinblick auf die Zukunft möchte sich die SWG auch weiterhin mit der Nachhaltigkeit befassen. Dafür setzt sie sich ökologische, ökonomische und soziale Ziele, die sie bis 2030 erfüllen will.

## NACHHALTIGKEITSZIELE BIS 2030

**Weiterhin  
Bestands-  
erneuerung**

**Reduktion der  
CO<sub>2</sub> Emissionen  
bis 2030**

**Noch besserer  
Arbeitgeber**

Um den Nachhaltigkeitsbericht  
2024 anzuschauen, einfach den  
QR-Code scannen



# JAHRESABSCHLUSS DER SWG

# 20

# 24

Um Feste, wie das 75-jährige Bestehen feiern zu können, müssen natürlich auch die Zahlen stimmen!

Trotz aller Herausforderungen und notwendigen Anpassungen zeigt sich die Unternehmenslage stabil.

BILANZ

ANHANG

GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG

BESTÄTIGUNGSVERMERK  
DES UNABHÄNGIGEN  
WIRTSCHAFTSPRÜFERS

LAGEBERICHT

# 1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		5.260,00		19.188,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.643.264,89		126.915.991,68	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.035.659,73		26.425.784,73	
3. Technische Anlagen und Maschinen	80.078,00		78.662,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.579,00		390.109,00	
5. Anlagen im Bau	23.362.863,27		27.240.018,36	
6. Bauvorbereitungskosten	90.448,93	189.569.893,82	90.580,42	181.141.146,19
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46		147.186,46	
2. Sonstige Ausleihungen	22.625,66		28.463,72	
3. Andere Finanzanlagen	4.200,00	174.012,12	4.200,00	179.850,18
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	10.061.701,08		10.141.976,28	
2. Andere Vorräte	32.132,00	10.093.833,08	72.449,22	10.214.425,50
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	407.355,67		229.391,96	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	82.079,01		58.523,46	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.247,95		148.842,66	
5. Forderungen gegen Gesellschafter	491.463,72		392.736,70	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.548.050,42	3.614.196,77	2.285.952,97	3.115.447,75
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.381.859,51		1.969.049,38
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	83.466,63		84.801,10	
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	145.451,01	228.917,64	158.433,91	243.235,01
		205.067.972,94		196.882.342,01

# 1. Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVA	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		3.000.000,00		3.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		6.750.000,00		6.750.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragl./satzungsmäßige Rücklagen *)	5.370.675,30		5.260.675,30	
*) davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 110.000,00 € (VJ: 200.000,00 €)				
2. Andere Gewinnrücklagen +)	43.049.452,63	48.420.127,93	41.288.595,29	46.549.270,59
+*) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.760.857,34 € (VJ: 1.768.584,75 €)				
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		938.129,42		1.760.857,34
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>		203.974,86		214.084,12
<b>C. Rückstellungen</b>				
<b>I. Rückstellungen für Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen</b>	2.556.025,00		2.494.528,00	
<b>II. Rückstellungen für Bauinstandhaltung</b>	14.996.000,00		14.996.000,00	
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>	4.411.027,00	21.963.052,00	6.724.155,62	24.214.683,62
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	107.545.523,37		99.340.229,64	
<b>II. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>	2.469.337,24		2.625.696,46	
<b>III. Erhaltene Anzahlungen</b>	10.499.959,10		9.327.059,02	
<b>IV. Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	92.214,12		93.382,92	
<b>V. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.144.046,21		1.023.631,44	
<b>VI. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	920.850,27		979.043,12	
<b>VII. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	648.233,18		586.030,99	
<b>VIII. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	238.336,66	123.558.500,15	206.541,11	114.181.614,70
davon aus Steuern 231.630,66 € (VJ: 199.835,11 €)				
davon im Rahmen soz.Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)				
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		234.188,58		211.831,64
		205.067.972,94		196.882.342,01

# 2. Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.973.650,58		31.590.222,91	
b) aus Betreuungstätigkeit	6.098.150,71	40.071.801,29	5.627.896,01	37.218.118,92
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.254,23		1.948.836,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.054.658,00		868.184,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		576.937,24		364.058,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.684.954,40		15.607.492,27	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
c) Aufwendungen für andere Lieferungen u. Leistungen	5.152.407,81	20.837.362,21	4.813.992,89	20.421.485,16
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>20.863.780,09</b>		<b>19.977.713,25</b>
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	6.471.273,81		6.063.463,00	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 110.604,98 € (VJ: 25.669,80 €)	1.847.297,97	8.318.571,78	1.628.516,24	7.691.979,24
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.827.718,41		5.598.984,40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.370.826,59		3.509.423,79
<b>10. Betriebsergebnis</b>		<b>2.346.663,31</b>		<b>3.177.325,82</b>
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		161,94		249,64
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon für Abzinsungen 1.953,67 € (VJ: 2.045,75 €)		111.045,38		2.255,75
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsungen 22.955,63 € (VJ: 29.694,25 €)		1.389.232,56		1.204.701,30
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.068.638,07</b>		<b>1.975.129,91</b>
15. Sonstige Steuern		20.508,65		14.272,57
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>1.048.129,42</b>		<b>1.960.857,34</b>
17. Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		110.000,00		200.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>938.129,42</b>		<b>1.760.857,34</b>

# Lagebericht der SWG 2024

## A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Stadt Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt. Das kommunale Wohnungsunternehmen dient der Stadt zur Sicherstellung der Grundversorgungspflichten und als Instrument zur Stadtentwicklung. Der gesellschaftseigene Immobilienbesitz befindet sich fast vollständig im Stadtgebiet Schweinfurt.

Satzungsgemäße Hauptaufgabe der Gesellschaft ist es, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Kernaufgabe der Gesellschaft ist die Bestandsbewirtschaftung. Neben der Verwaltung des eigenen Bestandes werden Objekte für die Stadt Schweinfurt, die Stadtwerke Schweinfurt GmbH, für Stiftungen und weitere öffentliche Eigentümer und darüber hinaus auch für private Eigentümer verwaltet. Bauträgergeschäfte und Gewerbebau werden entsprechend der Nachfrage und der Marktlage durchgeführt.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, die in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und Winterdienst fast ausschließlich für die Mutter tätig ist.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa war im Geschäftsjahr 2024 maßgeblich durch den Strukturwandel in der verarbeiteten Industrie und durch den weiterhin andauernden Ukraine-Krieg und den daraus resultierenden Folgen bestimmt. Die direkten Auswirkungen wie

Einschränkungen in der Energie-, Rohstoff- und z. T. sogar Nahrungsmittelversorgung sind auf weitere Faktoren wie Fachkräftemangel, Personalkostenanpassungen, allgemeine Material- und Lieferengpässe sowie die daraus resultierenden Preissteigerungen gestoßen. Diese haben sich zwischenzeitlich auf hohem Niveau eingependelt. Trotz der aktuellen, sicherheitspolitischen Lage in Europa versuchte die Bundesregierung ihrem Auftrag nachzukommen, den Klimawandel und somit der existentiellen Herausforderung unserer Zeit, entschieden entgegenzutreten. Die klimapolitischen Ziele werden europaweit stringent vorangetrieben, was sich in zusätzlichen Anforderungen an unterschiedlichste Branchen, wie noch weiterwachsende Bürokratie und steigenden Preisen niederschlägt.

Das Scheitern der Ampel-Regierung im Herbst 2024 an den Themenschwerpunkten Haushaltsfragen und dem Umgang mit der Schuldenbremse, sowie auch die Wiederwahl Trumps zum Präsidenten der Vereinigten Staaten stellen eine zusätzliche Verunsicherung und enorme Herausforderung dar, da Grundsätze und Institutionen, die jahrelang den Rahmen für politisches, gesellschaftliches und wirtschaftliches Handeln garantierten, grundsätzlich in Frage gestellt werden. Eine weitere Frage ist, welche Chancen und Risiken mit der Digitalisierung und der KI verbunden sind.

Unter all diesen Unwägbarkeiten erwartet der internationale Währungsfonds (IWF) für das Jahr 2025 ein globales Wachstum von 3,3 %, für die Vereinigten Staaten 2,7 % und für den Euro-Raum 1,0%. Deutschland hingegen wird ein Wachstum von 0,3 % beschieden, nachdem der Wert für 2024 gerade mit -0,2 % festgestellt wurde.

Die deutsche Wirtschaft kämpft mit niedriger Konsumnachfrage, hohen Kosten für Energie und Arbeit, ausufernder Bürokratie, nachlassender Baukonjunktur und Rückgängen bei der exportorientierten Industrie, die sich im

Wesentlichen auf das ebenfalls eher zurückhaltende Konsumverhalten in den Abnahmeländer zurückführen lässt.

Die Inflationsrate in Deutschland beträgt im Jahr 2024 2,2 %, nachdem im Vorjahr noch 5,9 % ausgewiesen wurden. Die Europäische Zentralbank hat die Zinserhöhungen der letzten Jahre in mehreren Schritten bis Ende 2024 wieder auf 2,75 % gesenkt, um das Konsumverhalten anzuregen und die Wirtschaft zu stärken. Die Erfahrungen mit dem unmittelbaren Wegfall der wichtigen Fördermittel führte zu spürbarer Zurückhaltung bei den Investitionen seitens der Wohnungsunternehmen. Die gleichzeitig steigenden baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimawandels und den Herausforderungen des demographischen Wandels an den Wohnungsbestand, resultieren in Aussetzen der Bauaktivitäten und zur Sondierung der Lage.

Die Stadt Schweinfurt investiert trotz der allgemein unsicheren Lage in die Stadtentwicklung. Sie nutzt hierbei die vorhandenen Konversionsflächen „Bellevue“ und „Ledward“, um für die Schweinfurter Bevölkerung neuen Wohnraum zu schaffen und den Zuzug zu fördern. Auf der ehemaligen Housing Area, Askren Manor, des US-Militärs, entsteht mit dem neuen Stadtteil Bellevue ein Wohnquartier mit attraktivem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, das von der hervorragenden Infrastruktur und der guten Anbindung an die Kernstadt profitiert.

Mit dem Ausbau der Konversionsfläche Ledward wird Schweinfurt als Bildungsstandort gestärkt. Die Ansiedlung des Standorts der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt in diesem Bereich, sorgt für die notwendige Belebung des Gebiets und den Nachzug von Studierenden und wissenschaftlichem Fachpersonal.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt unterstützt die Stadtentwicklung durch den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen auf Bellevue, sowie dem schrittweisen Umbau des unternehmenseigenen Wohnungsbestands durch Modernisierung. Ein weiterer Baustein zur Unterstützung der Stadtentwicklung wird

das Projekt „Am Herroth“ sein. Die Stadt- und Wohnbau GmbH wird das als Sanierungsgebiet vorgesehene Quartier nachhaltig verändern und durch Modernisierung und ggf. Neubau zeitgemäßen und marktgängigen Wohnraum schaffen. Die Nachfrage nach modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und energetisch sanierten Wohnungen ist weiterhin unverändert hoch. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht dagegen geringe Nachfrage. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt sieht sich daher in ihrer Strategie bestärkt, den Bestand schrittweise umzubauen. Das Vorgehen ist jedoch vor dem Hintergrund der Baukosten und den zunehmenden gesetzlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und steigenden Kundenwünschen ggf. anzupassen, um die Projekte weiterhin wirtschaftlich abbilden zu können.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Neubautätigkeit

In Schweinfurt entsteht im Rahmen der Konversion der neue Stadtteil „Bellevue“. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt engagiert sich hier mit dem Neubau von 121 Wohnungen, von denen 74 öffentlich gefördert werden. Im ersten Bauabschnitt in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 1, 3, 5 und im zweiten Bauabschnitt in der Edmund-Hornung-Straße 2, 4, 6 sind die Bauarbeiten bereits abgeschlossen und die ersten 62 Wohnungen an die Mieter übergeben. Diese Neubauten sind mit EOF-Mitteln finanziert und unterliegen der Belegungs- und Mietpreisbindung nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus. Im dritten Bauabschnitt sind die 29 frei finanzierten Mietwohnungen in der Edmund-Hornung-Straße 1, 3, 5 ebenfalls fertiggestellt und bezogen.

Im vierten Bauabschnitt, in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 2, 4, 6, werden die Arbeiten beendet und der Bezug im ersten Quartal 2025 erfolgen. Hier sind die 12 Mietwohnungen mit EOF-Mitteln finanziert und 18 Wohnungen sind für den Verkauf vorgesehen. Außerdem gibt es eine Gewerbeeinheit, die auch zur Belebung des angrenzenden Amerika-Platzes als Quartierseingang beitragen soll.

Die Baumaßnahme Ersatzneubau in der Ludwigstraße 30 wird gemäß den Planungen umgesetzt und der Bezug ist im zweiten Quartal 2025 vorgesehen. Es entstehen 14 öffentlich geförderte Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen und sieben KFZ-Stellplätze.

### 2. Bestandspflege, Modernisierung

Für Instandhaltungen und Reparaturen im eigenen Immobilienbestand wurden im Geschäftsjahr 2024 4,5 Mio. € (VJ: 4,7 Mio. €) eingesetzt. Bei der Modernisierung der Oskar-von-Miller-Straße 69 sind 40 moderne Wohnungen entstanden und ab Mai 2024 vermietet worden. Auch hier sind die Mietwohnungen öffentlich gefördert. In der Raßdörfer Straße 7, 9, 11 werden 18 Mietwohnungen modernisiert und stehen voraussichtlich im ersten Quartal 2025 zur Vermietung zur Verfügung. Eine weitere Modernisierungsmaßnahme erfolgt in der Albertstraße 25, wo insgesamt 42 Mietwohnungen voraussichtlich ab dem dritten Quartal 2026 vermietet werden können.

Für alle beschriebenen Maßnahmen ist jeweils der EH 55 (KfW) Standard vorgesehen und die Finanzierung gesichert.

### 3. Wohnungsverwaltung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr (VJ): 31,6 Mio. € um 2,4 Mio. € auf rd. 34,0 Mio € gestiegen. Hierfür waren hauptsächlich die gestiegenen Betriebs- und vor allem Heizkosten mit 1,9 Mio. € ursächlich. Weitere 0,5 Mio. € waren durch die Neuvermietungen nach den Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, sowie durch Mieterwechsel gedingt.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt hat zum Stichtag, 31. Dezember 2024, folgenden eigenen Bestand:

- 4.875 Wohnungen mit 303.225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 83 gewerbliche Einheiten mit 28.527 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1.184 Garagen
- 1.457 Kfz-Abstellplätze/Carports.

### 4. Verkaufsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei (VJ: 2) Eigentumswohnungen und ein (VJ: 2) Tiefgaragen- bzw. Stellplatz aus dem Bestand verkauft.

### 5. Verwaltungsbetreuung

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und betreibt Mietverwaltung von privaten Eigentümern, von Stiftungen und von einer Gemeinde aus dem Landkreis Schweinfurt. Am 31. Dezember 2024 wurden 2.551 (VJ: 2.657) Wohnungen/Gewerbeeinheiten und 2.115 (VJ: 1.975) Garagen/Stellplätze verwaltet.

### 6. Facility Management

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verwaltet die Liegenschaften der Stadt Schweinfurt und der Stadtwerke Schweinfurt GmbH. Die Verwaltung umfasst unter anderem Verwaltungsgebäude, Schulen, Museen, Parkhäuser, Stadien, Sporthallen, das Rathaus, den zentralen Busbahnhof sowie Parkplätze. Neben Miet- und Pachtvertragsabwicklungen, Hausmeisterleistungen, Parkraumbewirtschaftung und Betriebskostenmanagement werden der kleine und der große Bauunterhalt für die Stadt Schweinfurt durchgeführt. Die verwalteten Bruttogeschoßflächen betragen 407.232 m<sup>2</sup> (VJ: 395.348) für die Stadt Schweinfurt.

### 7. Geschäftsverlauf Gesamtbeurteilung

Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verfolgt seit Beginn des Jahres 2020 die Auswirkungen der Corona-Pandemie und zudem den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine seit dessen Beginn am 24.02.2022. Durch die Corona-Pandemie waren lediglich in geringem Umfang negative Beeinflussungen der Geschäftsentwicklung zu verzeichnen, die inzwischen verarbeitet sind. Der Angriffskrieg Russlands hat die bereits angespannte Situation auf dem Handwerker-, Finanz- und Energiemarkt noch zusätzlich verschärft. Für das Unternehmen zeigen sich die Auswirkungen im Besonderen durch die



Preiserhöhungen im Energiesektor, die verzögert zu zum Teil erheblich erhöhten Nebenkostenabrechnungen bei den Mietern führen. In der Folge steigen die Außenstände und es entstehen Zusatzarbeiten bei Ratenzahlungen und Zahlungsausfällen. Die Stadt- und Wohnbau GmbH berücksichtigt diese Sachlagen in der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt arbeitet daran, sowohl die langfristige Modernisierungsstrategie der Eigenbestände als auch den Mietwohnungsneubau auf der Konversionsfläche im Stadtteil Bellevue planmäßig voranzutreiben.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Im Berichtsjahr beträgt der Jahresüberschuss rd. 1,0 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €). Das Jahresergebnis ist insbesondere durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung positiv beeinflusst. Im Wirtschaftsplan wurde in der AR-Sitzung am 13.10.2023 ein Jahresüberschuss für das Jahr 2024 von 1,0 Mio. € prognostiziert, in der AR-Sitzung vom 24.10.2024 wurde diese Prognose im ForeCast für das Jahr 2024 mit 1,0 Mio. € bestätigt. Der tatsächlich erreichte Jahresüberschuss für das Jahr 2024 liegt nun bei 1,0 Mio. €, die Planungen wurden also vollumfänglich bestätigt.

Für das Geschäftsjahr 2024 haben sich die Umsatzerlöse, insbesondere aufgrund gestiegener Betriebs- und vor allem Heizkosten, aber auch wegen der ganzjährigen Auswirkung von Neubezügen nach Modernisierung, auf rund 40,1 Mio. € (VJ: 37,2 Mio. €) erhöht. Damit wurde die Prognose im ForeCast für 2024 leicht übertroffen. Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 4,5 Mio. € (VJ: 4,7 Mio. €). Die ursprüngliche Prognose für das Jahr 2024 belief sich auf 4,8 Mio. €, die nicht ganz erreicht wurde. Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

#### 2. Finanzlage

Die Eigenmittel haben sich in Höhe des Jahresüberschusses um rd. 1,0 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €) erhöht. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 36,1% (VJ: 37,1%) der Bilanzsumme. Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5,7 Mio. € (VJ: 7,8 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit von 6,6 Mio. € (VJ: 5,3 Mio. €) sowie dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 12,9 Mio. € (VJ: 16,2 Mio. €) zusammen. Insgesamt ergab sich ein Abgang der Zahlungsmittel in Höhe von 0,6 Mio. € (VJ: 3,1 Mio. €) auf einen Finanzmittelbestand von 1,4 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €).

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

Die Gesellschaft hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2024 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gegeben. Die Finanzlage ist geordnet.

#### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme steigt im Berichtsjahr auf 205,1 Mio. € (VJ: 196,9 Mio. €). Auf der Vermögensseite stehen Zugänge des Anlagevermögens in Höhe von 8,4 Mio. € (VJ: 11,6 Mio. €) und höhere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von 0,5 Mio. € den verminderten flüssigen Mittel von 1,4 Mio. € (VJ: 2,0 Mio. €) gegenüber.

Auf der Passivseite haben sich die Rückstellungen um 2,3 Mio. € vermindert und die Verbindlichkeiten um 9,4 Mio. € erhöht. Der Anstieg des Eigenkapitals um 1,0 Mio. € resultiert aus dem erwirtschafteten Überschuss des Berichtsjahres.

Das Gesamtvermögen ist branchentypisch im Wesentlichen durch langfristiges Vermögen geprägt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### IV. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Zu den finanziellen Leistungsindikatoren wie Jahresüberschuss, Umsatzerlöse und Instandhaltungsaufwendungen wird auf die Ausführungen in Abschnitt B.III.1 Ertragslage verwiesen. Zum 31.12.2024 waren 418 (VJ: 408) Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Davon sind zum Bilanzstichtag 283 (VJ: 287) Wohnungen wegen Modernisierung oder Renovierung nicht zu vermieten. Die Leerstandsquote beträgt 8,6% (VJ: 8,4%) und entwickelt sich entsprechend den Erwartungen. Die Fluktuationsrate, d. h. die Anzahl der durch Mieter gekündigten Wohnungen, hat 6,0% (VJ: 5,2%) erreicht und entwickelt sich vorhersehbar.

Ein weiterer nicht-finanzieller Leistungsindikator ist die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission. Im Jahr 2024 wurden im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichtserstattung die Treibhausgasbilanz erstellt und auch der Klimapfad fortgeschrieben. Die detailliertere Beschreibung findet sich in der entsprechenden Berichtserstattung im Rahmen des Nachhaltigkeitsberichts.

Bereits im Jahr 2024 konnte die SWG eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission um 80% im Vergleich zum Basisjahr 1990 erreichen. Für den Zeitraum bis 2030 wurde ein Investitionsprogramm für energetische Maßnahmen, Modernisierungen und Neubauten festgelegt. Unter der Voraussetzung einer gesicherten Finanzierung können durch die Umsetzung dieser Maßnahmen weitere 3% an CO<sub>2</sub>-Emission eingespart werden.

Der zentrale Hebel der Dekarbonisierung bleibt bei konsequenter Umstellung von fossilen Energieträgern auf Fernwärme. Diese Strategie hat bereits maßgeblich zur bisherigen Emissionsreduktion beigetragen. Bis 2030 beabsichtigt das Unternehmen, seine CO<sub>2</sub>-Emission um insgesamt 83% zu senken – 15% über dem Klimaziel für den Gebäudesektor.

Für den Zeitraum über 2030 hinaus bestehen derzeit zu viele Unsicherheiten, u. a. hinsichtlich der Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie, der Entwicklung der Förderlandschaft sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Daher sind belastbare Aussagen über diesen Zeitraum hinaus derzeit nur bedingt möglich.

Für die Jahre bis 2029 ist unter Berücksichtigung der genannten Faktoren eine Fortschreibung der CO<sub>2</sub>-Reduzierung bis zur Klimaneutralität vorgesehen.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Für die finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Die eingeschlagene Modernisierungsstrategie wird beibehalten und auch weiterhin, soweit wirtschaftlich abbildbar und marktgängig, selektiv Neubau durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2025 werden Umsatzerlöse in Höhe von 41,5 Mio. € (VJ: 40,1 Mio. €) erwartet. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen durch angepasste Mieten im Zuge von Neuvermietung nach Modernisierung, Neubau und Mieterhöhungen. In den eigenen Beständen werden weiterhin Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen durchgeführt. Für das Jahr

2025 beträgt das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen 4,8 Mio. € (V): 4,5 Mio. €). Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2025 einen Jahresüberschuss von 1,0 bis 1,3 Mio. €. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit höheren Unsicherheiten verbunden.

## II. Risikobericht

Aus dem Krieg in der Ukraine, dessen Dauer und Gesamtauswirkungen noch immer nicht vorhersehbar sind, ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den künftigen Geschäftsverlauf zu rechnen, wenn sich negative wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Darüber hinaus werden folgende strategische Risiken von der Geschäftsführung derzeit erkannt:

Der Markt für Handwerkerleistungen ist aufgrund des Fachkräftemangels in Verbindung mit den bestehenden Lieferengpässen in Deutschland weiterhin angespannt. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung, im Bereich der Zuverlässigkeit und der Kostensicherheit treten gegenüber Einzelfällen in der Vergangenheit immer häufiger auf. Für das Jahr 2025 wird mit allenfalls moderaten Baupreissteigerungen auf das aktuelle Spitzenniveau gerechnet. In Kombination mit dem beschriebenen Fachkräftemangel und der noch hohen Auslastung, könnten sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Verzögerungen in der Lieferkette bewirken Anbieterengpässe und Lieferschwierigkeiten.

In der Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn den steigenden Kosten für Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen keine entsprechenden Erlöse entgegenstehen. Auch die Entwicklung der Finanzierungs- und der Förderbedingungen sind einem permanenten Wandel unterworfen und hat sich zuletzt ständig verschlechtert.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, sieht die Unternehmensleitung das Gesamtrisiko der

Stadt- und Wohnbau GmbH als gegenwärtig beherrschbar. Gravierende Risiken für die künftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind zu identifizieren, genau zu analysieren und deren Auswirkungen auf die strategische Unternehmensewicklung einzuplanen. Dies bedingt die ein oder andere zusätzliche Anpassung der Planungsprozesse.

## III. Chancenbericht

Die weiterhin starke Nachfrage nach modernisierten Wohnungen bestärkt die Gesellschaft in ihrer eingeschlagenen Modernisierungsstrategie. So werden dem Markt durch Modernisierungsmaßnahmen Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen, marktgerechter Größe, passendem Wohnungsmix und im EH 55 (KfW) Standard zur Verfügung gestellt. Auch sollte sich die Marktgängigkeit von Wohnungen, die sowohl mit angemessenen Mieten, als auch bei Heiz- und Betriebskosten über ein gutes Preis-Leistungsverhältnis verfügen, erhöhen.

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

Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken mit täglicher Verfügbarkeit.

Neben öffentlichen Mitteln werden zur Mitfinanzierung von Neubauten oder Großmodernisierungen Darlehen, gesichert durch objektbezogene Grundschulden, mit mittel- und langfristigen Zinsbindungen in Anspruch genommen.

Darlehen, bei denen Zinsbindungen auslaufen, werden mittel- bis langfristig verlängert. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Schweinfurt, 27. Januar 2025  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

# Anhang des Jahresabschlusses 2024

## A. 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 aktuellen Fassung wurde beachtet.

## B. 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.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf 50 Jahre neu festgelegt.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten zwischen 250 und 800 Euro netto betragen, werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im gleichen Jahr als Abgang behandelt.

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.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

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 werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Erhaltene Investitionszuschüsse für eine in früheren Jahren durchgeführte Sanierungsmaßnahme wurden in einem passiven **Sonderposten für Investitionszuschüsse** zum Anlagevermögen eingestellt. Die ertragswirksame Erfassung erfolgt über die Nutzungsdauer des bezuschussten Gegenstands in Form der Auflösung des Sonderpostens über die sonstigen betrieblichen Erträge.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 1,9 % (November 2024), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,2 % 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 Rückstellungen bestehen objektweise je Wirtschaftseinheit. 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 im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen.

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 rund 3,0 Jahren von 1,42 % (November 2024) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 4,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind 10.062 T€ (VJ: 10.142 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Vom **Jahresüberschuss** wurden 110 T€ (VJ: 200 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.

Es entfällt die Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe des Unterschiedsbetrages, um den die o. g. Pensionsrückstellung gegebenenfalls anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird.

Die **sonstigen Rückstellungen** entfallen insbesondere auf noch nicht berechnete Bau- bzw. Instandhaltungsleistungen in Höhe von 3.349 T€ (VJ: 3.941 T€).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind 42 T€ (VJ: 44 T€) aufgelaufene Zinsen und Tilgungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge in Höhe von 133 T€ (VJ: 143 T€) aus Anlagenverkäufen enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen in Höhe von 198 T€ (VJ: 115 T€) aus der Abschreibung von Mieterforderungen enthalten.

**ANLAGENSPIEGEL**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Restbuchwert	
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umbuchg.	Endbestand	Anf.Bestand	AFA GJ	Abgänge	Endbestand	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2024
	<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>846.984,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>846.984,75</b>	<b>827.796,75</b>	<b>13.928,00</b>	<b>0,00</b>	<b>841.724,75</b>	<b>19.188,00</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.354.523,71	18.059.994,75	89.079,22	0,00	270.325.439,24	125.438.532,03	4.298.027,46	54.385,14	129.682.174,35	126.915.991,68	140.643.264,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	52.549.457,77	0,00	0,00	0,00	52.549.457,77	26.123.673,04	1.390.125,00	0,00	27.513.798,04	26.425.784,73	25.035.659,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.371.860,85	6.649,29	0,00	0,00	1.378.510,14	1.293.198,85	5.233,29	0,00	1.298.432,14	78.662,00	80.078,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.149.249,56	87.874,66	20.504,85	0,00	2.216.619,37	1.759.140,56	120.404,66	20.504,85	1.859.040,37	390.109,00	357.579,00
Anlagen im Bau	27.240.018,36	14.182.839,66	18.059.994,75		23.362.863,27	0,00	0,00	0,00	0,00	27.240.018,36	23.362.863,27
Bauvorbereitungskosten	90.580,42	90.448,93	90.580,42		90.448,93	0,00			0,00	90.580,42	90.448,93
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00					0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>335.755.690,67</b>	<b>32.427.807,29</b>	<b>18.260.159,24</b>	<b>0,00</b>	<b>349.923.338,72</b>	<b>154.614.544,48</b>	<b>5.813.790,41</b>	<b>74.889,99</b>	<b>160.353.444,90</b>	<b>181.141.146,19</b>	<b>189.569.893,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Anteile an verbundenen Unternehmen	147.186,46	0,00	0,00	0,00	147.186,46	0,00	0,00	0,00	0,00	147.186,46	147.186,46
Sonstige Ausleihungen	28.463,72	0,00	5.838,06	0,00	22.625,66	0,00	0,00	0,00	0,00	28.463,72	22.625,66
Andere Finanzanlagen	4.200,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.200,00	4.200,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>179.850,18</b>	<b>0,00</b>	<b>5.838,06</b>	<b>0,00</b>	<b>174.012,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.850,18</b>	<b>174.012,12</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>336.782.525,60</b>	<b>32.427.807,29</b>	<b>18.265.997,30</b>	<b>0,00</b>	<b>350.944.335,59</b>	<b>155.442.341,23</b>	<b>5.827.718,41</b>	<b>74.889,99</b>	<b>161.195.169,65</b>	<b>181.340.184,37</b>	<b>189.749.165,94</b>

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

	Bilanz		Restlaufzeit		Restlaufzeit				davon gesichert durch Pfand- und ähnliche Rechte		Art der Sicherheit
	Passivseite		bis zu einem Jahr		zwischen ein und fünf Jahren		von mehr als fünf Jahren		Berichtsjahr	Vorjahr	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr			
	€	€	€	€	€	€	€	€			
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	107.545.523,37	99.340.229,64	3.239.073,93	3.122.353,19	12.357.694,17	11.821.873,89	91.948.755,27	84.396.002,56	106.667.871,71	98.717.135,03	Grundpfandrecht
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	2.469.337,24	2.625.696,46	113.160,55	147.020,45	484.495,77	480.912,12	1.871.680,92	1.997.763,89	1.544.404,28	1.688.525,34	Grundpfandrecht
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	10.499.959,10	9.327.059,02	10.499.959,10	9.327.059,02							
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	92.214,12	93.382,92	92.214,12	93.382,92							
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.144.046,21	1.023.631,44	1.144.046,21	1.023.631,44							
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	920.850,27	979.043,12	67.396,19	62.520,51	179.498,18	201.831,91	673.955,90	714.690,70	916.522,61	979.027,86	Grundpfandrecht
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	648.233,18	586.030,99	648.233,18	586.030,99							
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	238.336,66	105.290,52	238.336,66	105.290,52							
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>123.558.500,15</b>	<b>114.080.364,11</b>	<b>16.042.419,94</b>	<b>14.467.289,04</b>	<b>13.021.688,12</b>	<b>12.504.617,92</b>	<b>94.494.392,09</b>	<b>87.108.457,15</b>	<b>109.128.798,60</b>	<b>101.384.688,23</b>	

**E. 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	<b>17.382</b>
Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen	<b>3.000</b>
Verpflichtungen aus Leasingverträgen	<b>469</b>

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 31.12.2024 1.016.467,22 € (V): 921.885,86 €, der darin enthaltene Jahresüberschuss 94.581,36 € (V): 30.021,93 €).

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

	Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	Technische Mitarbeiter	Summe
Vollzeitbeschäftigte	<b>56</b>	<b>23</b>	<b>79</b>
Teilzeitbeschäftigte	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>31</b>
Auszubildende	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
Aushilfen	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

**d. Gesamtbezüge 2023 in €**

des Aufsichtsrats	10.200,00
der Geschäftsführung	ohne Angabe

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

e. Als Abschlussprüferhonorar wurden 21 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

f. Die Mietkautionen (4.467 T€) 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.

g. Mitglieder der Geschäftsführung

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

h. Mitglieder des Aufsichtsrates

**Sebastian Remelé**, Schweinfurt  
Oberbürgermeister, Vorsitzender

**Stefan Funk**, Schweinfurt  
Stadtrat, Bezirkstagspräsident,  
Geschäftsleiter, Dipl.-Verwaltungswirt (FH),  
stellvertr. Vorsitzender

**Joachim Schmidl**, Schweinfurt  
Stadtrat, Rechtsanwalt

**Ludwig Paul**, Bergheinfeld  
Hauptgeschäftsführer Handwerkskammer für  
Unterfranken

**Barbara Mantel**, Schweinfurt  
Stadträtin, Heilpraktikerin

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

**Oliver Schulte**, Schweinfurt  
Stadtrat, geschäftsführender Gesellschafter

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

**Nachtragsbericht**

Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

**Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 938.129,42 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 27. Januar 2025  
Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

  
Alexander Förster  
Geschäftsführer

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementspre-

chend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen

der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von

dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine

wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

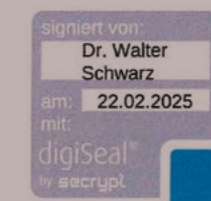
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab.

Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Fürth, den 21.02.2025

Dr. Schwarz – Harrer – vom Ende GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wirtschaftsprüfer



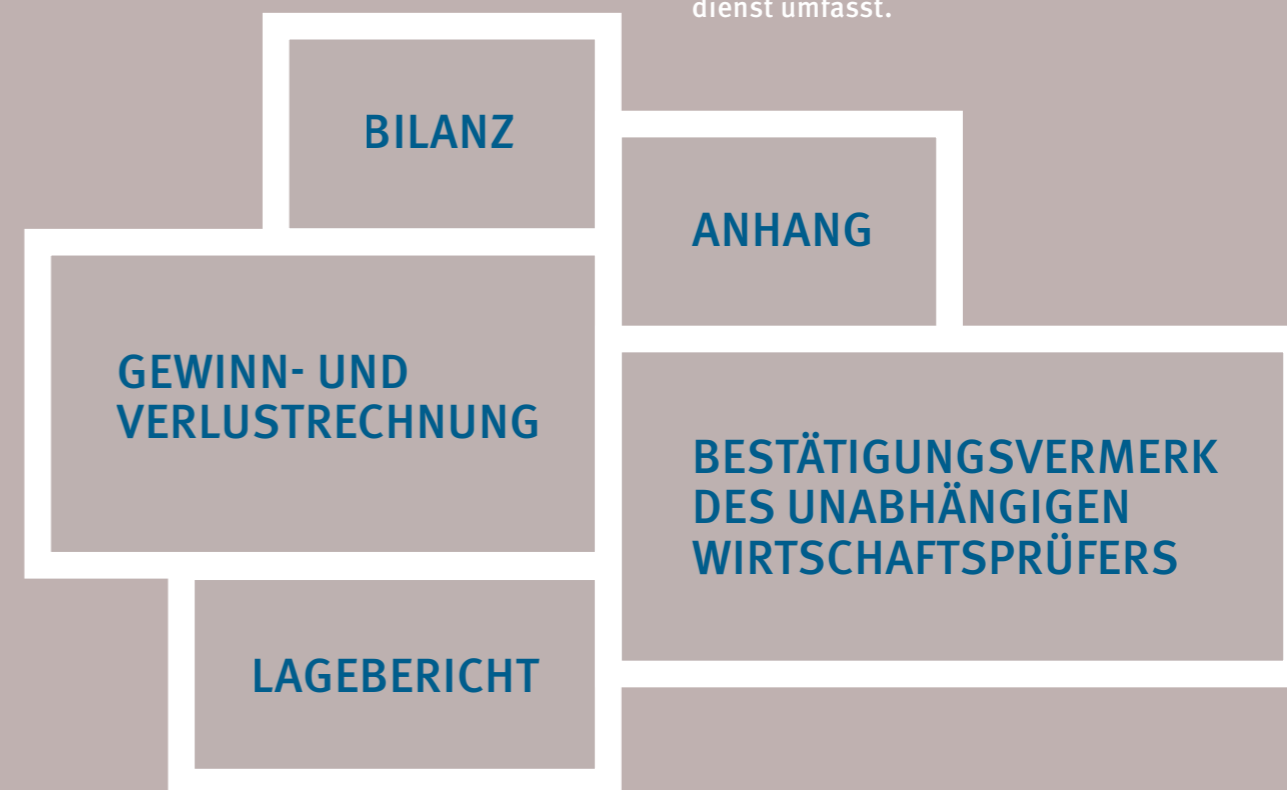
Wirtschaftsprüfer

# JAHRESABSCHLUSS DER SWSG

# 2024

Auch die Tochter der SWG die SWSG war 2024 nicht untätig.

Die SWSG ist vor allem Dienstleister für die SWG, wobei ihre Tätigkeitsfelder u. a. die Geschäftsfelder Hausmeisterleistungen, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und Winterdienst umfasst.





# 1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		584.218,00		554.087,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen		618,84		597,24
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Vorräte</b>				
Andere Vorräte		128.289,54		138.230,90
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	112.699,77		116.245,79	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	648.233,18		586.030,99	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	39.248,38	800.181,33	19.321,26	721.598,04
<small>davon mit einer Restlaufzeit mehr als 1 Jahr 0,00 € (VJ: 0,00 €)</small>				
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.593.127,73		1.535.113,73
<b>C. Aktive Steuerabgrenzung</b>		320.000,00		282.000,00
		3.426.435,44		3.231.626,91

# 1. Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVA	31.12.2024		31.12.2023	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		25.000,00		25.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		122.186,46		122.186,46
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
Andere Gewinnrücklagen		774.699,40		744.677,47
<small>davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: 30.021,93 € (VJ: 50.599,52 €)</small>				
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		94.581,36		30.021,93
<b>B. Rückstellungen</b>				
<b>I. Rückstellungen für Pensionen</b>	1.921.993,00		1.873.138,00	
<b>II. Steuerrückstellungen</b>	0,00		9.252,00	
<b>III. Sonstige Rückstellungen</b>	346.655,00	2.268.648,00	223.587,50	2.105.977,50
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
<b>I. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	3.920,03		3.443,54	
<b>II. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	85.247,95		148.842,66	
<b>III. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	52.152,24	141.320,22	51.477,35	203.763,55
<small>davon aus Steuern 52.152,24 € (VJ: 51.443,35 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (VJ: 0,00 €)</small>				
		3.426.435,44		3.231.626,91

# 2. Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
– steuerfrei	7.937.641,44		7.484.329,76	
– steuerpflichtig	280.672,00	<b>8.218.313,44</b>	302.045,71	<b>7.786.375,47</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge		<b>18.229,28</b>		<b>12.218,22</b>
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		<b>615.608,65</b>		<b>588.951,50</b>
<b>4. Rohergebnis</b>		<b>7.620.934,07</b>		<b>7.209.642,19</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.054.451,43		4.737.127,89	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 56.187,12 € (VJ: 74.243,44 €)	1.439.858,97	<b>6.494.310,40</b>	1.345.106,13	<b>6.082.234,02</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>109.761,56</b>		<b>113.305,85</b>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>896.433,56</b>		<b>845.649,73</b>
<b>8. Betriebsergebnis</b>		<b>120.428,55</b>		<b>168.452,59</b>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>11.331,28</b>		<b>183,32</b>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 12.309,00 € (VJ: 20.356,00 €)		<b>12.309,00</b>		<b>20.356,00</b>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon aus Aufwand latente Steuern -38.000,00 € (VJ: 64.110,00 €)		<b>19.633,47</b>		<b>112.938,98</b>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>99.817,36</b>		<b>35.340,93</b>
13. Sonstige Steuern		<b>5.236,00</b>		<b>5.319,00</b>
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>94.581,36</b>		<b>30.021,93</b>

# Lagebericht der SWSG 2024

## A. GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist die alleinige Gesellschafterin der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt mit Sitz in Schweinfurt. Als Servicegesellschaft ist sie in den Geschäftsfeldern Hausmeisterleistungen, Betriebs- und Heizkostenmanagement, Regiebetrieb und Winterdienst tätig. Es werden fast ausschließlich Dienstleistungen für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt erbracht.

## B. WIRTSCHAFTSBERICHT

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa war im Geschäftsjahr 2024 maßgeblich durch den Strukturwandel in der verarbeiteten Industrie und durch den weiterhin andauernden Ukraine-Krieg und den daraus resultierenden Folgen bestimmt. Die direkten Auswirkungen wie Einschränkungen in der Energie-, Rohstoff- und z. T. sogar Nahrungsmittelversorgung sind auf weitere Faktoren wie Fachkräftemangel, Personalkostenanpassungen, allgemeine Material- und Lieferengpässe sowie die daraus resultierenden Preissteigerungen gestoßen. Diese haben sich zwischenzeitlich auf hohem Niveau eingependelt. Trotz der aktuellen, sicherheitspolitischen Lage in Europa versuchte die Bundesregierung ihrem Auftrag nachzukommen, den Klimawandel

und somit der existentiellen Herausforderung unserer Zeit, entschieden entgegenzutreten. Die klimapolitischen Ziele werden europaweit stringent vorangetrieben, was sich in zusätzlichen Anforderungen an unterschiedlichste Branchen, wie noch weiterwachsende Bürokratie und steigenden Preisen niederschlägt. Das Scheitern der Ampel-Regierung im Herbst 2024 an den Themenschwerpunkten Haushaltsfragen und dem Umgang mit der Schuldenbremse, sowie auch die Wiederwahl Trumps zum Präsidenten der Vereinigten Staaten stellen eine zusätzliche Verunsicherung und enorme Herausforderung dar, da Grundsätze und Institutionen, die jahrelang den Rahmen für politisches, gesellschaftliches und wirtschaftliches Handeln garantierten, grundsätzlich in Frage gestellt werden. Eine weitere Frage ist, welche Chancen und Risiken mit der Digitalisierung und der KI verbunden sind.

Unter all diesen Unwägbarkeiten erwartet der internationale Währungsfonds (IWF) für das Jahr 2025 ein globales Wachstum von 3,3 %, für die Vereinigten Staaten 2,7 % und für den Euro-Raum 1,0 %. Deutschland hingegen wird ein Wachstum von 0,3 % beschieden, nachdem der Wert für 2024 gerade mit -0,2 % festgestellt wurde.

Die deutsche Wirtschaft kämpft mit niedriger Konsumnachfrage, hohen Kosten für Energie und Arbeit, ausufernder Bürokratie, nachlassender Baukonjunktur und Rückgängen bei der exportorientierten Industrie, die sich im Wesentlichen auf das ebenfalls eher zurückhaltende Konsumverhalten in den Abnahmeländer zurückführen lässt.

Die Inflationsrate in Deutschland beträgt im Jahr 2024 2,2 %, nachdem im Vorjahr noch 5,9 % ausgewiesen wurden. Die Europäische Zentralbank hat die Zinserhöhungen der letzten Jahre in mehreren Schritten bis Ende 2024 wieder auf 2,75 % gesenkt, um das Konsumverhalten anzuregen und die Wirtschaft zu stärken. Die Erfahrungen mit dem unmittelbaren Wegfall der wichtigen Fördermittel führte zu spürbarer Zurückhaltung bei den Investitionen seitens der Wohnungsunternehmen. Die gleichzeitig steigenden baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimawandels und den Herausforderungen des demographischen Wandels an den Wohnungsbestand, resultieren in Aussetzen der Bauaktivitäten und zur Sondierung der Lage.

Die Stadt Schweinfurt investiert trotz der allgemein unsicheren Lage in die Stadtentwicklung. Sie nutzt hierbei die vorhandenen Konversionsflächen „Bellevue“ und „Ledward“, um für die Schweinfurter Bevölkerung neuen Wohnraum zu schaffen und den Zuzug zu fördern. Auf der ehemaligen Housing Area, Askren Manor, des US-Militärs, entsteht mit dem neuen Stadtteil Bellevue ein Wohnquartier mit attraktivem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, das von der hervorragenden Infrastruktur und der guten Anbindung an die Kernstadt profitiert. Mit dem Ausbau der Konversionsfläche Ledward wird Schweinfurt als Bildungsstandort gestärkt. Die Ansiedlung des Standorts der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt in diesem Bereich, sorgt für die notwendige Belebung des Gebiets und den Nachzug von Studierenden und wissenschaftlichem Fachpersonal.

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt unterstützt die Stadtentwicklung durch den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen auf Bellevue, sowie dem schrittweisen Umbau des unternehmenseigenen Wohnungsbestands durch Modernisierung. Ein weiterer Baustein zur Unterstützung der Stadtentwicklung wird das Projekt „Am Herroth“ sein. Die Stadt- und Wohnbau GmbH wird das als Sanierungsgebiet vorgesehene Quartier nachhaltig verändern und durch Modernisierung und ggf. Neubau zeitgemäßen und marktgängigen Wohnraum

schaffen. Die Nachfrage nach modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und energetisch sanierten Wohnungen ist weiterhin unverändert hoch. Im Bereich der einfach ausgestatteten Wohnungen besteht dagegen geringe Nachfrage. Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt sieht sich daher in ihrer Strategie bestärkt, den Bestand schrittweise umzubauen. Das Vorgehen ist jedoch vor dem Hintergrund der Baukosten und den zunehmenden gesetzlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz, Nachhaltigkeit und steigenden Kundenwünschen ggf. anzupassen, um die Projekte weiterhin wirtschaftlich abbilden zu können.

## II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum ForeCast für das Berichtsjahr auf 8,2 Mio. € (VJ: 7,8 Mio. €) und somit wie geplant angestiegen. Der Personalaufwand im Berichtsjahr liegt mit 6,5 Mio. € (VJ: 6,1 Mio. €) ebenso, wie prognostiziert. Einige kleinere Abweichungen und insbesondere die Steuerberechnungen führen in Summe zu der Abweichung beim geplanten Jahresüberschuss, der mit rd. 95 T€ (VJ: 30 T€) um 20 T€ über den Prognosen liegt. Die Geschäftsführung der Stadt- und Wohnbau Service GmbH beurteilt den Verlauf des Geschäftsjahres zufriedenstellend.

## III. Lage

### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr auf 3,4 Mio. € (VJ: 3,2 Mio. €) erhöht. Auf der Aktivseite ist dies fast ausschließlich auf den Aufbau von Forderungen gegen verbundene Unternehmen zurückzuführen. Auf der Passivseite der Bilanz verteilt sich diese Erhöhung fast gleichmäßig auf die Gewinnrücklagen und die Rückstellungen für Personal, eine Rückführung bei Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen steht dem gegenüber. Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,7 % (VJ: 28,5 %) unter Einbeziehung des Jahresüberschusses 2024. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2. Finanzlage

Der Bestand an Zahlungsmitteln ist im Berichtsjahr ebenso leicht erhöht, wie die aktive Steuerabgrenzung. Der ausschließlich kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

### 3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 94,6 T€ (VJ: 30,0 T€) liegt um 20 T€ über dem geplanten Intervall von 30 T€ bis 70 T€. Die Ertragslage wird hauptsächlich durch die positiven Beiträge aus dem Bereich Dienstleistungen und Hausmeistertätigkeit bestimmt. Der Anstieg der Umsatzerlöse konnte die ebenso gestiegenen Personalaufwendungen kompensieren. Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

## C. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Das prognostizierte Geschäftsergebnis beläuft sich für 2025 auf rund 30 T€ bis 70 T€ und liegt somit auf dem Niveau der bisherigen erzielten Ergebnisse und Planungen. Hinsichtlich der Entwicklung der Umsatzerlöse und des Personalaufwands, als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren erwartet die Unternehmensleitung bei der derzeitigen absehbaren Auftragslage und im allgemeinen konjunkturellen Umfeld auch weiterhin jeweils spürbare Steigerungen.

### II. Risikobericht

Wegen den anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und der Verschlechterung der wirtschaftlichen Gesamtsituation ist die Geschäftsentwicklung und der zukünftigen Geschäftsverlauf auch mit Risiken verbunden, insbesondere dann, wenn sich die negative Entwicklungen auf Dauer verfestigen. Da die Stadt- und Wohnbau Service

GmbH Schweinfurt aber fast ausschließlich von Aufträgen der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt abhängig ist, bestehen aufgrund der guten Auftragslage und des konkurrenzfähigen Preis-Leistungsverhältnisses für die geplanten Ergebnisse der Gesellschaft keine besonderen Bedenken. Allerdings gestaltet sich die Mitarbeiterfindung zunehmend schwieriger.

## III. Chancenbericht

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 bei Bedarf vervollständigt werden. Auch im Rahmen der Konversion und der weiteren Entwicklung der Stadt Schweinfurt können sich positive Aufgabenfelder ergeben.

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

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

Schweinfurt, 27. Januar 2025  
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

# Anhang des Jahresabschlusses 2024

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt ist beim Amtsgericht Schweinfurt unter HRB 4732 eingetragen. Die Gesellschaft ist zu 100 % eine 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.

## B. 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 bis 800 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** und flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bewertet.

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 28,79 % (bei einem Hebesatz von 370 %) zugrunde gelegt. Demzufolge wurden im Geschäftsjahr 2024 die aktiven latenten Steuern um 38 T€ erhöht.

Das **Eigenkapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung der **Rückstellung für Pensionen** wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet, ein Zinssatz von 1,90 % (November 2024), eine jährliche Steigerung der Gehälter um 3,2 %, ein Pensionsalter von 65 Jahren und eine jährliche Anpassung der Betriebsrenten um 3,2 % angesetzt.

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 rd. 3,0 Jahren von 1,42 % (November 2024) verwendet. Künftige Erhöhungen der Gehälter und anderer Bestimmungsgrößen werden mit durchschnittlich 4,0 % angenommen. Eine Fluktuation wurde nicht unterstellt.

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

## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die **Forderungen an verbundene Unternehmen** betreffen den Gesellschafter SWG und wurden zu Beginn des Jahres 2025 beglichen. Es handelt sich im Wesentlichen um abgerechnete Dienstleistungen für das Facility Management, für Hausmeister und für das Betriebs- und Heizkostenmanagement, die die SWSG für die SWG erbracht hat.

Für **Steuern** wird mit einer Rückzahlung für das Berichtsjahr gerechnet. Eine Forderung in Höhe von 16,7 T€ wurde im Berichtsjahr eingestellt. Sämtliche **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Es entfällt die Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe des Unterschiedsbetrages, um den die o. g. Pensionsrückstellung gegebenenfalls anwächst, wenn der Berechnung der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben statt zehn Geschäftsjahre zugrunde gelegt wird.

Es besteht weiterhin eine Ausschüttungssperre gem. § 268 Abs. 8 HGB in Höhe der aktivierten latenten Steuern (320,0 T€).

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten insbesondere Rückstellungen für Urlaub und Überstunden in Höhe von 178,6 T€ (VJ: 124,0 T€) und Rückstellungen für Altersteilzeit in Höhe von 146,4 T€ (VJ: 73,9 T€).

**Verbindlichkeiten** mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestanden nicht.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 85,2 T€ (VJ: 148,8 T€) betreffen den Gesellschafter SWG und resultieren aus Umsatzsteuer wegen umsatzsteuerlicher Organschaft und aus Abrechnungsspitzen. Sie sind Anfang 2025 ausgeglichen worden.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bei den **Umsätzen** der SWSG GmbH handelt es sich bei über 96 % um steuerfreie Innenumsätze mit der 100 % Beteiligung SWG GmbH.

Der Aufwand aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten „**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**“ als davon-Vermerk ausgewiesen.

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

### E. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Auszubildende	Aushilfen
Kaufm. Mitarbeiter (ohne GF)	7	7	0	0
Regiebetrieb	14	1	1	0
Hausverwalter	69	3	0	1
gewerbl. Mitarbeiter	4	12	0	9
Summe	94	23	1	10

#### Gesamtbezüge

a) des Geschäftsführungsorgans	k. A.
b) früherer Mitglieder des Geschäftsführungsorgans	k. A.

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 10,0 T€ (Gesamtbruttovergütung inkl. Auslagen) als Aufwand erfasst.

#### Mitglieder der Geschäftsführung

Alexander Förster, Geschäftsführer

#### Nachtragsbericht

Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

#### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 94.581,36 € in die Anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Schweinfurt, 27. Januar 2025  
Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt



Alexander Förster  
Geschäftsführer

### ANLAGEN- SPIEGEL

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2024
	Anf.Bestand	Zugänge	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand	Anf.Bestand	AfA GJ	Abgänge	Umb.	Zuschr.	Endbestand		
<b>Sachanlagen</b>														
Betriebsaustattung	590.933,11	32.138,92	15.095,97	0,00	0,00	607.976,06	391.182,11	31.385,32	15.082,37	0,00	0,00	407.485,06	199.751,00	200.491,00
Betriebsaustattung – GWG	0,00	7.754,58	7.754,58	0,00	0,00	0,00	0,00	7.754,58	7.754,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geschäftsausstattung	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
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	1.447,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447,22	1.447,22	0,00	0,00	0,00	0,00	1.447,22	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	1.291.658,83	100.012,66	0,00	0,00	0,00	1.391.671,49	937.322,83	70.621,66	0,00	0,00	0,00	1.007.944,49	354.336,00	383.727,00
Sammelposten	2.882,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.882,69	2.882,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.882,69	0,00	0,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>1.886.921,85</b>	<b>139.906,16</b>	<b>22.850,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.003.977,46</b>	<b>1.332.834,85</b>	<b>109.761,56</b>	<b>22.836,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.419.759,46</b>	<b>554.087,00</b>	<b>584.218,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
Andere Finanzanlagen	597,24	21,60	0,00	0,00	0,00	618,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	597,24	618,84
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.887.519,09</b>	<b>139.927,76</b>	<b>22.850,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.004.596,30</b>	<b>1.332.834,85</b>	<b>109.761,56</b>	<b>22.836,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.419.759,46</b>	<b>554.684,24</b>	<b>584.836,84</b>

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt, Schweinfurt, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Diese sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts, aber nicht den Jahresabschluss, nicht den Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung des gesetzlichen Vertreters für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als not-

wendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressanten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der

von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

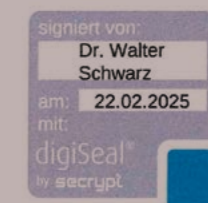
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Fürth, den 21.02.2025

Dr. Schwarz – Harrer – vom Ende GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Wirtschaftsprüfer



Wirtschaftsprüfer

# Impressum

## Herausgeber

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt  
Telefon: 09721 726-0  
Telefax: 09721 726-111  
[www.swg-schweinfurt.de](http://www.swg-schweinfurt.de)

V.l.S.d.P.: Julia Brimer

## Texte

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

## Bilder

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Gerryland AG

## Konzept und Gestaltung

REUTER × BOBETH  
Markendesign  
[www.reuterbobeth.de](http://www.reuterbobeth.de)

## Produktion

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

