

STEWOG Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH Marktredwitz

Jahresabschluss zum 31.12.2022

Bilanz

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10,00	443,00
II. Sachanlagen	28.098.056,70	27.708.640,81
III. Finanzanlagen	0,00	0,00
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.201.867,33	1.169.726,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	313.850,72	364.656,31
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	1.813.594,53	1.485.147,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten	6.878,54	9.483,00
Bilanzsumme	31.434.257,82	30.738.097,51

Treuhandvermögen: 25.216.924,97 20.998.911,70

Passivseite

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital.....	946.000,00	946.000,00
II. Kapitalrücklage.....	25.564,59	25.564,59
III. Gewinnrücklagen	12.293.217,14	11.936.297,67
IV. unverteilter Jahresüberschuss des Vorjahrs	587.249,91	356.919,47
V. Jahresüberschuss	554.841,49	587.249,91
B. Rückstellungen	467.221,02	520.326,99
C. Verbindlichkeiten	16.559.693,42	16.364.641,63
D. Rechnungsabgrenzungsposten	470,25	1.097,25
Bilanzsumme	31.434.257,82	30.738.097,51

Treuhandverbindlichkeiten: 25.216.924,97 20.998.911,70

A. Allgemeine Angaben

Die Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau GmbH hat ihren Sitz in der Stadt Marktredwitz und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hof (HRB 117).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach Gesamtkostenverfahren entspricht den Bestimmungen der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021.

Die Gesellschaft ist ein kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Gegenstände des Sachanlagevermögens und Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und erhaltener Zuschüsse bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen basieren für Wohnbauten mit Baujahren bis einschließlich 1990 auf einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie von 20 Jahren für Garagen, Aufzugs- und Heizungsanlagen. Die seit 01.01.1991 (Eintritt in die Steuerpflicht) fertiggestellten bzw. angeschafften Immobilien werden hinsichtlich der Gebäudewerte degressiv mit derzeit 1,25% (die in 1992 fertiggestellte VE 52 "Karlsbader Straße 1 und 3") oder linear mit 2% bzw. 2,5% p.a. abgeschrieben. Das im Jahr 2022 fertiggestellte Gebäude "Kösseine-Kinderhaus" war zum 01.03.2022 bezugsfertig und wird linear mit 3% abgeschrieben. Das in 2022 erworbene Gebäude "Reichelsweiherstr. 17" wird auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren (5%) abgeschrieben.

Außenanlagen sind bereits vollständig abgeschrieben. Das unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanzierte Gebäude "Winkelmühle" wird mit 2 % linear abgeschrieben. Bei den Grundstücken ohne Bauten ausgewiesene Anlagen werden zwischen 5% und 12,5% abgeschrieben.

Die unter Technische Anlagen bilanzierten Blockheizkraftwerke und eine Photovoltaikanlage werden mit 10%, die Nahwärmeleitungen des Netzes "Am Sterngrund" wurden, wegen Verkauf in 2022 letztmals, mit 5% linear abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit linear 10 - 33,3% der Anschaffungskosten abgeschrieben.

Anschaffungen unter € 410,00, seit dem Jahr 2019 ab 250,- € und unter € 800,00, werden als Geringwertige Vermögensgegenstände im Anschaffungsjahr komplett abgeschrieben.

Angefallene Kosten für Modernisierungen wurden als Zugänge bei Gebäuden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führten.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

In Bau befindliche Anlagen sind bis zur Aufnahme der Nutzung unter der Position "Anlagen in Bau" bilanziert.

Planungskosten für im Folgejahr durchgeführte, umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen sind als Bauvorbereitungskosten ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit dem Nominalwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unverzinsten Forderungen wurden abgezinst.

Die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten werden bei der Karlsbader Straße 1/3 mit 2%, bei den übrigen Anwesen über die Dauer der Zinsfestschreibung der Darlehen vorgenommen.

Aus der Berechnung latenter Steuern ergibt sich nach § 274 Abs. 1 HGB eine steuerliche Entlastung. Die aktiven Unterschiedsbeträge bestehen beim Grundstücksvermögen und bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Von dem Wahlrecht der Nichtaktivierung aktiver Steuerlatenzen wurde Gebrauch gemacht. Gleiches gilt für etwaige künftige Steuerentlastungsbeträge aus dem zum Stichtag bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen.

Die Bildung von Rückstellungen erfolgt in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die nach HGB i.d.F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten und werden zukünftig verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Verbindlichkeiten sind jeweils mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Es wurden Zuschüsse in Höhe von TEUR 192,5 verbucht. Davon TEUR 0 Zuschüsse aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm (Absetzung von den Anschaffungs- und Herstellungskosten) und TEUR 192,5 Tilgungszuschüsse der KfW für Modernisierungsdarlehen (Abgang Anlagevermögen).

In der Position "Unfertige Leistungen" sind TEUR 1.177,1 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Rücklagenspiegel:

Kapitalrücklage	
Gewinnrücklagen	
(1) Gesellschaftsvertragliche/ Satzungsmäßige Rücklagen	
(2) Andere Gewinnrücklagen	
Einstellung gem. Gesellschafterbeschluss aus dem Jahresüberschuss 2020	

Bestand am Ende des Vorjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
25.564,59	25.564,59
482.426,73	482.426,73
11.453.870,94	
356.919,47	11.810.790,41

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Dichtigkeitsprüfungen	69.600,00 €
Steuerberatung/gesetz.Prüfung	24.000,00 €
Urlaubsrückstände	36.366,43 €
Aufbewahrung Geschäftsunterl.	16.000,00 €
BK-HZ-Abrechnung + Abschluss	12.000,00 €

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	359.084,90
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	790,00
Erhaltene Anzahlungen	1.311.088,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.079,75
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	255.984,60
Sonstige Verbindlichkeiten	108.642,00
Gesamtbetrag	2.072.669,41

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt TEUR 11.442,5

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind TEUR 555,6 durch Bürgschaft sowie TEUR 14.216,1 durch Grundpfandrechte gesichert.

In den Posten der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung enthalten:

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen TEUR

Erträge aus Stromerzeugung (BHKW, Fotovoltaik) 23,5

Aktivierte Eigenleistungen TEUR

eigene Regieleistungen Modernisierung 6,5
eigene Verwaltungsleistungen Modernisierung 35,5

Sonstige betriebliche Erträge TEUR

Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung 39,5
Erträge aus früheren Jahren 2,2
Auflösung Rückstellungen 5,6
Erträge Rückerstattung Lohnfortzahlung (U1; LFZG) 24,1

Sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR

Spenden 29,6
Abschreibungen auf Mietforderungen 11,4

D. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Aus der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Konflikts ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind hierzu Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie mit Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und in der Folge u.a. zur Notwendigkeit, diese Menschen mit Wohnraum und dem Lebensnotwendigsten zu versorgen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T € 485,0, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus im Berichtsjahr begonnenen Modernisierungsmaßnahmen (Franzensbader Str. 1-7) bzw. dafür erteilten Aufträgen und noch nicht abgerechneten Baukostenzuschüssen für den Nahwärmeanschluss diverser Wohnanlagen (ESM Selb-Marktredwitz), denen Darlehensreste aus zugesagten Finanzierungsmitteln für diese Maßnahmen in Höhe von T € 280,0 gegenüberstehen.

Für die zu erwartenden Gesamtkosten, nach Kostenprognose, in Höhe von T€ 8.100,0 für die Errichtung des Kösseine-Kinderhauses auf dem Benker-Areal, werden Fördermittel in Höhe von T€ 4.917,8 und Eigenmittel in Höhe von T€ 3.182,2 eingeplant. Zum 31.12.2022 betrug der Ausgabenstand, bilanziert unter "Anlagen im Bau" T€ 7.740,9 darin enthalten Zuschüsse Stadt Marktredwitz in Höhe von T€ 4.500. Es wurden Kosten in Höhe von T€ 3.240,9 auf "Gebäudekosten auf fremden Grundstücken" aktiviert.

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr ein Honorar als Aufwand in Höhe von T€ 21,5 erfasst.

Die Geschäftsführung schlägt die Einstellung des Ergebnisses in Höhe von T€ 554,8 in die Gewinnrücklagen vor.

Mitglieder der Geschäftsführung:
Mario Wuttke
Stefan Büttner

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Oliver Weigel (Vorsitzender) (die Vertretung des Vorsitzenden richtet sich nach den Bestimmungen der Bayer. Gemeindeordnung - GO -)	Oberbürgermeister
Brigitte Artmann	Kauffrau und Stadträtin
Horst Geißel	Schulrat a.D. und 2. Bürgermeister

Klaus Haussel	Polizeihauptkommissar a.D. und Stadtrat
Frank-Robert Kilian	Student und Stadtrat
Sebastian Macht	Lehrer und Stadtrat
Ernst Rupprecht	Unternehmer und Stadtrat
Sabine Schultheiß	Dipl.Kauffrau und Stadträtin
Matthias Standfest	Dipl.Ing.(FH) Nachr.technik und Stadtrat

Auf Treuhandkonten werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen von insgesamt TEUR 283,8 verwaltet.

Marktredwitz, den 25.09.2023

Die Geschäftsführung

Wuttke Büttner