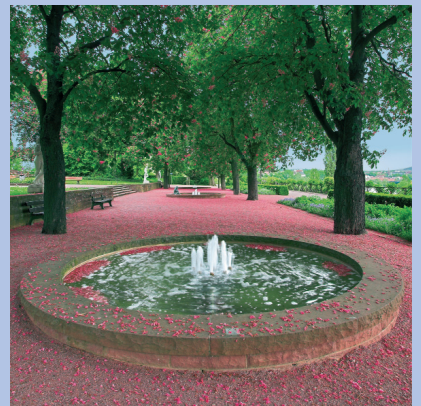




Geschäftsbericht 2009



Titelbilder:
Rathausplatz
Mainterrasse
Wochenmarkt/Schlossplatz
Stiftsplatz

Geschäftsbericht 2009

der Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	3
1. Unternehmen	
1.1 Unternehmensprofil	4
1.2 Organigramm	5
1.3 Personal	6
1.4 Bestandsportfolioanalyse	7
2. Lagebericht	
1. Branchenentwicklung	8
2. Geschäftsverlauf	9
2.1 Bestandsentwicklung	9
2.2 Bautätigkeit	9
2.3 Verkaufstätigkeit	10
2.4 Verwaltungsbetreuung	10
2.5 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	10
2.6 Instandhaltung und Modernisierung	10
2.7 Personal und Organisation	12
3. Wirtschaftliche Lage	12
4. Nachtragsbericht	13
5. Risiken der künftigen Entwicklung	13
6. Chancen der künftigen Entwicklung	14
7. Finanzinstrumente	14
8. Prognosebericht	14
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009	
3.1 Bilanz	15
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.3 Anhang	17
3.4 Kapitalflussrechnung	24
3.5 Jahreskennzahlen 2005 - 2009	25
4. Bericht des Aufsichtsrates	26

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.466,9 T€ ab und stellt damit ihre Leistungskraft auch in Zeiten tiefer Verwerfungen auf den Kapital- und Wirtschaftsmärkten unter Beweis. Angesichts der zunehmenden Verschuldung der öffentlichen Haushalte kommt der wirtschaftlichen Stabilität eines öffentlichen Unternehmens eine besondere Bedeutung zu. Wir stehen auch hier in der besonderen Pflicht, Verantwortung für das allgemeine Wohlergehen der Kommunen zu übernehmen.

Unsere Aktivitäten im Aschaffener Wirtschaftsraum entfalten sowohl ein ökonomisches, ökologisches sowie gesellschaftspolitisches Engagement für den sozialen Raum dieser Stadt. Mit jeder Investition zur Bestandserhaltung unserer Objekte sichern wir zahlreiche qualifizierte Arbeitsplätze in diesem Wirtschaftsraum. Die konsequenten energetischen Verbesserungen unserer Liegenschaften tragen zu einer Verbesserung des ökologischen Klimas durch eine signifikante Reduzierung des CO₂ Ausstoßes bei. Hier profitieren unsere Mieter unmittelbar von unserem Knowhow und der Innovationsstärke der Stadtbau Aschaffenburg GmbH im bautechnischen und technologischen Bereich. Nach umfassender Sanierung ergibt sich für den Mieter ein klarer finanzieller Vorteil bei den Betriebskosten, Heizung und Warmwasser. In zunehmendem Maße werden wir die Kraft des Unternehmens zur Unterstützung der Sanierungsprogramme „Soziale Stadt“ in den Stadtteilen Damm und im Quartier Hefner-Alteneck einsetzen.

Die Bestandshaltung und Vermietung zählen zu unserem Kerngeschäft. Bereits mit der Bereitstellung von Wohnraum beginnt unser Kundenservice. Wir verfügen über ein sehr detailliertes technisches und kaufmännisches Portfolio, das insbesondere im Hinblick auf strukturelle Veränderungen innerhalb der Angebotssituation, aber auch wegen des demographischen Wandels zeitnah angepasst wird.

Ein großes Augenmerk richten wir auf die Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen und suchen hier mit recht großem Aufwand für den Kunden die richtige Wohnung. Auch auf die Bedürfnisse der wachsenden Zahl unserer Senioren gehen wir mit besonderen Serviceangeboten ein. In vielen Fällen wird die altersgerechte Wohnungsanpassung durchgeführt oder wir vermitteln Alltagsunterstützung durch die AWOHN.

Im Jahr 2009 haben wir mit großer Dankbarkeit auf eine 60-jährige Firmengeschichte zurückgeschaut. Anlässlich einer zu diesem Zweck durchgeführten Mieterhebung haben wir eine Mieterin auszeichnen können, die seit Beginn der Gründung unserer Gesellschaft bei uns wohnt und lebt. Das ist unser Bestreben, den Mieter als Kunden und als Langzeitpartner zu verstehen.

Die diversen Aktivitäten in unserem Unternehmen gelingen durch den Einsatz und Leistungs willen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, so dass die Weiterentwicklung des Unternehmens und die Erreichung unserer Unternehmensziele weiter vorangetrieben werden können. Das anhaltende große Engagement der Belegschaft verdient Anerkennung.

Großer Dank gebührt ebenso den Mitgliedern des Aufsichtsrates unter dem Vorsitz von Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog für die Unterstützung und geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

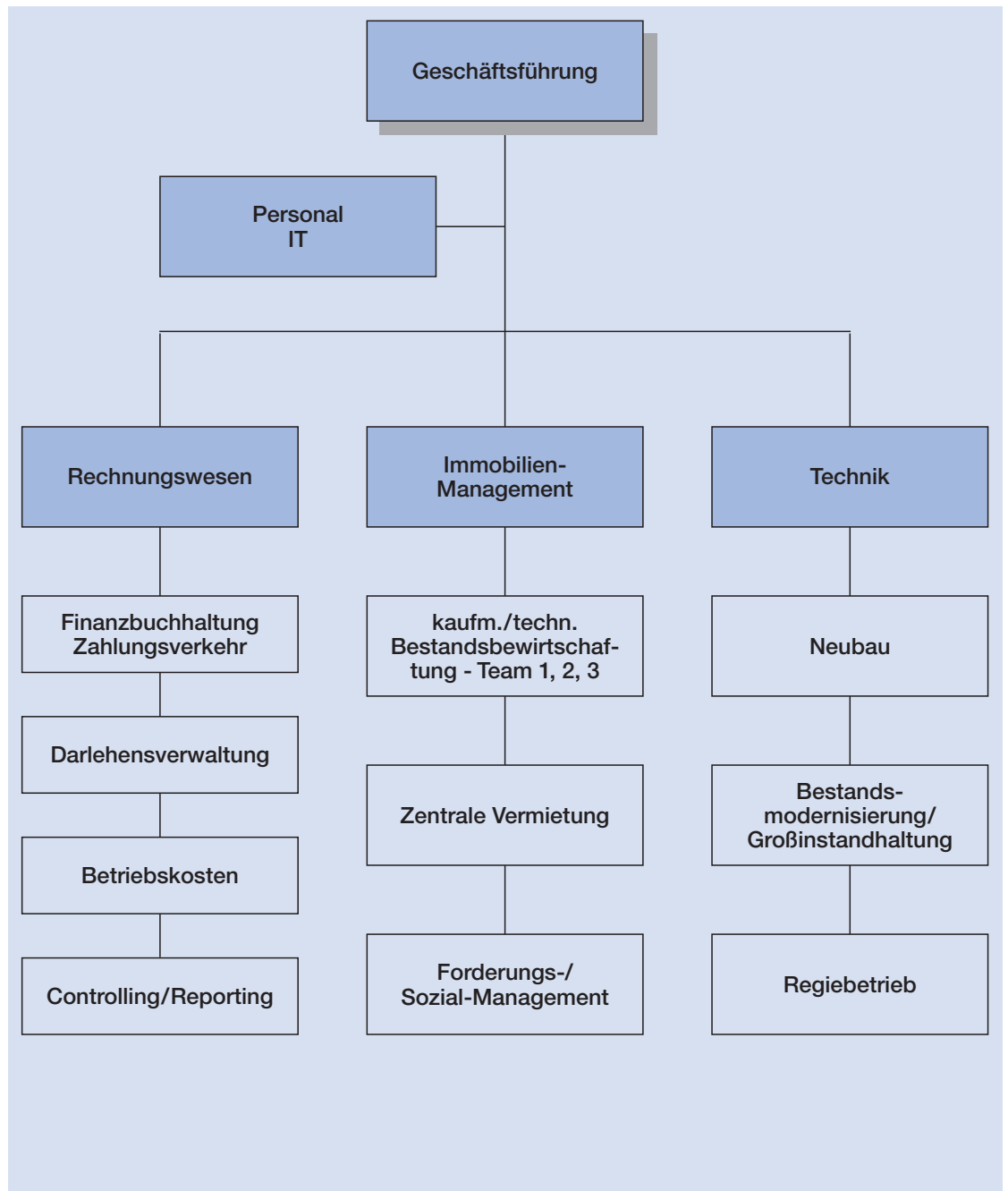
Trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wollen wir die Herausforderungen des nächsten Jahres mit Optimismus und Tatkraft annehmen und weiterhin die Leistungskraft unseres Unternehmens zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt unter Beweis stellen.

Die Geschäftsführung

1.1 Unternehmensprofil

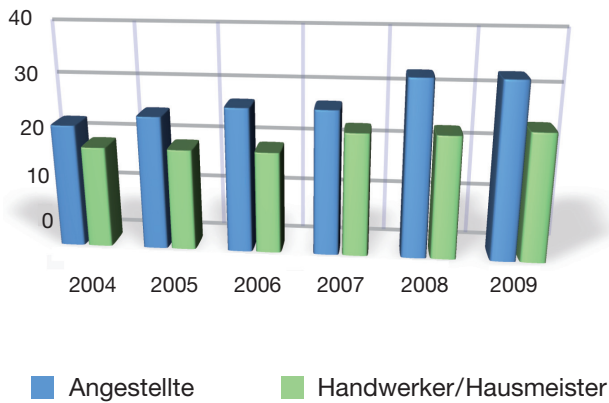
Firmenbezeichnung	Stadtbau Aschaffenburg GmbH HRB 40 - Handelsregister B Aschaffenburg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschafter	Stadt Aschaffenburg 96,13 % Eigene Anteile 3,87 %
Gegenstand des Unternehmens	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.
Stammkapital	11.972.000,00 EUR
Gründungsdatum	19.02.1949
Gebäudebestandsdaten	3024 Wohneinheiten davon 1209 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	11
Garagen/Stellplätze	619
Wohn-/Nutzfläche	182.224 m ²
Grundstücksfläche	307.883 m ²
Geschäftsführer	Jürgen Steinbach
Aufsichtsratsvorsitzender	Oberbürgermeister Klaus Herzog
Stellvertr. Vorsitzender	Bürgermeister Werner Elsässer
Mitglieder	Günter Dehn Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Stefan Link Walter Roth Karl-Heinz Stegmann Hanns-Martin von Truchseß
Mitarbeiter	36 Verwaltung 24 Regiebetrieb
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	www.stadtbau-ab.de
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber

1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH

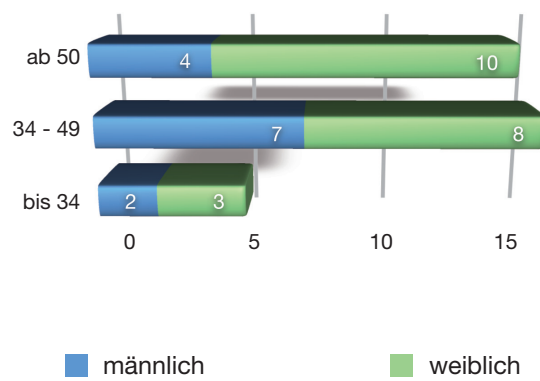


1.3 Personal

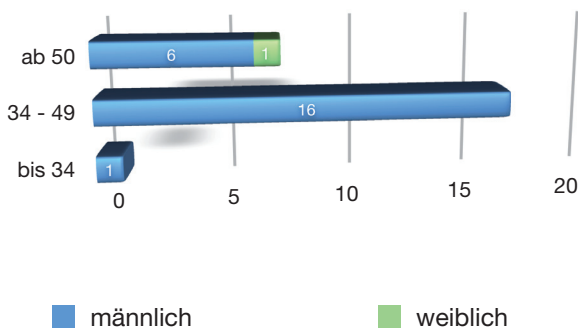
1.3.1 Anzahl Mitarbeiter



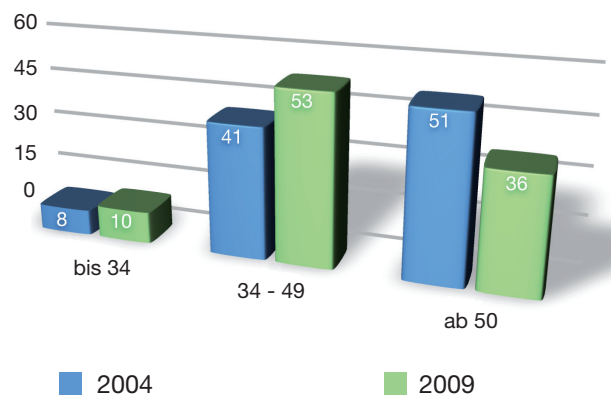
1.3.2 Altersstruktur Angestellte



1.3.3 Altersstruktur Regiebetrieb/Hausmeister

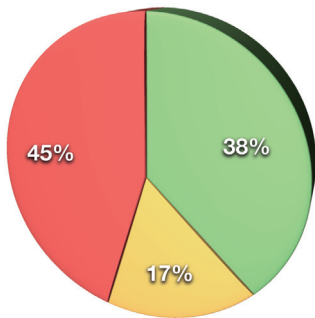


1.3.4 Entwicklung der Altersstruktur (in %)



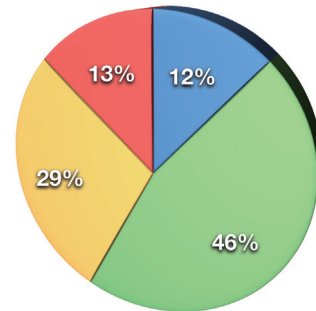
1.4 Bestandsportfolioanalyse

Ausstattung der Wohnungen



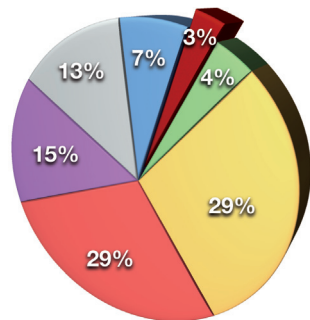
- Mit Bad und Einzelofenheizung
- Mit Bad, Etagenheizung, und zentraler Warmwasserversorgung
- Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung

Wohnungsgrößen



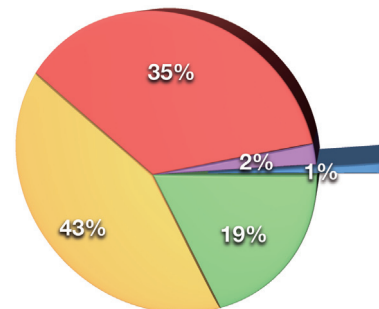
- Wohnungen zwischen 0 – 39,99 m²
- Wohnungen zwischen 40 – 59,99 m²
- Wohnungen zwischen 60 – 79,99 m²
- Wohnungen über 80 m²

Altersstruktur der Mieter

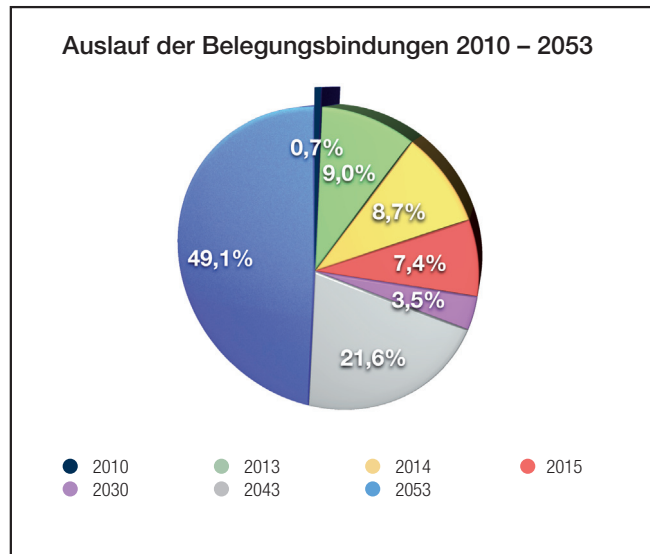
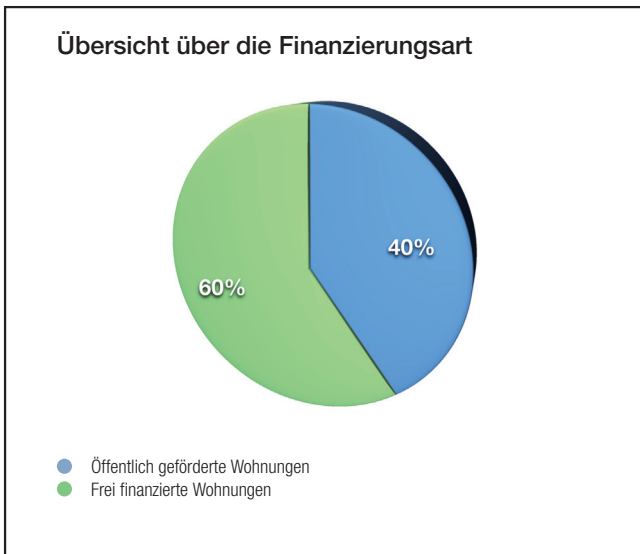


- Mieter zwischen 18 – 25 Jahren
- Mieter zwischen 26 – 45 Jahren
- Mieter zwischen 46 – 60 Jahren
- Mieter zwischen 61 – 70 Jahren
- Mieter über 70 Jahre
- Mieter über 81
- ohne Angabe

Mietportfolio pro m²/Wfl.



- Wohnungen zwischen 2 – 2,99 €/m²
- Wohnungen zwischen 3 – 3,99 €/m²
- Wohnungen zwischen 4 – 4,99 €/m²
- Wohnungen zwischen 5 – 5,99 €/m²
- Wohnungen ab 6 €/m²



2. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Infolge der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise kam es in Deutschland Anfang 2009 zu einem drastischen Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität. Die tiefe Rezession wurde vor allem von einem besonders scharfen und abrupten Einbruch des Welthandels ausgelöst, dem sich kaum ein Land entziehen konnte. In einem nicht gekannten Ausmaß ging die Industrieproduktion zurück und lag im April dieses Jahres rund 30 % niedriger als ein Jahr zuvor. Eine allmähliche konjunkturelle Erholung setzte im 2. Quartal 2009 ein, die sich im 3. Quartal beschleunigt fortgesetzt hat. So stieg jeweils das Bruttosozialprodukt des 2. Quartals um 0,4 % und im 3. Quartal um 0,7 % gegenüber dem Vorquartal. Die Stabilisierung der Konjunktur zur Jahresmitte ist im Wesentlichen auf die expansive Geldpolitik der Notenbank, die starke Ausweitung der staatlichen Nachfrage im Rahmen von Konjunkturprogrammen und dem vergleichsweise niedrigen Ölpreis zurückzuführen.

Der dramatische Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2009 führte zu

einem Abbau der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse um rund 0,7 %. Dabei hat der anhaltende Zuwachs bei der Teilzeitbeschäftigung den spürbaren Rückgang bei der Vollzeitbeschäftigung gedämpft. Positiv wirkte sich hier ebenso die Verbesserung der Rahmenbedingungen für Kurzarbeit aus.

Die weltweite Nachfrageschwäche führte in Deutschland zu Jahresbeginn zu einem historisch einmaligen Rückgang der Exporte und Ausüstungsinvestitionen. Trotz leichter konjunktureller Verbesserung in der 2. Jahreshälfte brach die gesamtwirtschaftliche Produktion im Jahresdurchschnitt um 5 % ein. Für das Jahr 2010 wird mit einem BIP Wachstum von real plus 1,2 % gerechnet.

Die Bauinvestitionen haben im Berichtszeitraum die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht stützen können und werden wohl auch im nächsten Jahr nur einen schwachen Impuls liefern können. Der Wohnungsbau hatte sich im 1. Halbjahr 2009 als relativ robust erwiesen. Im 1. Quartal 2009 nahm die Bautätigkeit um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr zu, im 2. Quartal jedoch sank sie geringfügig um 0,3 %. Positiv wirkte sich das Zins-

niveau für Wohnungsbaukredite aus, das sich nur unmerklich veränderte. Allerdings belastet die Situation auf dem Arbeitsmarkt und bei der Einkommensentwicklung. Vor diesem Hintergrund ist von einem Rückgang der Wohnungsbauinvestition im Jahr 2009 um 0,9 % auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungswirtschaft infolge der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin negativ hiervon tangiert wird. Es wird vermutlich aufgrund einer höheren Arbeitslosenquote der Anteil der Menschen steigen, die Anspruch auf Wohnkostenerstattungen geltend machen können.

Ferner stellt sich die Wohnungswirtschaft auf die Anforderungen, die der demographische Wandel mit sich bringt, zunehmend ein. Die Portfolien der Bestände werden strategisch untersucht und weiterentwickelt in modernen Formen des Wohnens für alte Menschen, aber auch für junge Menschen und Familien.

2. Geschäftsverlauf

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,5 Mio. € ab. Mit 3.024 eigenen Wohnungen (rd. 179.974 m² Wohnfläche), 11 Gewerbeeinheiten, 619 Garagen und Stellplätzen, hat die Gesellschaft einen Marktanteil von knapp 9 % am Gesamtmietwohnungsmarkt der Stadt Aschaffenburg.

2.1 Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über einen Grundstücksbestand von 307.883 m² (Vj: 305.151 m²). Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft einen Wohnblock von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit einer Grundstücksfläche von 3.267 m² erworben. In dem aus zwei Häusern bestehenden Anwesen werden nach einer Vollsanierung 27 neue Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 1.900 m² entstehen. Im Stadtteil Strietwald wurde ein Haus mit 171 m² Grundstücksfläche verkauft. In Nilkheim am Lindenweg 11 - 15 wurden drei Häuser abgebrochen. Die freigewordene Fläche wurde in 5 Baugrundstücke und einen Grundstücksstreifen mit 68 m² parzelliert. Der Grundstücksstreifen wurde im

abgelaufenen Jahr verkauft. Die restlichen Grundstücke sind zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen und werden unbebaut veräußert. Von den gegenüberliegenden Grundstücken am Lindenweg 6 - 8 wurden im Berichtsjahr 296 m² verkauft. Im Stadtteil Damm wurden 28 Garagen abgerissen und durch 29 neue Garagen mit Grünanlage ersetzt.

Mit dem Verkauf von 11 Eigentumswohnungen in der Mattstraße hat sich die Grundstücksfläche des Umlaufvermögens um weitere 2.009 m² reduziert.

2.2 Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 1.913,8 T€ aktiviert. Dafür wurden 61 Wohnungen in geplanten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und Einzelmaßnahmen modernisiert. Für das im Jahr 2007 bezugsfertig erstellte Anwesen Spessartstraße 18, 20 sind nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 20,7 T€ angefallen. Im Stadtteil Damm wurde in der Bernhardstraße ein Garagenhof mit 29 neuen Garagen errichtet. Hierfür sind 387 T€ aufgewendet worden. Für den Neubau der Wohnhäuser in der Hensbachstraße und Spessartstraße sind im Berichtsjahr Baukosten in Höhe von 1.682,7 T€ angefallen. Am Schneidmühlweg ist ein Neubau mit 31 Wohnungen und Tiefgarage geplant. Im Berichtsjahr sind hierfür Bauvorbereitungskosten in Höhe von 292,1 T€ aktiviert worden.



Laurentiusstraße 2-14

Für die zum Verkauf hergestellten Eigentumswohnungen in der Mattstraße 1 - 7 sind in 2009 nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 58,8 T€ angefallen.

2.3 Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 wurden von den bereits fertiggestellten Bauträgermaßnahmen Mattstraße 1, 3 und Mattstraße 5, 7 weitere 11 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von 1.837,5 T€ veräußert. Von den 16 Eigentumswohnungen des 1. Bauabschnittes und den 22 Eigentumswohnungen des 2. Bauabschnittes waren zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung alle Wohnungen notariell beurkundet.

2.4 Verwaltungsbetreuung

Es wurden buchführungs- und mietrechtliche Tätigkeiten für Anwesen der Stadt Aschaffenburg sowie die WEG-Verwaltung für 37 (Vj: 26) Eigentumswohnungen in der Mattstraße durchgeführt.

2.5 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 13,6 Mio. € ca. 2,4 % über dem Vorjahresniveau von 13,3 Mio. €. Die durchschnittliche Nettosollmiete betrug am Jahresende 4,45 €/m² (Vj: 4,37 €/m²) Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 60 m².

Die Mieten der Wohnungen, die nicht mehr der Preisbindung unterliegen, werden bei Mieterwechsel und regelmäßig alle 2 bzw. 3 Jahre an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Weitere Mietanpassungen werden nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Nettosollmiete erhöhte sich um rd. 138,1 T€ auf 9.969,1 T€. Dies ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Anpassungen an die Vergleichsmieten, die Erhöhungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierungen sowie auf die ganzjährige Vermietung des im Vorjahr erworbenen Anwesens in der Langestraße 26 zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen betragen 289,4 T€ (Vj: 254,0 T€). Hiervon sind Mietausfälle von rund 220,6 T€ investitions- oder vertriebsbedingt.

Infolge von Wohnungsleerständen betragen die Mietausfälle aus Mieten einschließlich Umlagen 2,6 % (Vj: 2,4 %). Zum 31.12.2009 waren 78 Wohnungen (Vj: 55) nicht vermietet. Davon standen 64 instandsetzungs- und modernisierungsbedingt leer, 4 Wohnungen aus dem Altbestand stehen zum Verkauf.

Im Geschäftsjahr haben 278 Mieter die Wohnung gewechselt, im Vorjahr waren es 259. Die Fluktuationsrate ist mit 9,2 % gegenüber dem Vorjahr (8,5 %) leicht gestiegen.

Die Mietrückstände lagen am 31.12.2009 bei 0,6 % (Vj: 0,5 %) der jährlichen Sollmiete. Es wurden Mietforderungen in Höhe von insgesamt 62,9 T€ (Vj: 72,8 T€) abgeschrieben. Im Wesentlichen als Folge von Mietrückständen wurden im Berichtsjahr 83 Wohnungen gekündigt, 11 Räumungstitel erwirkt und 8 Zwangsräumungen durchgeführt.

Zur Abwendung von Räumungsklagen wurden 60 Fälle im Arbeitskreis zur Vermeidung von Obdachlosigkeit behandelt (Vj: 55). In 343 Fällen erfolgen die monatlichen Mietzahlungen direkt von der ARGE Stadt Aschaffenburg bzw. vom Sozialamt.

2.6 Instandhaltung und Modernisierung

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Bestand lag auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Instandhaltung und Modernisierung der Mietobjekte zur Sicherung und Verbesserung der langfristigen Vermietbarkeit und Marktgängigkeit der Wohnungen.

Angesichts steigender Energiepreise sind Maßnahmen zur energetischen Verbesserung bei der Gebäudesubstanz zunehmend Schwerpunkt bei unseren umfassenden Modernisierungen. Neben dem Einbau von wärmedämmenden Kunststoffen stehen die Wärmedämmung von kompletten Gebäudefassaden, Keller- und Dachgeschossen sowie die Erneuerung von Heizanlagen im Vordergrund.

Die im Finanzplan ausgewiesenen Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden planmäßig durchgeführt. Die umfangreiche Modernisierung der 42 Wohnungen in der Laurentiusstraße 2 - 14 wird bis September 2010 abgeschlossen.

Wohnungsbestand / Hausbewirtschaftung

Gesellschaftseigener Hausbesitz:

	2007	2008	2009
Häuser	430	430	428
Mietwohnungen	3.033	3.034	3.024
gewerbliche Einheiten	11	11	11
Garagen	619	619	619
Wohnflächen der Wohnungen	180.261,76 m ²	180.407,51 m ²	179.973,79 m ²
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.249,96 m ²	2.249,96 m ²	2.249,96 m ²

(ohne zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude)

Von den 3.024 Wohnungen unterliegen zum Bilanzstichtag 1.815 (Vj: 1.789) Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

Hausbewirtschaftung für Dritte

In Verwaltungsbetreuung aus dem städtischen Hausbesitz:

	2007	2008	2009
Häuser	6	6	5
Mietwohnungen	22	23	21
gewerbliche Einheiten	2	2	1
sonstige Einheiten	13	12	9
sowie ein Teileigentum	1	1	1

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

Ausstattung der Wohnungen:

	2008		2009	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung	2	0,1 %	1	0,0 %
Mit Bad und Einzelofenheizung	1.177	38,8 %	1.135	37,5 %
Mit Bad, Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung	507	16,7 %	519	17,2 %
Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung	1.348	44,4 %	1.369	45,3 %
Gesamt	3.034	100,0 %	3.024	100,0 %

Die umfassenden Modernisierungen werden frühzeitig geplant. In Mieterversammlungen werden die Mieter eingehend über die Vorgehensweise informiert, die einzelnen Maßnahmen werden erläutert, der Ablauf dargestellt, die künftige Miethöhe mitgeteilt sowie die notwendigen Umsetzungen während der Bauzeit festgelegt.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden insgesamt 3.716,0 T€ (Vj: 2.820,8 T€) aufgewendet. Weitere nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 1.913,8 T€ (Vj: 2.002,1 T€) sind als Zugang im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die Fortführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist aufgrund der Gebäudesubstanz erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2010 sind im Finanzplan hierfür 6,3 Mio. € vorgesehen.

2.7 Personal und Organisation

Mit Genehmigung der Regierung von Unterfranken wurden für das Quartiersmanagement im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ zwei Mitarbeiter befristet in Teilzeit beschäftigt.

Auch im Geschäftsjahr 2009 sind die anfallenden Arbeiten nur durch das unverändert hohe Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigt worden. Die im Vorjahr begonnene Neustrukturierung der Geschäftsprozesse im Bereich Rechnungswesen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich umgesetzt und abgeschlossen.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.150,9 T€. Infolge der Investitionstätigkeit (Neubau, Modernisierung und nachträgliche Herstellungskosten) ist im Anlagevermögen eine (Netto-)Zunahme um 2.466,0 T€ nach Abschreibungen zu verzeichnen, während sich das Umlaufvermögen per Saldo insbesondere durch den Verkauf von 11 Eigentumswohnungen um 315,1 T€ reduzierte.

Die Eigenmittelquote beläuft sich im Geschäftsjahr auf 39,9 % (Vj: 40,5 %), während sich die Eigenkapitalquote auf 27,6 % (Vj: 26,6 %) erhöhte.

Das Anlagevermögen wird in Höhe von 47,2 % (Vj: 48,3 %) von Eigenmitteln gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel sind überwiegend grundbuchmäßig gesichert. Sie werden planmäßig entsprechend den Gläubigeraufgaben getilgt.



Uhlandstraße 31, 33

Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn - Ende	erwartete Kosten
					T€
Laurentiusstraße 2 - 14	1958	24 von 42	1.966	05/09-09/10	2.207,1
Uhlandstraße 31, 33	1955	9	520	06/09-12/09	595,6
Bernhardstraße 27, 29	1957	12	734	05/09-12/09	741,8
Gesamt		45	3.220		3.544,5

Zum 31.12.2009 sind die langfristigen Investitionen in geeigneter Weise mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Ebenso sind die im Bau befindlichen und geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in geeigneter Weise finanziert.

Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

3.2 Ertragslage

Die Ertragslage ist weiterhin zufriedenstellend. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH konnte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.466,9 T€ (Vj: 1.139,3 T€) erzielen. Die verbesserten Erträge sind im Wesentlichen auf den Verkauf von Eigentumswohnungen, dem Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen, höheren Mieteinnahmen und der Entnahme aus Rückstellungen für Bauinstandhaltung zurückzuführen.

Dem gegenüber stehen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die im Berichtsjahr 3,7 Mio. € (Vj: 2,8 Mio. €) betragen. Die Ertragslage der Hausbewirtschaftung ist durch sanierungsbedingte Leerstände belastet.

4. Nachtragsbericht

Im Februar 2010 wurde ein Erbbaurecht über 1.470 m² an unserem Anwesen Am Hasenkopf 2, 4 für den Arbeiter-Samariter-Bund zum Zwecke der Errichtung einer Kinderkrippe bestellt. Weitere Ereignisse nach Beendigung des Geschäftsjahres, die für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen, sind nicht eingetreten.

5. Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind für die Gesellschaft gegenwärtig nicht erkennbar.

Im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung und der Geschäftsfeldpläne bezieht sich unsere Risikobetrachtung insbesondere auf die Bereiche Mieten, Leerstand, Instandhaltung, Personal- und Sachkosten sowie Kapitaldienst. Basis der wirtschaftlichen Betrachtungen zur langfristigen Erfolgsplanung bildet die 5-Jahres-Planungsrechnung bis einschließlich 2013.

Das Berichtswesen des Unternehmens stellt sicher, dass der Geschäftsverlauf auch für die Managementebenen deutlich erkennbar abgebildet und erläutert wird. Darüberhinaus erstellen wir vierteljährlich Risikoberichte für den Aufsichtsrat.



Bernhardstraße 27, 29



Bernhardstraße - Garagenhof

6. Chancen der künftigen Entwicklung

Das Marktumfeld der Gesellschaft im Aschaffener Wirtschaftsraum wird vor dem Hintergrund der zeitnahen Vermietung der freiwerdenden Wohnungen weiterhin als attraktiv und günstig beurteilt. Ferner wird die konsequente Fortführung der ökologisch orientierten Modernisierungsprogramme eine sukzessive Verbesserung der Wohn- und Lebensqualitäten der Mieter mit sich bringen. So sorgt die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes durch Investitionen in energetische Maßnahmen für eine Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter. Zudem wird unsere moderate Mietpreispolitik unsere Konkurrenzfähigkeit im Markt weiter stärken. Die Rahmenbedingungen für unsere Investitionstätigkeiten werden anhaltend positiv beurteilt.

7. Finanzinstrumente

Die Gesellschaft betreibt ein aktives Finanzierungsmanagement, das im Hinblick auf seine Struktur und Konditionen laufend fortgeschrieben wird. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH geht bei Darlehensverpflichtungen unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen mit generell mindestens 10jähriger Zinsbindung aus. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. In der Regel 2 Jahre vor Ablauf der jeweiligen Zinsbindung werden Verhandlungen über eine Verlängerung bzw. einen Neuabschluss geführt. Das Unternehmen setzt auf eine grundlegende Kontinuität mit den Finanzierungsinstituten, bedient sich aber einer Vielzahl von Banken, um ihre Unabhängigkeit bei Finanzierungen gewährleistet zu sehen. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

8. Prognosebericht

Für die Instandhaltung unserer Bestände sehen wir im Jahr 2010 Ausgaben in Höhe von 6,3 Mio. € vor. Rund 3,2 Mio. € entfallen auf die geplante Modernisierung von Objekten, der Rest auf die laufende Instandhaltung.

Im kommenden Jahr planen wir ein Bauvolumen in der Größenordnung von 7,2 Mio. €. Es handelt sich hier um zwei Neubauvorhaben, eine größere Umbaumaßnahme sowie die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern.

Die Mieteinnahmen aus der Hausbewirtschaftung werden geringfügig gegenüber dem Jahr 2009 ansteigen. Die Leerstands- und Mietausfallquote wird auf dem Vorjahresniveau erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2010 erwartet die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ein positives Jahresergebnis und rechnet weiterhin mit einem positiven Cashflow aus der Hausbewirtschaftung.

Aschaffenburg, den 31. März 2010



Steinbach
Geschäftsführer

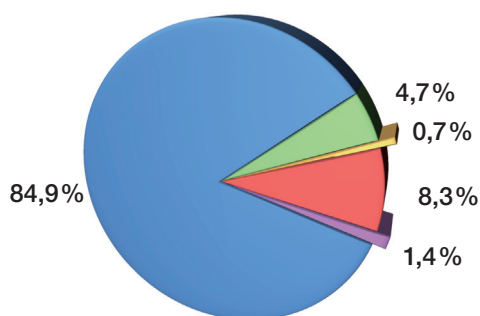
3.1 Bilanz zum 31.12.2009

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

Aktiva	2009 €	2008 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.879,06	25.968,06
Sachanlagen	71.667.023,17	69.203.948,64
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	71.695.972,23	69.229.986,70
II. Umlaufvermögen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	187.032,57	1.730.699,09
Unfertige Leistungen	3.830.425,90	3.760.032,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	576.808,65	449.943,30
Wertpapiere (Eigene Anteile)	1.200.000,00	1.200.000,00
Flüssige Mittel	7.012.008,16	6.026.418,51
Umlaufvermögen insgesamt	12.806.275,28	13.167.093,79
III. Rechnungsabgrenzungsposten	180.830,55	135.094,39
Bilanzsumme	84.683.078,06	82.532.174,88

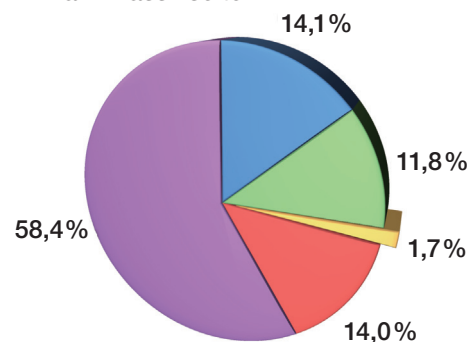
Passiva	2009 €	2008 €
I. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	11.972.000,00	11.972.000,00
Gewinnrücklagen	9.955.805,44	8.816.547,24
Bilanzgewinn	1.466.875,01	1.139.258,20
Eigenkapital insgesamt	23.394.680,45	21.927.805,44
II. Rückstellungen	11.878.778,48	12.419.299,30
III. Verbindlichkeiten	49.409.619,13	48.185.070,14
Bilanzsumme	84.683.078,06	82.532.174,88

Bilanz Aktivseite



- Sachanlagen
- Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
- Flüssige Mittel
- Wertpapiere (Eigene Anteile)

Bilanz Passivseite



- Stammkapital
- Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen
- Bilanzgewinn
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	2009 €	2008 €
Umsatzerlöse	15.531.663,35	14.821.699,00
Bestandsveränderungen	-1.473.273,51	- 849.796,76
Andere aktivierte Eigenleistungen	243.656,00	194.977,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.385.498,02	100.669,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.588.572,99	6.602.671,66
Rohergebnis	8.098.970,87	7.664.876,62
Personalaufwand	2.698.355,11	2.380.401,26
Abschreibungen	1.858.957,36	1.776.784,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen	767.626,51	1.100.373,53
Erträge aus Beteiligungen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	125.703,02	161.421,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.156.226,98	1.157.991,35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.743.507,93	1.410.747,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,41	- 0,29
Sonstige Steuern	276.633,33	271.489,44
Jahresüberschuss	1.466.875,01	1.139.258,20



Bernhardstraße - Garagenhof

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. Von den Bilanzierungswahlrechten für die Rückstellung für Bauinstandhaltung und Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahren linear verteilt. Im Jahr der Anschaffung werden sie pro rata temporis beschrieben.

Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt linear, bei drei Wirtschaftseinheiten degressiv unter Zugrundelegung der folgenden Nutzungsdauern:

– Wohnbauten degressiv		
gemäß § 7, Satz 1 Nr. 3, a EStG	40 Jahre	
– Wohnbauten degressiv		
gemäß § 7, Satz 1 Nr. 3, c EStG	50 Jahre	
– Wohnbauten linear	50 - 80 Jahre	
– Geschäfts- und andere Bauten	30 - 80 Jahre	
– Garagen	20 - 25 Jahre	
– Müllhäuser und Bürocontainer	14 Jahre	
– Maschinen und maschinelle Anlagen	8 Jahre	
– Betriebs- und		
Geschäftsausstattung	3 - 13 Jahre	

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2 EStG bis 150 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen und nicht mehr gesondert auf-

zeichnet. Für bewegliche Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € aber nicht mehr als 1.000 € betragen, wurden Sammelposten gebildet. Diese Sammelposten werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. In den Herstellungskosten der Gebäude sind aktivierte eigene Architektenleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden in die aktivierten Herstellungskosten bei der Bewertung von Vermögensgegenständen nicht einbezogen.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind mit Herstellungskosten angesetzt. In diesen Herstellungskosten sind aktivierte eigene Architektenleistungen enthalten. Die Herstellungskosten der verkauften Wohneinheiten werden anteilig ermittelt und als Bestandsminderung verbucht.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Die Forderungen aus der Vermietung werden zudem aufgrund von Erfahrungswerten pauschal wertberichtigt in Höhe von 40.000,00 € (VJ: 40.000,00 €).

Unter Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten sind 990.000,00 € (VJ: 0,00 €) ausgewiesen, die auf einem täglich verfügbaren Zinskonto bei der Gothaer Lebensversicherung AG angelegt wurden.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über 10 Jahre verteilt. Zugänge werden nach steuerrechtlichen Vorschriften abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung berücksichtigen die dem abgelaufenen Geschäftsjahr bzw. früheren Jahren wirtschaftlich zuzuordnenden Instandhaltungsaufwendungen, mit deren Eintreten erfahrungsgemäß zu rechnen ist, die

jedoch hinsichtlich Höhe und Fälligkeit noch ungewiss sind. Für 65 Wirtschaftseinheiten erfolgte eine Neubewertung aufgrund der Verpflichtung nach EnEV 2009 zur Dämmung der obersten Geschossdecken. Hierfür wurden 1.393,9 T€ zurückgestellt. Im Geschäftsjahr erfolgte erstmalig keine planmäßige Zuführung mehr zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung, da für die einzelnen Objekte der laufende Instandhaltungsbedarf abgedeckt ist. In 2009 sind nicht durch Rückstellung gedeckte Kosten für aufwandswirksame Modernisierungen in Höhe von 2.451,9 T€ angefallen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Für Verpflichtungen aus betrieblichen Altersteilzeitregelungen wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung in Höhe von 808.061,00 € (Vorjahr 510.345,00 €) gebildet. Für Verpflichtungen wegen zugesagter Beihilfeansprüche aus ehemaligen Dienstverhältnissen, wurde eine

Rückstellung in Höhe von 17.407,00 € (Vj: 19.161,00 €) gebildet. Für die Berechnung der Verpflichtung aus Altersteilzeit wurde ein Zinssatz von 5,5 %, für die Beihilfeleistungen ein Zinssatz von 6,0 % zugrunde gelegt.

Für die verkauften Eigentumswohnungen werden noch anteilige Baukosten in Höhe von 155.500,00 (Vj: 14.448,00 €) erwartet, für die eine Rückstellung in selbiger Höhe gebildet wurde. Für zu erwartende Kulanzleistungen aus den Verkäufen wurde eine Rückstellung in Höhe von 5 % der Verkaufspreise, dies entspricht 328.000,00 € (Vj: 238.000,00 €), eingestellt.

Für eigene Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnung wurden in 2009 erstmals Rückstellungen in Höhe von 28,0 T€ gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.830.425,90 € (Vorjahr 3.760.032,89 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme/Einstellung für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
(1) Gesellschaftsvertragliche/Satzungsmäßige Rücklagen	2.855.181,69	—	—	—	2.855.181,69
(2) Rücklage für eigene Anteile	1.200.000,00	—	—	—	1.200.000,00
(3) Bauerneuerungsrücklage	145.718,19	—	—	—	145.718,19
(4) Andere Gewinnrücklagen	4.615.647,36	1.139.258,20	—	0,00	5.754.905,56
Gesamtbetrag	8.816.547,24	1.139.258,20	0,00	0,00	9.955.805,44

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung	0,00	9.069,28
Gesamtbetrag	0,00	9.069,28

4. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Rückstellung für Altersteilzeit	510.345,00	808.061,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	43.573,70	52.025,51
Rückstellung für noch anfallende Baukosten der Verkaufsmaßnahmen	14.448,00	155.500,00
Rückstellung für Kulanzeleistungen Verkaufsmaßnahmen	238.000,00	328.000,00
Gesamtbetrag	806.366,70	1.343.586,51

5. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.072.194,13	996.719,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	252.332,71	355.719,95
Erhaltene Anzahlungen	4.465.233,77	4.382.980,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.329,90	137.865,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	911.963,40	1.299.369,76
Sonstige Verbindlichkeiten	2.868,21	2.475,44
Gesamtbetrag	6.840.922,12	7.175.130,68

6. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31. 12. 2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	175.949,00	14.489,63			161.559,57	28.879,06	11.578,63
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.221.748,13	1.941.927,76	108.263,43	-32.947,33	41.264.366,31	67.758.098,82	1.750.373,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.040.326,50	387.014,05	42.202,44		852.619,97	1.532.518,14	33.680,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.738,72	8.776,91	19.803,88	32.947,33	0,00	70.659,08	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	16.936,09				0,00	16.936,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.838,44				11.619,42	219,02	490,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	893.616,48	47.884,87	18.322,76		638.740,83	239.437,76	62.835,49
Anlagen im Bau	0,00	1.682.756,49		29.670,80	0,00	1.712.427,29	
Bauvorbereitungskosten	74.330,74	292.067,03		-29.670,80		336.726,97	
Summe	110.307.535,10	4.360.427,11	188.592,51	0,00	42.812.346,53	71.667.023,17	1.847.378,73
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
Summe	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	110.483.554,10	4.374.916,74	188.592,51	0,00	42.973.906,10	71.695.972,23	1.858.957,36

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte:

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2009 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.166.161,89	996.719,78	5.144.164,13	30.025.277,98	35.907.362,27	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.349.788,24	355.719,95	1.577.958,34	5.416.109,95	6.428.895,77	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.382.980,54	4.382.980,54				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.865,21	137.865,21				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.370.347,81	1.299.369,76	70.978,05			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.475,44	2.475,44				
Gesamtbetrag	49.409.619,13	7.175.130,68	6.793.100,52	35.441.387,93	42.336.258,04	

* GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Bü = Bürgschaft, Pf = Verpfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Allein nach steuerrechtlichen Vorschriften wurden Abschreibungen vorgenommen:

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
auf das Anlagevermögen	252.418,82	239.731,65

Begründung:

Da die degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG ein steuerliches Wahlrecht darstellt, muss nach § 5 Abs. 1 Satz 2 EStG dieses Wahlrecht in der Handels- und Steuerbilanz gleichermaßen ausgeübt werden.

Der Unterschiedsbetrag im Vergleich zur handelsrechtlichen Abschreibung von linear 1,25 % beträgt 115.347,44 € (Vorjahr 128.034,61 €).

D. Ergänzende Angaben

1. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 66 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 62,2 T€, sowie für die Hensbachstraße 4 mit einer Restlaufzeit von 98 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 347,4 T€.

2. Die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2009 begonnenen bzw. fertiggestellten Baumaßnahmen wird nach dem 31.12.2009 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

	Anfallende Herstellungskosten T€	Eingang objektbezogener Fremdmittel T€
Breslauer Str. 30-34 Danziger Str. 10, 12	0,0	684,5
Elsavastraße 4, 6	0,0	337,8
Laurentiusstr. 2-14	1.000,3	540,6
Garagenhof Bernhardstraße	50,8	0,0
Hensbachstraße 4	557,7	400,0
Spessartstr. 17, 19	2.593,6	1.981,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke m. Bauten	155,5	0,0

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	7
Technische Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	24	0
Gesamt	49	9

4. Gesamtbezüge:	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
a) des Geschäfts- führungsorgans keine Angabe gemäß § 286 Abs. 4 HGB		
b) des Aufsichts- rates	6.000,00	6.000,00

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Posten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderungen aus Betreuungsleistungen	17.388,88	14.060,74
Forderungen aus and. Lieferungen und Leistungen	14.678,47	17.317,78
Sonstige Vermögensgegenstände	312,07	2.418,89
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	1.128.146,98	1.105.571,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.931,95	22.627,74
Sonstige Verbindlichkeiten	1.113,02	41,96

6. Mitglieder der Geschäftsführung/des Vorstandes (Vor- und Zuname)

Jürgen Steinbach Geschäftsführer

7. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname)

Klaus Herzog
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Werner Elsässer
Bürgermeister
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender

Günter Dehn
Bürgermeister a. D., Stadtrat,

Brigitte Gans
Kauffrau a. D., Stadträtin

Wolfgang Giegerich
Pressesprecher, Stadtrat

Stefan Link
Dipl.-Soziologe, Hausmann

Walter Roth
Rektor, Stadtrat

Karl-Heinz Stegmann
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Stadtrat

Hanns Martin von Truchseß
Geschäftsführer a. D.

9. Finanzinstrumente

Es werden keine derivaten Finanzinstrumente eingesetzt.

10. Abschlussprüferhonorare

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2009 für Abschlussprüfungsleistungen 23,0 T€, für sonstige Leistungen 1,0 T€ als Aufwand erfasst.

E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.466.875,01 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 31. März 2010



Steinbach
Geschäftsführer

8. Insolvenzsicherung-Wertguthaben aus Altersteilzeitarbeit

Zum Zwecke der Insolvenzsicherung der Wertguthaben aus Altersteilzeit wurde zugunsten der Arbeitnehmer ein Pfandrecht am Geldguthaben bei dem Bankkonto: 2110 424 815 bei der Sparkasse Aschaffenburg vereinbart. Der Gesamtwert dieses Kontos beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 221,1 T€ und ist in der Bilanzposition Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Für die Sicherung der Ansprüche wurde die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH beauftragt.



Breslauer Block



Kihn-/Beckerstraße



Breslauer Block



Danziger Straße



Elsavastraße



Danziger Straße

3.4 Kapitalflussrechnung für 2009

	2009 T €	2008 T €
Jahresüberschuss	1.466,9	1.139,3
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.859,0	1.776,8
Aktivierete Eigenleistungen	-243,7	-195,0
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.106,3	528,7
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	63,2	75,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,2	13,8
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1,5	-4,7
Cash Flow nach DVFA/SG	2.057,8	3.334,8
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	565,7	71,9
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen	-163,9	-69,1
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	1.543,7	1.088,7
Zunahme sonst. kurzfristiger Aktiva	-326,5	-224,6
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	320,2	392,9
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.997,0	4.594,6
Planmäßige Tilgungen	-1.357,4	-1.368,3
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	2.639,6	3.226,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	213,9	70,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.131,2	-2.238,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.917,3	-2.168,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.317,8	2.337,4
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.054,5	-263,6
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	2.263,3	2.073,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	985,6	3.132,1
Finanzmittel am Beginn des GJ	6.026,4	2.894,3
Finanzmittelbestand am Ende des GJ (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	7.012,0	6.026,4

3.5 Jahreskennzahlen von 2005 – 2009

Bilanzkennzahlen		2009	2008	2007	2006	2005
Bilanzsummen	Mio €	84,7	82,5	79,7	79,1	74,1
Gesellschaftskapital	Mio €	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
Rücklagen	Mio €	9,6	8,8	8,1	7,8	7,6
Rückstellungen	Mio €	11,9	12,4	11,8	10,5	9,1
davon Bauerneuerung	Mio €	10,4	11,5	11,0	10,1	8,7
Langfristige Fremdmittel	Mio €	43,5	42,6	41,9	39,3	39,0
Sachanlagen	Mio €	71,7	69,2	68,5	67,5	66,4
Ertragskennzahlen						
Jahresüberschuss	Mio €	1,5	1,1	0,7	0,4	0,0
Jahressollmieten	Mio €	10,0	9,8	9,7	9,4	9,1
Verkaufsgrundstücke	Mio €	1,8	1,5	3,3		
Instandhaltungsaufwand	Mio €	3,7	2,8	2,9	2,9	3,4
Betriebskosten	Mio €	3,5	3,4	3,2	3,2	3,0
Objektverwaltungen						
Eigene Mietwohnungen/ gewerbl. Einheiten	WE	3.035	3.045	3.044	3.020	2.981
Fremdverwaltungen	WE	60	53	43	26	25
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
Geschäftsbesorgung	WE	0	0	0	262	262
Wohnungswechsel	WE	280	258	322	240	274
Wohn-/Nutzfläche	m ²	182.224	182.657	182.512	180.528	180.872
Personal						
Angestellte	Anzahl	36	36	30	30	27
Handwerker/ Hausmeister	Anzahl	24	23	23	20	20

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2009 in 11 Sitzungen unterrichtet. Er konnte sich durch die mündlichen und schriftlichen Berichte der Geschäftsführung über den wirtschaftlichen Geschäftsverlauf sowie über die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr informieren. Die vom Aufsichtsrat durchgeführten Sitzungen sind in den Niederschriften ihrem Verlauf nach und mit den Beschlüssen festgehalten worden. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat durch die Tätigkeit des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, den zur Wahrnehmung seiner Überwachungspflicht notwendigen Einblick in die Geschäftsführung verschafft.

Die Überwachungs- und Aufsichtsfunktion konnte der Aufsichtsrat uneingeschränkt ausüben. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden in Übereinstimmung mit Gesetz und Satzung durchgeführt.

In der Gesellschafterversammlung am 29. September 2008 wurden die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt, die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2009 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen zustimmend Kenntnis genommen und keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und Lagebericht erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. 12. 2009, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2009 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2009 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 28. Juni 2010



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

Tel. 06021 330782 · Fax 219903

www.stadtbau-ab.de

info@stadtbau-ab.de