



Aschaffenburg  
**STADTBAU**  
GmbH

# Geschäftsbericht 2010



*Titelbild:*  
*Null-Emissionshaus im Schneidmühlweg 58-60*

# Geschäftsbericht 2010

der Stadtbau Aschaffenburg GmbH  
Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Vorwort</b>	3
<b>1. Unternehmen</b>	
1.1 Unternehmensprofil	4
1.2 Organigramm	5
1.3 Personal	6
1.4 Bestandsportfolioanalyse	6
<b>2. Lagebericht</b>	
2.1 Branchenentwicklung	8
2.2 Geschäftsverlauf	8
2.3 Bestandsentwicklung	8
2.4 Investitionstätigkeit	8
2.5 Verkaufstätigkeit	9
2.6 Verwaltungsbetreuung	9
2.7 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	9
2.8 Instandhaltung und Modernisierung	10
2.9 Personal und Organisation	12
2.10 Wirtschaftliche Lage	12
2.11 Vermögens- und Finanzlage	12
2.12 Ertragslage	13
2.13 Nachtragsbericht	13
2.14 Risiken der künftigen Entwicklung	13
2.15 Chancen der künftigen Entwicklung	14
2.16 Finanzinstrumente	14
2.17 Prognosebericht	14
<b>3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010</b>	
3.1 Bilanz	15
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.3 Anhang	17
3.4 Kapitalflussrechnung	25
3.5 Jahreskennzahlen 2006 - 2010	27
<b>4. Bericht des Aufsichtsrates</b>	28

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Leistungsfähigkeit eindrucksvoll unter Beweis gestellt und war wiederum ein geschätzter Partner für ihre Mieterinnen und Mieter. Die von uns selbst gesteckten Ziele konnten allesamt im Jahre 2010 erreicht werden, so dass unser Unternehmen an den wirtschaftlichen Erfolg der Vorjahre anknüpfen konnte. Unser Unternehmensgewinn in Höhe von 1.449,9 T Euro wird im Übrigen zur Stärkung unserer Eigenkapitalquote verwendet und speist sich im Wesentlichen aus unserem Kerngeschäft.

Nach wie vor bleibt unser Geschäftsmodell auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und beruht auf hohen Investitionen in unsere Bestände. Wohnungen in unseren Quartieren verstehen wir als Lebensmittelpunkt unserer Mieter, die darin leben. Sie bilden damit die Grundlage einer individuellen Lebensführung und sind damit von herausragender Bedeutung. Wir bewirtschaften unseren Bestand ausschließlich unter wohnungswirtschaftlichen, und nicht unter kurz- oder mittelfristigen Renditegesichtspunkten. Es zeigt sich, dass wir gerade auch in Zeiten, die durch wirtschaftliche und finanzielle Turbulenzen an Märkten gekennzeichnet sind, erfolgreich sind. Unsere Mieter und Mietinteressenten nehmen uns als kompetenten, seriösen und verlässlichen Vermieter wahr. Sie wissen um unsere moderate und sozial ausgewogene Mietpreispolitik im Aschaffener Markt. Unsere marktbedingte Leerstandsquote in Höhe von 0,6 % belegt eindrucksvoll diese Aussage.

Seit langem bekannt ist, dass infolge der demografischen Entwicklung besondere Anforderungen auf die Stadtentwicklung und damit insbesondere auf städtische Wohnungsbaugesellschaften zukommen werden. In 30 Jahren wird sich die Zahl der über 65-jährigen von 16 % auf rund 30 % verdoppelt haben. Das hat zur Folge, dass die Senioren in den nächsten Jahren die Familien als größte Nachfragegruppe ablösen werden.

Zunehmend wird der demografische Wandel dazu führen, dass sich die Nachfrage immer mehr nach Haushaltstypen, Alters- und Lebensstilgruppen aufteilt. Jede dieser Gruppen stellt verschiedene Anforderungen an die Grundriss- typologien.

Besonders große Anstrengung für unsere Gesellschaft bedeutet es, die Verschärfung der Energieeinsparverordnung zum 01. Oktober 2010 einzuhalten. Mit der Einführung dieser Verordnung haben sich sowohl die Kosten für den Wohnungsneubau als auch für die Sanierung von Bestandsimmobilien deutlich erhöht. Bei der energetischen Sanierung von Wohnungsbeständen sind die gesetzlichen Anforderungen an Wärmeschutz und Heizeffizienz um 30 % erhöht worden. Es muss weiterhin das erklärte Ziel sein, sanierungsbedingte Mehrkosten über die Förderung auszugleichen, anstatt das Mietniveau von Einkommensschwächeren zu belasten. Aber leider ist das Gegenteil der Fall. Die Mittel der staatlichen KfW-Förderbank für die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung wurden um fast die Hälfte gekürzt, von 2,2 Milliarden Euro im vergangenen Jahr auf nur noch rd. 1,1 Milliarden Euro für 2010.

Wir werden gerade vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen unsere unternehmerischen Entscheidungen mit großem Bedacht und mit Weitblick treffen müssen. Jede Investition in die Veränderung unserer Bestände muss zukunftsgerichtet und langfristig sinnvoll geplant sein.

Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden wir weiterhin engagiert die hochgesteckten Ziele in Zeiten erheblicher Veränderungen verfolgen, um unseren Beitrag zur Realisierung unserer eigenen Erwartungen zu leisten.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, unter dem Vorsitz von Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog, sei ein dieser Stelle Dank und Respekt gezollt für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Unterstützung.

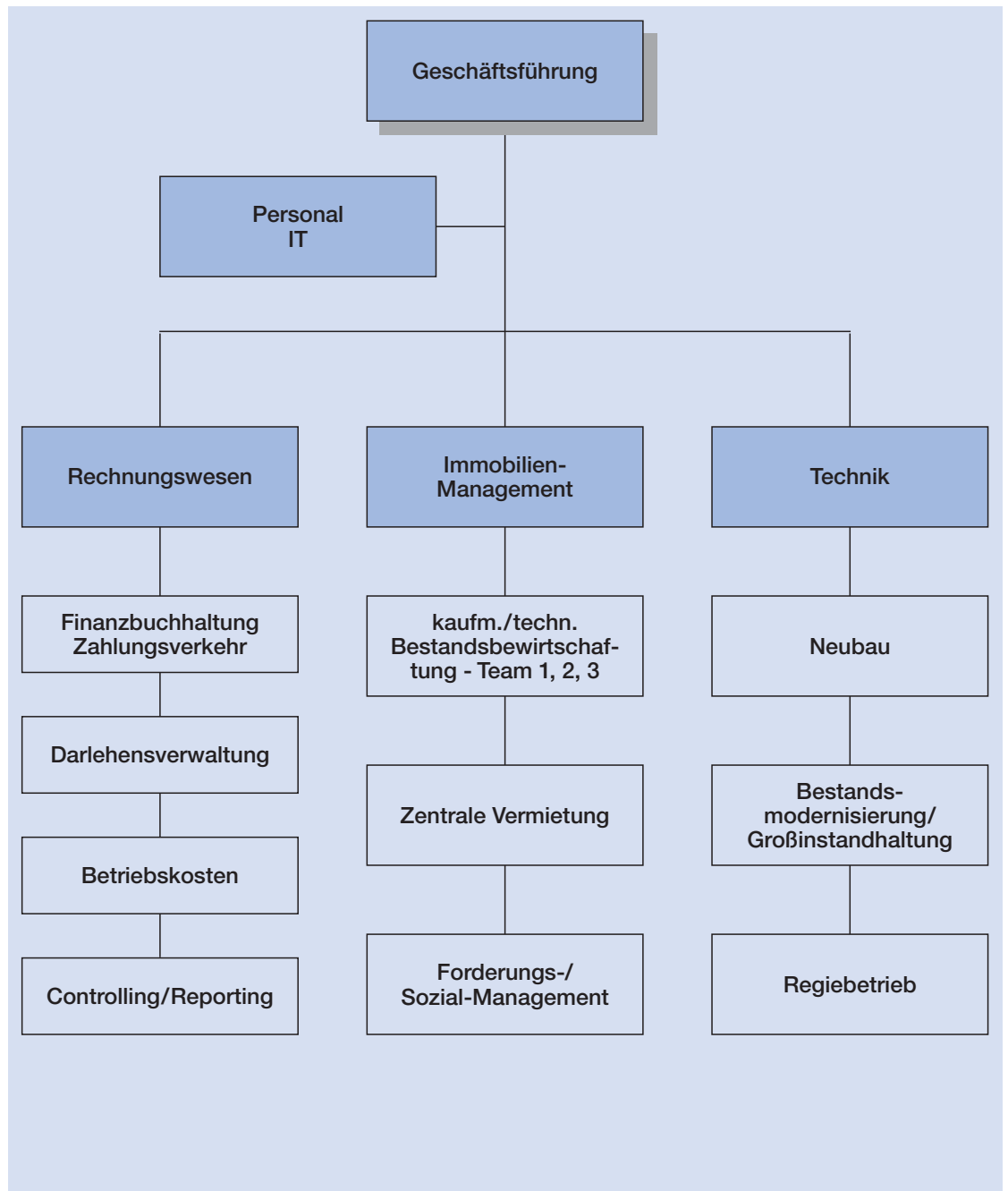
Wir wollen auch weiterhin als kompetenter und fairer Partner im Wohnungsmarkt von Aschaffenburg auftreten, unsere Servicebereitschaft weiter an die Markt- und Kundenbedürfnisse optimieren und einen sichtbaren Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.

Die Geschäftsführung

## 1.1 Unternehmensprofil

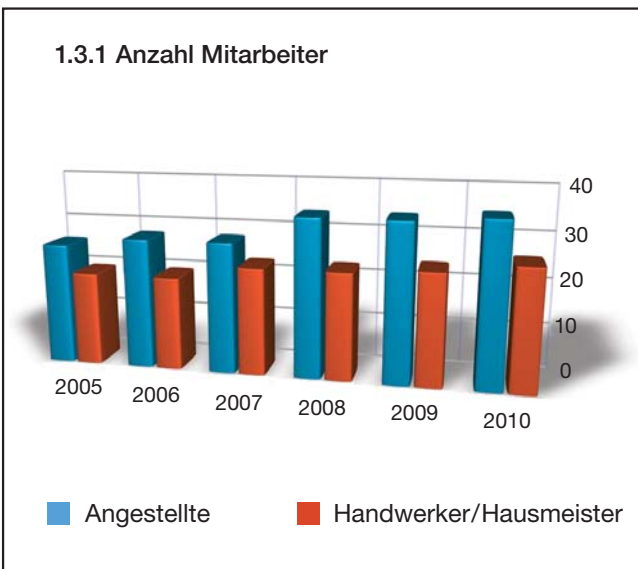
Firmenbezeichnung	Stadtbau Aschaffenburg GmbH HRB 40 - Handelsregister B Aschaffenburg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschafter	Stadt Aschaffenburg 96,13 % Eigene Anteile 3,87 %
Gegenstand des Unternehmens	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare 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	3003 Wohneinheiten davon 1209 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	11
Garagen/Stellplätze	619
Wohn-/Nutzfläche	181.718 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	305.587 m <sup>2</sup>
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	38 Verwaltung 26 Regiebetrieb
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	<a href="http://www.stadtbau-ab.de">www.stadtbau-ab.de</a>
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber

## 1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH

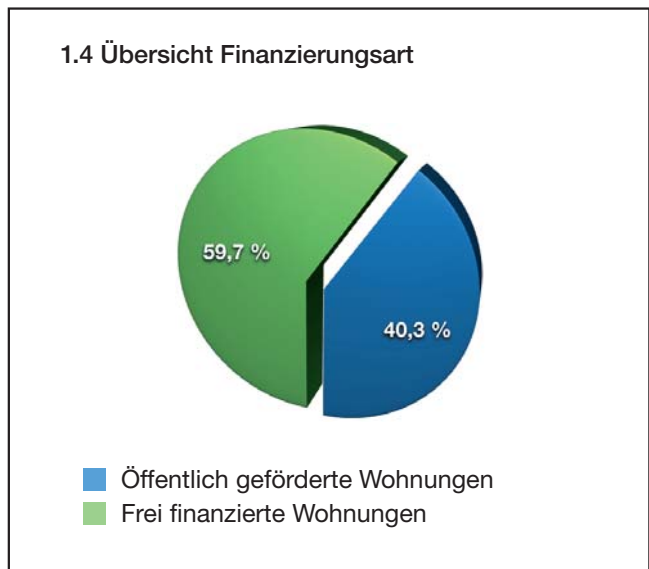


1.3 Personal / 1.4 Bestandsportfolioanalyse

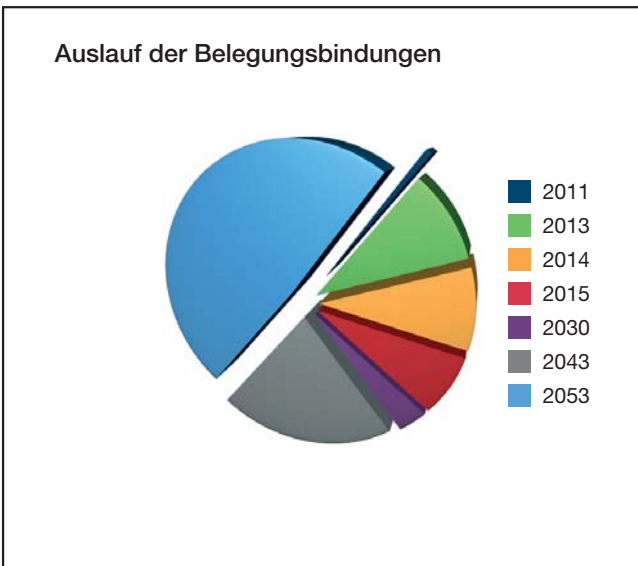
1.3.1 Anzahl Mitarbeiter



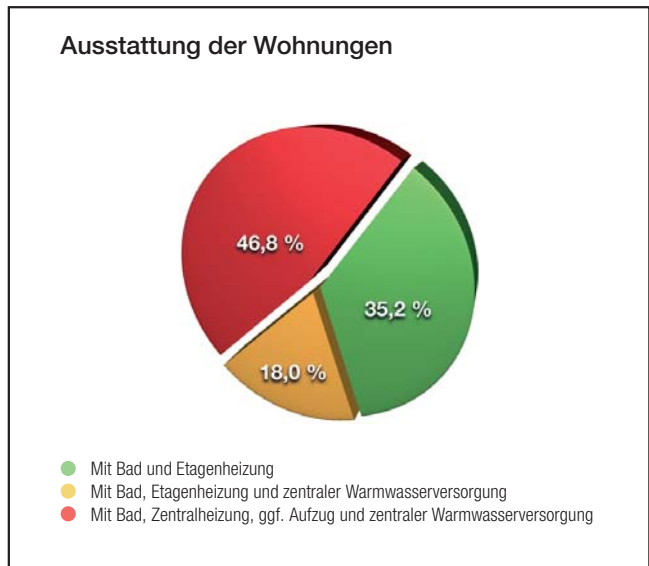
1.4 Übersicht Finanzierungsart

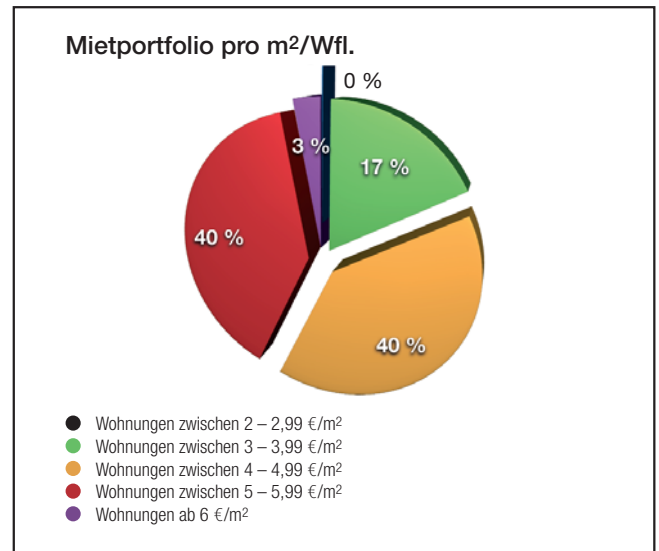
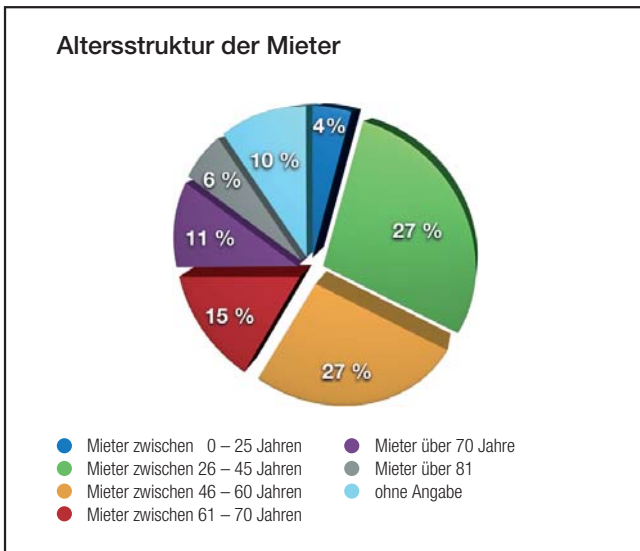
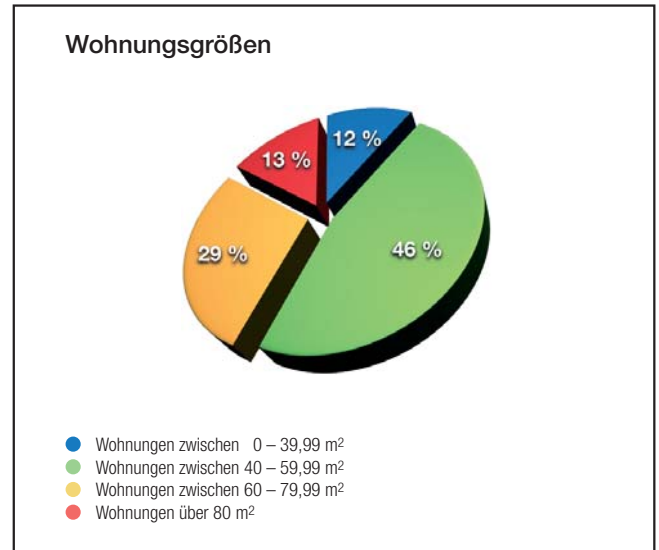
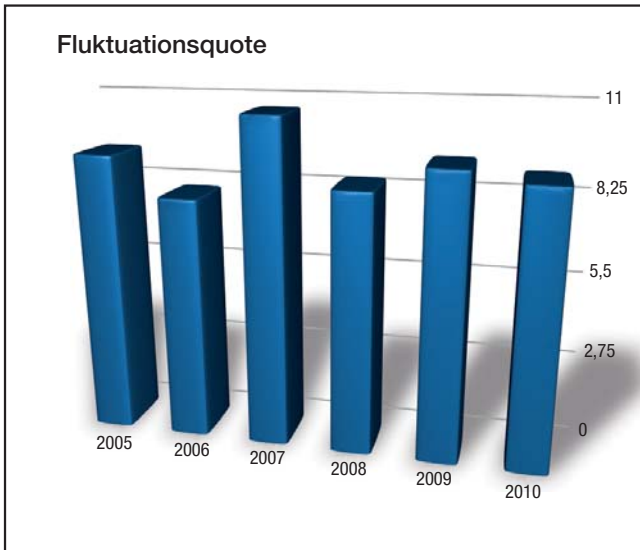


Auslauf der Belegungsbindungen



Ausstattung der Wohnungen







### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat im vergangenen Jahr die Rezession aus den Jahren 2008/2009 hinter sich gelassen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg in diesem Zeitraum um 3,6 % und erfuhr damit den größten Zuwachs seit der Wiedervereinigung. Mehr als 80 % der rezessionsbedingten Produktionsverluste waren damit Ende 2010 wieder wett gemacht. Die weltwirtschaftliche Erholung trug wesentlich dazu bei, dass der kräftige Aufschwung auch bei uns angekommen war.

Beachtlich ist, dass mit der wirtschaftlichen Genesung vor allen Dingen ein Beschäftigungsaufschwung verbunden war. Verantwortungsvolle Tarifabschlüsse sowie zukunftsgerichtete unternehmerische Entscheidungen trugen erheblich dazu bei, Beschäftigungseinbrüche in dieser Zeit zu vermeiden und die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen zu steigern.

Die positive Arbeitsmarktentwicklung sowie die moderate Entwicklung des Preisniveaus sind u. a. Ursache für den Anstieg der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Diese sind so stark wie seit 2001 nicht mehr angestiegen. Auch die privaten Konsumausgaben stiegen deutlich an und trugen mit 0,3 Prozentpunkten zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum bei.

Die deutschen Bauinvestitionen verzeichneten im Berichtszeitraum das stärkste Wachstum seit 2006. Preisbereinigt erhöhte sich ihr Volumen im Jahr 2010 um 2,8 %. Im Krisenjahr zuvor war noch ein Rückgang in Höhe von 1,5 % gegenüber 2008 zu verzeichnen gewesen. Der öffentliche Hochbau verzeichnete wiederum eine zweistellige Zuwachsrate mit 12,6 % und hat damit einen wesentlichen Anteil am Anstieg der Bauinvestitionen insgesamt. Damit wurde der Vorjahreswert von plus 10,4 % noch einmal übertroffen. Hier zeigt sich, dass der öffentliche Hochbau insbesondere von den Konjunkturpaketen der Bundesregierung profitiert hat. Der Wohnungsbau wies einen preisbereinigten Zuwachs in Höhe von 4,4 % aus und stieg damit erstmals seit 4 Jahren wieder an. Da die Wohnungsbauinvestition knapp mehr als die Hälfte der Gesamtbauinvestitionen ausmacht, betrug dieser Wachstumsbeitrag zu den Bauinvestitionen allein 2,5 Prozentpunkte. Die deutliche Zunahme ist an den Arbeiten am Wohnungsbestand aber auch an der gestiegenen Neubautätigkeit zurückzuführen. Die Preissteigerung in diesem Segment lag im Jahr 2010 bei moderaten 1,0 %.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,5 Mio. € ab. Mit 3.003 eigenen Wohnungen (rd. 179.468 m<sup>2</sup> Wohnfläche), 11 Gewerbeeinheiten und 619 Garagen und Stellplätzen hat die Gesellschaft einen Marktanteil von knapp 9 % am Gesamtmietwohnungsmarkt der Stadt Aschaffenburg.

### 2.3 Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über einen Grundstücksbestand von 305.587 m<sup>2</sup> (Vj: 307.883 m<sup>2</sup>). Im Stadtteil Nilkheim wurden im abgelaufenen Jahr 8 Grundstücke mit 2.296 m<sup>2</sup> verkauft. Auf einem rd. 360 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück wurde in der Hensbachstraße 4 ein „KfW-Energiesparhaus 40“ mit 8 Wohnungen und rd. 590 m<sup>2</sup> Wohnfläche fertiggestellt. Für den Arbeiter-Samariter-Bund wurde zwecks der Errichtung einer Kinderkrippe ein Erbbaurecht für 1.466 m<sup>2</sup> an unserem Grundstück „Am Hasenkopf“ bestellt. In Damm wurden am Schneidmühlweg drei sanierungsfällige Häuser mit 27 Wohnungen und rd. 1.186 m<sup>2</sup> Wohnfläche abgebrochen. Hier werden 31 Neubauwohnungen in einem Null-Emissionshaus (KfW Effizienzhaus 55) sowie eine Tiefgarage errichtet.

Von den in 2007 fertiggestellten 38 Eigentumswohnungen wurde die letzte Wohnung im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Grundstücksanteil von 245 m<sup>2</sup> veräußert.

### 2.4 Investitionstätigkeit

Im Berichtsjahr wurden 74 Wohnungen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen und durch Einzelmaßnahmen saniert. Hierfür wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 3.900,4 T€ aktiviert. Die Baukosten für den Neubau der 8 barrierefreien Wohnungen in der Hensbachstraße 4 belaufen sich auf 1.278,5 T€. Am Schneidmühlweg wurde mit dem Bau von 31 Wohnungen mit Tiefgarage begonnen. Hierfür sind im Berichtsjahr 2.528,4 T€ aufgewendet worden. Für den Neubau der Wohnhäuser mit 26 Wohnungen in der Spessartstraße sind im Berichtsjahr Baukosten in Höhe von 1.551,2 T€ angefallen. Für den im Vorjahr im Stadtteil Damm neu errichteten Garagenhof mit 29 Garagen sind noch restliche 52,2 T€ angefallen. Am Lindenweg ist der Neubau einer Doppelhaushälfte ge-

plant. Im Berichtsjahr sind hierfür Bauvorbereitungskosten in Höhe von 38,1 T€ aktiviert worden.

## 2.5 Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 wurden von der Bauträgermaßnahme Mattstraße 1–7 die letzte Wohnung sowie die restlichen Carports und Garagen mit einem Verkaufsvolumen von 252,6 T€ veräußert.

## 2.6 Verwaltungsbetreuung

Es wurden Buchführungsarbeiten und mietrechtliche Tätigkeiten für Anwesen der Stadt Aschaffenburg sowie die WEG-Verwaltung für 38 (Vj: 37) Eigentumswohnungen in der Mattstraße durchgeführt.

## 2.7 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

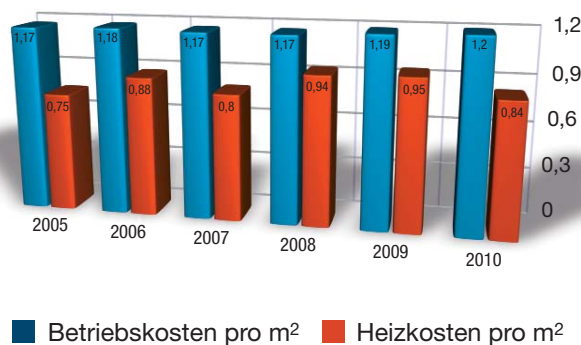
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 13,9 Mio. € ca. 2,3 % über dem Vorjahresniveau von 13,6 Mio. €. Die durchschnittliche Nettosollmiete betrug am Jahresende 4,57 €/m<sup>2</sup> (Vj: 4,45 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 60 m<sup>2</sup>.

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 248,3 T€ auf 10.217,4 T€. Dies ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Anpassungen an die Vergleichsmieten, die Erhöhungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierungen sowie auf die Neuvermietung des im Berichtsjahr fertiggestellten Anwesens in der Hensbachstraße 4 zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen betragen 285,9 T€ (Vj: 289,4 T€). Hiervon sind Mietausfälle von rund 203,5 T€ investitions-, bzw. vertriebsbedingt.

### Stabile Entwicklung der Nebenkosten



Infolge von Wohnungsleerständen betragen die Mietausfälle aus Mieten einschließlich Umlagen 2,6 % (Vj: 2,6 %). Zum 31.12.2010 waren 97 Wohnungen (Vj: 78) nicht vermietet. Davon standen 72 instandsetzungs- und modernisierungsbedingt leer, 8 Wohnungen aus dem Altbestand stehen zum Verkauf.

Im Geschäftsjahr haben 268 Mieter die Wohnung gewechselt, im Vorjahr waren es 278. Die Fluktuationsrate ist mit 8,9 % gegenüber dem Vorjahr (9,2 %) leicht zurückgegangen.

Die Mietrückstandsquote lag am Jahresende bei 0,08 % (Vj: 0,13 %) der jährlichen Nettosollmiete einschließlich Umlagen. Es wurden Mietforderungen in Höhe von insgesamt 59,1 T€ (Vj: 62,9 T€) abgeschrieben.



Hensbachstraße 4

Zur Abwendung von Räumungsklagen wurden 62 Fälle im Arbeitskreis zur Vermeidung von Obdachlosigkeit behandelt (Vj: 60). In 324 Fällen (Vj: 343) erfolgen die monatlichen Mietzahlungen direkt von der ARGE Stadt Aschaffenburg, bzw. vom Sozialamt.

## 2.8 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 weiterhin Schwerpunkt bei unseren investiven Maßnahmen im Bestand. Neben dem Einbau von wärmedämmenden Kunststoffen stehen die Wärmedämmung von kompletten Gebäudefassaden, Kellerdecken und Dachgeschossdecken 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 wurde in 2010 abgeschlossen.

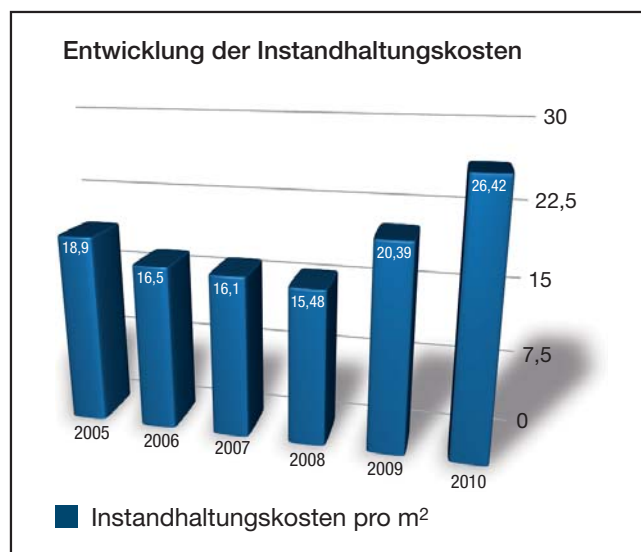
Die umfassenden Modernisierungen werden frühzeitig geplant. In Mieterversammlungen werden die Mieter eingehend über die Vorgehens-

weise informiert, die einzelnen Maßnahmen werden erläutert, der Ablauf dargestellt, die künftige Miethöhe mitgeteilt sowie die notwendigen Umsetzungen während der Bauzeit festgelegt.

Für Instandhaltung und Teilmodernisierung wurden insgesamt 4.802,2 T€ (Vj: 3.716,0 T€) aufgewendet. Für umfangreiche Modernisierungen sind nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 2.635,9 T€ (Vj: 1.913,8 T€) als Zugang im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden mit zinsgünstigen KfW-Darlehen gefördert.

Die Fortführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zur Erhaltung der langfristigen Vermietbarkeit erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2011 sind im Finanzplan hierfür 6,8 Mio. € vorgesehen.



## Wohnungsbestand / Hausbewirtschaftung

### Gesellschaftseigener Hausbesitz:

	2008	2009	2010
Häuser	430	428	426
Mietwohnungen	3.034	3.024	3.003
gewerbliche Einheiten	11	11	11
Garagen	619	619	619
Wohnflächen der Wohnungen	180.407,51 m <sup>2</sup>	179.973,79 m <sup>2</sup>	179.467,82 m <sup>2</sup>
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.249,96 m <sup>2</sup>	2.249,96 m <sup>2</sup>	2.249,96 m <sup>2</sup>

Von den 3.003 Wohneinheiten unterliegen 1.794 (Vj: 1.815) Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

## Hausbewirtschaftung für Dritte

### In Verwaltungsbetreuung aus dem städtischen Hausbesitz:

	2008	2009	2010
Häuser	6	5	4
Mietwohnungen	23	21	20
gewerbliche Einheiten	2	1	1
sonstige Einheiten	12	9	12
sowie ein Teileigentum	1	1	1

## Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

### Ausstattung der Wohnungen:

	2009		2010	
Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung	1	0,0 %	1	0,0 %
Mit Bad und Einzelofenheizung	1.135	37,5 %	1.056	35,2 %
Mit Bad, Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung	519	17,2 %	541	18,0 %
Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung	1.369	45,3 %	1.405	46,8 %
Gesamt	3.024	100,0 %	3.003	100,0 %



## 2.9 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 2010 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.

## 2.10 Wirtschaftliche Lage

### 2.11 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 4.820,0 T€. Infolge der Investitionstätigkeit (Neubau, Modernisierung und nachträgliche Herstellungskosten) ist im Anlagevermögen eine (Netto-)Zunahme um 8.512,0 T€ nach Abschreibungen zu verzeichnen, während sich das Umlaufvermögen insbesondere durch Minderung um 2.197,7 T€ bei Bankguthaben und der Umbuchung aufgrund neuer Bilanzierungsvorschriften von Eigenen Anteilen im Wert von 1.200 T€ um 3.692,0 T€ reduzierte.

Die Eigenmittelquote beläuft sich im Geschäftsjahr auf 40,2 % (Vj: 39,9 %), während sich die Eigenkapitalquote auf 29,6 % (Vj: 27,6 %) erhöhte.



Laurentiusstraße 2-14



Friedrich-Krane-Platz 8

### Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Beginn - Ende	erwartete Kosten
					T€
Laurentiusstraße 2 - 14	1958	18 von 42	1.966	05/09-09/10	2.011,1
Friedrich-Krane-Platz 8	1953	6	360	7/10-12/10	370,5
Sälzerweg 20, 24	1954	12	610	6/10-12/10	776,1
Rotwasserstraße 44	1954	4	202	10/10-12/10	296,3
Koloseusstraße 2, 4	1956	12	626	5/10-12/10	734,7
<b>Gesamt</b>		52	3.764		4.188,7

Das Anlagevermögen wird in Höhe von 44,9 % (Vj: 47,2 %) von Eigenmitteln gedeckt.

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

Zum 31. 12. 2010 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 die Vermögensverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

### 2.12 Ertragslage

Die Ertragslage ist weiterhin zufriedenstellend. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH konnte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.449,9 T€ (Vj: 1.466,9 T€) erzielen. Neben den Mieteinnahmen wurden die Erträge im Wesentlichen durch den Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen und der Entnahme aus Rückstellungen für Bauinstandhaltung positiv beeinflusst.

Dem gegenüber stehen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die im Berichtsjahr 4,8 Mio. € (Vj: 3,7 Mio. €) betragen.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der neuen Bilanzierungsvorschriften (BilMoG) fielen außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 91,2 T€ an.



Sälzerweg 20, 24

### 2.13 Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

### 2.14 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 unserer 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 2015.

Grundlage unseres Risikomanagementsystems ist außerdem ein internes Kontrollsystem, das eine Risikofrüherkennung ermöglicht.

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



Sälzerweg

### 2.15 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch in einem sich wandelnden Markt genügen unsere in vergangenen Jahren aufwendig modernisierten und unter ökologischen Gesichtspunkten energetisch verbesserten Gebäude mit guten Mieterstrukturen hohen bis höchsten Qualitätsansprüchen. Das gilt insbesondere auch für unsere Neu- und Umbauten. Wir stellen weiterhin fest, dass der Aschaffener Wohnungsmarkt noch einen Zuwachs an Wohnungsneubau aufnimmt. Unser mehrjähriges Instandhaltungs- und Investitionsprogramm sichert nachhaltig die technische Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes und garantiert die Marktfähigkeit des ganz überwiegenden Teils unseres Portfolios.

Benachteiligte Wohnquartiere erfahren unsere besondere Aufmerksamkeit, indem wir sie auch mit übergreifenden Handlungskonzepten der Sozialen Stadt entwickeln.

### 2.16 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 10-jähriger 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 mehrerer Kreditgeber, um ihre Unabhängigkeit bei Finanzierungen zu sichern. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### 2.17 Prognosebericht

Auch wenn die akute Phase der Finanzkrise vorüber zu sein scheint, kommt die Weltbank zu der Einschätzung, dass die Wirtschaft noch jahrelang unter den Folgen dieser Finanzkrise leiden wird.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist gut aufgestellt. Sie wird im Geschäftsjahr 2011 ihre Modernisierungstätigkeiten in den eigenen Wohnanlagen weiter ausbauen. Hier sind Investitionen und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 6,8 Mio. € geplant.

Planmäßig werden wir im kommenden Geschäftsjahr die Neubau- und Umbaumaßnahmen fertigstellen und an die zukünftigen Mieter übergeben.

Unsere Aktivitäten werden wir weiterhin an den Erwartungen unserer Mieter, den Anforderungen der Märkte sowie den wirtschaftlichen Notwendigkeiten des Unternehmens ausrichten. Wir werden uns weiterhin sehr anstrengen, dass unser Handeln in der Öffentlichkeit positiv wahrgenommen wird, und dass sich die Mieter auf einem hohen Zufriedenheitsniveau bei uns wohlfühlen.

Die Geschäftsführung geht auf der Basis einer Mittelfristplanung von einer weiterhin positiven Entwicklung der Jahresergebnisse aus.

Aschaffenburg, den 31. März 2011



Jürgen Steinbach  
Geschäftsführer

#### 3.1 Bilanz zum 31.12.2010

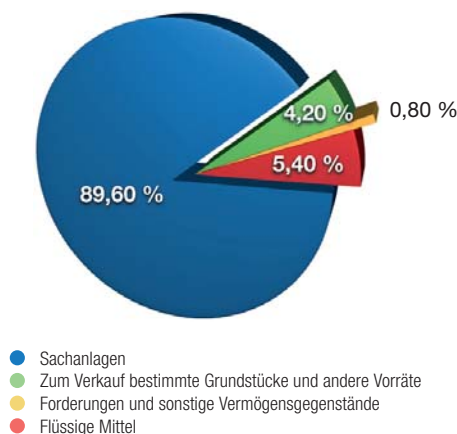
Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

Aktiva	2010 €	2009 €
<b>I. Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	100.227,06	28.879,06
Sachanlagen	80.107.676,52	71.667.023,17
Finanzanlagen	70,00	70,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>80.207.973,58</b>	<b>71.695.972,23</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00	187.032,57
Unfertige Leistungen	3.802.170,68	3.830.425,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	500.081,17	576.808,65
Wertpapiere (Eigene Anteile)	0,00	1.200.000,00
Flüssige Mittel	4.814.288,60	7.012.008,16
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>9.116.540,45</b>	<b>12.806.275,28</b>
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>178.592,29</b>	<b>180.830,55</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>89.503.106,32</b>	<b>84.683.078,06</b>

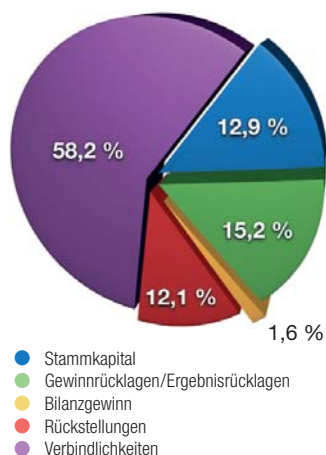
  

Passiva	2010 €	2009 €
<b>I. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	11.972.000,00	11.972.000,00
./. Nennbetrag eigene Anteile	-463.300,00	
= Ausgegebenes Kapital	11.508.700,00	
Gewinnrücklagen	13.567.393,48	9.955.805,44
Bilanzgewinn	1.449.917,08	1.466.875,01
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>26.526.010,56</b>	<b>23.394.680,45</b>
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>10.836.319,80</b>	<b>11.878.778,48</b>
<b>III. Verbindlichkeiten</b>	<b>52.140.775,96</b>	<b>49.409.619,13</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>89.503.106,32</b>	<b>84.683.078,06</b>

Bilanz Aktivseite



Bilanz Passivseite





**3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010**

	2010 €	2009 €
Umsatzerlöse	14.291.986,66	15.531.663,35
Bestandsveränderungen	-215.287,79	-1.473.273,51
Andere aktivierte Eigenleistungen	367.011,75	243.656,00
Sonstige betriebliche Erträge	2.138.221,14	1.385.498,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.452.615,99	7.588.572,99
<b>Rohergebnis</b>	<b>8.129.315,77</b>	<b>8.098.970,87</b>
Personalaufwand	2.456.911,12	2.698.355,11
Abschreibungen	1.876.659,64	1.858.957,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	814.956,28	767.626,51
Erträge aus Beteiligungen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.175,59	125.703,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.227.549,20	1.156.226,98
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.820.415,12</b>	<b>1.743.507,93</b>
Außerordentliche Aufwendungen	91.175,92	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,23	-0,41
Sonstige Steuern	279.322,35	276.633,33
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.449.917,08</b>	<b>1.466.875,01</b>



Rotwasserstraße 44

## A. Allgemeine Angaben

1. 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.
2. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 der bayerischen Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt.
3. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz in der Fassung vom 29.05.2009 (BilMoG) geänderten Vorschriften des HGB für den Jahresabschluss wurden die Form der Darstellung, bzw. die bisher angewandten Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses deshalb nicht gegeben. Eine Erläuterungspflicht der Abweichungen im Anhang besteht gemäß Artikel 67 Abs. 8 EGHGB nicht. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst. Dementsprechend sind folgende Vorjahreszahlen nicht vergleichbar:
  - a) Eigene Anteile, Rücklagen für Eigene Anteile und gezeichnetes Kapital, weil der Ausweis der eigenen Anteile im Jahresabschluss durch das BilMoG geändert wurde.
  - b) Flüssige Mittel und sonstige Rückstellungen, wegen der Saldierung der bestehenden Wertguthaben für Altersteilzeitverpflichtungen.
  - c) Sonstige Rückstellungen und Gewinnrücklagen, weil bei der Bewertung nach BilMoG der Rückstellungen für Kulanzleistungen eine Überbewertung vorlag, die erfolgsneutral den Gewinnrücklagen zugeführt wurde.
  - d) Sonstige Rückstellungen und Außerordentliche Aufwendungen, weil bei der erstmaligen Bewertung nach BilMoG der Rückstellungen für Aufbewahrungsverpflichtungen, Beihilfezahlungen und Altersteilzeitverpflichtungen eine Unterdotierung vorlag, die unter dem Posten Außerordentliche Aufwendungen erfasst wurde.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von den Bilanzierungswahlrechten für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetz vor Inkrafttreten des Bilanzierungsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden bei der Rückstellung für Bauinstandhaltung entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 4 S.1. EGHGB zur Beibehaltung der nach § 254 HGB, in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde kein Gebrauch gemacht. Im Geschäftsjahr wurden Zuschreibungen in Höhe von 2.874,0 T€ auf die Restbuchwerte der vor dem 01.01.2009 angeschafften, bzw. hergestellten Vermögensgegenstände vorgenommen, die sich aufgrund einer geänderten (rein handelsrechtlich begründeten) Abschreibungsmethode ergeben haben. Der Zuschreibungsbetrag wurde gem. Art. 67 Abs. 4 S.2, HS1 EGHGB in die Gewinnrücklagen eingestellt.

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

Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt linear unter Zugrundelegung der folgenden Nutzungsdauern:

– 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 An-

abgezogen und nicht mehr gesondert aufgezeichnet. 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 Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind aktivierte eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten enthalten. Fremdkapitalzinsen 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 unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

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

Unter Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten sind 990.000,- € (Vj: 990.000,- €) ausgewiesen, die auf einem täglich verfügbaren Zinskonto bei der Gothaer Lebensversicherungs AG angelegt wurden.

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

Die nach § 249 Abs. 2 HGB in der Fassung vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S.1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch, bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeitrages. Die erwarteten künftigen Preissteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Eine Verpflichtung aus Altersteilzeit (361.845,25 €), die durch ein verpfändetes Festgeld insolvenzrechtlich abgesichert ist, wird gem. § 246 Abs. 2 HGB n.F. mit der gebildeten Rückstellung für Altersteilzeit (977.024,- €) saldiert.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbeitrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.802.170,68 € (Vorjahr 3.830.425,90 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

#### 2. Latente Steuern

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

#### 3. Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Jahresüberschuss 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	0,00
(3) Bauerneuerungsrücklage	145.718,19	—	—	—	145.718,19
(4) Andere Gewinnrücklagen	5.754.905,56	1.466.875,01	—	*) 3.344.713,03	10.566.493,60
Gesamtbetrag	9.955.805,44	1.466.875,01	0,00	2.144.713,03	13.567.393,48

\*) davon aus BilMoG Umstellung 3.344.713,03 €.

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

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung	9.069,28	19.340,43
Gesamtbetrag	9.069,28	19.340,43

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

Sonstige Rückstellungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	52.025,51	59.579,43
Rückstellung für noch nicht ausgezahltes Leistungsentgelt	17.556,09	41.404,17
Rückstellung für Altersteilzeit (Verrechnet mit Insolvenztreuhandkonto)	808.061,00	615.178,75
Rückstellung für Kulanzleistungen Verkaufsmaßnahmen	328.000,00	277.931,99
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	0,00	220.000,00
Gesamtbetrag	1.205.642,60	1.214.094,34

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	996.719,78	1.039.571,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	355.719,95	396.825,21
Erhaltene Anzahlungen	4.382.980,54	4.244.901,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.865,21	135.695,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.299.369,76	1.221.569,36
Sonstige Verbindlichkeiten	2.475,44	6.829,94
Gesamtbetrag	7.175.130,68	7.045.392,22


*Koloseusstraße 2, 4*

## 7. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen (Anpassungen an BilMoG) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	190.438,63	88.647,24				178.858,81	100.227,06	17.299,24
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.022.465,13	2.642.583,80	0,00	1.250.366,59	2.874.040,34	43.003.057,93	72.786.397,93	1.738.691,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	2.385.138,11	52.238,94	0,00			901.268,71	1.536.108,34	48.648,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	70.659,08	8.665,52	55.037,96	-13.437,06		0,00	10.849,58	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	16.936,09	3.226,66		21.482,58		0,00	41.645,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.838,44					11.833,42	5,02	214,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	923.178,59	126.514,51	11.950,47			743.596,40	294.146,23	71.806,04
Anlagen im Bau	1.712.427,29	4.623.004,62		-935.122,20			5.400.309,71	
Bauvorbereitungskosten	336.726,97	24.777,32		-323.289,91			38.214,38	
<b>Summe</b>	<b>114.479.369,70</b>	<b>7.481.011,37</b>	<b>66.988,43</b>	<b>0,00</b>	<b>2.874.040,34</b>	<b>44.659.756,46</b>	<b>80.107.676,52</b>	<b>1.859.360,40</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	70,00						70,00	
<b>Summe</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>114.669.878,33</b>	<b>7.569.658,61</b>	<b>66.988,43</b>	<b>0,00</b>	<b>2.874.040,34</b>	<b>44.838.615,27</b>	<b>80.207.973,58</b>	<b>1.876.659,64</b>

Aufgrund der Übergangsvorschriften des BilMoG wurden Umbewertungen im Anlagevermögen in Höhe von 2.874.040,34 € erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt.



## 8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2010  €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr  €	zwischen 1 und 5 Jahren  €	über 5 Jahre  €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.689.798,94	1.039.571,15	3.805.314,68	33.844.913,11	38.439.130,69	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.701.660,14	396.825,21	1.760.334,71	5.544.500,22	6.800.989,95	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.244.901,52	4.244.901,52				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.695,04	135.695,04				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.361.890,38	1.221.569,36	140.321,02			
Sonstige Verbindlichkeiten	6.829,94	6.829,94				
Gesamtbetrag	52.140.775,96	7.045.392,22	5.705.970,41	39.389.413,33	45.240.120,64	

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aufgrund der Übergangsvorschriften des BilMoG wurden Umstellungsdifferenzen bei der Kulanzrückstellung in Höhe von 7,4 T€ erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende:

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Zinserträge	0,00	1.413,52
Zinsaufwendungen	0,00	63.702,69

In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

Außerordentlichen Aufwendungen:  
Zuführung zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen aufgrund geänderter Bewertung nach BilMoG in Höhe von 84.966,00 €.

Die außerordentlichen Aufwendungen und Erträge, die aufgrund des Übergangs auf BilMoG ausgewiesen wurden, haben keine Auswirkungen auf die Besteuerung, da die Bewertungsänderungen in der Steuerbilanz nicht nachvollzogen werden.

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen Honorare in Höhe von 21,0 T€ als Aufwand erfasst.

## D. Ergänzende Angaben

1. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 65 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 61,3 T€, sowie für die Hensbachstraße 4 mit einer Restlaufzeit von 97 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 343,8 T€.
2. Die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2010 begonnenen, bzw. fertiggestellten Baumaßnahmen wird nach dem 31.12.2010 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

	Anfallende Herstellungskosten T€	Eingang objektbezogener Fremdmittel T€
Frankenstraße 13	20,0	101,0
Friedrich-Kane-Platz 8	0,0	194,0
Rotwasserstraße 44 Sälzerweg 20-24	0,0	531,8
Koloseusstraße 2, 4	0,0	356,9
Schneidmühlweg 58-60	2.929,5	1.550,0
Spessartstraße 17, 19	827,8	297,2

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	5
Technische Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	25	0
Gesamt	50	7

4. Gesamtbezüge:	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
a) des Geschäftsführungsorgans keine Angabe gemäß § 286 Abs. 4 HGB		
b) des Aufsichtsrates	6.000,00	6.000,00

5. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weder Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, oder Finanz- und Ertragslage haben könnten, noch solche zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

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, Stadtrat

Walter Roth  
Rektor a. D., Stadtrat

Karl-Heinz Stegmann  
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Stadtrat

Hanns Martin von Truchseß  
Geschäftsführer a. D.

8. Insolvenzabsicherung Wertguthaben aus Altersteilzeitarbeit

Zum Zwecke der Insolvenzabsicherung der Wertguthaben aus Altersteilzeit wurde zugunsten der Arbeitnehmer ein Pfandrecht am Geldguthaben beim Bankkonto: 2110 424 815 bei der Sparkasse Aschaffenburg vereinbart. Der Gesamtwert dieses Kontos beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 361,8 T€.

Für die Sicherung der Ansprüche wurde die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH beauftragt.

9. Finanzinstrumente

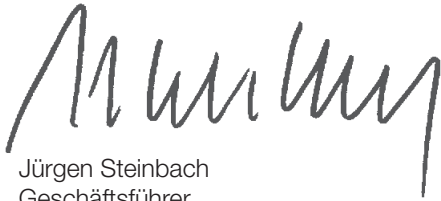
Es werden keine derivaten Finanzinstrumente eingesetzt.



### E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.449.917,08 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 31. März 2011



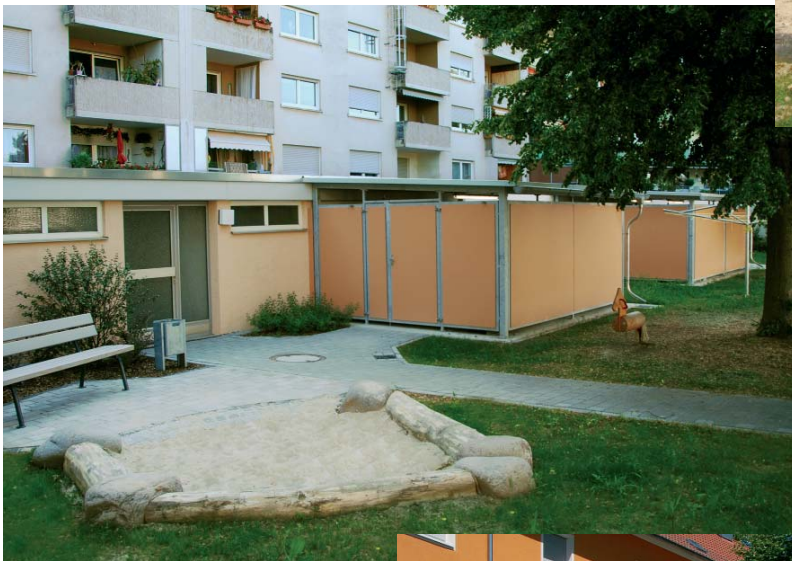
Jürgen Steinbach  
Geschäftsführer

### 3.4 Kapitalflussrechnung für 2010

	2010 T €	2009 T €
<b>Jahresüberschuss</b>	1.449,9	1.466,9
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.876,6	1.859,0
Aktivierete Eigenleistungen	- 367,0	- 243,7
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 947,1	- 1.106,3
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	59,1	63,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	21,0	20,2
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (BilMoG)	153,5	-1,5
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>2.246,0</b>	<b>2.057,8</b>
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 248,8	565,7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen	- 868,7	- 163,9
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	187,0	1.543,7
Zunahme sonst. kurzfristiger Aktiva	27,1	- 326,5
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	- 147,0	320,2
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.195,6</b>	<b>3.997,0</b>
Planmäßige Tilgungen	- 1.382,3	- 1.357,4
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>- 186,7</b>	<b>2.639,6</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	923,8	213,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 7.202,5	- 4.131,2
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 6.278,7</b>	<b>- 3.917,3</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.330,7	4.317,8
Außerplanmäßige Tilgungen	- 1.063,0	- 2.054,5
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.267,7</b>	<b>2.263,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 2.197,7</b>	<b>985,6</b>
Finanzmittel am Beginn des GJ	7.012,0	6.026,4
<b>Finanzmittelbestand am Ende des GJ</b>	<b>4.814,3</b>	<b>7.012,0</b>



Laurentiusstraße 2-14



Schurzstraße



Uhlandstraße

### 3.5 Jahreskennzahlen von 2006 – 2010

Bilanzkennzahlen		2010	2009	2008	2007	2006
Bilanzsummen	Mio €	89,5	84,7	82,5	79,7	79,1
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	12,0	12,0	12,0	12,0
Rücklagen	Mio €	13,6	9,6	8,8	8,1	7,8
Rückstellungen	Mio €	10,8	11,9	12,4	11,8	10,5
davon Bauerneuerung	Mio €	9,5	10,4	11,5	11,0	10,1
Langfristige Fremdmittel	Mio €	46,4	43,5	42,6	41,9	39,3
Sachanlagen	Mio €	80,2	71,7	69,2	68,5	67,5
<b>Ertragskennzahlen</b>						
Jahresüberschuss	Mio €	1,5	1,5	1,1	0,7	0,4
Jahressollmieten	Mio €	10,2	10,0	9,8	9,7	9,4
Verkaufsgrundstücke	Mio €	0,3	1,8	1,5	3,3	0
Instandhaltungsaufwand	Mio €	4,8	3,7	2,8	2,9	2,9
Betriebskosten	Mio €	3,4	3,5	3,4	3,2	3,2
<b>Objektverwaltungen</b>						
Eigene Mietwohnungen/ gewerbl. Einheiten	WE	3.014	3.035	3.045	3.044	3.020
Fremdverwaltungen	WE	60	60	53	43	26
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
Wohnungswechsel	WE	268	280	258	322	240
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	181.718	182.224	182.657	182.512	180.528
<b>Personal</b>						
Angestellte	Anzahl	38	36	36	30	30
Handwerker/ Hausmeister	Anzahl	26	24	23	23	20

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2010 in sieben 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 den Gesellschafterversammlungen am 21. Juli 2010 und 16. November 2010 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 2010 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 31.12.2010, 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 2010 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2010 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 09. Juni 2011



Klaus Herzog  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

STADTBAU ASCHAFFENBURG GMBH  
Stiftsgasse 9 · 63739 Aschaffenburg  
Telefon 06021 3301782 · Telefax 219903  
[www.stadtbau-ab.de](http://www.stadtbau-ab.de) · [info@stadtbau-ab.de](mailto:info@stadtbau-ab.de)