



Aschaffenburg
STADTBAU
GmbH

Geschäftsbericht 2011



Titelbild:
Null-Emissionshaus im Schneidmühlweg 58, 60

Geschäftsbericht 2011

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	6
2. Lagebericht	
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	13
2.16 Finanzinstrumente	13
2.17 Prognosebericht	14
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011	
3.1 Bilanz	15
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.3 Anhang	17
3.4 Kapitalflussrechnung	25
3.5 Jahreskennzahlen 2009 - 2011	27
4. Bericht des Aufsichtsrates	28

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH konnte sich im Geschäftsjahr 2011 erneut als führender Wohnungsanbieter in Aschaffenburg behaupten. Wie in den Jahren zuvor blickt die Gesellschaft auf ein erfolgreiches und ereignisreiches Jahr zurück, das wieder positiv abgeschlossen wurde. Die Gesellschaft erzielte erwartungsgemäß wieder ein gutes Jahresergebnis auf dem Niveau der Vorjahre. Das Unternehmen befindet sich weiterhin auf einem wirtschaftlich sehr stabilen Kurs. Die gute Ertragsstruktur ist auch deshalb notwendig, um die wohnungspolitischen Ziele zu erreichen.

Nach wie vor ist der Aschaffener Wohnungsmarkt von einer sehr starken Nachfrage, auch nach preiswertem Wohnraum geprägt. Wir tragen mit unserem Bestand von rund 3000 Wohnungseinheiten auch maßgeblich dazu bei, dass die Mietpreise auf einem sozial verträglichen Niveau bleiben. Das durchschnittliche Mietniveau für unsere Bestandswohnungen lag im Geschäftsjahr bei einem Nettoquadratmeterpreis von rd. 4,64 € und damit deutlich unter der erzielbaren Marktmiete. Das von uns offerierte sehr gute PreisLeistungsverhältnis in den einzelnen Segmenten lässt uns nicht nur in wirtschaftlich turbulenten Zeiten zum attraktiven und verlässlichen Partner werden. Unsere Anstrengungen im Ausbau unserer Serviceleistungen tragen zunehmend Früchte. Wir wissen die steigende Kundenbindung und Zufriedenheit unserer Mieter sehr zu schätzen.

Weiterhin hat die Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes oberste Priorität. Dabei kommt der Reduzierung des Energiebedarfes und damit einer Minimierung des CO₂-Ausstoßes eine besondere Bedeutung zu. Bereits vor vielen Jahren haben wir mit den umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an unseren Bestandsgebäuden begonnen und gleichfalls die Optimierung des Energieverbrauches eingeleitet. Diesen Weg gehen wir seither konsequent weiter. Das ist nicht nur ökologisch und ökonomisch sinnvoll, sondern macht unser wohnungswirtschaftliches Angebot attraktiver und sichert damit eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Mittlerweile fällt die angebotene Energieeffizienz einer Immobilie als mögliches Entscheidungskriterium immer stärker ins Gewicht. Die hierzu notwendigen Maßnahmen an den Objekten müssen sich vor dem Hintergrund des Gebotes der Wirtschaftlichkeit stets refinanzieren, denn kostenneutral lassen sie sich nicht immer realisieren.

Im Gegenteil ist der Spielraum, entsprechende Anpassungen unserer Bestandsmieten vorzunehmen recht begrenzt, zumal wir noch nicht einmal in allen Fällen den Mittelwert des Miet spiegels ausnutzen.

Unser Kerngeschäft sind weiterhin die Wohnimmobilien, die wir auch in Zukunft wirtschaftlich, professionell, aber auch mit sozialem Fingerspitzengefühl managen wollen. Wir sind bereit, uns täglich zu hinterfragen, „haben wir noch die richtige Differenzierung in unserem Wohnungsangebot“, „leben wir noch unser selbst erarbeitetes Geschäftsmodell?“ und „welche Position wollen wir als Arbeitgeber einnehmen?“.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist ein wichtiger und verlässlicher Auftraggeber in der Stadt und in der Region. Ihre Investitionen in die Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude sowie in Neubauprojekte sichern zahlreiche Arbeitsplätze im mittelständischen Handwerk.

Unsere rund 60 Mitarbeiter leisten hierbei eine besonders engagierte Arbeit und tragen mit zum wirtschaftlichen Erfolg des Gesamten bei.

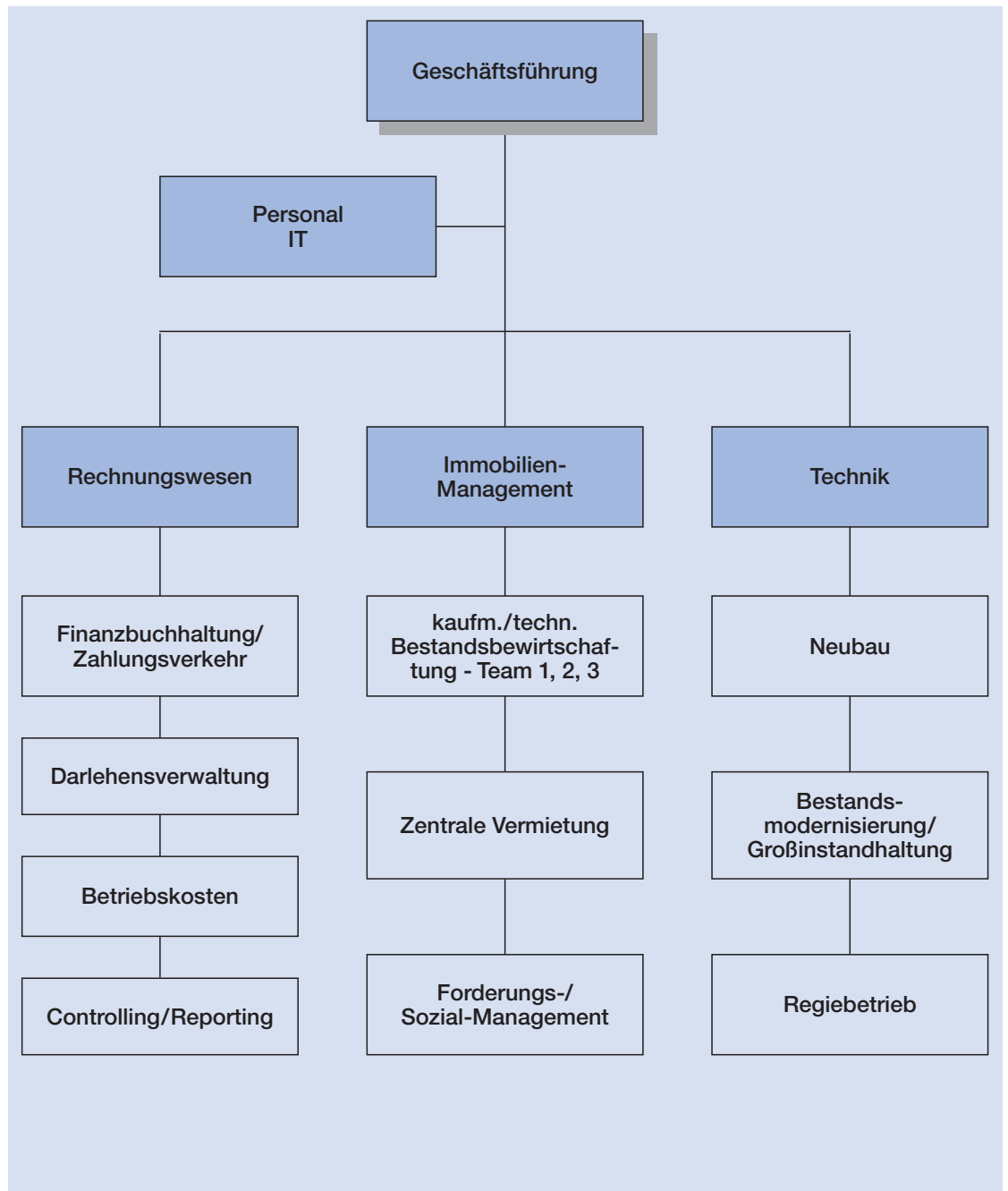
In den Dank einbeziehen wollen wir die Mitglieder des Aufsichtsrates unseres Unternehmens sowie die Stadt Aschaffenburg für ihre jederzeitige konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Gerne wollen wir uns weiterhin mit aller Kraft für die Wünsche unserer Mieter, deren Zufriedenheit in ihren Quartieren und dem Gemeinwohl stets unter dem Primat der Wirtschaftlichkeit unseres Handels einsetzen.

Die Geschäftsführung

1.1 Unternehmensprofil

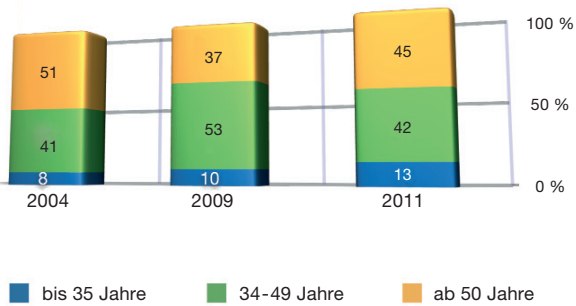
Firmenbezeichnung	Stadtbau Aschaffenburg GmbH HRB 40 - Handelsregister B Aschaffenburg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschafter	Stadt Aschaffenburg 96,13 % Eigene Anteile 3,87 %
Gegenstand des Unternehmens	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare 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	3055 Wohneinheiten davon 1201 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	11
Garagen/Stellplätze	649
Wohn-/Nutzfläche	186.224 m ²
Grundstücksfläche	304.743 m ²
Geschäftsführer	Dipl.-Ökonom 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	34 Verwaltung 25 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

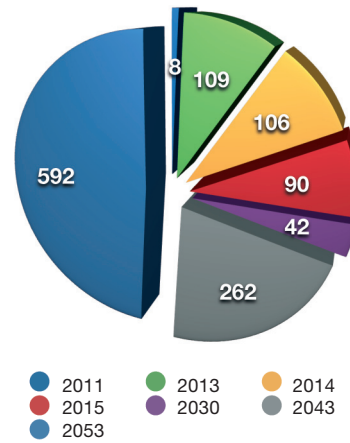


1.3 Personal / 1.4 Bestandsportfolio

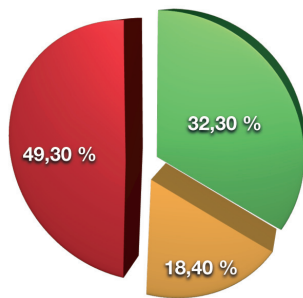
1.3.1 Entwicklung der Mitarbeiter-Altersstruktur



1.4.1 Auslauf der Belegungsbindungen, Anzahl WE

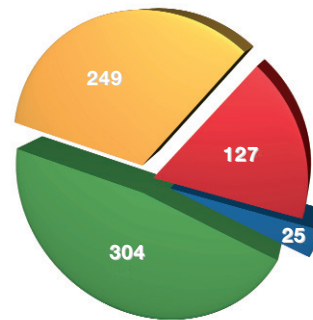


1.4.2 Ausstattung der Wohnungen



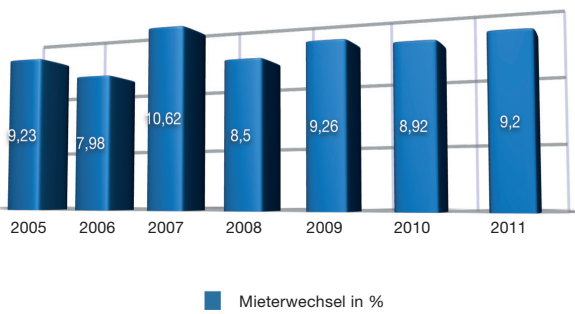
- Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung
- Mit Bad und Etagenheizung
- Mit Bad und Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung
- Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung

1.4.3 Anzahl Wohnungssuchende in 2011



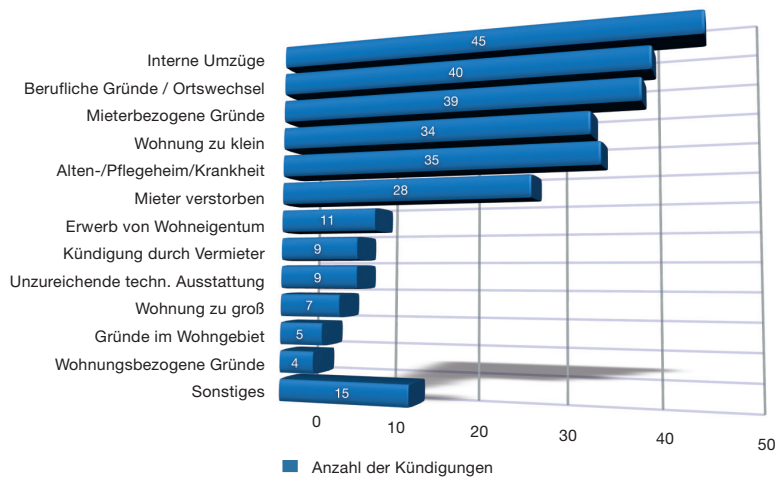
- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer und mehr

1.4.4 Fluktuationsquote (%)



Schillerstraße 37

1.4.5 Kündigungsgründe



2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im Geschäftsjahr wieder deutlich gestiegen. Nach Auskunft des statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 um 3 % höher als im Vorjahr. Betrachtet man die Ergebnisse der einzelnen Quartale, wurde der wirtschaftliche Aufschwung insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2011 erzeugt, so dass auch das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt überschritten werden konnte. Insbesondere der private Konsum setzte auch im Jahr 2011 wieder deutliche Wachstumsimpulse. Insgesamt legte er preisbereinigt um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr zu. Deutlich stiegen die Investitionen in Ausrüstungen (preisbereinigt um 8,3 %) und Bauten (preisbereinigt um 4,5 %).

Infolge der derzeit sehr zurückhaltenden Aussichten der Weltwirtschaft erwarten die Forschungsinstitute für das Jahr 2012 nur noch ein Wachstum in der Bandbreite von 0,1 % bis 1,2 %.

Wie bereits im Jahr 2010 verbesserte sich im Geschäftsjahr erneut die Lage am deutschen Arbeitsmarkt. Wiederum deutlich hat die Zahl der Beschäftigten um rund 500.000 Menschen zugenommen. So waren nach Mitteilung des statistischen Bundesamtes im Jahr 2011 rund 41,1 Mio. Personen erwerbstätig. Die größte Zunahme im Vergleich mit allen anderen Bundesländern verzeichnete hierzu das Land Bayern mit einer Zunahme der Erwerbstätigenzahl von 1,9 %.

In Aschaffenburg sank die Zahl der Arbeitslosen im Geschäftsjahr um rund 22,7 % auf 1.900 im Dezember 2011. Damit waren insgesamt 5,1 % der Menschen in der Stadt arbeitslos gemeldet.

Im Vorjahr stiegen die Verbraucherpreise für Deutschland um 0,4 % Punkte auf 2,1 %. Insbesondere war die Entwicklung bei den Energiepreisen Ursache für den weiteren Anstieg der Inflationsrate. Bereinigt um die Energiepreisentwicklung liegt die Inflationsrate bei 1,3 %.

So wie im Jahr 2010 bereits festgestellt, verstärkte sich der positive Trend im Bereich der Bautätigkeit. In den ersten neun Monaten des Jahres 2011 wurden bei Wohngebäuden insgesamt rund 47.200 Neubauwohnungen genehmigt, was einer Zunahme um 22,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Im gleichen Zeitraum betrug die Zunahme in Bayern rund 25 % bzw. 31.107 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Die steigende Wohnungsbautätigkeit hat sich trendmäßig bestätigt, gleichwohl werden aber immer noch zu wenige Wohnungen gebaut.

Insbesondere in den Großräumen sind die Mieten auf dem Wohnungsmarkt stark angestiegen. Dies ist auch insbesondere darauf zurückzuführen, dass eine rege Wohnungsmarktnachfrage in den großen Ballungsräumen besteht, die sich positiv auf die Wohnungsmärkte, aber auch auf deren Preisgefüge auswirkt.

2.2 Geschäftsverlauf

Mit 3.055 eigenen Wohnungen (rd. 183.974 m² Wohnfläche), 11 Gewerbeeinheiten und 649 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 304.743 m² (Vj: 305.587 m²). Im abgelaufenen Jahr wurden drei unbebaute Grundstücke und zwei Reihenhäuser mit insgesamt 844 m² Grundstücksfläche verkauft. Im Stadtteil Damm wurde am Schneidmühlweg ein Null-Emissionshaus (KfW Effizienzhaus 55) mit 31 Neubauwohnungen (Wohnfläche 2.636,91 m²) und 31 Tiefgaragenstellplätzen errichtet. In der Spessartstraße wurden 26 Wohnungen mit 1.780,62 m² fertig gestellt.

Von den 3.055 Wohneinheiten unterliegen 1.854 (Vj: 1.794) Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

2.4 Investitionstätigkeit

Im Berichtsjahr wurden 62 Wohnungen durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen und durch Einzelmaßnahmen saniert. Hierfür wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 2.158,4 T€ aktiviert. Für die Fertigstellung der 26 Wohnungen in der Spessartstraße 17, 19 sind im Jahr 2011 Kosten in Höhe von 1.309,9 T€ angefallen. Am Schneidmühlweg 58, 60 wurde der Neubau von 31 Wohnungen mit Tiefgarage bis auf kleinere Restarbeiten fertig gestellt. Hierfür sind im Berichtsjahr 2.377,0 T€ aufgewendet

worden. Am Lindenweg ist mit dem Neubau einer Doppelhaushälfte begonnen worden. Im Berichtsjahr sind hierfür Baukosten in Höhe von 170,4 T€ aktiviert worden.

2.5 Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2011 wurden von der Bauträgermaßnahme Mattstraße 1–7 drei Stellplätze für 6,0 T€ veräußert.

2.6 Verwaltungsbetreuung

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

2.7 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

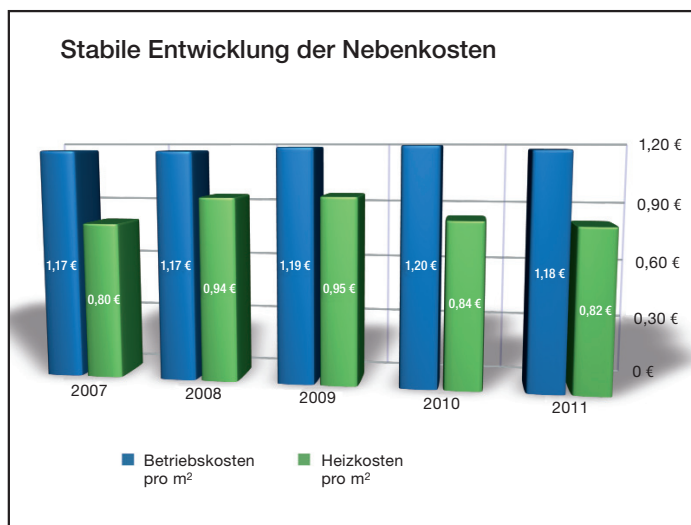
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 14,2 Mio. € ca. 2,2 % über dem Vorjahresniveau von 13,9 Mio. €. Die durchschnittliche Nettosollmiete betrug am Jahresende 4,64 €/m² (Vj: 4,57 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 60 m².

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 392,8 T€ auf 10.610,2 T€. Dies ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Anpassungen an die Vergleichsmieten, die Erhöhungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierungen sowie auf die Neuvermietung der im Berichtsjahr fertiggestellten Anwesen in der Spessartstraße 17, 19 und im Schneidmühlweg 58, 60 zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen betragen 343,4 T€ (Vj: 285,9 T€). Hiervon sind Mietausfälle von rund 289,9 T€ investitions-, bzw. vertriebsbedingt.

Stabile Entwicklung der Nebenkosten



Infolge von Wohnungsleerständen betragen die Mietausfälle aus Mieten einschließlich Umlagen 3,0 % (Vj: 2,6 %). Zum 31.12.2011 waren 89 Wohnungen (Vj: 97) nicht vermietet. Davon standen 76 instandsetzungs- und modernisierungsbedingt leer, 8 Wohnungen aus dem Altbestand stehen zum Verkauf.

Im Geschäftsjahr haben 280 Mieter die Wohnung gewechselt, im Vorjahr waren es 268. Die Fluktuationsrate ist mit 9,2 % gegenüber dem Vorjahr (8,9 %) leicht angestiegen, liegt aber im branchenüblichen Rahmen.

Die Mietrückstandsquote lag am Jahresende bei 0,15 % (Vj: 0,08 %) der jährlichen Nettosollmiete einschließlich Umlagen. Es wurden Mietforderungen in Höhe von insgesamt 27,8 T€ (Vj: 59,1 T€) abgeschrieben.



Schillerstraße 33, 35

Zur Abwendung von Räumungsklagen wurden 59 Fälle im Arbeitskreis zur Vermeidung von Obdachlosigkeit behandelt (Vj: 62). In 316 Fällen (Vj: 324) 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.

Vor dem Hintergrund weiter ansteigender Energiekosten und der Entwicklung der Betriebskosten zur zweiten Miete, sind Maßnahmen zur energetischen Verbesserung bei der Gebäudesubstanz 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.

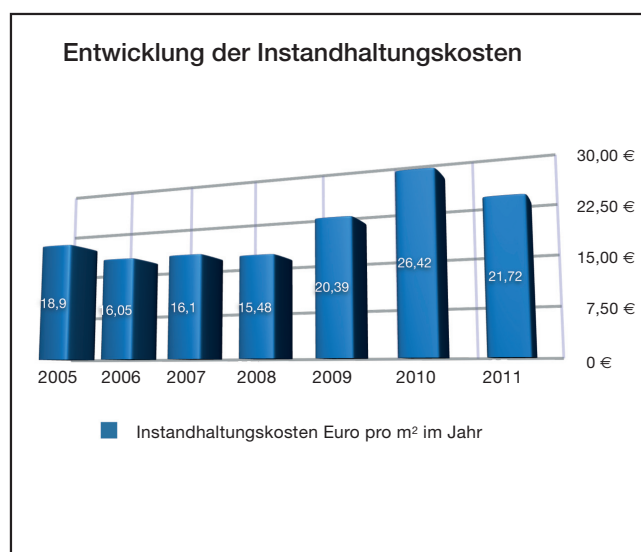
Die im Finanzplan ausgewiesenen Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden planmäßig durchgeführt. Die umfangreichen Modernisierungen von insgesamt 42 Wohnungen in der Koloseusstr. 1,3, Hefner-Alteneck Str. 47 und Schillerstraße 33 - 39 wurden in 2011 weitgehend abgeschlossen.

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 voraussichtliche künftige Miethöhe mitgeteilt sowie die notwendigen Umsetzungen während der Bauzeit festgelegt.

Für Instandhaltung und Teilmodernisierung wurden insgesamt 4.041,7 T€ (Vj: 4.802,2 T€) aufgewendet. Für umfangreiche Modernisierungen sind nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 2.158,4 T€ (Vj: 2.365,9 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 2012 sind im Finanzplan hierfür 9,1 Mio. € vorgesehen.



Wohnungsbestand / Hausbewirtschaftung

Gesellschaftseigener Hausbesitz:

	2009	2010	2011
Häuser	428	426	426
Mietwohnungen	3.024	3.003	3.055
gewerbliche Einheiten	11	11	11
Garagen	619	619	649
Wohnflächen der Wohnungen	179.973,79 m ²	179.467,82 m ²	183.974,12 m ²
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.249,96 m ²	2.249,96 m ²	2.249,96 m ²

Von den 3.055 Wohneinheiten unterliegen 1.854 (Vj: 1.794) Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

Hausbewirtschaftung für Dritte

In Verwaltungsbetreuung aus dem städtischen Hausbesitz:

	2009	2010	2011
Häuser	5	4	4
Mietwohnungen	21	20	20
gewerbliche Einheiten	1	1	1
sonstige Einheiten	9	12	12
sowie ein Teileigentum	1	1	1

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

Ausstattung der Wohnungen:

	2010		2011	
Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung	1	0,0 %	1	0,0 %
Mit Bad und Einzelofenheizung	1.056	35,2 %	987	32,3 %
Mit Bad, Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung	541	18,0 %	562	18,4 %
Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung	1.405	46,8 %	1.505	49,3 %
Gesamt	3.003	100,0 %	3.055	100,0 %

2.9 Personal und Organisation

Die Basis eines erfolgreichen Unternehmens ist neben der Unternehmensstrategie vor allem das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Um den Anforderungen unserer Kunden, den Änderungen des Immobilienmarktes sowie der aktuellen Gesetzeslage gerecht zu werden, ist eine kontinuierliche Aus- und Weiterbildung unerlässlich. Durch die Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist unser Unternehmen seit über 62 Jahren erfolgreich am Markt präsent.

Der Geschäftsführer bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dass sie aktiv an der Weiterentwicklung der Stadtbau Aschaffenburg GmbH mitgewirkt und sich täglich für den Unternehmenserfolg eingesetzt haben.

2.10 Wirtschaftliche Lage

2.11 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 3.972,7 T€. Infolge der Investitionstätigkeit (Neubau, Modernisierung und nachträgliche Herstellungskosten) ist im Anlagevermögen eine (Netto-)Zunahme um 4.062,2 T€ nach Abschreibungen zu verzeichnen, während sich das Umlaufvermögen um 89,5 T€ reduzierte.

Die Eigenmittelquote beläuft sich im Geschäftsjahr auf 38,5 % (Vj: 40,2 %), während sich die Eigenkapitalquote auf 30,4 % (Vj: 29,6 %) erhöhte.

Das Anlagevermögen wird in Höhe von 42,5 % (Vj: 44,9 %) durch Eigenmittel gedeckt.

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



Spessartstraße 17 und 19



Koloseusstraße 1 und 3

Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn - Ende	erwartete Kosten
					T€
Koloseusstraße 1, 3	1952	12	593	5/11-12/11	853
Hefner-Alteneck-Straße 47	1952	6	407	9/11-12/11	477
Schillerstraße 33, 35	1953	12	757	4/11-3/12	1.029
Schillerstraße 37, 39	1952	12	802	8/11-3/12	1.029
Gesamt		42	2.559		3.388

Zum 31.12.2011 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 Stadtbau Aschaffenburg GmbH konnte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.860,3 T€ (Vj: 1.449,9 T€) erzielen. Neben den Mieteinnahmen wurden die Erträge im Wesentlichen durch den Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen, höheren Mieteinnahmen und der Entnahme aus Rückstellungen für Bauinstandhaltung positiv beeinflusst.

Dem gegenüber stehen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die im Berichtsjahr 4,0 Mio. € (Vj: 4,8 Mio. €) betragen.

Die Ertragslage der Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist weiterhin zufriedenstellend.

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.



Koloseusstraße 1, Hefner-Alteneck-Straße 47

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 2016.

Grundlage unseres Risikomanagements sind ein internes Kontrollsystem und Risikofrüherkennungssystem.

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.

2.15 Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wirtschaftsraum in Aschaffenburg ist nach wie vor hervorragend bestellt. Dies strahlt unmittelbar positiv auf das wohnungswirtschaftliche Marktumfeld unserer Gesellschaft ab. Es ist deshalb auch in den kommenden Jahren mit einer zufriedenstellenden Ertragslage zu rechnen. Der finanzielle Mitteleinsatz der Gesellschaft für die regelmäßigen hohen Investitionen in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung ist beträchtlich, erfolgt aber im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Nach wie vor kann unsere Mietpreispolitik als moderat angesehen werden, weshalb wir unsere Konkurrenzfähigkeit im Markt weiter ausbauen können.

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 von 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 mehrerer Kreditgeber, um ihre Unabhängigkeit bei Finanzierungen zu sichern. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

2.17 Prognosebericht

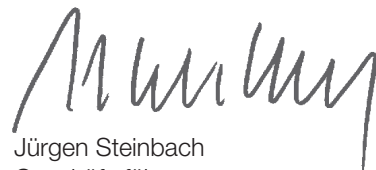
Unsere Aktivitäten konzentrieren sich in den nächsten Jahren weiterhin dahin, den Wohnungsbestand an die zukünftigen demografischen und energetischen Anforderungen anzupassen. Hierfür ist ein erhebliches Investitionsvolumen erforderlich. Ausweislich unseres 5-Jahresplanes werden wir im Zeitraum 2012 bis 2016 in diesem Bereich rund 42,6 Mio. € für Modernisierungsmaßnahmen aufwenden.

Im Rahmen unserer Portfoliostrategie ist aber gleichwohl von besonderer Bedeutung, dass wir einen ausreichend großen Anteil an einfachen und preisgünstigen Wohnungen in unserem Bestand halten. Der Aschaffener Wohnungsmarkt ist grundsätzlich noch bereit, Wohnungsneubau auch im Geschosswohnungsbau aufzunehmen. Hier prüfen wir auch, inwieweit wir auf eigenen Grundstücken Ergänzungen im Bestand vornehmen können.

Weiterhin wollen wir unsere Aktivitäten im Bereich einer konsequenten Kundenorientierung, aber auch dem Ausbau von Service- und Kooperationsleistungen verstärken. Dabei rückt gerade der ältere Mieter, der ein selbstbestimmtes Wohnen in einer ihm vertrauten Umgebung wünscht, besonders in den Fokus. Hier ist das Ziel, die Wohnungen bei Modernisierungen, soweit es möglich ist, behindertengerecht anzupassen und Kooperationen mit sozialen Trägern und Pflegediensten vorzubereiten. Daneben kommt der Entwicklung neuer Wohnformen eine immer größere Bedeutung zu.

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

Aschaffenburg, den 30. März 2012



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

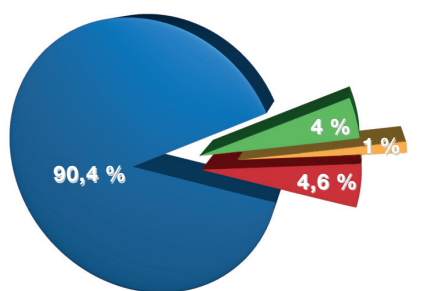
3.1 Bilanz zum 31.12.2011

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

Aktiva	2011 €	2010 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	152.138,06	100.227,06
Sachanlagen	84.347.019,20	80.107.676,52
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	84.499.227,26	80.207.973,58
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	3.737.407,21	3.802.170,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	802.814,89	500.081,17
Wertpapiere (Eigene Anteile)	0,00	0,00
Flüssige Mittel	4.276.981,90	4.814.288,60
Umlaufvermögen insgesamt	8.817.204,00	9.116.540,45
III. Rechnungsabgrenzungsposten	159.395,23	178.592,29
Bilanzsumme	93.475.826,49	89.503.106,32

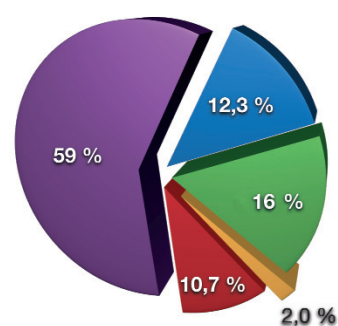
Passiva	2011 €	2010 €
I. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	11.972.000,00	11.972.000,00
./. Nennbetrag eigene Anteile	-463.300,00	-463.300,00
= Ausgegebenes Kapital	11.508.700,00	11.508.700,00
Gewinnrücklagen	15.017.310,56	13.567.393,48
Bilanzgewinn	1.860.338,33	1.449.917,08
Eigenkapital insgesamt	28.386.348,89	26.526.010,56
II. Rückstellungen	9.965.365,50	10.836.319,80
III. Verbindlichkeiten	55.124.112,10	52.140.775,96
Bilanzsumme	93.475.826,49	89.503.106,32

Bilanz Aktivseite



- Sachanlagen
- Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
- Flüssige Mittel

Bilanz Passivseite



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

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

	2011 €	2010 €
Umsatzerlöse	14.392.248,74	14.291.986,66
Bestandsveränderungen	-64.763,47	-215.287,79
Andere aktivierte Eigenleistungen	334.492,50	367.011,75
Sonstige betriebliche Erträge	1.430.764,52	2.138.221,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.569.632,69	8.452.615,99
Rohergebnis	8.523.109,60	8.129.315,77
Personalaufwand	2.618.471,40	2.456.911,12
Abschreibungen	1.958.322,86	1.876.659,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	660.881,52	814.956,28
Erträge aus Beteiligungen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146.422,64	67.175,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.294.389,42	1.227.549,20
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.137.467,04	1.820.415,12
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	91.175,92
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,25	-0,23
Sonstige Steuern	277.128,96	279.322,35
Jahresüberschuss	1.860.338,33	1.449.917,08



Spessartstraße 17, 19 (Rückansicht)



Schneidmühlweg 60

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss ist nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches erstellt. 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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten in der aktiven Rechnungsabgrenzung wurde Gebrauch gemacht. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

Das Bilanzierungsrecht für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

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

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

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 150 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für Vermögensgegenstände, 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 in Höhe von 40.000,- € (Vj: 40.000,- €) wertberichtigt.

Unter Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten sind 1.490.000,- € (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. Mit Jahresabschluss zum 31.12.2011 besteht die Verpflichtung zur Rückstellung der Kosten für die Nachrüstung der nicht gedämmten obersten Geschossdecken (EnEV 2009). Die hierfür bisher in der Rückstellung für Bauinstandhaltung enthaltenen und nicht verbrauchten Kosten in Höhe von 1,1 Mio. € wurden in den Posten Sonstige Rückstellungen umgliedert.

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.

Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB n.F. zum 31.12.2011 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag 581.682,- €. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag 1.044.731,- €.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbeitrag bewertet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Berichtsjahr Zinserträge für die zur Absicherung der Altersteilzeitverpflichtungen verpfändeten Bankguthaben mit Aufwendungen aus der Aufzinsung für Altersteilzeitrückstellungen verrechnet (im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten mit 4.033,96 €).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.737.407,21 € (Vorjahr 3.802.170,68 €) 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) Bauerneuerungsrücklage	145.718,19	—	—	—	145.718,19
(3) Andere Gewinnrücklagen	10.566.493,60	1.449.917,08	—	—	12.016.410,68
Gesamtbetrag	13.567.393,48	1.449.917,08	0,00	0,00	15.017.310,56

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

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung	19.340,43	29.935,38
Gesamtbetrag	19.340,43	29.935,38

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

Sonstige Rückstellungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Rückstellung interne Kosten für Erstellung Jahresabschluss und Betriebskostenabrechnung	64.000,00	76.000,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	59.579,43	63.093,44
Rückstellung für Altersteilzeit (Verrechnet mit Insolvenztreuhandkonto)	615.178,75	463.049,00
Rückstellung für Gewährleistungen und Kulanzleistungen Verkaufsmaßnahmen	277.931,99	265.048,44
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	220.000,00	325.786,94
Rückstellung für Dämmung oberste Geschoßdecke (EnEV 2009)	0,00	1.100.360,04
Gesamtbetrag	1.236.690,17	2.293.337,86

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.039.571,15	1.222.704,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	396.825,21	413.376,52
Erhaltene Anzahlungen	4.244.901,52	4.481.675,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.695,04	136.885,12
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	389,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.221.569,36	1.305.510,10
Sonstige Verbindlichkeiten	6.829,94	7.481,18
Gesamtbetrag	7.045.392,22	7.568.023,26

7. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen (Anpassungen an BilMoG) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	279.085,87	85.718,02				212.665,83	152.138,06	33.807,02
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.915.415,52	2.210.743,63	25.635,79	9.039.156,52		41.918.389,13	82.221.290,75	1.808.250,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	2.437.377,05					941.328,12	1.496.048,93	40.059,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.849,58		10.849,58			0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33					0,00	41.645,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.838,44	69.093,06				13.561,48	67.370,02	1.728,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.037.742,63	92.741,82	22.884,82			795.581,40	312.018,23	74.477,82
Anlagen im Bau	5.400.309,71	3.809.278,37		-9.000.942,14		0,00	208.645,94	
Bauvorbereitungskosten	38.214,38			-38.214,38			0,00	
Summe	121.893.392,64	6.181.856,88	59.370,19	0,00		43.668.860,13	84.347.019,20	1.924.515,84
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	70,00						70,00	
Summe	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	122.172.548,51	6.267.574,90	59.370,19	0,00	0,00	43.881.525,96	84.499.227,26	1.958.322,86

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

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2011 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.750.962,36	1.222.704,82	4.586.345,22	35.941.912,32	41.508.821,35	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.304.834,93	413.376,52	1.834.233,88	5.057.224,53	6.424.488,15	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.481.675,72	4.481.675,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.885,12	136.885,12				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	389,80	389,80				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.441.882,99	1.305.510,10	136.372,89			
Sonstige Verbindlichkeiten	7.481,18	7.481,18				
Gesamtbetrag	55.124.112,10	7.568.023,26	6.556.951,99	40.999.136,85	47.933.309,50	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende:

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Zinserträge	1.413,52	52.664,76
Zinsaufwendungen	63.702,69	59.005,87 *)

*) darin enthaltene Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 4.033,96 €

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen Honorare in Höhe von 24,7 T€ als Aufwand erfasst.

2. Die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2011 begonnenen, bzw. fertiggestellten Baumaßnahmen wird nach dem 31.12.2011 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

	Anfallende Herstellungskosten T€	Eingang objektbezogener Fremdmittel T€
Hefner-Alteneck-Str. 47	0,0	170,6
Schillerstraße 37, 39	133,9	0,0
Schneidmühlweg 58, 60	577,6	0,0
Fichtenweg 16, 18, 20	4.442,6	3.458,7

D. Ergänzende Angaben

1. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 64 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 65,1 T€, sowie für die Hensbachstraße 4 mit einer Restlaufzeit von 96 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 340,2 T€.

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	6
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	25	0
Gesamt	52	7

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. 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

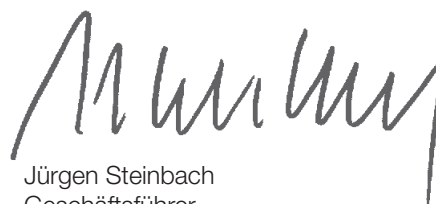
Zum Zwecke der Insolvenzsicherung der Wertguthaben aus Altersteilzeit wurde zugunsten der Arbeitnehmer ein Pfandrecht am Geldguthaben beim Bankkonto: 2110 424 815 bei der Sparkasse Aschaffenburg vereinbart. Der Gesamtwert dieses Kontos beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 601,3 T€.

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

E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.860.338,33 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 30. März 2012



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer



Beckerstraße 37, 39



Beckerstraße 33, 35



Röderweg 34



Beckerstraße 37, 39

3.4 Kapitalflussrechnung für 2011

	2011 T €	2010 T €
Jahresüberschuss	1.860,3	1.449,9
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.958,4	1.876,6
Aktivierete Eigenleistungen	- 334,5	- 367,0
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 773,3	- 947,1
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	27,8	59,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,5	21,0
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (BilMoG)	13,4	153,5
Cash Flow nach DVFA/SG	2.772,6	2.246,0
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 107,9	- 248,8
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen	- 323,4	- 868,7
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	187,0
Zunahme sonst. kurzfristiger Aktiva	- 270,1	27,1
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	334,9	- 147,0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.406,1	1.195,6
Planmäßige Tilgungen	- 1.472,5	- 1.382,3
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	933,6	- 186,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	341,2	923,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 5.933,0	- 7.202,5
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 5.591,8	- 6.278,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.120,9	5.330,7
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	- 1.063,0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.120,9	4.267,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 537,3	- 2.197,7
Finanzmittel am Beginn des GJ	4.814,3	7.012,0
Finanzmittelbestand am Ende des GJ	4.277,0	4.814,3

Schneidmühlweg 58, 60



Laurentiusstraße 2–14

3.5 Jahreskennzahlen von 2009 – 2011

Bilanzkennzahlen		2011	2010	2009
Bilanzsummen	Mio €	93,5	89,5	84,7
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	12,0
Rücklagen	Mio €	15,0	13,6	9,6
Rückstellungen	Mio €	10,0	10,8	11,9
davon Bauerneuerung	Mio €	7,6	9,5	10,4
Langfristige Fremdmittel	Mio €	49,1	46,4	43,5
Sachanlagen	Mio €	84,5	80,2	71,7
Ertragskennzahlen				
Jahresüberschuss	Mio €	1,9	1,5	1,5
Jahressollmieten	Mio €	10,6	10,2	10,0
Verkaufsgrundstücke	Mio €	0,0	0,3	1,8
Instandhaltungsaufwand	Mio €	4,1	4,8	3,7
Betriebskosten	Mio €	3,4	3,4	3,5
Objektverwaltungen				
Eigene Mietwohnungen/gewerbl. Einheiten	WE	3.066	3.014	3.035
Wohn-/Nutzfläche	m ²	186.224	181.718	182.224
Leerstand	WE	89	97	78
Wohnungswechsel	WE	280	268	280
Fremdverwaltungen	WE	60	60	60
Teileigentum	WE	1	1	1
Personal				
Angestellte	Anzahl	35	38	36
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	26	26	24

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2011 in neun 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 26. Juli 2011 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 2011 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 31.12.2011, 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 2011 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2011 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 11. Juni 2012



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

STADTBAU ASCHAFFENBURG GMBH
Stiftsgasse 9 · 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 3301782 · Telefax 219903
www.stadtbau-ab.de · info@stadtbau-ab.de