



Geschäftsbericht 2013

der Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	3
1. Unternehmen	
1.1 Unternehmensprofil	4
1.2 Organigramm	5
2. Lagebericht	
A. Grundlagen des Unternehmens	6
B. Wirtschaftsbericht	6
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	6
II. Geschäftsverlauf	7
1. Neubautätigkeit	7
2. Bestandspflege, Modernisierung	7
3. Wohnungsverwaltung	8
4. Verwaltungsbetreuung	9
5. Erwerbsmaßnahmen	9
III. Lage	9
1. Ertragslage	9
2. Finanzlage	9
3. Vermögenslage	9
IV. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	9
1. Mitarbeiter	9
2. Wechsel in den Organen	10
3. Organisationsveränderungen	10
C. Nachtragsbericht	10
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	10
I. Prognosebericht	10
II. Risikobericht	10
III. Chancenbericht	11
IV. Risikomanagementsystem	11
E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	12
Anlage 1 zu 2.B.III Kapitalflussrechnung	
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013	
3.1 Bilanz	13
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	14
3.3 Anhang	
A. Allgemeine Angaben	15
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	15
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	16
D. Ergänzende Angaben	20
E. Gewinnverwendung	21
3.4 Kapitalflussrechnung	22
3.5 Jahreskennzahlen 2011 – 2013	23
4. Bericht des Aufsichtsrates	24

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist das städtische Wohnungsunternehmen, das sich im alleinigen Eigentum der Stadt Aschaffenburg befindet. Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen, die ausschließlich in der Stadt Aschaffenburg gelegen sind, ist das Kerngeschäft des Unternehmens. Die attraktiven Wohnungsbestände, mit einem gesunden Mix aus Neu- und Altbauten, sind weiterhin sehr nachgefragt. Die solide finanzielle Lage der Gesellschaft erlaubt es, die Wohnungsbestände nachhaltig zu entwickeln.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat das Geschäftsjahr 2013 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 1,2 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt wurden 4,3 Mio. € wertsteigernd in die Immobilienbestände investiert. Die monatlichen Durchschnittsmieten im Bestand wurden dabei moderat um 0,02 auf 4,58 €/m² erhöht. Es ist weiterhin erklärtes Ziel, die Wohnungsbestände mit umfangreichen energetischen Investitionen auszubauen. Ferner soll der Wohnungsneubau die Strategie der energetischen Modernisierung künftig unterstützen.

Seit Beginn der Finanzkrise treibt die Sorge um die Euro-Stabilität Investoren vermehrt dazu, ihr Geld in Immobiliensachwerte anzulegen. Deutsche Metropolen erleben derzeit einen beispiellosen Immobilienboom. Der Nachfrageüberhang treibt die Mieten in die Höhe. Vielfach sind bei Neuvermietungen Mietaufschläge von 20 – 30 % zu verzeichnen. Gebaut werden jedoch meist Objekte im oberen Preissegment, bezahlbarer Wohnraum wird mehr und mehr zur Mangelware. Die Leidtragenden dieser Entwicklung sind Bürger mit geringem Einkommen, Senioren in mittlerweile zu groß gewordenen und sanierungsbedürftigen Wohnungen, Studenten, aber auch junge Familien mit Kindern. Nicht selten müssen Haushalte rund ein Drittel ihrer Konsumausgaben für Wohnungen und Betriebskosten ausgeben. Der Anteil bei Einkommensschwächeren steigt noch mehr. Es sind nicht nur die rd. 100.000 Sozialwohnungen, die seit dem Jahr 2002 aus der Preisbindung und auf den freien Markt fallen. Es ist vor allem der Immobilienboom der jüngsten Zeit, der die enorme Knappheit an bezahlbarem Wohnraum so verschärft hat. Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten, muss der Wohnungsneubau darauf ausgerichtet sein, dem Nachfrageüberhang sehr bald ein ausreichendes und vor allen Dingen preisfares Wohnungsangebot gegenüber zu stellen, das alle Bevölkerungsschichten in gleicher Weise anspricht.

Wir verfolgen seit Jahren bei den in Angriff genommenen Quartiersentwicklungen und Ergänzungen im Bestand dieses Ziel und schaffen sowohl im öffentlich geförderten als auch im frei finanzierten Wohnungsneubau attraktive Angebote für breite Schichten.

Die soziale Wohnraumförderung muss politisch gestärkt und in aller Konsequenz fortgesetzt werden. Wir kommen unserem sozialen Auftrag, der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum nicht nur nach, sondern erfüllen ihn in vorbildlicher Weise auch dadurch, dass wir den Großteil der anspruchsberechtigten Mieter in Aschaffenburg mit Wohnraum versorgen.

Wir dürfen stolz sein auf das im vergangenen Jahr Erreichte. Mit rd. 3.000 Wohnungseinheiten ist die Stadtbau Aschaffenburg GmbH weiterhin Aschaffenburgs größte Vermieterin. Mit Nachdruck beweisen wir als Unternehmen, dass wir den wirtschaftlichen Erfolg mit unserer sozialen und ökologischen Verantwortung in Einklang bringen und somit nachhaltig handeln.

Für die Unterstützung im vergangenen Geschäftsjahr möchte ich mich herzlich bedanken bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft, Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog, den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie den Stadträten aller Fraktionen in Aschaffenburg.

Einschließen in den Dank möchte ich alle Mieterinnen und Mieter, die uns teilweise über Jahrzehnte hinweg die Treue halten.

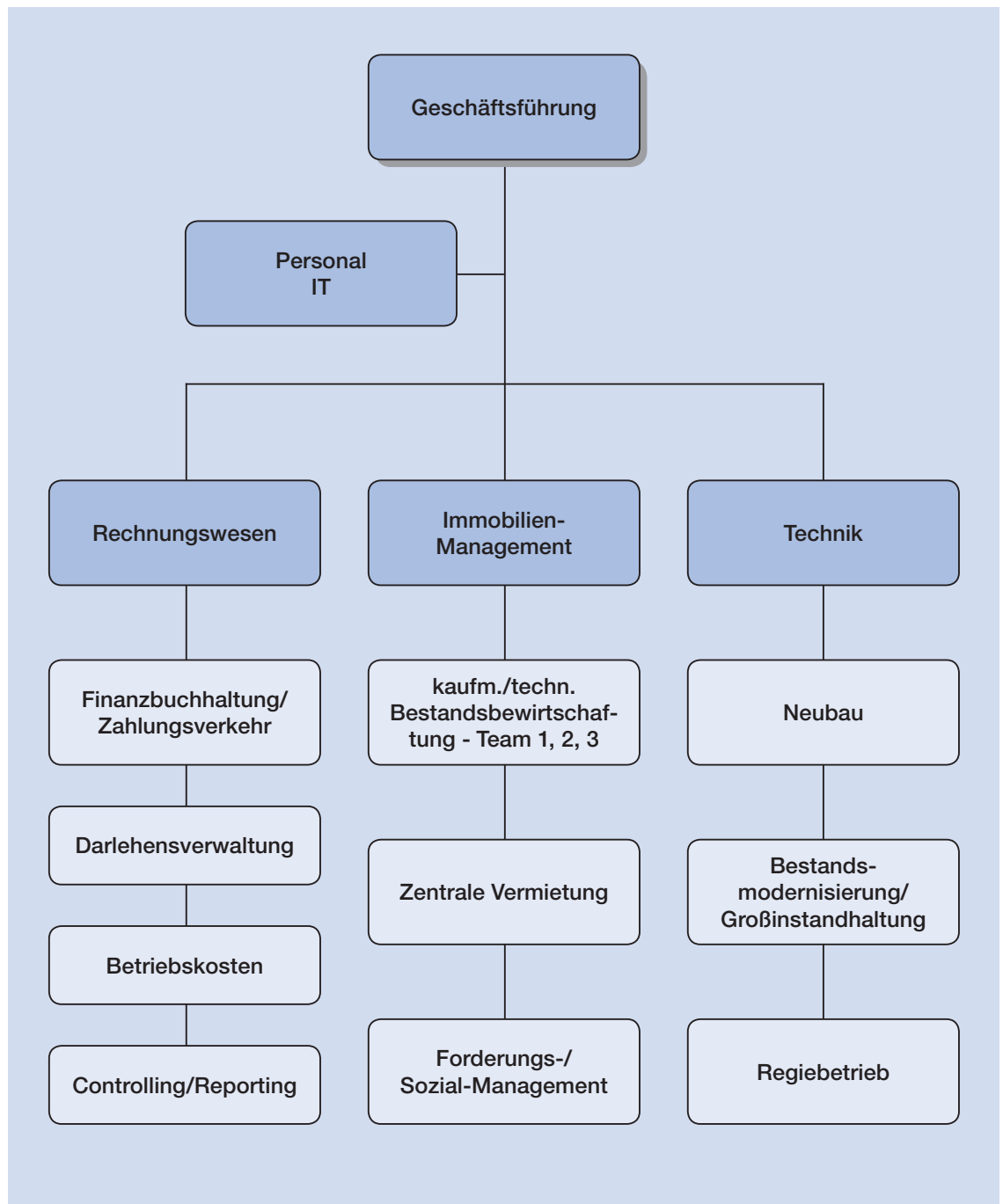
Geschäftsführung

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	3053 Wohneinheiten davon 1201 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	12
Garagen / Stellplätze	648
Wohn-/Nutzfläche	187.054 m ²
Grundstücksfläche	308.805 m ²
Geschäftsführer	Dipl.-Ökonom Jürgen Steinbach
Aufsichtsrat Vorsitzender	Oberbürgermeister Klaus Herzog
Stellvertr. Vorsitzender	Bürgermeister Werner Elsässer
Mitglieder	Günter Dehn Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Walter Roth Peter Schweickard Karl-Heinz Stegmann Hanns-Martin von Truchseß
Mitarbeiter	34 Verwaltung 30 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





A. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist das städtische Wohnungsunternehmen der Stadt Aschaffenburg. Hauptgesellschafter mit 96,13 % ist die Stadt Aschaffenburg. Die Gesellschaft selbst hält 3,87 % eigene Anteile. Sie wurde am 19. Februar 1949 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 17.06.1949 unter der HRB Nr. 40 im Amtsgericht zu Aschaffenburg eingetragen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der zurzeit gültigen Fassung vom 26.10.2004 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Aschaffenburg ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie Drittverwaltung für die Stadt Aschaffenburg. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 15.11.1993 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34 C der Gewerbeordnung erteilt.

Auch in den kommenden Jahren sollen die Bestandsportfolien der Gesellschaft mit weiteren umfangreichen energetischen Investitionen nachhaltig gesichert und ausgebaut werden.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % höher als im Jahr zuvor. In den beiden vergangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt noch kräftiger mit 0,7 % bzw. 3,3 % gewachsen. Die nach wie vor anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern hat offensichtlich Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft gehabt. Die starke Binnen- nachfrage konnte diese Entwicklung nur bedingt kompensieren.

Im Jahresdurchschnitt 2013 stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2012 um 1,5 %. Nach Mitteilung des statistischen Bundesamtes lag die Jahresteuerrate damit deutlich niedriger als in den Jahren 2012 mit 2,0 % und 2011 mit 2,1 %.

Zum Jahresende 2013 ist die Arbeitslosenquote um 0,1 % auf jetzt 6,9 % gestiegen. Rund 3,0 Mio. Menschen waren im Jahresdurchschnitt arbeitslos gemeldet. Das sind 53.000 mehr als im Jahr zuvor. Die Erwerbstätigkeit ist auf rund 41,8 Mio. Menschen angestiegen und hat damit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Trotz des historischen niedrigen Zinsniveaus senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins im Mai 2013 von 0,75 % auf 0,50 % und im November 2013 weiter auf 0,25 %. Die Zinssenkungen wirken sich positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Bis September 2013 wurden in Deutschland rund 202.000 Wohnungen zum Bau genehmigt. Dies sind 13,5 % bzw. 24.000 Wohnungen mehr als im Referenzzeitraum des Vorjahres. Die Baugenehmigungszahlen lassen insgesamt auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis in 2013 schließen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mit einem Anteil von rund 20 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland einer der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft und konnte auch im Jahr 2013 von der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Gerade in den großen Ballungsräumen sind weiter anhaltend positive Haushaltszahlen Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten. In diesen regionalen Räumen steigt besonders der Neubaubedarf. In ländlichen Gegenden hingegen fällt diese Entwicklung eher schwächer aus. Dort führt die abnehmende Bevölkerungszahl eher zur Stagnation bzw. Verringerung der Wohnungsnachfrage.

Insgesamt bietet der deutsche Wohnungsmarkt einen gesunden Mix aus Eigentum, miet- und genossenschaftlichen Wohnungen.



Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Aschaffenburg ist die Neubauleistung vor Ort auch angesichts des erheblichen Nachfragedruckes zu niedrig. Der Aschaffener Wohnungsmarkt verzeichnet weiterhin einen Rückgang des Leerstands, die Mietentwicklung ist weiter anhaltend positiv.

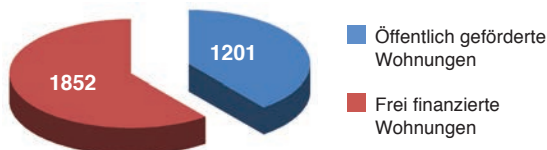
Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH bewirtschaftet ca. 12 % des Gesamtwohnungsbestandes von Aschaffenburg und wirkt mit ihrer Mietpreispolitik dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt. Die Durchschnittsmiete der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 4,56 €/m² Wohnfläche.

II. Geschäftsverlauf

1. Neubautätigkeit

Für die Restarbeiten an unseren Neubaumaßnahmen Spessartstraße 17, 19 und Schneidmühlweg 58, 60 wurden im Berichtsjahr 245,2 T€ aufgewendet. Gemeinsam mit der Stadt Aschaffenburg wurde im Hefner-Alteneck Gebiet ein Quartierszentrum errichtet und fertig gestellt. Von der Gesellschaft wurden bis zum Bilanzstichtag 362,1 T€ investiert. Zum Jahresende wurde ein unbebautes Grundstück erworben, auf dem ein Neubau mit 30 Wohnungen errichtet werden soll. Die Fertigstellung ist im Jahr 2016 vorgesehen. Weitere 90 Wohnungen sollen im Hefner-Alteneck-Quartier errichtet werden. Es ist geplant, diesen Neubau bis 2016 bezugsfertig zu erstellen.

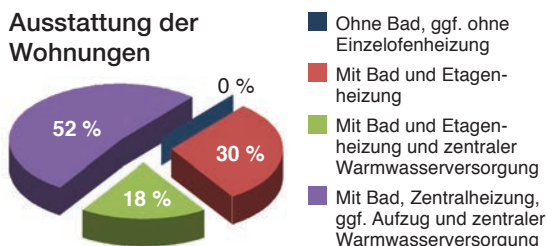
Übersicht über Finanzierungsart



2. Bestandspflege, Modernisierung

Für wertverbessernde Maßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,4 Mio. € (Vj: 5,7 Mio. €) eingesetzt. Hierin sind neue Dämmungen an Fassade, Dachböden und Kellerdecken sowie neue Heizungsanlagen, neue Fenster und Balkone bei verschiedenen Anwesen enthalten.

Ausstattung der Wohnungen



Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden wie geplant abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Alle 98 Wohnungen dieser Wohnanlagen sind aktuell wieder vermietet.

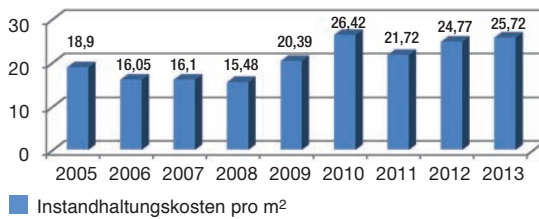
Kennzahlen:		lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche	in €	34,02	31,90
inkl. wertverbessernde Maßnahmen je Quadratmeter	in €	52,54	62,85

Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn – Ende	erwartete Kosten T€
Ulmenweg 18–26	1951	24	1.168	4/13–12/13	1.967
Schneidmühlweg 50–56	1953	30	1.327	6/12–3/13	3.166
Schillerstraße 29, 31	1952	12	692	6/13–12/13	1.046
Fichtenweg 16–20	1973	32	2.955	4/12–7/13	4.670
Gesamt		98	6.142		10.849



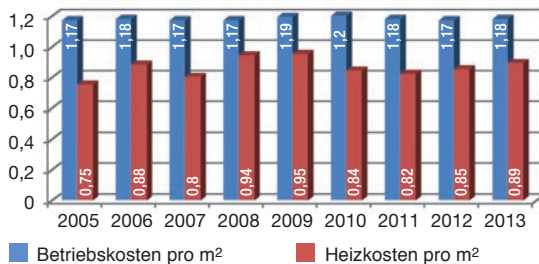
Entwicklung der Instandhaltungskosten



3. Wohnungsverwaltung

Im Jahr 2013 wurden 295 (Vj: 246) Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt. Hiervon sind 67 modernisierungsbedingt und 31 in Todesfällen begründet. Direkte Weitervermietungen sind die Regel. In einigen wenigen Fällen war es unvermeidbar, bis zur Neuvermietung einen kurzen Leerstand in Kauf zu nehmen, z. B. bei Wohnanlagen, die zur Modernisierung anstehen.

Stabile Entwicklung der Nebenkosten

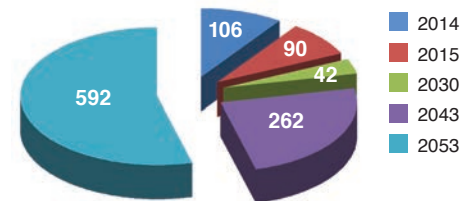


Zum 31. Dezember 2013 standen 141 Wohnungen leer (Vj: 104). Darin sind 137 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen oder zum Abriss vorgesehen sind. Die durchschnittliche Leerstandsquote im Bestand, inklusive modernisierungsbedingte Leerstände, beträgt 4,62 % (Vj: 3,41 %). Zum Jahresende sind 361 Wohnungssuchende registriert.

Im Jahr 2013 sind 9 (Vj: 23) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 4 (Vj: 6) zu Zwangsräumungen. Es wurden 4 (Vj: 10) Mahnbescheide erstellt. Ratenzahlungsvereinbarungen sind bei 59 Fällen vereinbart worden. Der Forderungsausfall bei den Mieten beträgt im Geschäftsjahr 2013 rund 31 T€ (Vj: rund 51 T€).

Mietanpassungen wurden bei 456 freifinanzierten Wohnungen zum 1. Juli 2013 vorgenommen.

Auslauf der Belegungsbindungen Anzahl der WE



In keinem Fall musste eine Klage auf Zustimmung eingereicht werden.

Die Umsätze aus der Bestandsbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr u. a. durch Neubezüge und Mietanpassungen um 0,2 Mio. € auf 14,5 Mio. € gesteigert werden.

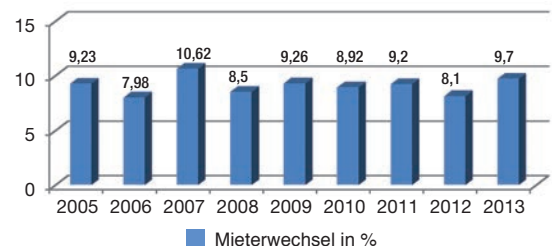
Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat zum 31. Dezember 2013 folgenden eigenen Bestand:

	lfd. Jahr	Vorjahr
Häuser	426	426
Mietwohnungen	3.053	3.049
gewerbliche Einheiten	12	12
Garagen	648	649
Wohnflächen der Wohnungen	184.667,01	183.761,69 m ²
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.386,79	2.724,96 m ²

Die Anzahl der Wohnungen hat im Vergleich zum Vorjahr um 4 Wohnungen leicht zugenommen. Von den 3.053 Wohnungen unterliegen 1.852 (Vj: 1.848) nicht mehr der Preisbindung.

Kennzahlen:	lfd. Jahr	Vorjahr
Fluktuationsquote	9,66 %	8,07 %
Mietausfallquote	3,45 %	3,24 %
Mietrückstandsquote	0,09 %	0,13 %

Fluktuationsquote in %





4. Verwaltungsbetreuung

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31. Dezember 2013 wurden 38 Einheiten verwaltet (Vj: 38). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Desweiteren wurden die Mietverwaltung und Buchführungsarbeiten für 21 Mieteinheiten der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

5. Erwerbsmaßnahmen

Im Kalenderjahr wurde ein Grundstück in der Beckerstraße 47 mit 4.949 m² erworben.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2013 der Stadtbau beträgt 1.153.121,57 € (Vj: 1.332.759,63 €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und der Entnahme von Rückstellungen für Bauinstandhaltung geprägt. Gestiegene Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 14.599.482,55 € (Vj: 14.402.083,44 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Nettomiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 4,56 € auf 4,58 € an. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau und der Modernisierung von Wohngebäuden.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital hat sich um 1,2 Mio. € erhöht, während sich die Eigenmittel nicht verändert haben. In der Kapitalstruktur liegen die Eigenmittel bei 36,95 % (Vj: 38,24 %). Die Eigenkapitalquote beträgt 30,89 % (Vj: 30,79 %).

	lfd. Jahr	Vorjahr
Eigenkapitalrentabilität	3,74 %	4,48 %

Für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen und Großmodernisierungen werden Eigenmittel

und nach Bedarf objektbezogene Fremdmittel eingesetzt. Wo es möglich ist, werden grundsätzlich günstige öffentliche Fördermittel beantragt und eingesetzt.

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2013 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 99,9 Mio. € gestiegen (Vj: 96,5 Mio. €). Die Hauptgründe hierfür liegen im Zugang beim Sachanlagevermögen (rund 3,9 Mio. €) sowie der Zunahme bei den unfertigen Erzeugnissen und den Forderungen (rund 0,3 Mio. €). Eine Verringerung ergab sich bei den flüssigen Mitteln (rund 0,8 Mio. €).

Insgesamt entspricht die Bilanz der Stadtbau Aschaffenburg GmbH in ihrer Struktur der einer anlagenintensiven Wohnungsbaugesellschaft. Auf der Passivseite haben die Verbindlichkeiten um rund 4,5 Mio. € zugenommen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

IV. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 64 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 62 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Somit ist der Mitarbeiterbestand seit Jahren weitgehend stabil. Der Anteil der Frauen im Unternehmen beträgt 39,1 %. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich Ausbildungsplätze an. Mit diesem Engagement in der Ausbildung junger Menschen sichert sich das Unternehmen teilweise die eigenen Nachwuchskräfte.

Der gesamte Personalaufwand lag aufgrund der Teilauflösung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen im Geschäftsjahr 2013 mit 2,7 Mio. € auf Höhe des Vorjahres.



2. Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr eine personelle Veränderung. Für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied, Herrn Stadtrat Stefan Link, ist Herr Stadtrat Peter Schweickard nachgerückt. In der Geschäftsführung hat es keine Veränderung gegeben.

3. Organisationsveränderungen

Das interne Projekt Einführung einer Compliance-Richtlinie wird Schritt für Schritt umgesetzt. Die Implementierung der GES-Instandhaltungsabwicklung wurde im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen. Begonnen wurde mit der Implementierung eines technischen Portfolio (AnalysSuite). Die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf SEPA erfolgte zum 01.11.2013.

C. Nachtragsbericht

Besondere Ereignisse nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem

I. Prognosebericht

Auch künftig wird die Stadtbau Aschaffenburg GmbH neben einer selektiven Neubautätigkeit die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände betreiben. Weiterhin liegt der Fokus auf der ganzheitlichen Quartiersentwicklung, die Garant für Lebensqualität, stabile Nachbarschaften und sozialen Ausgleich in den Stadtteilen sein soll.

Insgesamt blickt die Stadtbau Aschaffenburg GmbH auch wegen ihrer guten Portfoliostruktur, ihres Vertrauens und Akzeptanz in der Mieterschaft und bezahlbarer Mieten mit Zuversicht in die kommenden Jahre.

Ökologische und soziale Aktivitäten lassen sich nur auf der Grundlage wirtschaftlicher Stabilität darstellen. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH wird den sozialen gesellschaftlichen Wandel auch künftig weiter mitgestalten wollen.

Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in Höhe von rd. 36 Mio. € geplant. Für diese werden u. a. die zinsgünstigen Förderprogramme der KfW in Anspruch genommen. Weiterhin Schwerpunkt bleibt dabei die nachhaltige energetische Modernisierung der Bestände. Die guten Branchenaussichten sowie die strategische Ausrichtung der Gesellschaft werden sich weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die Geschäftsführung geht auf Basis der Mittelfristplanung von weiterhin positiven Zukunftsaussichten aus. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH möchte weiterhin mit engagierten, motivierten Mitarbeitern die Entwicklung des Unternehmens am Markt sichern und Werte schaffen.

Für das Wirtschaftsjahr 2014 wird auf Basis der Unternehmensplanung ein positives Ergebnis von rund 0,4 Mio. € prognostiziert.

II. Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

Das geplante Jahresergebnis 2014 könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Von strategisch essentieller Bedeutung sind für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH weiterhin die Bevölkerungs- und die Haushaltsentwicklung. In die strategischen Überlegungen und Risikoszenarien werden weiterhin die Tendenz zur Alterung der Bevölkerung, die soziale Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte einfließen. In der Risikobeurteilung wird die stark angestiegene Neubautätigkeit, die sich in Folge des Nachfrageüberhanges nach Wohnungen ergeben hat, berücksichtigt.

Weitere Risikofaktoren ergeben sich dadurch, dass ein selbst produzierter Leerstand durch die stark angestiegene Modernisierungstätigkeit verursacht wird. Die monetäre Entwicklung des



Leerstandes, die Veränderung der Wohnungsstruktur im Verhältnis zur Nachfrage sowie die Veränderung der Höhe der Bruttowarmmiete infolge der Modernisierungstätigkeit sind weiterhin zu beobachtende Markt- und Objekt Risiken.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH wird auch weiterhin Neubauvorhaben realisieren. Bei den Entscheidungen hierzu wird sie die Marktentwicklung und die Nachfrage nach Wohnraum in ihre Risikobetrachtung mit einbeziehen. Die Neubaumaßnahmen unserer Gesellschaft sowie die geplanten Komplettmodernisierungen erfordern Neukreditaufnahmen. Das damit verbundene Zinsänderungsrisiko wird einmal begrenzt durch das derzeit äußerst günstige Zinsniveau, aber auch durch den Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel. Weiterhin werden Bauvorhaben erst dann begonnen, wenn die Finanzierung sichergestellt ist. Entsprechende Liquiditätsreserven stellt die Stadtbau Aschaffenburg GmbH in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Das geplante Bauprogramm erfordert in großem Umfang den Abschluss von Bauleistungsverträgen. Damit einher kann das Risiko von Mehrkosten in Folge von unvorhergesehenen Ereignissen gehen. Ferner besteht das latente Risiko, dass bei Komplettmodernisierung und Neubaumaßnahmen die gewünschte Rentabilität der Investition aus unterschiedlichen Gründen nicht eintritt bzw. nicht erreicht werden kann.

III. Chancenbericht

Ein höheres Ergebnis könnte erreicht werden, wenn bei den geplanten Instandhaltungsmaßnahmen Kosteneinsparungen erzielt werden können oder wenn die Refinanzierung bei Investitionsmaßnahmen günstiger erfolgt als geplant.

Strategisch sieht die Stadtbau Aschaffenburg GmbH die größten Chancenpotenziale in ihrem Standortfaktor sowie in dem in mehr als 60 Jahren gewonnenen Vertrauen der Mieterschaft und in den Aschaffener Einwohnern. Der Standort Aschaffenburg wird auch zukünftig recht stabile Nachfragepotenziale bereithalten. Wohnungswirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen werden weiterhin ihre Anbieter finden, wenn diese ökonomisch, sozial und ökologisch ausgewogen sind.

Die Gesellschaft baut ihr technisches und kaufmännisches Portfoliomanagement immer weiter aus und verfügt über verlässliche Erkenntnisse, die über die Risiken und Chancen im Immobilienbestand Auskunft erteilen.

Die Stadtbau Aschaffenburg wird weiterhin eine ausgewogene Quartiersentwicklung betreiben und das Angebot eines strukturierten Sozialmanagements in den Beständen erweitern. Denn gerade dieses bietet die Möglichkeiten, Fehlentwicklungen in den Quartieren zu verhindern und damit langfristige Bindungen der Mieter an das Unternehmen zu sichern und Bewirtschaftungskosten in den Quartieren zu senken. Auf dieser Grundlage werden Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen gesteuert.

IV. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Stadtbau Aschaffenburg GmbH setzt sich aus drei Säulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat seit Jahren ein aktives Risikomanagement zur Steuerung und Kontrolle des Unternehmens eingeführt. Es umfasst alle Unternehmensaktivitäten und ist in der Lage, auf Basis der definierten Risikostrategie, Einzelrisiken zu identifizieren und geeignete Risikosteuerungsmaßnahmen einzuleiten. Risiken sind grundsätzlich Abweichungen von Planwerten, die es gilt laufend zu überwachen und zu quantifizieren. Systemgestützt werden jährlich alle relevanten Risiken nach Risikokategorien und -klassen erfasst. Mittels einer Beurteilung von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten werden die Risiken bewertet. Ferner werden Monatsberichte mit umfangreichen Kennzahlen sowie Quartalsberichte an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat vorgelegt. Gerade der mittelfristige Planungsprozess ist wesentlicher Bestandteil der Risikosteuerung in dem Unternehmen.

Die städtische Stabsstelle Controlling erhält die Quartalsberichte für den Aufsichtsrat und überprüft in eigener Zuständigkeit die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der Gesellschaft.



E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder.

Zur Mitfinanzierung von Neubauten oder Großmodernisierungen werden Darlehen als objektbezogene Grundschulden aufgenommen.

Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne erstellt. Gegen steigende Zinsen werden auf Grund der aktuell günstigen Zinskonditionen bestehende Darlehen grundsätzlich mit Forward-Darlehen abgesichert.

Spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Aschaffenburg, den 14. Februar 2014



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

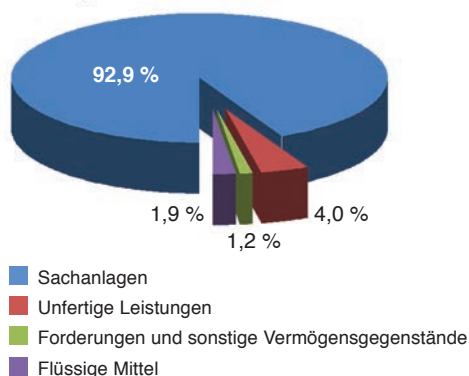
3.1 Bilanz zum 31.12.2013

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

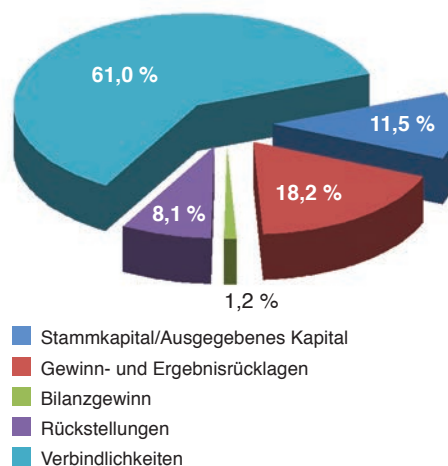
Aktiva	2013 €	2012 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	139.784,06	167.121,06
Sachanlagen	92.632.164,63	88.682.064,89
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	92.772.018,69	88.849.255,95
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	4.032.581,25	3.851.795,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.025.313,22	932.333,46
Flüssige Mittel	1.880.568,07	2.720.566,43
Umlaufvermögen insgesamt	6.938.462,54	7.504.695,54
III. Rechnungsabgrenzungsposten	173.555,32	157.843,80
Bilanzsumme	99.884.036,55	96.511.795,29

Passiva	2013 €	2012 €
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	18.210.408,52	16.877.648,89
Bilanzgewinn	1.153.121,57	1.332.759,63
Eigenkapital insgesamt	30.872.230,09	29.719.108,52
II. Rückstellungen	8.105.601,42	10.426.138,56
III. Verbindlichkeiten	60.906.205,04	56.366.548,21
Bilanzsumme	99.884.036,55	96.511.795,29

Bilanz Aktivseite



Bilanz Passivseite



**3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2013 bis 31.12.2013**

	2013 €	2012 €
Umsatzerlöse	14.599.482,55	14.402.083,44
Bestandsveränderungen	180.785,60	114.388,44
Andere aktivierte Eigenleistungen	395.274,00	466.962,91
Sonstige betriebliche Erträge	1.744.795,46	1.611.678,36
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.383.970,34	8.087.231,92
Rohergebnis	8.536.367,27	8.507.881,23
Personalaufwand	2.670.428,36	2.673.411,14
Abschreibungen	2.257.495,50	2.179.284,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	892.499,16	720.073,71
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.467,64	54.635,65
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	12.070,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.296.330,63	1.369.230,40
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.442.011,26	1.620.517,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 1,27	- 0,60
Sonstige Steuern	288.890,96	287.758,58
Jahresüberschuss	1.153.121,57	1.332.759,63

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. Erläuterung 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.

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. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine Beteiligung an der Gesellschaft „Wohnen in Bayern GmbH & Co. KG“ erworben. Die Anschaffungskosten in Höhe von 12.070,- € wurden zum Bilanzstichtag in voller Höhe außerplanmäßig abgeschrieben.

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 wird 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.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind 1.039,14 € (Vj: 450.000,- €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

Unter Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten sind 990.000,- € (Vj: 1.190.000,- €) ausgewiesen, die auf einem täglich verfügbaren Zinskonto bei der Gothaer Lebensversicherungs AG angelegt wurden.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über 10 Jahre verteilt.

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 werden unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. 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 31.12.2013 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag 600.403,- €. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag 947.029,- €.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag 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 1.761,08 €).

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.032.581,25 € (Vorjahr 3.851.795,65 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Latente Steuern

Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei den Grundstücken und bei den Rückstellungen, resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvträge, 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	13.876.749,01	1.332.759,63	—	—	15.209.508,64
Gesamtbetrag	16.877.648,89	1.332.759,63	0,00	0,00	18.210.408,52

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

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung vor Wertberichtigung	26.908,50	11.464,76
Gesamtbetrag	26.908,50	11.464,76

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

Sonstige Rückstellungen	Geschäftsjahr €
Rückstellung für interne Kosten Erstellung Jahresabschluss, Betriebskostenabrechnung sowie Prüfungskosten	73.000,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	89.964,45
Rückstellung für Altersteilzeit (Verrechnet mit Insolvenztreuhandkonto)	346.626,00
Rückstellung für Gewährleistungen und Kulanzleistungen Verkaufsmaßnahmen	142.331,27
Rückstellung für Rechtstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	170.300,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen und Betriebskosten	219.800,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	435.000,00
Rückstellung für die Sanierung von Kanälen	80.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	404.203,53
Gesamtbetrag	1.961.225,25

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.222.728,05	1.203.759,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	380.815,59	508.764,63
Erhaltene Anzahlungen	4.583.149,14	4.583.562,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.113,79	156.471,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.031.421,75	437.862,85
Sonstige Verbindlichkeiten	472,91	1.331,76
Gesamtbetrag	7.353.701,23	6.891.752,16

7. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	429.387,57	30.416,87			320.020,38	139.784,06	57.753,87
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	130.200.526,70	3.385.070,78			45.941.812,15	87.643.785,33	2.034.794,32
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.779.989,02	458.635,55	566.011,64	143.960,00	1.026.135,13	1.790.417,80	77.137,08
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	0,00	2.322.069,75			0,00	2.322.069,75	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33				0,00	41.645,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	80.931,50				20.471,48	60.460,02	3.455,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.175.660,09	208.340,23	14.403,00		929.034,09	440.563,23	84.355,23
Bauvorbereitungskosten	12.693,00	320.530,17				333.223,17	
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	143.960,00	0,00		- 143.960,00		0,00	
Summe	134.435.385,64	6.694.646,48	580.414,64	0,00	47.917.452,85	92.632.164,63	2.199.741,63
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	70,00	12.070,00			12.070,00	70,00	12.070,00
Summe	70,00	12.070,00	0,00	0,00	12.070,00	70,00	12.070,00
Anlagevermögen insgesamt	134.864.843,21	6.737.133,35	580.414,64	0,00	48.249.543,23	92.772.018,69	2.269.565,50

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

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2013 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.473.933,63	1.203.759,62	7.708.570,95	35.561.603,06	44.250.098,49	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.459.998,14	508.764,63	2.254.620,38	7.696.613,13	9.599.873,38	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.583.562,29	4.583.562,29				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	156.471,01	156.471,01				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.230.908,21	437.862,85	198.321,27			
Sonstige Verbindlichkeiten	1.331,76	1.331,76				
Gesamtbetrag	60.906.205,04	6.891.752,16	10.161.512,60	43.258.216,19	53.849.971,87	

* 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	2.182,59	1.463,80
Zinsaufwendungen	121.068,49	60.629,29 *)

*) darin enthaltene Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 1.761,08 €

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 25,2 als Aufwand erfasst. Für sonstige Leistungen sind Honorare in Höhe von T€ 32,6 angefallen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€ 10,8 aus dem Abgang von Anlagevermögen und T€ 168,5 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

D. Ergänzende Angaben

- Es bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 62 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von T€ 63,1 sowie für die Hensbachstraße 4 mit einer Restlaufzeit von 94 Jahren und einer Gesamtverpflichtung von T€ 333,2.
- Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 434,0. Die entsprechenden Zahlungen sind mit T€ 434,0 im Geschäftsjahr 2014 fällig.

Die entsprechenden Auszahlungen sind mit T€ 2.914,0 durch Darlehenszusagen gedeckt.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: (ohne Geschäftsführer)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	9
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	28	0
Gesamt	53	10

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

- 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

Klaus Herzog
Oberbürgermeister,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Werner Elsässer
Bürgermeister,
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender

Günter Dehn
Bürgermeister a. D., Stadtrat

Brigitte Gans
Kaufrau a. D., Stadträtin

Wolfgang Giegerich
Pressesprecher, Stadtrat

Walter Roth
Rektor a. D., Stadtrat

Peter Schweickard
selbst. Kaufmann, Stadtrat

Karl Heinz Stegmann
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Stadtrat

Hanns Martin von Truchseß
Geschäftsführer a. D., Stadtrat

8. Insolvenzabsicherung Wertguthaben aus Altersteilzeitarbeit:

Zum Zwecke der Insolvenzabsicherung der Wertguthaben aus Altersteilzeit wurde zugunsten der Arbeitnehmer ein Pfandrecht am Geldguthaben beim Bankkonto: 211 0424 815 bei der Sparkasse Aschaffenburg vereinbart. Der Gesamtwert dieses Kontos beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 704,4. Für die Sicherung der Ansprüche wurde die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH beauftragt.

E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.153.121,57 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 14. Februar 2014



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

	2013 T €	2012 T €
Jahresüberschuss	1.153,1	1.332,8
Abschreibung auf Anlagevermögen	2.269,5	2.179,3
Aktivierte Eigenleistungen	- 395,3	- 467,0
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 1.153,3	- 850,0
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	36,9	50,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	21,5	21,8
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 120,0	118,9
Cash Flow nach DVFA/SG	1.812,6	2.386,3
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 1.167,3	- 1.191,9
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 10,8	- 100,2
(+) Ab-/(-)Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	- 228,0	- 314,5
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	95,0	- 230,5
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	501,5	2.933,0
Planmäßige Tilgungen	- 1.631,1	- 1.615,8
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	- 1.129,6	- 1.317,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	555,7	542,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 6.329,8	- 6.504,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 12,1	0,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 5.786,2	- 5.962,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.822,5	3.970,6
Außerplanmäßige Tilgungen	- 4.497,4	- 560,0
Tilgungszuschüsse	- 249,3	- 321,9
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	6.075,8	3.088,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 840,0	- 1.556,4
Finanzmittelbestand zum 1.1.	2.720,6	4.277,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.880,6	2.720,6

Bilanzkennzahlen		2013	2012	2011
Bilanzsummen	Mio €	99,9	96,5	93,5
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	18,2	16,9	15,0
Rückstellungen	Mio €	8,1	10,4	10,0
davon Bauinstandhaltung	Mio €	6,0	7,2	7,6
Langfristige Fremdmittel	Mio €	55,0	50,5	49,1
Sachanlagen	Mio €	92,7	88,7	84,5
Ertragskennzahlen				
Jahresüberschuss	Mio €	1,2	1,3	1,9
Jahressollmieten	Mio €	11,0	10,9	10,6
Instandhaltungsaufwand	Mio €	4,8	4,6	4,1
Betriebskosten	Mio €	3,6	3,5	3,4
Objektverwaltungen				
Eigene Mietwohnungen/gewerbliche Einheiten	WE	3.065	3.061	3.066
Wohn-/Nutzfläche	m ²	187.054	186.487	186.224
Leerstand	WE	141	104	89
Wohnungswechsel	WE	295	246	280
Fremdverwaltungen	WE	55	55	60
Teileigentum	WE	1	1	1
Personal				
Angestellte	Anzahl	34	35	35
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	30	28	26

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2013 in elf 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 05. Juli 2013 wurden der Vorjahresabschluss festgestellt, die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt sowie die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2013 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2013 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 19. Mai 2014 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 1.153.121,57 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2013 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 19. Mai 2014



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

