



Geschäftsbericht 2014

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. Bestandsbewirtschaftung	7
2. Neubautätigkeit	7
3. Modernisierung	7
4. Verwaltungstätigkeit	8
5. Unterbringung von Asylbewerbern	8
III. Lage	9
1. Ertragslage	9
2. Finanzlage	9
3. Vermögenslage	10
IV. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	10
1. Erlösschmälerungen, Leerstände, Forderungsausfälle	10
2. Mitarbeiter	10
3. Wechsel in den Organen	10
C. Nachtragsbericht	10
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	11
I. Prognosebericht	11
II. Risikobericht	11
III. Chancenbericht	11
IV. Risikomanagementsystem	12
E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	12
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014	
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 2012 – 2014	23
4. Bericht des Aufsichtsrates	24

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist das städtische Wohnungsunternehmen, das sich im alleinigen Eigentum der Stadt Aschaffenburg befindet. Der vorrangige Zweck der Gesellschaft ist laut Gesellschaftsvertrag eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung.

Mit etwas über 3.000 eigenen Wohnungseinheiten tragen wir nicht unerheblich zur Wohnraumversorgung in der Stadt Aschaffenburg bei. Unser Wohnungsbestand ist, mit Ausnahme der vor Baumaßnahmen geplanten Leerstände, vollständig vermietet. Die von der Gesellschaft erhobene durchschnittliche Netto-Kaltniete von monatlich 4,68 €/m² trägt zu einer sozial orientierten Wohnungsversorgung bei. Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht an.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr war die Gesellschaft wieder bestrebt, die Ausstattung ihres Bestandes kontinuierlich zeitgemäß anzupassen. Der durchschnittliche Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung betrug in dem Berichtsjahr rd. 60 €/m².

Das Investitionsprogramm konnte auch deshalb in dem Umfang abgewickelt werden, weil die Stadtbau Aschaffenburg wieder einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 360 T€ erzielen konnte. Wie auch in den Jahren zuvor muss die Gesellschaft den Jahresüberschuss nicht an die Gesellschafterin abführen, sondern kann diesen für Investitionen in den Wohnungsbestand und in Neubautätigkeiten investieren. Hierfür danke ich ausdrücklich dem Aschaffener Stadtrat.

Wir beabsichtigen weiterhin, die nachhaltige, verantwortungsvolle und wertsteigernde Bewirtschaftung unseres Portfolios voranzutreiben. Demografische Entwicklungen und Migrationsbewegungen werden langfristig gesehen zu einer Steigerung der Nachfrage führen. Dies bedeutet auch, dass wir unsere herkömmlichen Arbeitsabläufe überprüfen müssen, um sie für die Zukunft zu optimieren. Mit einer weiteren Zusammenführung von Prozess- und Budgetverantwortung wollen wir einzelnen Mitarbeitern größere Spielräume innerhalb der Organisation einräumen.

Zu Beginn des 4. Quartals 2014 ist die Gesellschaft eine Kooperation mit der Stadt Aschaffenburg zur Unterbringung von Asylbewerbern eingegangen. Bis zum Jahresende haben wir insgesamt 18 Objekte, davon ein eigenes Bestandsobjekt, zur Unterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung gestellt. In dem mit der Stadt Aschaffenburg geschlossenen Rahmenvertrag sind die allgemeinen Pflichten zur Beherbergung geregelt.

74 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 21 % in Teilzeit, trugen maßgeblich zum Erfolg unseres Unternehmens bei. Auch ihnen gilt mein Dank. Gerade in Zeiten zunehmender Herausforderungen haben sie für die Stadtbau Aschaffenburg hervorragende Arbeit geleistet.

Die Geschäftsführung dankt auch den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrates sowie dem Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre konstruktive Begleitung und Unterstützung.

Die Stadtbau Aschaffenburg sieht sich in besonderem Maße dem Wohle ihrer Mieterinnen und Mieter verpflichtet und vertritt konsequent eine Unternehmenspolitik, die sozial verantwortlich und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Wir wollen weiterhin ein verlässlicher Partner der Stadt Aschaffenburg bleiben und uns aktiv an der Umsetzung wohnungspolitischer Grundsätze beteiligen.

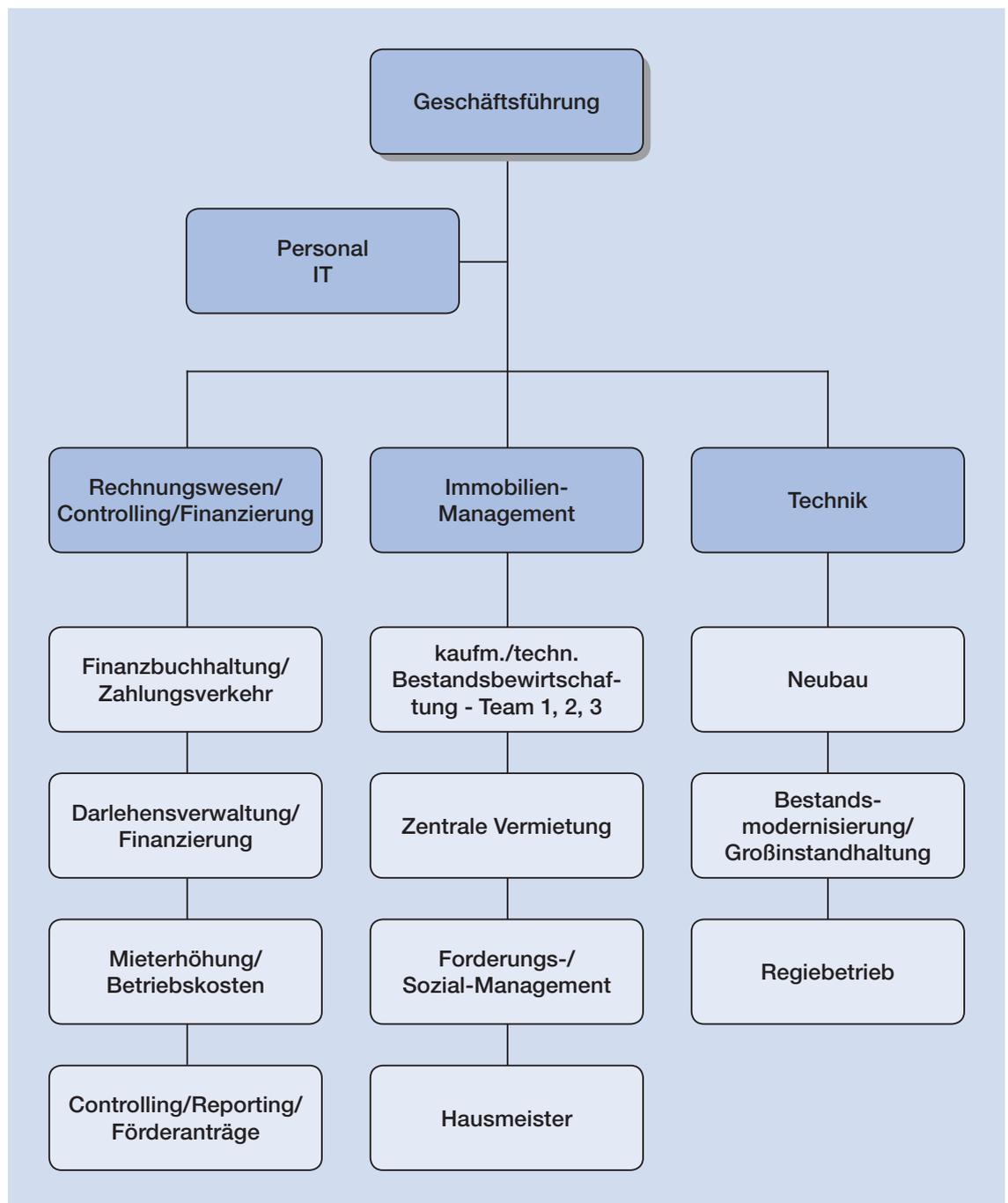
Geschäftsführung

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	3030 Wohneinheiten davon 1120 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	12
Garagen / Stellplätze	648
Wohn-/Nutzfläche	185.422 m ²
Grundstücksfläche	308.805 m ²
Geschäftsführer	Dipl.-Ökonom Jürgen Steinbach
Aufsichtsrat Vorsitzender	Oberbürgermeister Klaus Herzog
Stellvertr. Vorsitzender	Bürgermeister Werner Elsässer
Mitglieder	Johannes Büttner Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Walter Roth Rosemarie Ruf Peter Schweickard Sven Spiegel
Mitarbeiter	45 Verwaltung 29 Regiebetrieb, Hausmeister
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 (im Folgenden auch kurz Stadtbau Aschaffenburg oder Gesellschaft genannt) 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 breiter Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft entfaltet ihre geschäftlichen Aktivitäten ausschließlich in der Stadt Aschaffenburg.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung eigener Wohnungsbestände in Aschaffenburg ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung sowie in der Drittverwaltung für die Stadt Aschaffenburg. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 15.11.1993 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt. Auch in den kommenden Jahren sollen die Bestandsportfolien der Gesellschaft mit weiteren umfangreichen energetischen Investitionen nachhaltig gesichert und ausgebaut werden.

Verstärkt wird die Gesellschaft die Neubautätigkeit angehen, um einen spürbaren Beitrag zur Minderung des Wohnungsengpasses in der Stadt Aschaffenburg zu schaffen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2014 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld behauptet. Offensichtlich konnte sie vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach den ersten vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes mit real 1,5 % stärker als erwartet gestiegen, während es im Jahr 2013 das Vorjahresniveau kaum übertroffen hatte.

Im 1. Quartal des Geschäftsjahres war ein kräftiger BIP-Anstieg zu verzeichnen, dem im Sommerhalbjahr eher stagnierende gesamtwirtschaftliche Aktivitäten folgten. Im 4. Quartal stieg das Bruttoinlandsprodukt wieder deutlich an. Wie auch schon im Jahr zuvor wurde das Wirtschaftswachstum im Geschäftsjahr von der Binnennachfrage getragen. Die inländische Verwendung setzte mit 1,1 Prozentpunkten wesentliche Impulse zum BIP-Anstieg. Der preisbereinigte Konsum der privaten Haushalte wurde deutlich ausgeweitet und erwies sich somit als eine wesentliche Stütze des Wachstums. Mit rund 0,6 Prozentpunkten trug er zum BIP-Anstieg bei. Deutliche Einkommensverbesserungen sowie der kontinuierliche Beschäftigungsaufbau begünstigten die privaten Konsumausgaben. Die Bruttolöhne und -gehälter stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % (Nettolöhne 3,6 %). Der nur moderate Preisanstieg stärkte zudem die Kaufkraft der Konsumenten. Die Arbeitslosenquote ist zum Jahresende 2014 um 0,2 % auf jetzt 6,7 % gesunken. Damit waren im Jahresdurchschnitt 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Das sind 50.000 weniger als im Jahr zuvor. 2014 waren 42,6 Mio. Menschen in Deutschland erwerbstätig, das waren 372.000 mehr als im Vorjahr. In der Stadt Aschaffenburg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2014 bei 5,7 % (Vorjahr 5,9 %).

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres wurden 212.600 Wohnungen in Deutschland genehmigt. Das ist eine Steigerung von 5,2 % bzw. sind 10.400 Wohnungen mehr als in dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Diese Zahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Damit setzt sich auch im Jahre 2014 die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau weiter fort.

Prognosen des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie gehen davon aus, dass im Jahr 2015 mehr als 250.000 neue Wohnungen genehmigt werden. Weiterhin bleibt der Wohnungsbau die treibende Kraft innerhalb der Bauindustrie.

Der Anteil der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland beträgt weiterhin rund 20 %. Sie ist damit eine der bedeutendsten Branchen in der deutschen Volkswirtschaft. Gerade in Wirtschafts-



räumen mit weiterhin stark steigenden Haushaltszahlen sind die Wohnungsmärkte äußerst angespannt und durch erheblich sinkende Wohnungsleerstände und steigende Mieten gekennzeichnet. Dort steigt besonders der Neubaubedarf, während in ländlicheren Gegenden bedingt durch abnehmende Bevölkerungszahlen eine gegenläufige Entwicklung festzustellen ist.

Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Nach wie vor besteht ein erheblicher Nachfrageüberhang in der Stadt Aschaffenburg. Der Leerstand im Aschaffener Wohnungsmarkt ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau und die Mietentwicklung weiterhin anhaltend positiv. Die geographisch günstige Lage zum Wirtschaftsraum Frankfurt lässt eine weitere positive, stabile Entwicklung des Aschaffener Wohnungsmarktes erwarten.

Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 12 % des gesamten Wohnungsbestandes in Aschaffenburg. Mit ihrer Mietpreispolitik versucht das Unternehmen dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt zu wirken. Die Netto-Durchschnittsmiete der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 4,68 €/m² Wohnfläche.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

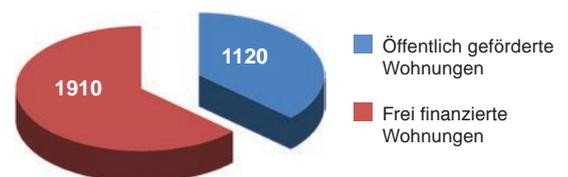
Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2014 insgesamt 3030 Wohnungen mit 183.035,53 m² Wohnfläche, 12 gewerbliche Ein-

heiten mit 2.386,79 m² Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum eigengenutzt) sowie 648 Garagen.

2. Neubautätigkeit

Im Hefner-Alteneck-Quartier wird auf einem vorhandenen Grundstück ein Neubau mit 90 Wohneinheiten errichtet. Hierfür ist der Abriss von vier wirtschaftlich und technisch verbrauchten Gebäuden aus den 50er Jahren erforderlich. Zwei von diesen Häusern wurden im Dezember 2014 abgebrochen. Mit dem Neubau wird im März 2015 begonnen. Das Gesamtprojekt soll Anfang 2017 fertig gestellt sein. In 2014 sind für diesen Neubau Bauvorbereitungskosten in Höhe von 966,5 T€ angefallen. Weitere 50 T€ Bauvorbereitungskosten sind für den geplanten Neubau mit 33 Wohnungen in der Paulusstraße angefallen. Der Beginn dieser Baumaßnahme ist für Anfang 2016 projektiert.

Übersicht über Finanzierungsart



3. Modernisierung

Für wertverbessernde Maßnahmen im eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,7 Mio. € (Vj.: 3,4 Mio. €) aktiviert. Hierbei wurden neue Dämmungen an Fassaden,

Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn – Ende	erwartete Kosten T€
Hohenzollernring 16–22	1950	32	1.852	4/14–12/14	920
Bayernstraße 23–27	1951	18	964	5/14–12/14	607
Fichtenweg 22–28	1973	16/32	3.012	4/14–11/15	5.118
Schurzstraße 22, 24	1980	30	2.228	4/12–12/14	932
Gesamt		96	8.056		7.577



Dachböden und Kellerdecken, neue Heizungsanlagen sowie neue Fenster bei verschiedenen Anwesen eingebaut. Bei einigen Objekten wurden neue Balkone angebaut. Im Hefner-Alteneck-Gebiet und im Stadtteil Nilkheim wurden die Außenanlagen an unseren Objekten aufwendig neu gestaltet.

Ausstattung der Wohnungen



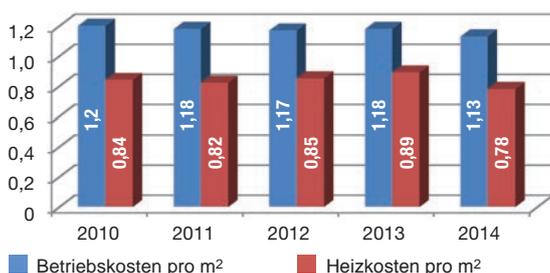
Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden wie geplant abgeschlossen. Der Fichtenweg 22-28 wird derzeit in zwei Bauabschnitten modernisiert und zum Jahresende 2015 bezugsfertig sein. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Alle 116 modernisierten Wohnungen sind aktuell wieder vermietet.

Kennzahlen:	lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche in €	33,60	32,40
inkl. wertverbessernde Maßnahmen je Quadratmeter in €	60,00	52,54

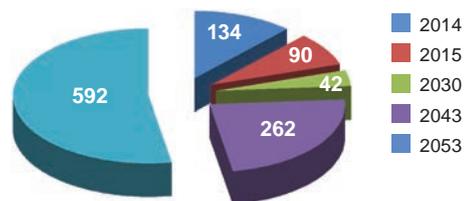
Entwicklung der Instandhaltungskosten



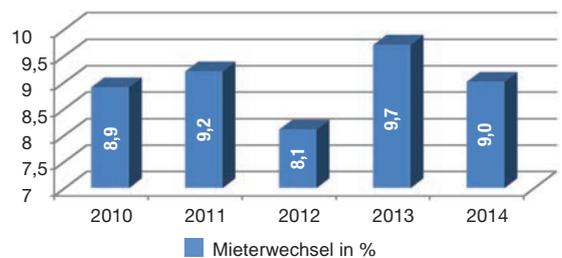
Stabile Entwicklung der Nebenkosten



Auslauf der Belegungsbindungen Anzahl der WE



Fluktuationsquote in %



4. Verwaltungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31. Dezember 2014 wurden 38 Einheiten verwaltet (Vj.: 38). Hiervon werden zum 01.01.2015 16 Einheiten aus der Betreuung gehen. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Desweiteren wurden die Mietverwaltung und Buchführungsarbeiten für 21 Mieteinheiten der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

Die Geschäftsführung der Stadtbau Aschaffenburg beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

5. Unterbringung von Asylbewerbern

Im 4. Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres hat die Stadtbau Aschaffenburg die Unterbringung von Asylbewerbern als zusätzliches Tätigkeitsfeld aufgenommen. Es wurde gemeinsam mit der Stadt Aschaffenburg eine Organisationsstruktur entwickelt, wonach die Gesellschaft als zentraler Anmieter für private und städtische Liegenschaften fungiert. Zusätzlich wird aus dem eigenen Wohnungsbestand ein leerstehendes Gebäude in der Paulusstraße befristet für ein Jahr zur Verfügung gestellt. In diesen Liegenschaften



werden den Asylbewerbern Wohnungen mit der notwendigen Ausstattung überlassen.

Zum 31.12.2014 hat die Stadtbau Aschaffenburg 18 Objekte (davon 17 Objekte von Dritten) zur Unterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung gestellt. Die Gesellschaft erhält hierfür von Stadt Aschaffenburg kostendeckende Tagessatzpauschalen für jede untergebrachte Person.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2014 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 361.499,46 € (Vj.: 1.153.121,57 €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und der Entnahme von Rückstellungen für Bauinstandhaltung geprägt. Gestiegene Personal- und Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 14.971.976,23 € (Vj.: 14.599.482,55 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Nettomiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 4,58 € auf 4,68 € an. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Auswirkungen aus der Erstvermietung von Neubauten sowie aus Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der geringeren Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 30,1 % (Vj.: 30,9 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 1,2 % (Vj.: 3,7 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 2,3.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich

langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2014 im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnimmobilien auch für die Zukunft sicher gestellt sein soll. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Aschaffenburg sind mehrere Neubauvorhaben projektiert. In 2014 sind hierfür rd. 1,1 Mio. € Bauvorbereitungskosten angefallen. 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.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.324,2 T€, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -5.479,7 T€ und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 2.687,6 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 532,1 €. Der zum 31.12.2014 verbleibende Finanzmittelbestand von 2.412.738,45 € wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2015 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 6,0 Mio. € zur Verfügung.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Stadtbau Aschaffenburg hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2014 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzie-



Die Finanzierung der Investitionen in 2015 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 99,9 Mio. € auf 103,7 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 96,5 Mio. € (Vj.: 92,8 Mio. €). Das entspricht 93,0 % (Vj.: 92,9 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Bauvorbereitungs- und Modernisierungskosten und Abschreibungen zurück zu führen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen und Flüssigen Mitteln zusammen setzt ist bei der Gesellschaft mit 7,2 Mio. € (Vj.: 7,1 Mio. €) bilanziert. Der Zugang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der Flüssigen Mittel geprägt.

Das Eigenkapital mit 31,2 Mio. € (Vj.: 30,9 Mio. €) beträgt 30,1 % (Vj.: 30,9 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 35,3 % (Vj.: 36,9 %).

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Es handelt sich ausschließlich um Objektfinanzierungen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 6,8 Mio. € stehen Tilgungen mit 2,9 Mio. € (davon 1,7 Mio. € planmäßig) gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 96,4 Mio. € (Vj.: 92,6 Mio. €) sind nahezu vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Stadtbau Aschaffenburg beurteilt die wirtschaftliche Lage positiv.

IV. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Erlösschmälerungen, Leerstände und Forderungsausfälle

Die Erlösschmälerungen betragen 4,2 % der Umsatzerlöse (Vj.: 4,4 %). Der Leerstand betrug zum

31.12.2014 129 Wohneinheiten (Vj.: 141 Wohneinheiten). Darin sind 119 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen.

Im Jahr 2014 sind 6 (Vj.: 9) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führte eine (Vj.: 4) zur Zwangsäumung. Es wurden 6 Mahnbescheide (Vj.: 4) erstellt. Ratenzahlungen und Abtretungen wurden in 73 Fällen (Vj.: 59) vereinbart. Der Forderungsausfall bei den Mieten betrug im Geschäftsjahr 25.487,61 € (Vj.: 30.836,02 €).

Im Geschäftsjahr 2014 waren 272 (Vj.: 299) Mieterwechsel zu verzeichnen.

1. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 74 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 64 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Die Stadtbau Aschaffenburg investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich Ausbildungsplätze an.

Frei werdende Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft und werden grundsätzlich zunächst intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten im Geschäftsjahr die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil.

2. Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr personelle Veränderungen. Für die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, Herrn Günter Dehn, Herrn Karl-Heinz Stegmann und Herrn Hanns Martin von Truchseß ist Frau Rosemarie Ruf, Herr Johannes Büttner und Herr Sven Spiegel nachgerückt. In der Geschäftsführung hat es keine Veränderung gegeben.

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und den Jahresabschluss 2014 sind.



D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem

I. Prognosebericht

Die nächsten fünf Jahre bis zum Jahre 2019 werden geprägt sein von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm. In diesem Planungszeitraum sollen 288 Wohnungen neu errichtet und 235 Wohnungen komplett bzw. einzeln modernisiert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 96 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 52 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 44 Mio. € bis 2019 aus.

Mit dem Abschluss der kompletten umfassenden Modernisierung aller eigenen ofenbeheizten Wohnungen (derzeit rund 850) wird nach der derzeitigen Planung erst innerhalb der nächsten 15 Jahre gerechnet. Als Folge hieraus und durch die geplanten Neubauten werden die langfristigen Verbindlichkeiten durch Neuaufnahme von Baudarlehen weiterhin steigend sein.

Es wird für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von 0,4 Mio. € gerechnet.

II. Risikobericht

Das erwartete Ergebnis für 2015 könnte nicht gehalten werden, wenn die hierzu getroffenen Annahmen für die Miet- und Zinsentwicklungen nicht eintreten oder wenn die geplanten Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können. Das gilt auch für den Fall, wenn steigende Baukosten für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen höhere Abschreibungen erfordern.

Die Stadtbau Aschaffenburg ist wesentlicher Marktteilnehmer in einem angespannten Wohnungsmarkt in Aschaffenburg. Die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung müssen ausreichend dimensioniert sein, um den eigenen Wohnungsbestand zu erhalten und nachhaltig zu verbessern. Die Gesellschaft verfügt noch über 850 Wohnungseinheiten im Bestand, die mit Gas-Einzelöfen beheizt werden. Diese Wohnungen erfordern jedoch einen erhöhten Instandhaltungs- und Beobachtungsaufwand.

Es ist ein erhöhter Anstieg der Baupreise aufgrund gestiegener Baunachfrage in Aschaffenburg zu verzeichnen. Wegen der guten Baunachfrage fällt die Beteiligung von Baufirmen und Ingenieurbüros an unseren Vergabeverfahren häufig gering aus. Mit den ab 2016 geltenden höheren energetischen Anforderungen an Neubauten ist mit einer voraussichtlichen weiteren Erhöhung der Baukosten zu rechnen. Ab 2015 gilt eine Verpflichtung, definierte Heizkessel auszutauschen.

Die geplanten Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen erfordern Neukreditaufnahmen. Das damit latent verbundene Zinsrisiko wird jedoch durch ein derzeit moderates Zinsniveau auf den Kapitalmärkten einerseits und andererseits durch den Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel für die geplanten Neukreditaufnahmen begrenzt. Hinzu kommt, dass im Bereich der Neubauinvestitionen Fremdmittel mit z.T. langjährigen Laufzeiten und Endtilgung aufgenommen werden.

Noch nicht finanzierte Bauvorhaben sind derart in die Unternehmensplanung integriert, dass sie jederzeit bei stark steigenden Zinsen für Baufinanzierungen ausgesetzt werden könnten, sodass sich hieraus kein Zinsrisiko ergeben kann. Bauvorhaben werden erst begonnen, sobald die Finanzierung sichergestellt ist.

Die Stadtbau Aschaffenburg hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor. Nach dem heutigen Kenntnisstand bestehen keine den Bestand der Gesellschaft gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

III. Chancenbericht

Das Jahresergebnis für 2015 könnte dann besser ausfallen, wenn auf der Kostenseite die Instandhaltungsbudgets sowie die Finanzierungskosten niedriger als geplant ausfallen und wenn auf der Erlösseite die Mieteinnahmen höher als geplant vereinnahmt werden können.

Es besteht derzeit in Aschaffenburg ein hoher Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum. Vermietungsbedingte Leerstände belasten die Gesellschaft nur geringfügig. Die Stadtbau Aschaffenburg wird weiterhin ihren Bestand



durch Neubau, Modernisierung und durch schnelle Anschlussvermietung der Wohnungseinheiten bei Mieterwechsel bedarfsgerecht weiterentwickeln. Dem wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Aschaffenburg versucht die Gesellschaft auch durch vermehrten Wohnungsneubau gerecht zu werden. Mieterhöhungspotenziale werden unter Berücksichtigung des Gesellschaftsvertrages sowie des sozialen Auftrages moderat ausgeschöpft.

In ökologischer Hinsicht tragen die energetischen Maßnahmen von der Stadtbau Aschaffenburg zu einem sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz bei. Diese Maßnahmen unterstützen die Anstrengungen der Gesellschaft, ihre Marktposition nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

IV. Risikomanagementsystem

Bei der Stadtbau Aschaffenburg ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das darauf ausgerichtet ist, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um hierauf bestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen einzuleiten und identifizierte Risiken laufend zu überwachen. Risiken sind definiert als negative Abweichungen von den Planwerten. Insbesondere ist der Fokus des bestehenden Risikomanagements darauf gerichtet, Risiken transparent zu machen und sie hierbei zu quantifizieren. Einmal jährlich werden relevante Risiken nach Risikokategorien und Klassen erfasst. Mittels einer Beurteilung von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten werden die Risiken hiernach bewertet.

Darüber hinaus erstellt die Gesellschaft Mehrjahrespläne, Quartals- und Monatsberichte und setzt sich hierbei mit den wertbeeinflussenden externen Einflüssen auseinander.

Die städtische Stabsstelle Controlling erhält die Mehrjahrespläne sowie 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 Wertstrategie. Die Anlage von Flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder. Die Zinsen für Darlehen werden langfristig, teilweise auch bis zu 30 Jahre, gesichert. Zur Vermeidung eines Klumpenrisikos verteilen sich die Verträge für die Darlehensverbindlichkeiten der Stadtbau Aschaffenburg auf verschiedene Darlehensgeber und unterschiedliche Laufzeiten.

Um die eigene Planungssicherheit zu erhöhen, wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt. Im Rahmen des Risikomanagements wird die Zinsentwicklung laufend beobachtet. Zur Absicherung des Liquiditätsrisikos werden kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne erstellt.

Derivative, insbesondere spekulative Finanzinstrumente kommen bei der Stadtbau Aschaffenburg nicht zum Einsatz.

Aschaffenburg, den 16. März 2015



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

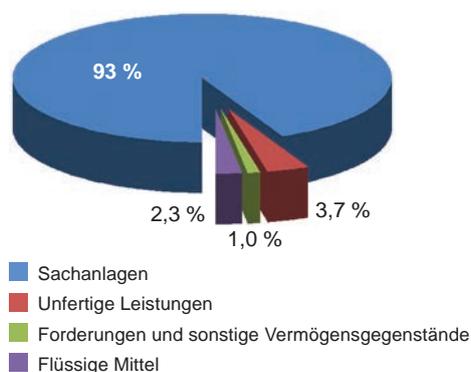
3.1 Bilanz zum 31.12.2014

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

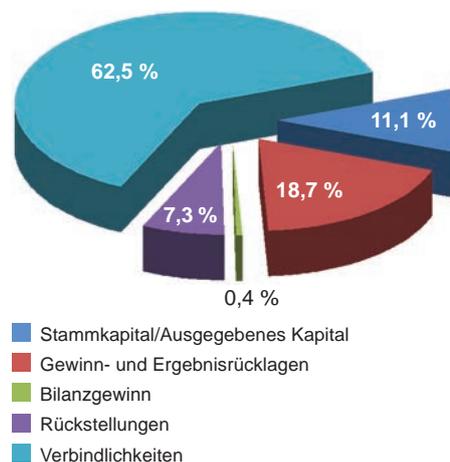
Aktiva	2014 €	2013 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	107.210,06	139.784,06
Sachanlagen	96.362.848,43	92.632.164,63
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	96.470.128,49	92.772.018,69
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	3.793.611,57	4.032.581,25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	863.524,52	1.025.313,22
Flüssige Mittel	2.416.692,52	1.880.568,07
Umlaufvermögen insgesamt	7.073.828,61	6.938.462,54
III. Rechnungsabgrenzungsposten	136.608,91	173.555,32
Bilanzsumme	103.680.566,01	99.884.036,55

Passiva	2014 €	2013 €
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	19.363.530,09	18.210.408,52
Bilanzgewinn	361.499,46	1.153.121,57
Eigenkapital insgesamt	31.233.729,55	30.872.230,09
II. Rückstellungen	7.591.594,78	8.105.601,42
III. Verbindlichkeiten	64.855.241,68	60.906.205,04
Bilanzsumme	103.680.566,01	99.884.036,55

Bilanz Aktivseite



Bilanz Passivseite



**3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2014 bis 31.12.2014**

	2014 €	2013 €
Umsatzerlöse	14.971.976,23	14.599.482,55
Bestandsveränderungen	– 238.969,68	180.785,60
Andere aktivierte Eigenleistungen	639.658,00	395.274,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.338.402,65	1.744.795,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.315.437,60	8.383.970,34
Rohergebnis	8.395.629,60	8.536.367,27
Personalaufwand	2.937.706,82	2.670.428,36
Abschreibungen	2.409.169,96	2.257.495,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.026.200,63	892.499,16
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.963,90	34.467,64
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	0,00	12.070,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.388.388,84	1.296.330,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	655.127,25	1.442.011,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	– 1,27
Sonstige Steuern	293.627,79	288.890,96
Jahresüberschuss	361.499,46	1.153.121,57

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:

Grundstücke werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Gebäude werden mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt.

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. Aufgrund der durchgeführten

umfassenden Modernisierungen wurde die Nutzungsdauer bei dem Objekt Hohenzollernring 16-22 um 13 Jahre, bei der Bayernstraße 23-27 um 13 Jahre und beim Fichtenweg 22-24 um 10 Jahre verlängert. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten bei der Bewertung von Vermögensgegenständen nicht einbezogen.

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 Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind 7.400,01 € (Vj.: 8.720,69,- €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind 95.629,40 € (Vj.: 9.987,37 €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind 11.095,50 € (Vj.: 1.039,14 €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

Unter Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten sind 500.000,-€ (Vj.: 990.000,- €) ausgewiesen, die auf einem täglich verfügbaren Zinskonto bei der Gothaer Lebensversicherungs AG angelegt wurden.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten in der aktiven Rechnungsabgrenzung wurde Gebrauch gemacht. 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 31.12.2014 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag 506.031,- €. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag 779.511,- €.

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 1.345,73 €).

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.793.611,57 € (Vorjahr 4.032.581,25 €) 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 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	15.209.508,64	1.153.121,57	—	—	16.362.630,21
Gesamtbetrag	18.210.408,52	1.153.121,57	0,00	0,00	19.363.530,09

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

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung vor Wertberichtigung	11.464,76	13.731,10
Gesamtbetrag	11.464,76	13.731,10

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	99.000,00
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	36.806,08
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	92.528,48
Rückstellung für Altersteilzeit (Verrechnet mit Insolvenztreuhandkonto)	273.480,00
Rückstellung für Gewährleistungen und Kulanzleistungen Verkaufsmaßnahmen	74.157,94
Rückstellung für Rechtstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	182.200,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen und Betriebskosten	234.813,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	463.000,00
Rückstellung für den Austausch von Heizkesseln (EnEV 2014)	572.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	106.504,00
Gesamtbetrag	2.134.489,50

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.203.759,62	1.306.480,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	508.764,63	530.313,32
Erhaltene Anzahlungen	4.583.562,29	4.602.074,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	156.471,01	155.461,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	437.862,85	304.351,48
Sonstige Verbindlichkeiten	1.331,76	7.165,34
Gesamtbetrag	6.891.752,16	6.905.846,92

7. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	459.804,44	41.501,43			394.095,81	107.210,06	74.075,43
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	133.585.597,48	4.653.724,71	618.041,55	- 287.378,64	47.376.132,97	89.957.769,03	2.200.066,38
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.816.552,93	890,50	17.000,00	0,00	1.073.674,57	1.726.768,86	47.539,44
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	2.322.069,75	8.080,56			0,00	2.330.150,31	0,00
Grundstücke mit Erbbau- rechten Dritter	41.645,33				0,00	41.645,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	80.931,50				23.926,48	57.005,02	3.455,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.365.471,71	145.145,30	91.759,81		917.182,38	501.674,82	84.033,71
Anlagen im Bau	0,00	210.247,90		270.931,33	147.704,01	333.475,22	0,00
Bauvorbereitungskosten	333.223,17	1.064.689,36		16.447,31		1.414.359,84	
Summe	140.545.491,87	6.082.778,33	726.801,36	0,00	49.538.620,41	96.362.848,43	2.335.094,53
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
Summe	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	141.005.366,31	6.124.279,76	726.801,36	0,00	49.932.716,22	96.470.128,49	2.409.169,96

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

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2014 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.877.298,69	1.306.480,66	5.555.068,44	42.015.749,59	48.663.285,31	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.950.838,85	530.313,32	2.338.862,30	7.081.663,23	9.132.074,04	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.602.074,93	4.602.074,93				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.461,19	155.461,19				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.262.402,68	304.351,48	91.482,16			
Sonstige Verbindlichkeiten	7.165,34	7.165,34				
Gesamtbetrag	64.855.241,68	6.905.846,92	7.985.412,90	49.097.412,82	57.795.359,35	

* 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	1.463,80	1.375,17
Zinsaufwendungen	60.629,29	45.204,19 *)

*) darin enthaltene Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 1.345,73 €

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 22,0 als Aufwand erfasst. Für sonstige Leistungen sind Honorare in Höhe von T€ 6,4 angefallen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€ 110,2 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

D. Ergänzende Angaben

1. Es bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 61 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von T€ 62,1 sowie für die Hensbachstraße 4 mit einer Restlaufzeit von 93 Jahren und einer Gesamtverpflichtung von T€ 329,7.

2. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 37.076,1. Die entsprechenden Zahlungen sind mit T€ 12.393,6 im Geschäftsjahr 2015 fällig.

Die entsprechenden Auszahlungen sind mit T€ 16.427,3 durch Darlehenszusagen gedeckt.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	8
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	29	0
Gesamt	57	9

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

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

6. Im abgelaufenen Geschäftsjahr gewährte die Gesellschaft an Organmitglieder wie in den Vorjahren keine Vorschüsse oder Kredite. Haftungsverhältnisse gegenüber Organmitgliedern wurden nicht eingegangen.

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

Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus Herzog
Oberbürgermeister,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Werner Elsässer
Bürgermeister a. D.,
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender

Johannes Büttner
Rentner, Stadtrat, ab 05.05.2014

Günter Dehn
Bürgermeister a. D., bis 04.05.2014

Brigitte Gans
Kauffrau a. D., Stadträtin

Wolfgang Giegerich
Pressesprecher, Stadtrat

Walter Roth
Rektor a. D., Stadtrat

Rosemarie Ruf
Dozentin, Stadträtin, ab 05.05.2014

Peter Schweickard
selbst. Kaufmann, Stadtrat

Sven Spiegel
Verwaltungsbeamter, ab 05.05.2014

Karl Heinz Stegmann
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit,
Stadtrat, bis 04.05.2014

Hanns Martin von Truchseß
Geschäftsführer a. D.,
Stadtrat, bis 04.05.2014

9. 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 527.803,53 €. Für die Sicherung der Ansprüche wurde die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH beauftragt.

E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 361.499,46 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 16. März 2015



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

	2014 T €
Periodenergebnis	361,5
Abschreibung auf Anlagevermögen	2.409,5
Aktivierete Eigenleistungen	– 639,7
(+) Zu-/ (–) Abnahme langfristiger Rückstellungen	– 653,7
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	31,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	20,6
(+) / (–) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	– 230,0
Cash Flow nach DVFA/SG	1.300,1
(+) Zu-/ (–) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	– 139,7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	– 7,9
(+) Ab-/ (–) Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	495,2
(+) Zu-/ (–) Abnahme kurzfristiger Passiva	54,9
(+) / (–) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.342,2
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.324,2
Auszahlungen für Investitionen in immateriellem Anlagevermögen	– 41,5
Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	24,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	– 5.443,1
Erhaltene Zinsen	– 19,6
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	– 5.479,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.838,8
Auszahlungen aus der planmäßige Tilgung von Darlehen	– 1.739,5
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	– 1.085,1
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	– 4,0
Gezahlte Zinsen	– 1.322,6
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	2.687,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	532,1
Finanzmittelbestand zum 1.1.	1.880,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.412,7

Bilanzkennzahlen		2014	2013	2012
Bilanzsummen	Mio €	103,7	99,9	96,5
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	19,4	18,2	16,9
Rückstellungen	Mio €	7,5	8,1	10,4
davon Bauinstandhaltung	Mio €	5,4	6,0	7,2
Langfristige Fremdmittel	Mio €	58,8	55,0	50,5
Sachanlagen	Mio €	96,4	92,7	88,7
Ertragskennzahlen				
Jahresüberschuss	Mio €	0,3	1,2	1,3
Jahressollmieten	Mio €	11,1	11,0	10,9
Instandhaltungsaufwand	Mio €	4,6	4,8	4,6
Betriebskosten	Mio €	3,3	3,6	3,5
Objektverwaltungen				
Eigene Mietwohnungen/gewerbliche Einheiten	WE	3.042	3.065	3.061
Wohn-/Nutzfläche	m ²	185.422	187.054	186.487
Leerstand	WE	129	141	104
Wohnungswechsel	WE	272	295	246
Fremdverwaltungen	WE	55	55	55
Teileigentum	WE	1	1	1
Personal				
Angestellte	Anzahl	45	34	35
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	29	30	28

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2014 in 10 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 24. Juli 2014 wurden der Vorjahresabschluss festgestellt, die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt sowie die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

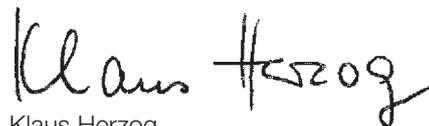
Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2014 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2014 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 23. Juni 2015 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 361.499,46 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2014 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 23. Juni 2015



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

