



Geschäftsbericht 2015

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	9
IV. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	10
1. Erlösschmälerungen, Leerstände, Forderungsausfälle	10
2. Mitarbeiter	10
3. Wechsel in den Organen	11
C. Nachtragsbericht	11
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	11
I. Prognosebericht	11
II. Risikobericht	11
III. Chancenbericht	12
IV. Risikomanagementsystem	12
E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	12
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015	
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 – 2015	23
4. Bericht des Aufsichtsrates	24

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat im Geschäftsjahr 2015 an die Leistungen und Erfolge der vergangenen Jahre angeknüpft. Die Gesellschaft weist wiederum hohe Erträge und ein stabiles EBIT aus. Der Umsatz lag im Geschäftsjahr bei 17,2 Mio. € (Vorjahr 15,0 Mio. €), das EBIT bei 2,9 Mio. € (Vorjahr 2,0 Mio. €).

Die Nachfrage nach Wohnraum ist nach wie vor im Aschaffener Raum ungebrochen hoch. Der Gesamtleerstand als auch der vermietungsbedingte Leerstand sind weiterhin gesunken. Der vermietungsbedingte Leerstand betrug unverändert 0,3 %. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir konsequent in die Zukunftsfähigkeit unserer Bestände investiert. Unsere Investitionen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich beliefen sich auf 7,2 Mio. €, das sind 65,00 €/m² Wohnfläche. Die Investitionen in den Neubau betrugen im Jahr 2015 rd. 9,5 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Gesellschaft 3007 Wohnungen, deren durchschnittliche Nettokaltmiete monatlich 4,76 €/m² beträgt. Damit liegen die Mieten der Stadtbau Aschaffenburg GmbH weiterhin deutlich unter dem durchschnittlichen Aschaffener Marktniveau. Wir stehen unseren Gesellschaftern gegenüber in der Verantwortung, die uns übertragenen Vermögenswerte bestmöglich zu managen und zukunftsfähig zu erhalten. Gezielte, planmäßige Investitionen in die Bestandserhaltung, ergänzt durch attraktive Serviceleistungen, sind die Basis einer seit Jahren erfolgreichen Unternehmensstrategie. Die sich hieraus ergebende klare Zielvorgabe für alle Unternehmensbereiche sichert den Erfolg der Gesellschaft auch in die Zukunft hinein.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Aufbau- und Ablaufstrukturen zur dezentralen Unterbringung von Asylbewerbern weiter gefestigt. Zum Jahresende hat die Gesellschaft insgesamt 44 Objekte, davon ein eigenes Bestandsobjekt, von Dritten angemietet bzw. zur Verfügung gestellt. Zum Ende des Jahres lebten 500 Asylbewerber in diesen Liegenschaften.

Im letzten Quartal des Geschäftsjahres haben wir bei unseren Miethaushalten eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchführen lassen, die uns höchst erfreuliche Ergebnisse über unser Wohnungsangebot und unsere tägliche Leistungsbereitschaft gegeben hat. Wir sind weiterhin sehr bestrebt, die Kundenzufriedenheit und die Kundenbindung durch weitere Serviceangebote stetig zu verbessern.

Rückblickend auf ein erfolgreiches Jahr 2015 danke ich Allen, die zum Erfolg der Gesellschaft beigetragen haben. In erster Linie gilt der Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr großes Engagement, ihre Fachkompetenz und ihre hohe Motivation die Basis für den Erfolg des Unternehmens legen. Gleichermaßen gilt mein Dank den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrates sowie dem Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog und den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die die Arbeit der Geschäftsführung unterstützend und konstruktiv mitgetragen haben.

Schließlich geht ein herzliches Dankeschön an alle unsere Mieterinnen und Mieter, denen wir uns in besonderem Maße verpflichtet sehen sowie an alle anderen Geschäftspartner für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2015.

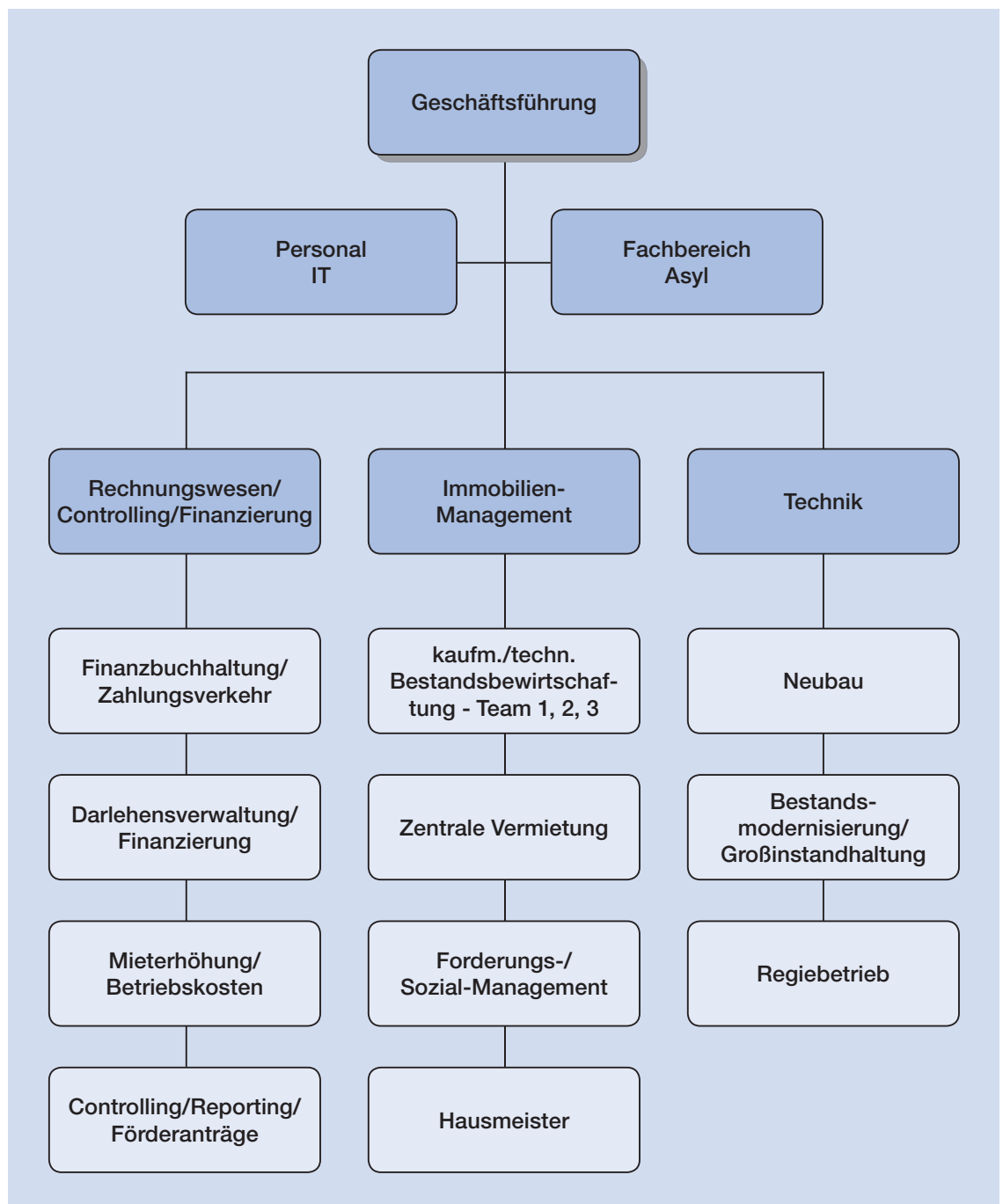
Geschäftsführung

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	3007 Wohneinheiten davon 986 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	12
Garagen / Stellplätze	648
Wohn-/Nutzfläche	184.310 m ²
Grundstücksfläche	311.204 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	47 Verwaltung 31 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





Modernisierung Hohenzollernring 16-22



Modernisierung Breslauer Straße 31-41

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 Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um 1,7 % höher als im Vorjahr. Die robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur.

Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch die Hilfsleistungen für Asylbewerber ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre, der +1,3 % betrug.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2015 bei. Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschätzung erwirtschaftete, konnte spürbar um 2,2 % zulegen. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Im Baugewerbe kam es im Jahr 2015 – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von – 0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 nicht ganz gehalten werden.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Der Anstieg fiel geringfügig schwächer aus als im Jahr 2014 (0,9 %). Die gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte gleichen dabei negative demografische Effekte aus.

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestitionen und legte um rund 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden € flossen 2015 in den



Neubau „Liebighöfe“ (Rendering)



Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Mietwohnungsbau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr.

Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Der Wohnungsmarkt in Aschaffenburg ist nach wie vor leicht angespannt. Der Leerstand im Aschaffener Wohnungsmarkt ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau und die Mietenentwicklung weiterhin anhaltend positiv. Die geographisch günstige Lage zum Wirtschaftsraum Frankfurt lässt eine weitere positive, stabile Entwicklung des Aschaffener Wohnungsmarktes erwarten.

Die Gesellschaft bewirtschaftet ca. 9 % 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 4,76 € je m² Wohnfläche.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

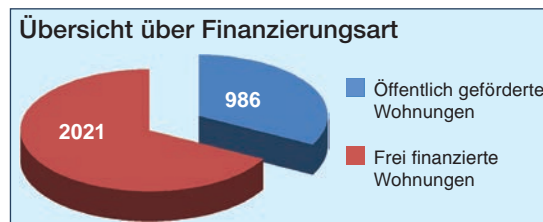
Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2015 insgesamt 3.007 Wohnungen mit 181.923,58 m² Wohnfläche, 12 gewerbliche Einheiten mit 2.386,79 m² Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum - eigengenutzt) sowie 648 Garagen.

2. Neubautätigkeit

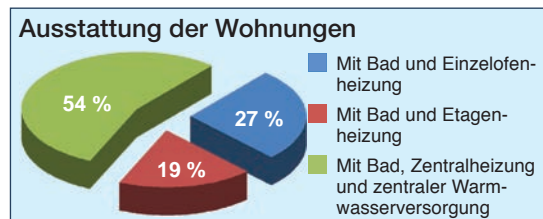
Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH wird in den nächsten fünf Jahren erhebliche Mittel für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnraum investieren. Im Hefner-Alteneck-Quartier wird auf einem vorhandenen Grundstück ein Neubau mit

90 Wohneinheiten errichtet. Mit dem Neubau wurde im März 2015 begonnen. Die Bauarbeiten verlaufen insgesamt planmäßig und das Projekt wird voraussichtlich Anfang 2017 fertig gestellt sein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Kosten in Höhe von 5.104,9 T€ angefallen. In dem Baugebiet „Spessartgärten“ wurde in der Lautenschlägerstraße ein Grundstück mit 2.435 m² von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Hier wird ein Neubau mit ca. 2.000 m² Wohnfläche in 24 Einheiten errichtet. In 2015 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.547,8 T€ hierfür angefallen. Auf dem im Jahr 2013 erworbenen Grundstück in der Beckerstraße ist ein Objekt mit 2.400 m² Wohnfläche und 28 Wohnungen mit Tiefgarage geplant. Die Bauvorbereitungskosten hierfür betragen im Jahr 2015 197,5 T€. Auf bereits vorhandenen Grundstücken in der Paulusstraße und Reigersbergstraße werden Neubauprojekte mit 37 bzw. 30 Wohnungen errichtet. Für die beiden Vorhaben wurden im Berichtsjahr 296,9 T€ und 106,6 T€ an Bauvorbereitungskosten investiert.

3. Modernisierung



Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 7,2 Mio. € (Vj.: 4,7 Mio. €) aktiviert. Hierbei wurden neue Dämmungen an Fassaden, 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 Außenanla-





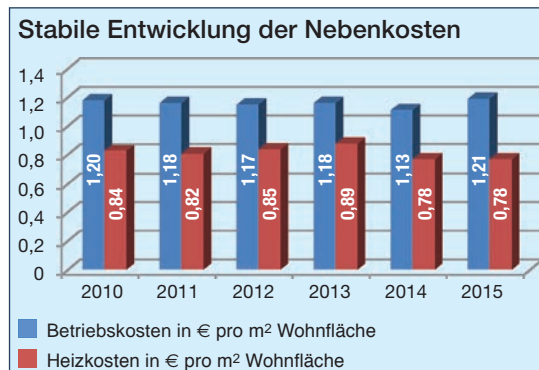
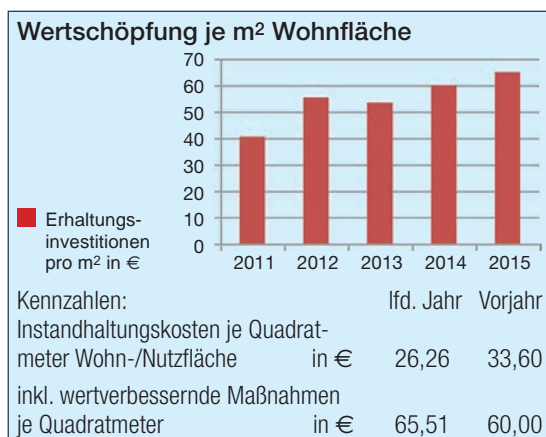
Neubauvorhaben Lautenschlägerstraße 6-8

Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn – Ende	erwartete Kosten T€
Breslauer Straße 31-41	1950	62	3.242	4/15–11/15	1.570
Fichtenweg 22–28 (2. Bauabschnitt)	1973	16/32	3.012	4/14–11/15	5.118
Finkenweg 1-5 (Aufstockung 6 WE)	1973	12+6	1.320	10/14–8/15	2.312
Habichtstraße 11-15 (Aufst. 6 WE)	1980	12+6	1.320	10/15–8/16	2.540
Gesamt		114	8.894		11.540

gen an unseren Objekten aufwendig neu gestaltet. Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden wie geplant abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Alle 153 modernisierten Wohnungen sind aktuell wieder vermietet. Die begonnenen Modernisierungen der Appartementanlage „Am Hasenkopf“ sowie des „Breslauer Blocks“ verlaufen planmäßig und werden im Jahr 2017 abgeschlossen.

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



4. Verwaltungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Zum 01.01.2015 sind 16 Einheiten aus der Verwaltungsbetreuung entfallen. Am 31. Dezember 2015 wurden 22 Einheiten verwaltet (Vj.: 38). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Des Weiteren wurden die Mietverwaltung und Buchführungsarbeiten für 21 Mieteinheiten der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

5. Unterbringung von Asylbewerbern

Im 4. Quartal des voran gegangenen Geschäftsjahres hat die Stadtbau Aschaffenburg die Unterbringung von Asylbewerbern als zusätzliches Tätigkeitsfeld aufgenommen. Es wurde gemeinsam mit der Stadt Aschaffenburg eine Organisationsstruktur entwickelt, in der die Gesellschaft als zentraler Anmieter für private und städtische Liegenschaften fungiert. Zusätzlich wurde aus dem eigenen Wohnungsbestand ein leerstehendes Gebäude in der Paulusstraße zur Verfügung gestellt. In diesen Liegenschaften werden den Asylbewerbern Wohnungen mit der notwendigen Ausstattung überlassen.

Zum 31.12.2015 hat die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 43 Objekte von Dritten dezentral im Stadtgebiet Aschaffenburg angemietet. Hier sind rund 500 Flüchtlinge untergebracht. Die Gesellschaft erhält hierfür von Stadt Aschaffenburg kosten-



Modernisierung Finkenweg 1-5 (Vorderansicht)



(Rückansicht)

deckende Tagessatzpauschalen für jede untergebrachte Person.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2015 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 1.240.006,13 € (Vj.: 361.499,46 €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Gestiegene Personal- und Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Die Umsatzerlöse haben sich aufgrund der Unterbringung von Asylbewerbern markant erhöht auf 17.081.618,55 € (Vj.: 14.971.676,23 €) und damit weiterhin positiv entwickelt. Die Nettomiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 4,68 € auf 4,76 € 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 des Wegfalls Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 27,6 % (Vj.: 30,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 3,8 % (Vj.: 1,2 %) deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

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 2015 im Bereich Neubau und Modernisie-

rung 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 bzw. in Angriff genommen worden. Rund 9,5 Mio. € wurden im abgelaufenen Jahr hierfür investiert. Für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen und Großmodernisierungen werden überwiegend objektbezogene öffentliche Fördermittel und zinsgünstige Fremdmittel mit langer Zinsbindungsdauer eingesetzt.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.341,4 T€ (Vj.: 3.229,8 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von –13.719,7 T€ (Vj.: –5.385,3 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 10.409,3 T€ (Vj.: 2.687,6 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.031,0 T€. Der zum 31.12.2015 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.443.695,05 € wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2016 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 17,1 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 2015 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2016 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 103,7 Mio. € auf 117,4 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 108,6 Mio. € (Vj.: 96,5 Mio. €).



Modernisierung Ginsterweg 2-8 (Ostansicht)



Modernisierung Fichtenweg 16-32 (Innenhof)

Das entspricht 92,5 % (Vj.: 93,0 %) 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 8,8 Mio. € (Vj.: 7,2 Mio. €) bilanziert. Der Zugang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der Flüssigen Mittel geprägt.

Das Eigenkapital mit 32,5 Mio. € (Vj.: 31,2 Mio. €) beträgt 27,7 % (Vj.: 30,1 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 32,2 % (Vj.: 35,3 %).

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 14,8 Mio. € stehen Tilgungen mit 3,0 Mio. € (davon 1,1 Mio. € außerplanmäßig) gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 108,6 Mio. € (Vj.: 96,4 Mio. €) sind bis auf 0,4 Mio. € durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

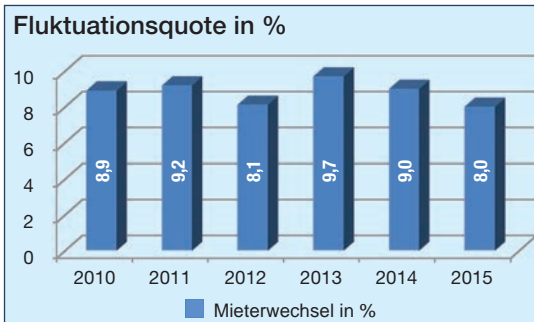
Die Geschäftsführung der Stadtbau Aschaffenburg beurteilt die wirtschaftliche Lage positiv.

IV. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

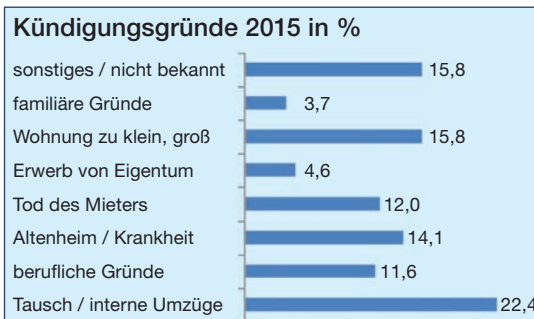
1. Erlösschmälerungen, Leerstände und Forderungsausfälle

Die Erlösschmälerungen betragen 3,8 % der Jahressollmiete (Vj.: 4,2 %). Zum 31.12.2015 standen 121 Wohneinheiten (Vj.: 129 Wohneinheiten) leer. Darin sind 112 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aufgrund von Mietrückständen 49 (Vj.: 18) Mietverhältnisse gekündigt. Im Jahr 2015 sind 6 (Vj.: 6) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen

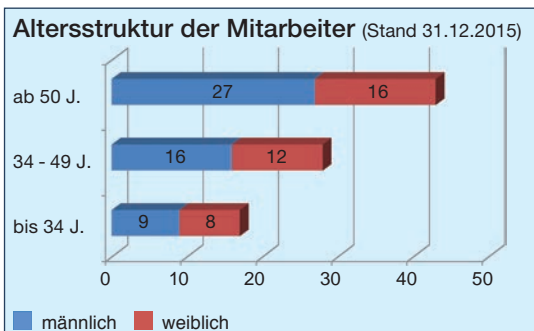


Klagen wurden drei (Vj.: 1) Zwangsräumungen durchgeführt. Es wurden in 61 (Vj.: 73) Fällen Ratenzahlungen und Abtretungen vereinbart. Der Forderungsausfall bei den Mieten betrug im Geschäftsjahr 24.222,01 € (Vj.: 25.487,61 €). Im Geschäftsjahr 2015 waren 241 (Vj.: 272) Mieterwechsel zu verzeichnen.



2. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 89 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 74 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Die Stadtbau Aschaffenburg investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich Ausbildungsplätze an.





Neubauvorhaben Beckerstraße / Hartmannstraße (SW-Ansicht)

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.

3. Wechsel in den Organen

Im Aufsichtsrat gab es im vergangenen Jahr keine personelle Veränderungen. Auch 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 2015 sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem

I. Prognosebericht

Die nächsten fünf Jahre bis zum Jahre 2020 werden geprägt sein von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm. In diesem Planungszeitraum sollen 293 Wohnungen neu errichtet und 294 Wohnungen umfassend modernisiert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 96 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 48,5 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 44,5 Mio. € bis 2020 aus.

Mit dem Abschluss der kompletten umfassenden Modernisierung aller eigenen ofenbeheizten Wohnungen (derzeit rund 800) 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 0,8 Mio. € gerechnet.

II. Risikobericht

Das erwartete Ergebnis für 2016 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 800 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.

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 öffentlicher Förderdarlehen im Bereich der Neubauintvestitionen sowie Fremdmittel mit langjährigen Laufzeiten und Endtilgung reduziert 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.



Neubauvorhaben Paulusstraße

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 2016 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 vermehrte 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.

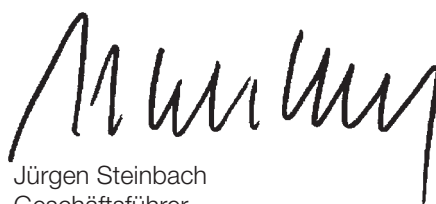
E. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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 11. März 2016



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

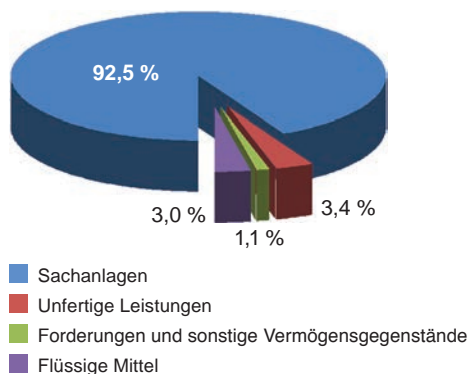
3.1 Bilanz zum 31.12.2015

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

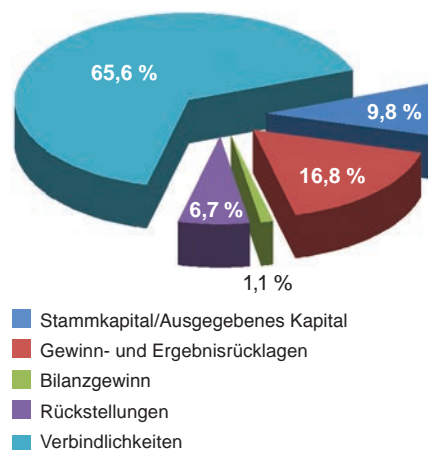
Aktiva	2015 €	2014 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.381,06	107.210,06
Sachanlagen	108.617.000,00	96.362.848,43
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	108.670.451,06	96.470.128,49
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	3.943.617,32	3.793.611,57
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.126.231,81	863.524,52
Flüssige Mittel	3.549.320,71	2.416.692,52
Umlaufvermögen insgesamt	8.619.169,84	7.073.828,61
III. Rechnungsabgrenzungsposten	123.879,37	136.608,91
Bilanzsumme	117.413.500,27	103.680.566,01

Passiva	2015 €	2014 €
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	19.725.029,55	19.363.530,09
Bilanzgewinn	1.240.006,13	361.499,46
Eigenkapital insgesamt	32.473.735,68	31.233.729,55
II. Rückstellungen	7.812.761,90	7.591.594,78
III. Verbindlichkeiten	77.125.198,69	64.855.241,68
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	1.804,00	
Bilanzsumme	117.413.500,27	103.680.566,01

Bilanz Aktivseite



Bilanz Passivseite



**3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2015 bis 31.12.2015**

	2015 €	2014 €
Umsatzerlöse	17.188.231,83	14.971.976,23
Bestandsveränderungen	150.005,75	– 238.969,68
Andere aktivierte Eigenleistungen	794.004,00	639.658,00
Sonstige betriebliche Erträge	437.739,71	1.338.402,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.416.283,19	8.315.437,60
Rohergebnis	10.153.698,10	8.395.629,60
Personalaufwand	3.535.052,05	2.937.706,82
Abschreibungen	2.471.249,90	2.409.169,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.242.618,35	1.026.200,63
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.910,68	20.963,90
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.341.870,14	1.388.388,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.570.818,34	655.127,25
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 0,85	0,00
Sonstige Steuern	330.813,06	293.627,79
Jahresüberschuss	1.240.006,13	361.499,46

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 Verwaltungs-

kosten enthalten. Aufgrund der durchgeführten umfassenden Modernisierungen wurde die Nutzungsdauer bei dem Objekt Breslauer Straße 31-41 um 14 Jahre, beim Finkenweg 1-5 um 17 Jahre verlängert. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten bei der Bewertung von Vermögensgegenständen mit 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 25.000,- € (Vj.: 40.000,- €) wertberichtigt.

In den Forderungen aus Vermietung sind 609.257,75 € (Vj.: 78.268,09,- €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

In den Forderungen aus Betreuungstätigkeit sind 7.078,88 € (Vj.: 7.400,01 €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind 20.880,78 € (Vj.: 17.361,31 €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind 781,02 € (Vj.: 11.095,50 €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

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. Wegen geänderter Instandhaltungs- und Investitionsstrategie wurden Rückstellungsbeträge einzelner Objekte zum 01.01.2015 umgegliedert. 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 31.12.2015 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag 331.830,- €. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag 547.468,- €.

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 266,26 €).

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.943.617,32 € (Vorjahr 3.793.611,57 €) 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	16.362.630,21	361.499,46	—	—	16.724.129,67
Gesamtbetrag	19.363.530,09	361.499,46	0,00	0,00	19.725.029,55

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

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung vor Wertberichtigung	13.731,10	13.545,49
Gesamtbetrag	13.731,10	13.545,49

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

Sonstige Rückstellungen	Geschäftsjahr €
Rückstellung für ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	675.655,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	391.000,00
Rückstellung für Rechtstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	366.300,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen und Betriebskosten	256.500,00
Rückstellung für Altersteilzeit (Verrechnet mit Insolvenztreuhandkonto)	215.638,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen von Instandhaltungskosten, sonstiger betrieblicher Aufwand	197.800,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	129.329,77
Rückstellung für interne Kosten Erstellung Jahresabschluss, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	81.000,00
Rückstellung für noch auszahlendes Leistungsentgelt	51.440,33
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	45.712,15
Gesamtbetrag	2.410.375,25

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.306.480,66	2.768.616,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	530.313,32	502.281,35
Erhaltene Anzahlungen	4.602.074,93	4.592.959,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.461,19	207.874,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	304.351,48	1.547.208,11
Sonstige Verbindlichkeiten	7.165,34	3.666,59
Gesamtbetrag	6.905.846,92	9.622.606,44

7. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	501.305,87	7.881,07			455.805,88	53.381,06	61.710,07
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.333.902,00	4.881.302,39	616.691,13	2.076.329,42	48.988.164,94	94.686.677,74	2.228.185,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.800.443,43	254,43			1.119.816,22	1.680.881,64	46.141,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.330.150,31			-2.330.150,31	0,00	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33				0,00	41.645,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	80.931,50				27.381,48	53.550,02	3.455,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.418.857,20	289.201,46	80.328,87		991.151,48	636.578,31	133.195,97
Anlagen im Bau	481.179,23	7.325.875,94		-713.949,58	146.265,60	6.946.839,99	-1.438,41*)
Bauvorbereitungskosten	1.414.359,84	2.188.696,66		967.770,47		4.570.826,97	
Summe	145.901.468,84	14.685.330,88	697.020,00	0,00	51.272.779,72	108.617.000,00	2.409.539,83
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
Summe	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	146.402.844,71	14.693.211,95	697.020,00	0,00	51.728.585,60	108.670.451,06	2.471.249,90

*) Veränderung im Jahressaldo der kumulierten Abschreibungen aufgrund unterjähriger Zu-/Abgänge

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

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2015 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.141.772,09	2.768.616,08	6.080.283,90	53.292.872,11	61.938.055,87	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.491.367,87	502.281,35	2.197.101,40	5.791.985,12	7.693.335,98	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.592.959,99	4.592.959,99				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.874,32	207.874,32				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.687.557,83	1.547.208,11	140.349,72			
Sonstige Verbindlichkeiten	3.666,59	3.666,59				
Gesamtbetrag	77.125.198,69	9.622.606,44	8.417.735,02	59.084.857,23	69.631.391,85	

* 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	1.375,17	1.391,26
Zinsaufwendungen	45.204,19 *)	28.359,70 *)

*) darin enthaltene Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 266,29 €

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 22,7 als Aufwand erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€ 113,6 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

D. Ergänzende Angaben

1. Es bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 60 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von T€ 61,0 sowie für die Hensbachstraße 4 mit einer Restlaufzeit von 92 Jahren und einer Gesamtverpflichtung von T€ 326,1.

2. Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für zum Bilanzstichtag begonnene oder geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen T€ 50.845,2. Die entsprechenden Zahlungen sind mit T€ 20.065,7 im Geschäftsjahr 2016 fällig.

Die entsprechenden Auszahlungen sind mit T€ 21.733,3 durch Darlehenszusagen gedeckt.

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	13
Technische Mitarbeiter	7	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	31	0
Gesamt	64	14

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

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

6. 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

Brigitte Gans
Kauffrau a. D., Stadträtin

Wolfgang Giegerich
Pressesprecher, Stadtrat

Walter Roth
Rektor a. D., Stadtrat

Rosemarie Ruf
Dozentin, Stadträtin

Peter Schweickard
selbst. Kaufmann, Stadtrat

Sven Spiegel
Verwaltungsbeamter

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 357.099,62 €. Für die Sicherung der Ansprüche wurde die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH beauftragt.

E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.240.006,13 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 11. März 2016



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

	2015 T €
Periodenergebnis	1.240,0
Abschreibung auf Anlagevermögen	2.471,3
Aktivierete Eigenleistungen	– 794,0
(+) Zu-/ (–) Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	24,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	18,9
(+) / (–) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	– 173,6
Cash Flow nach DVFA/SG	2.786,8
(+) Zu-/ (–) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	221,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9,7
(+) Ab-/ (–) Zunahme sonstiger Aktiva	– 443,4
(+) Zu-/ (–) Abnahme sonstiger Passiva	466,0
(+) / (–) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.301,1
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.341,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	– 7,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	– 13.891,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	174,2
Erhaltene Zinsen	– 6,5
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	– 13.719,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	14.803,7
Auszahlungen aus der planmäßige Tilgung von Darlehen	– 1.802,3
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	– 931,0
Vereinnahmte Tilgungszuschüsse	– 264,9
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	– 101,6
Gezahlte Zinsen	– 1.294,6
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	10.409,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.031,0
Finanzmittelbestand zum 1.1.	2.412,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.443,7

Bilanzkennzahlen		2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsummen	Mio €	117,4	103,7	99,9	96,5	93,5
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	19,7	19,4	18,2	16,9	15,0
Rückstellungen	Mio €	7,8	7,5	8,1	10,4	10,0
davon Bauinstandhaltung	Mio €	5,4	5,4	6,0	7,2	7,6
Langfristige Fremdmittel	Mio €	70,6	58,8	55,0	50,5	49,1
Sachanlagen	Mio €	108,6	96,4	92,7	88,7	84,5
Investitionen	Mio €	14,7	6,1	6,7	7,0	6,2
Ertragskennzahlen						
Jahresüberschuss	Mio €	1,2	0,3	1,2	1,3	1,9
Jahressollmieten	Mio €	11,2	11,1	11,0	10,9	10,6
Instandhaltungsaufwand	Mio €	3,5	4,6	4,8	4,6	4,1
Betriebskosten	Mio €	3,5	3,3	3,6	3,5	3,4
Objektverwaltungen						
Eigene Mietwohnungen/ gewerbliche Einheiten	WE	3.007	3.042	3.065	3.061	3.066
Wohn-/Nutzfläche	m ²	184.310	185.422	187.054	186.487	186.224
Leerstand	WE	121	129	141	104	89
Wohnungswechsel	WE	241	272	295	246	280
Fremdverwaltungen	WE	39	55	55	55	60
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
Personal						
Angestellte	Anzahl	56	45	34	35	35
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	33	29	30	28	26



Neubauvorhaben Reigersbergstraße (SO-Ansicht)

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2015 in 12 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 31. Juli 2015 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 2015 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2015 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 13. Juni 2016 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 1.240.006,13 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2015 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 13. Juni 2016



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

