

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	8
4. Verwaltungstätigkeit	8
5. Unterbringung von Asylbewerbern	9
III. Lage	9
1. Ertragslage	9
2. Finanzlage	9
3. Vermögenslage	10
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	10
1. Gegenstand der Gesellschaft	10
2. Eigenkapitalrentabilität	11
3. Zinsdeckung	11
4. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation	11
5. Mitarbeiter	11
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	12
I. Prognosebericht	12
II. Risikobericht	12
III. Chancenbericht	12
IV. Risikomanagementsystem	13
D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	13
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016	
3.1 Bilanz	14
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	15
3.3 Anhang	
A. Allgemeine Angaben	16
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	16
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	18
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	20
E. Sonstige Angaben	21
3.4 Kapitalflussrechnung	23
3.5 Jahreskennzahlen 2012 – 2016	24
4. Bericht des Aufsichtsrates	25

Aschaffenburg steht vor großen Herausforderungen. Nach einer aktuellen Bevölkerungsprognose wird unsere Stadt weiter wachsen. Das bedeutet für die nächsten Jahre weitere Zuzüge von Menschen, die die Attraktivität dieser Stadt zu schätzen wissen.

Eine weitere Zunahme der Bevölkerung bedingt zugleich auch eine Ausweitung des vorhandenen Wohnungsangebotes in Aschaffenburg.

In frühzeitiger Erkenntnis dieser Situation hat die Stadtbau Aschaffenburg GmbH bereits vor Jahren ein großes Wohnungsbauprogramm aufgelegt, das nun seine volle Entfaltung findet. Die Gesellschaft errichtet derzeit 278 Wohnungseinheiten für breite Schichten der Aschaffener Bevölkerung. Mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung schafft sie zugleich für zahlreiche Menschen ein preiswertes neues Zuhause. Es gehört zu unseren Kernaufgaben, gute Nachbarschaften und lebenswerte Quartiere mit einer guten sozialen Infrastruktur zu organisieren.

Hierbei ist unser Ziel, dass sich Mieterinnen und Mieter jeden Alters, unterschiedlicher Herkunft, die von verschiedenen Kulturen geprägt sind, bei uns wohlfühlen und in guter Nachbarschaft zusammen leben.

Der Geschäftsverlauf der Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist durch Vollvermietung, eine hohe Wohnzufriedenheit, solide wirtschaftliche Jahresergebnisse sowie hohe Investitionen in Neubau und Modernisierung gekennzeichnet. Unser besonderer Fokus lag im abgelaufenen Geschäftsjahr auf der Vorbereitung und Durchführung von Neubaumaßnahmen, in der Immobilienbewirtschaftung sowie der Unterbringung von Asylbewerbern.

Mit unveränderter Kraft arbeiten wir ständig an der weiteren Optimierung unserer Kundenorientierung und der Kundenzufriedenheit.

Das Geschäftsjahr 2016 ist für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ausgesprochen erfolgreich verlaufen. Das operative Geschäft der Gesellschaft wurde konsequent vorangetrieben. Im Kernbereich der Hausbewirtschaftung konnten die Jahresmieteinnahmen gesteigert werden. Diese positive Entwicklung zeigt sich auch in der Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 4,76 € je m² auf 4,93 € je m². Die marktbedingte Leerstandsentwicklung im Bereich Wohnen lag im Geschäftsjahr 2016 im Rahmen unserer Planungserwartung.

Diese ist Ausdruck der Attraktivität und der nachhaltigen Vermietungsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes. Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde 2016 planmäßig mit einem Gesamtaufwand in Höhe von 9,2 Mio. € (Vorjahr 10,9 Mio. €) fortgeführt. Das Unternehmen weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,5 Mio. € (Vorjahr 1,2 Mio. €) aus.

Entscheidenden Anteil am Erfolg eines Unternehmens haben stets seine motivierten und kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Daher gilt mein besonderer Dank für das vergangene Geschäftsjahr 2016 allen Beschäftigten der Stadtbau Aschaffenburg GmbH. Das von Ihnen gezeigte Engagement kommt unserer Stadt Aschaffenburg und den hier lebenden Menschen sehr zugute.

Ich danke den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrates sowie Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog und den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit in einem ereignisreichen Geschäftsjahr 2016.

Wir freuen uns darauf, weiterhin den uns übertragenen sozialen Auftrag mit vollem Engagement anzunehmen und einen Beitrag dazu zu leisten, dass Aschaffenburg auch in Zukunft eine lebenswerte Stadt bleibt.

Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

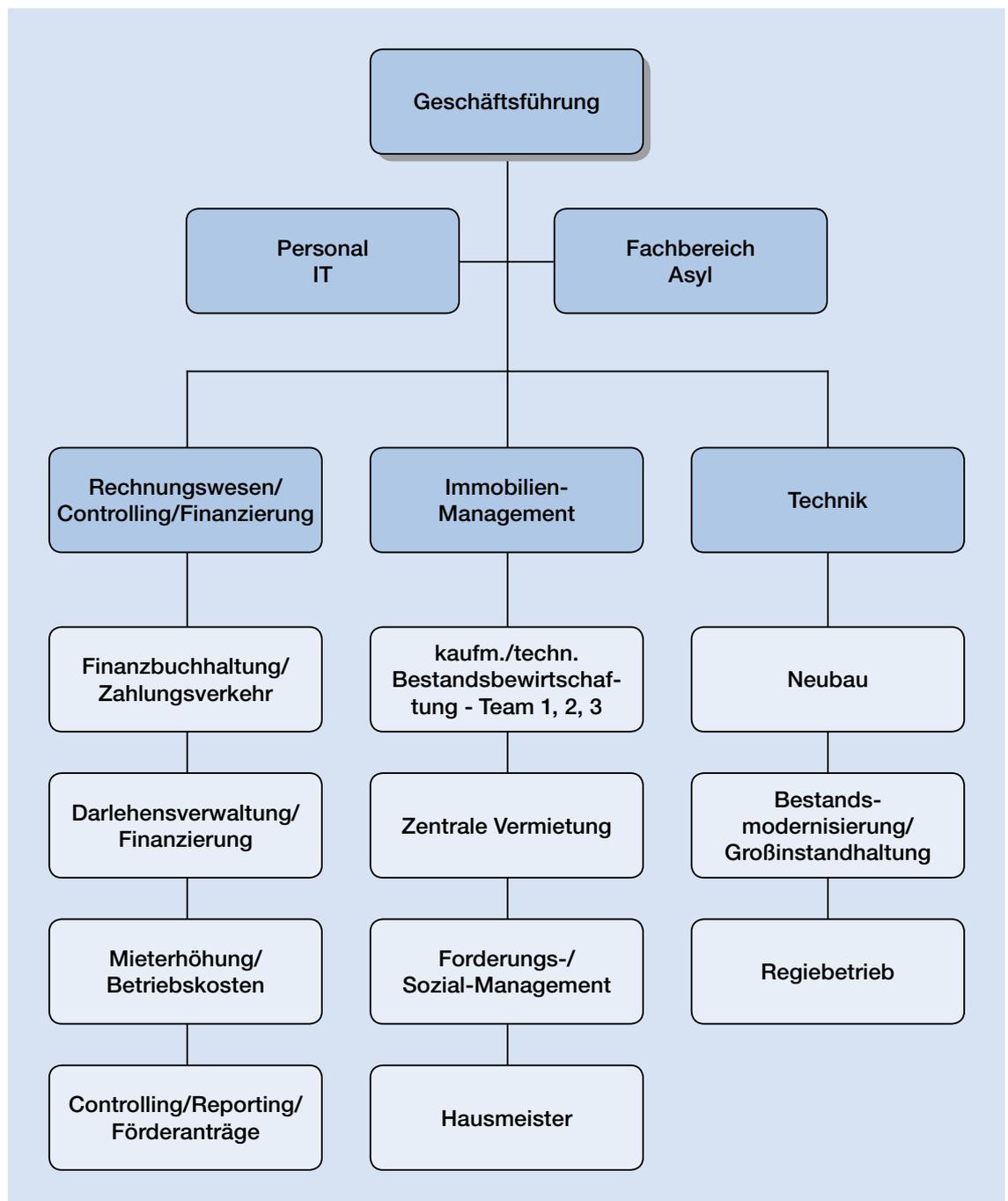
1.1 Unternehmensprofil

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	3013 Wohneinheiten davon 896 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	12
Garagen / Stellplätze	647
Wohn-/Nutzfläche	184.790 m ²
Grundstücksfläche	311.179 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	57 Verwaltung 34 Regiebetrieb, Hausmeister
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	www.stadtbau-ab.de
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber



Stadtbau Innenhof

1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH





Modernisierung Hefner-Alteneck Spielplatz



Modernisierung Deutsche Straße 3-5

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell 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 Unterbringung von Flüchtlingen, 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. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft 422 Häuser mit 3.013 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. 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 war im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des

Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich das robuste Wirtschaftswachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das Bruttoinlandsprodukt in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum im abgelaufenen Jahr 0,3 % über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der +1,6 % betrug.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor. Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich mit 4,2 % sogar noch deutlich höher. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2016 um 0,3 % auf jetzt 6,1 % gesunken. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, wäre nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg eine Nettozuwanderung für den Zeitraum 2015 bis 2025 von 450.000 Personen pro Jahr notwendig. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Das Zinsniveau bewegt sich auf historisch niedrigem Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung im März 2016 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % gesenkt. Dennoch besteht



Deutsche Straße 3–5, Balkon



Deutsche Straße 3–5, Innenhof

weiterhin die Gefahr einer Deflation. Die Zinssenkungen wirkten sich weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich, wie in den Vorjahren, deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung von 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen. Der Mietwohnungsbau wuchs, wie in den Vorjahren, am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen für Mietwohnungen um fast 23.500 höher als im Vorjahr.

Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Der Wohnungsmarkt in Aschaffenburg ist nach wie vor angespannt. Die Mietentwicklung ist weiterhin anhaltend positiv. Die geographisch günstige Lage zum Wirtschaftsraum Frankfurt lässt eine weitere positive, stabile Entwicklung des Aschaffener Wohnungsmarktes erwarten. Die Gesellschaft bewirtschaftet 8,6 % des gesamten Wohnungsbestandes und 6,1 % der Gesamtwohnungsflächen in Aschaffenburg.

Mit ihrer Mietpreispolitik versucht das Unternehmen dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt zu wirken. Die Netto-Durchschnittswohnungsmiete der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 4,93 € je m² Wohnfläche, während im freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 8,08 € je m² gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffenburg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2016 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber 900 Haushalte. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Aschaffenburg dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

1. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit dem Neubau von Mietwohnungen sowie mit der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig. Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2016 insgesamt 3.013 Wohnungen mit 182.403,21 m² Wohnfläche, 12 gewerbliche Einheiten mit 2.386,79 m² Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum) sowie 647 Garagen.

2. Neubautätigkeit

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH wird in den nächsten fünf Jahren erhebliche Mittel in 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 bis Mitte 2017 fertig gestellt sein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Kosten in Höhe von 6.881,4 T€ angefallen.

Im Baugebiet „Spessartgärten“ wird in der Lautenschlägerstraße ein Neubau mit 24 Wohneinheiten errichtet. Im Juni 2016 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig und werden Anfang 2018 abgeschlossen sein. In 2016 sind Baukosten in Höhe von 1.545,2 T€ für dieses Objekt angefallen.

Auf dem Grundstück Beckerstraße 47 wurde im September 2016 mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnungen und Tiefgarage begonnen. Das Objekt wird voraussichtlich Mitte 2018 fertiggestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind für das Projekt 726,8 T€ angefallen.

Auf bereits vorhandenen Grundstücken in der Paulusstraße und Reigersbergstraße werden Neubauprojekte mit 37 bzw. 27 Wohnungen errichtet. Für die beiden Vorhaben wurden im Berichtsjahr 495,6 T€ und 83,8 T€ an Bauvorbereitungskosten investiert.



Modernisierung / Dachaufstockung Habichtstraße 11-15



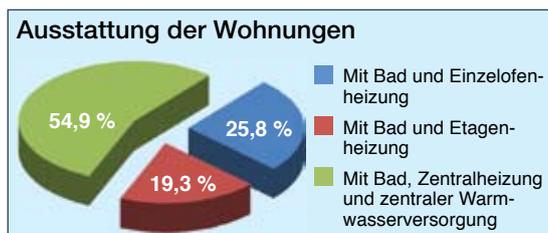
Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn – Ende	erwartete Kosten T€
Breslauer Platz 1-5	1950	24	1.520	5/16–10/16	841
Ginsterweg 2-4	1975	40	2.766	7/16–12/18	5.381
Am Hasenkopf 2-4	1975	80	3.206	11/15–12/17	2.666
Habichtstraße 11-15 (Aufst. 6 WE)	1965	12+6	1.320	10/15–7/16	2.540
Finkenweg 7-15 (Aufstockung 6 WE)	1966	12+6	1.320	6/16–6/17	2.540
Gesamt		180	10.132		13.968

3. Modernisierung



Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,4 Mio. € (Vj.: 7,2 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 in anderen Stadtteilen wurden für Neugestaltung der Außenanlagen an unseren Objekten 828,9 T€ (Vj.: 161,6 Mio. T€) aufgewendet.



Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden wie geplant abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Fast alle 148 modernisierte Wohnungen sind aktuell wieder vermietet. Die im November 2015 begonnene Modernisie-

rung der Appartementanlage „Am Hasenkopf“ sowie des „Breslauer Blocks“ verläuft planmäßig und wird bis Jahresende 2017 abgeschlossen sein.



4. Verwaltungstätigkeit

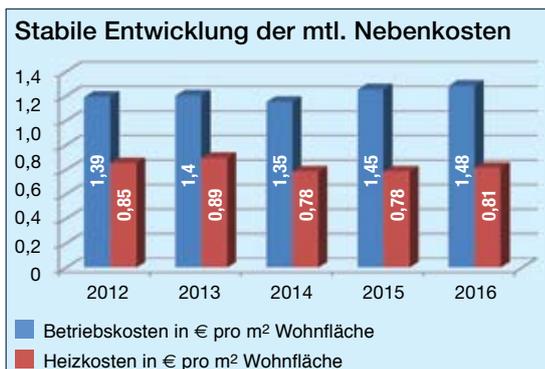
Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31. Dezember 2016 wurden 22 Einheiten verwaltet (Vj.: 22). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Des Weiteren wurden die Mietverwaltung und Buchführungsarbeiten für 21 Mieteinheiten der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.



Modernisierung Breslauer Platz 1–5



Neubau „Liebighöfe“ Siemensweg



5. Unterbringung von Asylbewerbern

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 bis zum Jahresende 2016 zur Verfügung gestellt. In diesen Liegenschaften wurden den Asylbewerbern Wohnungen mit der notwendigen Ausstattung überlassen.

Zum 31.12.2016 hat die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 49 Objekte (Vj.: 42) von Dritten dezentral im Stadtgebiet Aschaffenburg angemietet. Hier sind rund 559 Flüchtlinge (Vj.: 509) untergebracht. Die Gesellschaft erhält hierfür von der Stadt Aschaffenburg kostendeckende Tagessatzpauschalen für jede untergebrachte Person.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund der fortgeführten Unterbringung von Asylbewerbern und den planmäßig umgesetzten Neubau- und Modernisierungsvorhaben positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2016 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 3.451.505,19 € (Vj.: 1.240.006,13 €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Gestiegene Personal- und Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Die Umsatzerlöse haben sich insbesondere aufgrund der Unterbringung von Asylbewerbern deutlich erhöht auf 20.002,4 T€ (Vj.: 17.081,6 T€). Damit wurde die Prognose von 17.789 T€ überschritten.

Die Nettomierte aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 4,76 € auf 4,93 €. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Auswirkungen der Neuvermietung von Wohnungen nach Mieterwechsel sowie aus Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden.

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

Im Vergleich zur Planung für 2016 hat sich das Jahresergebnis für 2016 deutlich erhöht. Dies ist insbesondere auf höhere Mieteinnahmen für die Unterbringung von Asylbewerbern und geringere Instandhaltungsausgaben zurückzuführen.

Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2016 ist gut.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 27,3 % (Vj.: 27,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt mit 9,6 % (Vj.: 3,8 %) 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.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben auf 81.229,8 T € erhöht.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2016 im Bereich Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnim-



Neubauvorhaben Paulusstraße 21– 25, Rendering



Neubauvorhaben Paulusstraße 21– 25 (Innenhof), Rendering

mobilen auch für die Zukunft sichergestellt sein soll. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Aschaffenburg sind mehrere Neubauvorhaben projektiert bzw. in Angriff genommen worden. Rund 9.731,6 T€ wurden im abgelaufenen Jahr hierfür investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2017 und 2018 weitere Kosten in Höhe von rund 37,4 Mio. € erwartet.

Für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen und Großmodernisierungen werden überwiegend objektbezogene öffentliche Fördermittel und zinsgünstige Fremdmittel mit langer Zinsbindungsdauer eingesetzt. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Maßnahmen werden in 2017 und 2018 Fremdmittel in Höhe von 32,5 Mio. € aufgenommen.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.514,6 T€ (Vj.: 4.341,4 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von –15.596,3 T€ (Vj.: –13.719,7 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 8.924,8 T€ (Vj.: 10.409,3 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Rückgang von Zahlungsmitteln in Höhe von 156,9 T€. Der zum 31.12.2016 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.286,8 T€ (Vj.: 3.443,7 T€) wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2017 und 2018 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 32,5 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 2016 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2017 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 117,4 Mio. € auf 131,6 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 122,8 Mio. € (Vj.: 108,6 Mio. €). Das entspricht 93,3 % (Vj.: 92,5 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und auf Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit 8,8 Mio. € (Vj.: 8,8 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzierungstag 35,9 Mio. € (Vj.: 32,5 Mio. €). Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 40,8 Mio. € und betragen 31,0 % (Vj.: 32,2 %) der Bilanzsumme.

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 14,5 Mio. € stehen Tilgungen mit 2,1 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstückerlöse und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 122,0 Mio. € (Vj.: 108,6 Mio. €) sind nicht vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel gedeckt. Aufgrund von Bauvorleistungen besteht ein Fehlbetrag der perspektivisch aus Darlehensvaluierungen und Hausbewirtschaftungsüberschüssen abgebaut wird.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Stadtbau Aschaffenburg beurteilt die wirtschaftliche Lage aufgrund der vorliegenden Vermögens- und Kapitalstruktur positiv.

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Gegenstand der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung



Neubauvorhaben Lautenschlägerstraße 6–8



Neubauvorhaben Lautenschlägerstraße 6–8, Rendering

der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich der angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

2. Eigenkapitalrentabilität

Die Eigenkapitalrentabilität bezeichnet das Verhältnis zwischen Jahresüberschuss und dem Eigenkapital. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung des Eigenkapitals in der Periode war.

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2016 in Höhe von 9,6 % (Vj.: 3,8 %) liegt über dem prognostizierten Niveau von 2,6 %. Dies ist vor allem auf die hohen Einnahmen und niedrigen Instandhaltungskosten zurückzuführen. Für 2017 rechnet die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalrentabilität von 5,8 %.

3. Zinsdeckung

Diese Kennzahl zeigt an, mit wieviel Prozent die Nettomieterlöse durch den Zinsaufwand belastet sind.

Die Zinsdeckung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 12,3 % (Vj.: 12,0 %) und lag damit unter der Prognose von 16,0 %. Für 2017 erwartet die Gesellschaft eine Zinsdeckung von 15,0 %.

4. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation

Die Erlösschmälerungen zeigen auf, wie hoch der Anteil der Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand wegen Mieterwechsel und Modernisierungen an der Nettosollmiete der Wohnungen ist.



Im Jahr 2016 betragen die Erlösschmälerungen 4,1 % der Jahressollmiete (Vj.: 3,8 %) und damit über der Prognose von 3,6 %. Die Gesellschaft erwartet für 2017 Erlösschmälerungen in Höhe von 3,2 %.

Die Leerstandsquote zeigt an, wieviel Prozent der Gesamtwohnungen zum Bilanzstichtag leer stehen.

Zum 31.12.2016 standen 119 Wohneinheiten (Vj.: 121) leer. Darin sind 110 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 3,9 % (Vj.: 4,0 %) und liegt exakt auf dem prognostizierten Niveau von 3,9 %.

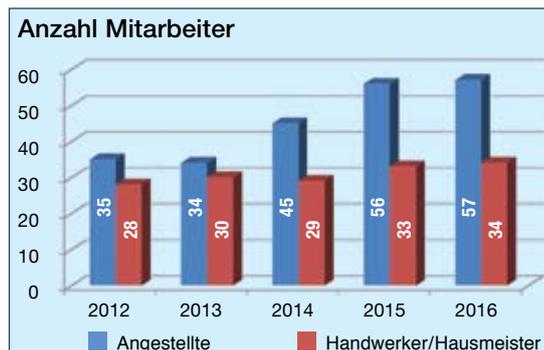
Die Fluktuationsrate zeigt an, wie hoch der Anteil der Mieterwechsel an der Anzahl der Wohnungen innerhalb einer Periode ist.

Im Geschäftsjahr 2016 waren 224 (Vj.: 241) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 7,4 % (Vj.: 8,0 %) und liegt unter der Prognose von 9,0 %. Für 2017 rechnet die Gesellschaft mit 220 Mieterwechseln und einer Fluktuationsrate von 6,8 %.

5. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 90 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 89 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 ausge-

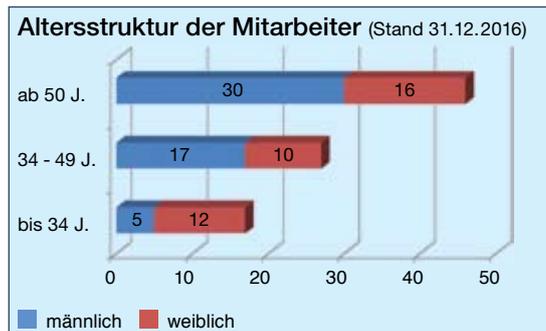




Modernisierung Hefner-Alteneck Spielplatz



Modernisierung Hefner-Alteneck Spielplatz



schrieben. In allen Fällen konnten im Geschäftsjahr die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 27,4 T€ (Vj.: 14,0 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2016 betragen 20,0 T€.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem

I. Prognosebericht

Die nächsten fünf Jahre bis zum Jahre 2021 werden geprägt sein von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm. In diesem Planungszeitraum sollen 314 Wohnungen neu errichtet und 320 Wohnungen umfassend modernisiert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 87,8 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 45,9 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 41,9 Mio. € bis 2021 aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 5 Jahren im Bereich von 19,5 Mio. € bis 19,6 Mio. € bewegen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen von 11,9 Mio. € auf 15,0 Mio. € aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte erhöhen, während sich die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 3,3 Mio. € auf 0,2 Mio. € reduzieren.

Es wird für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von rund 2,0 bis 2,4 Mio. € gerechnet.

II. Risikobericht

Ein Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Diesem Risiko wirkt die Gesellschaft mit öffentlich geförderten Finanzierungsmitteln und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Für alle begonnenen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die Fördermittel bewilligt und die Finanzierung langfristig festgelegt. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist wesentlicher Marktteilnehmer in einem angespannten Wohnungsmarkt in Aschaffenburg. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten oder durch umfassende Modernisierungen im unbewohnten Zustand verursacht. Ein Risiko besteht dagegen in Hinblick auf die Möglichkeiten einer weiteren Verschärfung der Mietpreisklemme, welche derzeit von Teilen der Bundesregierung diskutiert wird.

Das Jahresergebnis 2017 könnte geringer als geplant ausfallen, wenn die Einnahmen niedriger oder die Instandhaltungskosten höher als geplant sind.

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

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



Neubauvorhaben Beckerstraße 47–49 / Hartmannstraße 17, Rendering

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 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.

Das Jahresergebnis für 2017 könnte dann besser ausfallen, wenn auf der Kostenseite die Instandhaltungs- sowie die Finanzierungskosten niedriger als geplant ausfallen und wenn auf der Erlöseseite die Mieteinnahmen und die Erlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern höher als geplant vereinnahmt werden können.

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.

D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertstrategie. Die originären Finanzinstrumente auf der **Aktivseite** der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Anlage von Flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder.

Auf der **Passivseite** der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankfinanzierungen insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen mit langen Laufzeiten ist die Gesellschaft keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung oder ein Neuabschluss angestrebt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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

Aschaffenburg, den 10. März 2017



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

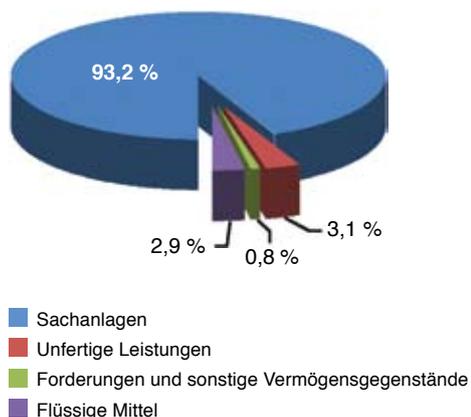
3.1 Bilanz zum 31.12.2016

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

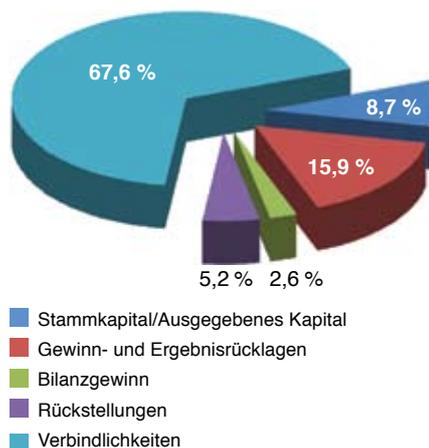
Aktiva	2016 €	2015 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	108.867,75	53.381,06
Sachanlagen	122.651.741,20	108.617.000,00
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	122.760.678,95	108.670.451,06
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	4.019.800,71	3.943.617,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.065.854,66	1.126.231,81
Flüssige Mittel	3.678.548,32	3.549.320,71
Umlaufvermögen insgesamt	8.764.203,69	8.619.169,84
III. Rechnungsabgrenzungsposten	101.557,02	123.879,37
Bilanzsumme	131.626.439,66	117.413.500,27

Passiva	2016 €	2015 €
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	20.965.035,68	19.725.029,55
Bilanzgewinn	3.451.505,19	1.240.006,13
Eigenkapital insgesamt	35.925.240,87	32.473.735,68
II. Rückstellungen	6.858.636,45	7.812.761,90
III. Verbindlichkeiten	88.842.562,34	77.125.198,69
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	1.804,00
Bilanzsumme	131.626.439,66	117.413.500,27

Bilanz Aktivseite



Bilanz Passivseite



3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016 €	2015 €
Umsatzerlöse	20.142.566,09	17.188.231,83
Bestandsveränderungen	76.183,39	150.005,75
Andere aktivierte Eigenleistungen	955.310,50	794.004,00
Sonstige betriebliche Erträge	836.634,97	437.739,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.221.205,07	8.416.283,19
Rohergebnis	12.789.489,88	10.153.698,10
Personalaufwand	4.128.189,47	3.535.052,05
Abschreibungen	2.552.833,31	2.471.249,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.252.257,52	1.242.618,35
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.032,25	7.910,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.406.736,66	1.341.870,14
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.451.505,17	1.570.818,34
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 0,02	– 0,85
Sonstige Steuern	0,00	330.813,06
Jahresüberschuss	3.451.505,19	1.240.006,13

A. Allgemeine Angaben

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat ihren Sitz in Aschaffenburg und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Aschaffenburg unter Nummer HR B 40.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Positionen Umsatzerlöse und Sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr zusätzlich Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 16 und Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 23 ergeben. Bei Sonstige betriebliche Erträge hätte sich der Vorjahreswert um T€ 39 vermindert.

Das Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Vergleich zum Vorjahr um die Position Sonstige Steuern verkürzt. Mit der Gliederungsverkürzung wird eine verbesserte Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verfolgt. Bei Anwendung der Gliederungsverkürzung im Vorjahr würden die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um die umlagefähigen Grundsteuern (T€ 321) und die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen um den restlichen Steueraufwand (T€ 10) erhöht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme in der Regel über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Nach umfassender Modernisierung wurde bei zwei Baumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängert (VE 9 – Verlängerung um 15 Jahre auf insgesamt 95 Jahre. VE 78 – Verlängerung um 19 Jahre auf insgesamt 99 Jahre).

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 150 € und bis zu 1000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen **Wertpapiere des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten oder den niedrigeren beizulegenden Werten (Börsen- oder Marktpreis) zum Bilanzstichtag angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zum Nennwert bewertet und erforderlichenfalls auf den beizulegenden Wert abgeschrieben. Die Forderungen aus der Vermietung werden zudem aufgrund von Erfahrungswerten pauschal wertberichtigt.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über 10 Jahre abgeschrieben.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Alterszeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Alterszeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,67 % p.a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen der Alterszeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Alterszeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Alterszeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufenen Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern

Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei den Grundstücken und bei den Rückstellungen, resultieren 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.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GUV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Anlage 1) dargestellt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.019,8 (Vorjahr T€ 3.943,6) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Ansprüche mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von T€ 5,5 (Vorjahr T€ 13,5).

Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Forderungen aus Vermietung	(T€ 375,8; Vorjahr T€ 609,3)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(T€ 9,2; Vorjahr T€ 7,1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(T€ 14,1; Vorjahr T€ 20,9)
Sonstige Vermögensgegenstände	(T€ 3,3; Vorjahr T€ 0,7)

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen:

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€
für ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	555,0	675,7
für Instandhaltung, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	330,0	391,0
für Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	155,0	366,3
für ausstehende Rechnungen und Betriebskosten	262,5	256,5
für Altersteilzeit *)	218,0	215,6
für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	139,6	129,3
für interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	99,0	81,0

*) Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB zum 31.12.2016 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ 239,1. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 457,1.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		(Kumulierte) Abschreibungen		Buchwert	
	Stand zum 01.01.2016 €	Stand zum 31.12.2016 €	Stand zum 01.01.2016 (kumuliert) €	Stand zum 31.12.2016 (kumuliert) €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	509.186,94	207.150,63	455.805,88	98.282,88	108.867,75	53.381,06
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	509.186,94	207.150,63	455.805,88	98.282,88	108.867,75	53.381,06
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.674.842,68	149.811.533,88	48.988.164,94	51.336.578,98	98.474.954,90	94.686.677,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.800.697,86	2.814.038,63	1.119.816,22	1.169.917,87	1.644.120,76	1.680.881,64
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33	41.645,33	0,00	0,00	41.645,33	41.645,33
Technische Anlagen und Maschinen	80.931,50	89.189,58	27.381,48	29.380,07	59.809,51	53.550,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.627.729,79	1.646.018,99	991.151,48	1.050.311,81	595.707,18	636.578,31
Anlagen im Bau	7.093.105,59	20.960.381,76	146.265,60	107.759,91	20.852.621,85	6.946.839,99
Bauvorbereitungskosten	4.570.826,97	982.881,67	0,00	0,00	982.881,67	4.570.826,97
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	159.889.779,72	176.345.689,84	51.272.779,72	53.693.948,64	122.651.741,20	108.617.000,00
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
Summe Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
Anlagevermögen gesamt	160.399.036,66	176.552.910,47	51.728.585,60	53.792.231,52	122.760.678,95	108.670.451,06

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederungen der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Gesamt per 31.12.16 €	Restlaufzeiten			gesichert T€	Art der Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	74.862.821,12 (62.141.772,09)	3.075.627,06 (2.768.616,08)	7.156.262,31 (6.080.283,90)	64.630.931,75 (53.292.872,11)	74.658	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	6.367.020,79 (8.491.367,87)	403.158,06 (502.281,35)	1.691.995,97 (2.197.101,40)	4.271.866,76 (5.791.985,12)	5.590	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	4.679.513,85 (4.592.959,99)	4.679.513,85 (4.592.959,99)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	258.913,96 (207.874,32)	258.913,96 (207.874,32)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.670.009,58 (1.687.557,83)	2.480.792,83 (1.547.208,11)	189.216,75 (140.349,72)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	4.283,04 (3.666,59)	4.283,04 (3.666,59)				
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	494,20 (0)	494,20 (0)				
Gesamtbetrag per 31.12.2016 (Vorjahr)	88.842.562,34 (77.125.198,69)	10.902.288,80 (9.622.606,44)	9.037.475,03 (8.417.735,02)	68.902.798,51 (59.084.857,23)	80.248 (69.631)	

1) Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außer-gewöhnlichen Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Sonstige betriebliche Erträge		
Entnahme Rückstellung für Bauinstandhaltung	457,6	0,0
Tilgungszuschüsse Darlehen	255,0	173,6
Eingliederungszuschuss Asyl	33,3	6,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abrisskosten Gebäude	313,2	197,2
EDV - Umstellungsberatung	49,3	0,0
Vergleich	56,0	0,0

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen von nicht untergeordneter Bedeutung enthalten:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Rückstellungsauflösung	45,9	113,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Vergleich	56,0	0,0
Auflösung Prozesskostenrückstellung	-303,0	0,0

Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Zinserträge	1,2	1,2
Zinsaufwendungen	18,2 *)	28,4

*) darin enthalten Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 29,35 €

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	30	19
Technische Mitarbeiter	7	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	33	1
Summe	70	21

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Klaus Herzog	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Werner Elsässer	Bürgermeister a. D., stellvertr. Vorsitzender
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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 6,0.

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung: Jürgen Steinbach, Dipl. Oec.

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt T€ 37.381, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für im Berichtsjahr bereits begonnene oder geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diesen Maßnahmen stehen zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von T€ 32.024 gegenüber.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen getätigt bzw. abgeschlossen.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für den Abschlussprüfer wurden im Geschäftsjahr für Abschlussprüferleistungen als Rückstellung T€ 22,7 erfasst.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von € 3.451.505,19 den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 10. März 2017



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

3.4 Kapitalflussrechnung für 2016

	2016 T €
Jahresüberschuss	3.451,5
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.552,9
Aktivierete Eigenleistungen	– 955,3
(+) Zu-/ (–) Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne Sald. Deckungsverm.)	– 548,0
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	26,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	18,0
(+) / (–) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	– 255,0
Cash Flow nach DVFA/SG	4.290,4
(+) Zu-/ (–) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	– 406,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Abnahme sonstiger Aktiva	142,0
Zunahme sonstiger Passiva	1.118,9
(+) / (–) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.369,4
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.514,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	– 80,4
Einzahlungen für Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	– 15.608,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (Deckungsvermögen)	92,7
Erhaltene Zinsen	– 1,2
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	– 15.596,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	14.467,5
Auszahlungen aus der planmäßige Tilgung von Darlehen	– 2.095,2
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	– 1.680,2
Vereinnahmte Tilgungszuschüsse	– 110,5
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	– 286,2
Gezahlte Zinsen	– 1.370,6
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	8.924,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	– 156,9
Finanzmittelfonds zum 1.1.	3.443,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3.286,8

Bilanzkennzahlen		2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsummen	Mio €	131,6	117,4	103,7	99,9	96,5
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	21,0	19,7	19,4	18,2	16,9
Rückstellungen	Mio €	6,8	7,8	7,5	8,1	10,4
davon Bauinstandhaltung	Mio €	4,9	5,4	5,4	6,0	7,2
Langfristige Fremdmittel	Mio €	81,3	70,6	58,8	55,0	50,5
Sachanlagen	Mio €	122,8	108,6	96,4	92,7	88,7
Investitionen	Mio €	16,6	14,7	6,1	6,7	7,0
Ertragskennzahlen						
Jahresüberschuss	Mio €	3,5	1,2	0,3	1,2	1,3
Jahressollmieten	Mio €	11,7	11,2	11,1	11,0	10,9
Instandhaltungsaufwand	Mio €	2,8	3,5	4,6	4,8	4,6
Betriebskosten	Mio €	3,6	3,5	3,3	3,6	3,5
Objektverwaltungen						
Eigene Mietwohnungen/ gewerbliche Einheiten	WE	3.013	3.007	3.042	3.065	3.061
Wohn-/Nutzfläche	m ²	184.790	184.310	185.422	187.054	186.487
Leerstand	WE	119	121	129	141	104
Wohnungswechsel	WE	224	241	272	295	246
Fremdverwaltungen	WE	22	39	55	55	55
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
Personal						
Angestellte	Anzahl	57	56	45	34	35
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	33	33	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 2016 in 11 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 28. Juli 2016 wurde der Vorjahresabschluss festgestellt, die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt sowie die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

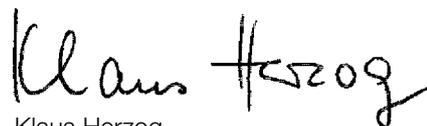
Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2016 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2016 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 22. Mai 2017 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 3.451.505,19 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2016 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 22. Mai 2017



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

