



Geschäftsbericht 2017

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. Verkäufe aus dem Anlagevermögen	9
5. Verwaltungstätigkeit	9
5. Unterbringung von Asylbewerbern	9
III. Lage	9
1. Ertragslage	9
2. Finanzlage	10
3. Vermögenslage	11
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	11
1. Gegenstand der Gesellschaft	11
2. Eigenkapitalrentabilität	11
3. Zinsdeckung	11
4. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation	12
5. Mitarbeiter	12
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	13
I. Prognosebericht	13
II. Risikobericht	13
III. Chancenbericht	13
IV. Risikomanagementsystem	14
D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	14
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017	
3.1 Bilanz	15
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.3 Anhang	17
A. Allgemeine Angaben	17
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	19
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	22
E. Sonstige Angaben	23
3.4 Kapitalflussrechnung	25
3.5 Jahreskennzahlen 2013 – 2017	26
4. Bericht des Aufsichtsrates	27

Geschäftsberichte sind nicht nur eine willkommene Gelegenheit, um mit Zahlen wirtschaftlich Bilanz zu ziehen, sondern auch eine gute Möglichkeit, die Geschäftspolitik dem interessierten Leser darzulegen.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat das Geschäftsjahr 2017 wieder mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf ist weiter stabil geblieben und gekennzeichnet durch Vollvermietung, hohe Investitionen, solide wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Wohnzufriedenheit.

Auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament gründend richten wir das Unternehmen weiterhin in Abhängigkeit von den wohnungswirtschaftlichen Marktgegebenheiten strategisch aus. Wir bauen, erhalten, entwickeln und engagieren uns in sozialen Bereichen. Diesen Weg wollen wir mit großer Leidenschaft weiter gehen.

Das vergangene Geschäftsjahr war insbesondere gekennzeichnet durch wieder erhebliche Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Insgesamt wies unsere Bautätigkeit eine Investitionssumme von insgesamt 25,5 Mio. € aus und lag damit 6,6 Mio. € über dem Vorjahr.

Unser Anspruch ist es, dem Mieter bestmögliche Wohnqualität zu fairen Preisen bei gleichbleibend hoher Wohnzufriedenheit anzubieten. Mit gutem Augenmaß für die strategische Entwicklung unserer Wohnungsbestände haben wir im vergangenen Jahr die Objekte am Ginsterweg, am Hasenkopf und im Finkenweg fortentwickelt. Hier sind erhebliche Mittel der Gesellschaft (7,1 Mio. €) in die zum Teil vollständige Modernisierung der Gebäude geflossen.

Dass dies auf sehr hohem Niveau geschieht, belegt die Summe der Investitionen der letzten 5 Jahre in diesem Bestandsbereich, die sich auf 28,8 Mio. €

aufsummiert. Und dennoch ist es uns gelungen, die Mieten nach Abschluss unserer Bautätigkeit in einem moderaten Bereich anzusiedeln. Die Durchschnittsmiete unserer Gesellschaft liegt bei 5,47 € je m² Wohnfläche. Damit wirken wir mit unserem Wohnungsbestand nach wie vor mietpreisdämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt.

Im vergangenen Jahr befanden sich alle 5 Neubauvorhaben mit zusammen 206 Wohnungseinheiten im Bau. Zwei Objekte, die Liebighöfe mit 90 Wohnungseinheiten und die Lautenschlägerstraße mit 24 Wohnungseinheiten wurden planmäßig fertiggestellt und den Mietern übergeben. Alle fünf Neubauobjekte werden mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung finanziert und in den Einkommensgruppen 1 bis 3 zur Vermietung angeboten. Die Wohnungen sind barrierefrei ausgeführt, 17 davon sogar rollstuhlgerecht.

Die Aufgaben werden vielfältiger und umfassender. Das betrifft auch die Digitalisierungsprozesse unserer Dienstleitungen. So haben wir im letzten Jahr auf ein neues modernes ERP System erfolgreich umgestellt.

Großer Dank gebührt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr enormes Engagement.

Ich danke den Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrates sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das in uns gesetzte Vertrauen.

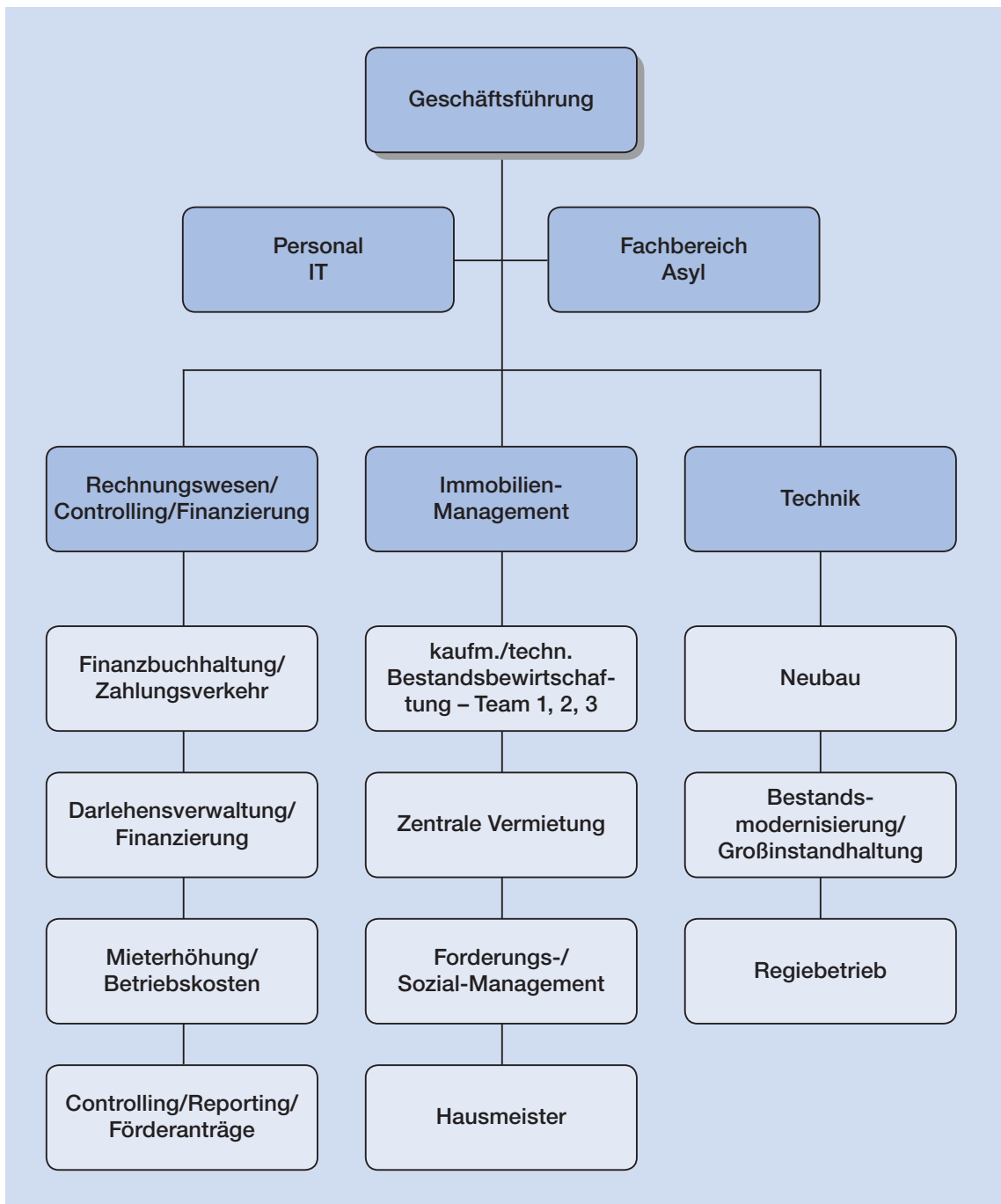
Wir sind für die Zukunft gut gerüstet und wollen die Herausforderungen im Sinne unseres Gesellschafters gerne annehmen.

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	3.084 Wohneinheiten davon 1.010 öffentlich gefördert
Gewerbeeinheiten	12
Garagen / Stellplätze	644
Wohn-/Nutzfläche	191.756 m ²
Grundstücksfläche	308.272 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	54 Verwaltung 32 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





Neugestaltung Außenanlage Hefner-Alteneck



Energetische Sanierung Fabrikstr. 50-58

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 Wohnungsverorgung 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.

Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft 444 Häuser mit 3.084 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch den Bezug der Neubauten am Siemensweg/Mitscherlichweg und in der Lautenschlägerstraße sowie den Abriss eines Objektes in der Dunzerstraße.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen. 2016 um 1,9 % und 2015 um 1,7 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im abgelaufenen Jahr fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,3 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt in 2017 um 1,8 % gegenüber 2016.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,7 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,53 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 160.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist in 2017 auf 44,3 Millionen angestiegen. Das sind 638.000 mehr als in 2016. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals um 1,5 Prozentpunkte gesteigert werden. In der Stadt Aschaffenburg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2017 bei 3,1 %, ein Rückgang von 0,3 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahresmonat.

Das Zinsniveau bewegt sich auf historisch niedrigem Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung im März 2016 nach wie vor 0,00 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % gesenkt. Dennoch besteht weiterhin die Gefahr einer Deflation. Die Zinssenkungen wirkten sich weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs in 2017 um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Im Vorjahr war sie lediglich um 0,8 % gewachsen.



Modernisierung Ginsterweg 2–8



Modernisierung Dachaufstockung Finkenweg, Neugestaltung Außenanlagen

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6% und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7%). Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte 3,1% gegenüber dem Vorjahr zu. Mit einem Anteil von 61,1% entspricht dieser dem Großteil an den Bauinvestitionen. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1%, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8% zulegten. Für die Wohnungsbauinvestitionen erwarten die Institute in 2018 eine erneute Zunahme um 3%. Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7% gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an. Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer starken Steigerung geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energiesparverordnung (EnEV) sichern. Der Mietwohnungsbau wuchs gegen den Trend um 4,2%. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen für Mietwohnungen um fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr.

Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Der Wohnungsmarkt in Aschaffenburg ist nach wie vor angespannt. Die Mietentwicklung ist weiterhin anhaltend positiv. Die geografisch günstige Lage zum Wirtschaftsraum Frankfurt lässt eine weitere positive, stabile Entwicklung des Aschaffener Wohnungsmarktes erwarten. Die Gesellschaft bewirtschaftet 8,4% des gesamten Wohnungsbestandes und 6,3% 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 5,47 € je m² Wohnfläche, während im freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 9,65 € je m² gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffenburg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2017 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 31.12.2017 insgesamt 3.084 Wohnungen mit 189.363 m² Wohnfläche, 12 gewerbliche Einheiten mit 2.393 m² Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum) sowie 644 Garagen.

2. Neubautätigkeit

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Mittel für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnraum investiert. Im Hefner-Alteneck-Quartier ist der Neubau „Liebighöfe“ mit 90 Wohneinheiten fertig gestellt worden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Kosten in Höhe von 4.785,3 T€ angefallen. Im Jahr 2018 wird der nächste Bauabschnitt mit weiteren 58 Wohnungen in Angriff genommen. Dieser Neubau wird im Jahr 2020 fertig gestellt sein.

Im Baugebiet „Spessartgärten“ wurde in der Lautenschlägerstraße ein Neubau mit 24 Wohneinheiten errichtet. Im Juni 2016 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Bauarbeiten verliefen planmäßig und konnten vor dem geplanten



Modernisierung Finkenweg/Habichtstraße, Badneugestaltung



Dachaufstockung Finkenweg/Habichtstraße

Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn – Ende	erwartete Kosten rund T€
Fabrikstraße 50–58	1950	52	2.638	04/17–11/17	1.160
Ginsterweg 2–8	1975	40	2.766	07/16–12/18	6.467
Am Hasenkopf 2–4	1975	80	3.206	11/15–06/18	3.687
Finkenweg 7–11 (Aufst. 6 WE)	1965	12+6	1.320	06/16–06/17	2.531
Finkenweg 19–23 (Aufst. 6 WE)	1966	12+6	1.320	07/16–06/18	2.638
Gesamt		208	11.250		16.483

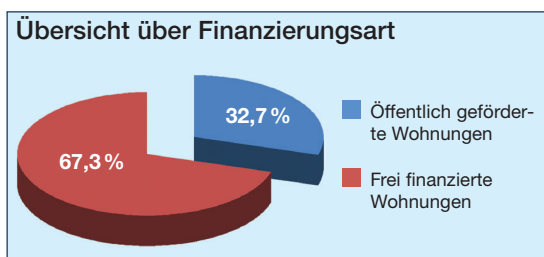
Fertigstellungstermin bereits im Oktober 2017 abgeschlossen werden. In 2017 sind Baukosten in Höhe von 2.727,7 T€ für dieses Objekt angefallen.

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 fertig gestellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind für das Projekt 2.349,9 T€ angefallen.

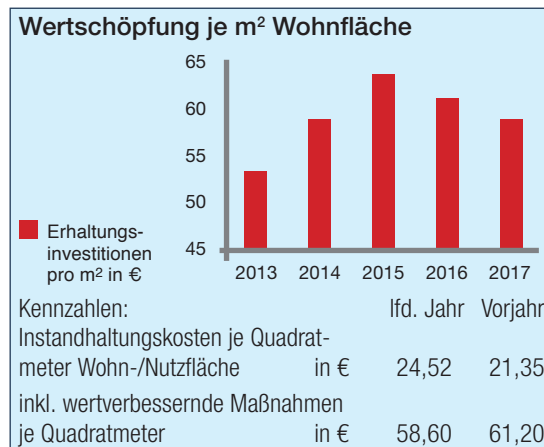
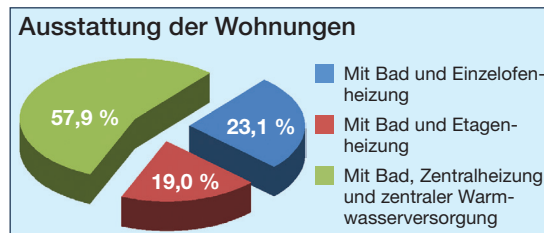
In der Reigersbergstraße im Wohngebiet „Travis-park“ wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit 27 Wohnungen begonnen. Das Objekt wird voraussichtlich Mitte 2018 fertig gestellt. In 2017 sind für das Projekt 2.274,8 T€ angefallen.

Auf vorhandenen Grundstücken in der Paulusstraße im Stadtteil Damm wurde in 2017 der Neubau von 37 Wohnungen in Angriff genommen. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 geplant. Für dieses Vorhaben wurden im Berichtsjahr 2.291,4 T€ investiert.

3. Modernisierung



Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 7,1 Mio. € (Vj.: 6,4 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 669,2 T€ (Vj.: 828,9 T€) aufgewendet.

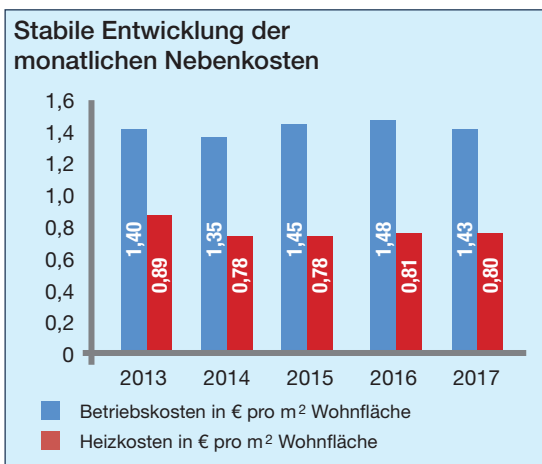




Neubau Liebighöfe Mitscherlichweg/Siemensweg



Neubau Liebighöfe, Außenanlage-Innenhof



Alle für 2017 fertigzustellende Modernisierungsmaßnahmen wurden wie geplant abgeschlossen. Das vorgegebene Kostenbudget wurde eingehalten. Fast alle 152 modernisierten Wohnungen sind aktuell wieder vermietet. Die in 2014 begonnene Modernisierung des „Breslauer Blocks“ verlief planmäßig und konnte mit der Fertigstellung der letzten Wohnungen an der Fabrikstraße in 2017 abgeschlossen werden. Die im November 2015 begonnene Modernisierung der Appartementanlage „Am Hasenkopf“ wird Mitte 2018 abgeschlossen sein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der 2. Bauabschnitt der umfassenden Modernisierung am Ginsterweg in Angriff genommen. Die 20 Wohnungen werden bis Jahresende 2018 bezugsfertig sein.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 2.907 m² Grundstücksfläche und zwei Reihenhäuser verkauft. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von 1.247,1 T€ erzielt.

5. Verwaltungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31. Dezember 2017 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 15 Mieteinheiten (Vj.: 21) der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

6. Unterbringung von Asylbewerbern

Im Jahr 2014 wurde gemeinsam mit der Stadt Aschaffenburg eine Organisationsstruktur entwickelt, in der die Gesellschaft als zentraler Anmieter für private und städtische Liegenschaften fungiert. In diesen Liegenschaften werden den Asylbewerbern Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg mit der notwendigen Ausstattung überlassen.

Zum 31.12.2017 hat die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 7 Wohnungen aus dem eigenen Bestand sowie 40 Objekte (Vj.: 49) von Dritten dezentral im Stadtgebiet Aschaffenburg angemietet. Hier sind 372 Flüchtlinge (Vj.: 559) untergebracht. Die Gesellschaft erhält 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 2017 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 2.384.037,76 € (Vj.: 3.451.505,19 €). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Gestiegene Sachkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden.

Es wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 20.035,5 T € (Vj.: 20.002,4 T€) erzielt. Hier haben sich insbesondere die Sollmieten aufgrund von fertiggestellten Neubauten auf 12.821,2 T € (Vj.: 11.651,7 T €) erhöht, während sich die Erlöse für die Unterbringung von Asylbewerbern auf 3.780,8 T € (Vj.: 4.766,2 T€) reduzierten. Damit wurde insgesamt die Prognose für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 19.478,0 T€ überschritten.

Die Nettomiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 4,93 € auf 5,47 € an. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung



Neubau Liebighöfe Treppenhaus



Neubau Hartmannstr./Beckerstr., Kinderzimmer Musterwohnung

von Neubaumaßnahmen, den Auswirkungen der Neuvermietung von Wohnungen nach Mieterwechsel sowie aus den Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

Im Vergleich zur Planung (2.167 T€) hat sich das Jahresergebnis für 2017 verbessert. Dies ist insbesondere auf höhere Mieteinnahmen für fertiggestellte Neubauten zurückzuführen. Auch die Mieteinnahmen für die Unterbringung von Asylbewerbern lag über den Erwartungen.

Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2017 ist gut.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,2% (Vj.: 27,3%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben auf 99.377,6 T€ (Vj.: 81.229,8 T€) erhöht.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2017 im Bereich Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnimmobilien auch für die Zukunft sichergestellt sein soll. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Aschaffenburg sind mehrere Neubauvorhaben in Angriff genommen worden. Hiervon wurden zwei Projekte in 2017 fertig gestellt. Rund 22.138,1 T€

wurden im abgelaufenen Jahr für Neubauten und Modernisierungen investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2018 bis 2020 weitere Kosten in Höhe von rund 32,5 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 2018 bis 2020 Fremdmittel in Höhe von 33,4 Mio. € aufgenommen.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.891,3 T€ (Vj.: 6.514,6 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von –20.005,7 T€ (Vj.: –15.596,3 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 16.053,6 T€ (Vj.: 8.924,8 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Zunahme von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.939,2 T€. Der zum 31.12.2017 verbleibende Finanzmittelbestand von 5.226,0 T€ (Vj.: 3.286,8 T€) wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2018 und 2019 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 13,3 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 2017 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.



Neubau Hartmannstr./Beckerstr., Wohn-Esszimmer Musterwohnung



Modernisierung Apartments Am Hasenkopf

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 131,6 Mio. € auf 151,8 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 140,9 Mio. € (Vj.: 122,8 Mio.€). Das entspricht 92,8 % (Vj.: 93,3 %) 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 10,9 Mio. € (Vj.: 8,8 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 38,3 Mio. € (Vj.: 35,9 Mio. €). Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 42,7 Mio. € (Vj.: 40,8 Mio. €) und entsprechen 28,1 % (Vj.: 31,0 %) 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 Neualutierungen in Höhe von 21,2 Mio. € stehen Tilgungen mit 3,1 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 140,0 Mio. € (Vj.: 122,0 Mio. €) sind nicht vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel finanziert. Aufgrund von Bauvorleistungen besteht ein Fehlbetrag der perspektivisch aus Darlehensvalutierungen 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 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 31.12.2017 in Höhe von 6,5 % (Vj.: 9,6 %) liegt etwas über dem prognostizierten Niveau von 6,4 %. Für 2018 rechnet die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalrentabilität von 6,6 %.

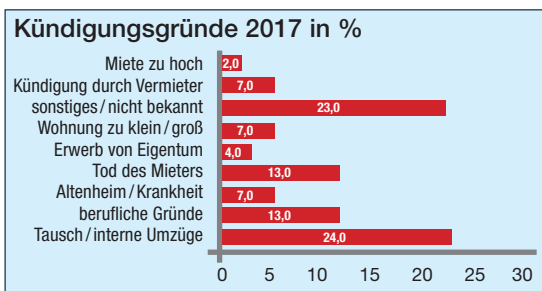
3. Zinsdeckung

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

Die Zinsdeckung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 13,3 % (Vj.: 12,6 %) und lag damit unter der Prognose von 15,0 %. Für 2018 erwartet die Gesellschaft eine Zinsdeckung von 13 %.



Neubau Lautenschlägerstraße 8–10



4. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation

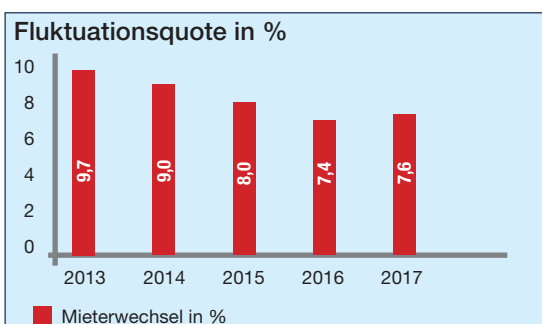
Die Erlösschmälerungen zeigen auf, wie hoch der Anteil der Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand wegen Mieterwechsel und Modernisierungen an der Nettosollmiete der Wohnungen ist.

Im Jahr 2017 betrug die Erlösschmälerungen 5,5 % der Jahressollmiete (Vj.: 4,1 %) und liegen damit über der Prognose von 3,4 %. Die Gesellschaft erwartet für 2018 Erlösschmälerungen in Höhe von 2,6 %.

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

Zum 31.12.2017 standen 144 Wohneinheiten (Vj.: 119 Wohneinheiten) leer. Darin sind 124 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 4,7 % (Vj.: 3,9 %) und liegt unter dem prognostizierten Niveau von 4,9 %.

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

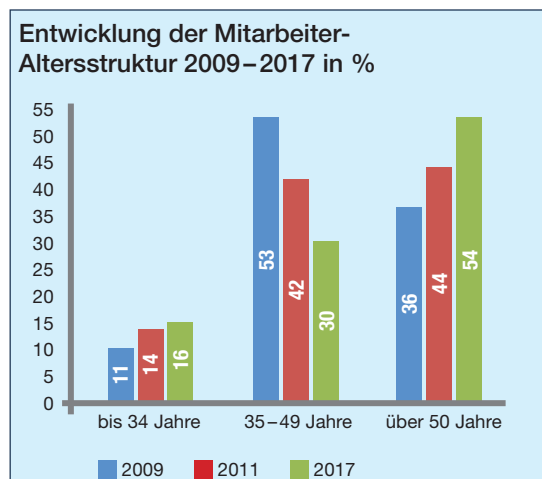


Im Geschäftsjahr 2017 waren 233 (Vj.: 224) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 7,6 % (Vj.: 7,4 %) und liegt exakt bei Prognose von 7,6 %. Für 2018 rechnet die Gesellschaft mit 220 Mieterwechsel und einer Fluktuationsrate von 7,1 %.

5. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 86 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 90 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Die Stadtbau Aschaffenburg investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich Ausbildungsplätze an.

Frei werdende Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft und werden grundsätzlich zunächst intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten im Geschäftsjahr die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 12,0 T€ (Vj.: 27,4 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2017 betragen 20,0 T€.





Neubau Lautenschlägerstraße 8–10, Treppenhaus

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die nächsten fünf Jahre bis zum Jahre 2022 werden von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm geprägt sein. In diesem Planungszeitraum sollen weitere 150 Wohnungen neu errichtet und 188 Wohnungen umfassend modernisiert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 64,0 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 23,5 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 40,5 Mio. € bis 2022 aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 5 Jahren im Bereich von 20,4 Mio. € bis 21,0 Mio. € bewegen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen von 13,5 Mio. € auf 15,4 Mio. € aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte erhöhen, während sich die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 3,0 Mio. € auf 0,4 Mio. € reduzieren.

Es wird für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von rund 2,6 bis 2,9 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 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 Mietpreisbremse, welche derzeit von Teilen der Bundesregierung diskutiert wird.

Das Jahresergebnis 2018 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 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 2018 könnte dann besser ausfallen, wenn auf der Kostenseite die Instandhaltungs- sowie die Finanzierungskosten niedriger als geplant ausfallen und wenn auf der Erlösseite 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 als negative Abweichungen von den Planwerten definiert. 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 des Abschlusses einer Vielzahl von festverzinslichen Darlehen mit langen Laufzeiten ist die Gesellschaft nur einem überschaubaren 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 23. März 2018



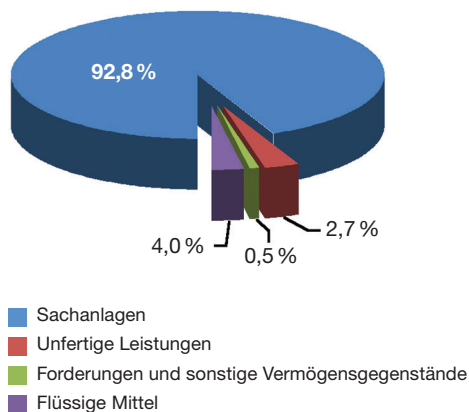
Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

3.1 Bilanz zum 31.12.2017

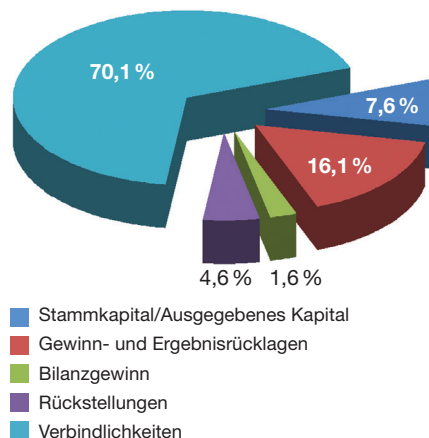
Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

Aktiva	2017 €	2016 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	165.081,64	108.867,75
Sachanlagen	140.738.004,62	122.651.741,20
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	140.903.156,26	122.760.678,95
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	4.001.941,17	4.019.800,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	801.656,01	1.065.854,66
Flüssige Mittel	6.006.627,66	3.678.548,32
Umlaufvermögen insgesamt	10.810.224,84	8.764.203,69
III. Rechnungsabgrenzungsposten	81.091,52	101.557,02
Bilanzsumme	151.794.472,62	131.626.439,66
Passiva		
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	24.416.540,87	20.965.035,68
Bilanzgewinn	2.384.037,76	3.451.505,19
Eigenkapital insgesamt	38.309.278,63	35.925.240,87
II. Rückstellungen	6.930.155,84	6.858.636,45
III. Verbindlichkeiten	106.555.038,15	88.842.562,34
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	151.794.472,62	131.626.439,66

Bilanz Aktivseite



Bilanz Passivseite



3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017 €	2016 €
Umsatzerlöse	20.140.375,10	20.142.566,09
Bestandsveränderungen	- 17.859,54	76.183,39
Andere aktivierte Eigenleistungen	985.468,00	955.310,50
Sonstige betriebliche Erträge	1.038.132,11	836.634,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.417.785,77	9.221.205,07
Rohergebnis	12.728.329,90	12.789.489,88
Personalaufwand	3.869.376,68	4.128.189,47
Abschreibungen	2.823.476,30	2.552.833,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.878.839,76	1.252.257,52
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.615,85	2.032,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.678.208,45	1.406.736,66
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.480.044,56	3.451.505,17
Steuern vom Einkommen und Ertrag	96.006,80	- 0,02
Sonstige Steuern	0,00	0,00
Jahresüberschuss	2.384.037,76	3.451.505,19

A. Allgemeine Angaben

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

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.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

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 erhaltener Investitionszuschüsse und 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.

Erstmalig wurden die Herstellungskosten von neu errichteten Außenanlagen separat ermittelt und über die Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben.

Nach umfassender Modernisierung wurde bei zwei Baumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängert (WIE 12 Fabrikstraße 50 – 58: Verlängerung um 22 Jahre auf insgesamt 102 Jahre, WIE 80 Finkenweg 7 – 11: Verlängerung um 18 Jahre auf insgesamt 98 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
Außenanlagen	19 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 1.000 € 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 **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,33 % p.a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene 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. Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 1.820,0 (Vorjahr: T€ 690,0) wurden unter den Anschaffungs- und Herstellkosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.001,9 (Vorjahr T€ 4.019,8) 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€ 17,1 (Vorjahr T€ 5,5).

Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Forderungen aus Vermietung	(T€ 268,1; Vorjahr T€ 375,8)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(T€ 5,6; Vorjahr T€ 9,2)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(T€ 0,5; Vorjahr T€ 14,1)

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen für:

	31.12.2017 T €	31.12.2016 T €
ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	985,0	555,0
Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	480,0	330,0
Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	333,0	155,0
ausstehende Rechnungen von Betriebskosten	139,7	262,5
Altersteilzeit ^{*)}	98,0	218,0
nicht in Anspruch genommenen Urlaub	123,5	139,6
interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	105,0	99,0
Gesamt Sonstige Rückstellungen	2.264,2	1.759,1

^{*)} Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S.2 HGB zum 31.12.2017 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ 175,7. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 273,7.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		(Kumulierte) Abschreibungen		Buchwert	
	Stand zum 01.01.2017 €	Stand zum 31.12.2017 €	Stand zum 01.01.2017 €	Stand zum 31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	207.150,63	305.897,64	98.282,88	140.816,00	165.081,64	108.867,75
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	207.150,63	305.897,64	98.282,88	140.816,00	165.081,64	108.867,75
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	149.811.533,88	180.260.608,72	51.336.578,98	53.117.632,36	127.142.976,36	98.474.954,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.814.038,63	2.814.074,63	1.169.917,87	1.216.061,18	1.598.013,45	1.644.120,76
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33	41.645,33	0,00	0,00	41.645,33	41.645,33
Technische Anlagen und Maschinen	89.189,58	92.706,06	29.380,07	34.254,55	58.451,51	59.809,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.646.018,99	1.681.088,92	1.050.311,81	1.135.134,56	545.954,36	595.707,18
Anlagen im Bau	20.960.381,76	11.515.034,49	107.759,91	181.230,88	11.333.803,61	20.852.621,85
Bauvorbereitungskosten	982.881,67	17.160,00	0,00	0,00	17.160,00	982.881,67
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	176.345.689,84	196.422.318,15	53.693.948,64	55.684.313,53	140.738.004,62	122.651.741,20
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	176.552.910,47	196.728.285,79	53.792.231,52	55.825.129,53	140.903.156,26	122.760.678,95

Verbindlichkeiten

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

	Gesamt per 31.12.17 €	Restlaufzeiten			gesichert T€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	93.440.078,24 (74.862.821,12)	2.840.674,38 (3.075.627,06)	8.518.873,24 (7.156.262,31)	82.080.530,62 (64.630.931,75)	91.811	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	5.937.540,38 (6.367.020,79)	401.578,78 (403.158,06)	1.588.198,31 (1.691.995,97)	3.947.763,29 (4.271.866,76)	5.181	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	4.663.499,21 (4.679.513,85)	4.663.499,21 (4.679.513,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	151.362,83 (258.913,96)	151.362,83 (258.913,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.358.329,01 (2.670.009,58)	2.144.169,32 (2.480.792,83)	214.159,69 (189.216,75)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	4.228,48 (4.283,04)	4.228,48 (4.283,04)				
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	494,20 (494,20)	494,20 (494,20)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	106.555.038,15 (88.842.562,34)	10.205.513,00 (10.902.288,80)	10.321.231,24 (9.037.475,03)	86.028.293,91 (68.902.798,51)	96.992 (80.248)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2017 T €	2016 T €
Sonstige betriebliche Erträge		
Verkäufe aus dem Anlagemögen	239,1	0,0
Entnahme Rückstellung für Bauinstandhaltung	551,5	457,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Beratungskosten für die Einführung des neuen ERP-Systems Wodis Sigma	292,9	49,3
Abrisskosten Gebäude	151,2	313,2
Buchverluste aus Verkauf/Abriss aus dem Anlagevermögen	327,0	0,0
Rückstellung Rechtsstreitigkeiten	333,0	155,0

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

	2017 T €	2016 T €
Sonstige betriebliche Erträge		
Erträge aus der Ausbuchung von Garantieforderungen	104,5	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Auflösung Prozesskostenrückstellung	-155,0	-303,0

Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	2017 T €	2016 T €
Zinserträge	0,9	1,2
Zinsaufwendungen	10,5 ^{*)}	18,2

^{*)} darin enthalten Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 0,00 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 96,0 (Vorjahr T€ 0,0) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	22
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	31	1
Summe	64	24

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€ 32.503,4, 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€ 33.437,6 gegenüber.

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde in Höhe von T€ 28,0 als Rückstellung 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 € 2.384.037,76 den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 23. März 2018



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

3.4 Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017 T€
Jahresüberschuss	2.384,0
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.823,4
Aktivierete Eigenleistungen	-985,5
(+) Zu- / (-) Abnahme langfristiger Rückstellungen (ohne sald. Deckungsvermögen)	-735,0
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	12,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16,5
(+) / (-) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-29,6
Cash Flow nach DVFA/SG	3.486,7
(+) Zu- / (-) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	743,0
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	87,9
(+) Ab- / (-) Zunahme sonstiger Aktiva	243,5
(+) Zu- / (-) Abnahme sonstiger Passiva	-393,4
(+) / (-) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.627,6
Ertragsteueraufwand/-ertrag	96,0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.891,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-98,7
Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	1.247,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.216,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (Deckungsvermögen)	63,4
Erhaltene Zinsen	-0,7
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-20.005,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	21.197,2
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.182,6
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-943,9
Vereinnahmte Tilgungszuschüsse	0,0
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-388,8
Gezahlte Zinsen	-1.628,3
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	16.053,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.939,2
Finanzmittelfonds zum 1.1.	3.286,8
Finanzmittelfonds zum 31.12.	5.226,0

3.5 Jahreskennzahlen von 2013–2017

		2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsummen	Mio €	151,8	131,6	117,4	103,7	99,9
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	24,4	21,0	19,7	19,4	18,2
Rückstellungen	Mio €	6,9	6,8	7,8	7,5	8,1
davon Bauinstandhaltung	Mio €	4,4	4,9	5,4	5,4	6,0
Langfristige Fremdmittel	Mio €	99,3	81,3	70,6	58,8	55,0
Sachanlagen	Mio €	140,9	122,8	108,6	96,4	92,7
Investitionen	Mio €	22,3	16,6	14,7	6,1	6,7
Ertragskennzahlen						
Jahresüberschuss	Mio €	2,4	3,5	1,2	0,3	1,2
Jahressollmieten	Mio €	12,8	11,7	11,2	11,1	11,0
Instandhaltungsaufwand	Mio €	3,4	2,8	3,5	4,6	4,8
Betriebskosten	Mio €	3,9	3,6	3,5	3,3	3,6
Objektverwaltungen						
Eigene Mietwohnungen	WE	3.084	3.013	3.007	3.042	3.065
Wohn-/Nutzfläche	m ²	191.756	184.790	184.310	185.422	187.054
Leerstand	WE	144	119	121	129	141
Wohnungswechsel	WE	233	224	241	272	295
Fremdverwaltungen	WE	22	22	39	55	55
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
Personal						
Angestellte	Anzahl	54	57	56	45	34
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	32	33	33	29	30

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2017 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 31. Juli 2017 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 2017 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 21. Juni 2018 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 2.384.037,76 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2017 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 21. Juni 2018



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

