



Geschäftsbericht 2020



der Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|-------|
| Vorwort | 2 |
| 1. Unternehmen | |
| 1.1 Unternehmensprofil | 4 |
| 1.2 Organigramm | 5 |
| 1.3 Gelebte Nachhaltigkeit | 6 |
| 2. Lagebericht | |
| A. Grundlagen des Unternehmens | 9 |
| B. Wirtschaftsbericht | 9 |
| I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen | 9 |
| II. Geschäftsverlauf | 11 |
| 1. Bestandsbewirtschaftung | 11 |
| 2. Neubautätigkeit | 11 |
| 3. Modernisierung | 12 |
| 4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen | 12 |
| 5. Verwaltungstätigkeit | 12 |
| 6. Unterbringung von Asylbewerbern | 12 |
| III. Lage | 13 |
| 1. Ertragslage | 13 |
| 2. Finanzlage | 14 |
| 3. Vermögenslage | 15 |
| IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren | 16 |
| 1. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation | 16 |
| 2. Mieterzufriedenheit | 16 |
| 3. Mitarbeiter | 17 |
| C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem | 17 |
| I. Prognosebericht | 17 |
| II. Risikobericht | 18 |
| III. Chancenbericht | 19 |
| IV. Risikomanagementsystem | 19 |
| D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten | 20 |
| 3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 | |
| 3.1 Bilanz | 22 |
| 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung | 23 |
| 3.3 Anhang | 24 |
| A. Allgemeine Angaben | 24 |
| B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 24 |
| C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz | 26 |
| D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung | 29 |
| E. Sonstige Angaben | 29 |
| 3.4 Kapitalflussrechnung | 31 |
| 3.5 Jahreskennzahlen 2016–2020 | 32 |
| 4. Bericht des Aufsichtsrates | 33 |

Das vergangene Geschäftsjahr 2020 stellte uns alle mit der Corona-Pandemie vor eine noch nie dagewesene Herausforderung. Kurzfristig mussten sich Verhaltensweisen zur Sicherheit von Mitarbeitern, Mietern sowie Geschäftspartnern ändern.

Zeitgleich steht und stand die gesamte Wohnungswirtschaft weiterhin vor der Herausforderung, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen für das digitale Zeitalter fitter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren. Gleichzeitig gilt und galt es stets, alle gesellschaftlichen Gruppen zu berücksichtigen.

Diesen vielfältigen Herausforderungen hat sich die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 2020 erfolgreich gestellt und zudem das Geschäftsjahr sehr erfolgreich abgeschlossen.

Dies verdeutlichen die äußerst zufriedenstellenden wohnungs- und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen:

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Jahresüberschuss: | 2.061,2 T€ |
| Eigenkapitalquote: | 24,5 % |
| Fluktuationsrate: | 5,1 % |
| Investitionen in Bestand u. Neubau: | 20,9 Mio. € |

Trotz der pandemiebedingten Umstände konnten wir auch unser anspruchsvolles Bau- und Modernisierungsprogramm ohne nennenswerte Verzögerungen fortführen.

- So schlossen wir die umfassenden Modernisierungen an den Objekten Reigersbergstraße 15 und 17 ab.
- Die Neubauprojekte Liebig Höfe (2. Bauabschnitt) konnten wie geplant in die Vermietung gehen. Hier entstehen 57 Wohnungen, welche mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung finanziert wurden und in den Einkommensgruppen 1 bis 3 zur Vermietung angeboten wurden.
- Mit der Kita im Hefner-Alteneck haben wir ein erstes holzhybrides Projekt im Herbst 2020 auf den Weg gebracht.
- Neben den laufenden Projekten initiierten wir weitere Bau- und Modernisierungsprojekte für die nachfolgenden Jahre.

Für die umfassende Sanierung in Nilkheim am Tannenweg 11 – 15 reichten wir, ebenso wie für das Neubauprojekt in Nilkheim am Anwandweg, im Dezember die Bauanträge bei der Stadt Aschaffenburg ein, so dass wir auch bei diesen beiden Projekten im Zeitplan sind.



Verabschiedung von Herrn Jürgen Steinbach

Im Anwandweg entstehen ab dem Herbst 2021 nunmehr 124 Wohnungen. 108 Wohnungen werden mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung finanziert. Alle Wohnungen sind barrierefrei ausgeführt, 8 davon rollstuhlgerecht. Am Tannenweg werden 24 Wohnungen umfassend saniert und in einen marktgerechten und modernen Zustand versetzt. Auch die Wohnungen am Tannenweg sind mietpreisgebunden.

Trotz unserer moderaten Mietenpolitik ist es uns abermals gelungen, die gesetzlich geforderten energetischen Standards bei beiden Projekten zu übertreffen.

Neben dem Neubau und der Modernisierung sind uns das Wohnumfeld und der Klimaschutz besonders wichtig. Unser Einsatz im Sinne des lokalen Umwelt- und Klimaschutzes gilt daher selbstverständlich auch unseren Außenanlagen. Mit dem Projekt „Blühwiesen“ haben wir im Frühjahr 2020 bereits rund 6.000 m² Ökowieden für Insekten und Bienen angelegt.

Auch perspektivisch werden wir ganz aktiv das Wohnen in Aschaffenburg mitgestalten dürfen. Im Herbst 2020 konnten wir weitere rund 7.000 m² Grundstücksflächen in Nilkheim erwerben.

Insgesamt planen wir in den kommenden 5 Jahren rund 136,2 Mio.€ in Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauprojekte zu investieren.

In diesem Jahr präsentieren wir Ihnen erstmalig einen kurzen Einblick in die gelebte Nachhaltigkeit der Stadtbau Aschaffenburg. Den Bericht werden wir in den kommenden Jahren weiter ausbauen.

All die beschriebenen Projekte, Herausforderungen und mannigfaltigen Themen sind nur mit einem hoch professionellen und interdisziplinär agierenden Team möglich, das mit Leidenschaft auch in herausfordernden Zeiten tagtäglich voll und ganz hinter den Zielen der Stadtbau Aschaffenburg steht.

Mein herzlicher Dank gilt daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das tägliche Engagement bei der Arbeit.

Ebenfalls möchte ich an der Stelle dem Stadtrat der Stadt Aschaffenburg für seine breite politische Unterstützung, dem Aufsichtsrat für seine stets konstruktive und zielorientierte Beratung der Geschäftsführung und selbstverständlich auch allen Geschäftspartnern danken.

Seit dem 01.07.2020 bin ich Geschäftsführer der Stadtbau Aschaffenburg GmbH. Daher darf ich mich an dieser Stelle auch ganz persönlich bei meinem Vorgänger Herrn Jürgen Steinbach für das erste halbe Jahr 2020, die reibungslose Überleitung der Geschäfte sowie für die strategische Ausrichtung der Gesellschaft in den vergangenen 15 Jahren bedanken. Mit dem Dank verbunden sind die besten Wünsche für einen angenehmen Ruhestand.

Unseren Kunden, den zahlreichen Mietern der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, verspreche ich, dass wir auch im kommenden Jahr tagtäglich unser Bestes für Sie, Ihr Zuhause und Aschaffenburg geben werden.

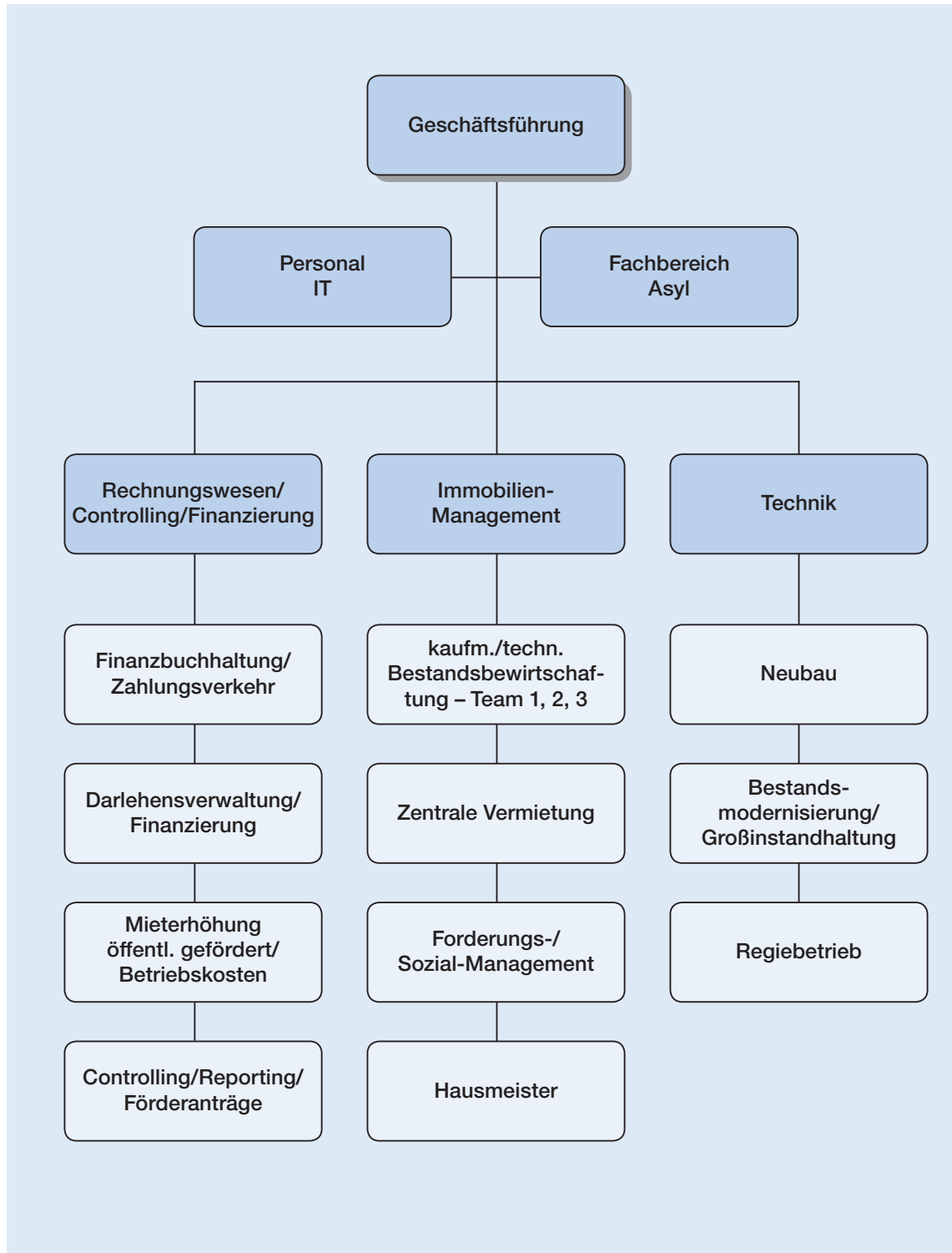


André Kazmierski
Geschäftsführer

1.1 Unternehmensprofil (Stand 31.12.2020)

| | |
|------------------------------|--|
| Firmenbezeichnung | Stadtbau Aschaffenburg GmbH HRB 40 - Handelsregister B Aschaffenburg |
| Rechtsform | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| Gesellschafter | Stadt Aschaffenburg 96,97 % Eigene Anteile 3,03 % |
| 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 | 15.242.000,00 EUR |
| Gründungsdatum | 19.02.1949 |
| Gebäudebestandsdaten | 3.136 Wohneinheiten davon 934 öffentlich gefördert |
| Gewerbeeinheiten | 12 |
| Garagen / Stellplätze | 684 |
| Wohn-/Nutzfläche | 197.318 m ² |
| Grundstücksfläche | 324.407 m ² |
| Geschäftsführer | André Kazmierski, FRICS, M. A. Real Estate Management (ab 01.07.2020) Jürgen Steinbach, Dipl.- Oec. (bis 31.07.2020) |
| Aufsichtsrat Vorsitzender | Oberbürgermeister Jürgen Herzing (ab 01.05.2020) Oberbürgermeister Klaus Herzog (bis 30.04.2020) |
| Stellvertr. Vorsitzender | Bürgermeister a.D. Werner Elsässer |
| Mitglieder | Klaus Herzog Oberbürgermeister a.D. (ab 01.05.2020) Johannes Büttner Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Moritz Mütze (ab 01.05.2020) Walter Roth (bis 30.04.2020) Rosemarie Ruf Peter Schweickard Sven Spiegel (bis 30.04.2020) |
| Mitarbeiter | 49 Verwaltung 37 Regiebetrieb, Hausmeister |
| Firmensitz | Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg |
| Internet | www.stadtbau-ab.de |
| Mitgliedschaften | VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber Initiative Wohnen.2050 e. V. |

1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH



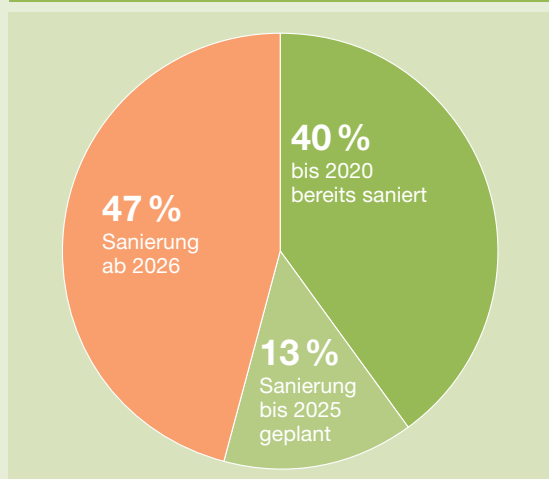
1.3 Gelebte Nachhaltigkeit

Ökologisches Engagement

Für die Stadtbau ist Klimaschutz eines der vordringlichsten Themen – alle beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Unternehmensleitung leisten seit vielen Jahren einen kontinuierlichen Beitrag zum Klimaschutz und prägen so das Bild der gelebten Nachhaltigkeit.

Zeitgleich steht die Aufgabe der Gesellschaft – nämlich eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung – im Fokus des Handelns.

40 % Anteil energetisch sanierte Wohnfläche



Insgesamt wurden bisher rd. 40 % des Bestands energetisch saniert. Hierbei konnte der durchschnittliche Energieverbrauch von rd. 150 kWh/m²*a auf rd. 55 kWh/m²*a reduziert werden, das entspricht einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes von über 1.122 t pro Jahr.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hält bei jeder Modernisierung, umfassenden Sanierung und beim Neubau den jeweils aktuell geforderten Energiestandard ein. Bereits in den letzten Jahren erreichten wir sogar eine Übererfüllung der gesetzlichen Mindeststandards (beispielsweise KfW Energieeffizienzhaus 55). Dieser Standard wird auch beim größten Neubauprojekt der kommenden Jahre in der Schopenhauerstraße in Nilkheim realisiert.

Die gelebte Nachhaltigkeit lässt sich auch in unseren Bestandsinvestitionen erkennen. Seit Jahren investiert die Stadtbau in einen energetisch zeitgemäßen und hoch qualitativen Wohnraum.

Im Jahr 2020 lagen die Investitionen in den Bestand bei 49,38 EUR/m². Dieser Wert liegt seit Jahren weit über dem Durchschnitt der im VdW Bayern organisierten Wohnungsunternehmen. Der Vergleichswert in 2020 betrug dort 27,26 EUR/m².

728 Bäume im Gesamtbestand



Allein im Zeitraum von 2017 bis 2020 wurden insgesamt 143 Bäume mit klimagerechten Baumarten neu gepflanzt.

Weitere Maßnahmen sind die Begrünung von Dachflächen und die Nutzung von Photovoltaikanlagen an verschiedenen Standorten.

Die naturnahe Gestaltung unserer Außenflächen wird bei jeder Neugestaltung besonders beachtet. In den vergangenen Jahren haben wir zahlreiche Flächen renaturiert und somit zeitgleich eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen.

6.000 Quadratmeter Blühwiesen neu angelegt



Unter anderem wurden auch im Zusammenhang mit der Teilnahme beim Aktionsbündnis „Aschaffenburg summt“ zahlreiche Blühwiesen in den Außenanlagen angelegt. Sie tragen zu einer Verbesserung der Biodiversität bei Pflanzen und Insekten bei.

Soziales Engagement

Unsere 86 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Grundlage unseres Unternehmenserfolgs. Eine geringe Mitarbeiterfluktuation ist ein Zeichen für die Zufriedenheit und die Loyalität zur Stadtbau – und auch ein Bekenntnis zu den umfangreichen Zielen der Gesellschaft.

10 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

Die Vergütung erfolgt nach dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes mit leistungsorientierten Gehaltsbestandteilen und betrieblicher Altersvorsorge.

Es finden jährliche Mitarbeitergespräche in allen Bereichen statt. Die Stadtbau bietet ein Gleitzeitmodell, um Beruf und Familie gut in Einklang bringen zu können. Neben der Förderung der innerbetrieblichen Aus- und Weiterbildung der Angestellten stellt die Stadtbau seit vielen Jahren Ausbildungsplätze für neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung.

Zum vorbeugenden Gesundheitsschutz und zur Arbeitssicherheit gibt es speziell ausgebildete und beauftragte Mitarbeiter und Dienstleister.

252 Körbe mit Büroobst für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



Neben der kostenlosen Bereitstellung von Obst und Mineralwasser hält die Stadtbau Angebote bereit, wie regelmäßige Teambuildingmaßnahmen, Betriebsfeiern und Betriebsausflüge, mobile Massagen am Arbeitsort und Gesundheitspräventionskurse wie Yoga und „Gesundes Sehen am Bildschirmarbeitsplatz“.

Über 7.000 Menschen, die in unseren Wohnungen leben, stehen im Mittelpunkt unseres Engagements.

Dass dies so bleibt ist unser täglicher Antrieb. Dazu tragen attraktive Wohnlagen und ein zuverlässiger Mieterservice bei, der – nicht zuletzt durch unsere qualifizierten Hausmeister und Beschäftigte des Regiebetriebs – nah am Menschen ist.

36.028 Arbeitsstunden Hausmeister u. Regiebetrieb

Die positive Gesamtbewertung in der Mieterumfrage 2020 ist für uns Bestätigung und zugleich Auftrag, uns für weitere Verbesserungen einzusetzen.

Die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien trägt dazu bei auch in Zukunft hochwertigen und finanzierbaren, sowie lebenswerten Wohnraum in unseren Quartieren zur Verfügung stellen zu können.

Unser Ziel ist es dabei Klimaschutz und Lebensqualität durch soziale Quartiersentwicklung in Einklang zu bringen.

6 Angestellte für Beratung und Service im Quartiers- und Conciergebüro



Das Quartiersbüro im Herzen des Hefner-Alten- ecks bietet Beratung zu allen Themen des alltäglichen Lebens an und entwickelt unterschiedliche Projekte zur Stärkung der sozialen Strukturen im Quartier. Unter anderem werden hier Veranstaltungen wie gemeinsames Mieterkochen, Jugendtreffs und Straßenfeste angeboten.

Das Conciergebüro leistet vielfältigen Mieterservice in der Wohnanlage Liebig-Höfe, wie etwa die Vermietung des Gemeinschaftsraums, die Annahme von Paketen und die Weiterleitung anfallender Reparaturaufträge.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020



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 96,97 % ist die Stadt Aschaffenburg. Die Gesellschaft selbst hält 3,03 % 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 und Obdachlosen, 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 445 Häuser mit 3.136 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich im Berichtsjahr durch den Erwerb eines unbebauten Grundstücks in Nilkheim mit rund 7.000 m² Grundfläche

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von

finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9 Prozent. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rund 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Im Monat Dezember waren in Deutschland rund 2,71 Millionen Arbeitslose registriert, somit ist seit Beginn der Corona-Krise eine leichte Erholung erkennbar. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000, im Vergleich zum Vorjahresmonat (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2020 auf 44,51 Millionen Menschen gesunken, das waren 680.000 weniger als im November 2019. In der Stadt Aschaffenburg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2020 bei 5,9 % (Vj.: 4,2 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäische Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Seit dem 18. September des Jahres 2019 gilt ein durch die EZB festgelegter Zinssatz für die Einlagefazilität von -0,50 Prozent. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.



Modernisierung Finkenweg 25–29

gemäßiger aus. Zuversichtlich stimmt zudem, dass die Branche durch den Bauboom der vergangenen Jahre neue Kraft tanken konnte und sich deshalb zu Jahresbeginn in bemerkenswerter Verfassung befand. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

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.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,9 % mehr Baugenehmigungen von Wohnungen als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.400. In den ersten elf Monaten 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 3,0 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 26,8 % und die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser bei 17,5 %. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen nahm im Vergleich zum Vorjahr zu (49,49 %).

Die Aussichten für 2021 sind zurückhaltend. Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich

Die Stadt Aschaffenburg ist in der aktuellen Mieterschutzverordnung (MiSchuV) aufgeführt. Es gilt in Aschaffenburg eine abgesenkte Kappungsgrenze. Dies bedeutet: Der Vermieter darf die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 15 Prozent (statt 20 Prozent) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen. Abgesehen von den gesetzlichen Sonderregelungen in den §§ 559 und 560 BGB ist eine Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren von über 15 Prozent nicht zulässig.

Die Gesellschaft bewirtschaftet 8,2 % des gesamten Wohnungsbestandes und 5,9 % der Gesamtwohnungsflächen in Aschaffenburg. Mit ihrer Mietpreispolitik versucht das Unternehmen dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt zu wirken. Die Nettosollmiete der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr im Durchschnitt 5,93 € je m² Wohnfläche, während im freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 10,67 € je m² gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffen-

burg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2020 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber rund 1.100 Haushalte. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Aschaffenburg weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronaviruskrise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bezüglich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronaviruskrise nicht maßgeblich beeinflusst.

1. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig. Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2020 insgesamt 3.136 Wohnungen mit 194.925 m² Wohnfläche, 12 gewerbliche Einheiten mit 2.393 m² Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude mit Werkstatt und Büro sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum) sowie 684 Garagen.



Neubau Kita St. Martin, Hefner-Alteneck Str. 35



Innenansicht Kita St. Martin

2. Neubautätigkeit

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Mittel in den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen investiert. Im Hefner-Alteneck Gebiet wurde der nächste Bauabschnitt „HAQ 2“ mit weiteren 57 Wohnungen fortgeführt. In das Bauvorhaben sind in 2020 rund 5.611,7 T€ investiert worden. Dieser Neubau wird im Jahr 2021 fertig gestellt sein.

Für in Vorjahren abgeschlossene Baumaßnahmen sind 2020 Restkosten angefallen. Für die Beckerstraße waren das rund 104,7 T€, für die Reigersbergstraße rund 21,4 T€ und für die Paulusstraße rund 200,5 T€. Für die in 2018 abgeschlossene Baumaßnahme „HAQ 1“ sind in 2020 Restkosten in Höhe von 9,9 T€ angefallen.

Im neu zu erschließenden Baugebiet „Anwanderweg“ im Stadtteil Nilkheim hat die Stadtbau Aschaffenburg in 2019 eine Grundstücksfläche von 9.128 m² in der Schopenhauerstraße von der Stadt Aschaffenburg erworben. Bis zum Jahr 2024 werden hier 124 neue Wohnungen, davon 108 öffentlich gefördert, mit rund 9.247 m² Wohnfläche entstehen. Für dieses Neubauvorhaben sind in 2020 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.163,4 T€ angefallen.

Im Jahr 2020 hat die Gesellschaft ein weiteres Grundstücksareal an der Schopenhauerstraße mit 6.856 m² Grundfläche erworben. Die Anschaffungskosten inklusive der Erwerbsnebenkosten für das Grundstück betragen 4.489,0 T€. Hier ist ein Neubauvorhaben mit ca. 161 öffentlich geförderten Wohnungen projektiert.

Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

| Lage | Bj. | WE | Wohnfläche m ² | Beginn – Ende | erwartete Kosten rund T € |
|------------------------------------|------|-----------|---------------------------|---------------|---------------------------|
| Finkenweg 25–29 (Aufstockung 6 WE) | 1966 | 18 | 1.303 | 08/19–08/20 | 2.660 |
| Reigersbergstraße 15,17 | 1994 | 24 | 1.724 | 04/19–08/20 | 4.211 |
| Tannenweg 11–15 | 1972 | 24 | 1.971 | 04/21–08/22 | 4.744 |
| Gesamt | | 66 | 4.998 | | 11.615 |

Im Hefner-Alteneck-Quartier wurde eine Kita in Holzhybrid-Bauweise auf den Weg gebracht. Hierfür sind im abgelaufenen Jahr 42,0 T€ angefallen. Die Kita wird im Frühjahr 2021 fertiggestellt sein.

3. Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden alle Modernisierungsmaßnahmen wie geplant abgeschlossen. Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 4,4 Mio. € (Vj.: 4,7 Mio. €) aktiviert. Hierbei wurden neue Dämmungen an Fassaden, Dachböden und Kellerdecken, neue Heizungsanlagen sowie neue Fenster bei verschiedenen Anwesen eingebaut. Bei einigen Objekten wurden neue Balkone angebaut. Im Hefner-Alteneck-Gebiet wurde für die Neugestaltung der Außenanlagen an unseren Objekten 269,5 T€ (Vj.: 912,2 T€) aufgewendet.

| Kennzahlen pro m ² Wohn-/Nutzfläche | 2020 | 2019 |
|--|---------|---------|
| Instandhaltungskosten | 26,94 € | 26,27 € |
| inklusive wertverbessernde Maßnahmen | 49,38 € | 49,96 € |

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein älteres Reihenhauses verkauft. Hierfür wurden Erlöse in Höhe von 101,0 T€ erzielt.

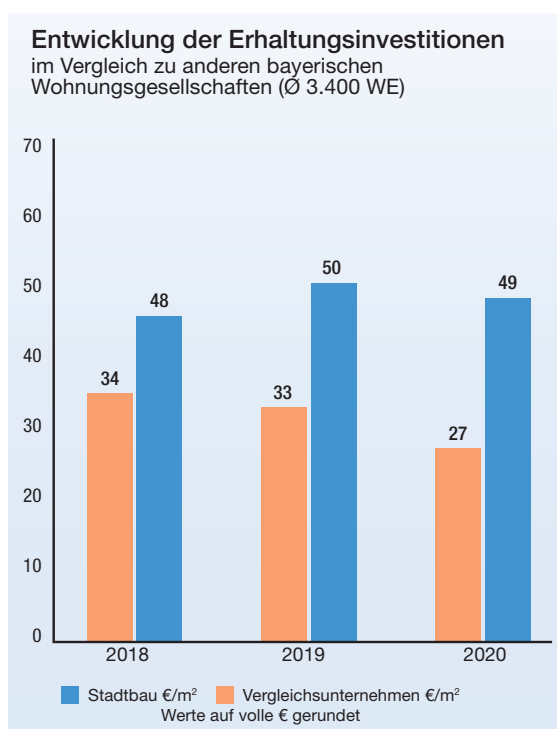
5. Verwaltungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31. Dezember 2020 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.: 15) der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

6. Unterbringung von Asylbewerbern

Die im Jahr 2014 begonnene dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern wird als zusätzliches Tätigkeitsfeld fortgeführt. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom Dezember 2018 wurde die Unterbringung auf Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen erweitert. Die Gesellschaft hat zum Jahresende 2020 hierzu im Stadtgebiet 23 Objekte von Dritten angemietet und stellt darüber hinaus ein eigenes Objekt mit 6 Wohnungen zur Verfügung. Insgesamt wurden per Ende Dezember 2020 in den bereitgestellten Objekten 205 Personen untergebracht, davon 52 obdachlose Menschen.

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



III. Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

$$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$$

Die Eigenkapitalquote beschreibt die Beziehung zwischen Eigen- und Gesamtkapital. Je mehr Eigenkapital ein Unternehmen zur Verfügung hat, desto besser ist in der Regel die Bonität eines Unternehmens, desto höher ist die finanzielle Stabilität und desto unabhängiger ist ein Unternehmen von Fremdkapitalgebern.

Eigenkapitalrentabilität:

$$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$$

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

Kapitaldienstdeckung:

$$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$$

Mit der Kapitaldienstdeckung wird das Verhältnis zwischen erforderlichem Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) aus dem Kreditvertrag und Cashflow aus der Immobilie wiedergegeben.

Die Eigenkapitalquote beträgt 24,5 % (Vj.: 24,9 %). Die Abweichung zu der prognostizierten Eigenkapitalquote in Höhe von 25,0 % ist durch die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorgesehene Anschaffung des unbebauten Grundstücks an der Schopenhauerstraße begründet.

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,4 % (Vj.: 3,7 %). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 4,7 % ist durch eine geringe Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung begründet.

Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen pro m² und die Kapitaldienstdeckung lagen im Rahmen der Erwartungen.

Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

| Indikator | | Vorjahreswert 2019 | Ist-Wert 2020 | Prognose-Wert für 2021 |
|---|------------------|-----------------------|------------------|---------------------------|
| Eigenkapitalquote | % | 24,9 | 24,5 | 24,0 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 3,7 | 4,4 | 3,0 |
| Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen | €/m ² | 26,3 | 26,9 | 26,8 |
| Kapitaldienstdeckung | % | 31,3 | 32,0 | 30,4 |

1. Ertragslage

Es wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 20.347,1 T€ (Vj.: 20.136,6 T€) erzielt. Hier haben sich insbesondere die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 4.785,4 T€ (Vj.: 4.398,3 T€) sowie die Sollmieten aufgrund von fertiggestellten Neubauten und modernisierten Objekten auf 14.354,0 T€ (Vj.: 14.115,4 T€) erhöht, während sich die Erlöse für die Unterbringung von Asylbewerbern auf 1.762,0 T€ (Vj.: 2.188,3 T€) reduzierten. Insgesamt wurde die Prognose für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 20.306,0 T€ übertroffen.

Die Nettosollmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 5,85 € auf 5,93 € an. Die Steigerung

resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der Vermietung von fertiggestellten Neubaumaßnahmen, den Auswirkungen der Neuvermietung von Wohnungen nach Mieterwechsel sowie aus den Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 582,7 T€ (Vj.: 351,0 T€) erhöhten sich im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der höheren Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Der Jahresüberschuss 2020 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 2.061,2 T€ (Vj.: 1.616,3 T€). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirt-

schaftung geprägt. Gestiegene Personalkosten sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden. Im Vergleich zur Planung (2.128 T€) ist das Jahresergebnis für 2020 niedriger ausgefallen. Dies ist insbesondere auf höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und niedrigere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen.

Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2020 ist gut.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 3,1 (Verschuldungsgrad).

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 132.909,8 T€ (Vj.: 117.966,0 T€) erhöht.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2020 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 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein weiteres unbebautes Grundstücksareal im Stadtteil Nilkheim

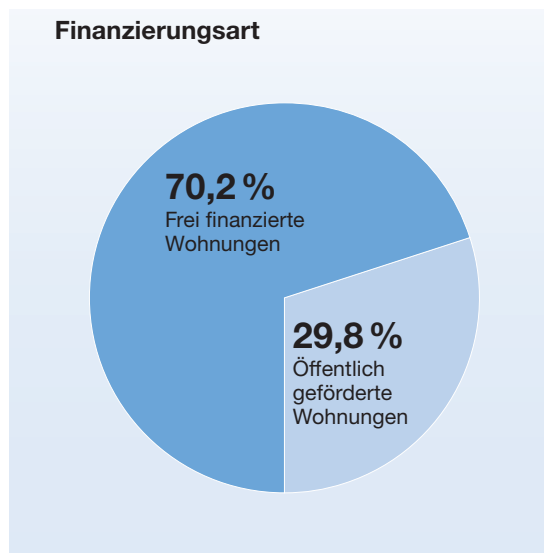
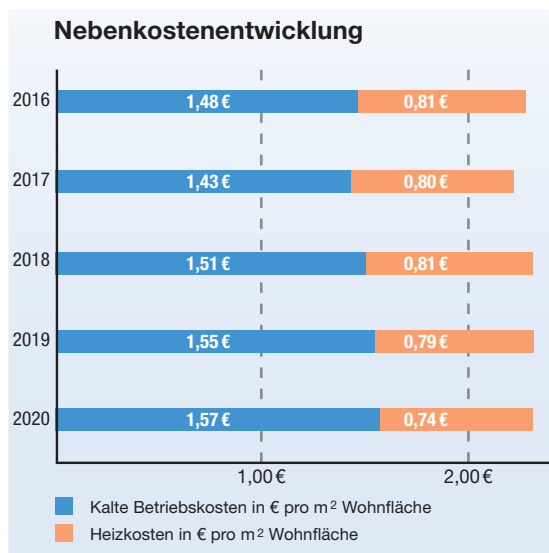
erworben. Rund 15.119,2 T€ wurden im abgelaufenen Jahr für Neubauten und Modernisierungen investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2021 bis 2025 weitere Kosten in Höhe von rund 136,2 Mio. € erwartet.

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 2021 bis 2025 Fremdmittel in Höhe von 121,5 Mio. € aufgenommen.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.951,4 T€ (Vj.: 3.954,2 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von – 16.053,7 T€ (Vj.: – 15.286,8 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 15.582,7 T€ (Vj.: 9.170,1 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Zunahme von Zahlungsmitteln in Höhe von 4.480,4 T€. Der zum 31.12.2020 verbleibende Finanzmittelbestand von 7.641,5 T€ (Vj.: 3.161,1 T€) wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2021 und 2022 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 8,7 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.





Anpflanzung Obstwiese Hasenkopf

Gesellschafter (Stadt Aschaffenburg) eine Kapitalerhöhung durch Einbringung einer Bareinlage in Höhe von 1,4 Mio. € geleistet. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 50,7 Mio. € (Vj.: 47,4 Mio. €) und entsprechen 26,4 % (Vj.: 27,0 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Stadtbau Aschaffenburg hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2020 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 175,4 Mio. € auf 192,1 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 176,9 Mio. € (Vj.: 165,1 Mio. €). Das entspricht 92,1 % (Vj.: 94,1 %) 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 15,3 Mio. € (Vj.: 10,3 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 47,1 Mio. € (Vj.: 43,6 Mio. €). Im Jahr 2020 wurde vom

Es handelt sich ausschließlich um Objektfinanzierungen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 20,5 Mio. € stehen Tilgungen von 5,6 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 176,9 Mio. € (Vj.: 165,1 Mio. €) sind fast vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 176,8 Mio. € (Vj.: 165,4 Mio. €) finanziert.

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



Modernisierung und Aufstockung Finkenweg 1–29



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

Zum 31.12.2020 standen 103 Wohneinheiten (Vj.: 101 Wohneinheiten) leer. Darin sind 98 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 3,3 % (Vj.: 3,2 %) und liegt auf dem prognostizierten Niveau von 3,3 %. Für 2021 wird

eine Leerstandsquote von 3,7 % erwartet.

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

Im Geschäftsjahr 2020 waren 159 (Vj.: 152) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 5,1 % (Vj.: 4,9 %) und liegt über der Prognose von 4,6 %. Für 2021 rechnet die Gesellschaft mit 145 Mieterwechsel und einer Fluktuationsrate von 4,5 %.

2. Mieterzufriedenheit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine telefonische Mieterbefragung durchgeführt. Hierbei wurden rund 500 Mieter stichprobenartig ausgewählt und zu Themenkomplexe wie Wohnsituation, Vermieterservice, Instandhaltung und allgemeine Zufriedenheit befragt. Alle Fragen wurden nach dem Schulnotensystem zusammenfassend mit einem klaren „gut“ bewertet.

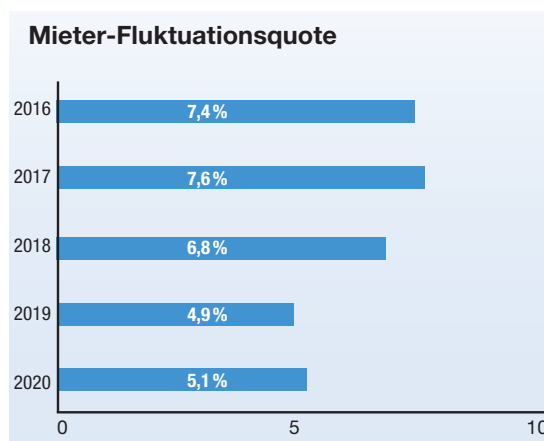
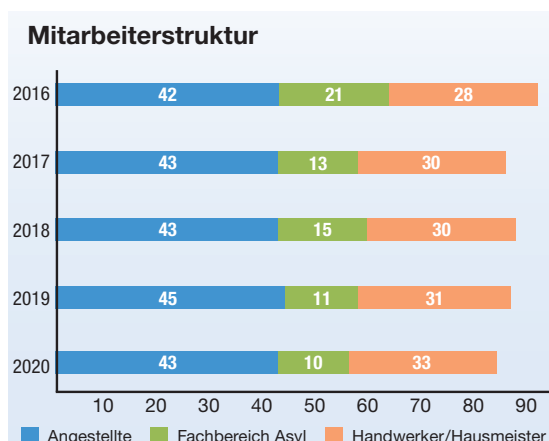
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

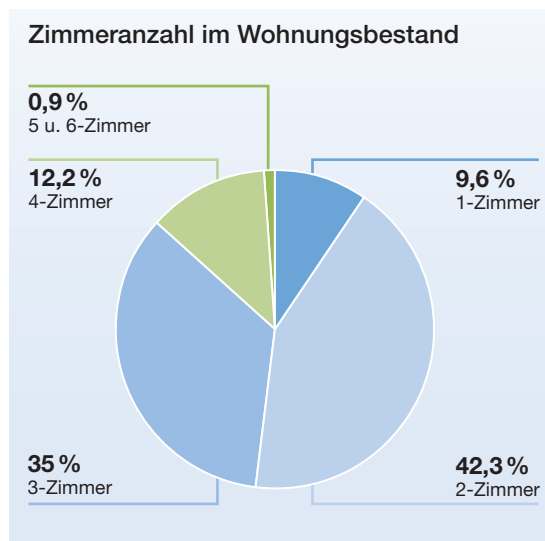
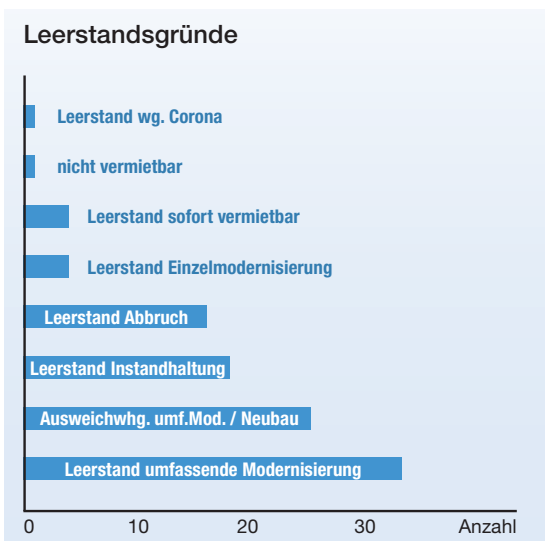
Bezüglich der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter III. Lage der Gesellschaft sowie auf C. I. Prognosebericht.

1. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation

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

Im Jahr 2020 betragen die Erlösschmälerungen 3,2 % der Jahressollmiete (Vj.: 3,2 %) und liegen damit unter der Prognose von 3,3 %. Die Gesellschaft erwartet für 2021 Erlösschmälerungen in Höhe von 3,3 %.





3. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 86 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 87 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Die Stadtbau Aschaffenburg investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich zwei Ausbildungsplätze an.

Freiwerdende 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 22,9 T€ (Vj.: 35,6 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2020 betragen 35,0 T€.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die

darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

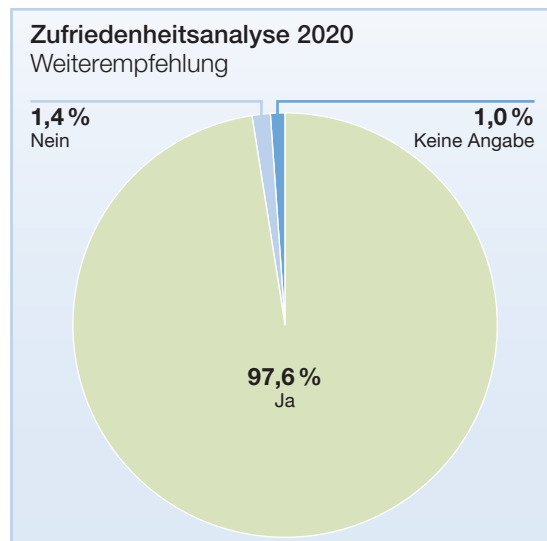
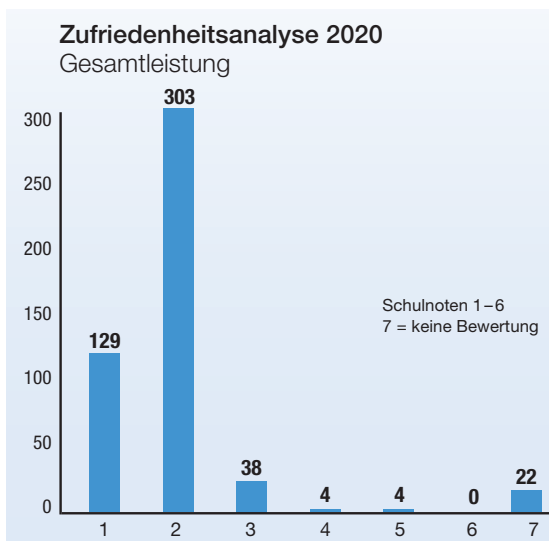
Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und das weiterhin niedrige Zinsniveau dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die Gesellschaft der Stadt Aschaffenburg in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Die nächsten fünf Jahre bis zum Jahre 2025 werden von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm geprägt sein. In diesem Planungszeitraum sollen weitere 465 Wohnungen neu errichtet bzw. geplant und 304 Wohnungen umfassend modernisiert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 136,2 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 87,3 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 48,9 Mio. € bis 2025 aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 5 Jahren im Bereich von 20,7 Mio. € bis 23,1 Mio. € bewegen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen von 14,6 Mio. € auf 17,3 Mio. € aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte erhöhen, während sich



die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 1,4 Mio. € auf 0,4 Mio. € reduzieren.

Es wird für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von rund 1,5 bis 2,0 Mio. € gerechnet.

II. Risikobericht

Aus der anhaltenden Coronavirus-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 2021 könnte geringer als geplant ausfallen, wenn die Einnahmen niedriger oder die Instandhaltungskosten höher als geplant sind.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

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

Das Jahresergebnis für 2021 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.

Gesamtaussage:

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

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.

Die Gesellschaft verfügt zudem über ein internes Kontrollsystem, welches Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung beinhaltet. Auch sind alle wesentliche Kernprozesse hierin beschrieben und geregelt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr ein für alle Mitarbeiter verpflichtendes Tax Compliance Systems eingeführt.

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.



Modernisierung Reigersbergerstr. 15, 17, Straßenansicht



Modernisierung Reigersbergerstr. 15, 17, Rückansicht

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.

Derivate

Es werden langfristige Zinssicherungsinstrumente (Forward-Darlehen) für einen großen Teil der in 2021 auslaufenden Festzinsbindungen und für die Finanzierung anstehender Neubau- und Modernisierungsvorhaben eingesetzt. Damit wurde eine langfristige, sichere und günstige Finanzierungsbasis geschaffen. Dadurch hat sich die Gesellschaft von der zukünftigen Zinsentwicklung weitgehend unabhängig gemacht.

Rein spekulative Finanzinstrumente kommen bei der Stadtbau Aschaffenburg nicht zum Einsatz. Die Entwicklung an den Finanzmärkten wird äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen rechtzeitig begegnen zu können.

Aschaffenburg, 31. März 2021

André Kazmierski
Geschäftsführer

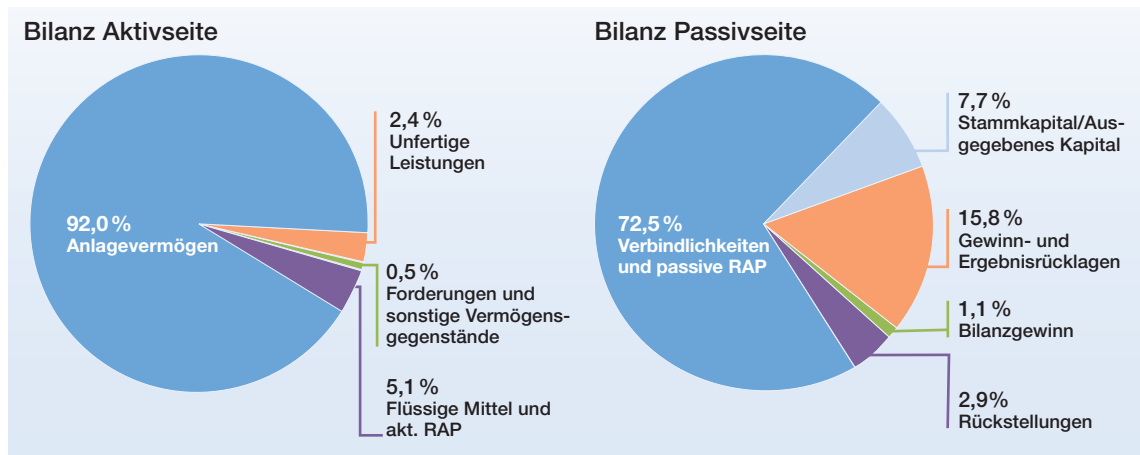


Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

3.1 Bilanz zum 31.12.2020

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form.

| Aktiva | 2020 € | 2019 € |
|---|-----------------------|-----------------------|
| I. Anlagevermögen | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 44.735,48 | 89.246,48 |
| Sachanlagen | 176.817.058,94 | 165.015.467,60 |
| Finanzanlagen | 70,00 | 70,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 176.861.864,42 | 165.104.784,08 |
| II. Umlaufvermögen | | |
| Unfertige Leistungen | 4.591.851,88 | 4.618.435,80 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 923.209,25 | 885.785,52 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | 9.679.677,44 | 4.740.721,44 |
| Umlaufvermögen insgesamt | 15.194.738,57 | 10.244.942,76 |
| III. Rechnungsabgrenzungsposten | 77.963,37 | 69.300,74 |
| Bilanzsumme | 192.134.566,36 | 175.419.027,58 |
| Passiva | | |
| I. Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 15.242.000,00 | 13.802.000,00 |
| ./. Nennbetrag Eigene Anteile | -463.300,00 | -463.300,00 |
| = Ausgegebenes Kapital | 14.778.700,00 | 13.338.700,00 |
| Andere Gewinnrücklagen | 30.299.273,68 | 28.682.991,23 |
| Jahresüberschuss | 2.061.239,79 | 1.616.282,45 |
| Eigenkapital insgesamt | 47.139.213,47 | 43.637.973,68 |
| II. Rückstellungen | 5.651.299,36 | 6.786.507,25 |
| III. Verbindlichkeiten | 139.343.100,53 | 124.992.550,65 |
| IV. Rechnungsabgrenzungsposten | 953,00 | 1.996,00 |
| Bilanzsumme | 192.134.566,36 | 175.419.027,58 |



3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

| | 2020 € | 2019 € |
|---|----------------------|----------------------|
| Umsatzerlöse | 20.443.093,72 | 20.234.964,43 |
| Bestandsveränderungen | -26.583,92 | 402.616,61 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 956.208,00 | 886.670,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 582.650,53 | 351.045,33 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 9.150.376,37 | 9.196.082,82 |
| Rohergebnis | 12.804.991,96 | 12.679.213,55 |
| Personalaufwand | 4.427.592,47 | 4.370.172,99 |
| Abschreibungen | 3.440.435,09 | 3.415.513,73 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.065.849,32 | 1.453.867,32 |
| Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 2.471,16 | 3.319,38 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.812.347,66 | 1.815.200,46 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 2.061.238,58 | 1.627.778,43 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -1,21 | -0,20 |
| Sonstige Steuern | 0,00 | 11.496,18 |
| Jahresüberschuss | 2.061.239,79 | 1.616.282,45 |

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 16.10.2020 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.

Nach umfassender Modernisierung wurde bei der Baumaßnahme WIE 80 Finkenweg 25–29: Verlängerung um 37 Jahre auf insgesamt 63 Jahre die Restnutzungsdauer verlängert. Bei der Modernisierungsmaßnahme Reigersbergstr. 15–17 wurde die Restnutzungsdauer um 49 Jahre auf insgesamt 62 Jahre verlängert.

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 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € 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 **Finanzanlagen des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten 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 veröffentlichten, 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 0,54 % p.a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,6 % 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 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 Anlagenspiegel dargestellt. Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 1.772,1 (Vorjahr: T€ 101,5) wurden unter den Anschaffungs- und Herstellkosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.591,9 (Vorjahr: T€ 4.618,4) 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€ 7,7 (Vorjahr: T€ 3,7).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 533,8 (Vorjahr: T€ 135,0) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag fällig werden.

Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

| | |
|--|-------------------------------|
| Forderungen aus Vermietung | (T€ 236,5; Vorjahr: T€ 324,5) |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | (T€ 3,6; Vorjahr: T€ 3,9) |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (T€ 7,2; Vorjahr: T€ 11,4) |

Eigenkapital

Der Gesellschafter hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das Stammkapital durch eine neue Stammeinlage um 1.440.000,00 € erhöht. Zum 31.12.2020 beträgt das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte, gezeichnete Stammkapital der Gesellschaft 15.242.000,00 €.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen für:

| | 31.12.2020 T € | 31.12.2019 T € |
|--|-------------------|-------------------|
| ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen | 947,1 | 1.398,0 |
| Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden | 381,0 | 483,0 |
| Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten | 116,5 | 412,8 |
| ausstehende Rechnungen von Betriebskosten | 132,2 | 144,8 |
| Altersteilzeit ^{*)} | 134,4 | 144,7 |
| nicht in Anspruch genommenen Urlaub | 102,6 | 132,3 |
| interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten | 139,9 | 135,0 |
| Gesamt Sonstige Rückstellungen | 1.953,7 | 2.850,6 |

*) Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S.2 HGB zum 31.12.2020 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ 197,2. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 331,6.

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | (Kumulierte) Abschreibungen | | Buchwert | |
|---|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Stand zum 01.01.2020 € | Stand zum 31.12.2020 € | Stand zum 01.01.2020 € | Stand zum 31.12.2020 € | 31.12.2020 € | 31.12.2019 € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 295.691,36 | 303.721,65 | 206.444,88 | 258.986,17 | 44.735,48 | 89.246,48 |
| Summe Immaterielle Vermögensgegenstände | 295.691,36 | 303.721,65 | 206.444,88 | 258.986,17 | 44.735,48 | 89.246,48 |
| Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 209.135.044,30 | 215.342.266,29 | 59.412.308,02 | 62.190.416,30 | 153.151.849,99 | 149.722.736,28 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.814.216,38 | 2.831.784,79 | 1.308.351,18 | 1.355.058,59 | 1.476.726,20 | 1.505.865,20 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 41.645,33 | 41.645,33 | 0,00 | 0,00 | 41.645,33 | 41.645,33 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 101.799,92 | 101.799,92 | 43.222,41 | 49.055,41 | 52.744,51 | 58.577,51 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.602.575,55 | 1.650.422,14 | 1.222.609,21 | 1.312.032,80 | 338.389,34 | 379.966,34 |
| Anlagen im Bau | 7.733.040,07 | 10.929.774,88 | 153.982,57 | 581.387,42 | 10.348.387,46 | 7.579.057,50 |
| Bauvorbereitungskosten | 5.727.619,44 | 11.407.316,11 | 0,00 | 0,00 | 11.407.316,11 | 5.727.619,44 |
| Summe Sachanlagen | 227.155.940,99 | 242.305.009,46 | 62.140.473,39 | 65.487.950,52 | 176.817.058,94 | 165.015.467,60 |
| 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 | 227.451.702,35 | 242.608.801,11 | 62.346.918,27 | 65.746.936,69 | 176.861.864,42 | 165.104.784,08 |

Verbindlichkeiten

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

| | Gesamt per 31.12.20 € | Restlaufzeiten | | | gesichert T€ | Art der Sicherung |
|--|--|--|--|---|------------------------------------|----------------------|
| | | bis zu 1 Jahr € | 1 bis 5 Jahre € | mehr als 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr) | 123.248.641,90 (109.803.877,47) | 14.580.995,21 (6.923.433,11) | 13.466.079,86 (11.829.179,80) | 95.201.566,83 (91.051.264,56) | 116.310 (105.563) | Grund- pfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr) | 9.661.145,20 (8.162.107,48) | 549.668,39 (932.244,70) | 1.764.710,45 (3.967.619,08) | 7.346.766,36 (3.262.243,70) | 8.968 (7.448) | Grund- pfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr) | 4.963.046,38 (4.925.639,32) | 4.963.046,38 (4.925.639,32) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr) | 199.049,58 (279.567,45) | 199.049,58 (279.567,45) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr) | 1.270.819,90 (1.820.284,53) | 1.135.068,04 (1.594.197,15) | 135.751,86 (226.087,38) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr) | 397,57 (1.074,40) | 397,57 (1.074,40) | | | | |
| – davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | | | | |
| Gesamtbetrag (Vorjahr) | 139.343.100,53 (124.992.550,65) | 21.428.225,17 (14.656.156,13) | 15.366.542,17 (16.022.886,26) | 102.548.333,19 (94.313.508,26) | 125.278 (113.011) | |

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: T€ 692,8 (Vj.: 784,2)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 85,1 (Vj.: 23,1)

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:

| | 2020 T € | 2019 T € |
|---|-------------|-------------|
| Sonstige betriebliche Erträge | | |
| Entnahme/Auflösung Rückstellung für Bauinstandhaltung | 244,7 | 166,3 |
| Verkauf aus dem Anlagevermögen | 100,5 | 0,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| EDV-Kosten Wartung/Lizenzgebühren | 138,7 | 145,7 |

Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

| | 2020 T € | 2019 T € |
|------------------|-------------------|-------------|
| Zinserträge | 0,6 | 0,7 |
| Zinsaufwendungen | 3,5 ^{*)} | 2,6 |

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

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

| Gruppen | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|--|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 21 | 21 |
| Technische Mitarbeiter | 6 | 1 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister | 35 | 2 |
| Summe | 62 | 24 |

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

| | |
|--------------------|--|
| Jürgen Herzing | Oberbürgermeister, Vorsitzender (ab 01.05.2020) |
| Klaus Herzog | Oberbürgermeister, Vorsitzender (bis 30.04.2020) |
| | Oberbürgermeister a. D (ab 01.05.2020) |
| Werner Elsässer | Bürgermeister a. D., stellvertr. Vorsitzender |
| Johannes Büttner | Rentner, Stadtrat |
| Brigitte Gans | Kauffrau a. D., Stadträtin |
| Wolfgang Giegerich | Pressesprecher, Stadtrat |
| Moriz Mütze | Student, Stadtrat (ab 01.05.2020) |
| Walter Roth | Rektor a. D., Stadtrat (bis 30.04.2020) |
| Rosemarie Ruf | Dozentin, Stadträtin |
| Peter Schweickard | selbst. Kaufmann, Stadtrat |
| Sven Spiegel | Verwaltungsbeamter (bis 30.04.2020) |

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

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung:

André Kazmierski, FRICS, M. A. Real Estate Management (ab 01.07.2020)

Jürgen Steinbach, Dipl. Oec. (bis 31.07.2020)

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 50.234,8 T€, 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 55.973,9 T€ 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€ 30,0 als Rückstellung erfasst.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

- Dachstuhlbrand Bernhardstraße 25 am 24.01.2021

Die Schadenshöhe lässt sich derzeit noch nicht genauer beziffern. Nach unseren Einschätzungen wird sich die Schadenshöhe im Bereich von 225,0 bis 300,0 T€ bewegen. Der Schaden ist über die Gebäudeversicherungen abgedeckt.

Darüber hinaus sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 2.061.239,79 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 31. März 2021



André Kazmierski
Geschäftsführer

3.4 Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

| | 2020 T € | 2019 T € |
|---|------------------|------------------|
| Jahresüberschuss | 2.061,2 | 1.616,3 |
| Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens | 3.440,4 | 3.415,5 |
| Aktivierete Eigenleistungen | -956,2 | -886,7 |
| (+) Zu-/ (-) Abnahme langfristiger Rückstellungen | -244,6 | -88,2 |
| Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen | 26,0 | 25,6 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 5,2 | 6,4 |
| Ausbuchung Verbindlichkeiten | 0,0 | -2,0 |
| (+) / (-) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 0,0 | -4,1 |
| Cash Flow nach DVFA/SG | 4.332,0 | 4.082,8 |
| (+) Zu-/ (-) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | -749,0 | -1.354,3 |
| Gewinn (Vj.: Verlust) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -99,4 | 10,6 |
| (+) Ab- / (-) Zunahme sonstiger Aktiva | 250,8 | -319,1 |
| (+) Zu- / (-) Abnahme sonstiger Passiva | -584,7 | -269,2 |
| (+) / (-) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge | 1.801,7 | 1.803,4 |
| Ertragssteueraufwand/-ertrag | 0,0 | 0,0 |
| Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen | 0,0 | 0,0 |
| Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 4.951,4 | 3.954,2 |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -8,0 | -31,2 |
| Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens | 100,9 | 0,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -16.006,9 | -15.278,2 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | -141,6 | 19,9 |
| Erhaltene Zinsen | 1,9 | 2,7 |
| Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | -16.053,7 | -15.286,8 |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen | 20.497,5 | 14.586,6 |
| Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen | -2.645,1 | -2.461,4 |
| Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen | -2.783,1 | -2.824,4 |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüsse | 1.335,6 | 251,9 |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen | 1.440,0 | 1.830,0 |
| Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben | -458,6 | -406,5 |
| Gezahlte Zinsen | -1.803,6 | -1.806,1 |
| Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | 15.582,7 | 9.170,1 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | 4.480,4 | -2.162,5 |
| Finanzmittelfonds zum 1.1. | 3.161,1 | 5.323,6 |
| Finanzmittelfonds zum 31.12. | 7.641,5 | 3.161,1 |

3.5 Jahreskennzahlen 2016–2020

| | | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------|----------------|----------------|---------|---------|---------|---------|
| Bilanzkennzahlen | | | | | | |
| Bilanzsumme | Mio € | 192,1 | 175,4 | 164,6 | 151,8 | 131,6 |
| Gesellschaftskapital | Mio € | 14,8 | 13,4 | 11,5 | 11,5 | 11,5 |
| Rücklagen | Mio € | 30,3 | 28,7 | 26,8 | 24,4 | 21,0 |
| Rückstellungen | Mio € | 5,7 | 6,8 | 8,2 | 6,9 | 6,8 |
| davon Bauinstandhaltung | Mio € | 3,5 | 3,8 | 3,9 | 4,4 | 4,9 |
| Langfristige Fremdmittel | Mio € | 132,8 | 118,0 | 109,0 | 99,3 | 81,3 |
| Sachanlagen | Mio € | 176,8 | 165,1 | 152,5 | 140,9 | 122,8 |
| Investitionen | Mio € | 15,2 | 15,9 | 15,2 | 22,3 | 16,6 |
| Ertragskennzahlen | | | | | | |
| Jahresüberschuss | Mio € | 2,1 | 1,6 | 1,9 | 2,4 | 3,5 |
| Jahressollmieten | Mio € | 14,4 | 14,1 | 13,5 | 12,8 | 11,7 |
| Instandhaltungsaufwand | Mio € | 3,5 | 3,4 | 3,8 | 3,4 | 2,8 |
| Betriebskosten | Mio € | 4,4 | 4,4 | 4,0 | 3,9 | 3,6 |
| Objektverwaltungen | | | | | | |
| Eigene Mietwohnungen | WE | 3.136 | 3.131 | 3.180 | 3.084 | 3.013 |
| Wohn-/Nutzfläche | m ² | 197.318 | 196.788 | 198.712 | 191.756 | 184.790 |
| Leerstand | WE | 103 | 101 | 147 | 144 | 119 |
| Wohnungswechsel | WE | 158 | 152 | 217 | 233 | 224 |
| Fremdverwaltungen | WE | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| Teileigentum | WE | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Personal | | | | | | |
| Angestellte | Anzahl | 49 | 52 | 56 | 54 | 57 |
| Handwerker/Hausmeister | Anzahl | 37 | 35 | 32 | 32 | 33 |

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde im Geschäftsjahr 2020 von der Geschäftsführung in 10 Sitzungen über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens unterrichtet. Außerdem hat der Aufsichtsrat einen Umlaufbeschluss gefasst. 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 27. Juli 2020 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. De-

zember 2020 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 23. Juni 2021 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 2.061.239,79 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2020 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 23. Juni 2021



Jürgen Herzing
Vorsitzender des Aufsichtsrates

STADTBAU ASCHAFFENBURG GMBH
Stiftsgasse 9 · 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 4437-1681 · Telefax 219903
www.stadtbau-ab.de · info@stadtbau-ab.de
