



# Geschäftsbericht 2021



der Stadtbau Aschaffenburg GmbH  
Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Vorwort</b>	2
<b>1. Unternehmen</b>	
1.1 Unternehmensprofil	4
1.2 Organigramm	5
<b>2. Lagebericht</b>	
A. Grundlagen des Unternehmens	7
B. Wirtschaftsbericht	7
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	7
II. Geschäftsverlauf	10
1. Bestandsbewirtschaftung	10
2. Neubautätigkeit	10
3. Modernisierung	10
4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen	11
5. Verwaltungstätigkeit	11
6. Unterbringung von Asylbewerbern	11
III. Lage	12
1. Ertragslage	12
2. Finanzlage	13
3. Vermögenslage	14
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	15
1. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation	15
2. Umweltbelange	15
3. Mitarbeiter	16
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	16
I. Prognosebericht	16
II. Risikobericht	17
III. Chancenbericht	18
IV. Risikomanagementsystem	20
D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	20
<b>3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021</b>	
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 2017–2021	32
<b>4. Bericht des Aufsichtsrates</b>	33

Das Geschäftsjahr 2021 schließen wir mit einem erfreulichen Ergebnis ab und stellen damit auch in schwierigen Zeiten abermals unsere Leistungsfähigkeit unter Beweis.

Trotz zunehmender Ansprüche an die Wohnungswirtschaft sowie steigender Baukosten hat die Stadtbau das anspruchsvolle Bau- und Modernisierungsprogramm erfolgreich, ohne nennenswerte zeitliche Verzögerung, unter Einhaltung von Kosten und bei zeitgleich hohen Qualitäten fortgeführt. Im Einzelnen waren das im Jahr 2021:

### **Investitionen in den Bestand und den Neubau**

- Die erste holzhybride Kita im Hefner-Alteneck-Quartier konnte im Mai 2021 an die Mieter übergeben werden.
- Ebenfalls zum Abschluss kam die Sanierung der Ebene U3 der Tiefgarage an der Alexandrastraße.
- Die Neubauprojekte Liebig Höfe konnten wie geplant vermietet werden (2. Bauabschnitt). Hier sind 57 Wohnungen entstanden, welche mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung finanziert wurden und nun in den Einkommensgruppen 1 bis 3 zur Vermietung angeboten werden.
- Die vollumfassenden Sanierungen an der Laurentiusstraße 1–11 und dem Leiderer Stadtweg, am Tannenweg 11–15 und an der Spessartstraße 10 und 12 werden im 4. Quartal 2022 abgeschlossen sein. Insgesamt werden 88 Wohnungen vollumfassend saniert und zu modernem Wohnraum entwickelt.
- Mit dem Spatenstich des größten zusammenhängenden Bauprojekts der letzten Jahrzehnte, konnten wir im vierten Quartal 2021 ebenfalls einen neuen Meilenstein in der Geschichte der

Stadtbau setzen. Im Anwendungsweg entstehen nunmehr 124 Wohnungen. 108 Wohnungen werden mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung finanziert. Alle Wohnungen sind barrierefrei ausgeführt, 8 davon rollstuhlgerecht. Zudem realisieren wir gemeinsam mit der AVG Aschaffenburg ein Mieterstrommodell sowie eine moderne Lösung für E-Mobilität.

Auch perspektivisch werden wir ganz aktiv das Wohnen in Aschaffenburg mitgestalten. Unsere Ausrichtung basiert dabei weiterhin auf den bewährten Säulen. Der Wohnungsbestand wird kontinuierlich modernisiert und der Neubau vorangetrieben.

Insgesamt planen wir in den kommenden 10 Jahren rund 221 Mio. € in Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauprojekte zu investieren. Das erhebliche Neubauprogramm umfasst in der Zeit allein rund 500 „öffentlich geförderte“ Neubawohnungen. Durch die Fortschreibung unseres ambitionierten Programms können wir deutlich CO<sub>2</sub> einsparen und modernen Wohnkomfort zu erschwinglichen Preisen sicherstellen. Hierbei nutzten wir in der Vergangenheit stets die kontinuierlichen und planbaren Fördermittel von Bund und Land. Auch in Zukunft planen wir den Einsatz dieser Fördermittel, für den Wohnraum und somit für die Menschen in Aschaffenburg.

### **Nachhaltigkeit bei der Stadtbau Aschaffenburg**

Im vergangenen Jahr haben wir Ihnen erstmalig einen kurzen Einblick in die „gelebte Nachhaltigkeit“ der Gesellschaft gegeben und damit unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung begonnen.

Nachhaltigkeit betrachten wir als ressortübergreifendes Arbeitsgebiet, welches das gesamte Unternehmen dauerhaft betrifft. Auch 2021 haben wir uns dem Thema der Nachhaltigkeit strategisch und operativ besonders gewidmet.

Um die Bedeutung der Nachhaltigkeit hervorzuheben und Arbeitsschwerpunkte zu definieren, wurde in 2021 eine Teilzeitstabsstelle etabliert, die sich ausschließlich dem Themenkomplex widmet und diesen Bereich innovativ, unternehmensübergreifend, kontinuierlich und professionell vorantreibt.

Innerhalb des Nachhaltigkeitsblocks ist eines der präsentesten gesellschaftlichen Themen sicherlich der Klima- und Umweltschutz. Seit jeher beschäftigt sich die Stadt Aschaffenburg mit diesem unstrittig höchst wichtigen Thema. In 2020 wurde eine erste CO<sub>2</sub>-Bilanz für alle Wohnimmobilien der Stadt Aschaffenburg aufgestellt. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadt Aschaffenburg liegt im Ergebnis rund 38% unter den durchschnittlichen Werten aller im GdW (Gesamtverband der Wohnungsunternehmen) organisierten Unternehmen. Das ist durchaus ein erwähnenswertes gutes Ergebnis, verdeutlicht die „gelebte Nachhaltigkeit“ und macht zeitgleich die enormen Herausforderungen der gesetzlichen Klimaziele deutlich, an denen wir 2022 weiterarbeiten werden.

Nachhaltigkeitsbemühungen gehen aber einen erheblichen Schritt weiter. Unsere Nachhaltigkeitsstrategie widmet sich umfassend allen Bereichen der Wohnungswirtschaft und der strategischen Unternehmensführung.

#### **Digitalisierung und Mieterservice bei der Stadt Aschaffenburg**

Die konsequente Weiterentwicklung von Organisation und Abläufen trägt maßgeblich zur Verbesserung unseres Dienstleistungsangebots bei.

Im letzten Jahr haben wir unser Onlinekundenportal freigeschaltet, dem alle wesentlichen Informationen zu einem Mietverhältnis zu entnehmen sind. Mit unserem Mieterportal „MyStadt Aschaffenburg“ bieten wir unseren Kunden einen zusätzlichen und

modernen Kommunikationskanal. Den Service auf dieser Plattform werden wir natürlich kontinuierlich ausbauen. Auch im kommenden Jahr werden weitere Projekte geben, die den Mieterservice und die Kommunikation mit der Stadt Aschaffenburg weiter optimieren werden.

Ebenso wie im vergangenen Jahr, ist all das nur mit einem starken und motivierten Team zu meistern. Mein herzlicher Dank gilt daher ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Aschaffenburg.

Ebenfalls möchte ich 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.

**„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“**  
(Heraklit, 535–475 v. Chr.)

Vor dem Hintergrund von großen gesellschaftlichen und enormen wirtschaftlichen Herausforderungen, ist dies ein Zitat, das heute noch genauso aktuell ist wie vor rund 2.500 Jahren.

Wir als Stadt Aschaffenburg GmbH stellen uns diesem Wandel proaktiv und mit viel Zuversicht sowie Anpassungsfähigkeit. Zeitgleich versichern wir Ihnen, weiterhin ein verlässlicher und moderner Ansprechpartner für Sie zu Hause und in Aschaffenburg zu sein.

Ihr

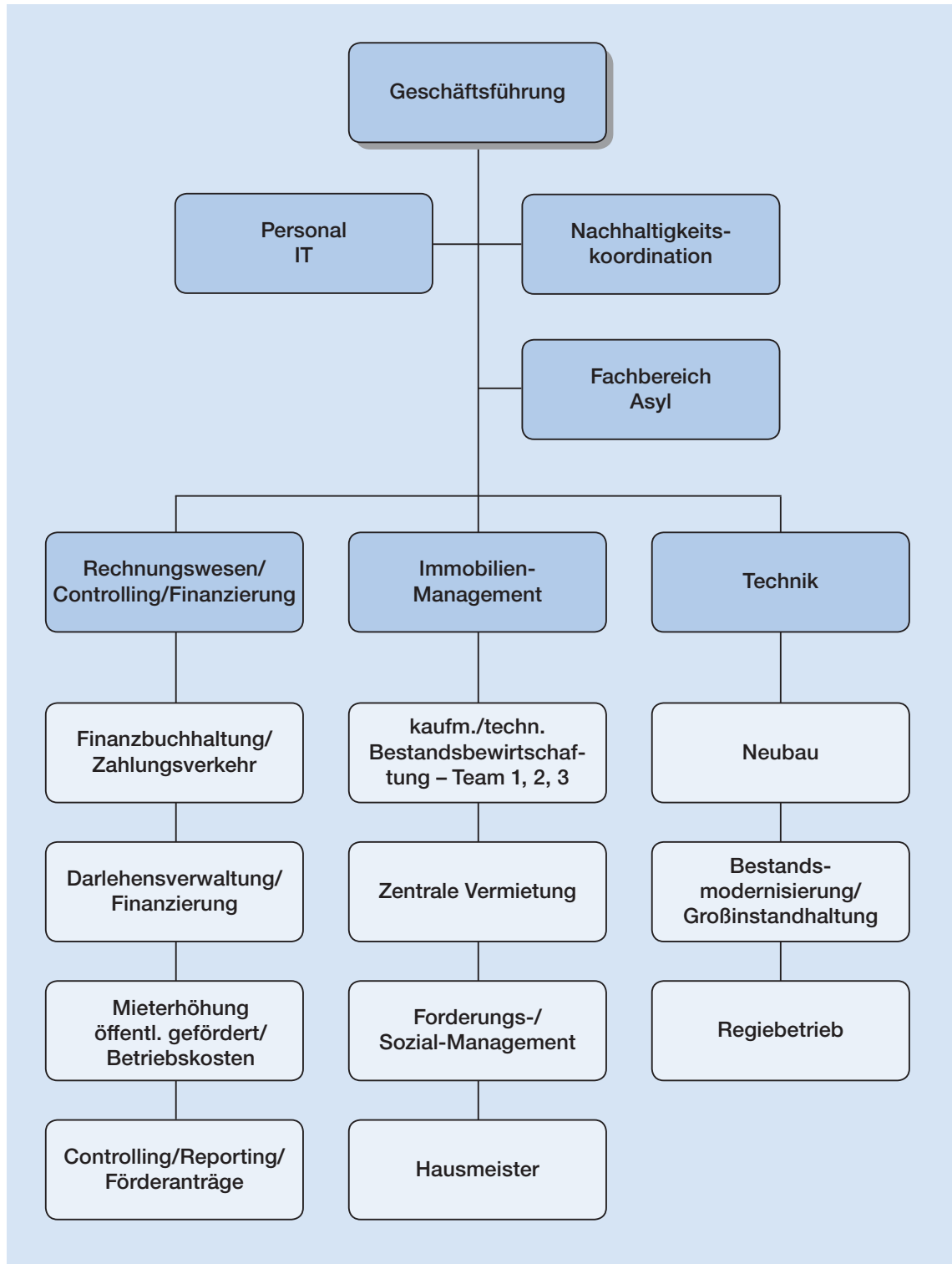


André Kazmierski  
Geschäftsführer

### 1.1 Unternehmensprofil (Stand 31.12.2021)

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	3.192 Wohneinheiten davon 991 öffentlich gefördert
Gewerbeeinheiten	13
Garagen / Stellplätze	734
Wohn-/Nutzfläche	201.931,27 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	324.108 m <sup>2</sup>
Geschäftsführer	André Kazmierski, FRICS, M. A. Real Estate Management
Aufsichtsrat	
Vorsitzender	Oberbürgermeister Jürgen Herzing
Stellvertr. Vorsitzender	Bürgermeister a.D. Werner Elsässer
Mitglieder	Oberbürgermeister a.D. Klaus Herzog Johannes Büttner Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Moritz Mütze Rosemarie Ruf Peter Schweickard
Mitarbeiter	48 Verwaltung 37 Regiebetrieb, Hausmeister
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	<a href="http://www.stadtbau-ab.de">www.stadtbau-ab.de</a>
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber Initiative Wohnen.2050 e.V. DigiWoh Kompetenzzentrum Digit. Wohn.wirtsch. e.V Charta der Vielfalt e.V.

## 1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH







# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021



## 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 452 Häuser mit 3.192 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich im Berichtsjahr durch die Fertigstellung des Neubauprojektes HAQ 2 mit 57 Wohnungen.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt

es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmenden Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Es ist weiterhin 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.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: + 4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,0 Millionen Menschen gestiegen, das waren 380.000 mehr als im November 2020. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im Dezember 2021 waren in der Stadt Aschaffenburg 3.817 Personen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2021 bei 3,6 % (Vj.: 4,4 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins 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. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.



HAQ 2 (Liebighöfe) – Treppenhaus



HAQ 2 (Liebighöfe) – Wohnraum

### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplattene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch



11,6 % betragen. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

### 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. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht ein großer Wohnungsbedarf, insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen.

Die Stadt Aschaffenburg ist in der aktuellen Mieterschutzverordnung (MiSchuV) aufgeführt. Es gilt in Aschaffenburg eine abgesenkte Kappungsgrenze. Dies bedeutet: Der Vermieter darf die Miete inner-

halb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 15 % (statt 20 %) 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 % nicht zulässig.

In der Stadt Aschaffenburg war Ende 2020 ein Bestand von 38.511 (Vj. 38.156) Wohnungen zu verzeichnen. Mit einem Bestand von 3.192 Wohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftet die Gesellschaft 8,3 % des gesamten Wohnungsbestandes in Aschaffenburg. Mit ihrer Mietpreispolitik versucht das Unternehmen dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt zu wirken. Die Nettosollmiete der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr im Durchschnitt 6,10 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, während im freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 11,10 € je m<sup>2</sup> gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffenburg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2021 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber 1.553 Haushalte. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Aschaffenburg weiterhin dringend notwendig.



Neubau HAQ1 und HAQ2 (Liebighöfe)

## II. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronaviruskrise waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mieterforderungen 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 31.12.2021 insgesamt 3.192 Wohnungen mit 199.356 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 13 gewerbliche Einheiten mit 2.575 m<sup>2</sup> Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude mit Werkstatt und Büro, eine KiTa sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum) sowie 734 Garagen.

### 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 Bauabschnitt „HAQ 2“ mit weiteren 57 Wohnungen fertiggestellt. In das Bauvorhaben sind in 2021 rund 5.971,5 T€ investiert worden.

Im neuen Baugebiet „Anwandeweg“ im Stadtteil Nilkheim hat die Stadtbau Aschaffenburg mit dem Neubau der Schopenhauerstraße 1 – 11 begonnen. Bis zum Jahr 2024 werden hier 124 neue Wohnungen mit rund 9.247 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen, davon 108 öffentlich gefördert. Für dieses Neubauvorhaben sind in 2021 Kosten in Höhe von 2.129,7 T€ angefallen.

Im Jahr 2020 hat die Gesellschaft ein weiteres Grundstücksareal an der Schopenhauerstraße mit 6.856 m<sup>2</sup> Grundfläche erworben. Hier ist ein Neubauvorhaben mit ca. 161 öffentlich geförderten Wohnungen projektiert. Für dieses Projekt sind im abgelaufenen Jahr 211,8 T€ aufgewendet worden.

Im Hefner-Alteneck-Quartier wurde eine KiTa in Holzhybrid-Bauweise auf den Weg gebracht. Hier-

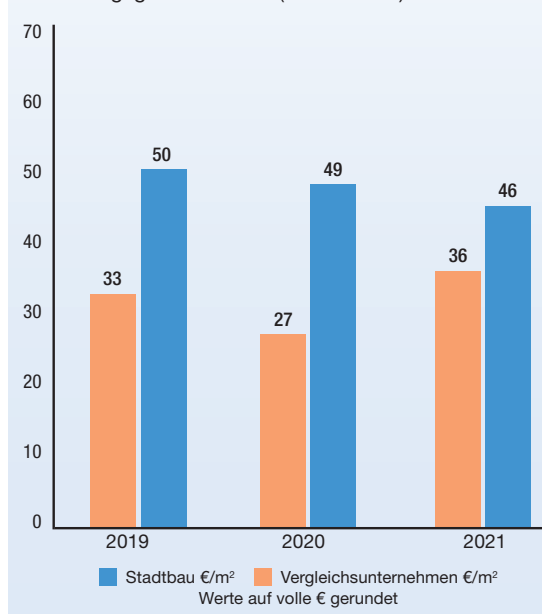
für sind im abgelaufenen Jahr 766,5 T€ angefallen. Die KiTa wurde im Frühjahr 2021 fertiggestellt.

Für in Vorjahren abgeschlossene Baumaßnahmen sind 2021 Restkosten angefallen. Für die Paulusstraße 21 – 25 waren das rund 26,5 T€, für die Reigersbergstraße 9a rund 99,4 T€ und für die Lautenschlägerstraße 8, 10 rund 24,6 T€. Für die in 2018 abgeschlossene Baumaßnahme „HAQ 1“ sind in 2021 Restkosten in Höhe von 11,3 T€ angefallen.

### 3. Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit den Modernisierungsmaßnahmen wie geplant begonnen. Sie werden planmäßig in 2022 abgeschlossen sein. Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 3,7 Mio. € (Vj.: 4,4 Mio. €) aktiviert. Hierbei werden neue Dämmungen an Fassaden, Dachböden und Kellerdecken, neue Heizungsanlagen sowie neue Fenster bei verschiedenen Anwesen eingebaut. Bei einigen Objekten wurden oder werden noch neue Balkone angebaut. Im Hefner-Alteneck-Gebiet sind für die Neugestaltung der Außenanlagen Restkosten in Höhe von 16,9 T€ (Vj.: 269,5 T€) angefallen.

**Entwicklung der Erhaltungsinvestitionen**  
im Vergleich zu anderen bayerischen  
Wohnungsgesellschaften (Ø 3.400 WE)



Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:					
Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Beginn – Ende	erwartete Kosten rund T €
Laurentiusstr. 1–11, Leiderer Stadtweg 59	1953	48	1.996	04/21–08/22	3.780
Leiderer Stadtweg 61–65	1954	12	710	08/22–12/23	1.420
Spessartstraße 10,12	1994	24	1.722	10/21–11/22	3.000
Tannenweg 11–15	1972	24	1.923	04/21–10/22	4.745
<b>Gesamt</b>		<b>108</b>	<b>6.351</b>		<b>12.945</b>

Kennzahlen pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	2021	2020
Instandhaltungskosten	27,61 €	26,94 €
inklusive wertverbessernde Maßnahmen	46,07 €	49,38 €

#### 4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein älteres Reihenhaushaus verkauft. Hierfür wurden Erlöse in Höhe von 226,3 T€ erzielt.

#### 5. Verwaltungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Bis zum 31. Dezember 2021 wurden 22 Einheiten verwaltet (Vj.: 22). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Die Verwaltung der 22 Einheiten wurde zum 31.12.2021 beendet. 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 2021 hierzu im Stadtgebiet 21 Objekte von Dritten angemietet und stellt darüber hinaus ein eigenes Objekt mit 6 Wohnungen zur Verfügung. Insgesamt wurden per Ende Dezember 2021 in den bereitgestellten Objekten 188 Personen untergebracht, davon 53 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:

*Eigenkapital am 31.12.*  
*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:

*Jahresergebnis vor Ertragssteuern*  
*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:

*Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel*  
*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 genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

Indikator		Vorjahreswert 2020	Ist-Wert 2021	Prognose-Wert für 2022
Eigenkapitalquote	%	24,5	24,3	22,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	4,1	1,0
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m <sup>2</sup>	26,9	27,6	34,5
Kapitaldienstdeckung	%	32,0	30,2	40,8

Die Eigenkapitalquote beträgt 24,3% (Vj.: 24,5%). Die Abweichung zu der prognostizierten Eigenkapitalquote in Höhe von 24,0% ist durch geringere Darlehensvaluierungen und höhere Sondertilgungen verursacht.

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,1% (Vj.: 4,4%). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 3,0% ist im Wesentlichen durch niedrigere nicht aktivierungspflichtige Instandhaltungsaufwendungen und höhere betriebliche Erträge begründet.

Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen und Kapitaldienstdeckung liegen im Rahmen der Erwartungen.

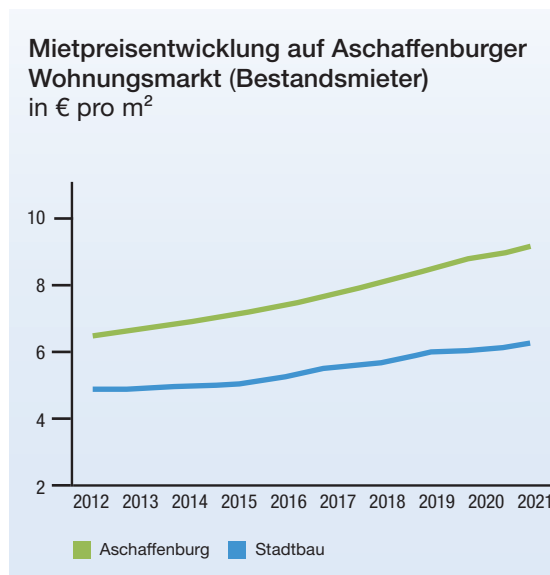
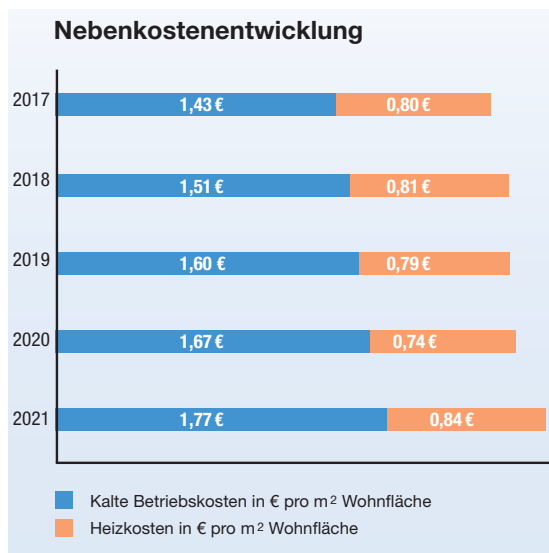
### 1. Ertragslage

Es wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 20.599,8 T€ (Vj.: 20.347,1 T€) erzielt. Hier haben sich insbesondere die Sollmieten aufgrund von fertiggestellten Neubauten und modernisierten Objekten auf 15.126,5 T€

(Vj.: 14.354,0 T€) erhöht, während sich die Erlöse für die Unterbringung von Asylbewerbern auf 1.390,7 T€ (Vj.: 1.762 T€) reduzierten. Insgesamt wurde die Prognose für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 20.591,0 T€ leicht übertroffen.

Die Nettosollmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 5,93 € auf 6,10 € an. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der Vermietung von fertiggestellten Neubaumaßnahmen, den Auswirkungen der Neuvermietung von Wohnungen nach Mieterwechsel, den Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden sowie der im Geschäftsjahr durchgeführten Mieterhöhung nach § 558 BGB.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 785,2 T€ (Vj.: 582,7 T€) erhöhten sich im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Verkaufs eines älteren Reihenhauses, höheren Versicherungsentschädigungen und Tilgungszuschüssen.





Neubau Schopenhauerstr. 1-11

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben auf 140.298,8 T€ (Vj.: 132.909,8 T€) erhöht.

**b) Investitionen**

Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2021 im Bereich Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnimmobilien auch für die Zukunft sichergestellt

Der Jahresüberschuss 2021 der Stadt Aschaffenburg beträgt 2.017,7 T€ (Vj.: 2.061,2 T€). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höhere Abschreibungen und Zinsaufwendungen konnten dadurch aufgefangen werden. Im Vergleich zur Planung (1.518,0 T€) ist das Jahresergebnis für 2021 höher ausgefallen. Dies ist insbesondere auf niedrigere Instandhaltungsaufwendungen und höhere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen.

Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2021 ist gut.

sein soll. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde im Stadtteil Nilkheim mit dem Neubauvorhaben Schopenhauerstraße 1 – 11 mit 124 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten begonnen. Rund 13.704,5 T€ wurden im abgelaufenen Jahr insgesamt für Neubauten und Modernisierungen investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2022 bis 2031 weitere Kosten in Höhe von rund 182,3 Mio. € erwartet.

**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.



Neubau Schopenhauerstr. 1-11



HAQ 2 Tiefgarage\_Liebigplatz\_Fahrradstellplätze

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 2022 bis 2031 Fremdmittel in Höhe von 180,7 Mio. € aufgenommen.

### c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.535,5 T€ (Vj.: 4.951,4 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -14.510,1 T€ (Vj.: -16.053,7 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 6.645,5 T€ (Vj.: 15.582,7 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Abnahme von Zahlungsmitteln in Höhe von 329,1 T€. Der zum 31.12.2021 verbleibende Finanzmittelbestand von 7.312,4 T€ (Vj.: 7.641,5 T€) wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2022 und 2023 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 39,6 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 2021 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2022 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 192,1 Mio. € auf 202,5 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 186,9 Mio. € (Vj.: 176,9 Mio. €). Das

entspricht 92,3 % (Vj.: 92,1 %) 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 15,6 Mio. € (Vj.: 15,3 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 49,2 Mio. € (Vj.: 47,1 Mio. €). Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 52,6 Mio. € (Vj.: 50,7 Mio. €) und entsprechen 26,0 % (Vj.: 26,4 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Es handelt sich ausschließlich um Objektfinanzierungen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 26,0 Mio. € stehen Tilgungen von 18,6 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 186,9 Mio. € (Vj.: 176,9 Mio. €) sind vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 192,9 Mio. € (Vj.: 176,8 Mio. €) finanziert.

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

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.

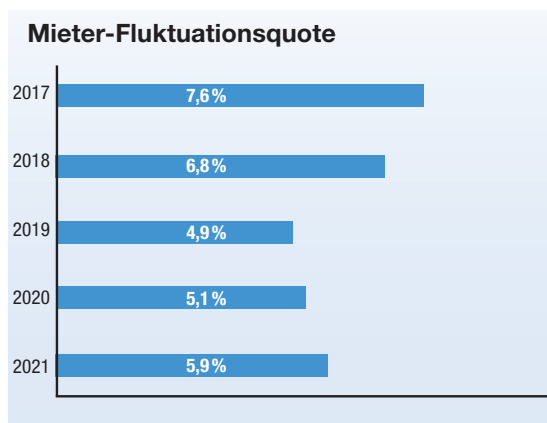
Im Jahr 2021 betrugen die Erlösschmälerungen 4,0% der Jahressollmiete (Vj.: 3,2%) und liegen damit über der Prognose von 3,2%. Die Gesellschaft erwartet für 2022 Erlösschmälerungen in Höhe von 4,4%.

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

Zum 31.12.2021 standen 112 Wohneinheiten (Vj.: 103 Wohneinheiten) leer. Darin sind 106 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen oder zum Abriss vorgesehen sind. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 3,5% (Vj.: 3,3%) und liegt unter dem prognostizierten Niveau von 3,7%. Für 2022 wird eine Leerstandsquote von 5,7% erwartet.

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

Im Geschäftsjahr 2021 waren 189 (Vj.: 159) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 5,9% (Vj.: 5,1%) und liegt über der Prognose von 4,5%. Für 2022 rechnet die Gesellschaft mit 190 Mieterwechsel und einer Fluktuationsrate von 6,0%.



umfassende Modernisierung Laurentiusstraße 1 – 11

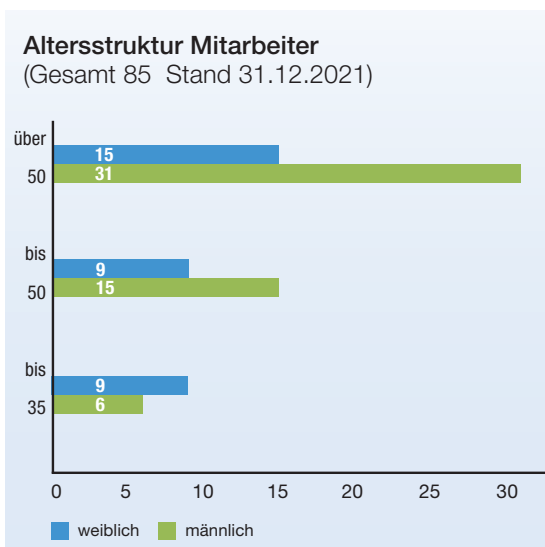
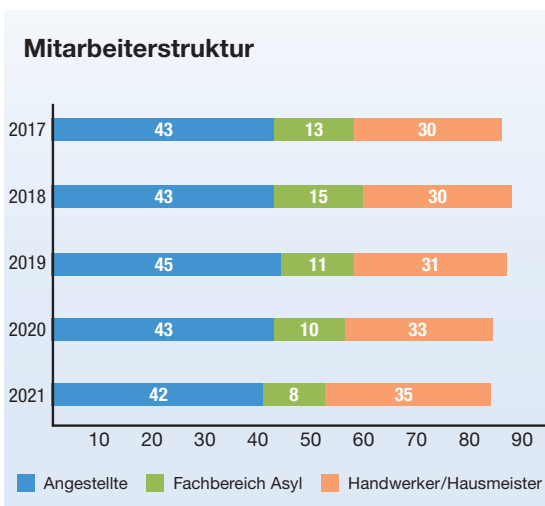
##### 2. Umweltbelange

Klimaschutz rückt auch in der Wohnungswirtschaft immer mehr in den Fokus. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine neue Stabsstelle „Nachhaltigkeitskoordinator“ geschaffen und adäquat besetzt. Es wurde ein fachkundiges Unternehmen mit der Erarbeitung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz unseres Wohnungsbestandes beauftragt. Demnach belaufen sich in 2020 die CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Unternehmens insgesamt auf 4.168 t. Diese teilen sich in 3.894 t direkte und 275 t indirekte Emissionen auf. Bezogen auf die Wohnfläche entspricht dies 20,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Jahr. 100% der direkten Emissionen entfallen auf Erdgas. Die durchschnittlichen Emissionen der Wohnungsunternehmen in der GdW-Jahresstatistik liegen bei 33 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent. Hier liegt unser Wohnungsbestand 38% unter diesem Wert. Der Energieverbrauch beläuft sich auf insgesamt 23.769 MWh. Im Durchschnitt verbrauchen gemäß der GdW-Jahresstatistik Wohnungsunternehmen für Heizung und Warmwasserbereitung 133 kWh pro Quadratmeter im Jahr. Mit 119 kWh liegt die Stadtbau 10,2% unter diesem Wert. Die Auswertung der Emissionen von 2020 unserer Gesellschaft zeigt, dass bereits eine sehr gute Grundlage besteht, auf Basis derer weitere Reduktionen angestrebt werden können.

### 3. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 85 Mitarbeiter (m/w/d). Im Jahr zuvor waren 86 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 28,2 T€ (Vj.: 22,9 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2021 betragen 35,0 T€.



### C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

#### I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen 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 10 Jahre werden von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm geprägt sein. In diesem Planungszeitraum sollen weitere 495 Wohnungen neu errichtet bzw. geplant und 379 Wohnungen umfassend modernisiert werden.







umfassende Modernisierung Spessartstraße 10–12

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 220,7 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 134,5 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 86,2 Mio. € bis 2031 aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 10 Jahren von 21,3 Mio. € auf 29,4 Mio. € erhöhen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen von Wohnungen von 15,2 Mio. € auf 22,8 Mio. € aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte und Modernisierungen erhöhen, während sich die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 1,1 Mio. € auf 0,4 Mio. € reduzieren.

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

## II. Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den

Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und damit zu höheren Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Stadtbau Aschaffenburg GmbH eine Klimastrategie ausarbeiten.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.



HAQ 2 Liebigplatz – Innenhof



Dachsanierung Schillerblock Scheffelstraße



Preisübergabe Gewinnerin Mieterapp

Die Stadtbau Aschaffenburg ist wesentlicher Marktteilnehmer in einem angespannten Wohnungsmarkt in Aschaffenburg. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht.

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.

Das Jahresergebnis 2022 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.

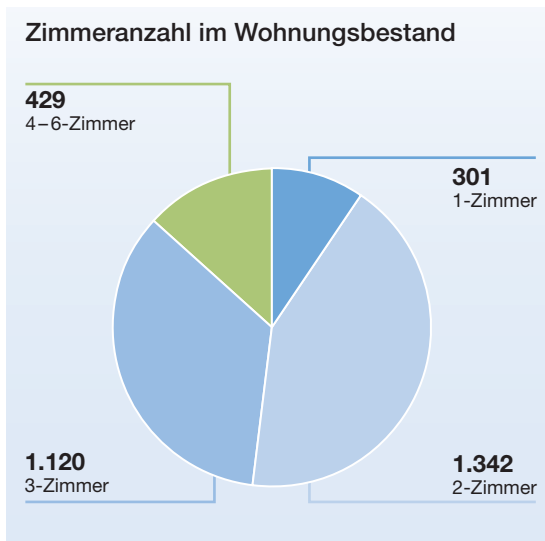
Für die Gesellschaft waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare 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.

#### Kündigungsgründe Wohnungen





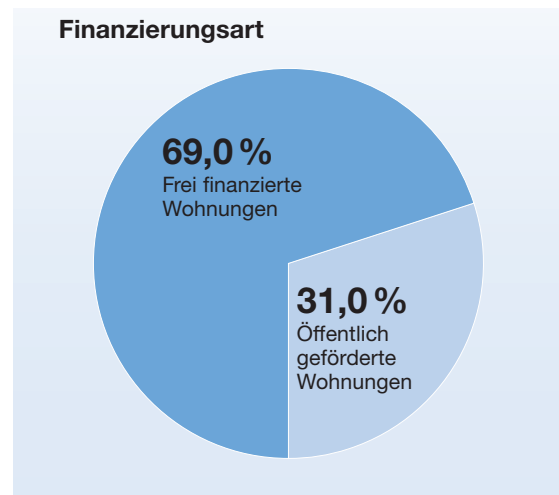
In ökologischer Hinsicht tragen die energetischen Maßnahmen von der Stadtbau Aschaffenburg zu einem sparsamen Verbrauch von wertvollen Ressourcen sowie zum Klimaschutz bei. Diese Maßnahmen unterstützen die Anstrengungen der Gesellschaft, ihre Marktposition nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Das Jahresergebnis für 2022 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, z.B. aus der Ukraine, 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 wesentlichen 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.

#### 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.

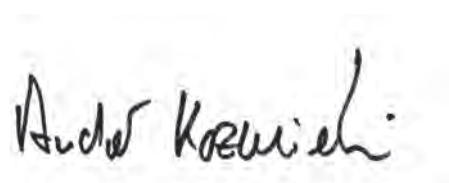
Auf der **Passivseite** der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankfinanzierungen insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). 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 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, 25. März 2022



André Kazmierski  
Geschäftsführer



# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

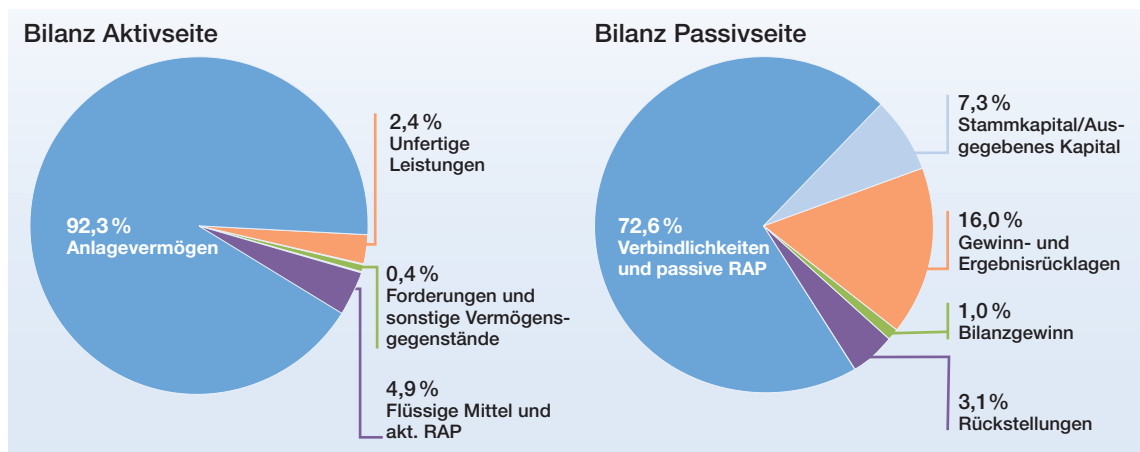




### 3.1 Bilanz zum 31.12.2021

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form.

Aktiva	2021 €	2020 €
<b>I. Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.642,00	44.735,48
Sachanlagen	186.891.507,44	176.817.058,94
Finanzanlagen	70,00	70,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>186.919.219,44</b>	<b>176.861.864,42</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>		
Unfertige Leistungen	4.948.373,97	4.591.851,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	766.368,52	923.209,25
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	9.804.391,07	9.679.677,44
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>15.519.133,56</b>	<b>15.194.738,57</b>
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>59.275,86</b>	<b>77.963,37</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>202.497.628,86</b>	<b>192.134.566,36</b>
<b>Passiva</b>	<b>2021 €</b>	<b>2020 €</b>
<b>I. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	15.242.000,00	15.242.000,00
./. Nennbetrag Eigene Anteile	-463.300,00	-463.300,00
= Ausgegebenes Kapital	14.778.700,00	14.778.700,00
Andere Gewinnrücklagen	32.360.513,47	30.299.273,68
Jahresüberschuss	2.017.702,30	2.061.239,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>49.156.915,77</b>	<b>47.139.213,47</b>
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>6.201.949,23</b>	<b>5.651.299,36</b>
<b>III. Verbindlichkeiten</b>	<b>147.138.763,86</b>	<b>139.343.100,53</b>
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>953,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>202.497.628,86</b>	<b>192.134.566,36</b>



### 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse	20.700.607,48	20.443.093,72
Bestandsveränderungen	356.522,09	-26.583,92
Andere aktivierte Eigenleistungen	902.478,00	956.208,00
Sonstige betriebliche Erträge	785.161,01	582.650,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.535.557,32	9.150.376,37
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.209.211,26</b>	<b>12.804.991,96</b>
Personalaufwand	4.486.284,57	4.427.592,47
Abschreibungen	3.683.420,54	3.440.435,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.150.849,96	1.065.849,32
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.836,58	2.471,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.873.790,47	1.812.347,66
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.017.702,30</b>	<b>2.061.238,58</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-1,21
Sonstige Steuern	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.017.702,30</b>	<b>2.061.239,79</b>

## 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.

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 mit T€ 25,0 (Vj.: T€ 25,0).

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 **Alters- teilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,40 % (Vj.: 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 1,8 % (Vj.: 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. Steuersätze KSt 15,825 % (Vj.: 15,825 %), GewSt 14,0 % (Vj.: 14,0 %).

## 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€ 442,1 (Vorjahr: T€ 1.772,1) wurden unter den Anschaffungs- und Herstellkosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.948,4 (Vorjahr T€ 4.591,9) 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€ 0,4 (Vorjahr T€ 7,7).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 245,0 (Vorjahr T€ 533,8) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag fällig werden.

### Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Forderungen aus Vermietung	(T€ 116,0; Vorjahr T€ 133,7)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(T€ 5,5; Vorjahr: T€ 3,6)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(T€ 10,2; Vorjahr: T€ 7,2)

### Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen für:

	31.12.2021 T €	31.12.2020 T €
ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	1.682,0	947,1
Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	150,0	381,0
Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	101,2	116,5
ausstehende Rechnungen von Betriebskosten	137,0	132,2
Altersteilzeit <sup>*)</sup>	199,0	134,4
interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	140,0	139,9
<b>Gesamt Sonstige Rückstellungen</b>	<b>2.409,2</b>	<b>1.851,1</b>

\*) Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S.2 HGB zum 31.12.2021 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ 314,9 (Vj.: T€ 197,2). Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 513,9 (Vj.: T€ 331,6).



## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		(Kumulierte) Abschreibungen		Buchwert	
	Stand zum 01.01.2021 €	Stand zum 31.12.2021 €	Stand zum 01.01.2021 €	Stand zum 31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	303.721,65	311.307,90	258.986,17	283.665,90	27.642,00	44.735,48
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>303.721,65</b>	<b>311.307,90</b>	<b>258.986,17</b>	<b>283.665,90</b>	<b>27.642,00</b>	<b>44.735,48</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	215.342.266,29	232.617.996,65	62.190.416,30	65.670.081,14	166.947.915,51	153.151.849,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.831.784,79	3.634.667,88	1.355.058,59	1.423.012,81	2.211.655,07	1.476.726,20
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	49.055,41	54.888,41	46.911,51	52.744,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.650.422,14	1.673.135,39	1.312.032,80	1.383.849,05	289.286,34	338.389,34
Anlagen im Bau	10.929.774,88	13.234.728,19	581.387,42	581.387,42	12.653.340,77	10.348.387,46
Bauvorbereitungskosten	11.407.316,11	4.700.752,91	0,00	0,00	4.700.752,91	11.407.316,11
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>242.305.009,46</b>	<b>256.004.726,27</b>	<b>65.487.950,52</b>	<b>69.113.218,83</b>	<b>186.891.507,44</b>	<b>176.817.058,94</b>
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände + Sachanlagen</b>	<b>242.608.731,11</b>	<b>256.316.034,17</b>	<b>65.746.936,69</b>	<b>69.396.884,73</b>	<b>186.919.149,44</b>	<b>176.861.794,42</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>242.608.801,11</b>	<b>256.316.104,17</b>	<b>65.746.936,69</b>	<b>69.396.884,73</b>	<b>186.919.219,44</b>	<b>176.861.864,42</b>

## Verbindlichkeiten

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

	Gesamt per 31.12.21 €	Restlaufzeiten			gesichert T€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	108.694.623,09 (123.248.641,90)	2.829.198,30 (14.580.995,21)	13.525.731,84 (13.466.079,86)	92.339.692,95 (95.201.566,83)	108.389 (116.310)	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	31.604.128,88 (9.661.145,20)	1.135.200,52 (549.668,39)	4.484.336,26 (1.764.710,45)	25.984.592,10 (7.346.766,36)	30.933 (8.968)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	5.095.905,50 (4.963.046,38)	5.095.905,50 (4.963.046,38)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	150.081,30 (199.049,58)	150.081,30 (199.049,58)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.593.775,09 (1.270.819,90)	1.391.728,75 (1.135.068,04)	202.046,34 (135.751,86)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	250,00 (397,57)	250,00 (397,57)				
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr)	<b>147.138.763,86</b> <b>(139.343.100,53)</b>	<b>10.602.364,37</b> <b>(21.428.225,17)</b>	<b>18.212.114,44</b> <b>(15.366.542,17)</b>	<b>118.324.285,05</b> <b>(102.548.333,19)</b>	<b>139.322</b> <b>(125.278)</b>	

### Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: T€ 671,4 (Vj.: T€ 692,8)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 76,4 (Vj.: T€ 85,1)

## 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:

	2021 T €	2020 T €
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Verkauf aus dem Anlagevermögen	215,7	100,5
Versicherungsentschädigungen	132,1	44,3

### Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	2021 T €	2020 T €
Zinserträge	0,4	0,6
Zinsaufwendungen	3,6 <sup>*)</sup>	3,5

\*) darin enthalten Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 0,00 € (Vj.: 0,00 €)

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	24	15
Technische Mitarbeiter	6	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	35	2
<b>Summe</b>	<b>65</b>	<b>18</b>

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Jürgen Herzing	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Werner Elsässer	Bürgermeister a. D., stellvertr. Vorsitzender
Johannes Büttner	Rentner, Stadtrat
Brigitte Gans	Kauffrau a. D., Stadträtin
Wolfgang Giegerich	Pressesprecher, Stadtrat
Klaus Herzog	Oberbürgermeister a. D.
Moritz Mütze	Student, Stadtrat
Rosemarie Ruf	Dozentin, Stadträtin
Peter Schweickard	selbst. Kaufmann, Stadtrat

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

**Geschäftsführung**

Mitglied der Geschäftsführung:

André Kazmierski, FRICS, M. A. Real Estate Management

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 34.651,5 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 40.180,8 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 marktunüblichen Bedingungen getätigt bzw. abgeschlossen.

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Als Gesamthonorar des Abschlussprüfers wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von T€ 43,9 erfasst. Hiervon entfallen T€ 30,2 auf die Jahresabschlussprüfung und T€ 13,7 auf Beratungsleistung.

**Nachtragsbericht**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundenen operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

**Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 2.017.702,30 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 25. März 2022



André Kazmierski  
Geschäftsführer



### 3.4 Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	2021 T €	2020 T €
Jahresüberschuss	2.017,7	2.061,2
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.683,4	3.440,4
Aktivierete Eigenleistungen	-902,5	-956,2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-30,4	-244,6
Abschreibungen auf Forderungen	21,8	26,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5,0	5,2
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>4.795,0</b>	<b>4.332,0</b>
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristiger Rückstellungen	698,7	-749,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-215,7	-99,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Aktiva	-11,1	250,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) sonstiger kurzfristiger Passiva	405,7	-584,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.862,9	1.801,7
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.535,5</b>	<b>4.951,4</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,6	-8,0
Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	226,2	100,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.613,4	-16.006,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (Deckungsvermögen)	-117,7	-141,6
Erhaltene Zinsen	2,4	1,9
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.510,1</b>	<b>-16.053,7</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	26.021,0	20.497,5
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.525,3	-2.645,1
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-15.866,7	-2.783,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüsse	1.335,6	1.335,6
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	1.440,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-453,8	-458,6
Gezahlte Zinsen	-1.865,3	-1.803,6
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.645,5</b>	<b>15.582,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-329,1</b>	<b>4.480,4</b>
Finanzmittelfonds zum 1.1.	7.641,5	3.161,1
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>7.312,4</b>	<b>7.641,5</b>

### 3.5 Jahreskennzahlen 2017 – 2021

		2021	2020	2019	2018	2017
<b>Bilanzkennzahlen</b>						
Bilanzsumme	Mio €	<b>202,5</b>	192,1	175,4	164,6	151,8
Gesellschaftskapital	Mio €	<b>14,8</b>	14,8	13,4	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	<b>32,4</b>	30,3	28,7	26,8	24,4
Rückstellungen	Mio €	<b>6,2</b>	5,7	6,8	8,2	6,9
davon Bauinstandhaltung	Mio €	<b>3,5</b>	3,5	3,8	3,9	4,4
Langfristige Fremdmittel	Mio €	<b>140,3</b>	132,8	118,0	109,0	99,3
Sachanlagen	Mio €	<b>186,9</b>	176,8	165,1	152,5	140,9
Investitionen	Mio €	<b>13,7</b>	15,2	15,9	15,2	22,3
<b>Ertragskennzahlen</b>						
Jahresüberschuss	Mio €	<b>2,0</b>	2,1	1,6	1,9	2,4
Jahressollmieten	Mio €	<b>15,1</b>	14,4	14,1	13,5	12,8
Instandhaltungsaufwand	Mio €	<b>3,7</b>	3,5	3,4	3,8	3,4
Betriebskosten	Mio €	<b>4,8</b>	4,4	4,4	4,0	3,9
<b>Objektverwaltungen</b>						
Eigene Mietwohnungen	WE	<b>3.192</b>	3.136	3.131	3.180	3.084
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	<b>201.931</b>	197.318	196.788	198.712	191.756
Leerstand	WE	<b>112</b>	103	101	147	144
Wohnungswechsel	WE	<b>189</b>	159	152	217	233
Fremdverwaltungen	WE	<b>22</b>	22	22	22	22
Teileigentum	WE	<b>1</b>	1	1	1	1
<b>Personal</b>						
Angestellte	Anzahl	<b>48</b>	49	52	56	54
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	<b>37</b>	37	35	32	32

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde im Geschäftsjahr 2021 von der Geschäftsführung in 10 Sitzungen über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens unterrichtet. Außerdem hat der Aufsichtsrat zwei Umlaufbeschlüsse 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 zum Thema „Wohnportfolio als strategisches Instrument der Unternehmensführung und als Grundlage für die Unternehmensplanung“ einen notwendigen Einblick 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 29. Juli 2021 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 2021 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 30. Juni 2022 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 2.017.702,30 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2021 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 30. Juni 2022



Jürgen Herzing  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**STADTBAU ASCHAFFENBURG GMBH**  
Stiftsgasse 9 · 63739 Aschaffenburg  
Telefon 06021 4437-1681 · Telefax 219903  
[www.stadtbau-ab.de](http://www.stadtbau-ab.de) · [info@stadtbau-ab.de](mailto:info@stadtbau-ab.de)

---



# URKUNDE

Ausgestellt für \_\_\_\_\_

Stadtbau AB

Kompensiertes Projekt	<b>Geschäftsbericht</b>
Emissionsmenge	<b>0,226 t CO<sub>2</sub></b>
Klimaschutzprojekt	<b>Brazil Nut Rainforest Community Project</b>
Projekttyp	<b>VCS</b>
ID-Nummer	<b>LN9-BSC-465905</b>
Erfassungsdatum	<b>6. September 2022</b>

Alle CO<sub>2</sub>e-Emissionen, die bei der Umsetzung des genannten Projektes entstanden sind, wurden erfasst und durch ein anerkanntes Klimaschutzprojekt bilanziell ausgeglichen.

Weitere Informationen finden sie auf [www.natureOffice.com](http://www.natureOffice.com)



Wiesbaden, September 2022