

2022 Geschäfts- bericht



Unternehmen

Highlights	4	→
Vorwort	6	→
Unternehmensprofil	8	→
Organigramm	9	→

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens	11	→
B. Wirtschaftsbericht		
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	12	→
II. Geschäftsverlauf	14	→
III. Lage	16	→
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	26	→
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem		
I. Prognosebericht	30	→
II. Risikobericht	30	→
III. Chancenbericht	31	→
IV. Risikomanagementsystem	31	→
D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	32	→
E. Nachhaltigkeitsbericht	33	→

Jahresabschluss

Bilanz	34	→
Gewinn- und Verlustrechnung	36	→
Anhang	38	→
Kapitalflussrechnung	48	→
Jahreskennzahlen 2019 bis 2022	49	→

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates	50	→
----------------------------	----	---

Interaktives Inhaltsverzeichnis

Durch anklicken der Pfeile → hinter Seitenzahlen gelangen Sie direkt auf die gewünschte Seite.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis führt der Button ☰ links oben.

Impressum

Herausgeber und Kontaktstelle:
Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stiftsgasse 9
63739 Aschaffenburg
+49 06021 4437-1678
info@stadtbau-ab.de
www.stadtbau-ab.de

Geschäftsführer:
André Kazmierski
Redaktion:
Petra Kobras, Stephanie Dirnbach
Konzept / Gestaltung:
Hrcd GmbH, Aschaffenburg
CHIMERICAL GmbH, Aschaffenburg

Druck:
bauerprint GmbH, Aschaffenburg
Fotos:
Foto Alfen, Aschaffenburg
Produktion:
CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region



Highlights 2022 auf einen Blick



Bilanzsumme (in Mio. €)

2018	164,6
2019	175,4
2020	192,1
2021	202,5

2022 **221,4**



Mieteinheiten (nur Wohnraum)

2018	3.180
2019	3.131
2020	3.136
2021	3.192

2022 **3.191**



Bau- und Instand- haltungsleistungen (in Mio. €)

2018	15,2
2019	19,3
2020	18,7
2021	17,4

2022 **20,9**



Jahresüberschuss (in Mio. €)

2018	1,9
2019	1,6
2020	2,1
2021	2,0

2022 **2,2**



Rücklagen (in Mio. €)

2018	26,8
2019	28,7
2020	30,3
2021	32,4

2022 **34,4**



Umsätze aus der Haus- bewirtschaftung (in Mio. €)

2018	19,9
2019	20,1
2020	20,3
2021	20,6

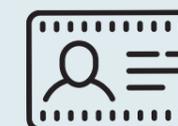
2022 **24,3**



Eigenkapitalrentabilität (in %)

2018	4,7
2019	3,7
2020	4,4
2021	4,1

2022 **4,3**



Mitarbeiter (im Durchschnitt)

2018	84
2019	84
2020	86
2021	83

2022 **99**

Sehr geehrte Damen und Herren,

2022 – ein Jahr, das von tiefgreifenden Veränderungen auf der weltpolitischen Bühne, ungeahnten wirtschaftlichen Entwicklungen und weiteren Einflüssen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft geprägt war, schließen wir trotz allem sehr erfolgreich ab.

Das Jahr 2022 markiert eine Zeitenwende in der Geschichte Europas

Die Aggression Russlands in der Ukraine macht uns weiterhin fassungslos. Wir sind tief betroffen vom Leid der Menschen. Die Stadtbau Aschaffenburg begleitet in einem eigenen Fachbereich die Menschen, die aus unterschiedlichsten Kriegs- und Krisengebieten ihre Heimat verlassen mussten. Im ersten Quartal 2022 konnten wir auf die bereits 2014/2015 etablierten Strukturen und Abläufe aufsetzen. Hierdurch konnten wir gemeinsam und in guter Kooperation mit der Stadt Aschaffenburg schnell und unkompliziert viele Menschen aus den Kriegsgebieten aufnehmen.

Die letzten Jahre sind aber auch in der Wohnungswirtschaft sehr turbulent und von verschiedenen Krisen gekennzeichnet. Lieferengpässe bei Baumaterialien, zunehmende Regulatorik, Inflation und die sich verändernde Förderlandschaft prägen oftmals den Arbeitsalltag. Die zunehmende Regulatorik spürten auch unsere Kunden. EnSikuMaV und EnSimiMaV verpflichteten uns im letzten Quartal 2022 zu zahlreichen Informationsschreiben an die Mieter.

Trotz zunehmender Ansprüche an die Wohnungswirtschaft sowie steigender Baukosten hat die Stadtbau Aschaffenburg das anspruchsvolle Bau- und Modernisierungsprogramm erfolgreich, ohne größere zeitliche Verzögerung, unter Einhaltung von Kosten und bei zeitgleich hohen Qualitäten fortgeführt. Im Einzelnen waren das im Jahr 2022:

Investitionen in den Bestand und den Neubau

Laufende Maßnahmen:

Die vollumfassenden Modernisierungen an der Laurentiusstraße 1 – 11 und dem Leiderer Stadtweg 59 sowie am Tannenweg 11, 13, 15 sind weitgehend nach Plan verlaufen.

Die energetische Sanierung in der Spessartstraße 10 und 12 wird dem aktuellen Zeitplan zufolge mit dem 2. Bauabschnitt Haus 12 im November 2023 fertiggestellt.

Das größte Neubauprojekt „Anwandeweg“ der Stadtbau entwickelt sich gut. Mit zunehmendem Baufortschritt nimmt auch die Nachfrage der Mietinteressenten zu, was uns bestätigt, den richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Trotz der in 2022 unvorhersehbar aufgetretenen Störfaktoren sind wir sehr zuversichtlich, dass wir gebäudeblockweise ab Ende 2023 in die Belegung gehen können.

Neue Maßnahmen:

Am Leiderer Stadtweg 61, 63, 65 planen wir für die Ausführung in 2024 neben der vollumfassenden Modernisierung der Bestandswohnungen eine Dachgeschossaufstockung und damit verbunden die Errichtung von 6 neuen Wohnungen, die wir mit der einkommensorientierten Förderung finanzieren wollen. Zudem sind die Betonsanierung der Tiefgarage im Hasenhägweg 23 – 27b, die energetische Sanierung der Objekte Paulusstraße 12 und 16 – 18 sowie die Fortführung der energetischen Maßnahmen am Travis Park mit dem Folgeobjekt Spessartstraße 14, 16 in Planung. Die vollumfassende Modernisierung des Objektes Fichtenweg 30, 32 hat im Mai 2023 termingerecht begonnen.

Mitte 2022 haben zudem die Planungen des Neubauprojekts „Gabelsberger Block“ begonnen. Neben einer dreistöckigen Kita planen wir die Errichtung von 116 Wohnungen einschließlich Tiefgarage, welche wir mithilfe der einkommensorientierten Förderung finanzieren wollen.

Nachhaltigkeit

Im Projekt Klimapfad haben wir unsere Klimastrategie weiterbearbeitet, die uns in abgeschlossener Fassung im Jahr 2023 einen Rahmen vorgeben wird, wie, mit welchen Kosten und in welchen Schritten wir unseren Bestand klimaneutral entwickeln können.

Unternehmensentwicklung

Die konsequente Weiterentwicklung von Organisation und Abläufen trägt maßgeblich zur Verbesserung unseres Dienstleistungsangebotes bei. Im Jahr 2022 haben wir an unserem Chat- und Voicebot gearbeitet. Beide Technologien sollen unseren Mietern mehr Service und noch schnellere Reaktionszeiten bieten. Diese zusammenhängenden Punkte sind weitere Komponenten unserer 24/7-Kundenbetreuung, die wir im vergangenen Jahr mit der Mieterapp und dem Mieterportal begonnen haben und sukzessive erweitern werden. Digitalisierung ist für die Stadtbau ein fortlaufender Prozess, der am Ende dem Kundennutzen dienen soll und nie die analoge Kundenkommunikation vollständig ablösen wird, was ganz deutlich dem Selbstverständnis des Unternehmens entspricht.

Die vielen neuen Herausforderungen, die in einer dynamischen Gleichzeitigkeit auf uns zukommen, zeigen uns auch auf, wo wir uns noch entwickeln können. Diesen Entwicklungen stellen wir uns mit der Zukunftswerkstatt, die wir Ende 2022 initiiert haben. Die Zukunftswerkstatt der Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist ein auf Mitarbeiterpartizipation ausgerichtetes Format der Unternehmensentwick-

lung, in dem auch Elemente der Aufbau- und Ablauforganisation weiterentwickelt werden. Zudem werden Bereiche von New Work, Digitalisierung und Kommunikation in interdisziplinären Teams des Unternehmens er- und bearbeitet.

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 Stadtbau. Zudem 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.

Es ist davon auszugehen, dass es auch in der Wohnungswirtschaft weiterhin turbulent bleibt. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist gut gerüstet, vorbereitet und agil genug, um die Herausforderungen der kommenden Jahre weiter und sicher zu meistern. Da bin ich sicher.

Nun wünsche ich Ihnen aber viel Freude mit unserem neu gestalteten Geschäftsbericht 2022.

Herzliche Grüße

Ihr

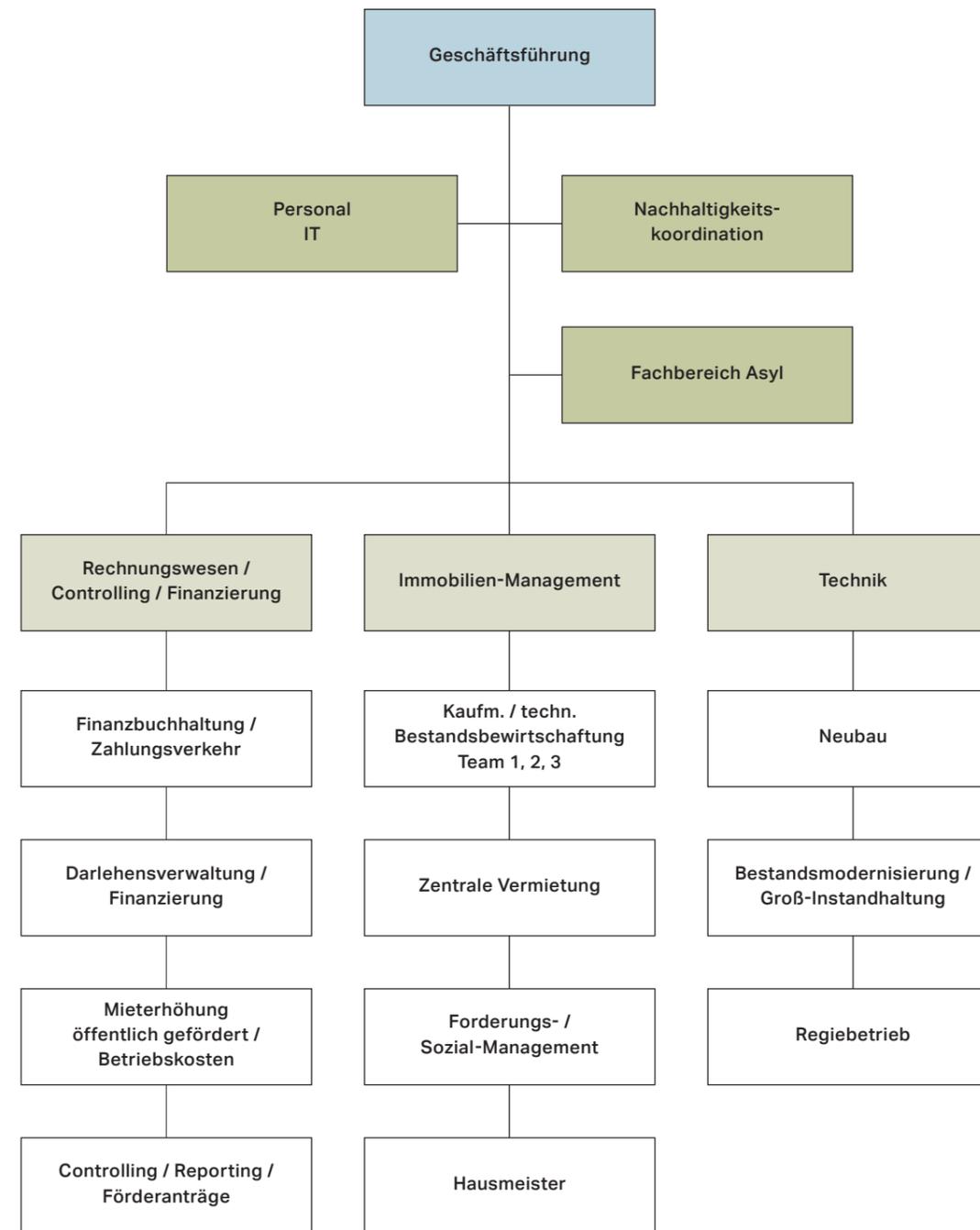


ANDRÉ KAZMIERSKI
Geschäftsführer

Unternehmensprofil Stand 31.12.2022

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 €
Gründungsdatum	19.02.1949
Gebäudebestandsdaten	3.191 Wohneinheiten, davon 991 öffentlich gefördert
Gewerbeeinheiten	13
Garagen / Stellplätze	734
Wohnfläche / Nutzfläche	202.094 m ²
Grundstücksfläche	324.022 m ²
Geschäftsführer	André Kazmierski, FRICS, M. A. Real Estate Management
Aufsichtsratsvorsitzender	Oberbürgermeister Jürgen Herzing
Stellvertretender Vorsitzender	Bürgermeister a. D. Werner Elsässer
Mitglieder	Oberbürgermeister a. D. Klaus Herzog Johannes Büttner (Austritt 21.11.2022) Jürgen Zahn (Eintritt 21.11.2022) Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Moritz Mütze Rosemarie Ruf Peter Schweickard
Mitarbeiter	58 Verwaltung, 42 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. DigiWoh Kompetenzzentrum Digit. Wohnungswirtsch. e. V.

Organigramm Stand 31.12.2022



Lagebericht für 2022

Rückseite Laurentiusstraße 1 – 11 Stadtteil Leider mit neuer Balkon- und Außenanlage



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 Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft entfaltet ihre geschäftlichen Aktivitäten ausschließlich in der Stadt Aschaffenburg.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung eigener Wohnungsbestände in Aschaffenburg ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Unterbringung von Flüchtlingen 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 451 Häuser mit 3.191 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich im Berichtsjahr durch den Verkauf eines Reihenhauses „Starenweg“.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die Folgen und deutlichen Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft haben sich im Herbst 2022 bemerkbar gemacht. Mittlerweile spricht man von einer weltweiten Energiekrise.

Aus den Folgen der Coronapandemie sowie des Ukraine-Kriegs und der sich daraus ergebenden Energiekrise ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von schwer zu kalkulierbaren Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % höher als 2021. Trotz der schwierigen Bedingungen, resultierend aus dem Ukraine-Krieg, konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2022 mit 8,6 % einen neuen Höchststand. Eine Inflation auf diesem Niveau gab es seit mehr als 70 Jahren nicht mehr.

Im Jahresdurchschnitt 2022 haben sich die Verbraucherpreise 7,9 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Seit Beginn des Ukraine-Kriegs sind insbesondere die Preise für Energie und Nahrungsmittel merklich angestiegen und beeinflussen die Inflationsrate erheblich. Im Dezember 2022 wirkte sich je-

doch die einmalige Übernahme des Monatsabschlags für Gas und Wärme durch den Bund preissenkend aus. Der konkrete Effekt der Dezember-Soforthilfe lässt sich jedoch noch nicht endgültig darstellen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 % auf jetzt 5,3 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im Dezember 2022 lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Aschaffenburg bei 5,6 % (Vj.: 3,6 %).

Die Europäische Zentralbank hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 %, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 %. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 % für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 %. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen, so wurden am 16. März 2023 die Leitzinsen um 0,5 % erneut erhöht. Der Hauptrefinanzierungssatz (oberster Kreditzins) liegt damit ab 22. März bei 3,5 %. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen und Prolongationen aus.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilt, waren das 6,9 % oder 26.300 Wohnungen weniger als im Jahr 2021, als mit 380.700 Baugenehmigungen der höchste Wert seit dem Jahr 1999 erreicht worden war. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein

der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo-Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronapandemie zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen. Ab 2023 möchte die Staatsregierung mit dem neuen Baustein „Wohnbau-Booster Bayern“ einen Anreiz schaffen. U. a. sollen mit verbesserten Konditionen für Darlehen, höheren Zuschüssen und einer Extra-Förderung für den Wohnungsbau in Stadt- und Ortskernen zusätzliche Anreize für den Bau von Mietwohnungen geschaffen werden.

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 innerhalb 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 2021 ein Bestand von 38.890 (Vj.: 38.511) Wohnungen zu verzeichnen. Mit einem Bestand von 3.191 Wohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftet die Gesellschaft 8,2 % 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 6,48 € je m² Wohnfläche, während im freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 11,37 € je m² gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffenburg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2022 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber 1.585 Haushalte. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Aschaffenburg weiterhin dringend notwendig.

B. Wirtschaftsbericht

II. Geschäftsverlauf

Mit Verlauf der Coronapandemie, des Ukraine-Kriegs, der stark gestiegenen Energie- und Baupreise waren in 2022 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse nicht maßgeblich beeinflusst. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig:

1. Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2022 insgesamt 3.191 Wohnungen mit 199.519 m² Wohnfläche, 13 gewerbliche Einheiten mit 2.575 m² 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 neuen Baugebiet „Anwandeweg“ im Stadtteil Nilkheim ist die Stadtbau Aschaffenburg mit dem Neubau der Schopenhauerstraße 1 – 11 weiter fortgeschritten. Bis zum Jahr 2024 werden hier 124 neue Wohnungen mit rund 9.247 m² Wohnfläche entstehen, davon 108 öffentlich gefördert. Für dieses Neubauprojekt sind im abgelaufenen Jahr 48,3 T€ aufgewendet worden.

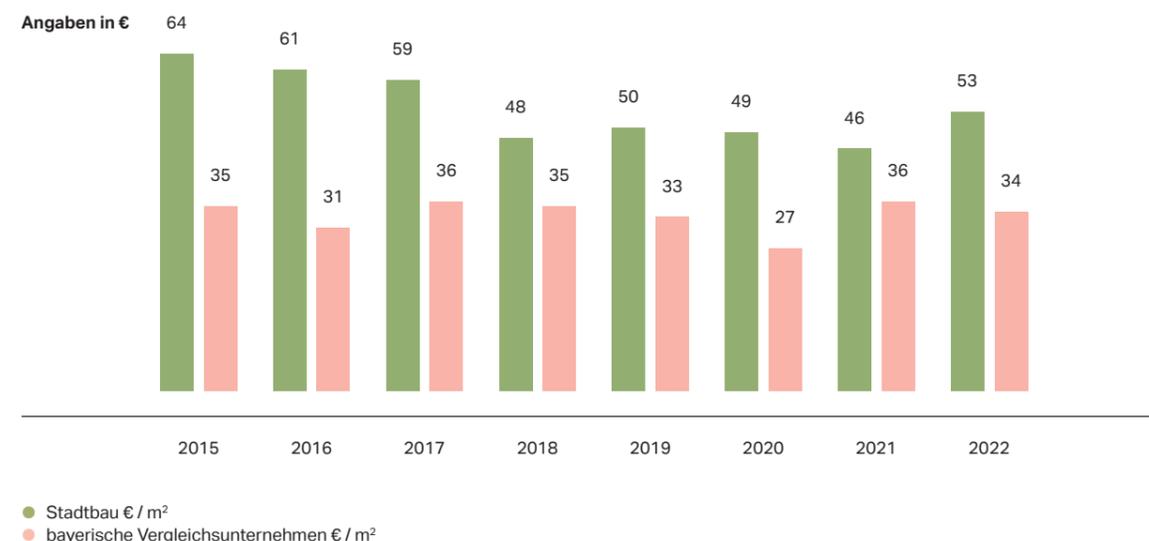
Für das Neubauprojekt „Gabelsberger Block“, das im Jahr 2024 beginnen soll, sind für das abgeschlossene Jahr Kosten in Höhe von 184,2 T€ angefallen. Für in Vorjahren abgeschlossene Baumaßnahmen sind im Jahr 2022 Restkosten angefallen. Für die Beckerstraße 47 – 49 inkl. Außenanlage waren das rund 46,4 T€ und für HAQ II inkl. Außenanlage waren das rund 896,1 T€.

3. Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit den Modernisierungsmaßnahmen wie geplant begonnen. Sie werden planmäßig in 2023 abgeschlossen sein. Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 3,8 Mio. € (Vj.: 3,7 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 1,6 T€ (Vj.: 16,9 T€) angefallen.

Kennzahlen	lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche in €	34,48	27,61
Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche in €	53,40	46,07

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



Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Baujahr	WE	Wohnfläche m ²	Beginn bis Ende	erwartete Kosten rd. T€
Laurentiusstraße 1 – 11, Leiderer Stadtweg 59	1953	48	1.996	04/21 bis 08/22	3.780
Leiderer Stadtweg 61 – 65	1954	18	1.042	08/22 bis 03/25	4.200
Spessartstraße 10, 12	1994	24	1.722	10/21 bis 06/23	3.000
Tannenweg 11 – 15	1972	24	1.923	04/21 bis 10/22	4.745
Fichtenweg 30 – 32	1974	12	925	06/22 bis 03/24	3.264
Gesamt		126	7.608		18.989

B. Wirtschaftsbericht

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein älteres Reihenhaus verkauft. Hierfür wurden Erlöse in Höhe von 150,1 T€ erzielt.

5. Verwaltungstätigkeit

Im Jahr 2022 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. Zum Jahresende 2022 hat die Gesellschaft im Stadtgebiet 69 Objekte angemietet und stellt darüber hinaus zwei weitere Objekte mit insgesamt 18 Wohnungen zur Verfügung. Insgesamt waren per 31.12.2022 in den bereitgestellten Objekten 572 Personen untergebracht, davon 53 obdachlose Menschen. Mit Beschluss vom 02.05.2022 hat die Stadt auf die Verrechnung der bis zum 28.02.2022 angefallenen Überschüsse i. H. v. rund 3 Mio. € verzichtet. Gemäß Überlassungsvertrag wurde vereinbart, dass die erwirtschafteten Gewinne bei der Gesellschaft verbleiben und mögliche Verluste durch die Stadt Aschaffenburg ausgeglichen werden. 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 genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

Indikator		Vorjahres-Wert 2021	Ist-Wert 2022	Prognose-Wert für 2023
Eigenkapitalquote	%	24,3	23,2	22,2
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,3	3,0
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m²	27,6	34,5	38,4
Kapitaldienstdeckung	%	30,2	34,9	40,2

Die Eigenkapitalquote beträgt 23,2 % (Vj.: 24,3 %). Die Abweichung zu der prognostizierten Eigenkapitalquote in Höhe von 22,3 % ist durch geringere Darlehensvaluierungen und höhere Sondertilgungen verursacht.

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,3 % (Vj.: 4,1 %). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 1,0 % ist im Wesentlichen durch den Mehrerlös bei der Unterbringung von Asylbewerbern begründet. Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen und die Kapitaldienstdeckung liegen im Rahmen der Erwartungen.

B. Wirtschaftsbericht

1. Ertragslage

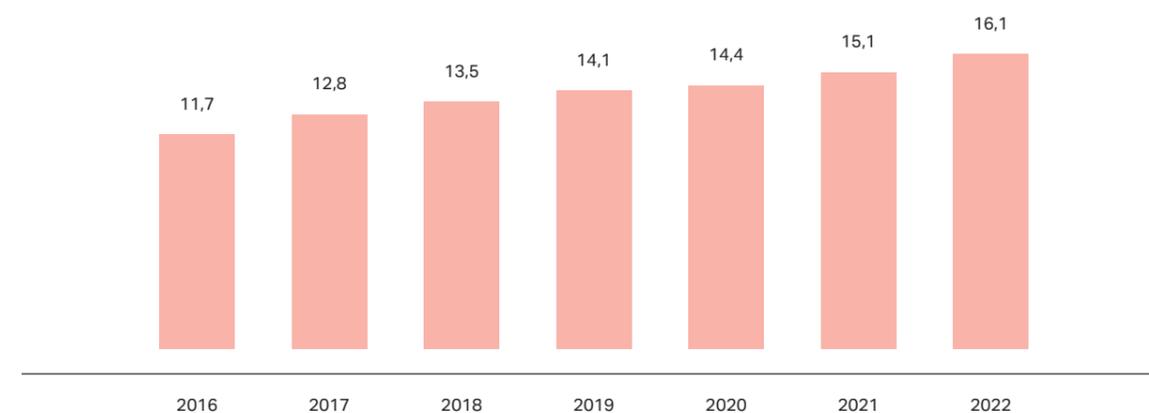
Es wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 24.281,7 T€ (Vj.: 20.599,8 T€) erzielt. Hier haben sich insbesondere die Sollmieten aufgrund von fertiggestellten Neubauten und modernisierten Objekten auf 16.095,3 T€ (Vj.: 15.126,5 T€) erhöht, während die Erlöse für die Unterbringung von Asylbewerbern auf 3.595,7 T€ (Vj.: 1.390,7 T€) angestiegen sind. Insgesamt wurde die Prognose für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 21.244 T€ übertroffen, aufgrund der Mehrerlöse bei der Unterbringung von Asylbewerbern.

Die Nettosollmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 6,10 € auf 6,48 € 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. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 496,9 T€ (Vj.: 785,2 T€) verringerten sich gegenüber dem Vorjahr. Dies resultiert daraus, dass im Vergleich zum Vorjahr geringere Versicherungsentschädigungen sowie Tilgungszuschüsse zugeflossen sind.

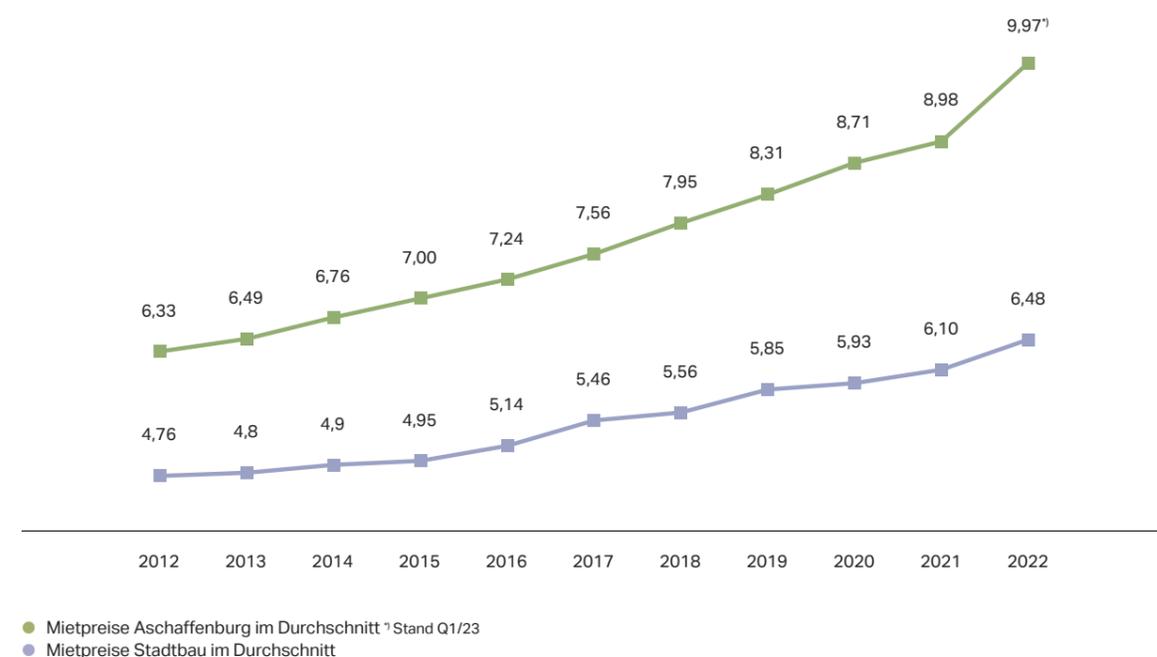
Der Jahresüberschuss 2022 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 2.195,9 T€ (Vj.: 2.017,7 T€). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung sowie den Überschüssen aus der Unterbringung von Asylbewerbern geprägt. Gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höhere Abschreibungen und Zinsaufwendungen konnten dadurch aufgefangen werden. Im Vergleich zur Planung (503 T€) ist das Jahresergebnis für 2022 höher ausgefallen. Dies ist im Wesentlichen durch die Mehreinnahmen bei den Erlösen für die Unterbringung von Asylbewerbern zurückzuführen.

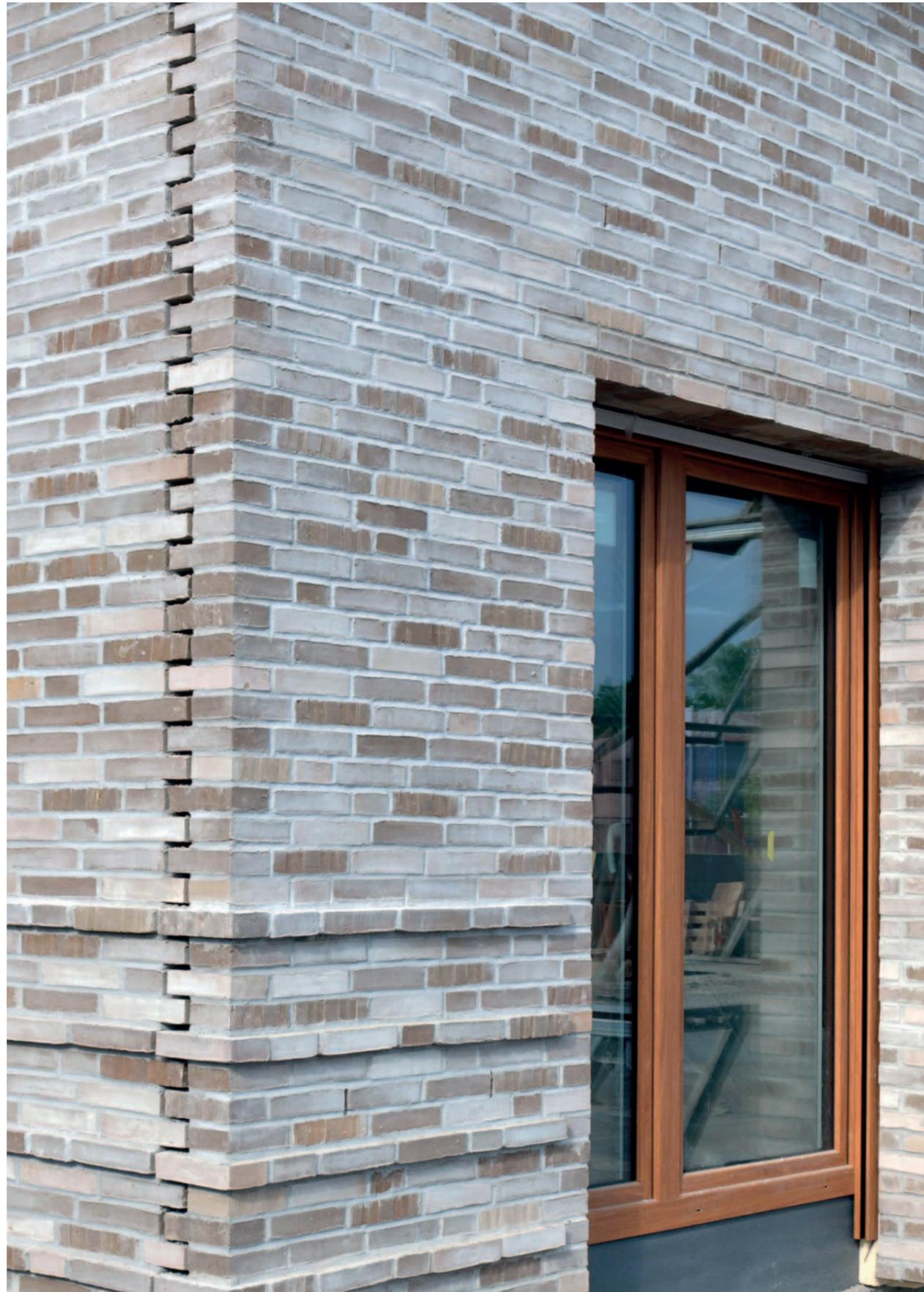
Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2022 ist gut.

Entwicklung der Jahressollmieten gesamt
(in Mio. €)



Mietpreisentwicklung 2012 – 2022
durchschnittliche Mieten Bestandswohnungen in € pro m² in Aschaffenburg
(Quelle Immo Scout24)





Schopenhauerstraße 1 – 11 und 2, Detailausschnitt Klinkerfassade Erdgeschoss



Neubau Schopenhauerstraße 1 – 11 und 2 im Neubaugebiet Anwendeweg Nilkheim, Planung / Rendering (oben) und Rohbau (unten)



B. Wirtschaftsbericht

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

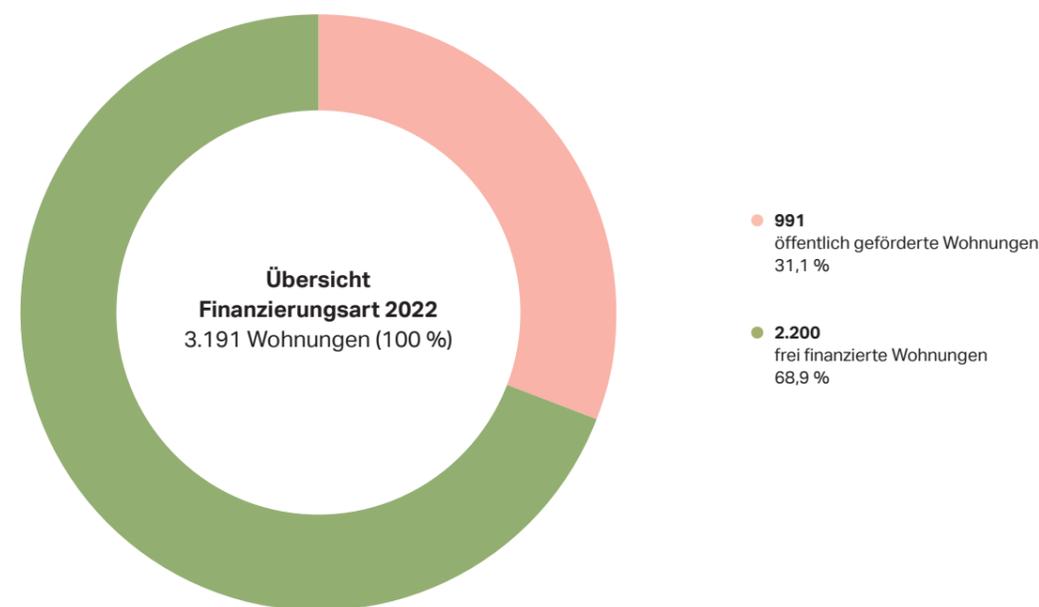
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 3,3 (Verschuldungsgrad). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen 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 156.609,8 T€ (Vj.: 140.298,8 T€) erhöht.

b) Investitionen

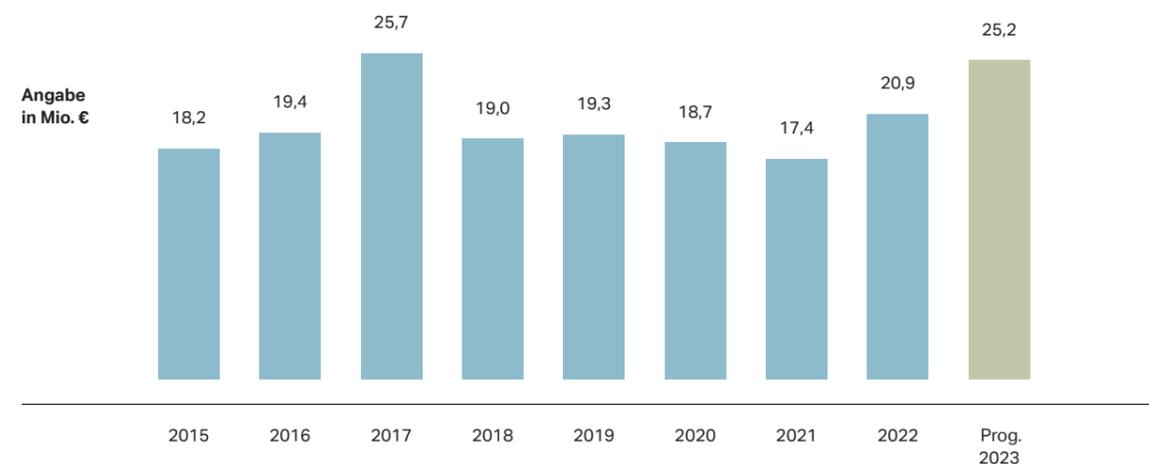
Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2022 im Bereich Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnimmobilien auch für die Zukunft sichergestellt sein soll. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde im Stadtteil Nilkheim mit dem Neubauvorhaben Schopenhauerstraße 1 – 11 mit 124 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten weiter fortgeschritten. Rund 16.098,6 T€ wurden im abgelaufenen Jahr insgesamt für Neubauten und Modernisierungen investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2023 bis 2032 weitere Kosten in Höhe von rund 203,4 Mio. € erwartet. Für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen und Großmodernisierungen werden überwiegend objektbezogene öffentliche Fördermittel und zinsgünstige Fremdmittel mit langer Zinsbindungsdauer eingesetzt. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Maßnahmen werden in 2023 bis 2032 Fremdmittel in Höhe von 179,8 Mio. € aufgenommen.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.184,6 T€ (Vj.: 7.535,5 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -15.042,2 T€ (Vj.: -14.510,1 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 13.377,8 T€ (Vj.: 6.645,5 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Zunahme von Zahlungsmitteln in Höhe von 4.520,2 T€. Der zum 31.12.2022 verbleibende Finanzmittelbestand von 11.832,6 T€ (Vj.: 7.312,4 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 18,1 Mio. € zur Verfügung. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Stadtbau Aschaffenburg hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.



Gesamtinvestitionen:
Neubau / Instandhaltung / Modernisierung



B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 202,5 Mio. € auf 221,4 Mio. € gestiegen. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 199,4 Mio. € (Vj.: 186,9 Mio. €). Das entspricht 90,1 % (Vj.: 92,3 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und auf Abschreibungen zurückzuführen. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit 21,9 Mio. € (Vj.: 15,6 Mio. €) bilanziert. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 51,4 Mio. € (Vj.: 49,2 Mio. €). Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 54,8 Mio. € (Vj.: 52,6 Mio. €) und entsprechen 24,8 % (Vj.: 26,0 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Es handelt sich ausschließlich um Objektfinanzierungen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 21,6 Mio. € stehen Tilgungen von 5,4 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 199,4 Mio. € (Vj.: 186,9 Mio. €) sind vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 211,4 Mio. € (Vj.: 192,9 Mio. €) finanziert. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung der Stadtbau Aschaffenburg beurteilt die wirtschaftliche Lage aufgrund der vorliegenden Vermögens- und Kapitalstruktur positiv.



124 Wohneinheiten mit Tiefgarage und 5 Gewerbeeinheiten in der Schopenhauerstraße 1 – 11 und 2

B. Wirtschaftsbericht

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

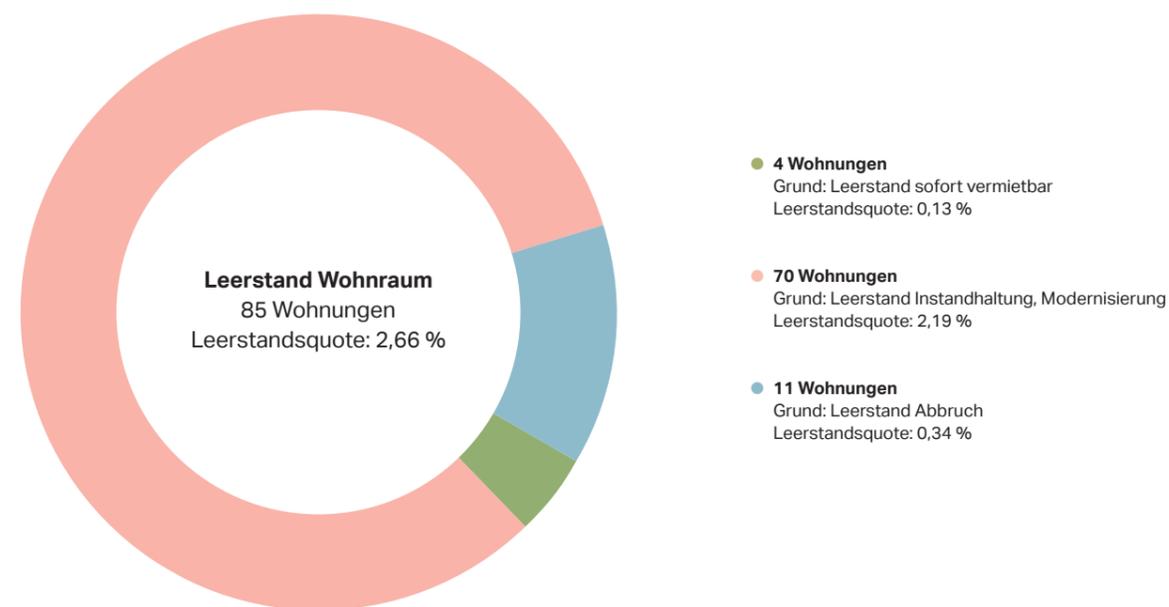
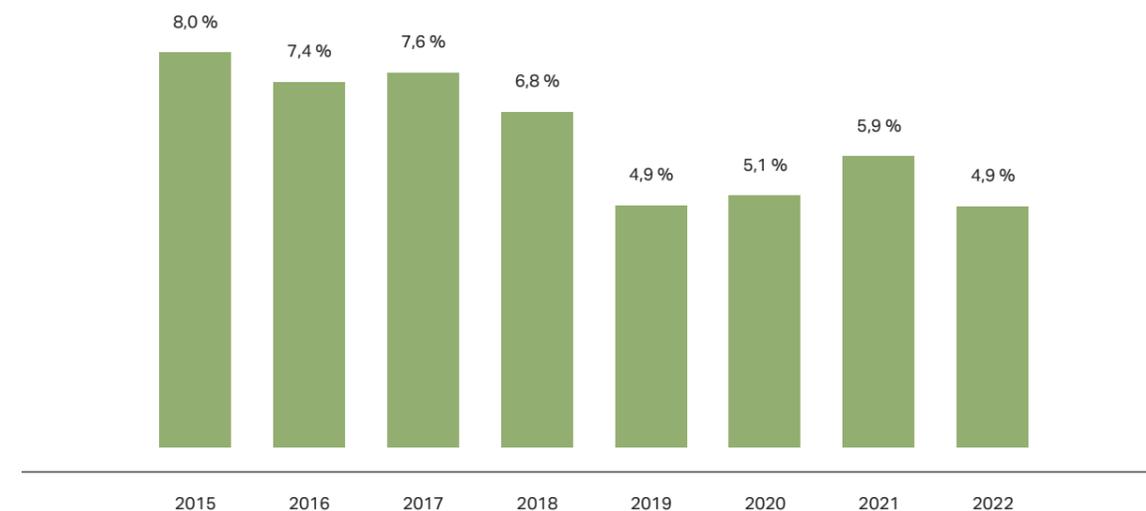
Die Erlösschmälerungen zeigen auf, wie hoch der Anteil der Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand wegen Mieterwechsel und Modernisierungen an der Nettosollmiete der Wohnungen ist. Im Jahr 2022 betrugen die Erlösschmälerungen 3,1 % der Jahressollmiete (Vj.: 4,0 %) und liegen damit unter der Prognose von 4,4 %. Die Gesellschaft erwartet für 2023 Erlösschmälerungen von 3,8 %. Die Leerstandsquote zeigt an, wie viel Prozent der Gesamtwohnungen zum Bilanzstichtag leer stehen.

Zum 31.12.2022 standen 85 Wohneinheiten (Vj.: 112 Wohneinheiten) leer. Darin sind 81 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen, zum Abriss oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 2,7 % (Vj.: 3,5 %) und liegt unter dem prognostizierten Niveau von 5,7 %. Für 2023 wird eine Leerstandsquote von 5,6 % erwartet. Die Fluktuationsrate zeigt an, wie hoch der Anteil der Mieterwechsel an der Anzahl der Wohnungen innerhalb einer Periode ist. Im Geschäftsjahr 2022 waren 156 (Vj.: 189) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 4,9 % (Vj.: 5,9 %) und liegt unter der Prognose von 6,0 %. Für 2023 rechnet die Gesellschaft mit 255 Mieterwechseln und einer Fluktuationsrate von 8,0 %.



Umbau / Modernisierung
Tannenweg 11 – 15

Mieterfluktuationsrate
(in %)



B. Wirtschaftsbericht

2. Umweltbelange

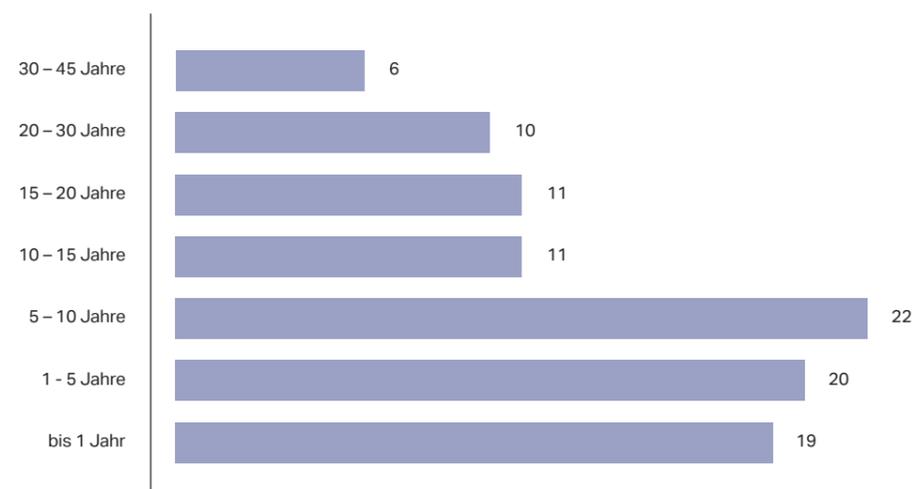
Klimaschutz rückt auch in der Wohnungswirtschaft immer mehr in den Fokus. Es wurde ein fachkundiges Unternehmen mit der Erarbeitung einer CO₂-Bilanz unseres Wohnungsbestandes beauftragt. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen bis 2045 unter Vorgaben des Klimaschutzgesetzes zu minimieren, zu substituieren und schließlich zu kompensieren. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die energetische Bestandsstruktur der Gesellschaft positiv zu bewerten ist. Lediglich ein geringer Anteil der Gebäude (27 Gebäude) besteht in den kritischen Energieeffizienzklassen F, G, H. Der energetische Bestand wurde abhängig der Emissionen in Scope 1 und 2 geclustert. Die Grundlagen des Klimapfads wurden geschaffen und müssen im Rahmen einer Klimastrategie ausgearbeitet werden.

3. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 100 Mitarbeiter (m/w/d). Im Jahr zuvor waren 85 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Die steigende Mitarbeiterzahl lässt sich durch die personelle Aufstockung im Asylbereich erklären. Die Stadtbau Aschaffenburg investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich zwei Ausbildungsplätze an. Künftig möchte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH auch eine Ausbildungsstelle im technischen/handwerklichen Bereich anbieten.

Frei werdende Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft und 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 41,7 T€ (Vj.: 28,2 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2022 betragen 35,0 T€.

Mitarbeiter nach Betriebszugehörigkeit* (durchschnittlich 9 Jahre)



* hohe Neueinstellung im Fachbereich Asyl in 2022 (Ukraine-Krieg)
99 Mitarbeiter gesamt im Durchschnitt 2022



Laurentiusstraße 1 – 11, Leiderer Stadtweg 59, umfassende Modernisierung von 40 Wohneinheiten



Neugestaltung Außenanlage Stadtteil Leidor (Laurentiusstraße, Leiderer Stadtweg, Friedrich-Krane-Platz)

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der langfristigen Folgen der Coronapandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Die Gesellschaft fährt unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fort, 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, frei finanzierten 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 499 Wohnungen neu errichtet bzw. geplant und 461 Wohnungen umfassend modernisiert werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 244,1 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 146,9 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 97,2 Mio. € bis 2032 aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 10 Jahren von 25,8 Mio. € auf 30,5 Mio. € erhöhen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen von Wohnungen von 15,8 Mio. € auf 23,2 Mio. € aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte und Modernisierungen erhöhen, während sich die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 4,6 Mio. € auf 0,3 Mio. € reduzieren. Es wird für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von rund 1,0 bis 1,5 Mio. € gerechnet.

II. Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Hinzu kamen im Jahr 2022 der Ausbruch des Ukraine-Kriegs sowie der damit verbundene Anstieg bei den Energiepreisen und die damit einhergehende Inflation. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für 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. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle 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. 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 2023 könnte geringer als geplant ausfallen, wenn die Einnahmen niedriger oder die Instandhaltungskosten höher als geplant sind.

Für die Gesellschaft waren für 2022 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

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Anfragen von 1.585 wohnungssuchenden Haushalten bei der Gesellschaft bestätigt. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Weiter grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. Single-Haushalte.

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 2023 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 wesentliche Kernprozesse hierin beschrieben und geregelt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft ein für alle Mitarbeiter verpflichtendes Tax-Compliance-System eingeführt.

Darüber hinaus erstellt die Gesellschaft Mehrjahrespläne, Quartals- und Monatsberichte und setzt sich hierbei mit den wertbeeinflussenden externen Einflüssen auseinander. Mit der Einführung des Unternehmenstools „AveStrategy“ in 2023 möchte die Gesellschaft mithilfe dieser Software die Unternehmenssteuerung dynamischer und schneller gestalten. 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 bzw. Bausparmodelle) 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.

E. Nachhaltigkeitsbericht

Durch die Pflicht zur Erstellung eines CSRD-konformen Nachhaltigkeitsberichtes hat sich die EU das Ziel gesetzt, dass Unternehmen neben der Offenlegung von rein finanziellen Berichten auch nachhaltige Aspekte in Form eines Nachhaltigkeitsberichtes veröffentlichen müssen. Die Verpflichtung gilt vorerst nicht für die Gesellschaft. Jedoch sieht sich die Gesellschaft bereits jetzt in der Verantwortung. Mit der Beauftragung eines externen Institutes und dem Nachhaltigkeitskoordinator wird derzeit ein Nachhaltigkeitsbericht ausgearbeitet.

Aschaffenburg, 31. März 2023



ANDRÉ KAZMIERSKI
Geschäftsführer

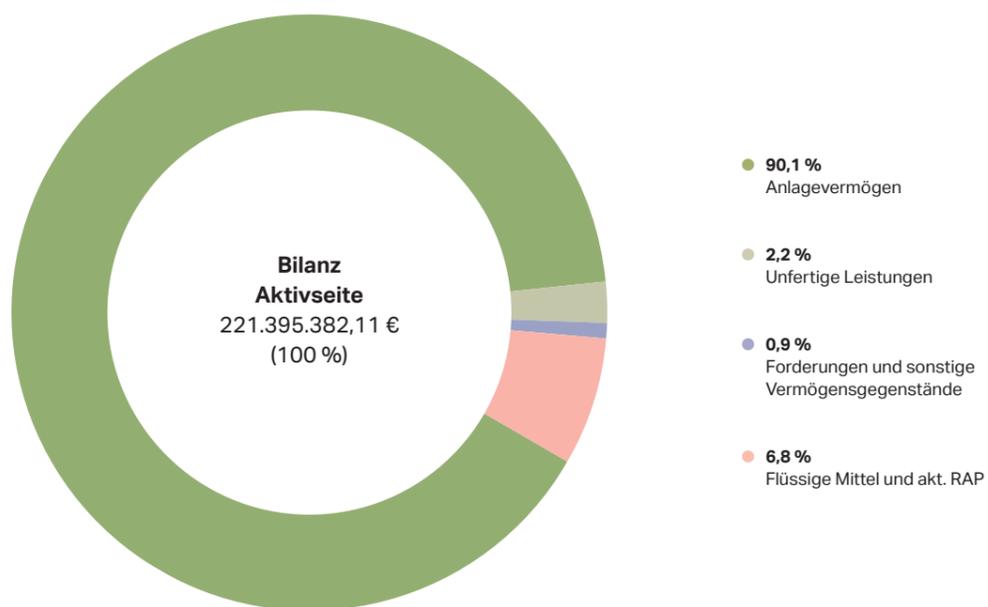


Einhausung
Fahrraddoppelparker
in Außenanlage Leider

Bilanz zum 31.12.2022 Aktiva

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form.

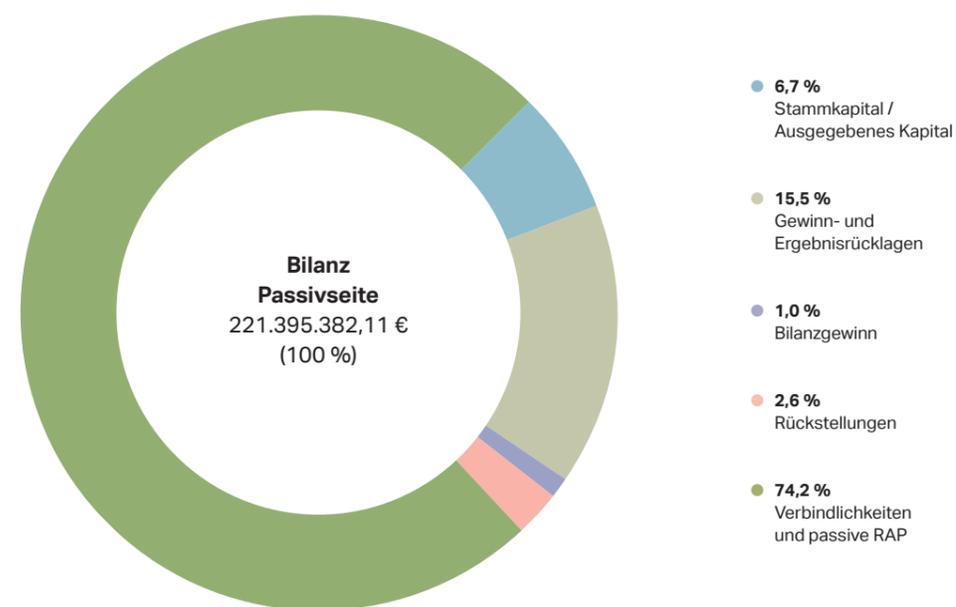
Aktiva	2022 €	2021 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	40.896,00	27.642,00
Sachanlagen	199.348.855,60	186.891.507,44
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	199.389.821,60	186.919.219,44
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	4.942.770,51	4.948.373,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.033.257,81	766.368,52
Flüssige Mittel, Bausparguthaben	14.951.932,37	9.804.391,07
Umlaufvermögen insgesamt	21.927.960,69	15.519.133,56
III. Rechnungsabgrenzungsposten	77.599,82	59.275,86
Bilanzsumme	221.395.382,11	202.497.628,86



Bilanz zum 31.12.2022 Passiva

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form.

Passiva	2022 €	2021 €
I. Eigenkapital		
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	34.378.215,77	32.360.513,47
Jahresüberschuss	2.195.851,32	2.017.702,30
Eigenkapital insgesamt	51.352.767,09	49.156.915,77
II. Rückstellungen	5.800.818,87	6.201.949,23
III. Verbindlichkeiten	164.241.796,15	147.138.763,86
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	221.395.382,11	202.497.628,86



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse	24.448.734,19	20.700.607,48
Bestandsveränderungen	-5.603,46	356.522,09
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.246.745,00	902.478,00
Sonstige betriebliche Erträge	496.936,41	785.161,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.406.138,06	9.535.557,32
Rohergebnis	14.780.674,08	13.209.211,26
Personalaufwand	4.973.937,97	4.486.284,57
Abschreibungen	3.869.168,59	3.683.420,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.508.425,08	1.150.849,96
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.196,13	2.836,58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.238.488,17	1.873.790,47
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.195.850,40	2.017.702,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,92	0,00
Sonstige Steuern	0	0
Jahresüberschuss	2.195.851,32	2.017.702,30



Neugestaltung Eingangsbereich Tannenweg mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat ihren Sitz in Aschaffenburg und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Aschaffenburg unter Nummer HRB 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 Jahresabschlussstellung 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 aktuellen Fassung 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 bis 80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	30 bis 80 Jahre
Garagen	20 bis 25 Jahre
Außenanlagen	19 Jahre
Müllhäuser und Bürocontainer	14 Jahre
Maschinen und maschinelle Anlagen	8 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 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 5 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 **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,59 % (Vj.: 0,40 %) 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 für 2022 Lohn- und Gehaltssteigerungen von 7,5 % (Vj.: 1,8 %) 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 %).

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 (Anlage 1) dargestellt. Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 102,0 (Vj.: T€ 442,1) wurden unter den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.942,8 (Vj.: T€ 4.948,4) 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€ 1,1 (Vj.: T€ 0,5). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 192,0 (Vj.: T€ 245,0) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag fällig werden.

Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

- Forderungen aus Vermietung (T€ 1.175,1; Vj.: T€ 116,0)
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit (T€ 5,8; Vj.: T€ 5,5)
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 24,5; Vj.: T€ 10,2)

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen für:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	833,5	1.682,0
Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	211,0	150,0
Ausstehende Rechnungen von Betriebskosten	164,0	137,0
Altersteilzeit ¹⁾	386,4	199,0
Interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	186,0	140,0
Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	107,4	101,2
Summe	1.888,3	2.409,2

¹⁾ Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB zum 31.12.2022 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ -338,3 (Vj.: T€ -314,9). Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 724,8 (Vj.: T€ 513,9).

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		(Kumulierte) Abschreibungen		Buchwert	
	Stand zum 01.01.2022 €	Stand zum 31.12.2022 €	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert) €	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert) €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	311.307,90	342.711,71	283.665,90	301.815,71	40.896,00	27.642,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	311.307,90	342.711,71	283.665,90	301.815,71	40.896,00	27.642,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	232.617.996,65	240.371.088,67	65.670.081,14	69.910.135,47	170.460.953,20	166.947.915,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.634.667,88	3.867.548,36	1.423.012,81	1.512.032,16	2.355.516,20	2.211.655,07
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33	41.645,33	0,00	0,00	41.645,33	41.645,33
6. Technische Anlagen und Maschinen	101.799,92	101.799,92	54.888,41	60.721,41	41.078,51	46.911,51
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.673.135,39	1.851.746,95	1.383.849,05	1.446.077,12	405.669,83	289.286,34
8. Anlagen im Bau	13.234.728,19	21.110.712,58	581.387,42	0,00	21.110.712,58	12.653.340,77
9. Bauvorbereitungskosten	4.700.752,91	4.933.279,95	0,00	0,00	4.933.279,95	4.700.752,91
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	256.004.726,27	272.277.821,76	69.113.218,83	72.928.966,16	199.348.855,60	186.891.507,44
Summe Immat. VG + Sachanlagen	256.316.034,17	272.620.533,47	69.396.884,73	73.230.781,87	199.389.751,60	186.919.149,44
III. Finanzanlagen						
6. 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	256.316.104,17	272.620.603,47	69.396.884,73	73.230.781,87	199.389.821,60	186.919.219,44

Verbindlichkeiten

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

	Restlaufzeiten				gesichert T€ (gerundet)	Art der Sicherung ¹⁾
	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	126.140.902,57 (108.694.623,09)	2.475.320,58 (2.829.198,30)	24.793.658,68 (13.525.731,84)	98.871.923,31 (92.339.692,95)	125.697,00 (108.389,00)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	30.468.926,52 (31.604.128,88)	1.096.988,62 (1.135.200,52)	4.211.084,72 (4.484.336,26)	25.160.853,18 (25.984.592,10)	29.819,00 (30.933,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	5.509.775,37 (5.095.905,50)	5.509.775,37 (5.095.905,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	142.832,28 (150.081,30)	142.832,28 (150.081,30)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.978.809,41 (1.593.775,09)	1.853.696,02 (1.391.728,75)	125.113,39 (202.046,34)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	550,00 (250,00)	550,00 (250,00)				
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	164.241.796,15 (147.138.763,86)	11.079.162,87 (10.602.364,37)	29.129.856,79 (18.212.114,44)	124.032.776,49 (118.324.285,05)	155.516,00 (139.322,00)	

¹⁾ Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: T€ 650,0 (Vj.: T€ 671,4)
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: T€ 35,8 (Vj.: T€ 76,4)

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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:

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Sonstige betriebliche Erträge		
Verkauf aus dem Anlagevermögen	150,1	215,7
Versicherungsentschädigungen	138,2	132,1

Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Zinserträge	2,3	0,4
Zinsaufwendungen	2,3 ¹	3,6

¹ darin enthalten Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 2,1 € (Vj.: 0,0 €)

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28	20
Technische Mitarbeiter	7	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	41	1
Summe	76	23

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Jürgen Herzing	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Werner Elsässer	Bürgermeister a. D., stellvertr. Vorsitzender, Stadtrat
Johannes Büttner	Rentner, Stadtrat (Austritt zum 21.11.2022)
Jürgen Zahn	Dipl.-Ing., Stadtrat (Eintritt zum 21.11.2022)
Brigitte Gans	Kauffrau a. D., Stadträtin
Wolfgang Giegerich	Pressesprecher, Stadtrat
Klaus Herzog	Oberbürgermeister a. D., Stadtrat
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.

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Geschäftsführung

Mitglieder 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 23.197,8 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 20.918,1 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

Als Gesamthonorar des Abschlussprüfers wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von T€ 54,0 erfasst. Hiervon entfallen T€ 34,8 auf die Jahresabschlussprüfung und rund T€ 19,2 auf Beratungsleistung.

Nachtragsbericht

Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 2.195.851,32 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, 31. März 2023



ANDRÉ KAZMIERSKI
Geschäftsführer



Umbau / Modernisierung Tannenweg 11 – 15 (Stadtteil Nilkheim, 24 Wohneinheiten)



Kinderspielplatz in Wohnanlage Tannenweg

Kapitalflussrechnung für 2022

	2022 T€	2021 T€
Periodenergebnis	2.195,9	2.017,7
Abschreibung auf Anlagevermögen	3.869,2	3.683,4
Aktivierte Eigenleistungen	-1.246,7	-902,5
(+) Zu- / (-) Abnahme langfristiger Rückstellungen	171,4	-30,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	18,3	21,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,8	5,0
Cashflow nach DVFA/SG	5.010,9	4.795,0
(+) Zu- / (-) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-549,1	698,7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-150,1	-215,7
(+) Ab- / (-) Zunahme sonstiger Aktiva	-1.300,7	-11,1
(+) Zu- / (-) Abnahme sonstiger Passiva	943,2	405,7
(+) / (-) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.230,4	1.862,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.184,6	7.535,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagevermögen	-31,4	-7,6
Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	150,3	226,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.164,0	-14.613,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	-117,7
Auszahlungen aus Zugängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0
Erhaltene Zinsen	2,9	2,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.042,2	-14.510,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	21.600,1	26.021,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-3.213,2	-2.525,3
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.227,1	-15.866,7
Vereinnahmte Baukostenzuschüsse	102,0	1.335,6
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-627,3	-453,8
Veränderung Deckungsvermögen	-23,4	0,0
Gezahlte Zinsen	-2.233,3	-1.865,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.377,8	6.645,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.520,2	-329,1
Finanzmittelbestand zum 1.1.	7.312,4	7.641,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	11.832,6	7.312,4

Jahreskennzahlen von 2019 bis 2022

		2022	2021	2020	2019
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	Mio. €	221,4	202,5	192,1	175,4
Gesellschaftskapital	Mio. €	14,8	14,8	14,8	13,4
Rücklagen	Mio. €	34,4	32,4	30,3	28,7
Rückstellungen	Mio. €	5,8	6,2	5,7	6,8
davon Bauinstandhaltung	Mio. €	3,4	3,5	3,5	3,8
Langfristige Fremdmittel	Mio. €	156,6	140,3	132,8	118,0
Sachanlagen	Mio. €	199,4	186,9	176,8	165,1
Investitionen	Mio. €	16,3	13,7	15,2	15,9
Ertragskennzahlen					
Jahresüberschuss	Mio. €	2,2	2,0	2,1	1,6
Jahressollmieten	Mio. €	16,1	15,1	14,4	14,1
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	4,6	3,7	3,5	3,4
Betriebskosten	Mio. €	4,8	4,8	4,4	4,4
Objektverwaltungen					
Eigene Mietwohnungen	WE	3.191	3.192	3.136	3.131
Wohn-/Nutzfläche	m²	202.094	201.931	197.318	196.788
Leerstand	WE	85	112	103	101
Wohnungswechsel	WE	156	189	159	152
Fremdverwaltungen	WE	0	22	22	22
Teileigentum	WE	1	1	1	1
Personal					
Angestellte	Anzahl	58	48	49	52
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	42	37	37	35

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde im Geschäftsjahr 2022 von der Geschäftsführung in 11 Sitzungen sowie 1 Sondersitzung „Klimapfad“ 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 „Beurteilung des baren und unbaren Zahlungsverkehrs“ 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 2022 wurden der Vorjahresabschluss festgestellt, die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt sowie die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2022 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 29. Juni 2023 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 2.195.851,32 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2022 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, 29. Juni 2023



JÜRGEN HERZING
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

+49 06021 4437-1678

info@stadtbau-ab.de

www.stadtbau-ab.de