

70 Jahre



Geschäftsbericht 2019

der Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	3
1. Unternehmen	
1.1 Unternehmensprofil	4
1.2 Organigramm	5
2. Lagebericht	
A. Grundlagen des Unternehmens	7
B. Wirtschaftsbericht	7
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	7
II. Geschäftsverlauf	9
1. Bestandsbewirtschaftung	9
2. Neubautätigkeit	9
3. Modernisierung	9
4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen	9
5. Verwaltungstätigkeit	10
6. Unterbringung von Asylbewerbern	10
III. Lage	10
1. Ertragslage	10
2. Finanzlage	10
3. Vermögenslage	12
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	12
1. Gegenstand der Gesellschaft	12
2. Eigenkapitalrentabilität	12
3. Zinsdeckung	12
4. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation	13
5. Mitarbeiter	14
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	14
I. Prognosebericht	14
II. Risikobericht	15
III. Chancenbericht	16
IV. Risikomanagementsystem	16
D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	17
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019	
3.1 Bilanz	19
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	20
3.3 Anhang	21
A. Allgemeine Angaben	21
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	23
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	26
E. Sonstige Angaben	26
3.4 Kapitalflussrechnung	28
3.5 Jahreskennzahlen 2015 – 2019	29
4. Bericht des Aufsichtsrates	30

70 Jahre



Aschaffenburg
STADTBAU



Mitarbeiterfoto anlässlich des 70-jährigen Firmenjubiläums

Das Geschäftsjahr 2019 stand neben unseren wirtschaftlichen Aktivitäten zusätzlich im Zeichen unseres 70-jährigen Firmenjubiläums. Im Rahmen einer Jubiläumsveranstaltung haben wir mit unseren Gästen die sieben Jahrzehnte Revue passieren lassen und mit Dankbarkeit und Stolz auf diese Zeit zurückgeschaut.

Seit nunmehr 70 Jahren bereichert die Stadtbau Aschaffenburg GmbH das Wohnen und Bauen in der Stadt Aschaffenburg und ist, nach Aussage von Oberbürgermeister Herzog in seinem Grußwort, ein Segen für unsere Stadt und die gesamte Region. Seit der Gründung geben wir als Stadtbau den Menschen ein Zuhause. Wir bieten unseren Mietern in ihren Häusern, in ihren Wohnungen, im Quartier eine Heimat. Hier sollen sie sich wohl fühlen können.

Die Verantwortlichen der Gesellschaft haben zu jederzeit ihr Handeln strategisch wirtschaftlich ausgerichtet und damit für ein dynamisches Wachstum und eine sichere Werterhaltung der Gesellschaft gesorgt. Mit der Gründung dieser Gesellschaft hat man uns eine verantwortungsvolle Aufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge übertragen, die wir auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten mit Engagement fortführen wollen.

70 Jahre Stadtbau Aschaffenburg GmbH, das sind sieben Jahrzehnte gelebte soziale Verantwortung.

Wir blicken aber auch wirtschaftlich auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Wie in den Jahren zuvor ist die Bilanzsumme auch in Geschäftsjahr erneut infolge unserer Investitionen im Neubau- und Modernisierungsbereich gestiegen und erreicht nun 175,4 Millionen €.

Der Jahresüberschuss liegt mit rund 1,6 Millionen € im Rahmen unserer Prognose. Begonnen haben wir planmäßig mit dem Neubauvorhaben des zweiten Bauabschnittes im Hefner Alteneckquartier. Ferner haben wir die Planungsvorbereitungen für den Neubau in dem neuen Wohngebiet am Anwandeweg in Angriff genommen. Hier werden wir beginnend im Jahr 2021 rd. 120 überwiegend geförderte Wohnungen errichten. Auch im Bereich unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind wir ein gutes Stück weitergekommen und haben im letzten Jahr dort rund 9,8 Millionen Euro in den Bestand investiert.

Dieses enorme Programm bewältigen wir mit einem starken und verlässlichen Team, das die vielfältigen Aufgaben engagiert annimmt. Dafür gilt Ihnen mein besonderer Dank, den ich ebenso den Mitgliedern des Aufsichtsrats, unseren Geschäftspartnern sowie unseren Kunden ausspreche.

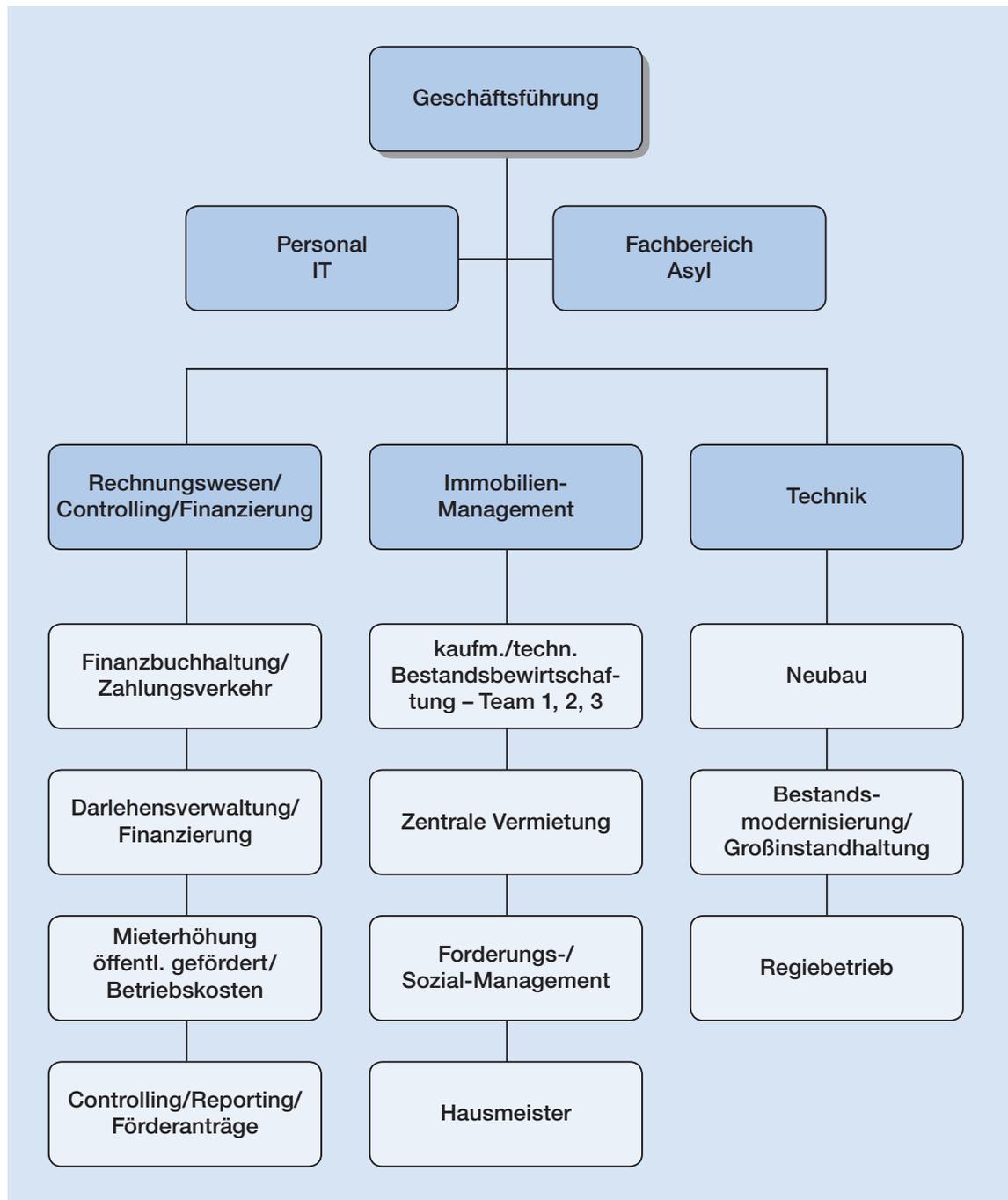


Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

1.1 Unternehmensprofil (Stand 31.12.2019)

Firmenbezeichnung	Stadtbau Aschaffenburg GmbH HRB 40 - Handelsregister B Aschaffenburg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschafter	Stadt Aschaffenburg 96,64 % Eigene Anteile 3,36 %
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	13.802.000,00 EUR
Gründungsdatum	19.02.1949
Gebäudebestandsdaten	3.131 Wohneinheiten davon 934 öffentlich gefördert
Gewerbeeinheiten	12
Garagen / Stellplätze	684
Wohn-/Nutzfläche	196.788 m ²
Grundstücksfläche	317.301 m ²
Geschäftsführer	Dipl.-Ökonom Jürgen Steinbach
Aufsichtsrat Vorsitzender	Oberbürgermeister Klaus Herzog
Stellvertr. Vorsitzender	Bürgermeister Werner Elsässer
Mitglieder	Johannes Büttner Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Walter Roth Rosemarie Ruf Peter Schweickard Sven Spiegel
Mitarbeiter	53 Verwaltung 34 Regiebetrieb, Hausmeister
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	www.stadtbau-ab.de
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber

1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH





Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 96,64 % ist die Stadt Aschaffenburg. Die Gesellschaft selbst hält 3,36 % 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 446 Häuser mit 3.131 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch den Abriss der alten Bestandsgebäude am Liebigsplatz und Mitscherlichweg.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und

2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von 1,3 % ist die deutsche Wirtschaft schwächer gewachsen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2019 im Jahresdurchschnitt um 0,2 Prozentpunkte auf jetzt 5,0 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,27 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 70.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2019 auf 45,19 Millionen angestiegen. Das sind 300.000 mehr als im November 2018. Damit konnte die Erwerbstätigkeit nochmals gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. In der Stadt Aschaffenburg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 bei 3,1 %, ein Anstieg von 0,1 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahresmonat.

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

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich 1,1 % gewachsen. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen in 2019 rund 228 Milliarden Euro. Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahr. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit 375.000 genehmigten Wohnungen.



Außenanlage Paulusstraße

gehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3% mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6%). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch für 2020 weiterhin positiv. Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für eine solide Neubaunachfrage in den größeren Städten und zunehmend auch in ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6%.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszu-

Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Der Wohnungsmarkt in Aschaffenburg ist nach wie vor angespannt. Die Mietenentwicklung ist weiterhin anhaltend positiv. Die geografisch günstige Lage zum Wirtschaftsraum Frankfurt lässt eine weitere positive, stabile Entwicklung des Aschaffener Wohnungsmarktes erwarten.

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

Die Gesellschaft bewirtschaftet 8,3% des gesamten Wohnungsbestandes und 6,3% der Gesamtwohnungsflächen in Aschaffenburg. Mit ihrer Mietpreispolitik versucht das Unternehmen dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt zu wirken. Die Nettosollmiete der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr im Durchschnitt 5,85 € je m² Wohnfläche, während im freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 9,59 € je m² gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffenburg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2019 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber rund 1.200 Haushalte.

II. Geschäftsverlauf

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 31.12.2019 insgesamt 3.131 Wohnungen mit 194.395 m² Wohnfläche, 12 gewerbliche Einheiten mit 2.393 m² Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude mit Werkstatt und Büro sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum) sowie 684 Garagen.

2. Neubautätigkeit

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Mittel in den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen investiert. Im Hefner-Alteneck Gebiet wurde der nächste Bauabschnitt „HAQ 2“ mit weiteren 57 Wohnungen in Angriff genommen. Für das Bauvorhaben sind in 2019 rund 3.125,0 T€ investiert worden. Dieser Neubau wird im Jahr 2021 fertig gestellt sein.

Für die im Vorjahr abgeschlossene Baumaßnahmen sind 2019 Restkosten angefallen. Für die Beckerstraße waren das rund 220,7 T€, für die Reigersbergstraße rund 334,4 T€, für die Lautenschlägerstraße 182,7 T€ und für die Paulusstraße rund 1.579,2 T€. Für die in 2018 abgeschlossene Baumaßnahme „HAQ 1“ sind in 2019 Restkosten in Höhe von 82,0 T€ angefallen.



Schlosser Regiebetrieb



Luftaufnahme Liebig-Höfe

Im neu zu erschließenden Baugebiet „Anwanderweg“ im Stadtteil Nilkheim hat die Stadtbau Aschaffenburg in 2019 eine Grundstücksfläche von 9.128 m² in der Schopenhauerstraße von der Stadt Aschaffenburg erworben. Die Anschaffungskosten inklusive der Erwerbsnebenkosten für das Grundstück betragen 5.728,0 T€. Bis zum Jahr 2022 sollen dort ca. 130 neue Wohnungen mit rund 10.000 m² Wohnfläche entstehen.

3. Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden alle Modernisierungsmaßnahmen wie geplant abgeschlossen. Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 4,7 Mio. € (Vj.: 4,3 Mio. €) aktiviert. Hierbei wurden neue Dämmungen an Fassaden, Dachböden und Kellerdecken, neue Heizungsanlagen sowie neue Fenster bei verschiedenen Anwesen eingebaut. Bei einigen Objekten wurden neue Balkone angebaut. Im Hefner-Alteneck-Gebiet wurde für die Neugestaltung der Außenanlagen an unseren Objekten 912,2 T€ (Vj.: 297,1 T€) aufgewendet.

Kennzahlen pro m ² Wohn-/Nutzfläche	2019	2018
Instandhaltungskosten	26,27 €	26,50 €
inklusive wertverbessernde Maßnahmen	49,96 €	48,11 €

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Verkäufe aus dem Bestand getätigt.

Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn – Ende	erwartete Kosten rund T €
Ginsterweg 2–8	1975	40	2.807	07/16–04/19	7.164
Reigersbergstraße 15,17	1994	24	1.724	04/19–08/20	4.211
Finkenweg 13–17 (Aufstockung 6 WE)	1966	12+6	1.292	08/18–08/19	2.642
Finkenweg 25–29 (Aufstockung 6 WE)	1966	12+6	1.303	08/19–08/20	2.660
Gesamt		100	7.126		16.677

5. Verwaltungstätigkeit

Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31. Dezember 2019 wurden 22 Einheiten verwaltet (Vj.: 22). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Des Weiteren wurden die Mietverwaltung und Buchführungsarbeiten für 15 Mieteinheiten (Vj.: 15) der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

6. Unterbringung von Asylbewerbern

Die im Jahr 2014 begonnene dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern wird als zusätzliches Tätigkeitsfeld fortgeführt. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom Dezember 2018 wurde die Unterbringung auf Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen erweitert. Die Gesellschaft hat zum Jahresende 2019 hierzu im Stadtgebiet 24 Objekte von Dritten angemietet und stellt darüber hinaus ein eigenes Objekt mit 6 Wohnungen zur Verfügung. Insgesamt wurden per Ende Dezember 2019 in den bereitgestellten Objekten 262 Personen untergebracht, davon 63 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

1. Ertragslage

Es wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 20.136,6 T€ (Vj.: 19.936,9 T€) erzielt. Hier haben sich insbesondere die Sollmieten aufgrund von fertiggestellten Neubauten auf 14.115,4 T€ (Vj.: 13.531,8 T€) erhöht, während

sich die Erlöse für die Unterbringung von Asylbewerbern auf 2.188,3 T€ (Vj.: 2.863,4 T€) reduzierten. Insgesamt wurde die Prognose für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 20.638,0 T€ unterschritten.

Die Nettosollmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 5,56 € auf 5,85 € an. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen, den Auswirkungen der Neuvermietung von Wohnungen nach Mieterwechsel sowie aus den Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 351,0 T€ (Vj.: 733,4 T€) verminderten sich im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der geringeren Entnahme aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

Der Jahresüberschuss 2019 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 1.616,3 T€ (Vj.: 1.882,4 T€). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Gestiegene Personalkosten und sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden. Im Vergleich zur Planung (1.369 T€) hat sich das Jahresergebnis für 2019 deutlich verbessert. Dies ist insbesondere auf geringere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und niedrigere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Auch die Mieteinnahmen für die Unterbringung von Asylbewerbern lagen über den Erwartungen.

Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2019 ist gut.

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,9 % (Vj.: 24,4 %).

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 117.966,0 T€ (Vj.: 108.947,2 T€) erhöht.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2019 im Bereich Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnimmobilien auch für die Zukunft sichergestellt sein soll. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Aschaffenburg wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein unbebautes Grundstücksareal im Stadtteil Nilkheim erworben. Rund 16.805,0 T€ wurden im abgelaufenen Jahr für Neubauten und Modernisierungen investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2020 bis 2024 weitere Kosten in Höhe von rund 89,8 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

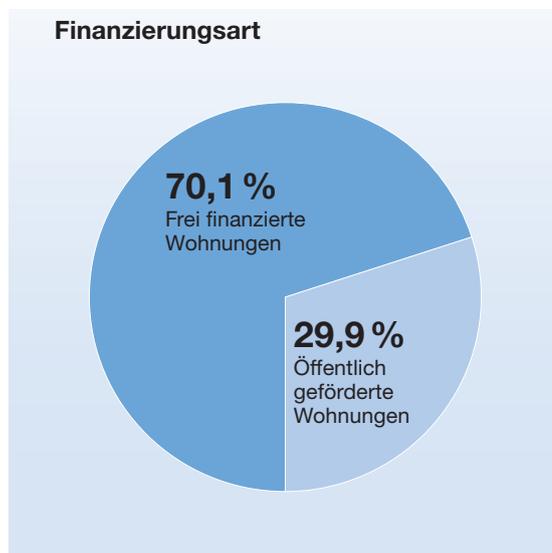
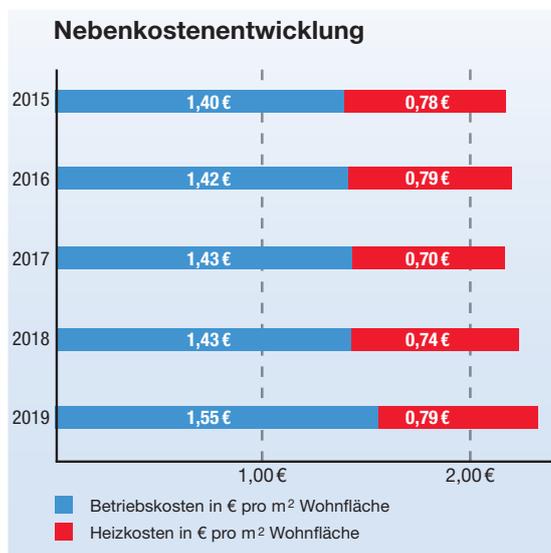
begonnenen Maßnahmen werden in 2020 bis 2024 Fremdmittel in Höhe von 86,0 Mio. € aufgenommen.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 3.954,2 T€ (Vj.: 6.785,7 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von –15.286,8 T€ (Vj.: –14.765,4 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 9.170,1 T€ (Vj.: 8.077,3 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Abnahme von Zahlungsmitteln in Höhe von 2.162,5 T€. Der zum 31.12.2019 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.161,1 T€ (Vj.: 5.323,6 T€) wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2020 und 2021 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 20,3 Mio. € zur Verfügung.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Stadtbau Aschaffenburg hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2019 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2020 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.



3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 164,6 Mio. € auf 175,4 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 165,1 Mio. € (Vj.: 152,7 Mio. €). Das entspricht 94,1 % (Vj.: 92,8 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und auf Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit 10,2 Mio. € (Vj.: 11,9 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 43,6 Mio. € (Vj.: 40,2 Mio. €). Im Jahr 2019 wurde vom Gesellschafter (Stadt Aschaffenburg) eine Kapitalerhöhung durch Einbringung einer Bareinlage in Höhe von 1,8 Mio. € geleistet. Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 47,4 Mio. € (Vj.: 44,1 Mio. €) und entsprechen 27,0 % (Vj.: 26,8 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Es handelt sich ausschließlich um Objektfinanzierungen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 14,6 Mio. € stehen Tilgungen von 5,3 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 165,1 Mio. € (Vj.: 152,7 Mio. €) sind vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 165,4 Mio. € (Vj.: 152,1 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

1. Gegenstand der Gesellschaft

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich der angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

2. Eigenkapitalrentabilität

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

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2019 in Höhe von 3,7 % (Vj.: 4,7 %) liegt über dem prognostizierten Niveau von 3,0 %. Für 2020 rechnet die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalrentabilität von 4,7 %.

3. Zinsdeckung

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

Die Zinsdeckung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 13,3 % (Vj.: 14,0 %) und lag damit unter der Prognose von 14,0 %. Für 2020 erwartet die Gesellschaft eine Zinsdeckung von 14,0 %.



Freiflächenanlage Hefner-Alteneck-Quartier



Freiflächenanlage Hefner-Alteneck-Quartier



Mäharbeiten Bereich Liebig-Höfe 1

4. 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 2019 betragen die Erlösschmälerungen 3,2% der Jahressollmiete (Vj.: 4,2%) und liegen damit über der Prognose von 2,4%. Die Gesellschaft erwartet für 2020 Erlösschmälerungen in Höhe von 3,3%.

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

Zum 31.12.2019 standen 101 Wohneinheiten (Vj.: 147 Wohneinheiten) leer. Darin sind 95 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 3,2% (Vj.: 4,6%) und liegt unter dem prognostizierten Niveau von 3,8%. Für 2020 wird eine Leerstandsquote von 3,3% erwartet.

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

Im Geschäftsjahr 2019 waren 152 (Vj.: 217) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 4,9% (Vj.: 6,8%) und liegt unter der Prognose von 6,9%. Für 2020 rechnet die Gesellschaft mit 145 Mieterwechsel und einer Fluktuationsrate von 4,6%.



Kehrmaschine Regiebetrieb



Modernisierung Ginsterweg 2-8

5. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 87 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 88 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 35,6 T€ (Vj.: 44,6 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2019 betragen 20,0 T€.

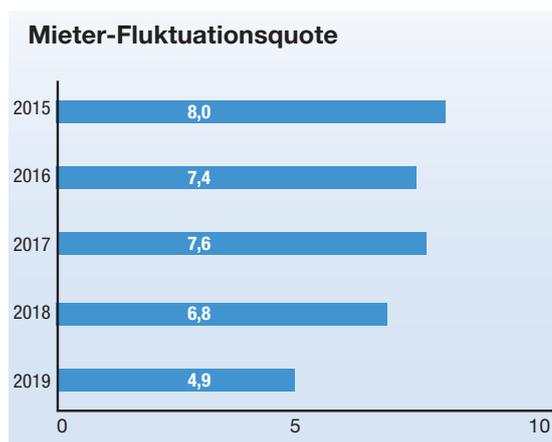
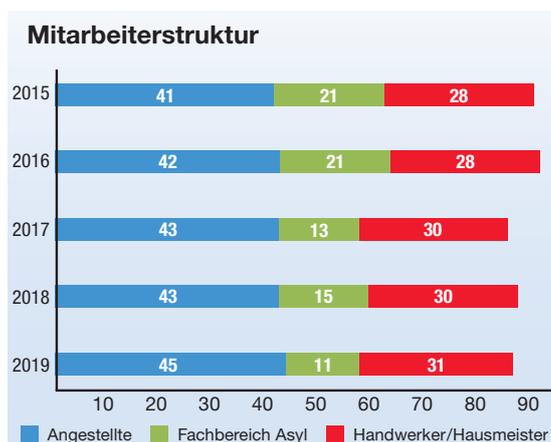
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die nächsten fünf Jahre bis zum Jahre 2024 werden von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm geprägt sein. In diesem Planungszeitraum sollen weitere 316 Wohnungen neu errichtet und 202 Wohnungen umfassend modernisiert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 112,7 Mio. €. Auf die Neubauteätigkeit entfallen hiervon 68,4 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 44,3 Mio. € bis 2024 aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 5 Jahren im Bereich von 20,1 Mio. € bis 22,5 Mio. €



bewegen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen von 13,9 Mio. € auf 16,7 Mio. € aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte erhöhen, während sich die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 1,7 Mio. € auf 0,4 Mio. € reduzieren.

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

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

II. Risikobericht

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

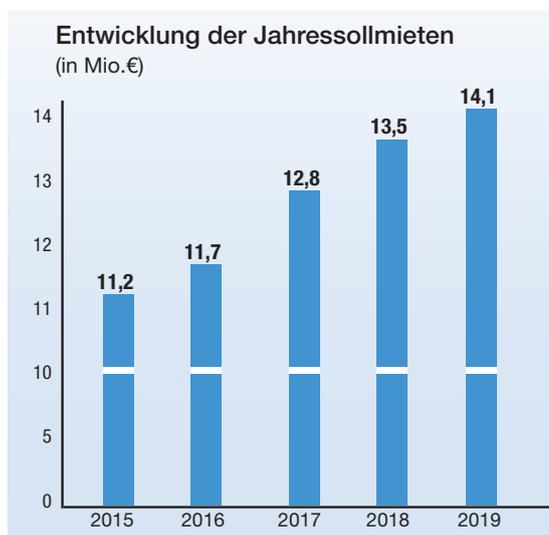
Die Stadtbau Aschaffenburg ist wesentlicher Marktteilnehmer in einem angespannten Wohnungsmarkt in Aschaffenburg. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit

verbundenen Instandsetzungsarbeiten oder durch umfassende Modernisierungen im unbewohnten Zustand verursacht. Ein Risiko besteht dagegen in Hinblick auf die Möglichkeiten einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse, welche derzeit von Teilen der Bundesregierung diskutiert wird.

Das Jahresergebnis 2020 könnte geringer als geplant ausfallen, wenn die Einnahmen niedriger oder die Instandhaltungskosten höher als geplant sind.

Nach dem heutigen Kenntnisstand bestehen keine den Bestand der Gesellschaft gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Aus der Corona-Pandemie ist 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 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. 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 Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.





Gärtner in den Außenanlagen Hefner-Alteneck-Quartier

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.

III. Chancenbericht

Es besteht derzeit in Aschaffenburg ein hoher Nachfrageüberhang nach bezahlbarem Wohnraum. Vermietungsbedingte Leerstände belasten die Gesellschaft nur geringfügig. Die Stadtbau Aschaffenburg wird weiterhin ihren Bestand durch Neubau, Modernisierung und durch schnelle Anschlussvermietung der Wohnungseinheiten bei Mieterwechsel bedarfsgerecht weiterentwickeln. Dem wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Aschaffenburg versucht die Gesellschaft auch durch vermehrten Wohnungsneubau gerecht zu werden. Mieterhöhungspotenziale werden unter Berücksichtigung des Gesellschaftsvertrages sowie des sozialen Auftrages moderat ausgeschöpft.

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

Das Jahresergebnis für 2020 könnte dann besser ausfallen, wenn auf der Kostenseite die Instandhaltungs- sowie die Finanzierungskosten niedriger als geplant ausfallen und wenn auf der Erlösseite die Mieteinnahmen und die Erlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern höher als geplant vereinnahmt werden können.

IV. Risikomanagementsystem

Bei der Stadtbau Aschaffenburg ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das darauf ausgerichtet ist, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um hierauf bestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen einzuleiten und identifizierte Risiken laufend zu überwachen. Risiken sind als negative Abweichungen von den Planwerten definiert. Insbesondere ist der Fokus des bestehenden Risikomanagements darauf gerichtet, Risiken transparent zu machen und sie hierbei zu quantifizieren. Einmal jährlich werden relevante Risiken nach Risikokategorien und -klassen erfasst. Mittels einer Beurteilung von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten werden die Risiken hiernach bewertet.

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 wird mit Hochdruck an der Einführung eines Tax Compliance Systems gearbeitet.

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.



Schreiner Regiebetrieb

Derivate

Es werden langfristige Zinssicherungsinstrumente (Forward-Darlehen) für einen großen Teil der zwischen 2019 und 2021 auslaufenden Festzinsbindungen und für 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, 27. März 2020



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

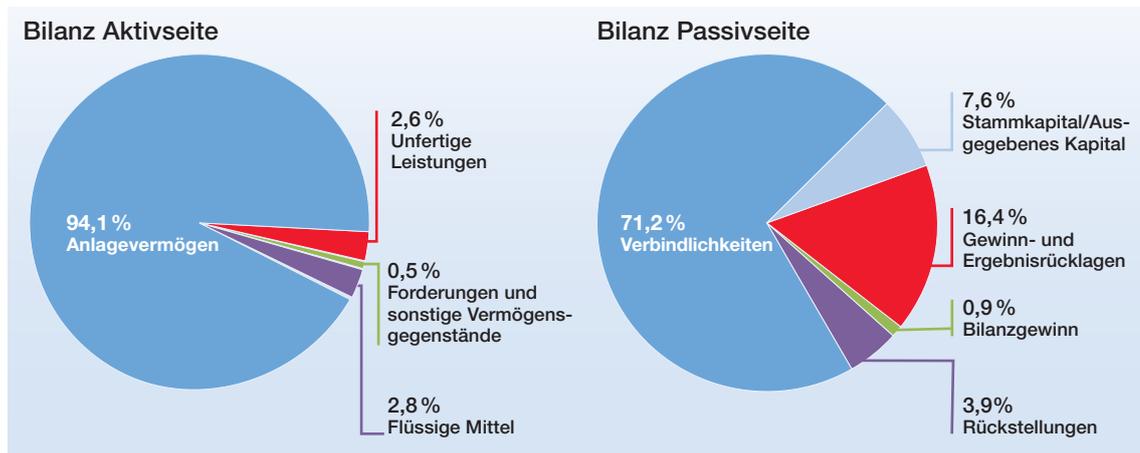


**Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2019**

3.1 Bilanz zum 31.12.2019

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form.

Aktiva	2019 €	2018 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	89.246,48	111.928,92
Sachanlagen	165.015.467,60	152.549.917,36
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	165.104.784,08	152.661.916,28
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	4.618.435,80	4.215.819,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	885.785,52	1.167.281,88
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.740.721,44	6.496.650,13
Umlaufvermögen insgesamt	10.244.942,76	11.879.751,20
III. Rechnungsabgrenzungsposten	69.300,74	73.905,20
Bilanzsumme	175.419.027,58	164.615.572,68
Passiva		
I. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	13.802.000,00	11.972.000,00
./. Nennbetrag Eigene Anteile	-463.300,00	-463.300,00
= Ausgegebenes Kapital	13.338.700,00	11.508.700,00
Andere Gewinnrücklagen	28.682.991,23	26.800.578,63
Jahresüberschuss	1.616.282,45	1.882.412,60
Eigenkapital insgesamt	43.637.973,68	40.191.691,23
II. Rückstellungen	6.786.507,25	8.209.074,21
III. Verbindlichkeiten	124.992.550,65	116.214.807,24
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	1.996,00	0,00
Bilanzsumme	175.419.027,58	164.615.572,68



3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse	20.234.964,43	20.062.459,97
Bestandsveränderungen	402.616,61	213.878,02
Andere aktivierte Eigenleistungen	886.670,00	854.668,00
Sonstige betriebliche Erträge	351.045,33	733.392,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.196.082,82	9.707.936,11
Rohergebnis	12.679.213,55	12.156.462,11
Personalaufwand	4.370.172,99	4.064.197,74
Abschreibungen	3.415.513,73	3.355.024,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.453.867,32	1.038.381,29
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.319,38	1.816,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.815.200,46	1.818.263,82
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.627.778,43	1.882.411,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,20	-0,92
Sonstige Steuern	11.496,18	0,00
Jahresüberschuss	1.616.282,45	1.882.412,60

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Nach umfassender Modernisierung wurde bei der Baumaßnahme WIE 80 Finkenweg 13–17: Verlängerung um 36 Jahre auf insgesamt 116 Jahre die Restnutzungsdauer verlängert.

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

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

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50–80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	30–80 Jahre
Garagen	20–25 Jahre
Außenanlagen	19 Jahre
Müllhäuser und Bürocontainer	14 Jahre
Maschinen und maschinelle Anlagen	8 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3–13 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Die **Finanzanlagen des Anlagevermögens** sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,82 % 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 3,02 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

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

Latente Steuern

Aus Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere bei den Grundstücken und bei den Rückstellungen, resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt. Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 101,5 (Vorjahr: T€ 652,7) wurden unter den Anschaffungs- und Herstellkosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.618,4 (Vorjahr T€ 4.215,8) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Ansprüche mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von T€ 3,7 (Vorjahr T€ 11,8).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 135,0 (Vorjahr T€ 305,6) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag fällig werden.

Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Forderungen aus Vermietung	(T€ 324,5; Vorjahr T€ 417,0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(T€ 3,9; Vorjahr T€ 4,8)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(T€ 11,4; Vorjahr T€ 20,1)

Sonstige Rückstellungen

Der Gesellschafter hat im abgelaufenen Geschäftsjahr das Stammkapital durch eine neue Stammeinlage um 1.830.000,00 € erhöht. Zum 31.12.2019 beträgt das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte, gezeichnete Stammkapital der Gesellschaft 13.802.000,00 €.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen für:

	31.12.2019 T €	31.12.2018 T €
ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	1.398,0	2.475,0
Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	483,0	737,0
Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	412,8	459,5
ausstehende Rechnungen von Betriebskosten	144,8	137,7
Altersteilzeit ^{*)}	144,7	46,6
nicht in Anspruch genommenen Urlaub	132,3	144,5
interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	135,0	131,0
Gesamt Sonstige Rückstellungen	2.850,6	4.131,3

*) Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S.2 HGB zum 31.12.2018 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ 55,6. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 200,3.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		(Kumulierte) Abschreibungen		Buchwert	
	Stand zum 01.01.2019 €	Stand zum 31.12.2019 €	Stand zum 01.01.2019 €	Stand zum 31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	309.546,78	340.740,11	197.617,86	251.493,63	89.246,48	111.928,92
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	309.546,78	340.740,11	197.617,86	251.493,63	89.246,48	111.928,92
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	205.205.223,40	209.135.044,30	56.239.351,74	59.412.308,02	149.722.736,28	148.965.871,66
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.814.216,38	2.814.216,38	1.262.206,18	1.308.351,18	1.505.865,20	1.552.010,20
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	37.389,41	43.222,41	58.577,51	64.410,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.661.825,91	1.761.131,53	1.241.727,55	1.381.165,19	379.966,34	420.098,36
Anlagen im Bau	1.165.880,02	7.733.040,07	156.716,53	153.982,57	7.579.057,50	1.009.163,49
Bauvorbereitungskosten	496.717,81	5.727.619,44	0,00	0,00	5.727.619,44	496.717,81
Summe Sachanlagen	211.487.308,77	227.314.496,97	58.397.391,41	62.299.029,37	165.015.467,60	152.549.917,36
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
Summe Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
Anlagevermögen gesamt	211.796.925,55	227.655.307,08	59.135.009,27	62.550.523,00	165.104.784,08	152.661.916,28

Verbindlichkeiten

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

	Gesamt per 31.12.19 €	Restlaufzeiten			gesichert T€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	109.803.877,47 (101.892.186,70)	6.923.433,11 (2.714.014,63)	11.829.179,80 (12.593.949,22)	91.051.264,56 (86.584.222,85)	105.563	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	8.162.107,48 (7.054.951,60)	932.244,70 (495.757,57)	3.967.619,08 (4.698.927,00)	3.262.243,70 (1.860.267,03)	7.448	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	4.925.639,32 (4.830.416,18)	4.925.639,32 (4.830.416,18)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	279.567,45 (403.273,16)	279.567,45 (403.273,16)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.820.284,53 (2.033.291,72)	1.594.197,15 (1.664.454,96)	226.087,38 (368.836,76)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.074,40 (687,88)	1.074,40 (687,88)				
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	0,00 (0,0)	0,00 (0,0)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	124.992.550,65 (116.214.807,24)	14.656.156,13 (10.108.604,38)	16.022.886,26 (17.661.712,98)	94.313.508,26 (88.444.489,88)	113.011 (106.529)	

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: T€ 784,2 (Vj.: T€ 806,8)

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:

	2019 T €	2018 T €
Sonstige betriebliche Erträge		
Entnahme/Auflösung Rückstellung für Bauinstandhaltung	166,3	449,3
Tilgungszuschüsse	59,8	84,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
EDV-Kosten Wartung/Lizenzgebühren	145,7	142,4
Unternehmenswerbung, Repräsentation	89,1	36,0
Abrisskosten Gebäude	366,9	6,7

Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	2019 T €	2018 T €
Zinserträge	0,7	0,7
Zinsaufwendungen	2,6 ^{*)}	5,9

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

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF und Azubi)	23	18
Technische Mitarbeiter	7	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	33	2
Summe	63	21

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Klaus Herzog	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Werner Elsässer	Bürgermeister a. D., stellvertr. Vorsitzender
Johannes Büttner	Rentner, Stadtrat
Brigitte Gans	Kauffrau a. D., Stadträtin
Wolfgang Giegerich	Pressesprecher, Stadtrat
Walter Roth	Rektor a. D., Stadtrat
Rosemarie Ruf	Dozentin, Stadträtin
Peter Schweickard	selbst. Kaufmann, Stadtrat
Sven Spiegel	Verwaltungsbeamter

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

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung: Jürgen Steinbach, Dipl. Oec.

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

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 17.690,9 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 17.604,1 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

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurde in Höhe von T€ 30,0 als Rückstellung erfasst.

Nachtragsbericht

Von staatlichen Stellen angeordnete Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektbewertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen, Änderungen auf dem Kapitalmarkt usw. niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

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

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.616.282,45 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 27. März 2020



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

3.4 Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	2019 T €	2018 T €
Jahresüberschuss	1.616,3	1.882,4
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.415,5	3.355,0
Aktivierete Eigenleistungen	-886,7	-854,7
(+) Zu- / (-) Abnahme langfristiger Rückstellungen	-88,2	-600,8
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	25,6	50,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,4	13,0
Ausbuchung Verbindlichkeiten	-2,0	-20,0
(+) / (-) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-4,1	-84,0
Cash Flow nach DVFA/SG	4.082,8	3.741,0
(+) Zu- / (-) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-1.354,3	1.875,5
Gewinn (Vj.: Verlust) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10,6	-44,9
(+) Ab- / (-) Zunahme sonstiger Aktiva	-319,1	-452,5
(+) Zu- / (-) Abnahme sonstiger Passiva	-269,2	155,6
(+) / (-) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.803,4	1.798,3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	0,0	0,0
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	0,0	-287,3
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.954,2	6.785,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-31,2	-3,6
Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	50,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.278,2	-14.913,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	19,9	100,1
Erhaltene Zinsen	2,7	1,1
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-15.286,8	-14.765,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	14.586,6	14.420,6
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.461,4	-2.314,7
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.824,4	-2.267,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüsse	251,9	430,9
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen	1.830,0	0,0
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-406,5	-392,5
Gezahlte Zinsen	-1.806,1	-1.799,4
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	9.170,1	8.077,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.162,5	97,6
Finanzmittelfonds zum 1.1.	5.323,6	5.266,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3.161,1	5.323,6

3.5 Jahreskennzahlen 2015 – 2019

		2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme	Mio €	174,4	164,6	151,8	131,6	117,4
Gesellschaftskapital	Mio €	13,4	11,5	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	28,7	26,8	24,4	21,0	19,7
Rückstellungen	Mio €	6,8	8,2	6,9	6,8	7,8
davon Bauinstandhaltung	Mio €	3,8	3,9	4,4	4,9	5,4
Langfristige Fremdmittel	Mio €	118,0	109,0	99,3	81,3	70,6
Sachanlagen	Mio €	165,1	152,5	140,9	122,8	108,6
Investitionen	Mio €	15,9	15,2	22,3	16,6	14,7
Ertragskennzahlen						
Jahresüberschuss	Mio €	1,6	1,9	2,4	3,5	1,2
Jahressollmieten	Mio €	14,1	13,5	12,8	11,7	11,2
Instandhaltungsaufwand	Mio €	3,4	3,8	3,4	2,8	3,5
Betriebskosten	Mio €	4,4	4,0	3,9	3,6	3,5
Objektverwaltungen						
Eigene Mietwohnungen	WE	3.131	3.180	3.084	3.013	3.007
Wohn-/Nutzfläche	m ²	198.788	198.712	191.756	184.790	184.310
Leerstand	WE	101	147	144	119	121
Wohnungswechsel	WE	152	217	233	224	241
Fremdverwaltungen	WE	22	22	22	22	39
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
Personal						
Angestellte	Anzahl	53	56	54	57	56
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	34	32	32	33	33

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde im Geschäftsjahr 2019 von der Geschäftsführung in neun Sitzungen über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens unterrichtet. Außerdem hat der Aufsichtsrat drei 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 notwendigen Einblick in die Geschäftsführung verschafft.

Die Überwachungs- und Aufsichtsfunktion konnte der Aufsichtsrat uneingeschränkt ausüben. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden in Übereinstimmung mit Gesetz und Satzung durchgeführt.

In der Gesellschafterversammlung am 15. Juli 2019 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 2019 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 29. Juni 2020 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 1.616.282,45 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2019 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 29. Juni 2020



Jürgen Herzing
Vorsitzender des Aufsichtsrates

