



Geschäftsbericht 2006



*Titelbilder:
Markante Gebäude in Aschaffenburg
Stadttheater
Starkenburg
Schloß Johannisburg
Dalbergstraße, Ecke Schloßgasse*

Geschäftsbericht 2006

der

Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

Der demografische Wandel ist unübersehbar und wird, darüber sind sich alle Experten einig, nicht nur die Nachfrage am Wohnungsmarkt verändern. Die Zahl der Menschen geht zurück und die Bevölkerung altert allmählich. Wir müssen diese Entwicklung, die nicht umkehrbar ist, bewusst wahrnehmen und unser gegenwärtiges Handeln darauf abstimmen.

Es gibt unzweifelhaft eine Wechselwirkung zwischen Wohnen und Arbeiten. Je besser und deutlicher ausgeprägt die regionalen Angebote an attraktiven Arbeitsplätzen und je attraktiver das Wohnungsangebot und dessen Wohnumfeld sind, desto weniger werden regionale Wohnungsmärkte von den Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen sein. Es ist geradezu eine Herausforderung an unsere Gesellschaft, Politik und Wirtschaft, diese Wechselbeziehung entsprechend für die kommunale Wohnungswirtschaft zu gestalten.

Der Wohnungswirtschaft stehen hierzu ein großer Strauß von verschiedenen Maßnahmen sowie vielfältige Wohnangebote zur Verfügung. Die Handlungsstrategien könnten Angebote für unterschiedliche Wohngruppen wie „Jung und Alt“, „Familien und Singles“ vorsehen. Ferner könnten die Wohnungen auch durch Grundrissänderungen für alte Menschen angepasst oder diese mit entsprechenden Informations- und Kommunikationstechnologien versorgt werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat auch das Geschäftsjahr 2006 erfolgreich abgeschlossen. Unsere Mieterinnen und Mieter waren mit uns zufrieden, der Jahresüberschuss ist gestiegen, die Ertragslage hat sich insgesamt weiterhin verbessert. Wir konnten im vergangenen Jahr die Position der Gesellschaft im Aschaffener Wohnungsmarkt festigen und den Wert des Unternehmens steigern.

Die Gesellschaft hat auch im Jahr 2006 die Sanierung des eigenen Bestandes als wichtigsten Teil ihrer Portfoliostrategie in das Zentrum ihres Handelns gestellt. Dabei war es für die Handelnden der Gesellschaft im Rahmen der vereinbarten Bestandspolitik oberste Priorität, die umzusetzenden Maßnahmen mit unseren Mietern zu besprechen und so sozial wie nur möglich zu gestalten.

Das Vermietungsgeschäft, als die tragende Säule der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, hat sich weiterhin positiv entwickelt. So konnten die

Umsatzerlöse aus der Vermietung gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % auf 12,8 Mio. € gesteigert werden. Die Nachfrage im Aschaffener Wohnungsmarkt war auch im Jahr 2006 äußerst zufriedenstellend. Es gab nur wenige Wohnungsleerstände und die Fluktuation ging auf rund 8 % zurück. Der Mietwohnungsmarkt in Aschaffenburg kann als ausgeglichen bezeichnet werden, insbesondere aber zeigt sich eine verstärkte Nachfrage nach niederpreisigem Wohnraum.

Wie in den Vorjahren widmen wir den Betriebskosten erhöhte Aufmerksamkeit. Hier muss auch weiterhin nach Möglichkeiten gesucht werden, die Auswirkungen zu mildern, die sich aus den fortschreitenden Preiserhöhungen der Ver- und Entsorger ergeben.

Im Geschäftsjahr 2006 hat es einen Wechsel innerhalb der Geschäftsführung gegeben. Der bisherige Geschäftsführer Herr Gerhard Kraus ist aus Altersgründen zum 30. April 2006 ausgeschieden. Die Leitung des Unternehmens wurde von Herrn Jürgen Steinbach übernommen.

Gemäß Beschluss des Gesellschafters vom 29.11.2006 wurden eigene Anteile im Nennwert von 46.350,00 € zu einem Kaufpreis in Höhe von 120.000,00 € erworben. Die Gesellschaft hält nunmehr 2,58 % der Anteile.

Mitarbeiter sind das Kapital unseres Unternehmens. Deshalb haben wir auch im Jahr 2006 großen Wert auf die Aus-, Fort- und Weiterbildung gelegt. Insgesamt wurden rd. 33 T€ in die Personalentwicklung investiert. Die Schulungsschwerpunkte lagen u.a. im Portfolio-, Risiko- und Forderungsmanagement, GES-Buchhaltungsseminare sowie EDV-Schulungen in Fortbildungsveranstaltungen der Stadt Aschaffenburg.

Der Erfolg im Geschäftsjahr 2006 wäre ohne den großen Einsatz unserer rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht möglich gewesen. In einer Zeit sehr großer Veränderungen im Unternehmen haben sie engagiert zur weiteren Entwicklung der Stadtbau Aschaffenburg GmbH beigetragen. Dafür danken wir ihnen sehr. Ebenso gilt unser Dank dem Betriebsrat, unseren Kunden sowie unseren Partnern.

Auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates unter dem Vorsitz von Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog sprechen wir unseren Dank aus. Der offene Dialog in diesem Gremium half der

Geschäftsführung sehr, die gesteckten Unternehmensziele für das abgelaufene Geschäftsjahr zu erreichen.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH möchte auch in Zukunft weiterhin ihr Kerngeschäft, die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung, stärken und im Rahmen eines kommunalen Versorgungsauftrages der Stadt Aschaffenburg ihren sozialen Mietverpflichtungen nachkommen.

Bei der Erfüllung dieser vielschichtigen Aufgaben, die immer mehr den Mensch, als die Immobilie in den Vordergrund des Handelns rückt, bitten wir weiterhin um Ihre Unterstützung.

Die Geschäftsführung

Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahre 2006 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 2,5 % höher als im Vorjahr. Das ist die stärkste wirtschaftliche Belebung seit dem Boomjahr 2000. Im Jahr 2006 war gut eine Viertel Million mehr Menschen erwerbstätig als im Jahr zuvor. Dagegen sank die Zahl der Erwerbslosen im gleichen Jahr gegenüber dem Vorjahr um rund 460.000 Personen.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm wie schon in den beiden Jahren zuvor um rund 1,7 % zu. Die jährliche Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex fiel wieder unter die 2 %-Marke auf voraussichtlich 1,7 % gegenüber 2005.

Auch im Jahr 2006 hat sich der Wohnungsmarkt der Bundesrepublik Deutschland äußerst differenziert entwickelt. Gab es noch vor rund 10 Jahren, sowohl in Ost wie in West, eine flächendeckende und homogene Ausweitung des Wohnungsangebotes, werden nunmehr in den einzelnen Regionen die unterschiedlichen Nachfragen nach Wohnraum sichtbar.

Derzeit hat Deutschland rd. 82,4 Mio Einwohner. Laut einer Prognose des Statistischen Bundesamtes werden es im Jahr 2050 zwischen 69 bis 74 Mio. sein. Es nimmt damit nicht nur die Bevölkerungszahl weiter ab, sondern es wird auch weniger Kinder und noch mehr ältere Menschen geben, die zudem noch länger leben. Die Geburtenzahl soll von derzeit 685.000 im Jahr 2050 auf 500.000 zurückgehen.

Während in Gesamtdeutschland die Bevölkerung weiterhin leicht zwischen 5.000 – 30.000 Einwohnern jährlich zurückgeht, verzeichnet Bayern immer noch ein kontinuierliches Wachstum von rd. 40.000 Einwohnern pro Jahr. Dieser Trend soll auch in den nächsten Jahren noch anhalten.

In Deutschland hält der Trend zu kleineren Haushalten weiterhin an. Derzeit leben in Städten nur noch rund 2,1 Einwohner pro Haushalt. Eine wachsende Zahl von Singles, sinkende Geburtenraten und die Alterung der Gesellschaft sind verantwortlich für diese Entwicklung.

Dies hat eine wachsende Zahl von Haushalten zur Folge. Eine weitere Zunahme der Zahl der Haushalte bis 2020 wird erwartet, allerdings mit regionalen Unterschieden.

Mit der sinkenden Haushaltsgröße einher geht der Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, der in den letzten Jahren erneut deutlich zugenommen hat. Bundesweit liegt das Mittel damit bei rd. 40 qm je Einwohner.

Nach wie vor tendiert der Wohnungsmarkt in Deutschland zum Mietermarkt. Eine Änderung dieser Entwicklung ist derzeit noch nicht abzusehen.

In den letzten Jahren sind in Deutschland die Nettokaltmieten deutlich weniger angestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Diese Tendenz ist seit dem Jahre 2000 erkennbar. Seit dem sind die Mieten mit 5,4 % weit weniger gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten mit 8,3 %.

Der bayerische Mietenindex zeigt sich über einen längeren Darstellungszeitraum durchweg steigend. Allerdings hat sich die jährliche Steigerungsrate abgeschwächt. Während die Steigerungsrate bis 1995 jährlich über 4 % erreicht haben, stiegen die Preise in den letzten 11 Jahren im Durchschnitt nur noch um 1,8 % pro Jahr.

Obwohl sich die Nettokaltmieten moderat entwickelt haben, ist das Wohnen auch 2006 deutlich teurer geworden. Die Wohnnebenkosten haben das Wohnen in Deutschland enorm verteuert und gelten als die eigentlichen Preistreiber für das Wohnen. Drastisch gestiegen sind die Energiepreise, die sich im Jahresdurchschnitt um rund 12 % verteuerten. Im langjährigen Vergleich der letzten 6 Jahre verteuerten sich die warmen Wohnnebenkosten um rund 53 %, während die kalten Betriebskosten lediglich um 11 % anstiegen. Hier waren insbesondere die Gebühren für die Müllabfuhr sowie für die Wasserversorgung die Preistreiber.

Geschäftsverlauf

Immobilien und vornehmlich Wohnimmobilien bilden weiterhin das Kerngeschäft der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, die mit rund 3.000 eigenen Wohnungen der größte Vermieter in Aschaffenburg ist. Weiterhin stehen die Bestandspflege und die Bestandserhaltung im Vordergrund der Gesellschaft. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH räumt dem umfassenden Umbau und der Modernisierung ihres Wohnungsbestandes eindeutig Prioritäten zu, um am Wohnungsmarkt mit Erfolg bestehen zu können. Auch werden

einzelne Wohnungseinheiten, die noch nicht über einen neuzeitlichen Wohnkomfort verfügen, bei jedem Mieterwechsel aufgewertet, um sie hiernach einer schnellen Neuvermietung dem Markt wieder zur Verfügung zu stellen. Dieses Modernisierungsprogramm ist in einem mehrjährigen Strategiepapier verankert und betrifft insbesondere Wohnsiedlungen aus den 50er- und 60er Jahren.

Um das Wohnungsangebot weiterhin attraktiv zu halten, werden mit erheblichem Aufwand Fassaden, Dächer und Decken wärmegeklämt, die Bäder neu gestaltet sowie die Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht.

Als ein markt- und kundenorientiertes Wohnungsunternehmen werden diese Modernisierungsmaßnahmen weit vor Beginn der baulichen Aktivitäten mit den einzelnen Mietern erörtert und dort, wo es notwendig ist, versucht, soziale Härten zu vermeiden.

Um diese Programme finanzieren zu können, bedient sich die Stadtbau Aschaffenburg GmbH der vielseitigen Programme der Finanzierung mit öffentlichen Mitteln, insbesondere über die BayernLabo.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden so 16 Wohnungen umfangreich modernisiert und bei 14 Wohnungen der Standard über Einzelmaßnahmen angehoben. Der Aufwand hierfür betrug 967,2 Mio. Euro.

Zum Bilanzstichtag verfügt die Stadtbau Aschaffenburg GmbH über 3009 Wohnungen, 11 gewerbliche Einheiten und 609 Garagen im Stadtgebiet von Aschaffenburg. Immerhin noch 1269 Wohnungen unterliegen der Belegungs- und Preisbindung. Der restliche Teil des Bestandes ist freifinanziert und wird im Rahmen einer sozial verantwortlichen Mietenpolitik überwiegend zu Konditionen unterhalb des marktüblichen Marktinzins angeboten.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH sieht sich weiter verpflichtet, dem kommunalen Versorgungsauftrag der Stadt Aschaffenburg nachzukommen. Sie wird weiterhin verantwortlich Aufgaben im Bereich des Quartiersmanagements, der Sozialen Stadt sowie in der nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung übernehmen. Sie wird ihren sozialen Mietverpflichtungen nachkommen und wird auch nach Auslaufen von Sozialbindungen ein wichtiges wohnungspolitisches Steuerinstrument der Stadt sein. Die Gesellschaft wird

als Problemlöser und weiterhin als Partner der Stadt auftreten und im Rahmen ihrer wohnungswirtschaftlichen Aufgaben zunehmend Integrationsaufgaben übernehmen.

Rechtsgrundlagen

Das Unternehmen wurde in der Rechtsform „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ errichtet.

Die Gesellschaft wurde am 19. Februar 1949 gegründet und am 17. Juni 1949 in das Handelsregister (HRB 40) eingetragen.

Die Gesellschaft wurde anerkannt bzw. zugelassen:

- als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen durch Entschließung der Regierung von Unterfranken am 17. Juli 1949.
- als Betreuungsunternehmen nach § 37 II. WobauG zum 01. Januar 1994 mit Bescheid der Regierung von Unterfranken vom 29. Dezember 1993.

Die Erlaubnis gem. § 34c Gewerbeordnung wurde von der Stadt Aschaffenburg / Ordnungsamt mit Bescheid vom 05. November 1993 erteilt.

Aufgehoben wurde die Gemeinnützigkeit aufgrund des Steuerreformgesetzes 1990 zum 01.01.1990.

Die Firma „Gesellschaft für Wohnungsbau und Häuserverwaltung im Stadtgebiet Aschaffenburg mit beschränkter Haftung“ wurde am 19. Juni 2001 in „Stadtbau Aschaffenburg GmbH“ geändert und in das Handelsregister eingetragen.

Die Satzung der Gesellschaft wurde am 26. Oktober 2004 ihrem ganzen Inhalt nach aufgehoben und neu gefasst. Die Neufassung wurde am 03. November 2004 in das Handelsregister eingetragen.

Wesentliche Satzungsbestimmungen sind:

- Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern
- Geborenes Mitglied ist der Oberbürgermeister
- Der Oberbürgermeister führt den Vorsitz des Aufsichtsrats.

Die Amtszeit des Aufsichtsrates endet mit Ablauf der Wahlperiode des Stadtrates der Stadt Aschaffenburg.

Organe der Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Die Stadt Aschaffenburg, vertreten durch den Oberbürgermeister, ist alleinige Gesellschafterin.

Das Stammkapital beträgt zum 31.12.2006 11.972.000,00 €.

Aufsichtsrat

Vorsitzender	tätig seit:	letzte Bestellung:
Klaus Herzog Oberbürgermeister	04.02.1991	19.10.2004
Stellvertretender Vorsitzender		
Günter Dehn Bürgermeister a. D., Stadtrat	11.12.1961	19.10.2004
Werner Elsässer Bürgermeister	27.04.2006	27.04.2006
Brigitte Gans Kauffrau a. D., Stadträtin	06.03.2001	19.10.2004
Wolfgang Giegerich Pressesprecher, Stadtrat	19.10.2004	19.10.2004
Rudolf Huth Polizeioberkommissar, Stadtrat	19.10.2004	19.10.2004
Alfons Leeb Bilanzbuchhalter a.D.	04.02.1991	19.10.2004
Peter Schweickard Selbst. Kaufmann, Stadtrat	19.10.2004	19.10.2004 ausgeschieden am 27.04.2006
Prof. Dr. Frank Stollberg Hochschullehrer, Stadtrat	1984 - 1991 20.04.1998	19.10.2004
Karl-Heinz Stegmann Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Stadtrat	19.10.2004	19.10.2004

Geschäftsführer

Gerhard Kraus	bestellt bis 30.04.2006
Jürgen Steinbach	bestellt ab 01.04.2006

Prokura

Günter Schweibert	bestellt ab 01.04.2006
-------------------	------------------------

Tätigkeit der Organe

Am 28.08.2006 hat die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss 2005 festgestellt und genehmigt. Der ausgewiesene Reingewinn wird der freien Rücklage zugeführt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung wurden für das Jahr 2005 entlastet.

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr 11 Sitzungen ab, an denen die Geschäftsführung teilnahm.

Alle wesentlichen Geschäfte der Gesellschaft wurden ausführlich beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst. Durch Zwischenberichte wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert.

Der Gesellschafter hat am 29.11.06 den weiteren Erwerb von eigenen Anteilen in Höhe von 120.000,- € beschlossen.

Im Rahmen seiner Überwachungspflicht hat der Aufsichtsrat den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen zur Prüfung beauftragt.

Grundstücksbestand

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über einen Grundstücksbestand von 313.009 m² mit einem Buchwert von 12.220.027,20 €.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft von der Stadt Aschaffenburg 169 m² Grundfläche in der Lamprechtstraße 4 erworben. Mit der Veräußerung von vier Anwesen im Stadtgebiet hat sich die Grundstücksfläche um 643 m² reduziert. Im Stadtteil Nilkheim wurden zwei unbebaute Grundstücke mit insgesamt 458 m² verkauft. Für den Krankenhauszweckverband Aschaffenburg wurde ein Erbbaurecht an dem Grundstück Am Hasenkopf zu 1328 m² bestellt. Durch Nachvermessungen bei verschiedenen Anwesen, hat sich die Grundstücksfläche um 11 m² reduziert. Insgesamt hat sich der Grundstücksbestand um 943 m² vermindert.

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 967.236,56 € aktiviert. Dafür wurden 30 Wohnungen in geplanten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und Einzelmaßnahmen modernisiert. In verschiedenen Anwesen wurden die Außenanlagen neu gestaltet und Müllhäuser aufgestellt.

Im Vorjahr wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben drei Wohnblocks im Travispark erworben. Im Geschäftsjahr wurde planmäßig mit den Bauarbeiten an den drei Wohnblocks an der Mattstraße begonnen. Ein Wohnblock wird zur Vermietung mit 24 Wohneinheiten umgebaut. Die in 2006 angefallenen Umbaukosten und Architektenleistungen für diesen Wohnblock in Höhe von 1.243.727,26 € wurden unter Anlagen im Bau aktiviert. In den beiden anderen

Wohnblocks werden insgesamt 38 Eigentumswohnungen zum Verkauf hergestellt. Die hierfür angefallenen Herstellungskosten in Höhe von 2.916.473,79 € wurden dem Umlaufvermögen zugeführt.

Für die Fertigstellung des Hochhauses und der Außenanlage der Lamprechtstraße 4 (ehemaliges Schwesternwohnheim) wurden Herstellungskosten und Architektenleistungen in Höhe von 461.974,73 € aktiviert.

Verkaufstätigkeit

Zwei der im Vorjahr von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworbenen Wohnblocks mit 7489 m² Grundstücksfläche werden mit 16, bzw. 22 barrierefreien Eigentumswohnungen ausgestattet und verkauft. Der 1. Bauabschnitt mit 16 Wohnungen wurde zum Jahresanfang 2007 fertiggestellt. Die 22 Wohnungen des 2. Bauabschnittes werden im August 2007 bezugsfertig sein. Die hierfür angefallenen Kosten wurden im Umlaufvermögen aktiviert. Von den 16 Eigentumswohnungen des 1. Bauabschnittes waren bis zum Zeitpunkt der Bilanz aufstellung 8 Wohnungen, von den 22 Eigentumswohnungen des 2. Bauabschnittes 5 Wohnungen verkauft. Die Finanzierung erfolgt überwiegend mit Eigenmitteln.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Berichtsjahr erstreckte sich die wohnungswirtschaftliche Arbeit auf die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes, die verwaltungsmäßige Betreuung Dritter und die Geschäftsbesorgung für eine Genossenschaft. Der Umfang der Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft wurde mit Wirkung zum 01. Januar 2007 auf die Durchführung von Jahresabschlussarbeiten und die Aufstellung des Jahresabschlusses reduziert.

Sonstige wichtige Vorgänge

Gemäß Beschluss des Gesellschafters vom 29.11.2006 wurden eigene Anteile im Nennwert von 46.350,- €, dies entspricht 0,387 % des Stammkapitals, zum Kaufpreis von 120.000,- € erworben. Die Gesellschaft hält nunmehr 2,580 % der Anteile. Die Stimmrechte für die eigenen Anteile ruhen solange die Gesellschaft im Besitz der Anteile ist.

Wohnungsbestand / Hausbewirtschaftung

Gesellschaftseigener Hausbesitz:

	2004	2005	2006
Häuser	434	432	434
Mietwohnungen	2.976	2.970	3.009
gewerbliche Einheiten	11	11	11
Garagen	611	611	609
Wohnflächen der Wohnungen	179.071,72 m ²	178.737,11 m ²	178.428,61 m ²
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.135,04 m ²	2.135,04 m ²	2.099,81 m ²

Von den 3.009 Wohnungen unterliegen zum Bilanzstichtag 1.740 Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

Hausbewirtschaftung für Dritte

In Verwaltungsbetreuung aus dem städtischen Hausbesitz:

	2004	2005	2006
Häuser	8	6	6
Mietwohnungen	25	21	22
Wohnplätze			
gewerbliche Einheiten	3	2	2
sonstige Einheiten	13	13	13
sowie ein Teileigentum	1	1	1

Eine begrenzte Geschäftsbesorgung wird für die Baugenossenschaft der Verkehrsangehörigen Aschaffenburg e.G. durchgeführt:

	2004	2005	2006
Häuser	42	42	42
Mietwohnungen	261	261	261
gewerbliche Einheiten	1	1	1
Garagen	43	43	43

Es werden die buchführungs- und mietrechtlichen Arbeiten durchgeführt. Die Wohnungsverwaltung und Geschäftsbesorgung verlief planmäßig.

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

Ausstattung der Wohnungen:

	2005		2006	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung	17	0,6 %	17	0,6 %
Mit Bad und Einzelofenheizung	1.287	43,3 %	1.254	41,7 %
Mit Bad, Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung	495	16,7 %	509	16,9 %
Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung	1.171	39,4 %	1.229	40,8 %
	2.970	100,0 %	3.009	100,0 %

Mieten je m² Wohnfläche monatlich (Kaltmieten):

	2005		2006	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Bis 2,55 €	20	0,7 %	1	0,0 %
Bis 3,57 €	722	24,3 %	474	15,7 %
Bis 4,60 €	1.301	43,8 %	1.326	44,1 %
Bis 5,60 €	839	28,2 %	1.079	35,9 %
Über 5,60 €	88	3,0 %	129	4,3 %
	2.970	100,0 %	3.009	100,0 %

Die Mieten bei nicht mehr der Preisbindung unterliegenden Wohnungen werden bei Mieterwechsel und planmäßig nach 2 bzw. 3 Jahren, je nach Miethöhe und wo es der Markt zulässt, an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst.

Weitere Mietanpassungen werden nach Modernisierungen durchgeführt.

Sanierungs- und modernisierungsbedingte Leerstände entstehen zwischen 4 Wochen und 3 Monaten. Vereinzelt auch länger, wenn die Wohnungen für die Umsetzung von Mietern während der Modernisierungen freigehalten werden.

Zum 31.12.2006 waren 61 Wohnungen (Vorjahr 45) nicht vermietet. Davon sind 6 Wohnungen schwierig zu vermieten. 41 Wohnungen standen instandsetzungs- und modernisierungsbedingt leer, eine Wohnung aus dem Altbestand stand vor dem Verkauf.

Im Geschäftsjahr haben 240 Mieter die Wohnung gewechselt, im Vorjahr waren es 274. Die Fluktuationsrate ist mit 8,0 % (Vorjahr 9,2 %) geringfügig gesunken.

Infolge von Wohnungsleerständen betragen die Mietausfälle aus Mieten 192.604,61 €, einschließlich Umlagen 244.466,88 € (Vorjahr 238.376,87 €). Das sind 1,88 % der Jahresollmiete einschließlich Umlagen von 13,002 Mio. € (Vorjahr 12,659 Mio. €). Davon betragen die sanierungsbedingten Leerstände bei den Sollmieten 109.962,66 € (Vorjahr 80.556,79 €).

Die Nettosollmiete erhöhte sich um 354 T€ auf 9,424 Mio. €.

Dies ist im Wesentlichen auf die Neuvermietung des im Dezember 2005 fertiggestellten Hochhauses in der Lamprechtstraße (ehemaliges Schwesternwohnheim) sowie auf die planmäßigen Anpassungen an die Vergleichsmieten, die Erhöhungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierungen zurückzuführen.

Die Forderungen aus Mieten und abgerechneten Umlagen betragen am Bilanzstichtag 61.340,49 € (Vorjahr 52.230,67 €). Davon sind 40.000,00 € wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit wertberichtigt.

Ihnen stehen Verbindlichkeiten aus Mieten von 124.003,23 € (Vorjahr 137.019,13 €) gegenüber. Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von 32.026,45 € abgeschrieben (Vorjahr 76.245,87 €). Die abgeschriebenen Mietforderungen von 0,3 % des Mietsolls einschließlich Umlagen liegen in dieser Höhe unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Der überwiegenden Zahl unserer Mieter können wir eine unverändert gute Zahlungsmoral bestätigen. Von der Mehrheit wird die fällige Miete pünktlich bezahlt. Leider lässt auch weiterhin bei einigen Mietern die Zahlungsmoral zu wünschen übrig. Sie verlassen die Wohnungen, ohne die Kündigungszeiten einzuhalten und kümmern sich nicht um die Räumung und die Mietrückstände.

Zur Abwendung von Räumungsklagen wurden 32 Fälle im Arbeitskreis zur Vermeidung von Obdachlosigkeit behandelt (Vorjahr 21). Nach Gerichtsurteilen wurden noch 3 Zwangsräumungen durchgeführt (im Vorjahr waren es 5 Fälle).

Instandhaltung und Modernisierung

Zur Sicherung der künftigen Vermietbarkeit wurden Wohnumfeldverbesserungen, umfassende Sanierungen und Einzelmaßnahmen durchgeführt.

Die im Finanzplan ausgewiesenen Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden weitgehend durchgeführt. Die geplante umfassende Modernisierung der Fischergasse 22 kann erst in 2007 vorgenommen werden. Am Schneidmühlweg 39, 41 wurde der Außenputz instandgesetzt, das Treppenhaus und das Dach wurden saniert, neue Wohnungseingangstüren wurden eingebaut. Auch bei dem Anwesen Hohenzollernring 16, 18, 20, 22 wurde das Dach saniert und neue Wohnungseingangstüren wurden montiert. Im Ulmenweg 2, 4, 6 und 8 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Dach, an der Fassade, Kamin und an den Laubengängen durchgeführt. Das Anwesen Seidelstraße 11, 13, 15 wurde mit einer Wärmedämmung an der Fassa-

versehen. Die Wärmeübergabestation wurde erneuert und die Heizung modernisiert. Außerdem wurden die Wohnungseingangstüren, Treppenhäuser, Haustüren und Briefkästen erneuert.



Ulmenweg 2a

Die durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in dem Anwesen Schillerstraße 95, 97 sind planmäßig abgeschlossen. Die Wohnungen sind vermietet und die eingezogenen Mieter sehr zufrieden. Die planmäßigen Sanierungen umfassen die Erneuerung der Fassaden mit Wärmedämmung, Balkonsanierungen, Fußböden, Sanitärinstallationen, Elektroleitungen, Hauseingangstüren mit Briefkästen und Sprechanlagen, das Streichen von Treppenhäusern, die Installation neuer isolierverglaster Kunststoffenster, die Erneuerung von Außenanlagen mit Spielplätzen und die Einrichtung von überdachten Müllstandplätzen.



Elsavastraße 3-5

Die umfassenden Modernisierungen werden frühzeitig geplant. In Mieterversammlungen werden die Mieter eingehend über die Vorgehensweise informiert, die einzelnen Maßnahmen werden erläutert, der Ablauf dargestellt, die künftige Miethöhe mitgeteilt sowie die notwendigen

Umsetzungen während der Bauzeit festgelegt. Einige Mieter nehmen dies zum Anlass und bewerben sich um eine andere Wohnung und ziehen vor der Sanierung aus.

Bei der Neuvermietung werden die Mieterwünsche berücksichtigt und vor allem auf ausgewogene Nachbarschaft geachtet.

Insgesamt wurde ein Haus mit 16 Wohnungen umfassend modernisiert. Daneben wurden bei 79 Mieterwechsel (VJ 141) wertverbessernde Einzelmaßnahmen und davon bei 14 Wohnungen umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Bei Mieterwechsel in bestimmten Gebieten werden die Wohnungen auf den neuesten technischen Stand gebracht und mit Etagenheizungen ausgestattet.

Bei den umfassenden Modernisierungen werden Gaszentralheizungen (Brennwerttechnik) eingebaut, die kompletten Leitungssysteme erneuert, die Funktionsabläufe in den Wohnungen neu gestaltet, Grundrisse teilweise verändert, isolierverglaste Kunststoffenster eingesetzt, Hauseingangstüren mit Briefkästen und Sprechanlagen eingebaut. Die obersten Geschossdecken, Kellerdecken und die Außenfassaden werden wärmegeklämt nach der EnEV. Anschließend werden die Außenanlagen neu gestaltet.

Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen werden im bayerischen Modernisierungsprogramm oder mit zinsgünstigen KfW Darlehen gefördert.

Die Instandsetzung der Fachwerkfassade Dalbergstraße 45-47 wurde von der Unterfränkischen Kulturstiftung für Denkmalpflege mit 7.250 € bezuschusst.

Die Maßnahmen werden vorgestellt:

Ort	Bj.	WE	Beginn-Ende	erwartete Kosten	Finanzierung	
				T€	Fremdmittel T€	Eigenmittel T€
Schillerstraße 95	1968	8	07/06-10/06	380,7	318,2	62,5
Schillerstraße 97	1968	8	05/06-07/06	380,7	318,8	61,9
Gesamt		16		761,4	637,0	124,4

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden 2.896,9 T€ (Vorjahr 3.419,3 T€) aufgewendet. Weitere 1.288,5 T€ (Vorjahr 2.823,7 T€) sind als Zugang im Anlagevermögen ausgewiesen.



Spielplatz Schillerstraße 59-65

Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung des eigenen Hausbesitzes:

	2004 T€	2005 T€	2006 T€
Instandhaltungsaufwand	3.456.484,05	3.419.346,79	2.896.880,59
Lohnkosten	922.665,32	924.581,28	933.444,01
Summe inkl. Lohnkosten	4.379.149,37	4.343.928,07	3.830.324,60
Nachtr. HK inkl. akt. Eigenl.	952.293,43	785.749,84	967.236,56
Instandhaltungsaufwand einschl. Lohnkosten je m² Wohn-/Nutzfläche	24,17	24,02	21,22
Instandhaltungsaufwand einschl. nachtr. HK je m² Wohn-/Nutzfläche	29,42	28,36	26,58
Wohn-/Nutzfläche	181.206,76	180.872,15	180.528,42

Die Fortführung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist aufgrund der Gebäudesubstanz erforderlich. Für 2007 sind im Finanzplan 3,5 Mio. € angesetzt.

Personal

Insgesamt waren am Ende des Berichtsjahres 50 Mitarbeiter/innen bei der Stadtbau Aschaffenburg angestellt. In der Verwaltung sind 30 Angestellte tätig, davon 7 in Teilzeit. Zwei Mitarbeiter arbeiten in Altersteilzeit im Blockmodell.

Im Regiebetrieb waren 20 Handwerker davon 2 Hausmeister und eine weibliche Gartenhelferin hauptberuflich beschäftigt. Sie sind für die Betreuung und Instandhaltung des Hausbesitzes und der Außenanlagen verantwortlich. Nebenberuflich werden noch 20 Personen für die Betreuung und Reinigung der Anlagen und des Hausbesitzes eingesetzt.

Die Stelle für den in 2006 ausgeschiedenen Geschäftsführer wurde ab 01.04.2006 neu besetzt. Dem Leiter der Technischen Abteilung wurde per 01.04.2006 Einzelprokura erteilt. Der Leiter Immobilien Management wurde zum 01.01.2006 eingestellt.

In der Verwaltung waren zwei Personalabgänge zu verzeichnen. Hierfür und für eine im Rahmen der Umorganisation neu geschaffenen Stelle wurden im vergangenen Jahr drei Neueinstellungen vorgenommen.

Mit Genehmigung der Regierung von Unterfranken wurden für das Quartiermanagement im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ zwei Mitarbeiter befristet in Teilzeit beschäftigt.

Die Bezahlung der Mitarbeiter erfolgt nach dem Bundesangestelltentarif BAT für Angestellte, bzw. Bundesmanteltarif BMT-G für die Handwerker. Ab 01.10.2005 wurden sämtliche Mitarbeiter in den Tarifvertrag TVöD übergeführt. Für die zusätzliche Altersversorgung der Mitarbeiter werden in analoger Anwendung der Regelung für Angestellte und Handwerker im öffentlichen Dienst die Beiträge an die Zusatzversorgungskasse der Bayerischen Gemeinden vom Unternehmen getragen.

Wir haben auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in beträchtlichem Umfang Maßnahmen zur Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter durchgeführt. Im Mittelpunkt standen mietrechtliche Seminare, GES-Anwenderseminare sowie EDV-Schulungen in Fortbildungsveranstaltungen der Stadt Aschaffenburg.



Spessartstraße 18-20



Schillerstraße 95-97



Seidelstraße 11-15

Vermögens- und Ertragslage

Vermögenslage:

	2005 T€		2006 T€	
	Langfristiges Vermögen	66.456,1	89,7 %	67.620,8
Umlaufvermögen	7.643,8	10,3 %	11.484,3	14,5 %
Gesamtvermögen	74.099,9	100,0 %	79.105,1	100,0 %

	2005 T€		2006 T€	
	Stammkapital	11.972,0	16,1 %	11.972,0
Rücklagen	7.639,0	10,3 %	7.759,0	9,8 %
Eigenkapitalähnliche Posten	8.668,9	11,7 %	10.109,7	12,8 %
Bilanzgewinn / -verlust	120,0	0,2 %	360,4	0,5 %
Langfristige Fremdmittel / Verbindlichkeiten	38.951,0	52,6 %	39.336,0	49,7 %
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6.749,0	9,1 %	9.568,0	12,1 %
Gesamtkapital	74.099,9	100,0 %	79.105,1	100,0 %

Ertragslage:

	2005 T€		2006 T€	
	Erträge	13.866,9		16.647,4
Aufwendungen	13.746,9		16.287,0	
Jahresergebnis	120,0		360,4	

Zur Vermögenslage:

Die Bilanzsumme hat sich im Berichtsjahr infolge der Bautätigkeit und nachträglicher Herstellungskosten im Sachanlagevermögen, sowie der begonnenen Bauträgetätigkeit im Umlaufvermögen erhöht.

Die Eigenmittel der Gesellschaft betragen mit 30,2 Mio. €, 38,2 % (Vorjahr 38,3 %) der Bilanzsumme.

Die langfristigen Fremdmittel sind überwiegend grundbuchmäßig gesichert. Sie werden planmäßig entsprechend den Gläubigeraufgaben getilgt.

Zum 31.12.2006 sind die langfristigen Investitionen in geeigneter Weise mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert.

Die im Bau befindlichen und geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind in geeigneter Weise finanziert.

Die Finanz- und Vermögensverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Die verbesserten Erträge sind auf die höheren Mieteinnahmen zurückzuführen.

Dem gegenüber stehen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die im Berichtsjahr mit 2,9 Mio. € (VJ 3,4 Mio. €) moderat ausfallen. Die Erlöse der Hausbewirtschaftung werden durch sanierungsbedingte Leerstände belastet.

Außerdem ist die Ertragslage unverändert von Aufwandsverzichten durch nicht erzielbare Mieten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau betroffen.



Spessartstraße 18-20

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2007 sind weiterhin größere, umfassende Modernisierungsmaßnahmen und Umbauvorhaben vorgesehen.

Im Stadtteil Damm beteiligt sich die Stadtbau am Projekt „Soziale Stadt“. Im Rahmen dieses Programms beabsichtigt die Gesellschaft, am Schneidmühlweg 58 - 62 insgesamt 29 Wohnungen vollständig in der Gestalt zu sanieren, dass die Wohnungsgrundrisse verändert werden. Hierzu sollen alle Mieter ihre Wohnungen verlassen. Die Gesellschaft wird den Mietern entsprechende Wohnungen im Quartier anbieten. Dieses „Umzugsmanagement“ soll durch das Programm der „Sozialen Stadt“ gefördert werden.

Im Januar 2007 wurde das Verkaufsobjekt Mattstraße 1 - 3 mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten fertiggestellt. Hiervon sind 8 Wohnungen veräußert und an die Eigentümer übergeben worden.

Das Objekt Mattstraße 5 - 7 wird planmäßig zum 01.08.2007 fertiggestellt. Hier errichtet die Gesellschaft insgesamt 22 Eigentumswohnungen, von denen zum Berichtszeitpunkt bereits 5 veräußert sind.

Das Mietobjekt Spessartstraße 18, 20 wird planmäßig zum 01.04.2007 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Zum Berichtszeitpunkt waren 17 Wohnungen von insgesamt 24 Wohnungen vermietet.

An der Pfarrer-Scherpf-Straße und am Lindenberg sind insgesamt noch 5 unbebaute Grundstückspartellen zu veräußern. Die Nachfrage im letzten Jahr war sehr zurückhaltend. Im Geschäftsjahr 2007 ist mit weiteren Verkäufen an dieser Stelle zu rechnen.

Am Lindenberg 11 - 15 unterhält die Gesellschaft 3 Häuser, von denen 1 Haus ebenfalls mit je 2 Wohnungen bereits durch Auszug des Mieters leer steht und die beiden anderen derzeit noch vermietet sind. Diese Häuser sind baufällig. Im rückwärtigen Bereich sind Mietergärten fremd verpachtet. Hier besteht die Überlegung, einen Bebauungsplan über dieses Gebiet, der 5 Häusergruppen mit je 2 Häusern vorsehen kann, aufstellen zu lassen.

Die Mieten der öffentlich geförderten Wohnungen werden bis zur Kostenmiete angehoben, soweit es der Markt zulässt und auch sozial vertretbar ist. Im preisfreien Wohnraum werden im Geschäftsjahr 2007 die Mieten planmäßig angepasst, Grundlage ist der qualifizierte Mietpiegel der Stadt Aschaffenburg. Die Neuvermietung und die geplanten Mieterhöhungen werden die Sollmiete um 91 T€ erhöhen. Der Ausfall wegen Leerstand wird bei 200 T€ erwartet.

Weiterhin werden auf Wunsch der Mieter und bei Mieterwechsel die Fußböden in den Wohnungen am Travispark erneuert.

Auf der Grundlage der vorliegenden Portfolios und der technischen Bestandsanalyse sowie der Bewertung des Vermietungserfolges und der Standorte werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig weitergeführt. Die Finanzierung der geplanten Investitionen ist sichergestellt.

Auch im Geschäftsjahr 2007 wird ein Großteil der umfassenden Modernisierung noch im bewohnten Zustand durchgeführt. Jedoch wird man zukünftig die Gebäude zielgerichtet entmieten und nach der erfolgten Modernisierung neu belegen.

Die zu erwartenden Verkaufserlöse aus den Grundstücksverkäufen sind für weitere Investitionen vorgesehen.

Ein reibungsloser Geschäftsablauf ist im Geschäftsjahr 2007 gewährleistet. Es sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand des Unternehmens gefährden könnten.

Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2006 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Risikobericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion. Hieraus ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine Risiken mit wesentlichen negativen Einflüssen auf die

Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken sind momentan nicht zu erkennen. Eine Verschärfung der Wettbewerbssituation am regionalen Wohnungsmarkt ist nicht zu erwarten.

Im Bauträgergeschäft besteht ein latentes Risiko aus den noch nicht verkauften 25 Eigentumswohnungen.

Finanzinstrumente werden derzeit nicht eingesetzt. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt.

Chancen der künftigen Entwicklung

In Folge der unverändert fortgeführten umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit und einer damit verbundenen Reduzierung von Leerständen sowie der laufenden Mietanpassungen wird weiter von einer positiven künftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens ausgegangen.

Bei anhaltend hoher Fluktuationsrate kann die Gesellschaft, aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Mietwohnungen, Mieterhöhungsmöglichkeiten in nicht unwesentlichem Umfang realisieren, was sich positiv auf die Ertragslage auswirken wird.

Aufgrund des derzeitigen niedrigen Zinsniveaus beabsichtigt die Gesellschaft, den bestehenden Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsrückstau verstärkt abzubauen. Damit kann die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen gesichert und zugleich die Ertragslage verbessert werden.

Infolge der fortschreitenden Entschuldung bei den Annuitätendarlehen wird die Gesellschaft kontinuierlich unabhängiger vom Kapitalmarkt.

Mieterhöhungspotenziale werden konsequent zum Aufbau von Reserven zur Finanzierung weiterer Investitionen genutzt.

Prognosebericht

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen ist die kontinuierliche Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung das Hauptziel der Geschäftspolitik.

Das hierdurch steigende Mieterhöhungspotential und die unverändert geringen Leerstände sichern auch in Zukunft eine stabile wirtschaftliche Lage.

Nach dem Wirtschaftsplan kann für die nächsten zwei Jahre bei höheren Umsatzerlösen mit einem weiterhin positiven Cashflow aus der Hausbewirtschaftung gerechnet werden, der die Finanzierung der geplanten Investitionen teilweise sicherstellt.

Aschaffenburg, den 30. März 2007



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich nachstehende Veränderungen:

Im Geschäftsjahr wurden die unbebauten Grundstücke, die im Vorjahr unter der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten ausgewiesen wurden, in den Bilanzposten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten (Ausweis im Geschäftsjahr € 49.966,52) umgegliedert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst. Von den Bilanzierungswahlrechten für die Rückstellung für Bauinstandhaltung und Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahren linear verteilt. Im Jahr der Anschaffung werden sie pro rata temporis abgeschrieben.

Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt linear, bei drei Wirtschaftseinheiten degressiv unter Zugrundelegung der folgenden Nutzungsdauern:

- Wohnbauten degressiv
gemäß § 7, Satz 1 Nr 3, a EStG 40 Jahre
- Wohnbauten degressiv
gemäß § 7, Satz 1 Nr 3, c EStG 50 Jahre
- Wohnbauten linear 50 - 80 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten 30 - 80 Jahre
- Garagen 20 - 25 Jahre
- Müllhäuser und Bürocontainer 14 Jahre
- Maschinen und maschinelle Anlagen 8 Jahre

- Betriebs- und
Geschäftsausstattung 2 - 10 Jahre

Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. In den Herstellungskosten der Gebäude sind aktivierte eigene Architektenleistungen enthalten. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden in die aktivierten Herstellungskosten bei der Bewertung von Vermögensgegenständen nicht einbezogen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2 EStG werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind mit Herstellungskosten angesetzt. In diesen Herstellungskosten sind aktivierte eigene Architektenleistungen enthalten.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Die Forderungen aus der Vermietung werden zudem aufgrund von Erfahrungswerten pauschal wertberichtigt (2006: 40.000,00 €).

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über 10 Jahre verteilt. Zugänge werden nach steuerrechtlichen Vorschriften abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung berücksichtigen die dem abgelaufenen Geschäftsjahr bzw. früheren Jahren wirtschaftlich zuzuordnenden Instandhaltungsaufwendungen, mit deren Eintreten erfahrungsgemäß zu rechnen ist, die jedoch hinsichtlich Höhe und Fälligkeit noch ungewiss sind. Die Bewertung erfolgt je Wirtschaftseinheit, bei Neubauten werden die Kostenpauschalen der II. BV (Stand 2005) zuzüglich eines 25%igen Zinszuschlages zugrunde gelegt (die Kalkulationssätze reichen von € 10,00 bis € 15,00; Rundung erfolgt auf

volle Euro nach oben), bei Altbauten wird mit € 17,82 bis € 22,00 je qm kalkuliert. Für Garagen werden im Wirtschaftsjahr i.d.R. € 89,00 angesetzt. Bei 33 Objekten wurden aufgrund des erhöhten Instandhaltungsbedarfes zusätzlich Neubewertungen in Höhe von 2.295 T€ vorgenommen. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt je Wirtschaftseinheit. Nicht durch die Rückstellung gedeckte Kosten in Höhe von T€ 368,4 belasten das Ergebnis des Geschäftsjahres. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Für Verpflichtungen aus betrieblichen Alterszeitregelungen wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung in Höhe von 329.122,00 € (Vorjahr 218.429,00 €) gebildet. Für Verpflichtungen wegen zugesagter Beihilfeansprüche aus bestehenden, bzw. ehemaligen Dienstverhältnissen, wurde eine Rückstellung in Höhe von 14.255,00 € (VJ 0,00 €) gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.590.817,76 € (Vorjahr 3.426.614,00 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme/Einstellung für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
(1) Gesellschaftsvertragliche/Satzungsmäßige Rücklagen	2.855.181,69	—	—	—	2.855.181,69
(2) Rücklage für eigene Anteile (*)	680.000,00	—	—	120.000,00	800.000,00
(3) Bauerneuerungsrücklage	145.718,19	—	—	—	145.718,19
(4) Andere Gewinnrücklagen	3.958.094,57	119.973,17	—	- 120.000,00	3.958.067,74
Gesamtbetrag	7.638.994,45	119.973,17	0,00	0,00	7.758.967,62

(*) Kauf eigener Anteile durch Entnahme aus den Anderen Gewinnrücklagen

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung	5.126,03	7.754,19
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Gesamtbetrag	5.126,03	7.754,19

4. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Rückstellung für Altersteilzeit	218.429,00	329.122,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	106.517,61	58.419,46
Gesamtbetrag	324.946,61	387.541,46

5. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu 1 Jahr:

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.142.438,19	2.159.218,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	191.736,90	237.058,04
Erhaltene Anzahlungen	3.717.251,34	5.222.558,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.416,93	127.975,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	806.006,21	1.376.731,06
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	210,77	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	285.095,81	9.070,38
Gesamtbetrag	6.284.156,15	9.132.612,16



Mattstraße 1-3

6. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2006 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	132.945,24	14.755,56	165,30		122.820,44	24.715,06	10.288,56
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.569.488,69	1.533.598,87	145.776,14	-69.040,75	36.182.337,92	64.705.932,75	1.537.180,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.633.616,66	492,50			800.507,76	833.601,40	21.807,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		2.138,14	52.104,66	0,00	49.966,52	0,00
Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	0,00			16.936,09	0,00	16.936,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.838,44				9.749,42	2.089,02	690,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	741.724,45	60.831,96	70.576,68		573.032,85	158.946,88	47.654,98
Anlagen im Bau	460.725,65	1.243.799,96				1.704.525,61	
	102.417.393,89	2.838.723,29	218.490,96	0,00	37.565.627,95	67.471.998,27	1.607.333,10
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	102.550.409,13	2.853.478,85	218.656,26	0,00	37.688.448,39	67.496.783,33	1.617.621,66

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2006	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.267.502,64	2.159.218,16	4.717.307,39	29.390.977,09	35.161.388,64	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.262.620,55	237.058,04	877.219,11	4.148.343,40	4.281.662,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.222.558,89	5.222.558,89				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.975,63	127.975,63				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.578.796,48	1.376.731,06	202.065,42			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.070,38	9.070,38				
Gesamtbetrag	48.468.524,57	9.132.612,16	5.796.591,92	33.539.320,49	39.443.051,49	

* GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Bü = Bürgschaft, Pf = Verpfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Allein nach steuerrechtlichen Vorschriften wurden Abschreibungen vorgenommen:

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
auf das Anlagevermögen	145.610,68	252.883,36

Begründung:

Da die degressive Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG ein steuerliches Wahlrecht darstellt, muss nach § 5 Abs. 1 Satz 2 EStG dieses Wahlrecht in der Handels- und Steuerbilanz gleichermaßen ausgeübt werden.

Der Unterschiedsbetrag im Vergleich zur handelsrechtlichen Abschreibung von linear 1,25 % beträgt € 128.353,98 (Vorjahr € 54.604,01).

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	4
Technische Mitarbeiter	8	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, etc.	20	21

D. Sonstige Angaben

1. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 69 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von T€ 65,1.

2. Die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2005 begonnenen bzw. fertiggestellten Neubau-maßnahmen wird nach dem 31.12.2006 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

	Anfallende Herstellungskosten T€	Eingang objektbezogener Fremdmittel T€
VE 132 Spessartstr. 18, 20 Anlage im Bau	950,0	1.940,7
VE 135, 136 Mattstraße 1-7 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit Bauten	2.182,0	500,0

4. Gesamtbezüge:	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
a) des Geschäfts- führungsorgans keine Angabe gemäß § 286 Abs. 4 HGB		
b) des Aufsichts- rates	6.083,52	6.000,00

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten:

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Ausweis unter Bilanzposition
Ausleihungen Forderungen			Aktiva
29.266,39	13.984,35		B.II.2.
3.659,10	1.889,04		B.II.3.
5.776,86	1.955,23		B.II.4.
Verbindlichkeiten			Passiva
1.118.115,15	1.096.649,91		C.6
280.000,00	0,00		C.9

6. Mitglieder der Geschäftsführung/des Vorstandes (Vor- und Zuname)

Gerhard Kraus Geschäftsführer
 bestellt bis 30.04.2006

Jürgen Steinbach Geschäftsführer
 bestellt ab 01.04.2006

7. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname)

Klaus Herzog
Oberbürgermeister Vorsitzender

Günter Dehn
Bürgermeister a. D., Stadtrat,
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender

Werner Elsässer
Bürgermeister (ab 27.04.2006)

Brigitte Gans
Kauffrau a. D., Stadträtin

Wolfgang Giegerich
Pressesprecher, Stadtrat

Rudi Huth
Polizeioberkommissar, Stadtrat

Alfons Leeb
Bilanzbuchhalter a. D.

Peter Schweickard
selbst. Kaufmann, Stadtrat (bis 27.04.2006)

Karl-Heinz Stegmann
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Stadtrat

Prof. Dr. Frank Stollberg
Hochschullehrer, Stadtrat

E. Weitere Angaben

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses:

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., Stollbergstraße 7, 80539 München, wurde vom Aufsichtsratsvorsitzenden gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 2. Juni 2006 beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen, sowie die Prüfungen gemäß § 53 HGrG und § 16 MaBV vorzunehmen.

Aschaffenburg, den 30. März 2007



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2006 in elf Sitzungen unterrichtet. Er konnte sich durch die mündlichen und schriftlichen Berichte der Geschäftsführung über den wirtschaftlichen Geschäftsverlauf sowie über die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr informieren. Die vom Aufsichtsrat durchgeführten Sitzungen sind in den Niederschriften ihrem Verlauf nach und mit den Beschlüssen festgehalten worden. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat durch die Tätigkeit des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München, den zur Wahrnehmung seiner Überwachungspflicht notwendigen Einblick in die Geschäftsführung verschafft.

Aufgrund des dabei gewonnenen Einblicks in die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden.

In der Gesellschafterversammlung am 28.08.2006 wurden die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt, die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2006 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2006 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 18.06.2007 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt den Gewinn in Höhe von 360.432,40 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2006 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2006 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 18. Juni 2007



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31.12.2006

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

Aktiva	2006 €	2005 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.715,06	20.248,06
Sachanlagen	67.471.998,27	66.320.710,34
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	67.496.783,33	66.341.028,40
II. Umlaufvermögen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.774.355,98	857.882,19
Unfertige Leistungen	3.590.817,76	3.426.614,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	197.549,97	214.524,22
Wertpapiere (Eigene Anteile)	800.000,00	680.000,00
Flüssige Mittel	3.129.269,79	2.469.894,96
Umlaufvermögen insgesamt	11.491.993,50	7.648.915,37
III. Rechnungsabgrenzungsposten	116.277,25	109.939,49
Bilanzsumme	79.105.054,08	74.099.883,26

Passiva	2006 €	2005 €
I. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	11.972.000,00	11.972.000,00
Gewinnrücklagen	7.758.967,62	7.638.994,45
Bilanzgewinn	360.432,40	119.973,17
Eigenkapital insgesamt	20.091.400,02	19.730.967,62
II. Rückstellungen	10.543.446,49	9.060.359,45
III. Verbindlichkeiten	48.468.524,57	45.305.616,19
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	1.683,00	2.940,00
Bilanzsumme	79.105.054,08	74.099.883,26

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2006 bis 31.12.2006

	2006 €	2005 €
Umsatzerlöse	12.930.601,14	12.598.763,05
Bestandsveränderungen	3.080.677,55	869.563,60
Andere aktivierte Eigenleistungen	156.041,04	194.659,15
Sonstige betriebliche Erträge	418.902,18	137.828,13
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.084.489,23	7.282.908,22
Rohergebnis	7.501.732,68	6.517.905,71
Personalaufwand	2.158.690,59	2.109.911,03
Abschreibungen	1.617.621,66	1.507.110,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.923.279,21	1.297.789,96
Erträge aus Beteiligungen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.205,61	66.081,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.215.330,01	1.266.445,83
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	648.016,82	402.730,35
Sonstige Steuern	287.584,42	282.757,18
Jahresüberschuss	360.432,40	119.973,17

Bilanzkennzahlen		2006	2005	2004	2003	2002	2001
Bilanzsummen	Mio €	79,1	74,1	71,2	70,1	69,5	69,8
Gesellschaftskapital	Mio €	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
Rücklagen	Mio €	7,8	7,6	7,6	7,6	7,6	7,6
Rückstellungen	Mio €	10,5	9,1	8,1	7,6	7,2	7,3
davon Bauerneuerung	Mio €	10,1	8,7	8,0	7,3	7,0	7,1
Langfristige Fremdmittel	Mio €	39,3	39,0	39,1	38,8	38,1	38,9
Sachanlagen	Mio €	67,5	66,4	64,3	64,0	63,6	64,1
Jahressollmieten	Mio €	9,4	9,1	8,7	8,6	8,2	8,0
Instandhaltungsaufwand	Mio €	2,9	3,4	3,5	3,71	3,97	4,2
Betriebskosten	Mio €	3,2	3,0	3,0	2,9	2,89	2,8

Objektverwaltungen

Eigene Mietwohnungen/ gewerbl. Einheiten	WE	3.020	2.981	2.987	2.979	2.980	2.980
Fremdverwaltungen	WE	26	25	30	41	56	65
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1	1
Geschäftsbesorgung	WE	262	262	262	262	262	262
Wohnungswechsel	WE	240	274	243	311	257	288
Wohn-/Nutzfläche	m ²	180.528	180.872	181.207	178.839	178.912	178.925

Personal

Angestellte	Anzahl	30	27	25	26	24	24
Handwerker/ Hausmeister	Anzahl	20	20	20	18	20	21
Nebenamtliche Hauswarte/ Reinigungspersonal	Anzahl	20	18	18	18	18	19

	2006 T €	2005 T €
Jahresüberschuss	360,4	120,0
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.617,6	1.507,1
Aktivierete Eigenleistungen	-156,0	-194,7
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	1.440,8	703,9
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	62,2	76,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	9,2	8,4
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	0,0
Cash Flow nach DVFA/SG	3.334,3	2.220,9
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	42,4	215,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen	-345,5	-56,4
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.916,5	-857,9
Zunahme sonst. kurzfristiger Aktiva	-225,0	-125,0
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	1.912,8	748,0
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.802,6	2.144,7
Planmäßige Tilgungen	-1.312,8	-1.316,5
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	489,8	828,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	425,6	92,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.697,5	-3.395,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.271,9	-3.302,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.095,9	2.483,4
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.640,5	-35,3
Erwerb eigener Anteile	-120,0	-680,0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	1.335,4	1.768,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-446,7	-706,3
Finanzmittel am Beginn des GJ	2.469,9	3.176,2
Finanzmittelbestand am Ende des GJ (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	2.023,2	2.469,9



Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

Tel. 06021 330782 · Fax 219903

www.stadtbau-ab.de

info@stadtbau-ab.de