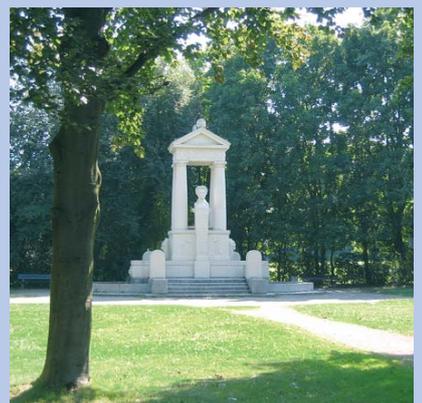
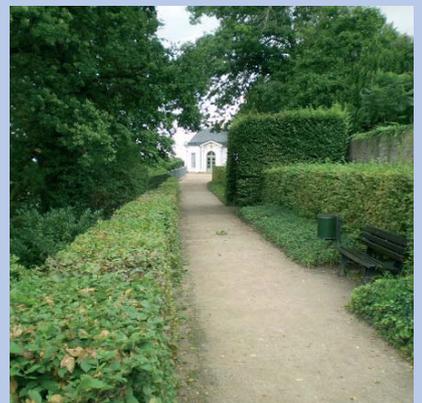




Geschäftsbericht 2007



*Titelbilder:
Markante Ansichten in Aschaffenburg
Schönbuschschlösschen
Eingang zum Schöntal
Schlosspark
Ludwigsdenkmal*

Geschäftsbericht 2008

der

Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

Auch im Geschäftsjahr 2007 setzte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ihre erfolgreiche Geschäftsentwicklung fort. Der Jahresüberschuss verdoppelte sich annähernd ebenso wie das Hausbewirtschaftungsergebnis und die wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Kennziffern weisen eine positive Entwicklung aus.

Weiterhin wird mit einem sehr hohen jährlichen Aufwandsbetrag die umfassende Modernisierung und Instandhaltung des Grundbesitzes durchgeführt. Im Rahmen des Portfoliomanagements können hier quartiersbezogene Konzepte entwickelt und für die jeweilige Bewohnerstruktur bedarfsgerecht umgesetzt werden. Dabei bleibt die Aufwertung und zum Teil Neugestaltung des Wohnumfeldes ein wesentlicher Bestandteil des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammes.

Auch im Bereich der Stadtentwicklung zeigt die Gesellschaft ihre Aktivitäten durch die Teilnahme und Mitwirkung im Programm „Soziale Stadt“. Hier beteiligt sich das Unternehmen im Stadtteil Damm, in dem ein Wohnquartier am Schneidmühlweg durch Veränderung der bestehenden Bestandsstruktur neu entwickelt werden soll, um es in Zukunft differenzierten Bewohnerschichten wieder zur Verfügung zu stellen.

Mit der immobilienwirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadtbau Aschaffenburg GmbH bleibt das Unternehmen dem sozialen Ausgleich verpflichtet und sieht diesen als Ansporn auch für Aufwertungsprozesse in anderen Stadtteilen. So ist es auf Veranlassung der Gesellschaft gelungen, dass das Quartier Hefner-Alteneck ab dem Jahr 2008 in das Programmgebiet der Sozialen Stadt aufgenommen wird.

Die im Jahr zuvor begonnene Umstrukturierungsmaßnahme im Immobilienmanagement konnte im Geschäftsjahr 2007 planmäßig beendet werden. Es hat sich bereits gezeigt, dass sich die neue Organisationsstruktur bestens bewährt und einen erheblichen Beitrag dazu leistet, das Kerngeschäft unserer Gesellschaft nachhaltig zu stärken.

Erstmalig hat die Gesellschaft eine im repräsentativen Bereich angelegte Mieterbefragung durchführen lassen, die erheblichen Aufschluss darüber gibt, wie die Mieter u. a. mit ihrer Wohnung, dem Wohnumfeld, der kaufmännischen und technischen Objektbetreuung insgesamt zufrieden sind. Das Unternehmen hat damit eine sehr differenzierte Aussage über die derzeitige Wohn- und Lebenssituationen der Mieter bekommen, aber auch über deren Wünsche und Vorstellungen. Es wird unsere Aufgabe und Verpflichtung sein, die überwiegend gute bis sehr gute Beurteilung seitens der Mieter durch weitere kunden- und serviceorientierte Bearbeitung zu wahren.

Ein derartiges jährliches Arbeitsprogramm wirtschaftlich erfolgreich und im Interesse der Mieter der Stadtbau Aschaffenburg GmbH umzusetzen, erfordert ein motiviertes und leistungsfähiges Team, das dem Unternehmen neben Fachwissen und Sachkunde ein erhebliches Engagement aus allen Geschäftsbereichen zur Verfügung stellt. Der Dank gebührt diesen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich in besonderer Weise für die Weiterentwicklung des Unternehmens eingesetzt haben.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, unter dem Vorsitz von Herrn Oberbürgermeister Klaus Herzog, gilt der Dank für die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung.

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit sowie die kurzen Informations- und Entscheidungswege mit dem Stadtrat sowie der Stadtverwaltung trugen ebenso zum Erfolg der Stadtbau Aschaffenburg GmbH im Jahr 2007 bei.

In den vergangenen Jahren wurde das Unternehmen von innen verändert und noch stärker auf die Anforderungen von Mietern und zukünftigen Märkten ausgerichtet. Die Situation und das Umfeld der Stadtbau Aschaffenburg GmbH bieten hervorragende Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung auf dem Aschaffener Wohnungsmarkt.

Wir freuen uns auf die Herausforderungen der Zukunft und blicken zuversichtlich in das Jahr 2008.

Die Geschäftsführung

Branchenentwicklung

Auch im Jahr 2007 kann die Entwicklung der Deutschen Wirtschaft als sehr erfreulich bezeichnet werden. Nach vorläufigen Zahlen des statistischen Bundesamtes stieg das Brutto-Inlandsprodukt 2007 mit einer Rate von 2,5 % und lag damit nur rund 0,4 %-Punkte unter dem Anstieg des vorangegangenen Jahres. Allerdings bremste die negative Wirkung aus der Mehrwertsteuererhöhung die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2007. Zahlreiche Haushalte hatten Anschaffungen in das Jahr 2006 vorgezogen mit der Folge, dass der private Verbrauch, insbesondere im I. Quartal, erheblich zurückging. Insgesamt lieferte der private Konsum einen negativen Wachstumsbeitrag.

Auch im Jahr 2007 kamen die entsprechenden Wachstumsimpulse insbesondere aus dem Außenhandel sowie von Seiten der Bruttoinvestitionen. Alleine der Außenbeitrag trug mit rd. 1,4 %-Punkten zum Aufschwung bei. Mit rd. 4,9 % erhöhten sich im Jahr 2007 die Bruttoanlageninvestitionen. Die Bauinvestitionen stiegen dagegen jedoch nur um 2 %. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Nichtwohnbauten. Insgesamt trugen die Bruttoanlageninvestitionen mit 0,9 %-Punkten zur Wachstumsrate des Jahres 2007 bei.

Die Wohnungsbauinvestitionen sind im Jahr 2007 nur leicht um 0,3 % gestiegen, nachdem sie im Jahr 2006 mit 4,3 % viel deutlicher gestiegen waren. Insgesamt wurden rd. 134 Mrd. € im vergangenen Jahr in den Bereich Neubau, Sanierung/Modernisierung von Wohnungen investiert. Damit repräsentiert der Wohnungsbaubereich mit 57 % aller Bauinvestitionen weiterhin den bedeutendsten Bereich der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Ausgelöst durch die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Mehrwertsteuererhöhung zum Jahresanfang 2007 ist die Bautätigkeit 2007 erneut gefallen. Drastisch ist die Zahl der Baugenehmigungen auf rd. 182.000 neue Wohnungen zurückgegangen. Dies ist ein Rückgang um 26,3 %. Besonders stark ist der Rückgang im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 35,1 %. Der Rückgang im Geschosswohnungsbau fiel im Jahr 2007 mit 12,2 % weniger Baugenehmigungen aus. Recht stabil, aber immer noch mit einem Rückgang von 8,5 % erwies sich der Mietwohnungsbau bei den Genehmigungen für Neubauvorhaben. Tatsächlich entspricht das derzeitige Angebot an Neubauvorhaben nicht

dem jährlichen Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau, der nach einer Raumordnungsprognose bei jährlich rd. 120.000 Wohnungseinheiten bis zum Jahr 2020 angesiedelt wird.

Geschäftsverlauf

Im Jahresverlauf 2007 haben wir wieder konsequent unsere Bestands- und Portfoliostrategie, vor allem durch die umfassende Modernisierung von 51 Wohnungen verfolgt.

Im Rahmen der Verwaltung und Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien legen wir besonderen Wert auf langfristige Mieterbindung und auf einen klar strukturierten und erfolgreichen Vermietungsservice. Die kompetente und verlässliche Betreuung unserer Mieter ist unser Anspruch. Wir wollen unmittelbar erreichbar sein und eine direkte Ansprechbarkeit vor Ort sicherstellen.

Die Umsatzerlöse aus Miet- und Pachteinahmen betragen im Geschäftsjahr 9,4 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 2,01 % erhöht. Im Dezember 2007 waren 4 tatsächliche Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Alle anderen Wohnungsleerstände waren vertriebs- oder modernisierungsbedingt aus dem Vermietungszyklus genommen worden.

Nach wie vor ist besonders im niedrigpreisigen Segment eine starke Nachfrage zu verzeichnen.

Die Fluktuation lag mit 10,6 % etwas höher als im Vorjahr (8,0 %). Ursache hierfür war u. a. der erhöhte Umzugsbedarf aufgrund der gestiegenen Sanierungsstätigkeit der Gesellschaft.

Im Geschäftsjahr 2007 wurde die Bauträgermaßnahme Mattstraße 1, 3 und 5, 7 mit insgesamt 38 Wohnungseinheiten fertiggestellt. Bis zum Bilanzstichtag wurden 17 Wohnungseinheiten an die neuen Eigentümer übergeben.

Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über einen Grundstücksbestand von 308.939 m².

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft an die Stadt Aschaffenburg 139 m² Gehwegfläche am Ginsterweg verkauft. Mit der Veräußerung von 17 Eigentumswohnungen in der Mattstraße hat sich die Grundstücksfläche um 3.668 m² reduziert. Im Stadtteil Nilkheim wurde ein unbebautes Grundstück mit 263 m² verkauft.

Die Anzahl der Wohnungen hat sich mit der Fertigstellung der Baumaßnahme Spessartstraße 18, 20 um 24 Wohneinheiten auf 3.033 Einheiten sowie um 10 Garagen auf 619 Garagen erhöht. Die gesamte bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) erhöhte sich auf 182.511,72 m².

Von den 3.033 Wohnungen unterliegen zum Bilanzstichtag 1.788 Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 1.439,9 T€ aktiviert. Dafür wurden 51 Wohnungen in geplanten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und Einzelmaßnahmen modernisiert.

Im Jahr 2005 wurden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben drei Wohnblocks im Travis-Park an der Mattstraße/Spessartstraße erworben. Die Bauarbeiten an den drei Wohnblocks wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen fertiggestellt. Ein Wohnblock wurde zur Vermietung mit 24 Wohneinheiten umgebaut und fertiggestellt. In 2007 sind Kosten für diesen Wohnblock in Höhe von 915,6 T€ angefallen. In den beiden anderen Wohnblocks wurden insgesamt 38 Eigentumswohnungen zum Verkauf hergestellt. Die im Berichtsjahr hierfür angefallenen Herstellungskosten in Höhe von 1.726,6 T€ wurden dem Umlaufvermögen zugeführt.

Für die Fertigstellung des Hochhauses und der Außenanlage in der Lamprechtstraße 4 (ehemaliges Schwesternwohnheim) wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 18,3 T€ aktiviert.

Verkaufstätigkeit

Zwei der in 2005 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworbenen Wohnblocks mit 7.489 m² Grundstücksfläche wurden mit 16, bzw. 22 barrierefreien Eigentumswohnungen ausgestattet. Der 1. Bauabschnitt mit 16 Wohnungen wurde zum Jahresanfang 2007 fertig gestellt. Die 22 Wohnungen des 2. Bauabschnittes waren im August 2007 bezugsfertig. Die hierfür angefallenen Kosten in Höhe von 5.501,0 T€ wurden im Umlaufvermögen aktiviert. Von den 16 Eigentumswohnungen des 1. Bauabschnittes waren bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung

10 Wohnungen, von den 22 Eigentumswohnungen des 2. Bauabschnittes 7 Wohnungen verkauft.

Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Die Miete der Wohnungen, die nicht mehr der Preisbindung unterliegen, werden bei Mieterwechsel und planmäßig nach 2 bzw. 3 Jahren, je nach Miethöhe, an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst. Weitere Mietanpassungen werden nach Modernisierungen durchgeführt.

Die Nettosollmiete erhöhte sich um rd. 279 T€ auf 9.702,5 T€. Dies ist im Wesentlichen auf die Neuvermietung des im April 2007 fertiggestellten Mehrfamilienhauses in der Spessartstraße 18, 20 sowie auf die planmäßigen Anpassungen an die Vergleichsmieten, die Erhöhungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierungen zurückzuführen.

Infolge von Wohnungsleerständen betragen die Mietausfälle aus Mieten einschließlich Umlagen 2,46 % (Vorjahr 1,88 %). Zum 31.12.2007 waren 76 Wohnungen (Vorjahr 61) nicht vermietet. Davon standen 36 instandsetzungs- und modernisierungsbedingt leer, 35 Wohnungen sind zum Abriss vorgesehen, eine Wohnung aus dem Altbestand stand vor dem Verkauf.

Im Geschäftsjahr haben 322 Mieter die Wohnung gewechselt, im Vorjahr waren es 240. Die Fluktuationsrate ist mit 10,6 % gegenüber dem Vorjahr (8,0 %) gestiegen, was jedoch im erheblichen Maße auf die verstärkten Bau- und Modernisierungsaktivitäten zurückzuführen ist.

Zur Abwendung von Räumungsklagen wurden 52 Fälle im Arbeitskreis zur Vermeidung von Obdachlosigkeit behandelt (Vorjahr 32). Nach Gerichtsurteilen wurden noch 4 Zwangsräumungen durchgeführt (im Vorjahr waren es 3 Fälle).



Mattstraße 5, 7

Wohnungsbestand / Hausbewirtschaftung

Gesellschaftseigener Hausbesitz:

	2005	2006	2007
Häuser	432	434	434
Mietwohnungen	2.970	3.009	3.033
gewerbliche Einheiten	11	11	11
Garagen	611	609	619
Wohnflächen der Wohnungen	178.737,11 m ²	178.428,61 m ²	180.261,76 m ²
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.135,04 m ²	2.099,81 m ²	2.249,96 m ²

(ohne zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude)

Von den 3.033 Wohnungen unterliegen zum Bilanzstichtag 1.788 Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

Hausbewirtschaftung für Dritte

In Verwaltungsbetreuung aus dem städtischen Hausbesitz:

	2005	2006	2007
Häuser	6	6	6
Mietwohnungen	21	22	22
gewerbliche Einheiten	2	2	2
sonstige Einheiten	13	13	12
sowie ein Teileigentum	1	1	1

Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

Ausstattung der Wohnungen:

	2006		2007	
Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung	17	0,6 %	17	0,6 %
Mit Bad und Einzelofenheizung	1.254	41,7 %	1.212	39,9 %
Mit Bad, Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung	509	16,9 %	509	16,8 %
Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung	1.229	40,8 %	1.295	42,7 %
Gesamt	3.009	100,0 %	3.033	100,0 %

Instandhaltung und Modernisierung

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Bestand lag auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der Instandhaltung und Modernisierung der Mietobjekte zur Sicherung und Verbesserung der langfristigen Vermietbarkeit und Marktgängigkeit der Wohnungen.

Angesichts steigender Energiepreise sind Maßnahmen zur energetischen Verbesserung bei der Gebäudesubstanz zunehmend Schwerpunkt bei unseren umfassenden Modernisierungen. Neben dem Einbau von wärmedämmenden Kunststofffenstern stehen die Wärmedämmung von kompletten Gebäudefassaden, Keller- und Dachgeschossen sowie die Erneuerung von Heizanlagen im Vordergrund.

Die im Finanzplan ausgewiesenen Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden weitgehend durchgeführt. Die geplante umfassende Modernisierung der Beckerstraße 2, 4 wurde zurückgestellt.

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.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden insgesamt 2.938,1 T€ (Vorjahr 2.896,9 T€) aufgewendet. Weitere 2.248,6 T€ (Vorjahr 1.288,5 T€) sind als Zugang im Anlagevermögen ausgewiesen.

Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m ²	Beginn - Ende	erwartete Kosten
					T€
Fischergasse 22	1958	6	401	07/07-12/07	329,0
Beckerstraße 1, 3	1961	12	840	06/07-12/07	616,0
Hartmannstraße 22	1961	12	768	06/07-12/07	597,0
Kihnstraße 8, 10	1963	12	908	06/07-11/07	633,5
Gesamt		42	2917		2175,5



Kihnstraße 8, 10



Beckerstraße 1, 3

Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung des eigenen Hausbesitzes:

		2 0 0 5	2 0 0 6	2 0 0 7
Instandhaltungsaufwand	T€	3.419,3	2.896,9	2.938,1
Lohnkosten	T€	924,6	933,4	1.055,0
Summe inkl. Lohnkosten	T€	4.343,9	3.830,3	3.993,1
Nachtr. HK inkl. akt. Eigenl.	T€	785,7	967,2	1.439,9
Instandhaltungsaufwand einschl. Lohnkosten € je m ² Wohn-/Nutzfläche		24,02	21,22	21,88
Instandhaltungsaufwand einschl. nachtr. HK € je m ² Wohn-/Nutzfläche		28,36	26,58	29,77
Wohn-/Nutzfläche m ²		180.872,15	180.528,42	180.511,72

Die Fortführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist aufgrund der Gebäudesubstanz erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2008 sind im Finanzplan hierfür 3,7 Mio. € vorgesehen.

Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2007 das Verwaltungsgebäude für 384,3 T€ umgebaut.

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

Die Neugestaltung der Außenanlagen und Spielplätze an der Schillerstraße 59-65 und 91-101 wurde über das kommunale Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung („Soziale Stadt - Damm“) der Stadt Aschaffenburg bezuschusst.

Personal und Organisation

Zur intensiveren Betreuung des Hausbesitzes wurden vier Hausmeister in Vollzeit eingestellt. Die Arbeitsverhältnisse der bisher nebenberuflich beschäftigten 20 Hauswarte wurden ordentlich gekündigt.

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

Auch im Geschäftsjahr 2007 sind die anfallenden Arbeiten nur durch das unverändert hohe Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigt worden. Die Neustrukturierung der Geschäftsprozesse im Bereich Immobilienmanagement wurde erfolgreich umgesetzt und abgeschlossen.

Zur Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 588,9 T€. Infolge der Bautätigkeit und nachträglicher Herstellungskosten ist im Anlagevermögen eine Zunahme um 1.077,8 T€ zu verzeichnen, während sich das Umlaufvermögen vor allem durch den Verkauf von Eigentumswohnungen reduzierte.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich im Geschäftsjahr auf 26,1 % (VJ 25,4 %), während sich die Eigenmittelquote auf 39,9 % (VJ 38,2 %) erhöhte.



Außenanlage Habichtstraße, Finkenweg

Das Anlagevermögen wird in Höhe von 46,3 % (VJ 44,7 %) von Eigenmitteln gedeckt.

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

Zum 31.12.2007 sind die langfristigen Investitionen in geeigneter Weise mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Ebenso sind die im Bau befindlichen und geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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 weiterhin zufriedenstellend. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH konnte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 697,1 T€ (VJ 360,4 T€) erzielen. Die verbesserten Erträge sind im Wesentlichen auf die höheren Mieteinnahmen und den Verkauf von Eigentumswohnungen zurückzuführen.

Dem gegenüber stehen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die im Berichtsjahr 2,9 Mio. € (VJ 2,9 Mio. €) betragen. Die Ertragslage der Hausbewirtschaftung ist durch sanierungsbedingte Leerstände belastet.

Sonstige wichtige Vorgänge

Gemäß Beschluss des Gesellschafters vom 26.11.2007 wurden eigene Anteile im Nennwert von 154.450,- €, dies entspricht 1,29 % des Stammkapitals, zum Kaufpreis von 400.000,- € erworben. Die Gesellschaft hält nunmehr 3,87 % der Anteile. Die Stimmrechte für die eigenen Anteile ruhen solange die Gesellschaft im Besitz der Anteile ist.

Ausblick

In den nächsten fünfzehn bis zwanzig Jahren werden die steigende Zahl von Haushalten sowie zunehmende Bevölkerungszahlen durch Zuwanderung in bayerischen Wachstumsregionen zu einer erhöhten Nachfrage am Mietwohnungsmarkt führen. Insbesondere gilt dies für den Mietwohnungsbau in Bayern, da dieser den vorhergesagten Bedarf an Wohnungsfertstellungen seit Jahren nicht mehr decken kann.

In Folge der Nachfrageveränderungen und der stärkeren Differenzierung von Zielgruppen muss die Portfoliostrategie hinsichtlich jeder einzelnen Investition in dem Bestand im Einzelfall geprüft und hiernach, sofern wirtschaftlich vertretbar, realisiert werden.

Die Ertragsentwicklung wird 2008 weiterhin zufriedenstellend verlaufen. Wir erwarten im operativen Geschäft eine kontinuierlich positive Entwicklung, so dass wir wieder mit einem Jahresüberschuss rechnen.

Eine klare strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die kundenorientierte Leistungsstärke der Mitarbeiter sind die Grundpfeiler wirtschaftlichen Erfolges. Mit der Einführung der Team-Organisation im Immobilien-Management und weiterer intensiver Personalentwicklungsmaßnahmen im gesamten Unternehmen haben wir wichtige Weichen gestellt und unsere Leistungsfähigkeit entscheidend für die Zukunft gestärkt.

Dem Hauptgesellschafter der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wollen wir mit einem aktiven Management des Portfolios eine langfristig orientierte und eine auf zukunftsfähiger Substanz basierende Wertentwicklung bieten. Dabei steht die Qualität des Wohnungsbestandes, als Garant und Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Vermietung, an oberster Stelle. Gleichwohl aber wird die Gesellschaft nicht ihrer sozialen Verantwortung im Hinblick auf ein wertorientiertes Bestandsmanagement schuldig bleiben.

Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2007 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Risiken der künftigen Entwicklung

Mit dem vorhandenen Früherkennungs- und Überwachungssystem ist das Risikomanagement, das einer stetigen Weiterentwicklung unterliegt, fester Bestandteil der Unternehmensführung. Der Gesellschaft steht ein umfangreiches Instrumentarium und Reportingsystem zur Verfügung, das frühzeitige Risiken identifizieren und bewältigen lässt.

Aufgrund des allgemein guten Zustands der Wohnungen sowie des attraktiven Marktumfeldes in Aschaffenburg wird das Vermietungsrisiko als gering eingestuft, so dass sich aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes keine bestandsgefährdenden Risiken ergeben. Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind keine Einflüsse erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Gesellschaft negativ beeinflussen.

Auch das Kreditportfolio, das laufend im Hinblick auf seine Struktur und Konditionen fortgeschrieben wird, wird mit den mittel- und langfristigen Finanzplanungen abgeglichen.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist überwiegend mit langfristigen Annuitätendarlehen fremdfinanziert.

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Wohnqualität, aber auch der Energiewirtschaftlichkeit werden in den nächsten Jahren mit hohem Nachdruck weiterverfolgt. Damit verfolgt die Gesellschaft das Ziel, den Wert des Unternehmens zu steigern, die Mieterstruktur und die Konkurrenzfähigkeit weiter zu verbessern sowie den Anstieg der Nebenkosten zu reduzieren.

Prognosebericht

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens wird nach den Planungen der Gesellschaft im Jahr 2008 stabil bleiben. Negative Einflüsse außergewöhnlicher Art sind derzeit nicht erkennbar.

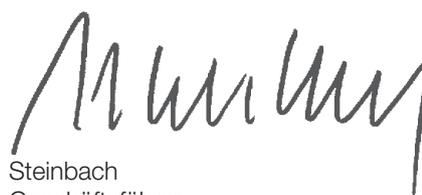
Das Unternehmen wird auch im Jahr 2008 erhebliche Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung vornehmen.

Ab dem Jahr 2008 sind für die Wohngebäude Energiepässe zu fertigen. Die hierfür erforderlichen konkreten gesetzlichen Grundlagen liegen mittlerweile vor. Die entsprechenden Aufträge zur Ausstellung der Energiepässe sind vergeben worden. Durch die Ausfertigung dieser Energiepässe wird die Gesellschaft zwangsläufig einmalig mit zusätzlichen Aufwendungen belastet. Ebenso werden wir ein ganzheitliches und EDV-gestütztes System im Hinblick auf die erforderlichen Verkehrssicherungspflichten einführen.

Geringe Leerstände, schnelle Anschlussvermietung, zeitgemäß ausgestatteter Wohnungsbestand sowie ausreichende Mieterhöhungspotenziale sind Garanten für eine stabile und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft auch in Zukunft.

Weiterhin rechnet die Gesellschaft mit einem positiven Cashflow aus der Hausbewirtschaftung, der die Finanzierung der geplanten Investitionen teilweise sicherstellt.

Aschaffenburg, den 31. März 2008



Steinbach
Geschäftsführer



Fischergasse 22



Hartmannstraße 20, 22

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 keine Veränderungen.

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 - 13 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.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden außerplanmäßige Abschreibungen bei zum Abbruch vorgesehenen, leerstehenden Wohngebäuden in Höhe von 124.674,12 € vorgenommen.

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 Herstellungskosten der verkauften Wohneinheiten werden anteilig ermittelt und als Bestandsminderung verbucht.

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 in Höhe von 40.000,00 € (VJ: 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 Wirt-

schaftseinheit, 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 16 Objekten wurden aufgrund des erhöhten Instandhaltungsbedarfes zusätzlich Neubewertungen in Höhe von 2.086,0 T€ vorgenommen. Nicht durch die Rückstellung für Bauinstandhaltung gedeckte Kosten in Höhe von 107,6 T€ 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 429.552,00 € (Vorjahr 329.122,00 €) gebildet. Für Verpflichtungen wegen zugesagter Beihilfeansprüche aus ehemaligen Dienstverhältnissen, wurde eine Rückstellung in Höhe von 19.803,00 € (VJ 14.255,00 €) gebildet.

Für die verkauften Eigentumswohnungen werden noch anteilige Baukosten in Höhe von 107.579,00 € erwartet, für die eine Rückstellung in selbiger Höhe gebildet wurde. Für zu erwartende Kulanzleistungen aus den Verkäufen wurde eine Rückstellung in Höhe von 5 % der Verkaufspreise, dies entspricht rd. 160.000,00 €, 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 3.521.094,51 € (Vorjahr 3.590.817,76 €) 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 (*)	800.000,00	—	—	400.000,00	1.200.000,00
(3) Bauerneuerungsrücklage	145.718,19	—	—	—	145.718,19
(4) Andere Gewinnrücklagen	3.958.067,74	360.432,40	—	- 400.000,00	3.918.500,14
Gesamtbetrag	7.758.967,62	360.432,40	0,00	0,00	8.119.400,02

(*) 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	7.591,45
Gesamtbetrag	5.126,03	7.591,45

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

Sonstige Rückstellungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Rückstellung für Altersteilzeit	329.122,00	429.552,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	58.419,46	45.483,60
Rückstellung für noch anfallende Baukosten der Verkaufsmaßnahmen	0,00	107.579,00
Rückstellung für Kulanzleistungen Verkaufsmaßnahmen	0,00	160.000,00
Gesamtbetrag	387.541,46	742.614,60

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.159.218,16	1.030.352,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	237.058,04	224.239,07
Erhaltene Anzahlungen	5.222.558,89	3.979.336,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.975,63	129.229,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.376.731,06	951.541,29
Sonstige Verbindlichkeiten	9.070,38	6.700,81
Gesamtbetrag	9.132.612,16	6.321.400,06

Außenanlage
Mattstraße,
Spessartstraße,
Medicusstraße



6. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31. 12. 2007 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	147.535,50	18.697,74			136.298,18	29.935,06	13.477,74
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.888.270,67	1.458.182,31	46.490,70	2.643.933,40	37.926.455,90	67.017.439,78	1.744.117,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.634.109,16	384.349,15			830.824,99	1.187.633,32	30.317,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	49.966,52		1.227,80			48.738,72	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	16.936,09					16.936,09	
Technische Anlagen und Maschinen	11.838,44				10.439,42	1.399,02	690,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	731.979,73	192.744,47	49.840,84		617.287,48	257.595,88	94.095,47
Anlagen im Bau	1.704.525,61	939.407,79		-2.643.933,40		0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	14.872,89				14.872,89	
Summe	105.037.626,22	2.989.556,61	97.559,34	0,00	39.385.007,79	68.544.615,70	1.869.220,68
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
Summe	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	105.185.231,72	3.008.254,35	97.559,34	0,00	39.521.305,97	68.574.620,76	1.882.698,42

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte:

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2007 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.404.701,75	1.030.352,70	3.966.487,69	30.407.861,36	35.404.701,75	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.491.966,35	224.239,07	1.074.976,92	5.192.750,36	5.530.930,62	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.979.336,92	3.979.336,92				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.229,27	129.229,27				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.073.308,69	951.541,29	121.767,40			
Sonstige Verbindlichkeiten	6.700,81	6.700,81				
Gesamtbetrag	47.085.243,79	6.321.400,06	5.163.232,01	35.600.611,72	40.935.632,37	

* 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	252.883,36	252.418,82

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 128.034,61 € (Vorjahr 128.353,98 €).

D. Ergänzende Angaben

1. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 68 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 64,1 T€.
2. Die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2005 begonnenen bzw. fertiggestellten Neubau-maßnahmen wird nach dem 31.12.2007 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

	Anfallende Herstellungskosten T€	Eingang objektbezogener Fremdmittel T€
VE 132 Spessartstr. 18, 20	48,0	360,2
VE 135, 136 Mattstraße 1-7	261,0	0,0

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17	5
Technische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	24	0
Gesamt	45	7

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

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Posten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderungen aus Betreuungsleistungen	13.984,35	17.653,06
Forderungen aus and. Lieferungen und Leistungen	1.889,04	17.571,35
Sonstige Vermögensgegenstände	1.955,23	293,37
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	1.069.717,96	1.150.622,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.931,95	26.931,95

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

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
bis 30.04.2008

Werner Elsässer
Bürgermeister
bestellt ab 27.04.2006

Brigitte Gans
Kauffrau a. D., Stadträtin

Wolfgang Giegerich
Pressesprecher, Stadtrat

Rudi Huth
Polizeioberkommissar, Stadtrat
bestellt bis 30.04.2008

Alfons Leeb
Bilanzbuchhalter a. D.
bestellt bis 30.04.2008

Stefan Link
Dipl.-Soziologe, Hausmann
bestellt ab 01.05.2008

Walter Roth
Rektor
bestellt ab 01.05.2008

Karl-Heinz Stegmann
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Stadtrat

Prof. Dr. Frank Stollberg
Hochschullehrer, Stadtrat
bestellt bis 30.04.2008

Hanns Martin von Truchseß
Geschäftsführer a. D.
bestellt ab 01.05.2008

8. Insolvenzabsicherung-Wertguthaben aus Altersteilzeit

Zum Zwecke der Insolvenzabsicherung der Wertguthaben aus Altersteilzeit wurden zugunsten der Arbeitnehmer ein Pfandrecht am Geldguthaben bei den Bankkonten: 211 04248 15 und 211 10052 09 bei der Sparkasse Aschaffenburg vereinbart. Der Gesamtwert dieser beiden Konten beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 43.419,51 € und ist in der Bilanzposition Aktiva B IV enthalten. Für die

Sicherung der Ansprüche wurde die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH beauftragt.

9. Abgeltung der ehemaligen EK 02 Bestände.

Die durch das Jahressteuergesetz 2008 geregelte Nachversteuerung der steuerfreien EK 02 Bestände entfällt durch Antrag zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38-40 KStG. Die Voraussetzungen des § 38 Abs. 16 Satz 1 KStG sind erfüllt.

E. Gewinnverwendung

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses:

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 697.147,22 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 31. März 2008



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 2007 in neun 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.

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

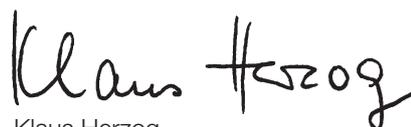
In der Gesellschafterversammlung am 17. Juli 2007 wurden die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt, die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2007 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2007 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2007 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 28. Juli 2008



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31.12.2007

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

Aktiva	2007 €	2006 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	29.935,06	24.715,06
Sachanlagen	68.544.615,70	67.471.998,27
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	68.574.620,76	67.496.783,33
II. Umlaufvermögen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.819.434,23	3.774.355,98
Unfertige Leistungen	3.521.094,51	3.590.817,76
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	555.680,08	197.549,97
Wertpapiere (Eigene Anteile)	1.200.000,00	800.000,00
Flüssige Mittel	2.894.278,84	3.129.269,79
Umlaufvermögen insgesamt	10.990.487,66	11.491.993,50
III. Rechnungsabgrenzungsposten	128.876,23	116.277,25
Bilanzsumme	79.693.984,65	79.105.054,08

Passiva	2007 €	2006 €
I. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	11.972.000,00	11.972.000,00
Gewinnrücklagen	8.119.400,02	7.758.967,62
Bilanzgewinn	697.147,22	360.432,40
Eigenkapital insgesamt	20.788.547,24	20.091.400,02
II. Rückstellungen	11.818.739,12	10.543.446,49
III. Verbindlichkeiten	47.085.243,79	48.468.524,57
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	1.454,50	1.683,00
Bilanzsumme	79.693.984,65	79.105.054,08

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

	2007 €	2006 €
Umsatzerlöse	16.552.484,53	12.930.601,14
Bestandsveränderungen	-1.024.645,00	3.080.677,55
Andere aktivierte Eigenleistungen	154.986,78	156.041,04
Sonstige betriebliche Erträge	190.946,50	418.902,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.201.602,67	9.084.489,23
Rohergebnis	7.672.170,14	7.501.732,68
Personalaufwand	2.252.610,98	2.158.690,59
Abschreibungen	1.882.698,42	1.617.621,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.472.396,88	1.923.279,21
Erträge aus Beteiligungen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	78.883,20	61.205,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.162.694,89	1.215.330,01
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	980.652,17	648.016,82
Sonstige Steuern	283.504,95	287.584,42
Jahresüberschuss	697.147,22	360.432,40

Bilanzkennzahlen		2007	2006	2005	2004	2003	2002
Bilanzsummen	Mio €	79,7	79,1	74,1	71,2	70,1	69,5
Gesellschaftskapital	Mio €	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
Rücklagen	Mio €	8,1	7,8	7,6	7,6	7,6	7,6
Rückstellungen	Mio €	11,8	10,5	9,1	8,1	7,6	7,2
davon Bauerneuerung	Mio €	11,0	10,1	8,7	8,0	7,3	7,0
Langfristige Fremdmittel	Mio €	40,7	39,3	39,0	39,1	38,8	38,1
Sachanlagen	Mio €	68,5	67,5	66,4	64,3	64,0	63,6
Ertragskennzahlen							
Jahresüberschuss	Mio €	0,7	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahressollmieten	Mio €	9,7	9,4	9,1	8,7	8,6	8,2
Instandhaltungsaufwand	Mio €	2,9	2,9	3,4	3,5	3,7	4,0
Betriebskosten	Mio €	3,2	3,2	3,0	3,0	2,9	2,9

Objektverwaltungen

Eigene Mietwohnungen/ gewerbl. Einheiten	WE	3.044	3.020	2.981	2.987	2.979	2.980
Fremdverwaltungen	WE	26	26	25	30	41	56
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1	1
Geschäftsbesorgung	WE	0	262	262	262	262	262
Wohnungswechsel	WE	322	240	274	243	311	257
Wohn-/Nutzfläche	m ²	182.512	180.528	180.872	181.207	178.839	178.912

Personal

Angestellte	Anzahl	30	30	27	25	26	24
Handwerker/ Hausmeister	Anzahl	23	20	20	20	18	20
Nebenamtliche Hauswarte/ Reinigungspersonal	Anzahl	0	20	18	18	18	18

	2007 T €	2006 T €
Jahresüberschuss	697,1	360,4
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.882,7	1.617,6
Aktivierete Eigenleistungen	-155,0	-156,0
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	880,2	1.440,8
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	56,7	62,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	11,3	9,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	0,0	0,0
Cash Flow nach DVFA/SG	3.373,0	3.334,2
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	395,1	42,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen	-92,6	-345,5
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	954,9	-2.916,5
Zunahme sonst. kurzfristiger Aktiva	-369,1	-225,0
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	-1.752,3	1.912,8
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.509,0	1.802,5
Planmäßige Tilgungen	-1.380,8	-1.312,8
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.128,3	489,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	140,4	425,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.853,2	-2.697,5
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.712,8	-2.271,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.850,5	3.095,9
Außerplanmäßige Tilgungen	-994,8	-1.640,5
Erwerb eigener Anteile	-400,0	-120,0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	2.455,7	1.335,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	871,1	-446,7
Finanzmittel am Beginn des GJ	2.023,2	2.469,9
Finanzmittelbestand am Ende des GJ (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	2.894,3	2.023,2

Raum für Notizen:



Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

Tel. 06021 330782 · Fax 219903

www.stadtbau-ab.de

info@stadtbau-ab.de



Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

Tel. 06021 330782 · Fax 219903

www.stadtbau-ab.de

info@stadtbau-ab.de