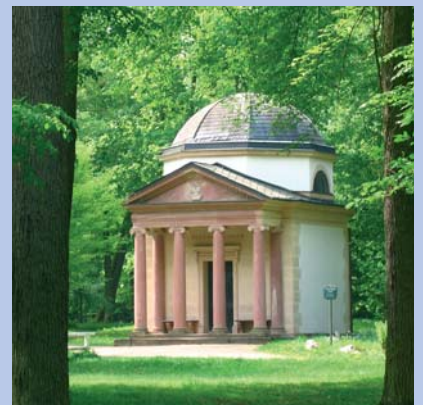




# Geschäftsbericht 2008



*Titelbilder:*  
*Frühstückstempel im Schloßpark*  
*Rundtempel im Nilkheimer Park*  
*Freundschaftstempel im Schönbusch*  
*Konzertsaal im Schönbusch*

# Geschäftsbericht 2008

der Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Vorwort</b>	3
<b>1. Unternehmen</b>	
1.1 Unternehmensprofil	4
1.2 Organigramm	5
1.3 Personal	6
1.4 Bestandsportfolioanalyse	7
1.5 Energetisches Portfolio	8
<b>2. Lagebericht</b>	
2.1 Branchenentwicklung	9
2.2 Geschäftsverlauf	9
2.3 Bestandsentwicklung	9
2.4 Bautätigkeit	10
2.5 Verkaufstätigkeit	10
2.6 Verwaltungsbetreuung	10
2.7 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	10
2.8 Instandhaltung und Modernisierung	11
2.9 Personal und Organisation	13
2.10 Wirtschaftliche Lage	13
2.11 Sonstige wichtige Vorgänge	13
2.12 Nachtragsbericht	13
2.13 Risiken der künftigen Entwicklung	13
2.14 Chancen der künftigen Entwicklung	14
2.15 Finanzinstrument	14
2.16 Prognosebericht	14
<b>3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008</b>	
3.1 Bilanz	16
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	17
3.3 Anhang	18
3.4 Kapitalflussrechnung	24
3.5 Jahreskennzahlen 2004 - 2008	25
<b>4. Bericht des Aufsichtsrates</b>	26

Die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Entwicklung unseres Landes im vergangenen Jahr besonders geprägt. Die Verwerfungen an den Märkten lösten wirtschaftliche Kettenreaktionen aus, die die Sorgen und Nöte auch unserer Kunden verstärkten.

Auch wenn sich im abgelaufenen Geschäftsjahr die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen derart verschlechterten, trägt unser nachhaltiges Wirtschaften sowie das konsequente Gestalten langfristig guter Kundenbeziehungen zu unserem Erfolg im Jahr 2008 bei.

Die Ergebnisse der Stadtbau Aschaffenburg GmbH sind im Geschäftsjahr wiederum sehr erfreulich, die Vermietungsnachfrage sehr gut, das Finanzierungsumfeld günstig und stabil und die Rahmenbedingungen für unsere Investitionstätigkeiten anhaltend positiv.

Wir erfahren aufgrund unserer Ausrichtung und wegen unseres sozialen Engagements einen großen Zuspruch in der Öffentlichkeit und bei unseren Kunden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH treibt weiterhin konsequent die Modernisierung ihrer Bestände voran und engagiert sich nachhaltig für stabile und lebenswerte Quartiere. Wir wissen diesbezüglich um unsere Verantwortung, nehmen diese wahr und nutzen unsere Möglichkeiten zur Gestaltung des sozialen Miteinanders. Der soziale Ausgleich in den Wohngebieten fördert und stärkt stabile Nachbarschaften. Diese sind der soziale Kitt einer Stadt.

Unternehmen, die auf aktuelle Veränderungen reagieren und auf kurzfristige Entwicklungen vorbereitet sind, sehen in eine gesicherte Zukunft. Im Rahmen der Weiterentwicklung unserer Strategien und Ziele gilt es weiterhin, zügig auf Marktveränderungen und sich wandelnde Ansprüche und Bedürfnisse durch entsprechende Anpassung des Angebotes zu reagieren.

Unserem im Gesellschaftsvertrag definierten Unternehmenszweck einer sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung in der Stadt Aschaffenburg sind wir auch im Geschäftsjahr 2008 in vollem Umfang gerecht geworden.

Auf Vorschlag der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH den 5-Jahresplan zur Durchführung von Modernisierungen und Instandhaltungen in den Jahren 2009 bis 2013 genehmigt. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt in der energetisch optimierten Bestandssanierung sowie in einem geringen Umfang Neubau von Mietwohnungen.

Dank sagen möchten wir unseren Kunden, allen Organisationen, Institutionen und Verbänden, die unterschiedliche Aktivitäten unseres Unternehmens auf vielfältige Weise unterstützt und so zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Unseren Mitarbeitern, ohne deren kompetente Leistungsbereitschaft und Engagement dieses positive Unternehmensergebnis nicht möglich gewesen wäre, danken wir.

Für die geleistete Arbeit zollen wir ebenso dem Aufsichtsrat der Gesellschaft großen Respekt.

Im laufenden Geschäftsjahr werden wir den von uns eingeschlagenen Kurs der nachhaltigen Komplettmodernisierung und Sanierung des Bestandes sowie der Investition in die Entwicklung guter Nachbarschaften fortsetzen.

Wir sind überzeugt, dass das Wohnen im Allgemeinen einen Bedeutungszuwachs erfahren wird. Auch wenn um uns herum vieles globalisiert, individualisiert und ökonomisiert wird, werden wir Wohnungen weiterhin als Sozialgüter begreifen und entsprechend bewirtschaften.

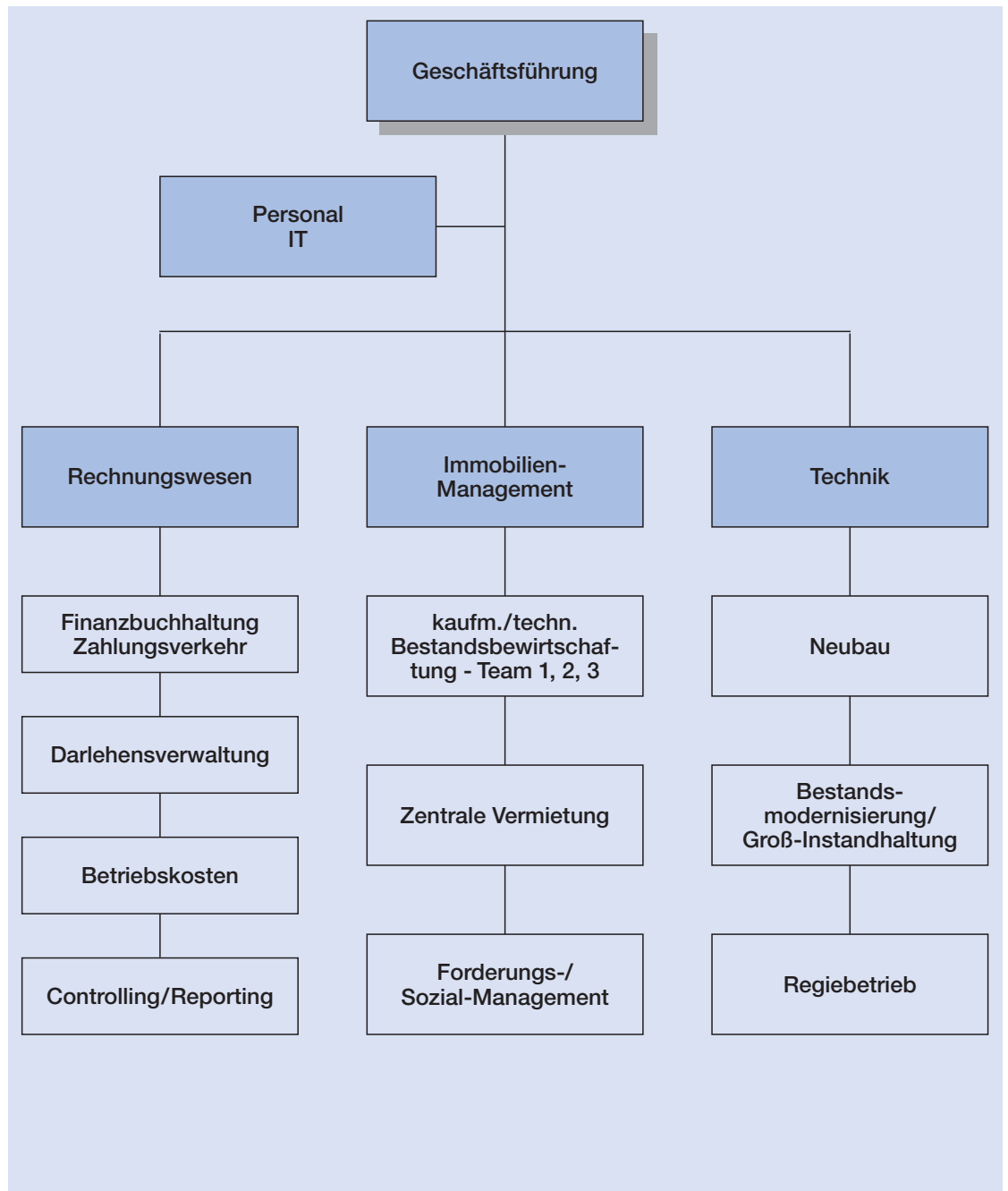
Dies war von jeher unser Auftrag, und dies wird er auch zukünftig sein.

Die Geschäftsführung

## 1.1 Unternehmensprofil

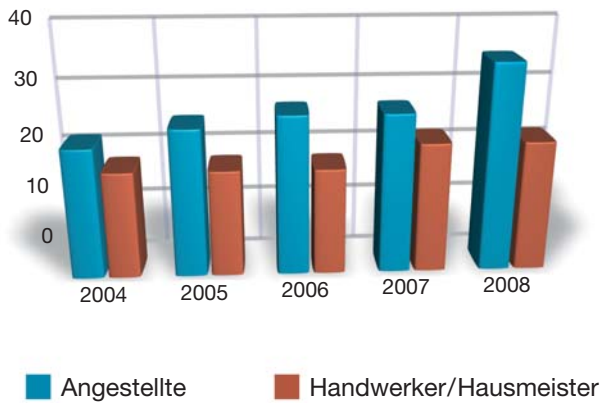
Firmenbezeichnung	Stadtbau Aschaffenburg GmbH HRB 40 - Handelsregister B Aschaffenburg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschafter	Stadt Aschaffenburg 96,13 % Eigene Anteile 3,87 %
Gegenstand des Unternehmens	Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen.
Stammkapital	11.972.000,00 EUR
Gründungsdatum	19.02.1949
Gebäudebestandsdaten	3034 Wohneinheiten davon 1245 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	11
Garagen/Stellplätze	619
Wohn-/Nutzfläche	182.657 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	307.405 m <sup>2</sup>
Geschäftsführer	Jürgen Steinbach
Aufsichtsratsvorsitzender	Oberbürgermeister Klaus Herzog
Stellvertr. Vorsitzender	Bürgermeister Werner Elsässer
Mitglieder	Günter Dehn Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Stefan Link Walter Roth Karl-Heinz Stegmann Hanns-Martin von Truchseß
Mitarbeiter	36 Verwaltung 23 Regiebetrieb
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	<a href="http://www.stadtbau-ab.de">www.stadtbau-ab.de</a>
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber

## 1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH

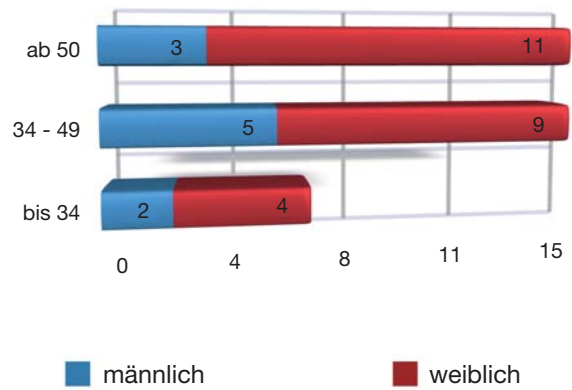


### 1.3 Personal

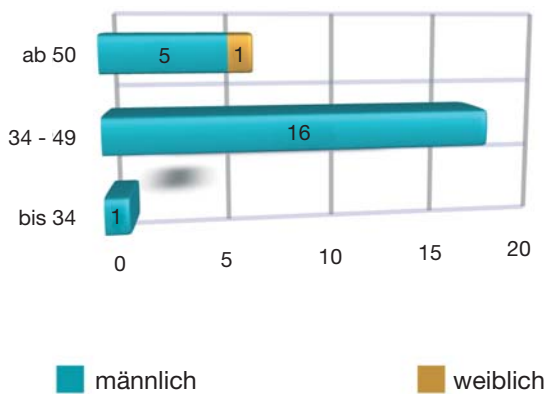
1.3.1 Anzahl Mitarbeiter



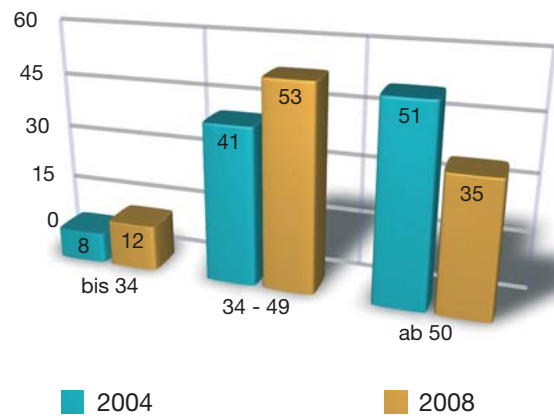
1.3.2 Altersstruktur Angestellte



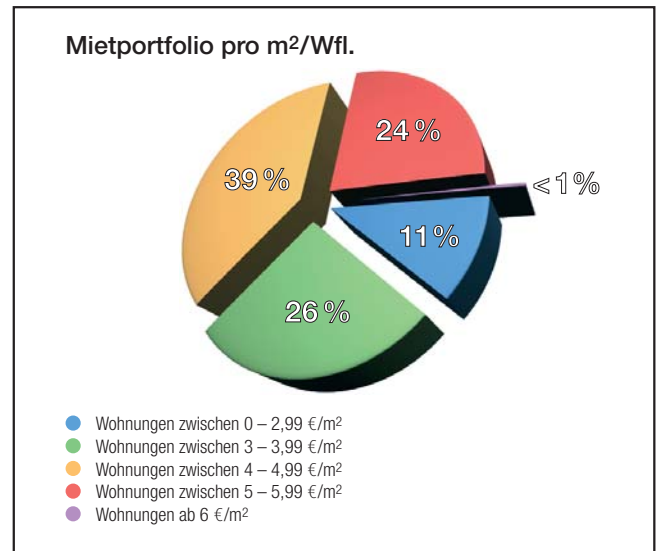
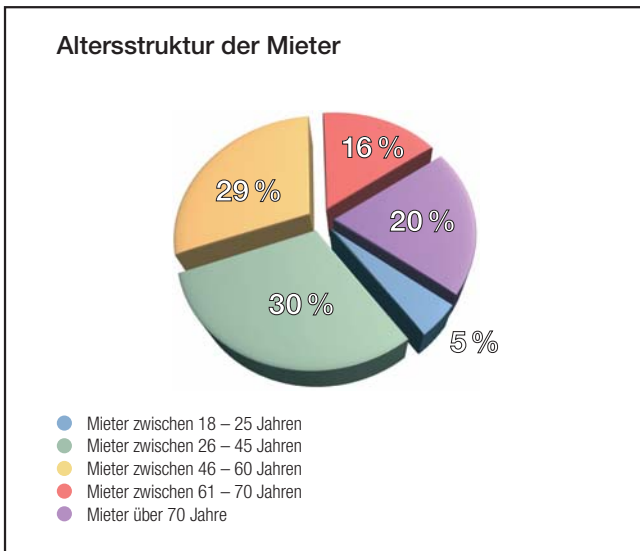
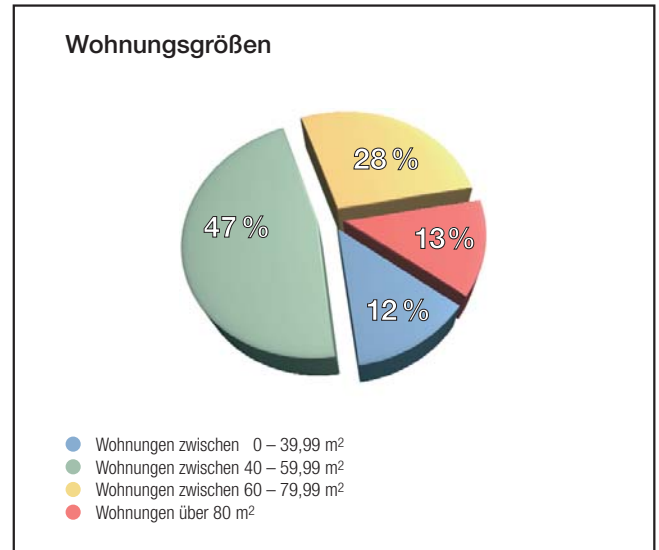
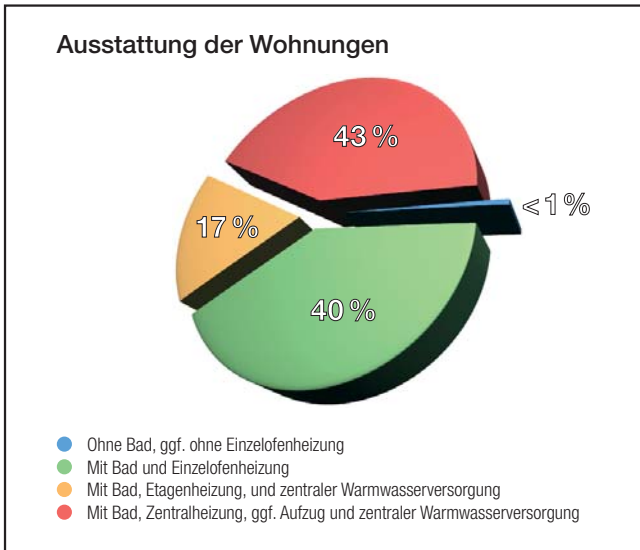
1.3.3 Altersstruktur Regiebetrieb/Hausmeister



1.3.4 Entwicklung der Altersstruktur

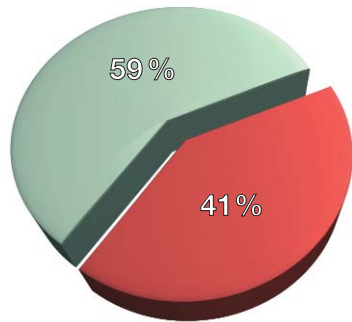


### 1.4 Bestandsportfolioanalyse



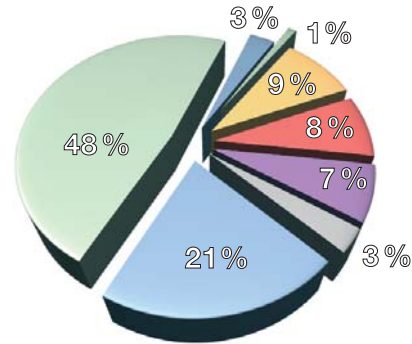


Übersicht über die Finanzierungsart



● Öffentlich geförderte Wohnungen  
● Frei finanzierte Wohnungen

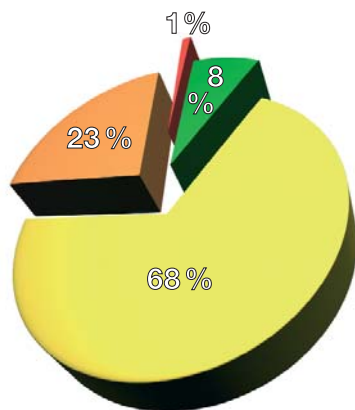
Auslauf der Belegungsbindungen 2008 – 2053



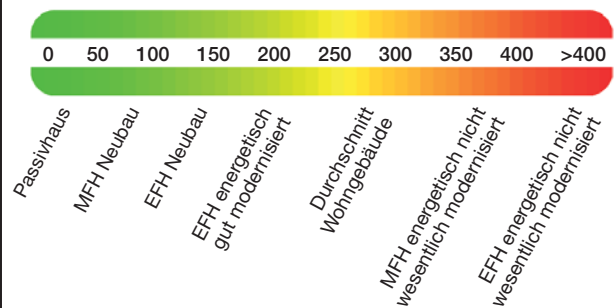
● 2008 ● 2010 ● 2013 ● 2014  
● 2015 ● 2030 ● 2043 ● 2053

### 1.5 Energetisches Portfolio

Wohneinheiten in %



Vergleichswerte Endenergiebedarf



Der Chart basiert auf der Bewertung von überwiegend verbrauchsabhängig erstellten Energieausweisen nach EnEV aus dem Jahr 2008 und zeigt, dass ca. 76% der Wohneinheiten mit mindestens durchschnittlich oder besser im Energiebedarf bewertet sind.

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

In der zweiten Jahreshälfte 2008 ist der Konjunkturaufschwung in Deutschland jäh abgebrochen. Ursache hierfür sind die bis zum Ende des ersten Halbjahres 2008 deutlich angestiegenen Rohstoffpreise und die Auswirkungen der internationalen Finanzkrise, die wiederum durch eine Immobilienblase in den Vereinigten Staaten ausgelöst wurde. Damit einhergehend erfolgte eine weltweite Konjunkturabkühlung.

Trotz der rückläufigen Konjunktur ab dem 2. Quartal konnte Deutschland 2008 ein Wirtschaftswachstum von rd. 1,5 % verzeichnen. War zu Beginn des Jahres 2008 noch eine hohe Inflationsrate der Grund für Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, so reagierte die EZB auf die Finanzkrise und die Konjunkturabkühlung mit massiver Absenkung der Leitzinsen. Zwischen Oktober und Dezember wurde der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um insgesamt 175 Basispunkte auf zuletzt 2,5 % gesenkt.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Nachdem in der ersten Jahreshälfte wegen der restriktiven Geldpolitik der EZB ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen war, hat sich das Zinsniveau in der zweiten Jahreshälfte deutlich zurück gebildet. Ende 2008 liegen die Baugeldzinsen nur knapp über dem historischen Allzeittief im September 2005.

Als Folge der Finanzkrise und der Konjunkturabkühlung ist neben dem Anstieg der Arbeitslosenquote auch ein deutlicher Anstieg des Finanzierungsdefizites des Staates zu verzeichnen.

Die Wohnungswirtschaft in Bayern verharrte im Jahr 2008 weiterhin auf niedrigem Niveau.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Bayern bis 2025 weiter anwachsen. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung im Ballungsraum München, in Nürnberg und in Regensburg ansteigen soll, wird in anderen Regionen die Bevölkerung abnehmen. Für Aschaffenburg wird ein Zuwachs von 2,1 % bis zum Jahr 2025 erwartet. Wegen des Trends zu kleineren Haushalten wird mit einer steigenden Anzahl von 1- und 2-Personen-Haushalten in den nächsten Jahren gerechnet.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH schließt das Geschäftsjahr 2008 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,1 Mio. € ab. Mit 3.034 eigenen Wohnungen (rd. 180.408 m<sup>2</sup> Wohnfläche), 11 Gewerbeeinheiten und 619 Garagen und Stellplätzen hat die Gesellschaft einen Marktanteil von knapp 9 % am Gesamtmietwohnungsmarkt der Stadt Aschaffenburg.

### 2.3 Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über einen Grundstücksbestand von 307.405 m<sup>2</sup> (Vj: 308.939 m<sup>2</sup>). Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft ein Anwesen in der Langestraße mit 130 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erworben. Im Stadtteil Schweinheim wurde ein Haus mit 97 m<sup>2</sup> Grundstück verkauft. Mit der Veräußerung von 9 Eigentumswohnungen in der Mattstraße hat sich die Grundstücksfläche um weitere 1.567 m<sup>2</sup> reduziert.

Die Anzahl der Wohnungen im Bestand hat sich durch die vorstehend dargestellten Grundstücksarrondierungen im Bestand um eine gegenüber dem Vorjahr erhöht. Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über 3034 Wohneinheiten, 11 Gewerbeeinheiten sowie 619 Garagen. Von den 3034 Wohneinheiten unterliegen 1789 (Vj: 1788) Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.



Breslauer Straße 30, 34

### 2.4 Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 2.002,1 T€ aktiviert. Dafür wurden 60 Wohnungen in geplanten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und Einzelmaßnahmen modernisiert. Die Anschaffungskosten für das neu erworbene Anwesen Langestraße 26 belaufen sich auf 251,2 T€. Für das im Vorjahr bezugsfertig erstellte Anwesen Spessartstraße 18, 20 sind nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 38,6 T€ angefallen. Auf den Grundstücken Hensbachstraße, Spessartstraße, Bernhardstraße sowie am Schneidmühlweg sind Neubauvorhaben geplant, für die im Berichtsjahr Bauvorbereitungs- und Planungskosten in Höhe von 81,3 T€ aktiviert wurden.

Für zum Verkauf hergestellte Eigentumswohnungen in der Mattstraße sind in 2008 nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 156,9 T€ angefallen.

### 2.5 Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2008 wurden von den bereits fertiggestellten Bauträgermaßnahmen Mattstraße 1, 3 und Mattstraße 5, 7 weitere 9 Verkaufseinheiten mit einem Verkaufsvolumen von 1,46 Mio. € veräußert. Von den 16 Eigentumswohnungen des 1. Bauabschnittes waren bis zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung 14 Wohnungen, von den 22 Eigentumswohnungen des 2. Bauabschnittes 16 Wohnungen notariell beurkundet. Das Restverkaufsvolumen für das Jahr 2009 beträgt damit noch 10 Einheiten.

### 2.6 Verwaltungsbetreuung

Es wurden buchführungs- und mietrechtliche Tätigkeiten für Anwesen der Stadt Aschaffenburg sowie die WEG-Verwaltung für 26 (Vj: 17) Eigentumswohnungen in der Mattstraße durchgeführt.

### 2.7 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 13,3 Mio. € ca. 0,7 % über dem Vorjahresniveau von 13,2 Mio. €. Die durchschnittliche Nettosollmiete betrug am Jahresende 4,37 €/m<sup>2</sup> (Vj: 4,32 €/m<sup>2</sup>) Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 60 m<sup>2</sup>.

Die Mieten der Wohnungen, die nicht mehr der Preisbindung unterliegen, werden bei Mieterwechsel und regelmäßig alle 2 bzw. 3 Jahre an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Weitere Mietanpassungen werden nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Nettosollmiete erhöhte sich um rd. 128,5 T€ auf 9.831,0 T€. Dies ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Anpassungen an die Vergleichsmieten, die Erhöhungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierungen sowie auf die Neuvermietung des im Geschäftsjahr erworbenen Anwesens in der Langestraße 26 zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen betragen 254,0 T€. Hiervon sind rund 201,3 T€ investitions- oder vertriebsbedingt.

Infolge von Wohnungsleerständen betragen die Mietausfälle aus Mieten einschließlich Umlagen 2,4 % (Vj: 2,5 %). Zum 31.12.2008 waren 55 Wohnungen (Vj: 76) nicht vermietet. Davon standen 37 instandsetzungs- und modernisierungsbedingt leer, 4 Wohnungen sind zum Abriss vorgesehen, eine Wohnung aus dem Altbestand stand vor dem Verkauf.

Im Geschäftsjahr haben 259 Mieter die Wohnung gewechselt, im Vorjahr waren es 322. Die Fluktuationsrate ist mit 8,5 % gegenüber dem Vorjahr (10,6 %) gesunken.

Die Mietrückstände lagen am 31.12.2008 bei 0,5 % (Vj: 0,7 %) der jährlichen Sollmiete. Es wurden Mietforderungen in Höhe von insgesamt 72,8 T€ abgeschrieben. Im Wesentlichen als Folge von Mietrückständen erhielt die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 13 Räumungstitel. 4 Räumungstitel wurden vollstreckt, die anderen konnten zurückgenommen werden, weil mit den Mietern eine finanzielle Regelung getroffen werden konnte.

Zur Abwendung von Räumungsklagen wurden 55 Fälle im Arbeitskreis zur Vermeidung von Obdachlosigkeit behandelt (Vj: 52). Nach Gerichtsurteilen wurden noch 4 Zwangsräumungen durchgeführt (Vj: 4 Fälle).

## Wohnungsbestand / Hausbewirtschaftung

### Gesellschaftseigener Hausbesitz:

	2006	2007	2008
Häuser	430	430	430
Mietwohnungen	3.009	3.033	3.034
gewerbliche Einheiten	11	11	11
Garagen	609	619	619
Wohnflächen der Wohnungen	178.428,61 m <sup>2</sup>	180.261,76 m <sup>2</sup>	180.407,51 m <sup>2</sup>
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.099,81 m <sup>2</sup>	2.249,96 m <sup>2</sup>	2.249,96 m <sup>2</sup>

(ohne zum Verkauf vorgesehene Grundstücke und Gebäude)

Von den 3.034 Wohnungen unterliegen zum Bilanzstichtag 1.789 Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

## Hausbewirtschaftung für Dritte

### In Verwaltungsbetreuung aus dem städtischen Hausbesitz:

	2006	2007	2008
Häuser	6	6	6
Mietwohnungen	22	22	23
gewerbliche Einheiten	2	2	2
sonstige Einheiten	13	13	12
sowie ein Teileigentum	1	1	1

## Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

### Ausstattung der Wohnungen:

	2007		2008	
Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung	17	0,6 %	2	0,1 %
Mit Bad und Einzelofenheizung	1.212	39,9 %	1.177	38,8 %
Mit Bad, Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung	509	16,8 %	507	16,7 %
Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung	1.295	42,7 %	1.348	44,4 %
Gesamt	3.033	100,0 %	3.034	100,0 %

## 2.8 Instandhaltung und Modernisierung

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Bestand lag auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in 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 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 2.820,8 T€ (Vj: 2.938,1 T€) aufgewendet. Weitere nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 2.002,1 T€ (Vj: 2.248,6 T€) sind als Zugang im Anlagevermögen ausgewiesen.

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

Die Fortführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist aufgrund der Gebäudesubstanz erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2009 sind im Finanzplan hierfür 3,7 Mio. € vorgesehen.

### Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Beginn - Ende	erwartete Kosten
					T€
<b>Breslauer Straße 30, 34</b>	1958	28	1.769	05/08-01/09	1.401,1
<b>Danziger Straße 10, 12</b>	1958	16	940	06/08-12/08	718,9
<b>Elsavastraße 4, 6</b>	1971	16	1.157	05/08-12/08	798,5
<b>Gesamt</b>		60	3.866		2.918,5



Danziger Straße 10, 12

### 2.9 Personal und Organisation

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 2008 sind die anfallenden Arbeiten nur durch das unverändert hohe Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigt worden. Die Neustrukturierung der Geschäftsprozesse im Bereich Rechnungswesen wurde im vierten Quartal begonnen und soll bis zum April 2009 umgesetzt und abgeschlossen sein.

### 2.10 Wirtschaftliche Lage

#### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.838,2 T€. Infolge der Investitionstätigkeit (Neubau, Modernisierung und nachträgliche Herstellungskosten) ist im Anlagevermögen eine (Netto-)Zunahme um 659,3 T€ nach Abschreibungen zu verzeichnen, während sich das Umlaufvermögen vor allem durch Zunahme der flüssigen Mittel und Bankguthaben um 2.178,9 T€ erhöhte.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich im Geschäftsjahr auf 26,6 % (Vj: 26,1 %), während sich die Eigenmittelquote auf 40,5 % (Vj: 39,9 %) erhöhte.

Das Anlagevermögen wird in Höhe von 48,3 % (Vj: 46,3 %) von Eigenmitteln gedeckt.

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

Zum 31.12.2008 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.

#### Ertragslage

Die Ertragslage ist weiterhin zufriedenstellend.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH konnte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.139,3 T€ (Vj: 697,1 T€) erzielen. Die verbesserten Erträge sind im Wesentlichen auf den Verkauf von Eigentumswohnungen, dem Ergebnis aus dem Kapitalbereich und höhere Mieteinnahmen zurückzuführen.

Dem gegenüber stehen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die im Berichtsjahr 2,8 Mio. € (Vj: 2,9 Mio. €) betragen. Die Ertragslage der Hausbewirtschaftung ist durch sanierungsbedingte Leerstände belastet.

#### 2.11 Sonstige wichtige Vorgänge

Die Stadtbau hat in 2008 von der Option Gebrauch gemacht, die bisherige Regelung der EK 02 Besteuerung beizubehalten. Eine Belastung künftiger Jahresergebnisse durch die 3%ige Abgeltungssteuer ist nicht geplant.

#### 2.12 Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

#### 2.13 Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind für die Gesellschaft gegenwärtig nicht erkennbar.

Das im Unternehmen implementierte Früherkennungs- und Überwachungssystem ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Internes Kontroll-, Controlling- und Frühwarnsystem ermöglichen eine frühzeitige und ganzheitliche Identifikation von Chancen und Risiken. Regelmäßiges Reporting und die Festlegung geeigneter Maßnahmen stellen dabei die Vermeidung von Risiken sicher.

Basis der wirtschaftlichen Betrachtungen zur langfristigen Erfolgsplanung bildet die 5-Jahres-Planungsrechnung bis einschließlich 2013.

Die im Geschäftsjahr deutlich gestiegenen Preise für Energie (Heizung und Strom) wirken als Preistreiber bei den Betriebskosten. Das wirkt sich auf die Mieter unmittelbar durch deutlich gestiegene Betriebskosten aus und schränkt zusätzlich das Mieterhöhungspotenzial ein.

### 2.14 Chancen der künftigen Entwicklung

Das Marktumfeld der Gesellschaft im Aschaffener Wirtschaftsraum wird vor dem Hintergrund der zeitnahen Vermietung der freierwerdenden Wohnungen weiterhin als attraktiv und günstig beurteilt. Ferner wird die konsequente Fortführung der Modernisierungsprogramme eine sukzessive Verbesserung der Wohn- und Lebensqualitäten der Mieter mit sich bringen. Zudem wird unsere moderate Mietpreispolitik unsere Konkurrenzfähigkeit im Markt weiter stärken.

### 2.15 Finanzinstrumente

Die Gesellschaft betreibt ein aktives Finanzierungsmanagement, das im Hinblick auf seine Struktur und Konditionen laufend fortgeschrieben wird. Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH geht bei Darlehensverpflichtungen unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen mit generell mindestens 10jähriger Zinsbindung aus. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. In der Regel 2 Jahre vor Ablauf der jeweiligen Zinsbindung werden Verhandlungen über eine Verlängerung bzw. einen Neuabschluss geführt. Das Unternehmen setzt auf eine grundlegende Kontinuität mit den Finanzierungsinstituten, bedient sich aber einer Vielzahl von Banken, um ihre Unabhängigkeit bei Finanzierungen gewährleistet zu sehen.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### 2.16 Prognosebericht

In Folge der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise hat der globale Abschwung auch die in die Weltwirtschaft integrierte deutsche Volkswirtschaft voll erfasst. Die Perspektiven für das kommende Jahr bleiben zunächst stark eingetrübt. Die Konjunkturindikatoren signalisieren, dass sich der Rückgang der wirtschaftlichen Aktivität über das 2. Quartal 2009 hinaus fortsetzen wird. Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wirken weiter belastend. Dazu kommen die

zunehmenden unmittelbaren Auswirkungen der Finanzmarktkrise insbesondere durch eine Verschärfung der Konditionen der Banken bei der Finanzierung der Unternehmen. Die Erwartungen an den privaten Konsum bleiben angesichts der Wirtschaftsschwäche gedämpft. Er könnte in den kommenden Monaten, gestützt durch konjunkturpolitische Maßnahmen und einer weiteren Beruhigung bei den Verbraucherpreisen, aber zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung durchaus beitragen.

Der Arbeitsmarkt verzeichnet bereits im Januar 2009 eine steigende Anzahl von Arbeitslosen. Die deutlich steigenden Anträge auf Kurzarbeit sowie die abnehmende Einstellungsbereitschaft der Unternehmen unterstreichen die verschlechterte Lage auf dem Arbeitsmarkt.

In dieses gesamtwirtschaftlich schwierige Umfeld wird die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ihre Geschäftstätigkeit im kommenden Jahr entwickeln. Ob und inwieweit künftige Ergebnisse durch die Folgen der Wirtschaftskrise belastet werden, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch festgestellt werden, dass sich zum Prüfungszeitraum keinerlei signifikante und das Unternehmen belastende Effekte aus den krisenhaften Ereignissen heraus abbilden.



Elsavastraße 4, 6

Die Mieteinnahmen aus der Hausbewirtschaftung werden in der prognostizierten Größe für das Jahr 2009 erwartet, ebenso wie die Leerstands- und Mietausfallquote auf Vorjahresniveau. Ebenso wird das Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau der letzten Jahre beibehalten. Hierzu sind jährliche Investitionen in Höhe von rund 6 Mio. € notwendig. Der benötigte Eigenkapitalanteil wird über den Cashflow erwirtschaftet. Die Geschäftsführung betreibt hierzu weiter die Umsetzung der strategischen Unternehmenskonzeptionen. Hierbei bildet die Optimierung des Kerngeschäftes einen Unternehmensschwerpunkt. Das Immobilienportfolio wird zunehmend durch bautechnische und infrastrukturelle Maßnahmen weiter entwickelt.

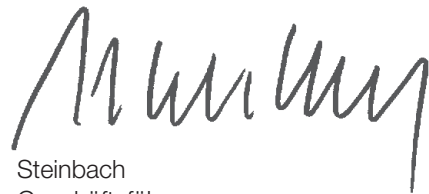
Für die in den Jahren 2009 bis 2011 auslaufenden Zinsfestschreibungen wurden bereits Forward-Darlehen mit niedrigeren Zinskonditionen als zuvor vereinbart abgeschlossen.

Im kommenden Geschäftsjahr wird die Gesellschaft zwei Neubauvorhaben und eine größere Bestandsumbaumaßnahme beginnen. Die Gesamtkosten dieser drei Maßnahmen betragen rund 9,5 Mio. €. Die Finanzierung der vorgenannten Projekte ist sichergestellt.

Mit dem Abschluss der Umstrukturierungsmaßnahmen in der technischen Abteilung (Regiebetrieb) wird die Reorganisation aller Geschäftsbereiche im kommenden Jahr abgeschlossen sein. Es werden sich hieraus noch weitere Synergien ergeben, die zu einer Optimierung interner Geschäftsprozesse sowie einer Verbesserung der Dienstleistungen gegenüber den Mieterinnen und Mietern führen, die letztlich die Position der Gesellschaft weiter stärken werden.

Für das Geschäftsjahr 2009 erwartet die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ein deutlich positives Jahresergebnis und rechnet mit einem positiven Cashflow aus der Hausbewirtschaftung.

Aschaffenburg, den 31. März 2009



Steinbach  
Geschäftsführer



Elsavastraße 4, 6

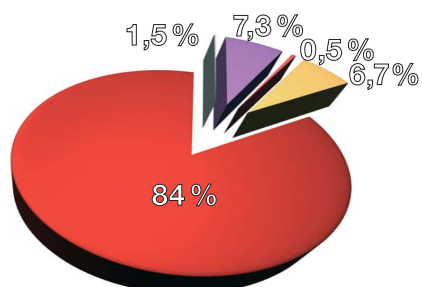


#### 3.1 Bilanz zum 31.12.2008

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

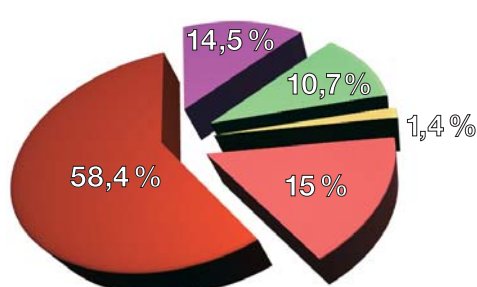
Aktiva	2008 €	2007 €
<b>I. Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	25.968,06	29.935,06
Sachanlagen	69.203.948,64	68.544.615,70
Finanzanlagen	70,00	70,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>69.229.986,70</b>	<b>68.574.620,76</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.730.699,09	2.819.434,23
Unfertige Leistungen	3.760.032,89	3.521.094,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	449.943,30	555.680,08
Wertpapiere (Eigene Anteile)	1.200.000,00	1.200.000,00
Flüssige Mittel	6.026.418,51	2.894.278,84
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>13.167.093,79</b>	<b>10.990.487,66</b>
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>135.094,39</b>	<b>128.876,23</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.532.174,88</b>	<b>79.693.984,65</b>
<b>Passiva</b>		
<b>I. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	11.972.000,00	11.972.000,00
Gewinnrücklagen	8.816.547,24	8.119.400,02
Bilanzgewinn	1.139.258,20	697.147,22
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>21.927.805,44</b>	<b>20.788.547,24</b>
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>12.419.299,30</b>	<b>11.818.739,12</b>
<b>III. Verbindlichkeiten</b>	<b>48.185.070,14</b>	<b>47.085.243,79</b>
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>1.454,50</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.532.174,88</b>	<b>79.693.984,65</b>

Bilanz Aktivseite



- Sachanlagen
- Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
- Flüssige Mittel
- Wertpapiere (Eigene Anteile)

Bilanz Passivseite



- Stammkapital
- Bilanzgewinn
- Verbindlichkeiten
- Gewinnrücklagen/Ergebnisrücklagen
- Rückstellungen

**3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008**

	2008 €	2007 €
Umsatzerlöse	14.821.699,00	16.552.484,53
Bestandsveränderungen	-849.796,76	-1.024.645,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	194.977,00	154.986,78
Sonstige betriebliche Erträge	100.669,04	180.783,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.602.671,66	8.201.602,67
<b>Rohergebnis</b>	<b>7.664.876,62</b>	<b>7.662.006,65</b>
Personalaufwand	2.380.401,26	2.252.610,98
Abschreibungen	1.776.784,37	1.882.698,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.100.373,53	1.472.396,88
Erträge aus Beteiligungen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161.421,24	78.883,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.157.991,35	1.162.694,89
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.410.747,35</b>	<b>970.488,68</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,29	-0,82
Sonstige Steuern	271.489,44	273.342,28
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.139.258,20</b>	<b>697.147,22</b>



Breslauer Straße 30, 34

## 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.

Erträge aus Erstattung von Steuern vom Einkommen und Ertrag aus Vorjahren (Vorjahresausweis –0,82 €) und Sonstigen Steuern aus Vorjahren (Vorjahresausweis –5.599,51 €), die im Vorjahr unter Sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtsjahres zutreffend unter Steuern vom Einkommen und Ertrag (Ausweis im Geschäftsjahr –0,29 €) sowie unter Sonstigen Steuern (Ausweis im Geschäftsjahr –14.382,93 €) ausgewiesen.

## 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

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne des § 6 Abs. 2 EStG bis 150 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen und nicht mehr gesondert aufgezeichnet. Für bewegliche Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150 € aber nicht mehr als 1.000 € betragen, wurden Sammelposten gebildet. Diese Sammelposten werden über 5 Jahre abgeschrieben.

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.

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 Neubewertung erfolgte für Wirtschaftseinheiten, an denen innerhalb der nächsten 5 - 10 Jahre mit großer Wahrscheinlichkeit umfangreichere Instandhaltungen durchgeführt werden, in Höhe von 1.458.575,70 €. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Für Verpflichtungen aus betrieblichen Altersteilzeitregelungen wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung in Höhe von 510.345,00 € (Vor-

jahr 429.552,00 €) gebildet. Für Verpflichtungen wegen zugesagter Beihilfeansprüche aus ehemaligen Dienstverhältnissen, wurde eine Rückstellung in Höhe von 19.161,00 € (Vj: 19.803,00 €) gebildet.

Für die verkauften Eigentumswohnungen werden noch anteilige Baukosten in Höhe von 14.448,00 € (Vj: 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 238.000,00 €, eingestellt.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungsbeträgen bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.760.032,89 € (Vorjahr 3.521.094,51 €) 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 (*)	1.200.000,00	—	—	—	1.200.000,00
(3) Bauerneuerungsrücklage	145.718,19	—	—	—	145.718,19
(4) Andere Gewinnrücklagen	3.918.500,14	697.147,22	—	0,00	4.615.647,36
Gesamtbetrag	8.119.400,02	697.147,22	0,00	0,00	8.816.547,24

(\*) 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	0,00	7.591,45
Gesamtbetrag	0,00	7.591,45

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

Sonstige Rückstellungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Rückstellung für Altersteilzeit	429.552,00	510.345,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	45.483,60	43.573,70
Rückstellung für noch anfallende Baukosten der Verkaufsmaßnahmen	107.579,00	14.448,00
Rückstellung für Kulanzleistungen Verkaufsmaßnahmen	160.000,00	238.000,00
Gesamtbetrag	742.614,60	806.366,70

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.030.352,70	1.072.194,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	224.239,07	252.332,71
Erhaltene Anzahlungen	3.979.336,92	4.465.233,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.229,27	136.329,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	951.541,29	911.963,40
Sonstige Verbindlichkeiten	6.700,81	2.868,21
Gesamtbetrag	6.321.400,06	6.840.922,12

## 6. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	166.233,24	9.715,76			149.980,94	25.968,06	13.682,92
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.943.895,68	2.289.928,05	12.075,60		39.592.086,72	67.629.661,41	1.676.831,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.018.458,31	21.868,19			861.142,22	1.179.184,28	30.317,23
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	48.738,72				0,00	48.738,72	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	16.936,09				0,00	16.936,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	11.838,44				10.129,42	709,02	690,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	874.883,36	52.054,96	33.321,84		639.228,10	254.388,38	55.262,46
Bauvorbereitungskosten	14.872,89	59.457,85		0,00		74.330,74	
<b>Summe</b>	107.929.623,49	2.423.309,05	45.397,44	0,00	41.103.586,46	69.203.948,64	1.763.101,61
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
<b>Summe</b>	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	108.095.926,73	2.433.024,81	45.397,44	0,00	41.253.567,40	69.229.986,70	1.776.784,37

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

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2008 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.352.350,56	1.072.194,13	5.366.976,20	29.913.180,23	36.085.794,62	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.249.750,01	252.332,71	1.120.361,38	4.877.055,92	5.308.735,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.465.233,77	4.465.233,77				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.329,90	136.329,90				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	978.537,69	911.963,40	66.574,29			
Sonstige Verbindlichkeiten	2.868,21	2.868,21				
<b>Gesamtbetrag</b>	48.185.070,14	6.840.922,12	6.553.911,87	34.790.236,15	41.394.530,47	

\* 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	252.418,82	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 128.034,61 €).

## D. Ergänzende Angaben

1. Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 67 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 63,2 T€.
2. Die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2008 begonnenen bzw. fertiggestellten Neubau-maßnahmen wird nach dem 31.12.2008 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

	Anfallende Herstellungskosten T€	Eingang objektbezogener Fremdmittel T€
VE 97 Breslauer Str. 30-34 Danziger Str. 10, 12	110,8	1.922,5
VE 89 Elsavastraße 4, 6	49,8	737,8
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit Bauten	14,4	0,0

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	5
Technische Mitarbeiter	4	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	24	0
Gesamt	47	8

4. Gesamtbezüge:	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
a) des Geschäftsführungsorgans keine Angabe gemäß § 286 Abs. 4 HGB		
b) des Aufsichtsrates	6.000,00	6.000,00

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Posten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderungen aus Betreuungsleistungen	17.653,06	17.388,88
Forderungen aus and. Lieferungen und Leistungen	17.571,35	14.678,47
Sonstige Vermögensgegenstände	293,37	312,07
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	1.150.622,75	1.128.146,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.931,95	26.931,95
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	1.113,02

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

Jürgen Steinbach Geschäftsführer

137.394,97 € und ist in der Bilanzposition Aktiva B IV enthalten. Für die Sicherung der Ansprüche wurde die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH beauftragt.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname)

Klaus Herzog  
Oberbürgermeister  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Werner Elsässer  
Bürgermeister  
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender  
ab 01.05.2008  
Günter Dehn  
Bürgermeister a. D., Stadtrat,  
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender  
bis 30.04.2008

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 dem Bankkonto: 2110 424 815 bei der Sparkasse Aschaffenburg vereinbart. Der Gesamtwert dieses Kontos beläuft sich zum Bilanzstichtag auf

9. Abgeltung der ehemaligen EK 02 Bestände.

Der Antrag zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38-40 KStG wurde am 22.07.2008 gestellt. Die Voraussetzungen des § 38 Abs. 16 Satz 1 KStG sind erfüllt.

10. Finanzinstrumente

Es werden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

### E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.139.258,20 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 31. März 2009



Steinbach  
Geschäftsführer



### 3.4 Kapitalflussrechnung für 2008

	2008 T €	2007 T €
<b>Jahresüberschuss</b>	1.139,3	697,1
Abschreibung auf Anlagevermögen	1.776,8	1.882,7
Aktivierete Eigenleistungen	-195,0	-155,0
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	528,7	880,1
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	75,9	56,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	13,8	11,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4,7	0,0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>3.334,8</b>	<b>3.372,9</b>
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	71,9	395,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen	-69,1	-92,6
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	1.088,7	955,0
Zunahme sonst. kurzfristiger Aktiva	-224,6	-369,1
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	-392,9	-1.752,3
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.594,6</b>	<b>2.509,0</b>
Planmäßige Tilgungen	-1.368,3	-1.380,8
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>3.226,3</b>	<b>1.128,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	70,0	140,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.238,0	-2.853,3
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.168,0</b>	<b>-2.712,9</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.337,4	3.850,5
Außerplanmäßige Tilgungen	-263,6	-994,7
Erwerb eigener Anteile	0,0	-400,0
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.073,8</b>	<b>2.455,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>3.132,1</b>	<b>871,1</b>
Finanzmittel am Beginn des GJ	2.894,3	2.023,2
<b>Finanzmittelbestand am Ende des GJ</b> (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	<b>6.026,4</b>	<b>2.894,3</b>

### 3.5 Jahreskennzahlen von 2004 – 2008

Bilanzkennzahlen		2008	2007	2006	2005	2004
Bilanzsummen	Mio €	82,5	79,7	79,1	74,1	71,2
Gesellschaftskapital	Mio €	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
Rücklagen	Mio €	8,8	8,1	7,8	7,6	7,6
Rückstellungen	Mio €	12,4	11,8	10,5	9,1	8,1
davon Bauerneuerung	Mio €	11,5	11,0	10,1	8,7	8,0
Langfristige Fremdmittel	Mio €	42,6	41,9	39,3	39,0	39,1
Sachanlagen	Mio €	69,2	68,5	67,5	66,4	64,3
<b>Ertragskennzahlen</b>						
Jahresüberschuss	Mio €	1,1	0,7	0,4	0,0	0,0
Jahressollmieten	Mio €	9,8	9,7	9,4	9,1	8,7
Verkaufsgrundstücke	Mio €	1,5	3,3			
Instandhaltungsaufwand	Mio €	2,8	2,9	2,9	3,4	3,5
Betriebskosten	Mio €	3,4	3,2	3,2	3,0	3,0
<b>Objektverwaltungen</b>						
Eigene Mietwohnungen/ gewerbl. Einheiten	WE	3.045	3.044	3.020	2.981	2.987
Fremdverwaltungen	WE	53	43	26	25	30
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
Geschäftsbesorgung	WE	0	0	262	262	262
Wohnungswechsel	WE	258	322	240	274	243
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	182.657	182.512	180.528	180.872	181.207
<b>Personal</b>						
Angestellte	Anzahl	36	30	30	27	25
Handwerker/ Hausmeister	Anzahl	23	23	20	20	20

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2008 in acht 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 29. September 2008 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 2008 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen zustimmend Kenntnis genommen und keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und Lagebericht erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. 12. 2008, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2008 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2008 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 15. Juni 2009



Klaus Herzog  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Raum für Notizen:



**Stadtbau Aschaffenburg GmbH**

**Stiftsgasse 9**

**63739 Aschaffenburg**

Tel. 06021 330782 · Fax 219903

[www.stadtbau-ab.de](http://www.stadtbau-ab.de)

[info@stadtbau-ab.de](mailto:info@stadtbau-ab.de)