



Geschäftsbericht 2012

Geschäftsbericht 2012

der Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort	3
1. Unternehmen	
1.1 Unternehmensprofil	4
1.2 Organigramm	5
2. Lagebericht	
1. Branchenentwicklung	6
2. Geschäftsverlauf	6
2.1 Bestandsentwicklung	7
2.2 Investitionstätigkeit	7
2.3 Verkaufstätigkeit	7
2.4 Verwaltungsbetreuung	7
2.5 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	7
2.6 Instandhaltung und Modernisierung	8
2.7 Personal und Organisation	10
3. Wirtschaftliche Lage	11
3.1 Vermögens- und Finanzlage	11
3.2 Ertragslage	11
4. Nachtragsbericht	11
5. Risiken der künftigen Entwicklung	11
6. Chancen der künftigen Entwicklung	12
7. Finanzinstrumente	12
8. Prognosebericht	12
3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012	
3.1 Bilanz	13
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	14
3.3 Anhang	15
3.4 Kapitalflussrechnung	22
3.5 Jahreskennzahlen 2010 – 2012	23
4. Bericht des Aufsichtsrates	24

Vor Ihnen liegt der Geschäftsbericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH für das Jahr 2012. Wir können mit Zufriedenheit feststellen, dass sich das Geschäftsjahr 2012 einreicht in die Erfolgsgeschichte der vergangenen Jahre.

Ein Jahresüberschuss von 1,3 Mio. €, der nahezu ausschließlich aus der Bestandsbewirtschaftung erzielt wurde, sowie eine Leerstandsquote unter 4 % sind nur zwei, allerdings sehr wichtige Indikatoren, die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens machen. Es wurden auch in diesem Jahr wieder über 5,7 Mio. € wertsteigernd in den Bestand investiert. Zugleich konnten die Durchschnittsmieten im Bestand um 0,12 € auf 4,76 €/m²/mtl. erhöht werden.

Das Unternehmen verfügt über attraktive Wohnungsbestände in unterschiedlichen Stadtteilen in Aschaffenburg mit einem gesunden Mix aus Neu- und Altbauten. Die vergleichsweise geringe Verschuldung der Gesellschaft schafft Spielräume für eine weitere nachhaltige Entwicklung. Gerade die sich ändernde Altersstruktur unserer Gesellschaft müssen wir als Herausforderung annehmen und den zu erwartenden vielfältigeren Wohnbedürfnissen unserer Mieter entsprechende Angebote entgegensetzen. Mit Investitionen von mehr als 24 €/m²/Wfl. im abgelaufenen Geschäftsjahr, mit Mietern, die sich wohlfühlen, mit integrierten Wohnkonzepten für die Entwicklung unserer Quartiere wollen wir sinnvoll und effektiv Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit miteinander verbinden.

Neben unseren klassischen Aufgabenfeldern wie der Entschuldung und Wertsteigerung des Unternehmens und der Entwicklung des technischen und kaufmännischen Portfolios werden an die Gesellschaft weitere Anforderungen gerichtet. Der aktive Klimaschutz nimmt in unserem Unternehmen eine wesentliche Rolle ein. Seit Jahren investieren wir erheblich in die energetische Erhöhung unserer Bestände. Aber auch durch Einsatz von Solar- und Photovoltaiktechnik sowie einer innovativen ressourcenschonenden Optimierung unserer Anlagentechnik erreichen wir energetische Verbesserungen in unseren Quartieren.

Mit besonderem Augenmerk beobachten wir die Entwicklung der Betriebskosten. Auch in diesem Bereich sind wir unseren Mietern gegenüber zur Wirtschaftlichkeit verpflichtet und versuchen, durch Benchmarkanalysen möglichen Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken.

Eine weitere Anforderung wird an die soziale Entwicklung in den einzelnen Stadtquartieren gestellt. Auch vor dem Hintergrund der zunehmenden sozialen Spreizung unserer Gesellschaft halten wir die Entwicklung von Quartieren verbunden mit einem möglichst genauen Angebot für unsere Mieter für unerlässlich. Ein vernetztes Beratungsangebot für Senioren-, Familien-, Jugend- und Sozialhilfe, so wie wir es im Hefner-Alteneck-Quartier im Rahmen der Sozialen Stadt aufbauen, kann Zielprojektion auch für andere Stadtteile sein. Menschen erfolgreich in ihr Stadtquartier zu integrieren muss das Ziel sein. Deswegen sind eine ganzheitliche Betrachtungsweise und ein Zusammenführen aller Akteure vor Ort erforderlich.

Wir, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie das gesamte Führungsteam der Stadtbau, sind stolz, einen derart wichtigen Beitrag für eine lebenswerte Stadt Aschaffenburg leisten zu dürfen.

Die Geschäftsführung bedankt sich bei allen, die uns bei der Erfüllung unserer Aufgaben unterstützt haben. Der Dank gilt ausdrücklich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten und motivierten Einsatz, dem Aufsichtsrat für seine wertvolle Unterstützung und nicht zuletzt allen Mieterinnen und Mietern, die uns teilweise schon über Jahrzehnte hinweg die Treue halten.

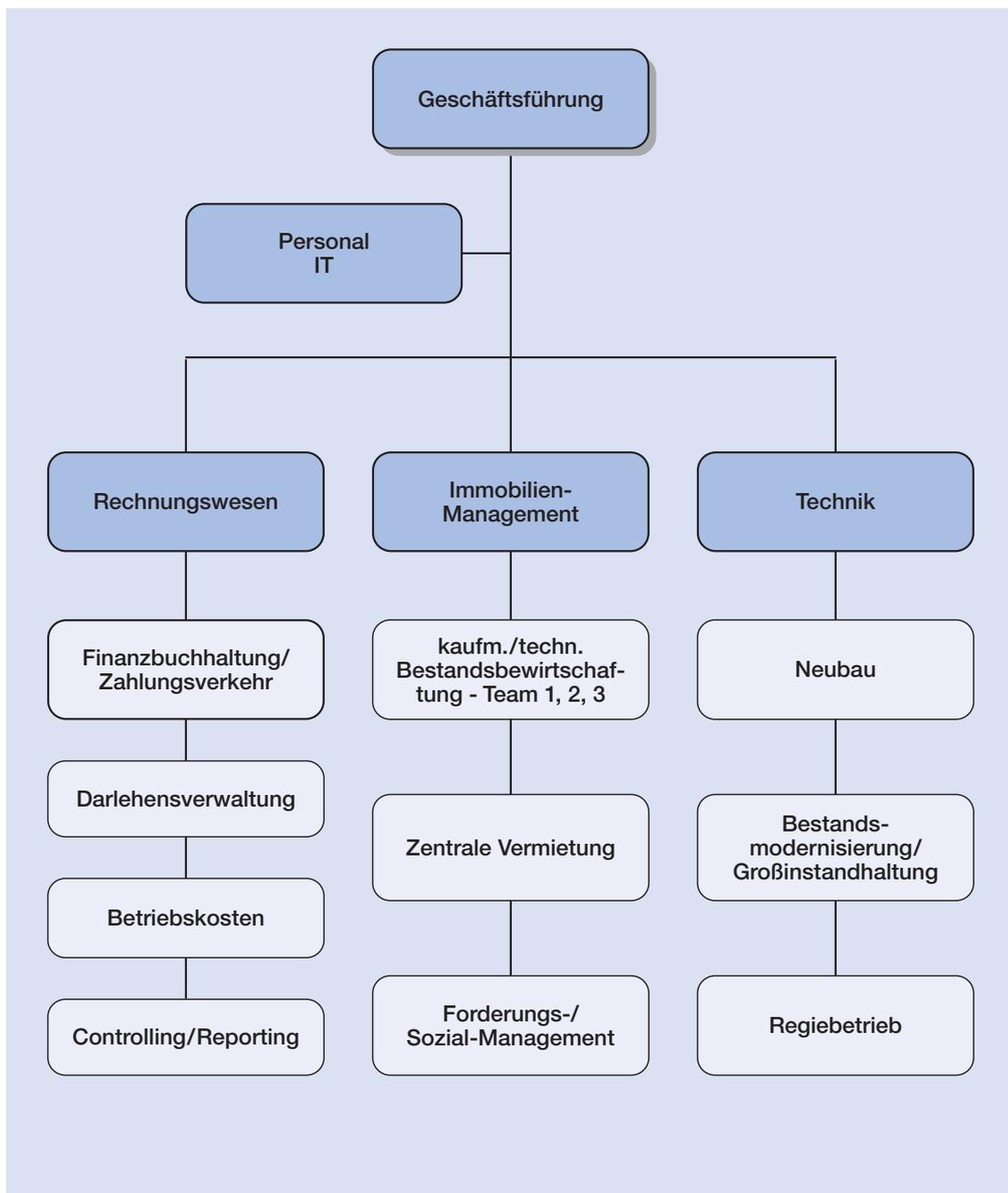
Die Geschäftsführung

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	3049 Wohneinheiten davon 1201 in der Mietpreisbindung
Gewerbeeinheiten	12
Garagen/Stellplätze	649
Wohn-/Nutzfläche	186.487 m ²
Grundstücksfläche	303.973 m ²
Geschäftsführer	Dipl.-Ökonom 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	35 Verwaltung 28 Regiebetrieb/Hausmeister
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	www.stadtbau-ab.de
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VKA Verband kommunaler Arbeitgeber



1.2 Organigramm der Stadtbau Aschaffenburg GmbH





1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2012 mit 0,7 % (preisbereinigt) zwar noch weiter gewachsen, blieb aber hinter den kräftigen Anstiegen der Jahre 2010 mit 3,7 % und 2011 mit 3,0 % erheblich zurück. Offensichtlich hat die immer noch nicht endgültig gelöste Eurokrise sowie die Herabstufung der Kreditwürdigkeit zahlreicher EU Mitgliedsländer auch das deutsche Wirtschaftsklima im abgelaufenen Geschäftsjahr belastet.

Sowohl das produzierende Gewerbe als auch das Baugewerbe selbst wiesen mit 0,8 % bzw. 1,7 % negative Wachstumsraten aus. Alleine die Dienstleistungsbereiche legten gegenüber 2011 kräftig zu, weshalb insgesamt die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche genau wie das Bruttoinlandsprodukt um 0,7 % anstieg.

Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes zeigte sich der deutsche Außenhandel als recht robust. Die Exportleistungen stiegen im Jahr 2012 preisbereinigt um insgesamt 4,1 %, nach fast 8 % Wachstum im Vorjahr. Die Wirtschaft investierte 4,4 % weniger in Maschinen und Anlagen. Die Wachstumsimpulse resultierten im Wesentlichen aus den privaten Konsumausgaben, die preisbereinigt um 0,8 % anstiegen. Der Beitrag des Staates in diesem Bereich lag bei 1,0 %.

Die erbrachte Wirtschaftsleistung hatte auch positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Erwerbstätigen in Deutschland. So waren nach einer Schätzung im Jahre 2012 rund 6,5 % bzw. 2,3 Mio. Menschen arbeitslos. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um rund 400.000 Personen auf rund 41,6 Mio. Damit ist wieder einmal der Höchststand der Erwerbstätigkeit im Vergleich zu den Vorjahren übertroffen worden.

Auch der bayerische Arbeitsmarkt verzeichnete im Jahr 2012 einen weiteren geringfügigen Rückgang der Erwerbslosen um 5.447 Personen bzw. 2,1 %. Damit erreichte die durchschnittliche Arbeitslosenquote von 3,7 % im Jahre 2012 den geringsten Ausweis seit 20 Jahren.

In Aschaffenburg waren im Dezember 2012 2.171 Menschen arbeitslos gemeldet, das sind 5,8 % (Vj: 5,1 %) der Einwohner in der Stadt.

Infolge des Auslaufens der staatlichen Konjunkturpakete verzeichneten die Bauinvestitionen beim öffentlichen Bau einen Rückgang von 1,1 %. Der Wohnungsbau legte weiter zu. Unternehmen und Staat investierten zusammen preisbereinigt 1,5 % mehr als noch im Jahr 2011. Weiterhin und signifikant gestiegen sind ebenso die Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten, insbesondere für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Anstieg der Baupreise hält unvermindert an. Im Geschäftsjahr stiegen die Preise durchschnittlich um 2,4 % (Vj: 3,0 %).

Deutschland steht damit konjunkturell deutlich besser da, als die meisten Euroländer. Die Wirtschaft ist widerstandsfähig und trotz der europäischen Rezession. Vor dem Hintergrund der entsprechenden Veröffentlichungen des ifo-Indikators für das Wirtschaftsklima bzw. des Geschäftsklimaindexes mehren sich die Anzeichen für eine konjunkturelle Erholung in der Eurozone. Insgesamt geht man für die gesamte Bauwirtschaft im Jahr 2013 von einem moderaten Umsatzplus aus.

Weiterhin ist mit großer Besorgnis die Entwicklung der Mieten im Bereich der großen Ballungsräume festzustellen. Gerade im unteren Preissegment wird mit einem deutlichen Nachfrageschub zu rechnen sein. Absehbar ist bereits jetzt, dass in dem unteren und preisgebundenen Segment ein Angebotsdefizit vieler Orts besteht.

2 Geschäftsverlauf

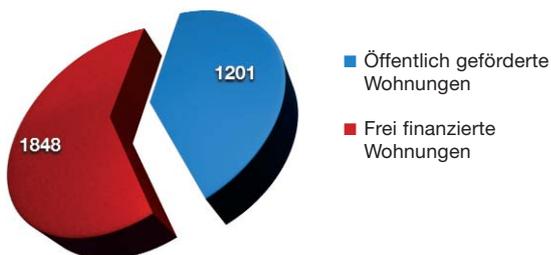
Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,3 Mio. € ab. Mit 3.049 eigenen Wohnungen (183.761 m² Wohnfläche), 12 Gewerbeeinheiten und 649 Garagen und Stellplätzen ist die Gesellschaft größter Wohnungsanbieter in Aschaffenburg.



2.1 Bestandsentwicklung

Die Gesellschaft verfügt am Bilanzstichtag über einen Grundstücksbestand von 303.973 m² (Vj: 304.743 m²). Im abgelaufenen Jahr wurde im Stadtteil Obernau ein unbewohntes Anwesen mit 890 m² Grundstücksfläche und 8 Wohnungen verkauft. Im Stadtteil Nilkheim wurde eine Doppelhaushälfte mit 264 m² Grundstücksfläche fertig gestellt und an den neuen Eigentümer übergeben. In der Innenstadt wurde ein Anwesen mit 490 m² Grundstücksfläche erworben.

Übersicht über Finanzierungsart



2.2 Investitionstätigkeit

Im Berichtsjahr wurde mit der umfassenden Modernisierung von 78 Wohnungen begonnen, die überwiegend fertiggestellt wurden. Weitere 21 Wohnungen wurden durch Einzelmaßnahmen saniert und mit Etagenheizungen ausgestattet. Insgesamt wurden für diese Maßnahmen nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 5.687,5 T€ aktiviert. Für die Restarbeiten an unseren Neubaumaßnahmen Spessartstraße 17, 19, Schneidmühlweg 58, 60 und Hensbachstraße 4 wurden im Berichtsjahr 574,4 T€ aufgewendet. Am Lindenberg 10 in Nilkheim wurde der im Vorjahr begonnene Neubau einer Doppelhaushälfte fertiggestellt. Hierfür sind im Berichtsjahr noch Baukosten in Höhe von 42,8 T€ angefallen. Gemeinsam mit der Stadt Aschaffenburg wird im Hefner-Alteneck Gebiet ein Quartierszentrum errichtet. Zum Bilanzstichtag wurden hierfür 144,0 T€ als geleistete Anzahlungen auf Anlagen aktiviert.

2.3 Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2012 wurde von der Bauträgermaßnahme Mattstraße 1-7 ein Stellplatz für 2,0 T€ veräußert.

2.4 Verwaltungsbetreuung

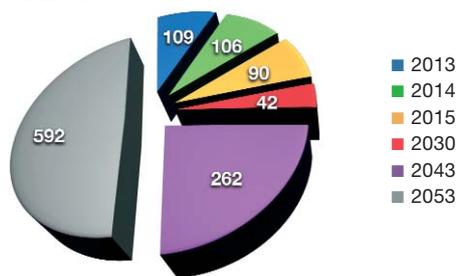
Es wurden Buchführungsarbeiten und mietrechtliche Tätigkeiten für Anwesen der Stadt Aschaffenburg sowie die WEG-Verwaltung für 38 (Vj: 38) Eigentumswohnungen in der Mattstraße durchgeführt.

2.5 Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung liegen mit 14,3 Mio. € 0,6 % über dem Vorjahreswert von 14,2 Mio. €. Die durchschnittliche Nettosollmiete für Wohnungen betrug am Jahresende 4,76 €/m² (Vj: 4,64 €/m²), die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 60 m².

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.

Auslauf der Belegungsbindungen Anzahl der WE



Die Nettosollmiete erhöhte sich um 279,5 T€ auf 10.889,7 T€. Dies ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Anpassungen an die Vergleichsmieten, die Erhöhungen bei Mieterwechsel und nach Modernisierungen sowie auf die ganzjährige Auswirkung der im Vorjahr fertig gestellten Neubauten in der Spessartstraße 17, 19 und im Schneidmühlweg 58, 60 zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen betragen 425,8 T€ (Vj: 343,4 T€). Hiervon sind Mietausfälle von rund 320,7 T€ (Vj: 289,9 T€) investitions-, bzw. vertriebsbedingt.



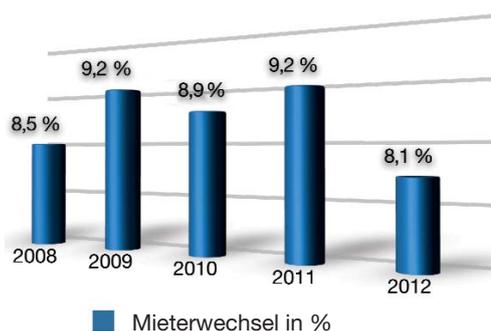
Stabile Entwicklung der Nebenkosten



Infolge von Wohnungsleerständen betragen die Mietausfälle aus Mieten einschließlich Umlagen 3,5 % (Vj: 3,0 %). Zum 31. 12. 2012 waren 104 Wohnungen (Vj: 89), davon 100 Wohnungen instandsetzungs- und modernisierungsbedingt, nicht vermietet.

Im Geschäftsjahr haben 246 Mieter die Wohnung gewechselt, im Vorjahr waren es 280. Die Fluktuationsrate liegt im Berichtsjahr bei 8,1 % (Vj: 9,2 %).

Fluktuationsquote in %



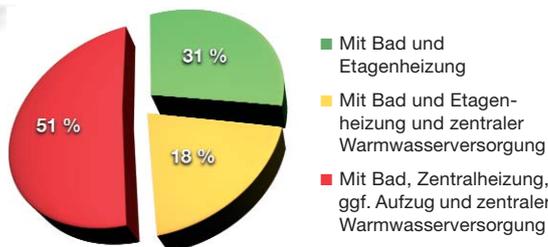
Die Mietrückstandsquote lag am Jahresende bei 0,13 % (Vj: 0,15 %) der jährlichen Nettosollmiete einschließlich Umlagen. Es wurden Mietforderungen in Höhe von insgesamt 50,5 T€ (Vj: 27,8 T€) abgeschrieben.

Zur Abwendung von Räumungsklagen wurden 68 Fälle im Arbeitskreis zur Vermeidung von Obdachlosigkeit behandelt (Vj: 59). In 278 Fällen (Vj: 316) erfolgten die monatlichen Mietzahlungen direkt von der ARGE Stadt Aschaffenburg, bzw. vom Sozialamt.

2.6 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.

Ausstattung der Wohnungen



Vor dem Hintergrund weiter ansteigender Energiekosten und der Entwicklung der Betriebskosten zur zweiten Miete, sind Maßnahmen zur energetischen Verbesserung bei der Gebäudesubstanz Schwerpunkt bei unseren investiven Maßnahmen im Bestand. Neben dem Einbau von wärmedämmenden Kunststofffenstern stehen die Wärmedämmung von kompletten Gebäudefassaden, Kellerdecken und Dachgeschossdecken sowie die Erneuerung von Heizanlagen im Vordergrund.

Die im Finanzplan ausgewiesenen Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden planmäßig durchgeführt. Die umfangreiche Modernisierung von 22 Wohnungen im Ulmenweg 10–16 wurde weitgehend fertiggestellt. Die umfassende Modernisierung von 32 Wohnungen am Fichtenweg 16–20 wird bis Mitte 2013 abgeschlossen sein. Im Schneidmühlweg 50–56 werden 24 Wohnungen vollständig saniert. Durch Aufstockung werden 6 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Diese Baumaßnahme wird ebenfalls bis Mitte 2013 fertiggestellt.



Wohnungsbestand / Hausbewirtschaftung

Gesellschaftseigener Hausbesitz:

	2010	2011	2012
Häuser	426	426	426
Mietwohnungen	3.003	3.055	3.049
gewerbliche Einheiten	11	11	12
Garagen	619	649	649
Wohnflächen der Wohnungen	179.467,82 m ²	183.974,12 m ²	183.761,69 m ²
Nutzflächen der gew. Einheiten	2.249,96 m ²	2.249,96 m ²	2.724,96 m ²

Von den 3.049 Wohneinheiten unterliegen 1.848 (Vj: 1.854) Wohnungen nicht mehr der Preisbindung.

Hausbewirtschaftung für Dritte

In Verwaltungsbetreuung aus dem städtischen Hausbesitz:

	2010	2011	2012
Häuser	4	4	3
Mietwohnungen	20	20	16
gewerbliche Einheiten	1	1	0
sonstige Einheiten	12	12	5
sowie ein Teileigentum	1	1	1

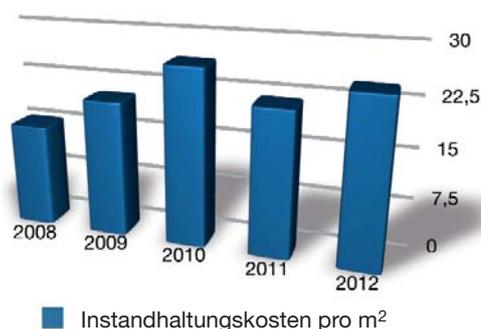
Struktur des eigenen Wohnungsbestandes

Ausstattung der Wohnungen:

	2011		2012	
Ohne Bad, ggf. ohne Einzelofenheizung	1	0,0 %	0	0,0 %
Mit Bad und Einzelofenheizung	987	32,3 %	937	30,7 %
Mit Bad, Etagenheizung und zentraler Warmwasserversorgung	562	18,4 %	561	18,4 %
Mit Bad, Zentralheizung, ggf. Aufzug und zentraler Warmwasserversorgung	1.505	49,3 %	1.551	50,9 %
Gesamt	3.055	100,0 %	3.049	100,0 %



Entwicklung der Instandhaltungskosten



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 voraussichtliche künftige Miethöhe mitgeteilt sowie die notwendigen Umsetzungen während der Bauzeit festgelegt.

Für Instandhaltung und Teilmodernisierung wurden insgesamt 4.640,7 T€ (Vj: 4.041,7 T€) aufgewendet. Für umfangreiche Modernisierungen sind nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 5.687,5 T€ (Vj: 2.158,4 T€) als Zugang im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden mit zinsgünstigen KfW-Darlehen und Fördergeldern aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm finanziert.

Die Fortführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zur Erhaltung der langfristigen Vermietbarkeit erforderlich. Für das Geschäftsjahr 2013 sind im Finanzplan hierfür 9,4 Mio. € vorgesehen.

Durchgeführte umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

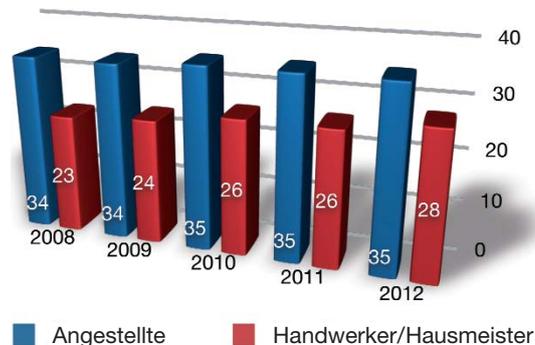
Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m²	Beginn - Ende	erwartete Kosten T€
Ulmenweg 10–16	1951	22	1.078	4/12–1/13	1.363
Schneidmühlweg 50–56	1953	24	1.327	6/12–7/13	3.166
Fichtenweg 16–20	1973	32	2.955	4/12–7/13	4.670
Gesamt		78	5.360		9.199

2.7 Personal und Organisation

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbaubüro Aschaffenburg GmbH 63 Mitarbeiter, darunter 2 Auszubildende. Die Mitarbeiterzahl ist seit vielen Jahren konstant. Infolge des Ausscheidens von einigen Mitarbeitern wegen Erreichung der Alterszeitgrenze waren im abgelaufenen Geschäftsjahr überdurchschnittlich viele Neueinstellungen erforderlich. Diese konnten mit geeignetem Personal neu besetzt werden.

Im Kerngeschäft, der Verwaltung und Entwicklung der eigenen Immobilienbestände, wurden die in vergangenen Jahren entwickelten Organisationskonzepte weiter umgesetzt. Insbesondere bei der Durchführung unserer anspruchsvollen Modernisierungsprojekte haben sie sich bewährt.

Anzahl der Mitarbeiter





3 Wirtschaftliche Lage

3.1 Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr um 3.036,0 T€. Infolge der Investitionstätigkeit (Neubau, Modernisierung und nachträgliche Herstellungskosten) ist im Anlagevermögen eine Zunahme um 4.350,0 T€ nach Abschreibungen zu verzeichnen, während sich das Umlaufvermögen um 1.314,0 T€ reduzierte.

Die Eigenmittelquote reduzierte sich im Geschäftsjahr auf 38,2 % (Vj: 38,5 %), während sich die Eigenkapitalquote auf 30,8 % (Vj: 30,4 %) erhöhte.

Das Anlagevermögen wird in Höhe von 41,6 % (Vj: 42,5 %) durch Eigenmittel gedeckt.

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

Zum 31.12.2012 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 die Vermögensverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

3.2 Ertragslage

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH konnte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.332,8 T€ (Vj: 1.860,3 T€) erzielen. Neben den Mieteinnahmen wurden die Erträge im Wesentlichen durch den Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen, Gewährung von KfW-Tilgungszuschüssen, Auflösung von Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Entnahme aus Rückstellungen für Bauinstandhaltung positiv beeinflusst.

Dem gegenüber stehen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen, die im Berichtsjahr 4,6 Mio. € (Vj: 4,0 Mio. €) betragen.

Die Ertragslage der Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist weiterhin zufriedenstellend.

4. 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.

5. 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.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um auf das jeweilige Einzelrisiko abgestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen einzuleiten. Ein wesentlicher Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess über den Mittelfristzeitraum. Dabei stellt das Berichtswesen durch das Controlling einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar.

Grundsätzlich werden Modernisierungsvorhaben in der Gesellschaft erst dann begonnen, wenn deren Finanzierung sichergestellt ist. Noch nicht durchfinanzierte Bau- bzw. Modernisierungsvorhaben sind in der Unternehmensplanung dergestalt berücksichtigt, dass sie jederzeit z. B. auch aufgrund sich verschlechternder Finanzierungsbedingungen ausgesetzt werden können. Die Stadtbau hält stets Liquiditätsreserven für die Bauvorhaben in ausreichender Höhe vor.

Strategische Risiken der Stadtbau können begründet sein in der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, der Tendenz zur Alterung unserer Gesellschaft sowie auch in der Einkommensentwicklung in Deutschland. Das Angebot wird sich zwangsläufig auf die veränderte Nachfragesituation einstellen und darauf eingehen müssen. Zukünftig werden Anpassungsbedarfe für alternde Bevölkerung sowie die Integration von Migranten eine noch zentralere Rolle spielen.



6. Chancen der künftigen Entwicklung

Mit dem unternehmerischen Wirken der Stadtbau Aschaffenburg GmbH entstehen nicht nur Risiken, sondern es eröffnen sich auch vielfältige Chancen. Durch unsere umfassenden energetischen Modernisierungen steigern wir nachhaltig den Unternehmenswert unserer Gesellschaft. Die Teile der Investitionen, die auf die energetischen Maßnahmen zurückzuführen sind, reduzieren die Betriebskosten der Mieter. Investitionen in eine Portfoliooptimierung und -diversifikation können langfristig unsere Marktsituation sichern.

7. 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 von generell mindestens 10-jähriger 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 mehrerer Kreditgeber, um ihre Unabhängigkeit bei Finanzierungen zu sichern. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

8. Prognosebericht

Wegen der ungelösten Euroschuldenkrise wird von Seiten der Bundesregierung für das kommende Jahr vor zu großem Konjunkturoptimismus gewarnt. Neben den Problemen in den Eurozonen können auch steigende Preise den Aufschwung gefährden. Die Vorhersagen für das Wirtschaftswachstum schwanken teilweise sehr stark. Die Bundesregierung geht von einer Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsproduktes für 2013 in Höhe von nur 0,4 % aus. Für das Jahr 2014 erwartet sie 1,6 %. Die Zinssätze auf den

Geld- und Kapitalmärkten werden niedrig bleiben. Auch im kommenden Jahr sind reale Vermögensverluste wegen der die Renditen übersteigenden Inflationsrate zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die EZB ihre Niedrigzinspolitik sowie ihre Politik zur Stabilisierung der Finanzmärkte fortsetzen wird.

Unsere Mittelfristplanung geht über die nächsten Jahre weiterhin davon aus, dass wir in großem Umfang in ausgewählte Immobilienportfolien investieren werden. Das hierfür ausgewiesene Investitionsvolumen bis zum Jahre 2017 beträgt in diesem Bereich rund 63,2 Mio. €.

Für die kommenden zwei Jahre sind Investitionen in Höhe von 15,5 Mio. € geplant. Hierfür wollen wir zinsgünstige Förderprogramme der KfW in Anspruch nehmen. Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit ist weiterhin die nachhaltige energetische Ertüchtigung unserer Bestände. Wir werden unsere Portfoliostrategie noch genauer diversifizieren und den Erwartungen unserer Mieter so wie den Anforderungen der Märkte anpassen.

Die Geschäftsführung geht auf der Basis der Mittelfristplanung von einer weiterhin positiven Entwicklung der Jahresergebnisse für 2013 und 2014 in vergleichbarer Größenordnung wie 2012 aus.

Aschaffenburg, den 15. Februar 2013



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

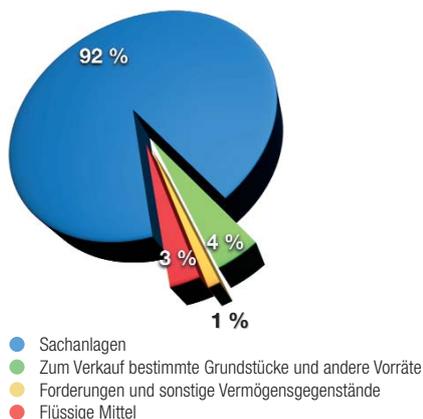
3.1 Bilanz zum 31.12.2012

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

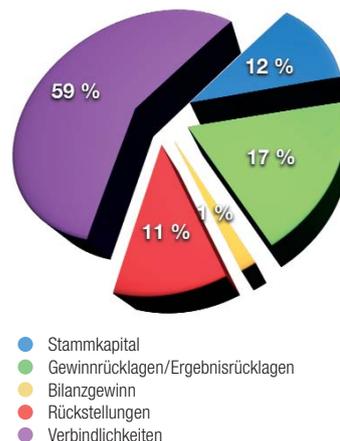
Aktiva	2012 €	2011 €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	167.121,06	152.138,06
Sachanlagen	88.682.064,89	84.347.019,20
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	88.849.255,95	84.499.227,26
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	3.851.795,65	3.737.407,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	932.333,46	802.814,89
Flüssige Mittel	2.720.566,43	4.276.981,90
Umlaufvermögen insgesamt	7.504.695,54	8.817.204,00
III. Rechnungsabgrenzungsposten	157.843,80	159.395,23
Bilanzsumme	96.511.795,29	93.475.826,49

Passiva	2012 €	2011 €
I. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	11.972.000,00	11.972.000,00
./. Nennbetrag eigene Anteile	-463.300,00	-463.300,00
= Ausgegebenes Kapital	11.508.700,00	11.508.700,00
Gewinnrücklagen	16.877.648,89	15.017.310,56
Bilanzgewinn	1.332.759,63	1.860.338,33
Eigenkapital insgesamt	29.719.108,52	28.386.348,89
II. Rückstellungen	10.426.138,56	9.965.365,50
III. Verbindlichkeiten	56.366.548,21	55.124.112,10
Bilanzsumme	96.511.795,29	93.475.826,49

Bilanz Aktivseite



Bilanz Passivseite



3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

	2012 €	2011 €
Umsatzerlöse	14.402.083,44	14.392.248,74
Bestandsveränderungen	114.388,44	– 64.763,47
Andere aktivierte Eigenleistungen	466.962,91	334.492,50
Sonstige betriebliche Erträge	1.611.678,36	1.430.764,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	8.087.231,92	7.569.632,69
Rohergebnis	8.507.881,23	8.523.109,60
Personalaufwand	2.673.411,14	2.618.471,40
Abschreibungen	2.179.284,02	1.958.322,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	720.073,71	660.881,52
Erträge aus Beteiligungen und sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.635,65	146.422,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.369.230,40	1.294.389,42
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.620.517,61	2.137.467,04
Steuern vom Einkommen und Ertrag	– 0,60	– 0,25
Sonstige Steuern	287.758,58	277.128,96
Jahresüberschuss	1.332.759,63	1.860.338,33

A. Allgemeine Angaben

1. Der Jahresabschluss ist nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches erstellt. 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.
2. Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB einzustufen. Aufgrund der Bestimmungen gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 der bayerischen Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten in der aktiven Rechnungsabgrenzung wurde Gebrauch gemacht. Auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde gemäß § 274 Abs. 1 HGB verzichtet.

Das Bilanzierungsrecht für die Rückstellungen für Bauinstandhaltung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten.

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

Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt linear unter Zugrundelegung der folgenden Nutzungsdauern:

– 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	3 – 13 Jahre

Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 150 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für Vermögensgegenstände, 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 Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten sind aktivierte eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten enthalten. Fremdkapitalzinsen 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 unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Bei Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen wird erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Forderungen aus der Vermietung werden zudem aufgrund von Erfahrungswerten pauschal in Höhe von 40.000,- € (Vj: 40.000,- €) wertberichtigt.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind 450.000,- € (Vj: 60.000,- €) Forderungen gegen Gesellschafter enthalten.

Unter Flüssige Mittel, Guthaben bei Kreditinstituten sind 1.190.000,- € (Vj: 1.490.000,- €) ausgewiesen, die auf einem täglich verfügbaren Zinskonto bei der Gothaer Lebensversicherungs AG angelegt wurden.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über 10 Jahre verteilt.

Die nach § 249 Abs. 2 HGB in der Fassung vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch, bzw. Auflösung werden unter dem Posten Sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen. Mit Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurden die im Vorjahr unzutreffend in die Sonstigen Rückstellungen umgliederten, für die Nachrüstung der nicht

gedämmten obersten Geschossdecken (EnEV 2009) Kosten in Höhe von 480.029,53 € in die Rückstellungen für Bauinstandhaltung zurückgeführt.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preissteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB

n.F. zum 31.12.2012 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertgut haben beträgt zum Bilanzstichtag 659.781,- €. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag 1.072.543,- €.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden im Berichtsjahr Zinserträge für die zur Absicherung der Altersteilzeitverpflichtungen verpfändeten Bankguthaben mit Aufwendungen aus der Aufzinsung für Altersteilzeitrückstellungen verrechnet (im Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten mit 2.431,03 €).

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.851.795,65 € (Vorjahr 3.737.407,21 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

3. Rücklagenspiegel:

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung der Gesellschafterversammlung aus dem Jahresüberschuss 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) Bauerneuerungsrücklage	145.718,19	—	—	—	145.718,19
(3) Andere Gewinnrücklagen	12.016.410,68	1.860.338,33	—	—	13.876.749,01
Gesamtbetrag	15.017.310,56	1.860.338,33	0,00	0,00	16.877.648,89

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

Forderungen	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Forderung aus Vermietung	29.935,38	26.908,50
Gesamtbetrag	29.935,38	26.908,50

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

Sonstige Rückstellungen	Geschäftsjahr €
Rückstellung interne Kosten für Erstellung Jahresabschluss, Betriebskostenabrechnung sowie Prüfungskosten	76.000,00
Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	73.039,44
Rückstellung für Altersteilzeit (Verrechnet mit Insolvenztreuhandkonto)	412.762,00
Rückstellung für Gewährleistungen und Kulanzleistungen Verkaufsmaßnahmen	205.842,68
Rückstellung für ausstehende Rechnungen und Betriebskosten	217.172,87
Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	273.000,00
Rückstellung für Dämmung oberste Geschossdecke (EnEV 2009)	191.561,16
Rückstellung für die Sanierung von Kanälen	180.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	1.474.700,00
Gesamtbetrag	3.104.078,66

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

Verbindlichkeiten	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.222.704,82	1.222.728,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	413.376,52	380.815,59
Erhaltene Anzahlungen	4.481.675,72	4.583.149,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.885,12	135.113,79
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	389,80	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.305.510,10	1.031.421,75
Sonstige Verbindlichkeiten	7.481,18	472,91
Gesamtbetrag	7.568.023,26	7.353.701,23

7. Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	364.803,89	64.583,68			262.266,51	167.121,06	49.600,68
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.139.679,88	6.267.942,56	458.573,23	251.477,49	43.907.017,83	86.293.508,87	2.004.868,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.437.377,05	342.591,97			984.607,58	1.795.361,44	43.279,46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33				0,00	41.645,33	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	80.931,50				17.016,48	63.915,02	3.455,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.107.599,63	97.043,18	28.982,72	-251.477,49	844.678,86	330.981,23	78.080,18
Anlagen im Bau	208.645,94	42.831,55			0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	12.693,00				12.693,00	
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	0,00	143.960,00				143.960,00	
Summe	128.015.879,33	6.907.062,26	487.555,95	0,00	45.753.320,75	88.682.064,89	2.129.693,34
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	70,00					70,00	
Summe	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	128.380.753,22	6.971.645,94	487.555,95	0,00	46.015.587,26	88.849.255,95	2.179.284,02

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

Verbindlichkeiten	insgesamt per 31.12.2012 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.643.048,81	1.222.728,05	6.519.327,13	35.900.993,63	43.379.370,31	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.850.238,15	380.815,59	1.678.803,88	4.790.618,68	5.990.113,39	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.583.149,14	4.583.149,14				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	135.113,79	135.113,79				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.154.525,41	1.031.421,75	123.103,66			
Sonstige Verbindlichkeiten	472,91	472,91				
Gesamtbetrag	56.366.548,21	7.353.701,23	8.321.234,67	40.691.612,31	49.369.483,70	

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende:

	Vorjahr €	Geschäftsjahr €
Zinserträge	52.664,76	2.182,59
Zinsaufwendungen	59.005,87 *)	121.068,49 *)

*) darin enthaltene Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 2.431,03 €

Für den Abschlussprüfer im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr für Abschlussprüfungsleistungen Honorare in Höhe von 21,9 T€ als Aufwand erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 103,0 T€ aus dem Abgang von Anlagevermögen und 404,0 T€ aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

D. Ergänzende Angaben

- Es bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechten für die Hensbachstraße 2 mit einer Restlaufzeit von 63 Jahren und einer Gesamtverpflichtung in Höhe von 64,1 T€, sowie für die Hensbachstraße 4 mit einer Restlaufzeit von 95 Jahren und einer Gesamtverpflichtung von 336,8 T€.
- Die planmäßige Abwicklung der im Jahr 2012 begonnenen, bzw. fertig gestellten Baumaßnahmen wird nach dem 31.12.2012 über den Bilanzansatz hinaus mit folgenden finanziellen Auswirkungen verbunden sein:

	anfallende Herstellungskosten T€	offene objektbezogene Fremdmittel T€
Ulmenweg 10–16 davon zurückgestellt per 31.12.2012	87,9 87,9	922,2
Schillerstraße 33–39 davon zurückgestellt per 31.12.2012	20,0 20,0	442,8
Schneidmühlweg 50–56 davon zurückgestellt per 31.12.2012	1.500,0 277,0	1.497,8
Fichtenweg 16, 18, 20 davon zurückgestellt per 31.12.2012	2.165,0 698,2	1.788,7
Schneidmühlweg 58, 60 davon zurückgestellt per 31.12.2012	342,0 342,0	
Spessartstraße 17, 19 davon zurückgestellt per 31.12.2012	35,0 35,0	
Quartierszentrum Hefner-Alteneck davon zurückgestellt per 31.12.2012	456,5 0,0	

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
(ohne Geschäftsführer)

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	8
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	28	0
Gesamt	53	9

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

- Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weder Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, oder Finanz- und Ertragslage haben könnten, noch solche zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

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

Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Klaus Herzog
Oberbürgermeister,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Werner Elsässer
Bürgermeister,
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender

Günter Dehn
Bürgermeister a. D., Stadtrat

Brigitte Gans
Kauffrau a. D., Stadträtin

Wolfgang Giegerich
Pressesprecher, Stadtrat

Stefan Link
Dipl.-Soziologe, Hausmann, Stadtrat

Walter Roth
Rektor a. D., Stadtrat

Karl-Heinz Stegmann
Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Stadtrat

Hanns Martin von Truchseß
Geschäftsführer a. D., Stadtrat

8. Insolvenzabsicherung Wertguthaben aus Altersteilzeitarbeit:

Zum Zwecke der Insolvenzabsicherung der Wertguthaben aus Altersteilzeit wurde zugunsten der Arbeitnehmer ein Pfandrecht am Geldguthaben beim Bankkonto: 2110 424 815 bei der Sparkasse Aschaffenburg vereinbart. Der Gesamtwert dieses Kontos beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 703,1 T€.

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

E. Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung empfiehlt, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.332.759,63 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 15. Februar 2013



Jürgen Steinbach
Geschäftsführer

	2012 T €	2011 T €
Jahresüberschuss	1.332,8	1.860,3
Abschreibung auf Anlagevermögen	2.179,3	1.958,4
Aktivierete Eigenleistungen	- 467,0	- 334,5
(+) Zu-/(-)Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 850,0	- 773,3
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	50,5	27,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	21,8	20,5
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (BilMoG)	118,9	13,4
Cash Flow nach DVFA/SG	2.386,3	2.772,6
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1.191,9	- 107,9
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen	- 100,2	- 323,4
Zunahme sonst. kurzfristiger Aktiva	- 314,5	- 270,1
(+) Zu-/(-)Abnahme kurzfristiger Passiva	- 230,5	334,9
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.933,0	2.406,1
Planmäßige Tilgungen	- 1.615,8	- 1.472,5
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.317,2	933,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	542,5	341,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 6.504,8	- 5.933,0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	- 5.962,3	- 5.591,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.970,6	4.120,9
Außerplanmäßige Tilgungen	- 560,0	0,0
Tilgungszuschüsse	- 321,9	0,0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.088,7	4.120,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.556,4	- 537,3
Finanzmittel am Beginn des GJ	4.277,0	4.814,3
Finanzmittelbestand am Ende des GJ	2.720,6	4.277,0

Bilanzkennzahlen		2012	2011	2010
Bilanzsummen	Mio €	96,5	93,5	89,5
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	16,9	15,0	13,6
Rückstellungen	Mio €	10,4	10,0	10,8
davon Bauerneuerung	Mio €	7,2	7,6	9,5
Langfristige Fremdmittel	Mio €	50,5	49,1	46,4
Sachanlagen	Mio €	88,7	84,5	80,2
Ertragskennzahlen				
Jahresüberschuss	Mio €	1,3	1,9	1,5
Jahressollmieten	Mio €	10,9	10,6	10,2
Verkaufsgrundstücke	Mio €	0,0	0,0	0,3
Instandhaltungsaufwand	Mio €	4,6	4,1	4,8
Betriebskosten	Mio €	3,5	3,4	3,4
Objektverwaltungen				
Eigene Mietwohnungen/gewerbl. Einheiten	WE	3.061	3.066	3.014
Wohn-/Nutzfläche	m ²	186.487	186.224	181.718
Leerstand	WE	104	89	97
Wohnungswechsel	WE	246	280	268
Fremdverwaltungen	WE	55	60	60
Teileigentum	WE	1	1	1
Personal				
Angestellte	Anzahl	35	35	36
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	28	26	26

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2012 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 06. Juli 2012 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 2012 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2012 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 06. Mai 2013 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 1.332.759,63 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2012 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 06. Mai 2013



Klaus Herzog
Vorsitzender des Aufsichtsrates

STADTBAU ASCHAFFENBURG GMBH
Stiftsgasse 9 · 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 330 17 82 · Telefax 2199 03
www.stadtbau-ab.de · info@stadtbau-ab.de