



# Geschäftsbericht 2018

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
<b>2. Lagebericht</b>	
A. Grundlagen des Unternehmens	7
B. Wirtschaftsbericht	7
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	7
II. Geschäftsverlauf	9
1. Bestandsbewirtschaftung	9
2. Neubautätigkeit	9
3. Modernisierung	9
4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen	10
5. Verwaltungstätigkeit	10
5. Unterbringung von Asylbewerbern	10
III. Lage	11
1. Ertragslage	11
2. Finanzlage	11
3. Vermögenslage	12
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	13
1. Gegenstand der Gesellschaft	13
2. Eigenkapitalrentabilität	13
3. Zinsdeckung	13
4. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation	14
5. Mitarbeiter	14
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem	15
I. Prognosebericht	15
II. Risikobericht	15
III. Chancenbericht	16
IV. Risikomanagementsystem	16
D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	17
<b>3. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018</b>	
3.1 Bilanz	19
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	20
3.3 Anhang	21
A. Allgemeine Angaben	21
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	23
D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	26
E. Sonstige Angaben	26
3.4 Kapitalflussrechnung	28
3.5 Jahreskennzahlen 2014 – 2018	29
<b>4. Bericht des Aufsichtsrates</b>	30

Das Geschäftsjahr 2018 war ein sehr erfolgreiches. Wir haben die Ziele des Wirtschaftsplanes nicht nur eingehalten, sondern in Teilbereichen deutlich übertroffen. Gradmesser für den Erfolg sind dabei neben dem Jahresergebnis die Vollvermietung unserer Bestände, im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Investitionen in den Neubau und in den Bestand sowie eine konstant hohe Wohnzufriedenheit der Kunden.

Wir können stolz darauf sein, einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau von bezahlbarem Wohnraum in Aschaffenburg geleistet zu haben. So wurden im vergangenen Geschäftsjahr planmäßig weitere drei Objekte, die mit öffentlichen Mitteln finanziert worden sind, fertiggestellt. Angesichts der zunehmend überhitzten Baukonjunktur war dies für alle Beteiligten ein enormer Kraftakt. Ungeachtet dessen setzen wir weiter auf ambitionierte Neubauziele, um den Aschaffener Wohnungsmarkt durch das Angebot preisgünstigen Wohnraums weiter zu entlasten.

Kontinuität auf der einen und Veränderung auf der anderen Seite kennzeichnen unsere tägliche Arbeit. Unser Unternehmen hat sich in seiner fast 70-jährigen Geschichte vielen Herausforderungen gestellt und diese erfolgreich gemeistert. An der Stelle, wo wir es für notwendig erachtet haben, Veränderungsprozesse einzuleiten, sollten diese ausschließlich den Nutzen für unsere Kunden mehren. Insbesondere gilt das für die vielfältigen Transformationen unserer Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitali-

sierung. Diese sorgen für mehr Kundenzufriedenheit und unterstützen uns dabei, unsere Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig abzusichern. Sie erlaubt uns, freie Räume für mehr Qualität in der Quartiersentwicklung zu schaffen, die weiterhin Garant unseres nachhaltigen Geschäftsmodells ist.

Mit großer Zuversicht schauen wir in die Zukunft, insbesondere ins nächste Jahr, in welchem unsere Gesellschaft 70 Jahre alt wird. Seit 1949 geben wir Menschen in Aschaffenburg ein Zuhause, vor allem auch denjenigen, die am Aschaffener Wohnungsmarkt ansonsten weniger Chancen hätten. Für uns heißt Wohnungsbau auch Städtebau und Sozialarbeit. Wir wollen weiterhin Wohnungen nicht nur bewirtschaften, sondern mithelfen, die Stadt baukulturell ansprechend weiterzubauen und für stabile Nachbarschaften zu sorgen. Dabei ist es von großer Bedeutung, die wirtschaftliche Tragbarkeit unserer Ziele mit sozialem und städtebaulichem Anspruch zu verbinden.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre tatkräftige Unterstützung, ebenso den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern sowie unseren Kunden.

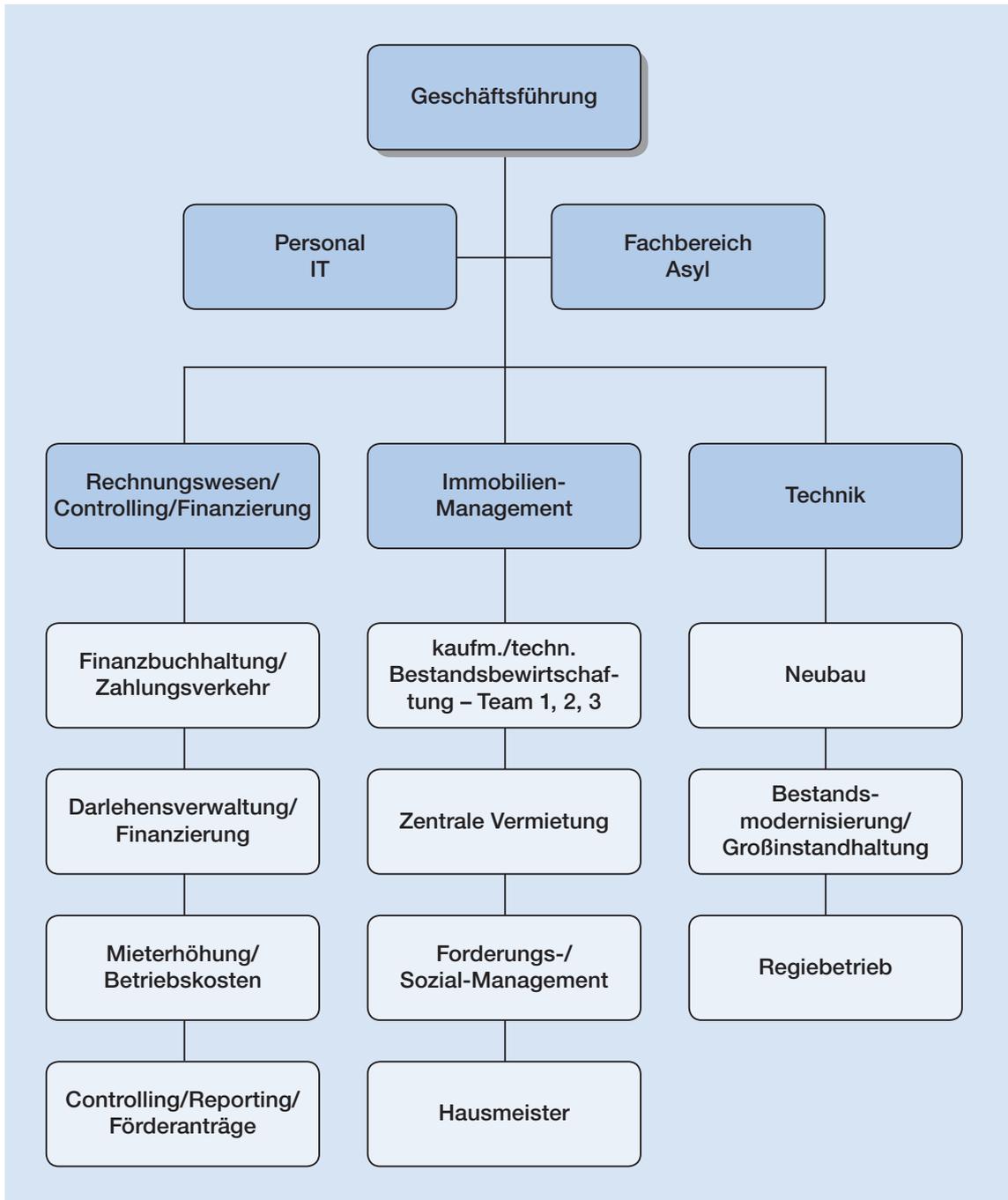


Jürgen Steinbach  
Geschäftsführer

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	3.180 Wohneinheiten davon 934 öffentlich gefördert
Gewerbeeinheiten	12
Garagen / Stellplätze	678
Wohn-/Nutzfläche	198.712 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	308.181 m <sup>2</sup>
Geschäftsführer	Dipl.-Ökonom Jürgen Steinbach
Aufsichtsrat Vorsitzender	Oberbürgermeister Klaus Herzog
Stellvertr. Vorsitzender	Bürgermeister Werner Elsässer
Mitglieder	Johannes Büttner Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Walter Roth Rosemarie Ruf Peter Schweickard Sven Spiegel
Mitarbeiter	56 Verwaltung 32 Regiebetrieb, Hausmeister
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



**Lagebericht für  
das Geschäftsjahr  
2018**

## A. Grundlagen des Unternehmens

### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH (im Folgenden auch kurz Stadtbau Aschaffenburg oder Gesellschaft genannt) ist das städtische Wohnungsunternehmen der Stadt Aschaffenburg. Hauptgesellschafter mit 96,13 % ist die Stadt Aschaffenburg. Die Gesellschaft selbst hält 3,87 % eigene Anteile. Sie wurde am 19. Februar 1949 gegründet. Die Gesellschaft wurde am 17.06.1949 unter der HRB Nr. 40 im Amtsgericht zu Aschaffenburg eingetragen. Nach dem Gesellschaftsvertrag in der zurzeit gültigen Fassung vom 26.10.2004 widmet sich die Gesellschaft der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft entfaltet ihre geschäftlichen Aktivitäten ausschließlich in der Stadt Aschaffenburg.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung eigener Wohnungsbestände in Aschaffenburg ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen, der WEG-Verwaltung sowie in der Drittverwaltung für die Stadt Aschaffenburg. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 15.11.1993 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft 451 Häuser mit 3.180 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg. Wesentliche Bestandsveränderungen ergaben sich durch die Fertigstellung der Neubauten in der Beckerstraße, der Reigersbergstraße und in der Paulusstraße.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % zu. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch um 2,2 % gewachsen. Das Wachstum hat damit etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr.



Neubau Paulusstraße 21 – 25

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2018 im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozentpunkte auf jetzt 5,2 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 190.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im Dezember 2018 auf 45,0 Millionen angestiegen. Das sind 494.000 mehr als in 2017. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals um 1,1 Prozentpunkte gesteigert werden. In der Stadt Aschaffenburg lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 bei 3,0 %, ein Rückgang von 0,1 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahresmonat.

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

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Brutto-



Neubau/Modernisierung Schneidmühlweg/ Paulusstraße

wertsteigerung deutlich um 1,1 % erhöhen. Im Vorjahr war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Die Bauinvestitionen stiegen 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände wurden in 2018 rund 215 Milliarden Euro investiert. Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Genehmigungsrückgang im Jahr 2017 markiert einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energiesparverordnung (ENEV). Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Der Mietwohnungsbau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen die Zahlen für genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5 %). Mit rund 96.000 neu genehmigten Wohneinheiten wurden aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

Im laufenden Jahr 2019 wird das Genehmigungsvolumen angesichts günstiger Nachfragefaktoren erneut moderat zulegen. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wengleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern.

### Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Der Wohnungsmarkt in Aschaffenburg ist nach wie vor angespannt. Die Mietentwicklung ist weiterhin anhaltend positiv. Die geografisch günstige Lage zum Wirtschaftsraum Frankfurt lässt eine weiter positive, stabile Entwicklung des Aschaffener Wohnungsmarktes erwarten. Die Gesellschaft bewirtschaftet 8,5 % des gesamten Wohnungsbestandes und 6,4 % der Gesamtwohnungsflächen in Aschaffenburg.

Mit ihrer Mietpreispolitik versucht das Unternehmen dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt zu wirken. Die Nettosollmiete der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 5,56 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, während im freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 9,27 € je m<sup>2</sup> gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffenburg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2018 betrug die Anzahl der Wohnungsbewerber rund 1.700 Haushalte.



Gemeinschaftsraum Neubau Paulusstraße/ Schneidmühlweg

**II. Geschäftsverlauf**

**1. Bestandsbewirtschaftung**

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig. Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2018 insgesamt 3.180 Wohnungen mit 196.318 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 12 gewerbliche Einheiten mit 2.393 m<sup>2</sup> Fläche (davon ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum) sowie 678 Garagen.

**2. Neubautätigkeit**

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Mittel in den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen investiert. In der Reigersbergstraße im Wohngebiet „Travisark“ wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Mehrfamilienhaus mit 27 Wohnungen fertig gestellt. In 2018 sind für das Projekt 1.562,8 T€ angewendet worden.

Auch der Neubau des Mehrfamilienhauses mit 28 Wohnungen und Tiefgarage in der Beckerstraße 47 konnte in 2018 abgeschlossen werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde in dieses Bauvorhaben 2.366,5 T€ investiert.

Auf vorhandenen Grundstücken in der Paulusstraße im Stadtteil Damm wurde in 2017 der Neubau von 37 Wohnungen in Angriff genommen. Die Fertigstellung konnte Ende 2018 planmäßig abgeschlossen werden. Für dieses Vorhaben sind im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 4.254,5 T€ angefallen.

Für die im Vorjahr abgeschlossene Baumaßnahme „HAQ 1“ sind in 2018 Restkosten in Höhe von 582,9 T€ angefallen. Im Jahr 2019 wird im Hefner-Alteneck Gebiet der nächste Bauabschnitt „HAQ 2“ mit weiteren 57 Wohnungen in Angriff genommen. Für das Bauvorhaben sind in 2018 rund 468,7 T€ investiert worden. Dieser Neubau wird im Jahr 2021 fertig gestellt sein.

Im neu zu erschließenden Baugebiet „Anwanderweg“ im Stadtteil Nilkheim wird die Stadtbau Aschaffenburg eine Grundstücksfläche von rund 9.128 m<sup>2</sup> von der Stadt Aschaffenburg erwerben und in den Jahren 2021 bis 2022 dort ca. 150 Wohnungen neu errichten.



Eingang Finkenweg 19

**3. Modernisierung**

Bis auf die Maßnahme Ginsterweg wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Modernisierungsmaßnahmen wie geplant abgeschlossen. Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 4,3 Mio. € (Vj.: 7,1 Mio. €) aktiviert. Hierbei wurden neue Dämmungen an Fassaden, Dachböden und Kellerdecken, neue Heizungsanlagen sowie neue Fenster bei verschiedenen Anwesen eingebaut. Bei einigen Objekten wurden neue Balkone angebaut. Im Hefner-Alteneck-Gebiet wurde für die Neugestaltung der Außenanlagen an unseren Objekten 297,1 T€ (Vj.: 669,2 T€) aufgewendet.

Kennzahlen pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	2018	2017
Instandhaltungskosten	26,50 €	24,20 €
inklusive wertverbessernde Maßnahmen	48,11 €	58,60 €

#### 4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Reihenhaus im Strietwald verkauft. Hieraus wurde ein Erlös in Höhe von 50,0 T€ erzielt.

#### 5. Verwaltungstätigkeit

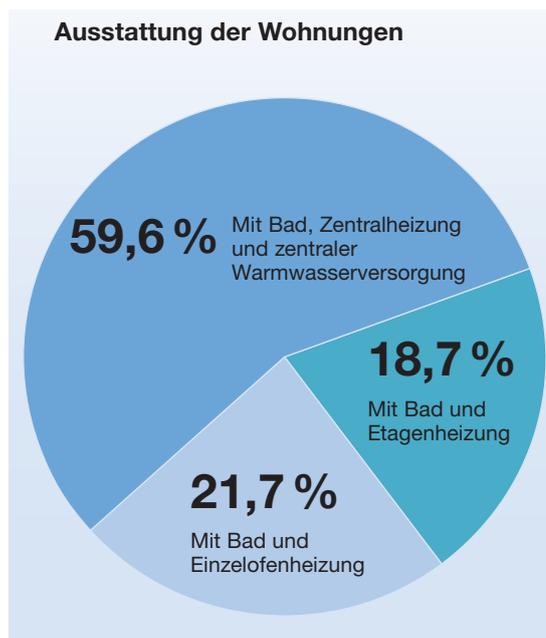
Die Gesellschaft verwaltet Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von privaten Eigentümern. Am 31. Dezember 2018 wurden 22 Einheiten verwaltet (Vj.: 22). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt. Des Weiteren wurden die Mietverwaltung und Buchführungsarbeiten für 15 Mieteinheiten (Vj.: 15) der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

#### 6. Unterbringung von Asylbewerbern

Im Jahr 2014 wurde gemeinsam mit der Stadt Aschaffenburg eine Organisationsstruktur entwickelt, in der die Gesellschaft als zentraler Anmieter für private und städtische Liegenschaften fungiert. In diesen Liegenschaften werden den Asylbewerbern Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg mit der notwendigen Ausstattung überlassen. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom Dezember 2018 wird die Unterbringung auf Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen erweitert.

Die Gesellschaft hat zum Jahresende 2018 hierzu im Stadtgebiet 33 (Vj: 40) Objekte von Dritten angemietet und stellt darüber hinaus 6 (Vj: 7) eigene Objekte zur Verfügung. Insgesamt waren per Jahresende 2018 343 (Vj: 372) Personen in den bereitgestellten Objekten untergebracht.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund der fortgeführten Unterbringung von Asylbewerbern und den planmäßig umgesetzten Neubau- und Modernisierungsvorhaben positiv.



#### Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Bj.	WE	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Beginn – Ende	erwartete Kosten rund T €
Ginsterweg 2–8	1975	40	2.807	07/16–04/19	6.720
Am Hasenkopf 2–4	1975	80	3.233	11/15–06/18	3.591
Finkenweg 19–23 (Aufstockung 6 WE)	1966	12+6	1.285	07/17–06/18	2.627
Finkenweg 13–17 (Aufstockung 6 WE)	1966	12+6	1.285	08/18–06/19	2.642
<b>Gesamt</b>		<b>156</b>	<b>8.610</b>		<b>15.580</b>

## III. Lage

### 1. Ertragslage

Es wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 19.936,9 T€ (Vj.: 20.035,5 T€) erzielt. Hier haben sich insbesondere die Sollmieten aufgrund von fertiggestellten Neubauten auf 13.531,8 T€ (Vj.: 12.821,2 T€) erhöht, während sich die Erlöse für die Unterbringung von Asylbewerbern auf 2.863,4 T€ (Vj.: 3.780,8 T€) reduzierten. Insgesamt wurde die Prognose für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 20.920,0 T€ unterschritten.

Die Nettosollmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 5,47 € auf 5,56 € an. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen, den Auswirkungen der Neuvermietung von Wohnungen nach Mieterwechsel sowie aus den Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 733,4 T€ (Vj.: 1.038,1 T€) verminderten sich im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der geringeren Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

Der Jahresüberschuss 2018 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 1.882,4 T€ (Vj.: 2.384,0 T€). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Gestiegene Instandhaltungskosten, Zinsaufwendungen sowie höhere Abschreibungen konnten dadurch aufgefangen werden. Im Vergleich zur Planung (2.789 T€) hat sich das Jahresergebnis für 2018 vermindert. Dies ist insbesondere auf geringere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und höhere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Auch die Mieteinnahmen für die Unterbringung von Asylbewerbern lagen unter den Erwartungen.

Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2018 ist gut.

### 2. Finanzlage

#### a) Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,4 % (Vj.: 25,2 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben auf 108.947,2 T€ (Vj.: 99.377,6 T€) erhöht.

#### b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2018 im Bereich Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnimmobilien auch für die Zukunft sichergestellt sein soll. Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Aschaffenburg sind im abgelaufenen Geschäftsjahr drei Neubauvorhaben fertiggestellt worden. Rund 15.079,2 T€ wurden im abgelaufenen Jahr für Neubauten und Modernisierungen investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2019 bis 2021 weitere Kosten in Höhe von rund 24,4 Mio. € erwartet.

Für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen und Großmodernisierungen werden überwiegend objektbezogene öffentliche Fördermittel und zinsgünstige Fremdmittel mit langer Zinsbindungsdauer eingesetzt. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Maßnahmen werden in 2019 bis 2021 Fremdmittel in Höhe von 24,8 Mio. € aufgenommen.

**c) Liquidität**

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.785,7 T€ (Vj.: 5.891,3 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -14.765,4T€ (Vj.: -20.005,7 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 8.077,3 T€ (Vj.: 16.053,6 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Zunahme von Zahlungsmitteln in Höhe von 97,6 T€. Der zum 31.12.2018 verbleibende Finanzmittelbestand von 5.323,6 T€ (Vj.: 5.226,0 T€) wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2019 und 2020 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 18,4 Mio. € zur Verfügung.

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

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Stadtbau Aschaffenburg hat ihre Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2018 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.

**3. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme ist von 151,8 Mio. € auf 164,6 Mio. € gestiegen.

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 152,7 Mio. € (Vj.: 140,9 Mio. €).

Das entspricht 92,8 % (Vj.: 92,8 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- und Modernisierungskosten und auf Abschreibungen zurückzuführen.

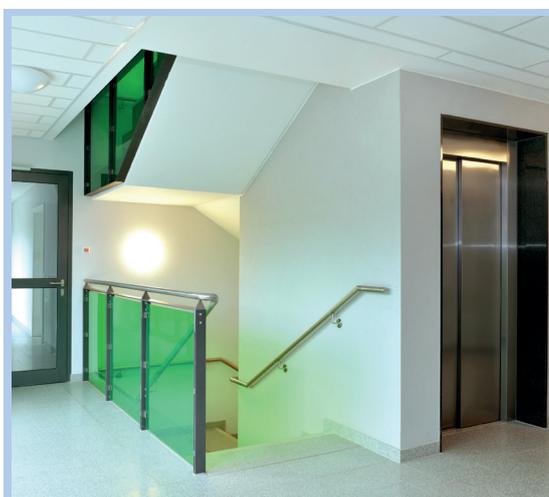
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit 11,9 Mio. € (Vj.: 10,9 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 40,2 Mio. € (Vj.: 38,3 Mio. €). Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 44,1 Mio. € (Vj.: 42,7 Mio. €) und entsprechen 26,8 % (Vj.: 28,1 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Es handelt sich ausschließlich um Objektfinanzierungen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 14,4 Mio. € stehen Tilgungen von 4,9 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 152,7 Mio. € (Vj.: 140,0 Mio. €) sind fast vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 152,5 Mio. € (Vj. 142,1 Mio. €) finanziert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Stadtbau Aschaffenburg beurteilt die wirtschaftliche Lage aufgrund der vorliegenden Vermögens- und Kapitalstruktur positiv.



Treppenhaus Neubau Reigersbergerstr. 9a



Gemeinschaftsraum Neubau Reigersbergerstr. 9a



Neubau Reigersbergerstr. 9a, Eingangsseite

#### IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

##### 1. Gegenstand der Gesellschaft

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

##### 2. Eigenkapitalrentabilität

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

Die Eigenkapitalrentabilität zum 31.12.2018 in Höhe von 4,7 % (Vj.: 6,5 %) liegt unter dem prognostizierten Niveau von 6,6 %. Für 2019 rechnet die Gesellschaft mit einer Eigenkapitalrentabilität von 3,0 %.

##### 3. Zinsdeckung

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

Die Zinsdeckung im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug 14,0 % (Vj.: 13,3 %) und lag damit über der Prognose von 13,0 %. Für 2019 erwartet die Gesellschaft eine Zinsdeckung von 14,0 %.



Neubau Beckerstr. 47 - 49, Hartmannstr. 19, Gartenansicht

#### 4. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation

Die Erlösschmälerungen zeigen auf, wie hoch der Anteil der Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand wegen Mieterwechsel und Modernisierungen an der Nettosollmiete der Wohnungen ist.

Im Jahr 2018 betragen die Erlösschmälerungen 4,2 % der Jahressollmiete (Vj.: 5,5 %) und liegen damit über der Prognose von 2,5 %. Die Gesellschaft erwartet für 2019 Erlösschmälerungen in Höhe von 2,4 %.

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

Zum 31.12.2018 standen 147 Wohneinheiten (Vj.: 144 Wohneinheiten) leer. Darin sind 140 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 4,6 % (Vj.: 4,7 %) und liegt über dem prognostizierten Niveau von 3,8 %. Für 2019 wird eine Leerstandsquote von 3,3 % erwartet.

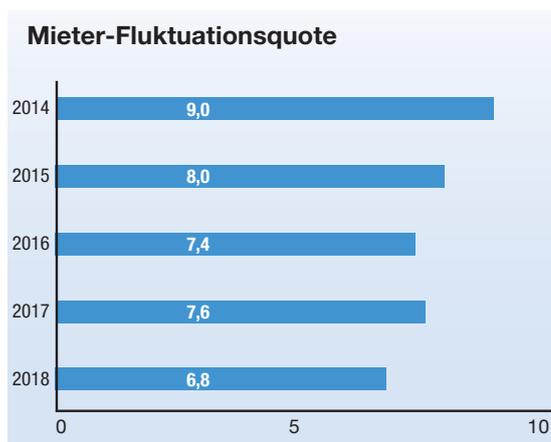
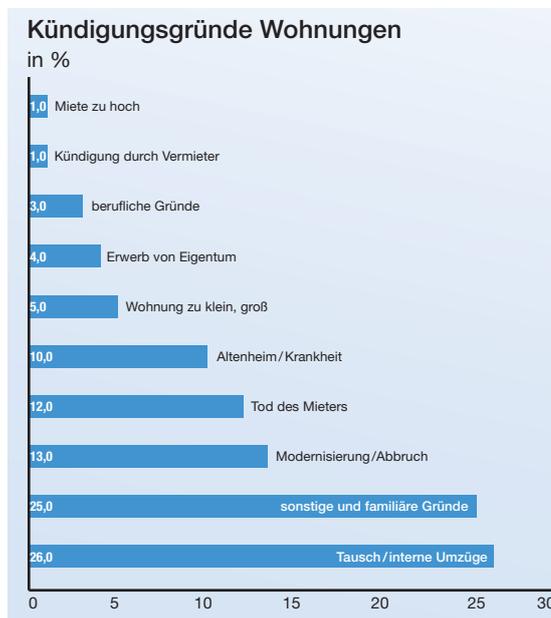
Die Fluktuationsrate zeigt an, wie hoch der Anteil der Mieterwechsel an der Anzahl der Wohnungen innerhalb einer Periode ist.

Im Geschäftsjahr 2018 waren 217 (Vj.: 233) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 6,8 % (Vj.: 7,6 %) und liegt unter der Prognose von 7,2 %. Für 2019 rechnet die Gesellschaft mit 220 Mieterwechsel und einer Fluktuationsrate von 6,9 %.

#### 5. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 88 Mitarbeiter. Im Jahr zuvor waren 86 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Die Stadtbau Aschaffenburg investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich Ausbildungsplätze an.

Frei werdende Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft und werden grundsätzlich zunächst intern ausgeschrieben. In allen Fällen konnten im Geschäftsjahr die Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 44,6 T€ (Vj.: 12,0 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2018 betragen 20,0 T€.



## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die nächsten fünf Jahre bis zum Jahre 2023 werden von einem umfangreichen Bau- und Modernisierungsprogramm geprägt sein. In diesem Planungszeitraum sollen weitere 219 Wohnungen neu errichtet und 170 Wohnungen umfassend modernisiert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 100,8 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 57,9 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen einen Betrag in Höhe von 42,9 Mio. € bis 2023 aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 5 Jahren im Bereich von 19,6 Mio. € bis 21,8 Mio. € bewegen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen von 13,9 Mio. € auf 16,7 Mio. € aufgrund der fertiggestellten Neubauprojekte erhöhen, während sich die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 2,1 Mio. € auf 0,4 Mio. € reduzieren.

Es wird für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von rund 1,3 bis 1,5 Mio. € gerechnet.

### II. Risikobericht

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

Die Stadtbau Aschaffenburg ist wesentlicher Marktteilnehmer in einem angespannten Wohnungsmarkt in Aschaffenburg. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten oder durch umfassende Modernisierungen im unbewohnten Zustand verursacht. Ein Risiko besteht dagegen in Hinblick auf die Möglichkeiten einer weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse, welche derzeit von Teilen der Bundesregierung diskutiert wird.

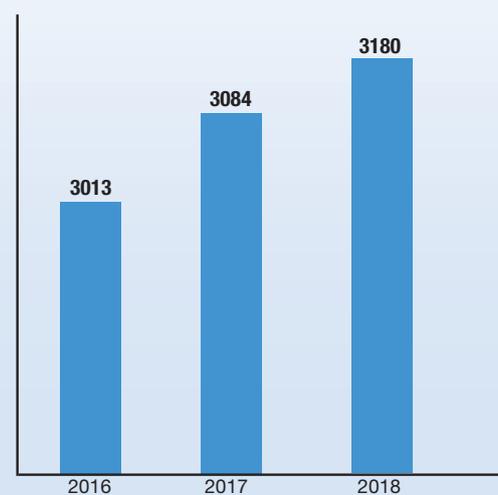
Das Jahresergebnis 2019 könnte geringer als geplant ausfallen, wenn die Einnahmen niedriger oder die Instandhaltungskosten höher als geplant sind.

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

Entwicklung der Jahressollmieten  
(in Mio.€)



Entwicklung der Wohneinheiten  
Wohneinheiten jeweils zum 31.12.





Neubau Beckerstr. 47 - 49, Hartmannstr. 19

### III. Chancenbericht

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

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

Das Jahresergebnis für 2019 könnte dann besser ausfallen, wenn auf der Kostenseite die Instandhaltungs- sowie die Finanzierungskosten niedriger als geplant ausfallen und wenn auf der Erlösseite die Mieteinnahmen und die Erlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern höher als geplant vereinnahmt werden können.

### IV. Risikomanagementsystem

Bei der Stadtbau Aschaffenburg ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das darauf ausgerichtet ist, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um hierauf bestimmte Risiko-steuerungsmaßnahmen einzuleiten und identifizierte Risiken laufend zu überwachen. Risiken sind als negative Abweichungen von den Planwerten definiert. Insbesondere ist der Fokus des bestehenden Risikomanagements darauf gerichtet,

Risiken transparent zu machen und sie hierbei zu quantifizieren. Einmal jährlich werden relevante Risiken nach Risikokategorien und Klassen erfasst. Mittels einer Beurteilung von Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten werden die Risiken hiernach bewertet.

Die Gesellschaft verfügt zudem über ein internes Kontrollsystem, welches Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augenprinzips und des Prinzips der Funktionstrennung beinhaltet. Auch sind alle wesentliche Kernprozesse hierin beschrieben und geregelt.

Darüber hinaus erstellt die Gesellschaft Mehrjahrespläne, Quartals- und Monatsberichte und setzt sich hierbei mit den wertbeeinflussenden externen Einflüssen auseinander.

Die städtische Stabsstelle Controlling erhält die Mehrjahrespläne sowie die Quartalsberichte für den Aufsichtsrat und überprüft in eigener Zuständigkeit die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der Gesellschaft.

### D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertstrategie. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Anlage von Flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankfinanzierungen insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund des Abschlusses einer Vielzahl von festverzinslichen Darlehen mit langen Laufzeiten ist die Gesellschaft nur einem überschaubaren Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung oder ein Neuabschluss angestrebt. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“

verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

#### Derivate

Es werden langfristige Zinssicherungsinstrumente (Forward-Darlehen) für einen großen Teil der zwischen 2019 und 2021 auslaufenden Festzinsbindungen und für Finanzierung anstehender Neubau- und Modernisierungsvorhaben eingesetzt. Damit wurde eine langfristige, sichere und günstige Finanzierungsbasis geschaffen. Dadurch hat sich die Gesellschaft von der zukünftigen Zinsentwicklung weitgehend unabhängig gemacht.

Rein spekulative Finanzinstrumente kommen bei der Stadtbau Aschaffenburg nicht zum Einsatz. Die Entwicklung an den Finanzmärkten wird äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen rechtzeitig begegnen zu können.

Aschaffenburg, 15. März 2019



Jürgen Steinbach  
Geschäftsführer



Modernisierung Ginsterweg 2-8, Rückansicht



Modernisierung Ginsterweg 2-8, Bad

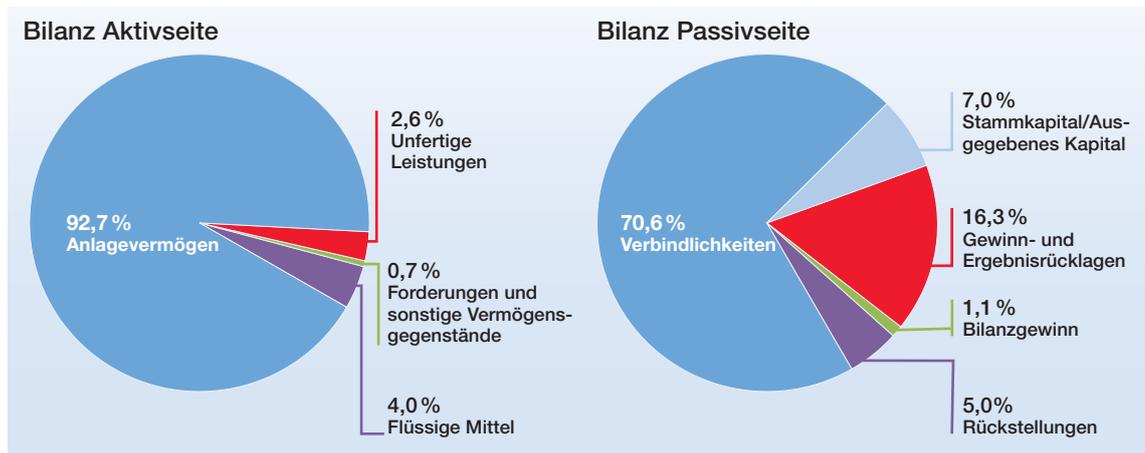
A photograph of a modern building entrance. The facade is made of light-colored bricks. A wooden door with a glass panel is set in a recessed area. Above the door is a balcony with a glass railing. The ground is paved with grey tiles. There are small plants and a mailbox on the left side.

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018**

### 3.1 Bilanz zum 31.12.2018

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form

Aktiva	2018 €	2017 €
<b>I. Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	111.928,92	165.081,64
Sachanlagen	152.549.917,36	140.738.004,62
Finanzanlagen	70,00	70,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>152.661.916,28</b>	<b>140.903.156,26</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>		
Unfertige Leistungen	4.215.819,19	4.001.941,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.167.281,88	801.656,01
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.496.650,13	6.006.627,66
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>11.879.751,20</b>	<b>10.810.224,84</b>
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>73.905,20</b>	<b>81.091,52</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>164.615.572,68</b>	<b>151.794.472,62</b>
<b>Passiva</b>		
<b>I. Eigenkapital</b>		
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	26.800.578,63	24.416.540,87
Jahresüberschuss	1.882.412,60	2.384.037,76
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>40.191.691,23</b>	<b>38.309.278,63</b>
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>8.209.074,21</b>	<b>6.930.155,84</b>
<b>III. Verbindlichkeiten</b>	<b>116.214.807,24</b>	<b>106.555.038,15</b>
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>164.615.572,68</b>	<b>151.794.472,62</b>



### 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse	20.062.459,97	20.140.375,10
Bestandsveränderungen	213.878,02	-17.859,54
Andere aktivierte Eigenleistungen	854.668,00	985.468,00
Sonstige betriebliche Erträge	733.392,23	1.038.132,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	9.707.936,11	9.417.785,77
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.156.462,11</b>	<b>12.728.329,90</b>
Personalaufwand	4.064.197,74	3.869.376,68
Abschreibungen	3.355.024,23	2.823.476,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.038.381,29	1.878.839,76
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.816,65	1.615,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.818.263,82	1.678.208,45
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.882.411,68</b>	<b>2.480.044,56</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,92	96.006,80
Sonstige Steuern	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.882.412,60</b>	<b>2.384.037,76</b>

## A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Nach umfassender Modernisierung wurde bei zwei Baumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängert (WIE 80 Finkenweg 19 - 23: Verlängerung um 35 Jahre auf insgesamt 115 Jahre, WIE 98 Ginsterweg 2 - 8: Verlängerung um 25 Jahre auf insgesamt 105 Jahre).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,82 % p.a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,02 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

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

#### **Latente Steuern**

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

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

### Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt. Investitionszuschüsse in Höhe von T€ 652,7 (Vorjahr: T€ 1.820,0) wurden unter den Anschaffungs- und Herstellkosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 4.215,8 (Vorjahr T€ 4.001,9) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung enthalten Ansprüche mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von T€ 11,8 (Vorjahr T€ 17,1).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 255,9 enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag fällig werden.

### Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Forderungen aus Vermietung	(T€ 417,0; Vorjahr T€ 268,1)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(T€ 4,8; Vorjahr T€ 5,6)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(T€ 20,1; Vorjahr T€ 0,5)

### Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen für:

	31.12.2018 T €	31.12.2017 T €
ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	2.475,0	985,0
Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	737,0	480,0
Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	459,5	333,0
ausstehende Rechnungen von Betriebskosten	137,7	139,7
Altersteilzeit <sup>*)</sup>	46,6	98,0
nicht in Anspruch genommenen Urlaub	144,5	123,5
interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	131,0	105,0
<b>Gesamt Sonstige Rückstellungen</b>	<b>4.131,3</b>	<b>2.264,2</b>

\*) Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S.2 HGB zum 31.12.2018 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag T€ 75,6. Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 122,1.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		(Kumulierte) Abschreibungen		Buchwert	
	Stand zum 01.01.2018 €	Stand zum 31.12.2018 €	Stand zum 01.01.2018 €	Stand zum 31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	305.897,64	309.546,78	140.816,00	197.617,86	111.928,92	165.081,64
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>305.897,64</b>	<b>309.546,78</b>	<b>140.816,00</b>	<b>197.617,86</b>	<b>111.928,92</b>	<b>165.081,64</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	180.260.608,72	205.205.223,40	53.117.632,36	56.239.351,74	148.965.871,66	127.142.976,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.814.074,63	2.814.216,38	1.216.061,18	1.262.206,18	1.552.010,20	1.598.013,45
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33	41.645,33	0,00	0,00	41.645,33	41.645,33
Technische Anlagen und Maschinen	92.706,06	101.799,92	34.254,55	37.389,41	64.410,51	58.451,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.681.088,92	1.661.825,91	1.135.134,56	1.241.727,55	420.098,36	545.954,36
Anlagen im Bau	11.515.034,49	1.165.880,02	181.230,88	156.716,53	1.009.163,49	11.333.803,61
Bauvorbereitungskosten	17.160,00	496.717,81	0,00	0,00	496.717,81	17.160,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>196.422.318,15</b>	<b>211.487.308,77</b>	<b>55.684.313,53</b>	<b>58.937.391,41</b>	<b>152.549.917,36</b>	<b>140.738.004,62</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>196.728.285,79</b>	<b>211.796.925,55</b>	<b>55.825.129,53</b>	<b>59.135.009,27</b>	<b>152.661.916,28</b>	<b>140.903.156,26</b>

### Verbindlichkeiten

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

	Gesamt per 31.12.18 €	Restlaufzeiten			gesichert T€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	101.892.186,70 (93.440.078,24)	2.714.014,63 (2.840.674,38)	12.593.949,22 (8.518.873,24)	86.584.222,85 (82.080.530,62)	100.209	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	7.054.951,60 (5.937.540,38)	495.757,57 (401.578,78)	4.698.927,00 (1.588.198,31)	1.860.267,03 (3.947.763,29)	6.320	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	4.830.416,18 (4.663.499,21)	4.830.416,18 (4.663.499,21)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	403.273,16 (151.362,83)	403.273,16 (151.362,83)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.033.291,72 (2.358.329,01)	1.664.454,96 (2.144.169,32)	368.836,76 (214.159,69)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	687,88 (4.228,48)	687,88 (4.228,48)				
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter (Vorjahr)	0,00 (494,20)	0,00 (494,20)				
<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr)	<b>116.214.807,24</b> <b>(106.555.038,15)</b>	<b>10.108.604,38</b> <b>(10.205.513,00)</b>	<b>17.661.712,98</b> <b>(10.321.231,24)</b>	<b>88.444.489,88</b> <b>(86.028.293,91)</b>	<b>106.529</b> <b>(96.992)</b>	

### Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: T€ 806,8 (Vj.: 921,3)

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	2018 T €	2017 T €
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Verkäufe aus dem Anlagemögen	49,9	239,1
Entnahme / Auflösung Rückstellung für Bauinstandhaltung	449,3	551,5
Tilgungszuschüsse	84,0	29,6
<b>Abschreibungen auf das Anlagevermögen</b>		
Außerplanmäßige Abschreibung wegen Abriss von Gebäuden	187,7	0,0
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Rückstellung Rechtsstreitigkeiten	126,5	333,0

### Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	2018 T €	2017 T €
Zinserträge	0,7	0,9
Zinsaufwendungen	5,9 <sup>*)</sup>	10,5

<sup>\*)</sup> darin enthalten Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 0,00 €

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 0,0 (Vorjahr T€ 96,0) enthalten.

## E. Sonstige Angaben

### Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	17
Technische Mitarbeiter	8	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister	32	0
<b>Summe</b>	<b>65</b>	<b>18</b>

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

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

### Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung: Jürgen Steinbach, Dipl. Oec.

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

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von insgesamt 24.378,8 T€ die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind. Sie resultieren aus bereits erteilten Aufträgen bzw. zwangsläufigen Folgeinvestitionen für im Berichtsjahr bereits begonnene oder geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Diesen Maßnahmen stehen zugesagte Darlehensfinanzierungen in Höhe von 24.798,5 T€ gegenüber.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen getätigt bzw. abgeschlossen.

### Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

### Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

### Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.882.412,60 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, den 15. März 2019



Jürgen Steinbach  
Geschäftsführer

## 3.4 Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018 T €	2017 T €
Jahresüberschuss	1.882,4	2.384,0
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.355,0	2.823,4
Aktivierte Eigenleistungen	-854,7	-985,5
(+) Zu- / (-) Abnahme langfristiger Rückstellungen	-600,8	-735,0
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	50,1	12,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	13,0	16,5
Ausbuchung Verbindlichkeiten	-20,0	0,0
(+) / (-) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-84,0	-29,6
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>3.741,0</b>	<b>3.486,7</b>
(+) Zu- / (-) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1.875,5	743,0
Gewinn (Vj.: Verlust) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-44,9	87,9
(+) Ab- / (-) Zunahme sonstiger Aktiva	-452,5	243,5
(+) Zu- / (-) Abnahme sonstiger Passiva	155,6	-393,4
(+) / (-) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.798,3	1.627,6
Ertragssteueraufwand/-ertrag	0,0	96,0
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	-287,3	0,0
<b>Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.785,7</b>	<b>5.891,3</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,6	-98,7
Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	50,0	1247,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.913,0	-21.216,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (Deckungsvermögen)	100,1	63,4
Erhaltene Zinsen	1,1	-0,7
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.765,4</b>	<b>-20.005,7</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	14.420,6	21.197,2
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.314,7	-2.182,6
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.267,6	-943,9
Vereinnahmte Tilgungszuschüsse	430,9	0,0
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-392,5	-388,8
Gezahlte Zinsen	-1.799,4	-1.628,3
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.077,3</b>	<b>16.053,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>97,6</b>	<b>1.939,2</b>
Finanzmittelfonds zum 1.1.	5.266,0	3.286,8
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>5.323,6</b>	<b>5.226,0</b>

### 3.5 Jahreskennzahlen 2014–2018

		2018	2017	2016	2015	2014
<b>Bilanzkennzahlen</b>						
Bilanzsumme	Mio €	164,6	151,8	131,6	117,4	103,7
Gesellschaftskapital	Mio €	11,5	11,5	11,5	11,5	11,5
Rücklagen	Mio €	26,8	24,4	21,0	19,7	19,4
Rückstellungen	Mio €	8,2	6,9	6,8	7,8	7,5
davon Bauinstandhaltung	Mio €	3,9	4,4	4,9	5,4	5,4
Langfristige Fremdmittel	Mio €	109,0	99,3	81,3	70,6	58,8
Sachanlagen	Mio €	152,5	140,9	122,8	108,6	96,4
Investitionen	Mio €	15,2	22,3	16,6	14,7	6,1
<b>Ertragskennzahlen</b>						
Jahresüberschuss	Mio €	1,9	2,4	3,5	1,2	0,3
Jahressollmieten	Mio €	13,5	12,8	11,7	11,2	11,1
Instandhaltungsaufwand	Mio €	3,8	3,4	2,8	3,5	4,6
Betriebskosten	Mio €	4,0	3,9	3,6	3,5	3,3
<b>Objektverwaltungen</b>						
Eigene Mietwohnungen	WE	3.180	3.084	3.013	3.007	3.042
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	198.712	191.756	184.790	184.310	185.422
Leerstand	WE	147	144	119	121	129
Wohnungswechsel	WE	217	233	224	241	272
Fremdverwaltungen	WE	22	22	22	39	55
Teileigentum	WE	1	1	1	1	1
<b>Personal</b>						
Angestellte	Anzahl	56	54	57	56	45
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	32	32	33	33	29

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde im Geschäftsjahr 2018 von der Geschäftsführung in sechs Sitzungen über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens 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 20. August 2018 wurde der Vorjahresabschluss festgestellt, die Vorlagen und Anträge der Verwaltung gebilligt sowie die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat entlastet.

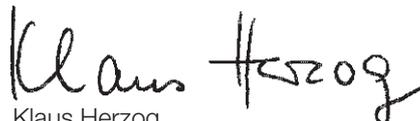
Der vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht der Stadtbau Aschaffenburg GmbH zum 31. Dezember 2018 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 20. Mai 2019 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 1.882.412,60 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2018 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 20. Mai 2019



Klaus Herzog  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

