

2023 Geschäfts- bericht



Unternehmen

Highlights	4	→
Vorwort	6	→
Unternehmensprofil	8	→
Organigramm	9	→

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens	10	→
B. Wirtschaftsbericht		
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen	12	→
II. Geschäftsverlauf	14	→
III. Lage	16	→
IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	26	→
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem		
I. Prognosebericht	30	→
II. Risikobericht	30	→
III. Chancenbericht	31	→
IV. Risikomanagementsystem	32	→
D. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	32	→
E. Nachhaltigkeitsbericht	33	→

Jahresabschluss

Bilanz	34	→
Gewinn- und Verlustrechnung	37	→
Anhang	38	→
Kapitalflussrechnung	48	→
Jahreskennzahlen 2020 bis 2023	49	→

Aufsichtsrat

Bericht des Aufsichtsrates	50	→
----------------------------	----	---

Interaktives Inhaltsverzeichnis

Durch anklicken der Pfeile → hinter Seitenzahlen gelangen Sie direkt auf die gewünschte Seite.

Zurück zum Inhaltsverzeichnis führt der Button ☰ links oben.

Impressum

Herausgeber und Kontaktstelle:
Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Stiftsgasse 9
63739 Aschaffenburg
+49 06021 4437-1678
info@stadtbau-ab.de
www.stadtbau-ab.de

Geschäftsführer:
André Kazmierski
Redaktion:
Petra Kobras, Stephanie Dirnbach
Konzept / Gestaltung:
Hrcd GmbH, Aschaffenburg
CHIMERICAL GmbH, Aschaffenburg

Druck:
bauerprint GmbH, Aschaffenburg
Fotos:
Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Produktion:
CO₂-neutraler Druck
gedruckt in der Region

Druckfehler vorbehalten.
Wir verzichten in unseren Texten zugunsten besserer Lesbarkeit auf eine Differenzierung nach männlich, weiblich und divers.



Highlights 2023 auf einen Blick



Bilanzsumme (in Mio. €)

2019	175,4
2020	192,1
2021	202,5
2022	221,4

2023 **232,2**



Mieteinheiten (nur Wohnraum)

2019	3.131
2020	3.136
2021	3.192
2022	3.191

2023 **3.191**



Bau- und Instandhaltungslleistungen (in Mio. €)

2019	19,3
2020	18,7
2021	17,4
2022	20,9

2023 **19,3**



Jahresüberschuss (in Mio. €)

2019	1,6
2020	2,1
2021	2,0
2022	2,2

2023 **1,7**



Rücklagen (in Mio. €)

2019	28,7
2020	30,3
2021	32,4
2022	34,4

2023 **36,6**



Umsätze aus der Hausbewirtschaftung (in Mio. €)

2019	20,1
2020	20,3
2021	20,6
2022	24,3

2023 **25,8**



Eigenkapitalrentabilität (in %)

2019	3,1
2020	4,4
2021	4,1
2022	4,3

2023 **3,3**



Mitarbeiter (im Durchschnitt)

2019	84
2020	86
2021	83
2022	99

2023 **103**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen diesen Geschäftsbericht über ein erfolgreiches und nachhaltiges Geschäftsjahr 2023 vorzulegen. Wir haben unsere Ziele trotz der schwieriger werdenden Rahmenbedingungen erfolgreich umgesetzt.

Unsere Zielsetzungen sind weiterhin die nachhaltige und digitale Transformation der Stadtbau Aschaffenburg GmbH, wozu einerseits die Entwicklung des Wohnungsbestands, andererseits der Wohnungsneubau, aber auch die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zählt. An diesen Zielen arbeiten wir Tag für Tag. 2023 war aber besonders herausfordernd.

Zum einen veränderte sich die Coronakrisensituation deutlich und geriet zunehmend aus dem öffentlichen Fokus. Zum anderen kamen neue schlechte Nachrichten und veränderte Rahmenbedingungen auf die Branche zu. Vereinzelt Güter wurden knapp und ihre Preise stiegen in der Folge der Knappheit teilweise überdeutlich an. Neben der Inflation erhöhten sich auch die Fremdkapitalzinsen signifikant. Gleichzeitig führte die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu einem weiterhin dynamischen Immobilienmarkt, der erschwerend auch noch mit regulatorischen Anpassungen konfrontiert wurde. Im Wesentlichen veränderten sich also die wichtigsten Parameter für eines unserer Kernziele, nämlich bezahlbaren Wohnraum zu errichten und zu entwickeln.

Trotz der zunehmenden Ansprüche an die Wohnungswirtschaft sowie zunehmender Krisen hat die Stadtbau Aschaffenburg das anspruchsvolle Bau- und Modernisierungsprogramm erfolgreich und ohne größere zeitliche Verzögerung, unter Einhaltung von Kosten und unter Sicherstellung hoher Qualitäten, fortgeführt. Entgegen des bundesweiten Trends können wir sogar sagen, dass die Kräne sich bei uns weiterdrehten. Für die Fortführung unseres Bau- und Modernisierungsprogrammes ist es allerdings grundlegend, dass die eingangs erwähnten Rahmenbedingungen an Dynamik verlieren. Nur unter dieser Prämisse können wir unser Kernziel ohne Investitions- pausen dauerhaft verfolgen.

Investitionen in den Bestand und den Neubau

Abgeschlossene Maßnahmen:

Die Gebäudemodernisierungen an der **Laurentiusstraße 1 – 11 und dem Leiderer Stadtweg 59, am Tannenweg 11 – 15** und die energetische Sanierung und Dachgeschossaufstockung an der **Spessartstraße 10 und 12** sind weitgehend nach Plan verlaufen. Die energetische Sanierung der Objekte **Paulusstraße 12 – 18** wurde aufgenommen und schon in 2023 abgeschlossen. Beachtlich ist hierbei besonders, dass wir neben bezahlbaren Mieten und aktuellen KfW-Anforderungen auch den Baustil sowie die Fassadenkunst des Erbauungsjahres 1956 erhalten konnten.

Laufende Maßnahmen:

Das größte **Neubauprojekt „Anwandeweg“** der Stadtbau entwickelt sich erwartungsgemäß gut. Mit zunehmendem Baufortschritt steigt auch die Nachfrage seitens der Mieterinteressenten, was uns bestätigt, den richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Die Gebäudemodernisierungen am **Fichtenweg** verlaufen planmäßig. Nach Fertigstellung im Mai 2024 haben wir hier weitere 12 Wohnungen mit klimaneutraler Beheizung saniert.

Neue Maßnahmen:

Am **Leiderer Stadtweg 61 – 65** planen wir aktuell eine Dachgeschossaufstockung und neben der Modernisierung der Bestandswohnungen die Errichtung von 6 neuen Wohnungen, die wir mit der einkommensorientierten Förderung „drauf und dran“ finanzieren wollen. Nach Abschluss der Maßnahmen in der Spessartstraße 10 und 12 befinden wir uns aktuell in der energetischen Sanierung inklusive Dachgeschossaufstockung der Objekte **Spessartstraße 14 und 16**. Im Jahr 2024 werden wir den Bauantrag für das **Neubauprojekt am „Gabelsberger Block“** einreichen, der die Errichtung von 126 Wohnungen, welche wir mithilfe der einkommensorientierten Förderung finanzieren wollen, beinhaltet. Diese Wohnungen werden über Fernwärme klimafreundlich beheizt. Der Abriss der bestehenden Gebäude soll Ende 2024 / Anfang 2025 erfolgen.

Nachhaltigkeit

Unsere Klimastrategie haben wir im vergangenen Jahr erstellt. Sie wurde wesentlicher Anteil unseres Nachhaltigkeitsberichts, den wir im vergangenen Herbst zusammen mit der Abgabe der DNK-Entsprechenserklärung gemäß dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex publizierten. Wenngleich es zur Abgabe eines solchen Berichts noch keine gesetzliche Verpflichtung gab, haben wir uns dennoch bewusst hierfür entschieden und ebenfalls unsere Nachhaltigkeits-Roadmap mit klaren Zielen transparent gemacht.

Der gesamte Themenkomplex der Nachhaltigkeit ist aktuell sehr innovativ. Auch 2023 haben wir wieder Innovationen für unsere Mieter etabliert. So haben wir begonnen, unsere Heizungskeller mit digitalen Heizungssteuergeräten auszustatten, die auf Basis von künstlicher Intelligenz Optimierungen in den Heizungseinstellungen einsteuern. Dies jedoch ohne Verlust von Komfort für unsere Mieter. Das Projekt wollen wir in 2024 und nach erfolgreicher Probephase fortführen.

Unternehmensentwicklung

In den letzten Jahren sind Krisen zur Normalität geworden. Es ist davon auszugehen, dass sich Unternehmen zunehmend darauf einstellen müssen, dass die Häufigkeit von Krisen, gleich welcher Art, zunimmt.

Das bedeutet, dass wir uns als Unternehmen agil entwickeln müssen. Insofern haben auch die Investitionen und Bemühungen in das Unternehmen und den Arbeitsplatz des Teams zugenommen. Dauerhaft hohe Ansprüche an die Leistung sind nur mit einem motivierten und gut ausgebildeten Team möglich, das sich neben hoher Fachkompetenz auch mit Freude einbringt. 2023 bewegte sich in diesem Feld besonders viel Positives. Neben der Implementierung verschiedener neuer Softwareprodukte begann 2023 ein auf Mitarbeiterpartizipation ausgerichtetes Projekt der Unternehmensentwicklung.

Die im Jahr 2023 etablierte „Zukunftswerkstatt“ brachte einige Optimierungen auf den Weg, die sodann besonders in 2024 wirksam werden, aber bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Erfolge zeigten.

Ausblickend auf das Jahr 2024 erkennen wir weiterhin diverse Herausforderungen, darunter die fortlaufende Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen. Zugleich sehen wir auch Chancen für Innovationen, Digitalisierung und die Zusammenarbeit mit Partnern, um gemeinsam resilientere und zukunftsorientierte Lösungen zu entwickeln. Auf diese Herausforderungen freuen wir uns besonders in unserem 75. Jubiläumjahr.

Ebenso wie im vergangenen Jahr ist all das nur gemeinsam mit einem starken und motivierten Team zu meistern.

Mein herzlicher Dank gilt daher ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtbau. Zudem möchte ich dem Stadtrat der Stadt Aschaffenburg für seine breite politische Unterstützung, dem Aufsichtsrat für seine stets konstruktive und zielorientierte Beratung der Geschäftsführung und selbstverständlich auch allen Geschäftspartnern danken.

Nun wünsche ich Ihnen aber viel Freude mit unserem Geschäftsbericht 2023.

Herzliche Grüße

Ihr

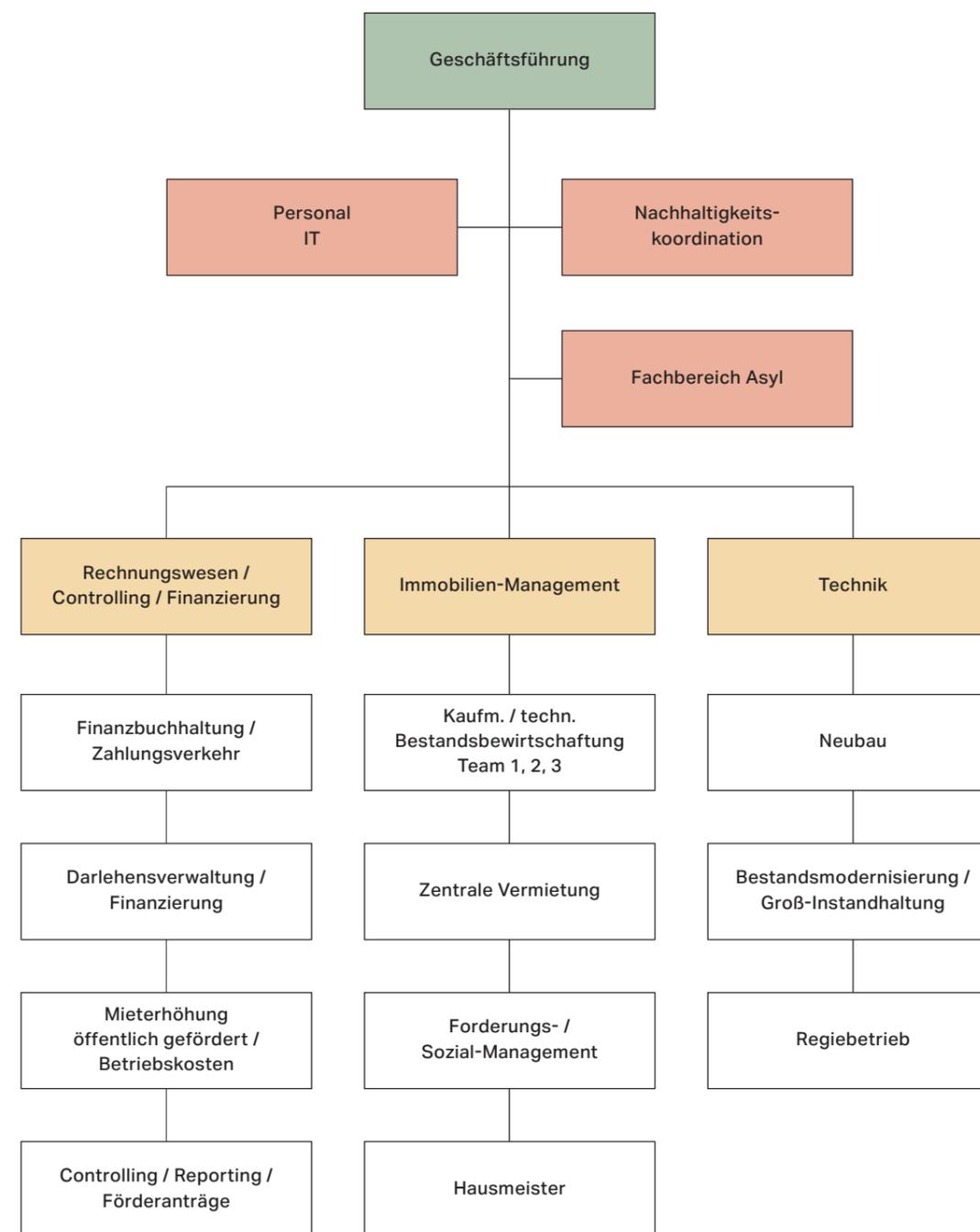


ANDRÉ KAZMIERSKI
Geschäftsführer

Unternehmensprofil Stand 31.12.2023

Firmenbezeichnung	Stadtbau Aschaffenburg GmbH HRB 40 – Handelsregister B Aschaffenburg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschafter	Stadt Aschaffenburg 96,97 % Eigene Anteile 3,03 %
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	15.242.000 €
Gründungsdatum	19.02.1949
Gebäudebestandsdaten	3.191 Wohneinheiten, davon 991 öffentlich gefördert
Gewerbeeinheiten	13
Garagen / Stellplätze	736
Wohnfläche / Nutzfläche	202.324 m ²
Grundstücksfläche	324.057 m ²
Geschäftsführer	André Kazmierski, FRICS, M. A. Real Estate Management
Aufsichtsratsvorsitzender	Oberbürgermeister Jürgen Herzing
Stellvertretender Vorsitzender	Bürgermeister a. D. Werner Elsässer (Austritt 08.05.2023)
Mitglieder	Oberbürgermeister a. D. Klaus Herzog Marcus Weber (Eintritt zum 08.05.2023) Jürgen Zahn (Austritt zum 19.06.2023) Karsten Klein (Eintritt zum 19.06.2023) Brigitte Gans Wolfgang Giegerich Moritz Mütze Rosemarie Ruf Peter Schweickard (stellv. Vorsitzender ab 07.06.2023)
Mitarbeiter	63 Verwaltung, 40 Regiebetrieb, Hausmeister
Firmensitz	Stiftsgasse 9, 63739 Aschaffenburg
Internet	www.stadtbau-ab.de
Mitgliedschaften	VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen VkA Verband kommunaler Arbeitgeber Initiative Wohnen.2050 e. V. DigiWoh Kompetenzzentrum Digit. Wohnungswirtsch. e. V. Aschaffenburg ist bunt

Organigramm Stand 31.12.2023



Lagebericht für 2023

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 96,97 % ist die Stadt Aschaffenburg. Die Gesellschaft selbst hält 3,03 % eigene Anteile. Sie wurde am 19.02.1949 gegründet und 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 Wohnbestände in Aschaffenburg ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Unterbringung von Flüchtlingen und wohnungslosen Menschen, 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 3.191 Wohnungen im Stadtgebiet Aschaffenburg.

Fichtenweg 30, 32 im Stadtteil Nilkheim – umfassende Modernisierung in 2023/2024 von 12 Wohneinheiten und neue Außenanlage im modernen Look. Es besteht ein Angebot für Mieterstrom (Photovoltaik-Strom); durch die Quartiersversorgung wird das Objekt „klimaneutral“ beheizt.



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher. Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr. Im Dezember 2023 lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Aschaffenburg bei 6,2 % (Vj.: 5,6 %).

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf

zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem Zwei-Prozent-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen des GdW die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort. Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen des GdW zufolge etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends ab: Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000er-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo-Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

Wohnungswirtschaft in Aschaffenburg

Der Wohnungsmarkt in Aschaffenburg ist nach wie vor angespannt. Die Mietenentwicklung ist weiterhin anhaltend positiv. Die geografisch günstige Lage zum Wirtschaftsraum Frankfurt lässt eine weitere positive, stabile Entwicklung des

Aschaffener Wohnungsmarktes erwarten. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht ein großer Wohnungsbedarf, insbesondere nach preisgünstigen Wohnungen.

Die Stadt Aschaffenburg ist in der aktuellen Mieterschutzverordnung (MiSchuV) aufgeführt. Es gilt in Aschaffenburg eine abgesenkte Kappungsgrenze. Dies bedeutet: Der Vermieter darf die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 15 % (statt 20 %) und nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus erhöhen. Abgesehen von den gesetzlichen Sonderregelungen in den §§ 559 und 560 BGB ist eine Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren von über 15 % nicht zulässig.

In der Stadt Aschaffenburg war Ende 2022 ein Bestand von 39.138 (Vj.: 38.890) Wohnungen zu verzeichnen. Mit einem Bestand von 3.191 Wohnungen zum Ende des Geschäftsjahres bewirtschaftet die Gesellschaft 8,2 % des gesamten Wohnungsbestandes in Aschaffenburg. Mit ihrer Mietpreispolitik versucht das Unternehmen dämpfend auf den Aschaffener Mietmarkt zu wirken. Die Nettosollmiete der Gesellschaft beträgt im Geschäftsjahr im Durchschnitt 6,62 € je m² Wohnfläche, während auf dem freien Wohnungsmarkt durchschnittlich 11,43 € je m² gefordert werden.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aschaffenburg wohnende Personen und Familien. Zum 31.12.2023 betrug die Anzahl der registrierten aktiv Wohnungssuchenden 1.291 Haushalte. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Aschaffenburg weiterhin dringend notwendig.

B. Wirtschaftsbericht

II. Geschäftsverlauf

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und die danach stark gestiegenen Energiepreise sowie die weiterhin hohen Baupreise waren in 2023 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dennoch wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse nicht maßgeblich beeinflusst. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von Mietwohnungen sowie der Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes tätig.

1. Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2023 insgesamt 3.191 Wohnungen mit 199.748,44 m² Wohnfläche, 13 gewerbliche Einheiten mit 2.575 m² Fläche (darunter ein Verwaltungsgebäude, ein Regiebetriebsgebäude mit Werkstatt und Büro, eine KiTa sowie ein Miteigentumsanteil am Quartierszentrum) sowie 736 Garagen.

2. Neubautätigkeit

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Mittel in den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen investiert. Im neuen Baugebiet „Anwandeweg“ im Stadtteil Nilkheim ist die Stadtbau Aschaffenburg mit dem Neubau der Schopenhauerstraße 1 – 11 weiter fortgeschritten. Bis zum Jahr 2024 werden hier 124 neue Wohnungen mit rund 9.247 m² Wohnfläche entstehen, davon 108 öffentlich gefördert. Für dieses Neubauvorhaben sind in 2023 Kosten in Höhe von 8,8 Mio. € angefallen. Im Jahr 2020 hat die Gesellschaft ein weiteres Grundstücksareal an der Schopenhauerstraße mit 6.856 m² Grundfläche erworben. Hier ist ein Neubauvorhaben mit ca. 161 öffentlich geförderten Wohnungen im Jahr 2033 projektiert. Für dieses Projekt sind im abgelaufenen Jahr 25,3 T€ aufgewendet worden.

Für das Neubauprojekt Gabelsberger Block, das im Jahr 2024 beginnen soll, sind für das abgeschlossene Jahr Kosten in Höhe von 870,1 T€ angefallen.

Für in Vorjahren abgeschlossene Baumaßnahmen sind im Jahr 2023 Restkosten angefallen:

- Außenanlage Paulusstraße 21 – 25 / Schneidmühlweg 48 = 16,3 T€
- HAQ I = 30,9 T€
- HAQ II inklusive Außenanlage = 65,6 T€
- Lautenschlägerstraße 8, 10 = 6,9 T€
- Reigersbergstraße 9 a = 7,2 T€

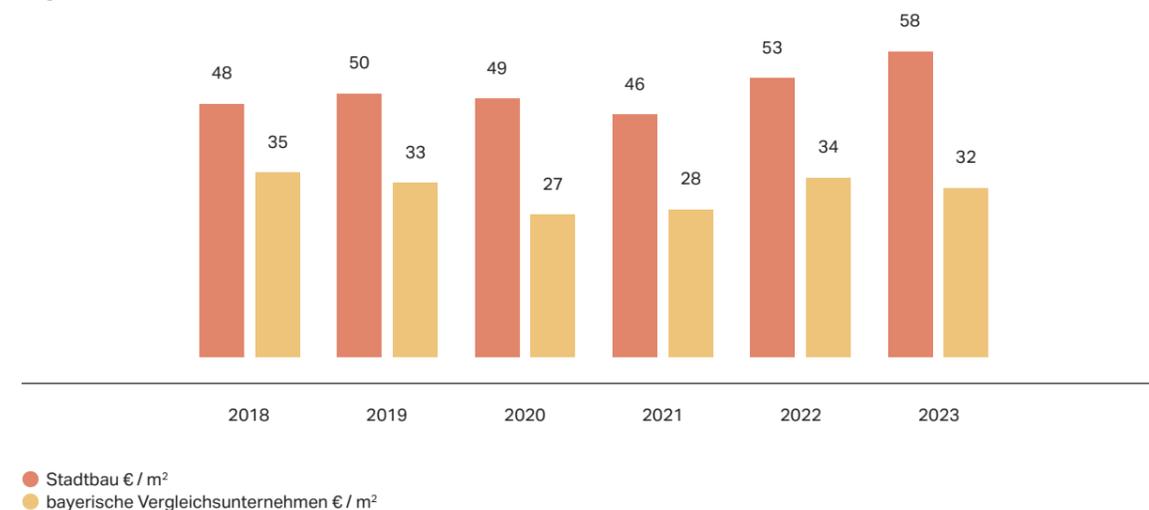
3. Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde mit den Modernisierungsmaßnahmen weitestgehend wie geplant begonnen. Sie werden planmäßig in 2024 bzw. Mitte 2025 abgeschlossen sein. Für wertverbessernde Maßnahmen im Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 3,5 Mio. € (Vj.: 3,8 Mio. €) aktiviert. Hierbei werden neue Dämmungen an Fassaden, Dachböden und Kellerdecken, neue Heizungsanlagen sowie neue Fenster bei verschiedenen Anwesen eingebaut. Bei einigen Objekten wurden oder werden noch neue Balkone angebaut. Im Hefner-Alteneck-Gebiet sind für die Neugestaltung der Außenanlagen Restkosten in Höhe von 6,8 T€ (Vj.: 1,6 T€) angefallen.

Kennzahlen	lfd. Jahr	Vorjahr
Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche in €	40,72	34,48
Instandhaltungskosten inkl. wertverbessernde Maßnahmen je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche in €	58,13	53,40

Entwicklung der Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zu anderen bayerischen Wohnungsgesellschaften (Ø 3.400 WE)

Angaben in €



Durchgeführte/begonnene umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Lage	Baujahr	WE	Wohnfläche m ²	Beginn bis Ende	erwartete Kosten rd. T€
Leiderer Stadweg 61 – 65	1954	18	1.056	08/22 bis 03/25	3.600
Spessartstraße 10, 12	1953	24	1.890	10/21 bis 11/23	3.000
Spessartstraße 14, 16	1953	24	1.890	12/23 bis 03/25	3.606
Fichtenweg 30, 32	1974	12	925	06/22 bis 03/24	3.264
Gesamt		78	5.761		13.470

B. Wirtschaftsbericht

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden unwesentliche Verkäufe aus dem Anlagevermögen i. H. v. 1,4 TC vollzogen.

5. Verwaltungstätigkeit

Im Jahr 2023 wurden die Mietverwaltung und Buchführungsarbeiten für 15 Mieteinheiten (Vj.: 15) der Stadt Aschaffenburg durchgeführt.

6. Unterbringung von Asylbewerbern

Die im Jahr 2014 begonnene dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern wird als zusätzliches Tätigkeitsfeld fortgeführt. Mit Aufsichtsratsbeschluss vom Dezember 2018 wurde die Unterbringung auf Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen erweitert. Zum Jahresende 2023 hat die Gesellschaft im Stadtgebiet 75 Objekte angemietet und stellt darüber hinaus zwei weitere Objekte mit insgesamt 18 Wohnungen zur Verfügung. Insgesamt waren per 31.12.2023 in den bereitgestellten Objekten 640 Personen untergebracht, davon 117 wohnungslose Menschen. Mit Beschluss vom 02.05.2022 hat die Stadt auf die Verrechnung der bis zum 28.02.2022 angefallenen Überschüsse i. H. v. rund 3 Mio. € verzichtet. Gemäß Überlassungsvertrag wurde vereinbart, dass die erwirtschafteten Gewinne bei der Gesellschaft verbleiben und mögliche Verluste durch die Stadt Aschaffenburg ausgeglichen werden. Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres aufgrund der planmäßig umgesetzten Neubau- und Modernisierungsvorhaben und der fortgeführten Unterbringung von Asylbewerbern als positiv.

III. Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren nicht quantifizierbaren Aspekten insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Eigenkapitalquote:

$$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$$

Die Eigenkapitalquote beschreibt die Beziehung zwischen Eigen- und Gesamtkapital. Je mehr Eigenkapital ein Unternehmen zur Verfügung hat, desto besser ist in der Regel seine Bonität, desto höher ist seine finanzielle Stabilität und desto unabhängiger ist es von Fremdkapitalgebern.

Eigenkapitalrentabilität:

$$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragssteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.}}$$

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

Kapitaldienstdeckung:

$$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$$

Mit der Kapitaldienstdeckung wird das Verhältnis zwischen erforderlichem Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) aus dem Kreditvertrag und Cashflow aus der Immobilie wiedergegeben. Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

Indikator		Vorjahres-Wert 2022	Ist-Wert 2023	Prognose-Wert für 2024
Eigenkapitalquote	%	23,2	22,9	22,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	3,3	0,8
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	34,5	40,7	39,8
Kapitaldienstdeckung	%	34,9	34,3	35,4

Die Eigenkapitalquote beträgt 22,9 % (Vj.: 23,2 %). Die Abweichung zu der prognostizierten Eigenkapitalquote in Höhe von 22,2 % ist u. a. durch geringere Darlehensvalutierungen verursacht.

Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,3 % (Vj.: 4,3 %). Die Abweichung zur prognostizierten Eigenkapitalrentabilität in Höhe von 3,0 % ist im Wesentlichen durch den Mehrerlös bei der Unterbringung von Asylbewerbern begründet.

Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen liegen über den Erwartungen, dies lässt sich im Wesentlichen auf die erhöhte Rückstellung der unterlassenen Instandhaltungen zurückführen, welche überwiegend durch die Sanierung der Tiefgarage im Hasenhäweg begründet ist. Die Kapitaldienstdeckung hingegen liegt unter den Erwartungen.

B. Wirtschaftsbericht

1. Ertragslage

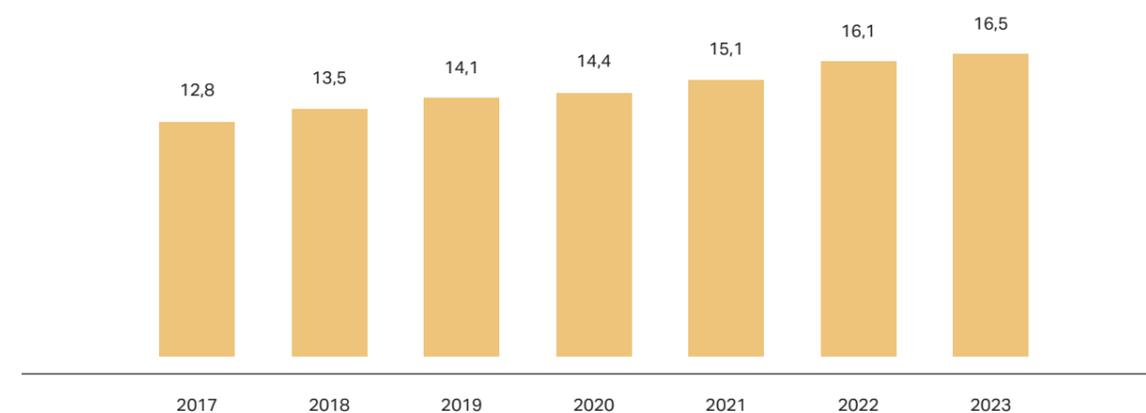
Es wurden Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 25.782,7 T€ (Vj.: 24.281,7 T€) erzielt. Hier haben sich insbesondere die Sollmieten aufgrund von fertiggestellten Neubauten und modernisierten Objekten auf 16.465,7 T€ (Vj.: 16.095,3 T€) erhöht, während die Erlöse für die Unterbringung von Asylbewerbern auf 4.760,7 T€ (Vj.: 3.595,7 T€) angestiegen sind. Insgesamt wurde, aufgrund der Mehrerlöse bei der Unterbringung von Asylbewerbern, die Prognose für Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 25.768 T€ übertroffen. Die Nettosollmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter von 6,48 € auf 6,62 € an. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der ganzjährigen Auswirkung der Vermietung von fertiggestellten Neubaumaßnahmen, den Auswirkungen der Neuvermietung von Wohnungen nach Mieterwechsel und den Modernisierungsumlagen bei Wohngebäuden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 946,6 T€ (Vj.: 496,9 T€) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr. Dies resultiert daraus, dass im Vergleich zum Vorjahr u. a. Tilgungszuschüsse sowie die Auflösung der RfB-Rückstellung zugeflossen sind.

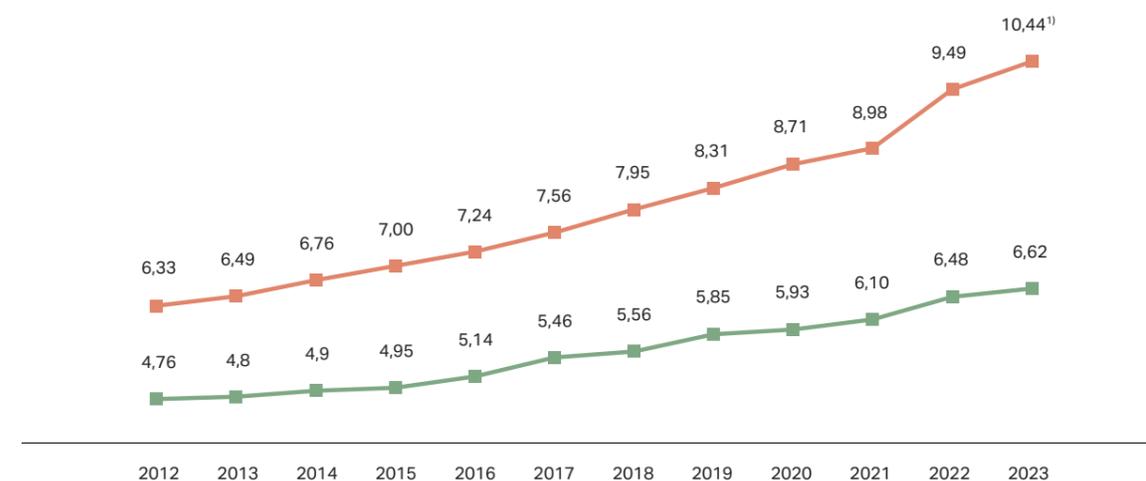
Der Jahresüberschuss 2023 der Stadtbau Aschaffenburg beträgt 1.735,2 T€ (Vj.: 2.195,9 T€). Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung sowie den Überschüssen aus der Unterbringung von Asylbewerbern geprägt. Gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höhere Abschreibungen und Zinsaufwendungen konnten dadurch aufgefangen werden. Im Vergleich zur Planung (1.564 T€) ist das Jahresergebnis für 2023 höher ausgefallen. Dies ist u. a. auf die Mehreinnahmen bei den Erlösen für die Unterbringung von Asylbewerbern zurückzuführen sowie auf die Kostenverschiebungen der Bauprojekte aufgrund zeitlicher Verzögerungen in die Folgemonate bzw. ins Folgejahr.

Die Ertragslage der Gesellschaft im Jahr 2023 ist gut.

Entwicklung der Jahressollmieten gesamt
(in Mio. €)



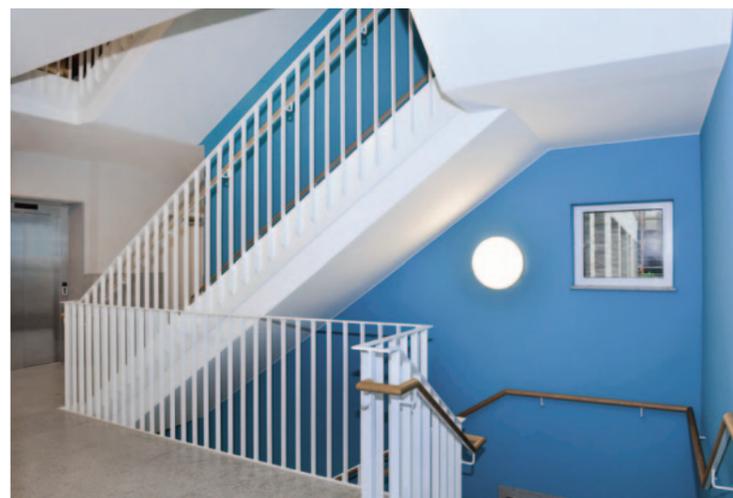
Mietpreisentwicklung 2012 – 2023
durchschnittliche Mieten Bestandswohnungen in € pro m² in Aschaffenburg
(Quelle Immo Scout24)



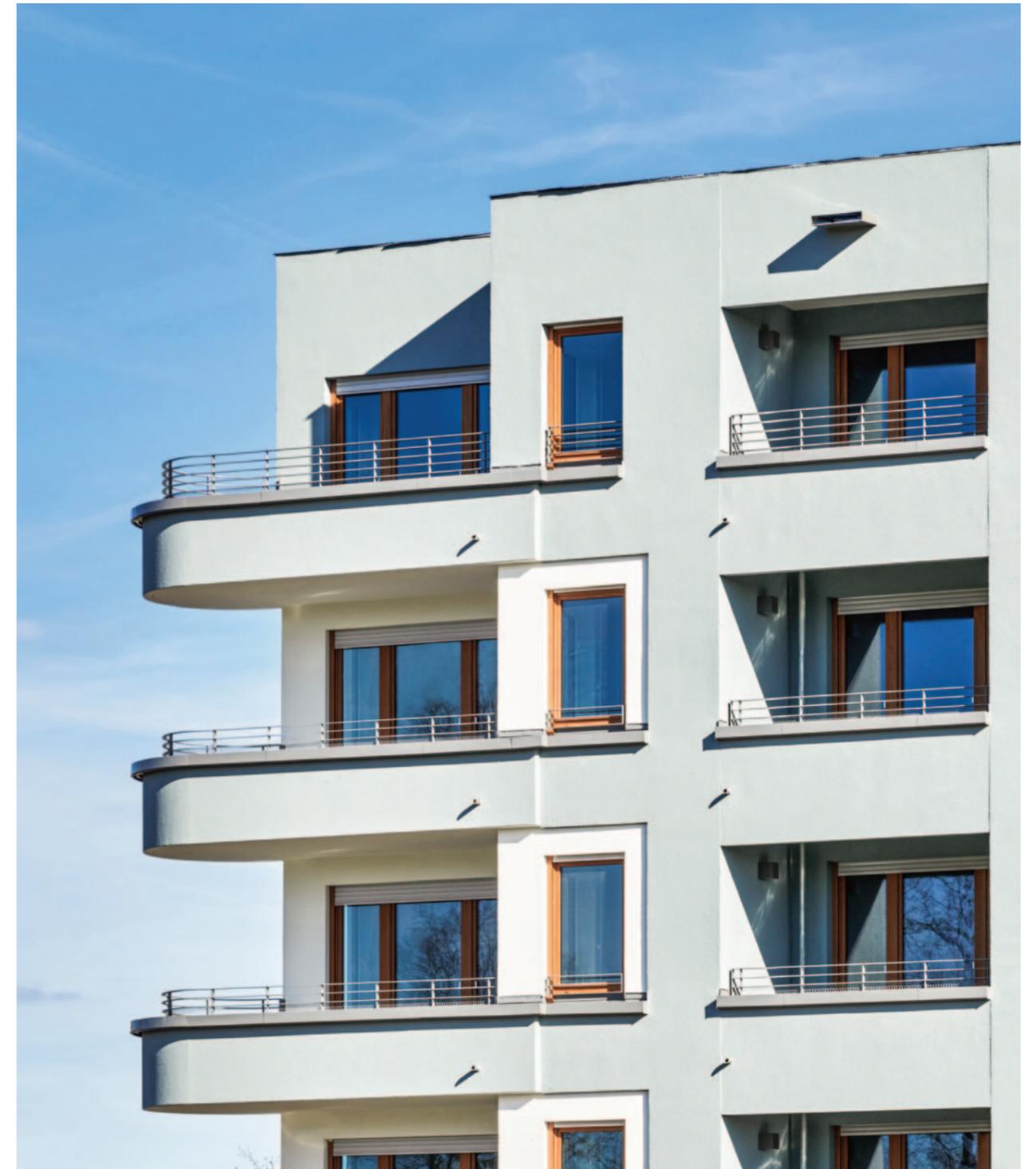
● Mietpreise Aschaffenburg im Durchschnitt ¹⁾ Stand Q4/23
● Mietpreise Stadtbau im Durchschnitt



Aussicht vom großen Balkon des 4. Stockwerks in der Schopenhauerstraße 11 mit Schlossblick



Großzügiges, modernes und breites Treppenhaus mit Aufzug und Echtholzhandläufen aus Eiche. Die Treppenhäuser des Neubaus Schopenhauerstraße werden in unterschiedlichen ansprechenden Farben gestaltet (Beispiel Schopenhauerstraße 9).



Ausschnitt der architektonisch sehr exquisit gerundeten Balkone und Loggien mit taubenblauem Fassadenanstrich in der Schopenhauerstraße 1 – 11; 2. Das ansprechende moderne Ambiente vermittelt unseren Mietern eine hochwertige Wohnatmosphäre zu günstigen Mietpreisen.

B. Wirtschaftsbericht

2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

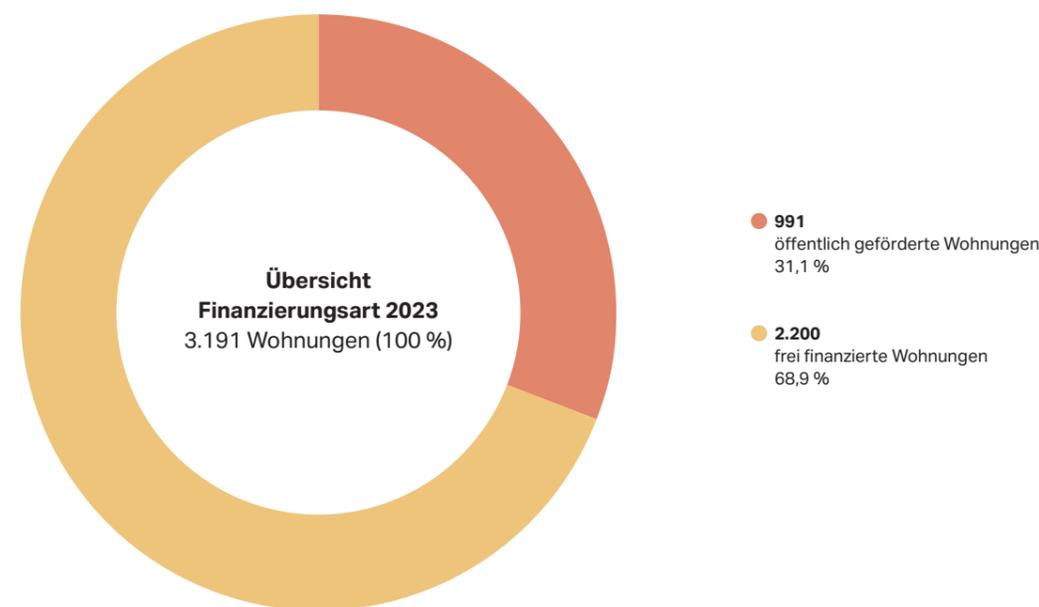
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 3,4 (Verschuldungsgrad). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i. d. R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahren – gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch Aufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben auf 163.664,1 T€ (Vj.: 156.609,8 T€) erhöht.

b) Investitionen

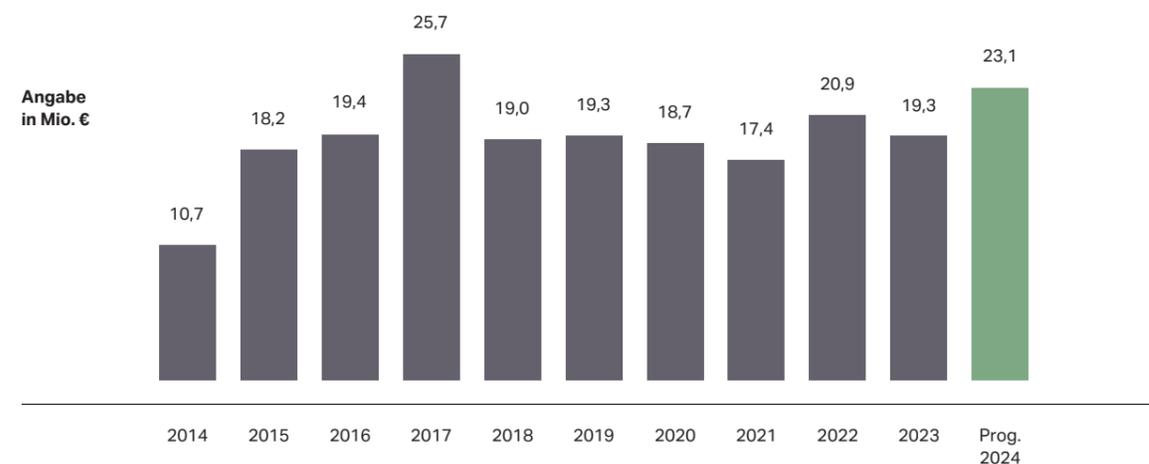
Die wesentlichen Investitionen wurden im Kalenderjahr 2023 im Bereich Neubau und Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der bestehenden Wohnimmobilien auch für die Zukunft sichergestellt sein soll. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde im Stadtteil Nilkheim mit dem Neubauvorhaben Schopenhauerstraße 1 – 11 mit 124 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten weiter fortgeschritten. Rund 13.632,7 T€ wurden insgesamt für Neubauten und Modernisierungen investiert. Zur Fortführung der geplanten und begonnenen Neubau- und Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2024 bis 2033 weitere Kosten in Höhe von rund 131,6 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 2024 bis 2033 Fremdmittel in Höhe von 113,4 Mio. € aufgenommen.

c) Liquidität

Die Zahlungsströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 8.038,4 T€ (Vj.: 6.184,6 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -12.612,0 T€ (Vj.: -15.042,2 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 1.556,2 T€ (Vj.: 13.377,8 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit eine Abnahme von Zahlungsmitteln in Höhe von -3.017,4 T€. Der zum 31.12.23 verbleibende Finanzmittelbestand von 8.815,2 T€ (Vj.: 11.832,6 T€) wird überwiegend für die geplanten Modernisierungen und Neubauten verwendet. Für die in 2023 und 2024 anstehenden Investitionen stehen bereits zum Bilanzstichtag noch nicht valutierte Darlehen in Höhe von 13,4 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 2023 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Finanzierung der Investitionen in 2024 ist gesichert. Die geplanten Eigenmittel stehen zur Verfügung.



Gesamtinvestitionen:
Neubau / Instandhaltung / Modernisierung



B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 221,4 Mio. € auf 232,1 Mio. € gestiegen. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 209,1 Mio. € (Vj.: 199,4 Mio. €). Das entspricht 90,1 % (Vj.: 90,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Mehrung der Anlagen im Bau zurückzuführen. Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus unfertigen Leistungen und flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft mit 23,0 Mio. € (Vj.: 21,9 Mio. €) bilanziert. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag 53,1 Mio. € (Vj.: 51,4 Mio. €). Die Eigenmittel einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung belaufen sich auf 56,1 Mio. € (Vj.: 54,8 Mio. €) und entsprechen 24,2 % (Vj.: 24,8 %) 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 11,0 Mio. € stehen Tilgungen von 3,8 Mio. € gegenüber. Langfristige Investitionen sowie Grundstockvorräte und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 209,1 Mio. € (Vj.: 199,4 Mio. €) sind vollständig durch Eigenmittel und langfristige Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 219,6 Mio. € (Vj.: 211,4 Mio. €) finanziert. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Geschäftsführung der Stadtbau Aschaffenburg beurteilt die wirtschaftliche Lage aufgrund der vorliegenden Vermögens- und Kapitalstruktur als positiv.



Erhalt und Restaurierung der historischen Fassadenmalerei an allen Gebäuden der Paulusstraße 12 – 18, unter anderem der „Heilige Paulus“ (rechts). In den Bereichen der Fassadenmalerei wurde statt Außendämmung eine aufwendige Innendämmung angebracht, um die Kunst zu erhalten.



Paulusstraße 12 – 18 im Stadtteil Damm – energetische Sanierung in 2023/2024 von 22 Wohneinheiten (oben: Paulusstraße 12, unten: Paulusstraße 14 – 18)

B. Wirtschaftsbericht

IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter III. Lage der Gesellschaft sowie auf C. I. Prognosebericht.

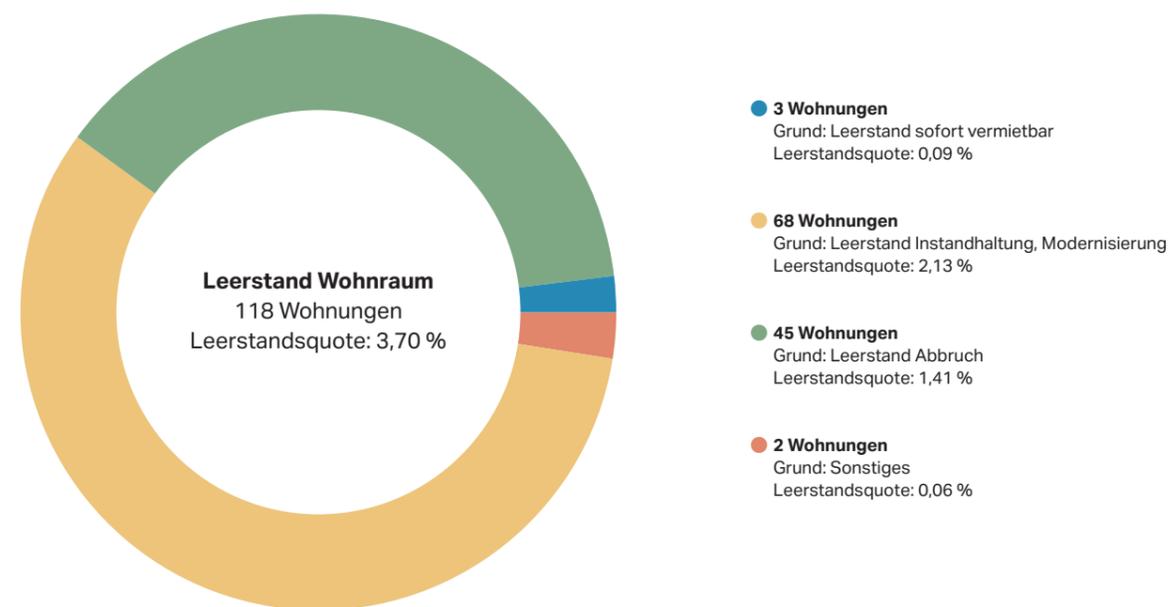
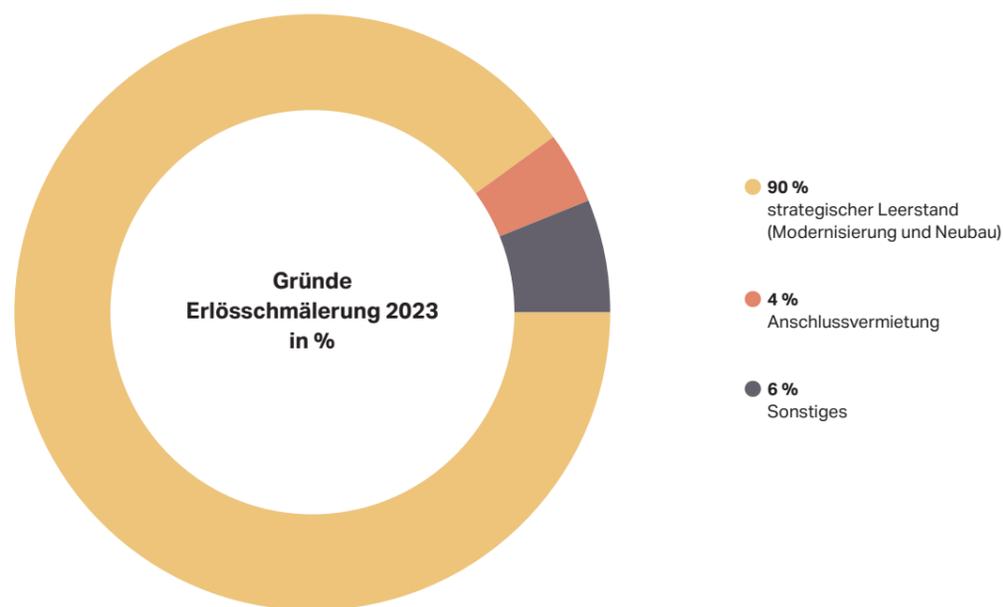
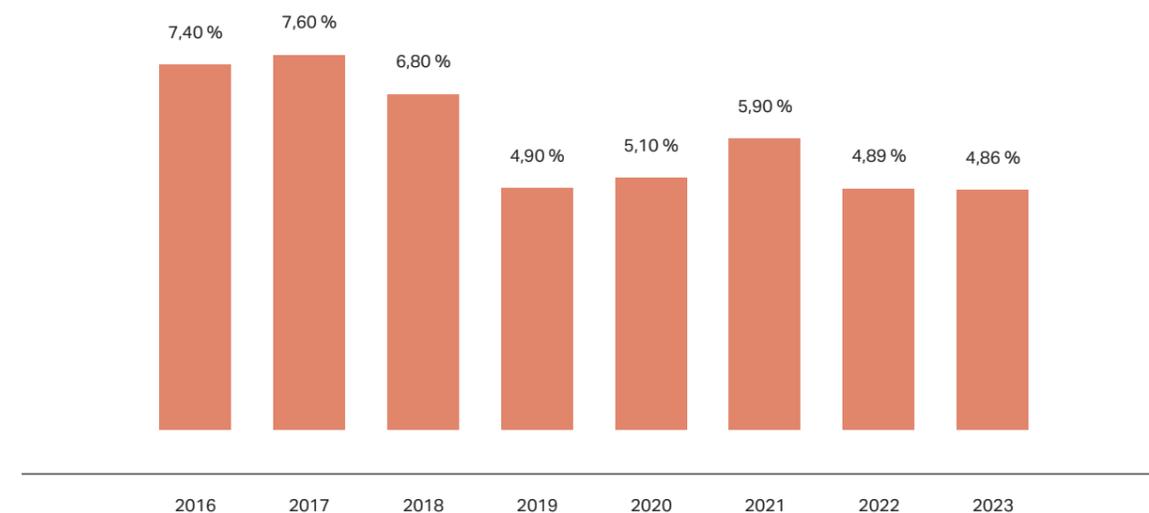
1. Erlösschmälerungen, Leerstände und Fluktuation

Die Erlösschmälerungen zeigen auf, wie hoch der Anteil der Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand wegen Mieterwechsel und Modernisierungen an der Nettosollmiete der Wohnungen ist. Im Jahr 2023 betrug die Erlösschmälerungen 3,0 % der Jahressollmiete (Vj.: 3,1 %) und liegen damit unter der Prognose von 3,8 %. Die Gesellschaft erwartet für 2024 Erlösschmälerungen von 1,5 %. Durch den geplanten Abbruch des Gabelsberger Blocks werden die Jahressollmieten in 2024 bzw. 2025 nicht mehr in den Sollmieten eingerechnet,

sodass hier die berücksichtigten Erlösschmälerungen ab dem Zeitpunkt des Abbruchs wegfallen. Je nach Abbruchdatum wird sich der Prognosewert für 2024 verändern. Die Leerstandsquote zeigt an, wie viel Prozent der Gesamtwohnungen zum Bilanzstichtag leer stehen.

Zum 31.12.2023 standen 118 Wohneinheiten (Vj.: 85 Wohneinheiten) leer. Darin sind 115 Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen, zum Abriss oder zum Verkauf vorgesehen sind. Die Leerstandsquote betrug zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres 3,7 % (Vj.: 2,7 %) und liegt unter dem prognostizierten Niveau von 5,6 %. Für 2024 wird eine Leerstandsquote von 4,8 % erwartet. Die Fluktuationsrate zeigt an, wie hoch der Anteil der Mieterwechsel an der Anzahl der Wohnungen innerhalb einer Periode ist. Im Geschäftsjahr 2023 waren 155 (Vj.: 156) Mieterwechsel zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate betrug 4,9 % (Vj.: 4,9 %) und liegt unter der Prognose von 5,0 %. Für 2024 rechnet die Gesellschaft mit 160 Mieterwechseln und einer Fluktuationsrate von 5,0 %.

Mieterfluktuationsrate
(in %)



B. Wirtschaftsbericht

2. Umweltbelange

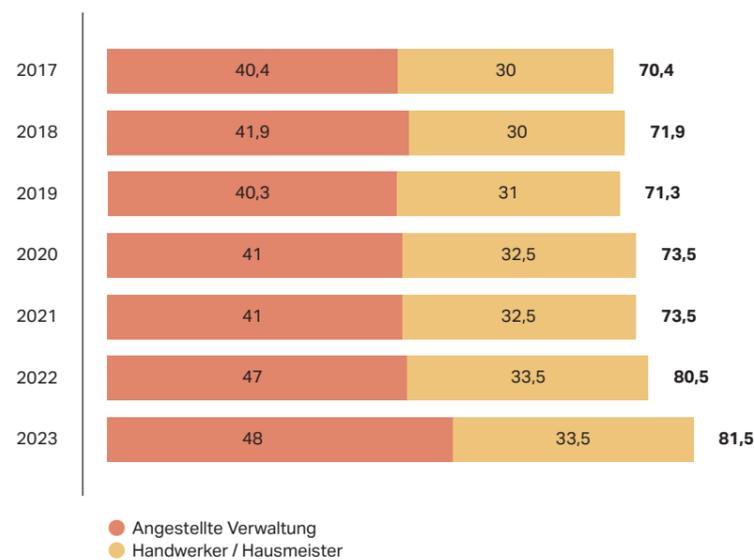
Die Gesellschaft hat im vergangenen Jahr die Ergebnisse des Klimapfads und deren finanzielle Auswirkungen auf die Gesellschaft erarbeitet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die energetische Bestandsstruktur der Gesellschaft positiv zu bewerten ist. Es besteht nur ein geringer Anteil der Gebäude (27 Gebäude) in den kritischen Energieeffizienzklassen F, G und H, welche vorrangig saniert werden. Der energetische Bestand wurde abhängig von den Emissionen in Scope 1 und 2 geclustert. Die finanzielle Belastung aus der Umsetzung der Klimastrategie wurde mit dem bestehenden Zehnjahresplan kombiniert und die finanziellen Auswirkungen wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt. Die Gesellschaft hat im letzten Jahr den kompletten Gebäudebestand analysiert und den Fokus auf den Wechsel auf alternative Energieträger gelegt und mögliche Quartierslösungen gefunden. Jedoch konnte dies durch den Erlass des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze und die sich daraus ergebende Verpflichtung für die Kommunen nicht finalisiert werden. Die Gesellschaft befindet sich in engem Austausch mit der Stadt Aschaffenburg und den Stadtwerken Aschaffenburg.

3. Mitarbeiter

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH 103 Mitarbeiter (m/w/d). Im Jahr zuvor waren 100 Beschäftigte im Unternehmen tätig. Die steigende Mitarbeiterzahl lässt sich u. a. durch die personelle Aufstockung im Asylbereich erklären. Die Stadtbau Aschaffenburg investiert ebenso in den Nachwuchs und bietet im kaufmännischen Bereich zwei Ausbildungsplätze an. Im kommenden Herbst wird die Stadtbau Aschaffenburg GmbH auch eine Ausbildungsstelle im technischen/handwerklichen Bereich anbieten.

Frei werdende Stellen werden auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft und grundsätzlich zunächst intern ausgeschrieben. Zusätzliche Stellen wurden geschaffen. So wurde letzten Herbst ein IT-Projektmanager für die Digitalisierungsprojekte eingestellt. In diesem Jahr soll zudem eine Personalreferentin eingestellt werden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an berufsbezogenen Fort- und Weiterbildungslehrgängen teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 30,5 T€ (Vj.: 41,7 T€) aufgewendet. Die geplanten Fortbildungskosten für 2023 betragen 35,0 T€.

Mitarbeiter nach Bereichen (VZ – äquivalent)



Aus Gründen der Nachhaltigkeit sowie zur Stärkung der Motivation wurden unsere Hausmeister 2023 mit insgesamt 8 neuen E-Fahrzeugen ausgestattet. Zufriedene Mitarbeiter sind für die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ein hohes Gut.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Für die Gesellschaft sind die demografische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen in Aschaffenburg ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt. Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die Stadtbau Aschaffenburg GmbH neben der Modernisierungsstrategie in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen, soweit dies die finanzielle Lage zulässt. Die nächsten 10 Jahre werden von einem nachhaltig realisierbaren Bau- und Modernisierungsprogramm geprägt sein. In diesem Planungszeitraum sollen weitere 171 Wohnungen geplant bzw. neu errichtet und 340 Wohnungen umfassend modernisiert werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen in diesem Zeitraum beträgt 175,3 Mio. €. Auf die Neubautätigkeit entfallen hiervon 79,4 Mio. €. Die Fremdkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen machen bis 2033 einen Betrag in Höhe von 95,9 Mio. € aus.

Die Umsatzerlöse werden sich in den nächsten 10 Jahren von 27,4 Mio. € auf 29,4 Mio. € erhöhen. Hierbei wird erwartet, dass sich die Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen von Wohnungen von 16,6 Mio. € auf 22,8 Mio. € aufgrund der fer-

tiggestellten Neubauprojekte und Modernisierungen erhöhen, während sich die Umsatzerlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern von 4,9 Mio. € auf 0,3 Mio. € reduzieren. Es wird für das kommende Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von rund 0,3 Mio. € bis 0,7 Mio. € gerechnet.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen alle Gebäude in den kritischen Energieeffizienzklassen F, G und H energetisch saniert werden, um die Klimaziele bis 2030 zu erreichen. Bereits im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurde die Paulusstraße 12 in der kritischen Energieklasse H energetisch saniert. Weitere betroffene Gebäude sind in den nächsten Jahren vorgesehen.

II. Risikobericht

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung operativer Geschäftsprozesse unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht – geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten ver-

ursacht. Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.

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. Die Gesellschaft ist sich bewusst, dass die Beleihungsspielräume nur begrenzt zur Verfügung stehen, und wird durch einen externen Finanzdienstleister betreut. 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. Das Jahresergebnis 2024 könnte geringer als geplant ausfallen, wenn die Einnahmen (insbesondere die Mietenentwicklung) niedriger oder die Instandhaltungskosten höher als geplant sind.

Für die Gesellschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie für die überschaubare Zukunft nicht.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Anfragen von 1.291 wohnungssuchenden Haushalten bei der Gesellschaft bestätigt. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen,

sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. Single-Haushalte. In ökologischer Hinsicht tragen die energetischen Maßnahmen von der Stadtbau Aschaffenburg zu einem sparsamen Verbrauch wertvoller Ressourcen sowie zum Klimaschutz bei. Diese Maßnahmen unterstützen die Anstrengungen der Gesellschaft, ihre Marktposition nachhaltig zu sichern und zu verbessern.

Das Jahresergebnis für 2024 könnte dann besser ausfallen, wenn auf der Kostenseite die Instandhaltungs- sowie die Finanzierungskosten niedriger als geplant ausfallen und wenn auf der Erlöseseite die Mieteinnahmen und die Erlöse aus der Unterbringung von Asylbewerbern höher als geplant vereinbart werden können.

Gesamtaussage:

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht sowie Risikomanagementsystem

IV. Risikomanagementsystem

Bei der Stadtbau Aschaffenburg ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das darauf ausgerichtet ist, die wesentlichen Risiken frühzeitig zu erkennen, um hierauf bestimmte Risikosteuerungsmaßnahmen 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-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung beinhaltet. Auch sind alle wesentlichen Kernprozesse hierin beschrieben und geregelt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft ein für alle Mitarbeiter verpflichtendes Tax Compliance System eingeführt.

Weiterhin erstellt die Gesellschaft Mehrjahrespläne, Quartals- und Monatsberichte und setzt sich hierbei mit den wertbeeinflussenden externen Einflüssen auseinander. Die Einführung des Unternehmenstools „avestrategy“ in 2023 wurde erfolgreich durchgeführt, sodass die Gesellschaft nun mithilfe dieser Software die Unternehmenssteuerung dynamischer und schneller gestalten wird. Zusätzlich wurde Ende 2023 ein neues Modul von Wowiconsult für das technische Portfoliomanagement (mevivoEco) erworben, um die Umsetzung der Klimastrategie in die Unternehmensplanung zu integrieren. 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 bzw. Bausparmodelle) für einen großen Teil der auslaufenden Festzinsbindungen und für die Finanzierung anstehender Neubau- und Modernisierungsvorhaben eingesetzt. Damit wurde eine langfristige, sichere und günstige Finanzierungsbasis geschaffen. Dadurch konnte sich die Gesellschaft von der zukünftigen Zinsentwicklung weitgehend unabhängig machen.

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

E. Nachhaltigkeitsbericht

Durch die Pflicht zur Erstellung eines CSRD-konformen Nachhaltigkeitsberichts hat sich die EU das Ziel gesetzt, dass Unternehmen neben der Offenlegung von rein finanziellen Berichten auch nachhaltige Aspekte in Form eines Nachhaltigkeitsberichts veröffentlichen müssen. Die Gesellschaft hat bereits einen Nachhaltigkeitskoordinator, der in der Pilotgruppe des Verbands integriert ist und nun gemeinsam mit verschiedenen Arbeitsgruppen die relevanten Nachhaltigkeitspunkte für die Gesellschaft ausarbeitet. Im letzten Jahr wurde erstmalig der Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft

veröffentlicht. Der Nachhaltigkeitsbericht basiert auf den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), den dort hinterlegten Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Arbeitshilfe des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Der Bericht entspricht zudem vollumfänglich dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz. Durch die frühzeitige und daher freiwillige Umsetzung möchte die Gesellschaft bereits jetzt ihrer Pflicht freiwillig nachkommen.

Aschaffenburg, 28.03.2024

ANDRÉ KAZMIERSKI
Geschäftsführer

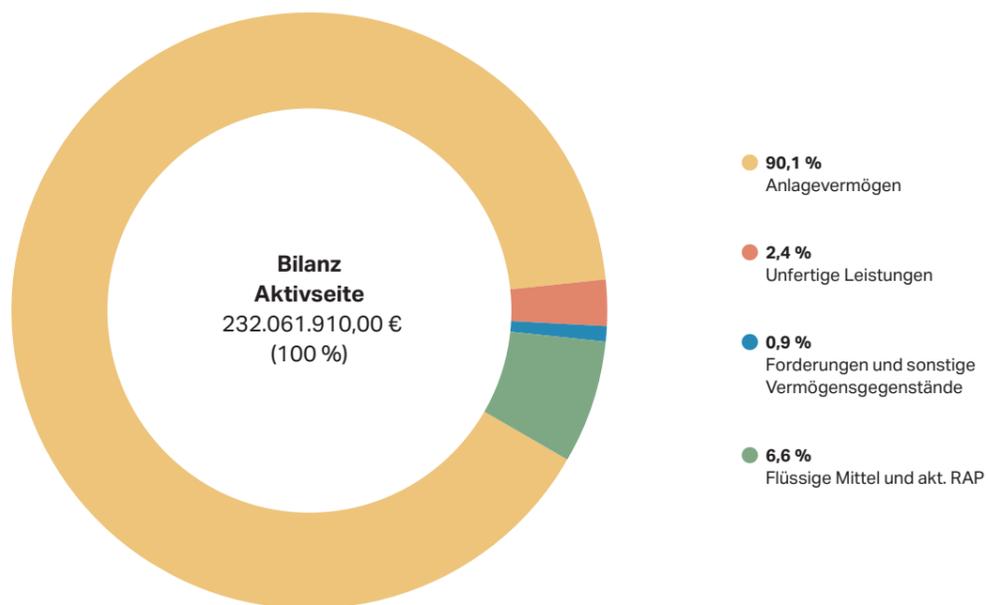


Spessartstraße 10, 12 in Aschaffenburg mit 24 Wohneinheiten – in 2023 abgeschlossene umfassende Modernisierung von 18 Wohneinheiten. Bei diesem Projekt wurde durch Dachanhebung und Balkonanbau zusätzlich 230 m² mehr Wohnraum geschaffen und den Mietern aus den oberen Stockwerken ein wunderbarer Ausblick auf Aschaffenburg ermöglicht.

Bilanz zum 31.12.2023 Aktiva

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form.

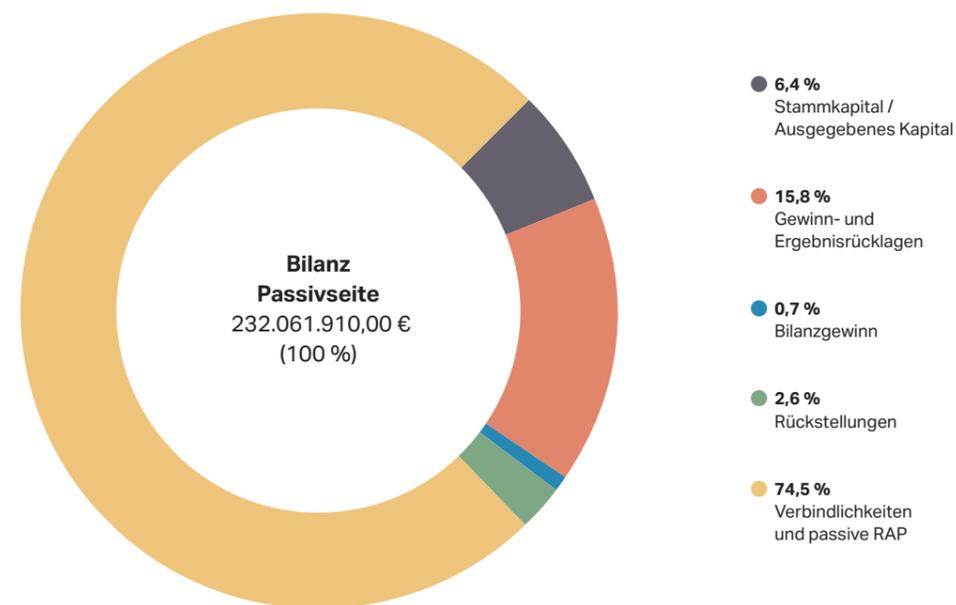
Aktiva	2023 in €	2022 in €
I. Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	86.693,00	40.896,00
Sachanlagen	209.055.110,91	199.348.855,60
Finanzanlagen	70,00	70,00
Anlagevermögen insgesamt	209.141.873,91	199.389.821,60
II. Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen	5.471.967,96	4.942.770,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.113.802,01	2.033.257,81
Flüssige Mittel, Bausparguthaben	15.267.047,51	14.951.932,37
Umlaufvermögen insgesamt	22.852.817,48	21.927.960,69
III. Rechnungsabgrenzungsposten	67.218,61	77.599,82
Bilanzsumme	232.061.910,00	221.395.382,11



Bilanz zum 31.12.2023 Passiva

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form.

Passiva	2023 in €	2022 in €
I. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	15.242.000,00	15.242.000,00
./ Nennbetrag Eigene Anteile	-463.300,00	-463.300,00
= Ausgegebenes Kapital	14.778.700,00	14.778.700,00
Andere Gewinnrücklagen	36.574.067,09	34.378.215,77
Jahresüberschuss	1.735.205,71	2.195.851,32
Eigenkapital insgesamt	53.087.972,80	51.352.767,09
II. Rückstellungen	5.977.453,99	5.800.818,87
III. Verbindlichkeiten	172.996.483,21	164.241.796,15
IV. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	232.061.910,00	221.395.382,11





In Kooperation mit dem Unternehmen Bee-Rent und dem hiesigen Imker Matthias Thoma etablierte die Stadtbau Aschaffenburg GmbH insgesamt vier Honigbienen- und zur Förderung der Artenvielfalt einen Wildbienenstock in den Freiflächen der Stadtbau. Das Projekt startete gemeinsam mit Vertretern von Stadtbau, Umweltamt, AB summt und dem Bienenzuchtverein Aschaffenburg-Damm am Stiftsberg. Der Honigertrag ist beeindruckend und trägt zur Nachhaltigkeit bei. Außerdem haben wir mehr als 6.000 m² Blühwiesen mit regionalen Blumensamen bepflanzt, um eine noch schönere und buntere Umgebung zu schaffen. Gemeinsam schaffen wir ein Zuhause für die Natur.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023 in €	2022 in €
Umsatzerlöse	25.932.436,43	24.448.734,19
Bestandsveränderungen	529.197,45	-5.603,46
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.242.854,00	1.246.745,00
Sonstige betriebliche Erträge	946.627,92	496.936,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.547.146,15	11.406.138,06
Rohergebnis	15.103.969,65	14.780.674,08
Personalaufwand	5.482.388,07	4.973.937,97
Abschreibungen	3.973.915,03	3.869.168,59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.689.169,70	1.508.425,08
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.330,69	5.196,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.283.622,78	2.238.488,17
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.735.204,76	2.195.850,40
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,95	-0,92
Sonstige Steuern	0	0
Jahresüberschuss	1.735.205,71	2.195.851,32

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH hat ihren Sitz in Aschaffenburg und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Aschaffenburg unter der Nummer HRB 40 eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB und den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Stadtbau Aschaffenburg GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlussstellung 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 aktuellen Fassung 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.

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 bis 80 Jahre
Geschäfts- und andere Bauten	30 bis 80 Jahre
Garagen	20 bis 25 Jahre
Außenanlagen	19 Jahre
Müllhäuser und Bürocontainer	14 Jahre
Maschinen und maschinelle Anlagen	8 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 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 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über 5 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 mit 25,0 T€ (Vj.: 25,0 T€) 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 7 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 1,03 % (Vj.: 0,59 %) p. a. und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurde für 2023 eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 5,5 % (Vj.: 7,5 %) 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 S. 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Steuersätze KSt 15,825 % (Vj.: 15,825 %), GewSt 14,0 % (Vj.: 14,0 %).

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 (Anlage 1) dargestellt. Investitionszuschüsse in Höhe von 2.896,1 T€ (Vj.: 102,0 T€) wurden unter den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten unfertige Leistungen sind 5.472,0 T€ (Vj.: 4.942,8 T€) 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 10,2 T€ (Vj.: 1,1 T€). Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 359,8 T€ (Vj.: 192,0 T€) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag fällig werden.

Forderungen gegen Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

- Forderungen aus Vermietung (1.244,9 T€; Vj.: 1.175,1 T€)
- Forderungen aus Betreuungstätigkeit (5,4 T€; Vj.: 5,8 T€)
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, davon 10,0 T€ mit einer Restlaufzeit über einem Jahr (25,5 T€; Vj.: 24,5 T€)

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind insbesondere folgende Rückstellungen für:

	31.12.2023 in T€	31.12.2022 in T€
Ausstehende Rechnungen Sachanlagevermögen	845,0	833,5
Instandhaltungen, die innerhalb drei Monaten nachgeholt werden	711,0	211,0
Ausstehende Rechnungen von Betriebskosten	236,6	164,0
Altersteilzeit ¹⁾	289,3	386,4
Interne Kosten der Jahresabschlusserstellung, Betriebskostenabrechnung, Prüfungskosten	156,2	186,0
Rechtsstreite, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten	258,5	107,4
Summe	2.496,6	1.888,3

¹⁾ Als Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen dienende Bankguthaben des Umlaufvermögens wurden gemäß § 246 Abs. 2 S. 2 HGB zum 31.12.2023 mit Altersteilzeitrückstellungen verrechnet. Das saldierungsfähige Wertguthaben beträgt zum Bilanzstichtag -382,3 T€ (Vj.: -338,3 T€). Der Rückstellungsbetrag der Altersteilzeitverpflichtungen beträgt zum Bilanzstichtag 671,7 T€ (Vj.: 724,8 T€).

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		(Kumulierte) Abschreibungen		Buchwert	
	Stand zum 01.01.2023 in €	Stand zum 31.12.2023 in €	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert) in €	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert) in €	31.12.2023 in €	31.12.2022 in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	342.711,71	435.997,73	301.815,71	349.304,73	86.693,00	40.896,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	342.711,71	435.997,73	301.815,71	349.304,73	86.693,00	40.896,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.371.088,67	241.133.773,44	69.910.135,47	73.273.637,54	167.860.135,90	170.460.953,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.867.548,36	3.868.071,36	1.512.032,16	1.601.805,16	2.266.266,20	2.355.516,20
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.645,33	41.645,33	0,00	0,00	41.645,33	41.645,33
6. Technische Anlagen und Maschinen	101.799,92	101.799,92	60.721,41	66.554,41	35.245,51	41.078,51
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.851.746,95	1.994.635,15	1.446.077,12	1.519.240,31	475.394,84	405.669,83
8. Anlagen im Bau	21.110.712,58	32.686.134,16	0,00	348.417,71	32.337.716,45	21.110.712,58
9. Bauvorbereitungskosten	4.933.279,95	6.038.706,68	0,00	0,00	6.038.706,68	4.933.279,95
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	272.277.821,76	285.864.766,04	72.928.966,16	76.809.655,13	209.055.110,91	199.348.855,60
Summe Immat. VG + Sachanlagen	272.620.533,47	286.300.763,77	73.230.781,87	77.158.959,86	209.141.803,91	199.389.751,60
III. Finanzanlagen						
6. Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
Summe Finanzanlagen	70,00	70,00	0,00	0,00	70,00	70,00
Anlagevermögen gesamt	272.620.603,47	286.300.833,77	73.230.781,87	77.158.959,86	209.141.873,91	199.389.821,60

Verbindlichkeiten

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

	Restlaufzeiten				gesichert in T€ (gerundet)	Art der Sicherung ¹⁾
	Gesamt in €	bis zu 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	mehr als 5 Jahre in €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	136.911.029,16 (126.140.902,57)	3.774.877,83 (2.475.320,58)	25.066.422,05 (24.793.658,68)	108.069.729,28 (98.871.923,31)	136.594,00 (125.679,00)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	26.753.042,43 (30.468.926,52)	915.339,99 (1.096.988,62)	3.854.840,12 (4.211.084,72)	21.982.862,32 (25.160.853,18)	26.125,00 (29.819,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	6.369.347,45 (5.509.775,37)	6.369.347,45 (5.509.775,37)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	192.380,55 (142.832,28)	192.380,55 (142.832,28)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	2.770.683,62 (1.978.809,41)	2.625.792,23 (1.853.696,02)	144.891,39 (125.113,39)			
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	0,00 (550,00)	0,00 (550,00)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	172.996.483,21 (164.241.796,15)	13.877.738,05 (11.079.162,87)	29.066.153,56 (29.129.856,79)	130.052.591,60 (124.032.776,49)	162.719,00 (155.516,00)	

¹⁾ Art der Sicherung: GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter sind in folgenden Bilanzpositionen enthalten:

- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern: 628,4 T€ (Vj.: 650,0 T€)
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen: 536,2 T€ (Vj.: 35,8 T€)

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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:

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
Sonstige betriebliche Erträge		
Verkauf aus dem Anlagevermögen	1,4	150,1
Versicherungsentschädigungen	85,2	138,2
Erträge aus früheren Jahren	31,0	1,9
Verbrauch Rückstellung für Bauinstandhaltung	422,3	39,4
Tilgungszuschüsse	217,0	0,0

Finanzergebnis

Aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
Zinserträge	3,8	2,3
Zinsaufwendungen	2,8 ¹	2,3

¹ darin enthalten Zinserträge des Treuhandkontos für Altersteilzeitverpflichtungen: 1,7 € (Vj.: 2,1 €)

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

Gruppen	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Minijobs
Kaufmännische Mitarbeiter	25	18	6
Technische Mitarbeiter	8	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	38	2	–
Summe	71	22	6

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Jürgen Herzing	Oberbürgermeister, Vorsitzender
Werner Elsässer	Bürgermeister a. D., stellv. Vorsitzender, Stadtrat (Austritt zum 08.05.2023)
Marcus Weber	Kfm. Leiter, Stadtrat (Eintritt zum 08.05.2023)
Jürgen Zahn	Dipl.-Ing., Stadtrat (Austritt zum 19.06.2023)
Karsten Klein	Dipl.-Kaufmann, MdB, Stadtrat (Eintritt zum 19.06.2023)
Brigitte Gans	Kauffrau a. D., Stadträtin
Wolfgang Giegerich	Pressesprecher, Stadtrat
Klaus Herzog	Oberbürgermeister a. D., Stadtrat
Moritz Mütze	Student, Stadtrat
Rosemarie Ruf	Dozentin, Stadträtin
Peter Schweickard	selbst. Kaufmann, stellv. Vorsitzender (ab 07.06.2023), Stadtrat

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung:

André Kazmierski, FRICS, M.A. Real Estate Management

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 14.319,7 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 13.434,6 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

Als Gesamthonorar des Abschlussprüfers wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von 46,2 T€ erfasst. Hiervon entfallen 34,0 T€ auf die Jahresabschlussprüfung und rund 12,2 T€ auf Beratungsleistung.

Nachtragsbericht

Es sind keine besonderen Vorgänge mit Auswirkung auf den Jahresabschluss nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 1.735.205,71 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Aschaffenburg, 28.03.2024

ANDRÉ KAZMIERSKI
Geschäftsführer



Umfassende Modernisierung Fichtenweg 30, 32 in 2023/2024 mit Mieterstrom (Photovoltaik-Strom) und Nahwärmeversorgung. Die ansprechende Balkonfarbgestaltung in Blau- und Grüntönen ergänzt harmonisch die Farbgebung der anderen Balkone des Fichtenwegs 16 – 28.



Fichtenweg 16 – 28 mit 64 Wohneinheiten umfassend modernisiert 2012 – 2015 (linker rechteckiger Gebäuderiegel), Fichtenweg 30, 32 mit 12 Wohneinheiten umfassend modernisiert 2023/2024 (rechtes Gebäude)

Kapitalflussrechnung für 2023

	2023 in T€	2022 in T€
Periodenergebnis	1.735,2	2.195,9
Abschreibung auf Anlagevermögen	3.973,9	3.869,2
Aktiviert Eigenleistungen	-1.242,9	-1.246,7
(+) Zu- / (-) Abnahme langfristiger Rückstellungen	-475,2	171,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	68,1	18,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,7	2,8
Ausbuchung Verbindlichkeiten	0,0	0,0
(+) / (-) Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	4.059,8	5.010,9
(+) Zu- / (-) Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	696,0	-549,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,4	-150,1
(+) Ab- / (-) Zunahme sonstiger Aktiva	-525,4	-1.300,7
(+) Zu- / (-) Abnahme sonstiger Passiva	1.585,7	943,2
(+) / (-) Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.223,7	2.230,4
Ertragssteueraufwand/-ertrag	0,0	0,0
Ertragssteuerzahlungen/-erstattungen	0,0	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.038,4	6.184,6
des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagevermögen	-93,3	-31,4
Einzahlungen für Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	1,4	150,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.285,9	-15.164,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen aus Zugängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0
Veränderungen von Deckungsvermögen	-44,0	-23,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.753,3	102,0
Erhaltene Zinsen	56,5	2,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.612,0	-14.963,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.999,1	21.600,1
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-3.195,7	-3.213,2
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-634,5	-2.227,1
Vereinnahmte Baukostenzuschüsse	0,0	0,0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	0,0
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-3.332,5	-627,3
Gezahlte Zinsen	-2.280,2	-2.233,3
Veränderung aus der Finanzierungstätigkeit	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.556,2	13.299,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.017,4	4.520,2
Finanzmittelbestand zum 1.1.	11.832,6	7.312,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.815,2	11.832,6

Jahreskennzahlen von 2020 bis 2023

		2023	2022	2021	2020
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	Mio. €	232,1	221,4	202,5	192,1
Gesellschaftskapital	Mio. €	14,8	14,8	14,8	14,8
Rücklagen	Mio. €	36,6	34,4	32,4	30,3
Rückstellungen	Mio. €	6,0	5,8	6,2	5,7
davon Bauinstandhaltung	Mio. €	3,0	3,4	3,5	3,5
Langfristige Fremdmittel	Mio. €	163,7	156,6	140,3	132,8
Sachanlagen	Mio. €	209,1	199,4	186,9	176,8
Investitionen	Mio. €	13,6	16,3	13,7	15,2
Ertragskennzahlen					
Jahresüberschuss	Mio. €	1,7	2,2	2,0	2,1
Jahressollmieten	Mio. €	16,5	16,1	15,1	14,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	5,6	4,6	3,7	3,5
Betriebskosten	Mio. €	5,3	4,8	4,8	4,4
Objektverwaltungen					
Eigene Mietwohnungen	WE	3.191	3.191	3.192	3.136
Wohn-/Nutzfläche	m²	202.324	202.094	201.931	197.318
Leerstand	WE	118	85	112	103
Wohnungswechsel	WE	155	156	189	158
Fremdverwaltungen	WE	0	0	22	22
Teileigentum	WE	1	1	1	1
Personal					
Angestellte	Anzahl	63	58	48	49
Handwerker/Hausmeister	Anzahl	40	42	37	37

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Aschaffenburg GmbH wurde im Geschäftsjahr 2023 von der Geschäftsführung in **8 Sitzungen sowie 1 Sondersitzung „Klimastrategie“** über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens unterrichtet. Außerdem hat der Aufsichtsrat drei Umlaufbeschlüsse gefasst. 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 zum Thema „Beurteilung der Projektkalkulation, der laufenden Kostenkontrolle und der Abrechnung“ den notwendigen Einblick 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 28. Juli 2023 wurden 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 2023 wurde von dem Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 mit Lagebericht in der Aufsichtsratssitzung am 17. Juni 2024 zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich gebilligt. Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses vor und empfiehlt, den Gewinn in Höhe von 1.735.205,71 € der freien Rücklage zuzuführen.

Der Aufsichtsrat beantragt die Entlastung der Geschäftsführung und bittet, auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen. Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für die im Jahre 2023 vorbildlich geleistete Arbeit.

Aschaffenburg, den 17. Juni 2024



JÜRGEN HERZING
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Stadtbau Aschaffenburg GmbH

Stiftsgasse 9

63739 Aschaffenburg

+49 06021 4437-1678

info@stadtbau-ab.de

www.stadtbau-ab.de