

# **Jahresbericht 2020**

## **-Handelsrecht-**

# **STADTBAU ERLENBACH A. MAIN**

## **Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

**Stadtratssitzung der  
Stadt Erlenbach a. Main  
29. Juli 2021**

## **Berichterstattung auf Grundlage**

### **§ 8, Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages**

- Jahresabschluss**
- Lagebericht**

## **Tätigkeitsbereich der Gesellschaft**

## **Bestandsbewirtschaftung**

des eigenen Wohnungsbestandes in 19 Objekten

## **Treuhandverwaltungen / Liegenschaftsverwaltung**

- Objektverwaltung
- Pacht- und Mietverträge
- Anpachtung von Grundstücken und Objekten für die Stadt Erlenbach a. Main

## **Eigentümergeverwaltungen**

nach dem Wohnungseigentumsgesetz

## Vermietungssituation

- Die Fluktuation lag mit 12 Auszügen über der des Vorjahres.
- In den ProZent-Objekten und der Klingenberger Straße 7 ist ein Leerstand von 24 WE zu verzeichnen. Eine Neuvermietung erfolgt hier nicht mehr. Der Wert der Leerstände dieser Objekte beträgt 42,6 TEUR.
- Das erworbene Objekt Klingenberger Str. 5 ist nicht vermietbar, Leerstand ohne Kostenansatz.
- Die Gewerbeeinheit Mechenharder Straße 155 wird nach Vorgabe der Gesellschafterin für eigene Zwecke als Leerstand ohne Kostenansatz vorgehalten.
- Der übrige Wohnungsbestand konnte durchgängig vermietet werden.

## Bau- und Geschäftstätigkeit

- Die Geschäftstätigkeit der StadtBAU orientiert sich am erstellten, sowohl vom Aufsichtsrat als auch vom Stadtrat der Alleingesellschafterin Stadt Erlenbach a. Main gebilligten Handlungskonzept.
- In diesem Rahmen sowie für sonstige Instandhaltungs- und Kleinreparaturen sind in 2020 Aufwendungen in Höhe von 78,8 TEUR angefallen.

## **Bau- und Geschäftstätigkeit**

Der Besitz- und Eigentumsübergang des erworbenen Grundstücks Klingenbergener Straße 5 erfolgte im Berichtsjahr 2020.

# Lage des Unternehmens

## Vermögenslage

**Stammkapital, unverändert: T€ 2.507,0**

<b><u>Vermögensstruktur:</u></b>		<b><u>31.12.2020</u></b>		<b><u>31.12.2019</u></b>
Langfristige Investitionen	<b>T€</b>	<b>3.741,1</b>	<b>(-172,3)</b>	3.913,4
Sonstige kurzfristige Aktiva	<b>T€</b>	<b>241,2</b>	<b>( 60,3)</b>	180,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>T€</u></b>	<b><u>3.982,3</u></b>	<b>(-112,0)</b>	<b><u>4.094,3</u></b>

### **Kapitalstruktur**

Eigenkapital	<b>T€</b>	<b>2.992,0</b>	<b>( 14,4)</b>	2.977,6
Langfristige Fremdmittel	<b>T€</b>	<b>949,7</b>	<b>( -92,0)</b>	1.041,7
Sonstige kurzfristige Passiva	<b>T€</b>	<b>40,6</b>	<b>( -34,4)</b>	75,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b><u>T€</u></b>	<b><u>3.982,3</u></b>	<b>(-112,0)</b>	<b><u>4.094,3</u></b>

## Finanzlage

Die Entwicklung der Finanz- und Liquiditätslage veranschaulicht die vorliegende Kapitalflussrechnung.

In 2020 war Zahlungsbereitschaft gegeben und ist auch in Zukunft gesichert.

Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

## Ertragslage

### Umsatzerlöse / Sonstige Erträge

Die Gesellschaft erzielte Umsatzerlöse

- für den eigenen Wohnungsbestand 515,1 TEUR
- für Verwaltungsbetreuung 15,0 TEUR
- sonstige betriebliche Erträge 13,9 TEUR

## Hausbewirtschaftung / Instandhaltung

Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung beträgt 205,8 TEUR (Vorjahr 152,8 TEUR).

Darin enthalten sind die vorbezeichneten baulichen Instandhaltungskosten.

## **Aufwand der Verwaltung**

Im Berichtsjahr waren unverändert neben der Geschäftsführerin eine Angestellte (beides Teilzeitkräfte) beschäftigt.

Für die Objektbetreuung ist die Fa. Lieblang Dienstleistungsgruppe vertraglich verpflichtet.

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 14.359,59 TEUR (Vorjahr Jahresüberschuss 130.966,32 TEUR) ab.

# Ausblick auf zukünftige Entwicklung und Risiken der Gesellschaft

## 1. Zukünftige Entwicklung

- Der Mietertrag hat sich durch die getätigten Investitionen der letzten Jahre stabilisiert und ermöglicht der Gesellschaft weitere Instandhaltungsinvestitionen und die Mietverluste aus den Leerständen der Sanierungsobjekte im Rathausbereich können aufgefangen werden.
- Abhängig von der finanziellen Situation der StadtBAU wird die Neugestaltung des sanierungsbedürftigen Bestandes wie auch die Neuerrichtung von bezahlbarem Wohnraum verfolgt. Das in den Vorjahren generierte Eigenkapital durch Verkauf und Vermarktung anderer Objekte wird weiter in neuen Wohnungsbestand investiert werden.

## 1. Zukünftige Entwicklung

- Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurden in der Vergangenheit stetig Recherchen nach bebaubarem Grund durchgeführt und mögliche Fördermittel für die Errichtung von neuem Wohnraum geprüft.
- Die enorme Preissteigerung in der Baubranche und auch die Einhaltung gesetzlicher Bauvorschriften, lässt die Durchführung von Baumaßnahmen, selbst bei einer langfristigen Finanzierung mit Förderung und dem derzeitigen niedrigen Zinsniveau, nur unzureichend zu.

## 1. Zukünftige Entwicklung

- Sofortige oder mittelfristige Baumaßnahmen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes – basierend auf dem satzungsmäßigen Gesellschaftszweck – könnten zum einen auf dem Areal im Rathausbereich und auch auf den im Gesellschaftseigentum befindlichen Grundstücken Klingenberger Straße 5 und Klingenberger Straße 7 unter Ausschöpfung aller möglichen Fördermitteln bei bestehend niedrigem Zinsniveau entstehen.
- Der künftig zu erwartende weitere massive Anstieg der Baukosten sowie der mittelfristig zu erwartende Zinsanstieg wäre bei zeitnaher Umsetzung von Baumaßnahmen noch abzufangen.

## 1. Zukünftige Entwicklung

- Die künftige Planung wird weiter vom Ergebnis der Entscheidungen zu den städtebaulichen Veränderungen des Alleingeschafters Stadt Erlenbach a. Main abhängen. Die aktuelle Beschlusslage des Alleingeschafters lässt der Gesellschaft derzeit keine Planungs- und Umsetzungsmöglichkeiten von Neubaumaßnahmen zu.
- Das Objekt Am Stadtwald 5-7 konnte erneut kostendeckend geführt werden, es standen keine kostenintensive Instandhaltungsmaßnahmen an.  
Der für dieses Objekt bestehende Darlehensanteil an den Gesamtdarlehen beträgt ca. 70 % (Vorjahr 66%).

## 2. Wesentliche Chancen der künftigen Entwicklung

- Die wesentlichen Chancen liegen in der langjährigen Markterfahrung und den guten Kenntnissen bezüglich der vorhandenen Wohnobjekte und der Entwicklung weiterer möglicher Wohnobjekte vor Ort in Erlenbach am Main.
- Die Gesellschaft verfügt über eine gute Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung und ist daher in der Lage, zur Erfüllung ihres Gesellschaftszweckes gewisse Maßnahmen wie Erwerb, Neubau, Umbau und Instandhaltung von Wohnimmobilien selbst zu finanzieren. Zur Investition in Neubaumaßnahmen ist die Gesellschaft jedoch auf die Beschlussfassungen des Alleingesellschafters angewiesen.
- Durch die herrschende Covid-19 (Corona)-Pandemie dürfte mit einer rückläufigen Konjunktur zu rechnen sein. Dennoch wird an den Planungen festgehalten, welche jedoch ganz wesentlich von den Entscheidungen des Alleingesellschafters anhängig sind. Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnungsbau in der Region.

### 3. Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

- Generell besteht das Problem, dass zum einen zur Erfüllung des Unternehmensgegenstands zu sozial verträglichen Preisen günstiger Wohnraum Bedürftigen zur Verfügung zu stellen ist. Eine an sich wirtschaftlich notwendige Verbesserung der Einnahmenseite ist daher nur bedingt möglich.
- Zum anderen muss die Bausubstanz durch die Vornahme notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen immer möglichst auf dem aktuellen Stand gehalten werden. Mit fortschreitender Benutzung und Alter der Wohnungen steigt der Instandhaltungsbedarf weiter an.
- Aufgrund dieses Zwiespalts bleibt nur, dass die Gesellschaft weiter möglichst sparsam und kostenschonend arbeitet. Die Gesellschaft arbeitet bereits mit dem Minimum an Verwaltungskosten.

### 3. Wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

- Es besteht nahezu kein Forderungsausfallrisiko, da wir grundsätzlich von allen Mietern die Mieten und Nebenkosten per Lastschrift einziehen. In den letzten Jahren sind keine nennenswerten Forderungsausfälle aufgetreten.
- Das Zinsänderungsrisiko bei den Bankdarlehen ist ebenfalls minimiert. Bei den Darlehen besteht eine längere Zinsbindung auf niedrigem Niveau.

## Prognosebericht

- Die Prognose aus dem Vorjahr für das Jahr 2020, die bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bei den Mieten eine geringfügige Steigerung vorsah, konnte aufgrund geringerer Salden aus der Jahresabrechnung der Nebenkosten und etwas höherer Leerstände nicht ganz erreicht werden.
- Das prognostizierte Jahresergebnis von ca. 95 TEUR konnte aufgrund der vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung (73,6 TEUR) auf das leerstehende Objekt Klingenberger Straße 5 nicht erreicht werden. Aufgrund der vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung betrug der Jahresüberschuss letztlich 14,4 TEUR.
- Für das Jahr 2021 erwarten wir bei vertragsgemäß geringfügigem Anstieg bei Mieten und gleichzeitigem Wegfall von Mieten im Objekt Klingenberger Straße 7 etwa gleichbleibende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

## Prognosebericht

- Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sind nicht geplant. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit sollten in etwa gleichbleiben.
- Für das Jahr 2021 sind für das Objekt Hauptstraße 3 Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen für den Austausch der Fenster i.H.v. 55 TEUR geplant. Für 2021 wird mit einem Jahresüberschuss i.H.v. 90,8 TEUR gerechnet.
- Dieser soll in den Folgejahren für die Neugestaltung des Kernbestandes verwendet werden.
- Eine Weiterentwicklung der Gesellschaft hängt von der Beschlusslage des Alleingesellschafters zur Bau- und Personalentwicklung ab.

# **Prüfungsergebnis der DELTA AUDIT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mainz**

- Lageberichterstattung steht im Einklang mit dem geprüften Jahresabschluss und den getroffenen Erkenntnissen.
- Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk wurde am 7. Juni 2021 erteilt.



**Jahresbericht 2020**  
**STADTBAU ERLENBACH A. MAIN**  
**Gesellschaft mit beschränkter Haftung**

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**