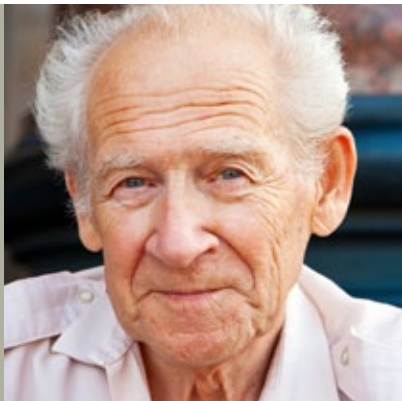


GESCHÄFTSBERICHT 2010




Ein Unternehmen der

**STADT
REGENSBURG**





stadt**bau**

STADT 
Ein Unternehmen der REGENSBURG

BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

| SEITE | INHALT |
|-------|---|
| 03 | Auf einen Blick |
| 06 | WAL – Wohnen in allen Lebensphasen |
| 07 | IQ – Innerstädtische Wohnquartiere |
| 08 | Die Stadtbau – fast überall in Regensburg |
| 09 | Organe der Gesellschaft |
| 11 | Bericht des Aufsichtsrates |
| 13 | Bericht der Geschäftsführung Geschäfts- und Rahmenbedingungen Darstellung der Lage |
| 34 | Jahresabschluss Bilanz |
| 36 | Gewinn- und Verlustrechnung |
| 37 | Auszug aus dem Anhang |
| 41 | Bestätigungsvermerk |
| 42 | Mieterbeirat |
| 43 | Stadtbau-GmbH Stiftung |

AUF EINEN BLICK

| | Einheit | Jahr 2010 | Vorjahr |
|--|---------|-----------|---------|
| Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte) | Anzahl | 81 | 77 |
| Wohnungen | Anzahl | 6.535 | 6.540 |
| Garagen/Stellplätze | Anzahl | 3.535 | 3.566 |
| Wohn-/Nutzfläche* | qm | 473.204 | 459.957 |
| Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt) | EUR/qm | 4,90 | 4,75 |
| Bilanzsumme | TEUR | 294.791 | 287.741 |
| Anlagevermögen | TEUR | 275.909 | 268.367 |
| Eigenkapital | TEUR | 94.862 | 91.773 |
| Umsatzerlöse | TEUR | 32.202 | 31.298 |
| Jahresüberschuss | TEUR | 3.089 | 1.711 |
| Instandhaltung | TEUR | 8.594 | 7.036 |
| Neubau/Modernisierung | TEUR | 14.093 | 12.486 |

* Die Wohn-/Nutzfläche hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr durch die erstmalige Datenerfassung von vorhandenen Pkw-Stellplatzflächen um 13.984 qm erhöht.

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Die lebendige Welterbestadt Regensburg sorgt durch ihren Charme, ihren überregionalen Bekanntheitsgrad und ihre wirtschaftliche Attraktivität allen Prognosen zufolge für ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren. Dieser für Regensburg erfreuliche Umstand, gepaart mit einem bundesdeutschen Grundtrend zu kleineren Haushalten – Singleleben ist in – generiert einen stark anwachsenden Wohnungsbedarf in Regensburg. Hiervon sind alle gesellschaftlichen Schichten gleichermaßen betroffen.

Dieser nachfrageorientierte Betrachtungsansatz für die Wohnungsmärkte wird in seiner Wirkung auf das Preisgefüge noch durch außerordentlich stark ansteigende Herstellungskosten verstärkt. Zudem sind für Wohnungsneubau in Frage kommende Grundstücksflächen in Regensburg nur eingeschränkt vorhanden, so dass in Folge der Knappheit die Grundstückspreise stetig ansteigen. Wachsende rechtliche und behördliche Anforderungen an das Bauen im Hinblick auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Verfügbarkeit von Pkw-Stellplätzen beflügeln weiterhin den Kostenanstieg. Zu guter Letzt sei noch die gute Baukonjunktur im Raum Regensburg erwähnt, die bereits jetzt zu Vollbeschäftigung und Kapazitätsengpässen in einzelnen Bereichen geführt hat.

Zusammenfassend kommt man zum Ergebnis, dass aufgrund eines gesellschaftspolitischen Grundkonsenses, der Nachhaltigkeit zu Recht eine wachsende Bedeutung zukommt und damit das Wohnen absolut und relativ künftig teurer werden wird. Die heutige Preisentwicklung für Neubauwohnungen sowohl im Kauf- als auch im Mietbereich gibt bereits einen Vorgeschmack auf das künftige Gesamtpreisgefüge.

Im Gegensatz hierzu ist die zu erwartende Einkommensentwicklung tendenziell von sinkenden Ruhestandsbezügen für eine wachsende Zahl von Ruheständlern geprägt, aber auch die Aktivbeschäftigten sehen sich einer weiterhin steigenden Abgabenlast für Sozialversicherung und Steuer ausgesetzt. Angesichts dieser Prognose wird der Wohnkostenanteil des verfügbaren Einkommens der Haushalte auch künftig weiter ansteigen müssen. Diese Ausgangslage motiviert viele Bewohner zur Suche nach Ausweichstrategien, welche ein Wohnen in anderer Lage, Ausstattung oder Größe zum Ziel haben kann.

Die Stadtbau versucht mit verstärkten Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand und durch Neubautätigkeit dämpfend auf die zuvor beschriebene Preisentwicklung zu wirken. Aktuell bearbeiten wir mehrere Projekte, um noch in diesem Jahrzehnt rund 500 Wohnungen neu bauen zu können. Investitionsschwerpunkte liegen hierbei in der Konradsiedlung mit 80 Mietwohnungen und im Kasernenviertel; hier sollen mit der im Frühjahr 2012 in der Daimler-/Plato-Wild-Straße beginnenden Bautätigkeit im ersten Schritt rund 250 Mietwohnungen und später auf dem Gelände der ehemaligen Nibelungenkaserne weitere Mietwohnungen entstehen.

Neben der Angebotsausweitung durch Neubauten erfordern die vorhandenen Wohnungsbestände gleichfalls eine große Aufmerksamkeit, um diese Quartiere attraktiv für ihre Bewohner zu halten. Das bedeutet eine notwendige Anpassung an künftige Bedarfssituationen, damit die Bewohner möglichst lange in der vertrauten sozialen Umgebung ihres angestammten Wohnquartiers verweilen können. Ein umfangreiches Modernisierungs- und Sanierungsprogramm der Wohnungsbestände hat zudem das Ziel, insbesondere durch energetische Maßnahmen unsere Bewohner vor stark wachsenden Heizkosten zu schützen.

All diese Kraftanstrengungen werden allerdings von stark rückläufigen Fördermöglichkeiten durch den Freistaat Bayern und die Bundesrepublik Deutschland behindert. Unabhängig davon wollen wir unserem kommunalen Auftrag gerecht werden und neben geförderten auch zunehmend in freifinanzierte Wohnungen investieren.

Joachim Becker

Klaus Nickelkoppe



WAL – WOHNEN IN ALLEN LEBENSPHASEN

KONRADSIEDLUNG

Wie die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern aufzeigt, werden im Jahr 2028 rund 23 % der gesamten Bevölkerung in Bayern über 60 Jahre alt sein. Neue Wohnformen für ein Leben im Alter werden schon jetzt verstärkt nachgefragt. Die eigenen vier Wände werden für Menschen mit zunehmendem Alter immer wichtiger. Selbstbestimmt und selbständig wollen Senioren leben. Ein Angebot an Betreuung und Pflege, falls notwendig, sorgt zusätzlich für die notwendige Unabhängigkeit. Gewünscht sind einerseits ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, gleichzeitig sind Senioren bis ins hohe Alter vital und haben Interesse an nachbarschaftlichen Kontakten und einer lebendigen Hausgemeinschaft.

In der Konradsiedlung hat die Stadt Bau eines von zwölf Pilotprojekten des experimentellen Wohnungsbaus „WAL – Wohnen in allen Lebensphasen“ realisiert. Vom Wettbewerbsergebnis wurden bisher 40 Wohnungen, verteilt auf zwei moderne Ergänzungsbauten und ein Gemeinschaftshaus mit angegliederter Krabbelstube verwirklicht. Des Weiteren wurde das Quartierszentrum um eine Arztpraxis und eine Apotheke ergänzt.

So realisierten wir im Kernbereich unserer Gesamtmaßnahme zeitgemäßes Wohnen im Alter verknüpft mit Kinderbetreuungsmöglichkeiten für Familien und sorgen so auch für die Stärkung des gemeinschaftlichen Lebens in der gesamten Siedlung.

Derzeit sind zwei größere Wohnungsbaumaßnahmen mit weiteren 36 Wohnungen an der Pommernstraße in Bau. Darüber hinaus kann auf dem Grundstück der dort in die Jahre gekommenen zweigeschossigen Garagenanlage eine Wohnbebauung mit ca. 30 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit entstehen. Ergänzend hierzu werden auch in diesem Jahr die Zeilenbauten von Pommernstraße 4 – 26 energetisch ertüchtigt und zum Teil durch maßvolle Anbauten erweitert.

So kann man davon ausgehen, dass unser Quartier „Konradsiedlung“ bis 2013 behutsam weiterentwickelt und aufgewertet wird und für die nächsten Jahrzehnte Heimat seiner Bewohner ist.



IQ – INNERSTÄDTISCHE WOHNQUARTIERE

PLATO-WILD-STRASSE

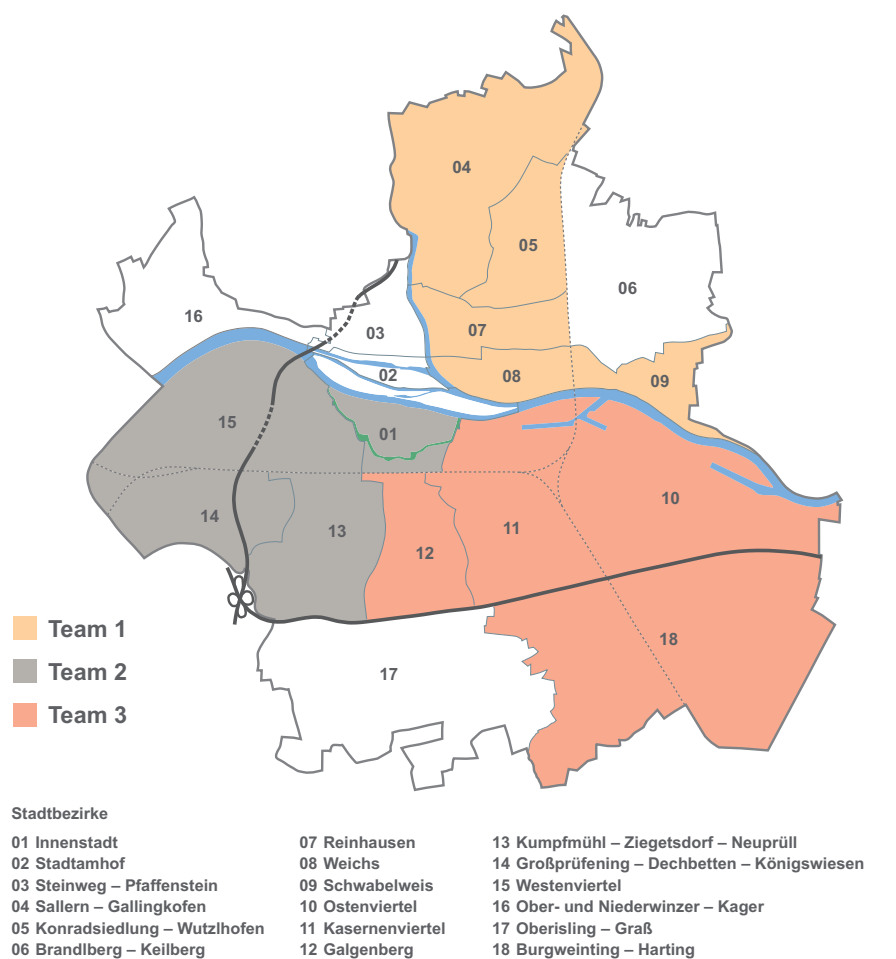
Bauliche und strukturelle Maßnahmen sollen zur Steigerung der Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere für alle Generationen, schwerpunktmäßig jedoch für Familien mit Kindern, umgesetzt werden. Damit verbunden ist auch das Ziel, zur Lebendigkeit der Innenstädte beizutragen.

Die Wohnungsbaumaßnahmen sollen eingebunden sein in ein stadträumliches Konzept, das die sozialen infrastrukturellen wohnungswirtschaftlichen, wie die baulichen, städtebaulichen und freiraumbezogenen Aspekte berücksichtigt. Dabei sind Grundrisse gefragt, die sich ändernden Familienphasen mit einer Bandbreite für unterschiedliche Lebensentwürfe anpassen. IQ-Projekte sollen beispielhaft veranschaulichen, wie familienfreundlicher, innerstädtischer Wohnungsbau in Vernetzung mit dem gewachsenen Quartier gestaltet werden kann.

Für unser Grundstück an der Plato-Wild-/Daimlerstraße mit rund 18.000 m² Grundstücksfläche wurde der Architektenwettbewerb, an dem 21 Architekturbüros aus der gesamten Bundesrepublik und Österreich teilgenommen haben, abgeschlossen. Das Preisgericht würdigte bei diesem Entwurf, dass die in wesentlichen Teilen bestehende Blockstruktur weiterentwickelt wurde und diese in zwei gut dimensionierte Wohnhöfe übersetzt wurde. Hervorgehoben wurde auch der großzügige Grünbereich mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, der als Scharnier zwischen den Altmietern und den neuen Bewohnern wirken könnte. Die Wohnhöfe bieten schlüssige Zonierungen, die Privatheit und Miteinander störungsfrei ermöglichen. Besondere Erwähnung fanden die offenen Grundrisse, die die Balance aus räumlicher Großzügigkeit und wirtschaftlicher Wohnfläche aufzeigen.

Der Startschuss für die Beplanung des Quartiers, in dem 200 bis 250 Wohnungen entstehen können, ist damit quasi gegeben. Mit dem Bau des ersten Abschnittes, der ca. 50 Wohnungen beinhalten wird, soll im Frühjahr 2012 begonnen werden. Das Bau Feld, welches sich nördlich vom Krankenhaus St. Josef befindet und damit in zentraler Regensburger Lage, wird die erste Großbaumaßnahme für Wohnungen im Osten der Stadt sein.

DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



| Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2010) | Gesamtanzahl: 6.535 |
|---|------------------------|
| 01 Innenstadt | 287 |
| 02 Stadtamhof | 0 |
| 03 Steinweg – Pfaffenstein | 0 |
| 04 Sallern – Gallingskofen | 253 |
| 05 Konradsiedlung – Wutzlhofen | 1.330 |
| 06 Brandlberg – Keilberg | 0 |
| 07 Reinhausen | 102 |
| 08 Weichs | 239 |
| 09 Schwabelweis | 21 |
| 10 Ostenviertel | 483 |
| 11 Kasernenviertel | 1.034 |
| 12 Galgenberg | 538 |
| 13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll | 910 |
| 14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen | 361 |
| 15 Westenviertel | 515 |
| 16 Ober- und Niederwinzer – Kager | 0 |
| 17 Oberisling – Graß | 0 |
| 18 Burgweinting – Harting | 462 |

ORGANE DER GESELLSCHAFT

| | | |
|---|--|--|
| Aufsichtsrat | | |
| Hans Schaidinger | | Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg |
| Norbert Hartl | | stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat |
| Helgit Kadlez | | Stadträtin |
| Dr. Astrid Freudenstein | | Stadträtin |
| Margit Kunc | | Stadträtin |
| Erich Tahedl | | Stadtrat |
| Günther Riepl | | Stadtrat |
| Hans Holler | | Stadtrat |
| Haritun Sarik | | Stadtrat |
| Sachverständige Berater des Aufsichtsrates | | |
| Dieter Daminger | | Wirtschafts- und Finanzreferent, Berufsmäßiger Stadtrat |
| Christine Schimpfermann | | Planungs- und Baureferentin, Berufsmäßige Stadträtin |
| Geschäftsführer | | |
| Joachim Becker | | Dipl.-Kaufmann |
| Klaus Nickelkoppe | | Dipl.-Ingenieur, Architekt |
| Prokura | | |
| Dieter Gerl | | M. A., Dipl.-Betriebswirt (FH) |
| Ute Redlich | | Immobilienfachwirtin |



BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2010 die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2010 in vier Sitzungen unterrichtet.

Aufgrund des dabei gewonnenen Einblicks in die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden.


Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2010 wurden durch die Wirtschaftsprüfer von Deloitte Deutsche Baurevision, Niederlassung Nürnberg, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2010 sowie die Verwendung des Jahresüberschusses entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2010 erbrachten Leistungen.

Regensburg, den 13. Mai 2011

Hans Schaidinger
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jeder zehnte Regensburger wohnt bei uns.

Bei uns fühlen sich mehr
als 90 Nationalitäten wohl.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

GESCHÄFTS- UND RAHMEN- BEDINGUNGEN GESCHÄFTSZWECK

Die Stadtbau-GmbH Regensburg (Stadtbau) ist eine 100 %ige Tochter der Stadt Regensburg. Sie hält einen Anteil von 94,8 % an der Donaumarkt Grundstücks-GmbH mit Sitz in Regensburg.

Die Gesellschaft ist seit ihrer Gründung im Jahr 1921 für die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg, vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, zuständig. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Haus- und Grundbesitzes
- Verwaltungstätigkeit für Wohnungseigentümergeinschaften und sonstige Immobilieneigentümer
- Bautätigkeit im Anlagevermögen
- Tätigkeit als Sanierungsträger der Stadt Regensburg
- Technische und wirtschaftliche Baubetreuung für Dritte

Die Gesellschaft unterhält eine Geschäftsstelle im Stadtgebiet von Regensburg, worauf sich auch der gesamte Objektbestand konzentriert. Hier ist sie – relativ betrachtet – die mit Abstand „größte“ Anbieterin von Mietwohnungen; etwa 8 % des Gesamtbestandes von rund 85.300 Wohnungen in der Stadt Regensburg werden über das kommunale Wohnungsunternehmen als Mietwohnungen angeboten. Die übrigen Regensburger Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Vielzahl „kleinerer“ gewerblicher Wohnungs-Anbieter bzw. Privateigentümer. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft setzt sich zu 62 % aus Wohnungen ohne Mietpreisbindung und zu 38 % aus Wohnungen mit Preisbindung zusammen.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vor etwa zwei Jahren hat die internationale Finanzkrise eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Aufgrund der starken Exportorientierung erlebte die deutsche Konjunktur im Jahr 2009 die tiefste Rezession der Nachkriegsgeschichte. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Bruttoinlandsprodukt um 4,7 %.

Darauf reagierte die Politik in Deutschland mit einer expansiven Finanzpolitik. Zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage wurden zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden Euro für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Damit sollten insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung gestärkt werden. Mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz und weiteren Ausgabenerhöhungen zur Jahreswende 2009/2010 wurde für 2010 ein zusätzlicher Impuls von 12 Milliarden Euro gesetzt.

Inzwischen haben sich die wirtschaftlichen Rahmendaten weltweit und in Deutschland deutlich verbessert. Die durch Konjunkturprogramme, eine expansive Geldpolitik und den bis Ende 2010 relativ niedrigen Ölpreis angeregte Erholung hat die Weltwirtschaft schneller und stärker belebt als erwartet; seit Sommer 2009 legen Produktion und Handel im globalen Maßstab wieder deutlich zu. Im 2. Quartal 2010 ist die deutsche Wirtschaft um 2,2 % gewachsen. Getragen wurde diese positive Entwicklung vor allem durch ein starkes Exportwachstum sowie durch Nachholeffekte auf dem Bau; angesichts des langen Winters konnte die Branche ihre Aufträge erst im späten Frühjahr abarbeiten.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die zukünftige Entwicklung der Investitionstätigkeit in den Bausparten wird sich den Prognose-Instituten zufolge sehr unterschiedlich entwickeln. Vom Wohnungsbau werden eher positive Impulse erwartet; die real verfügbaren Einkommen sowie die relativ niedrigen Hypothekenzinsen dürften hier stimulierend wirken. Der gewerbliche Bau wird sich den Prognosen zufolge erst im Jahr 2011 allmählich erholen. Bei den öffentlichen Bauinvestitionen wird mit Auslaufen der fiskalpolitischen Effekte ein spürbarer Rückgang im Jahr 2011 erwartet.

Das ifo Geschäftsklima für die gewerbliche Wirtschaft Deutschlands hat sich im Februar 2011 zum neunten Mal in Folge verbessert. Die Unternehmen berichten nochmals häufiger von einer guten Geschäftslage als im vergangenen Monat. Hinsichtlich der Geschäftsentwicklung im kommenden halben Jahr sind sie unverändert optimistisch: Der Aufschwung in Deutschland ist robust.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die stabilisierende Wirkung der Immobilienwirtschaft war und ist eine bedeutende Grundlage für die wirtschaftliche Erholung der deutschen Volkswirtschaft. Im Gegensatz zu den USA und einigen europäischen Staaten gab es in Deutschland weder bei Gewerbe- noch bei Wohnimmobilien einen spekulativen Preisboom und deshalb auch keinen vermögensvernichtenden Preisverfall oder gar einen Marktzusammenbruch.

Der hohe Anteil an Mietwohnungen im Verhältnis zum insgesamt verfügbaren Wohnraum kennzeichnet die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes. Private Wohnungsanbieter und Wohnungsunternehmen stellen in Deutschland qualitativ gute Miet- und Genossenschaftswohnungen für alle Bevölkerungsschichten bereit, während in anderen Ländern der Mietwohnungsmarkt entweder nur sehr klein ist oder weitgehend einer sozialen Belegungsbindung unterliegt. Im Gegensatz zu Großbritannien oder den USA gibt es in Deutschland zudem kein Subprime-Marktsegment für private Immobilienkredite. Und gerade in diesem Segment ist der teilweise Ausfall von privaten Kreditnehmern als Auslöser der jüngsten Finanzmarktkrise zu sehen.

Die deutsche Wohnungswirtschaft ist bislang nach den Ergebnissen einer Umfrage unter den Gremienmitgliedern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus dem Jahr 2010 nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen zeigen sich keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 % der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland entwickeln sich regional hinsichtlich Bevölkerungszahl und Wohnungsnachfrage höchst unterschiedlich. Während in den meisten ostdeutschen und in vielen westdeutschen Regionen die Bevölkerungszahl und damit einhergehend die Wohnungsnachfrage seit einigen Jahren zurückgeht, verzeichnen einzelne wirtschaftlich prosperierende Regionen – darunter auch die Stadt und das Umland von Regensburg – noch einen relativ starken Bevölkerungszuwachs.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Entsprechend zeigt sich auch ein deutliches Gefälle bei den Mieten. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sieht in seiner Analyse der Mieten bei Neu- und Wiedervermietung seit dem Jahr 2008 erstmals im bundesweiten Mittel wieder einen Trend zu steigenden Angebotsmieten. Die Hauptgewichte dieses Positivtrends liegen in den Großstädten sowie den prosperierenden Landkreisen um die Metropolen im Norden und Süden Deutschlands. Vor diesem Hintergrund ist auch für die Stadt Regensburg weiterhin mit steigenden Angebotspreisen zu rechnen.

Für Investitionen in Wohngebäude und in den Neubau von Wohnungen wurden bundesweit im Jahr 2009 rund 137 Milliarden Euro ausgegeben. Das entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 %. Gleichzeitig ist bei den Wohnungsbauinvestitionen seit Jahren eine deutliche Verschiebung vom Neubau zur Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände zu beobachten. Deshalb schlägt sich auch der Rückgang beim Wohnungsneubau nicht vollständig in der Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen nieder.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Jahr 2009 sowie im ersten Halbjahr 2010 lässt eine Trendwende bei den Baufertigstellungen erwarten. Berücksichtigt man den Überhang von Wohnungen, die bereits genehmigt, jedoch noch nicht gebaut worden sind, lässt sich für 2010 ein leicht höheres Fertigstellungsergebnis von ca. 173.000 Wohneinheiten prognostizieren.

In der Stadt Regensburg wurden im Jahr 2010 insgesamt 1.065 Wohneinheiten fertiggestellt (Vj. 387 WE). Bei den Baugenehmigungen zeigt sich ebenfalls eine positive Entwicklung; genehmigt wurde die Errichtung von 1.089 Wohneinheiten (Vj. 893 WE).

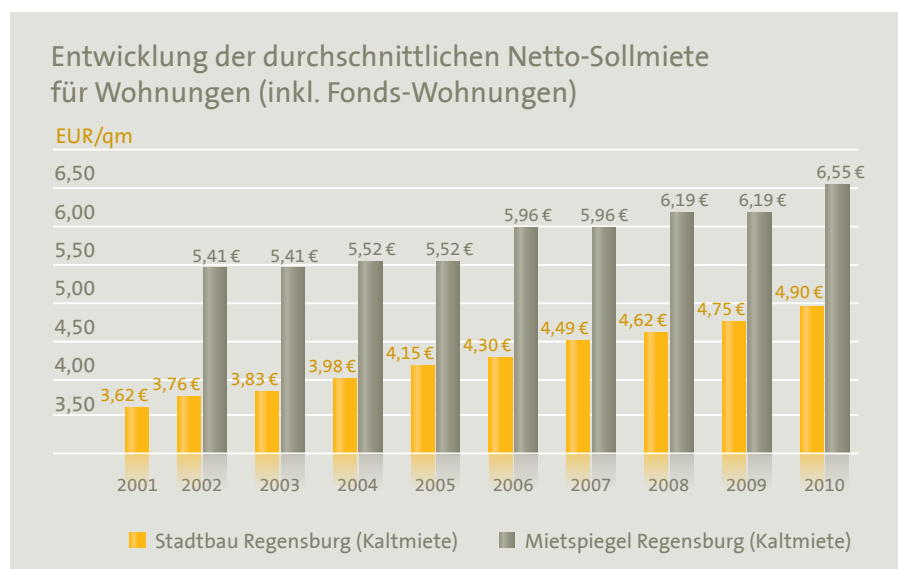
GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % auf TEUR 31.319 gewachsen. Die darin enthaltenen Sollmieten für Mietwohnungen stiegen um 3,5 % auf TEUR 21.765 während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten nur geringfügig um 0,4 % auf TEUR 8.647 erhöhten. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen (ohne Fonds-finanzierte) lag im Berichtsjahr bei EUR 4,80 (Vj. EUR 4,64) je qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betrugen TEUR 1.222 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Anlageverkäufen zurückzuführen.

| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | Geschäftsjahr (TEUR) | Vorjahr (TEUR) |
|--|----------------------|----------------|
| Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) | 23.576 | 22.651 |
| Erträge aus Umlagen (BK/HK) | 8.647 | 8.611 |
| Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse | 318 | 316 |
| Erlösschmälerungen | -1.222 | -1.121 |
| | 31.319 | 30.457 |

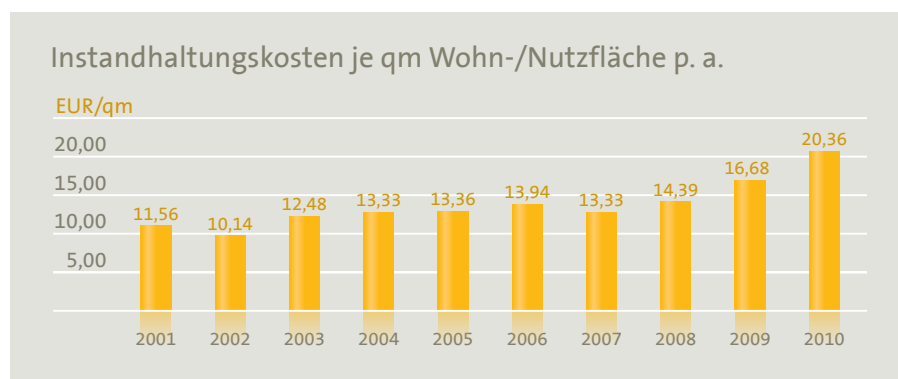
BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen (inkl. Fonds-finanzierte) lag im Jahresdurchschnitt 2010 mit EUR 4,90 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen Regensburger Mietspiegel am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlten Mieter unabhängig von allen Wohnmerkmalen im Schnitt EUR 6,55 je qm Wohnfläche.



Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,64 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920er Jahren im Stadtosten bis zu EUR 7,90 je qm für das Ein-Zimmer-Appartement im Stadtnorden. Die Stadtbau konnte so auch in 2010 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betrugen TEUR 8.396 (Vj. TEUR 7.938). Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten insgesamt TEUR 8.594 (Vj. TEUR 7.036) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 20,36 (Vj. EUR 16,68) je qm Wohn- und Nutzfläche.



A modern, multi-story white building with a series of horizontal bands in red, orange, and yellow. The building has many windows and is set against a blue sky with clouds. A semi-transparent yellow box is overlaid on the right side of the image, containing text.

81 Mitarbeiter

6.535 Wohnungen

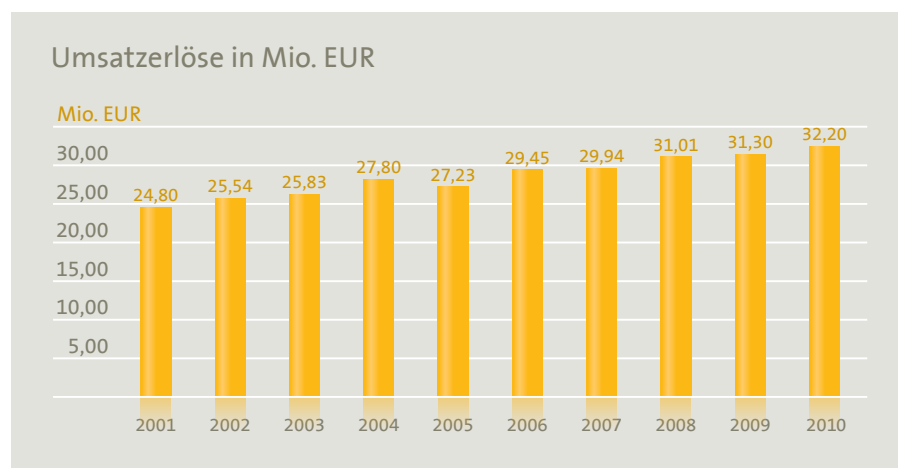
3.534 Garagen/Stellplätze

473.204 qm Wohn-/Nutzfläche

Zahlen zum 31.12.2010

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 32.202 (Vj. TEUR 31.298) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 3.892 (Vj. TEUR 2.614) ab.



EIGENER OBJEKTBESTAND

Zum 31. Dezember 2010 umfasste der eigene Bestand 6.535 Wohnungen (inkl. 709 Fonds-finanzierte Wohnungen), darunter 2.498 preisgebundene Wohnungen, 78 Gewerbeeinheiten, 3.535 Garagen/Stellplätze und 64 sonstige Einheiten.

| Eigene Verwaltungsobjekte | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|--|---------------|---------------|
| Wohnungen | 6.535 | 6.540 |
| davon preisgebunden | 2.498 | 2.667 |
| Gewerbeeinheiten | 78 | 80 |
| Garagen/Stellplätze | 3.535 | 3.566 |
| Selbst genutzte Garagen, Räume, sonstige | 64 | 67 |
| | 10.212 | 10.253 |

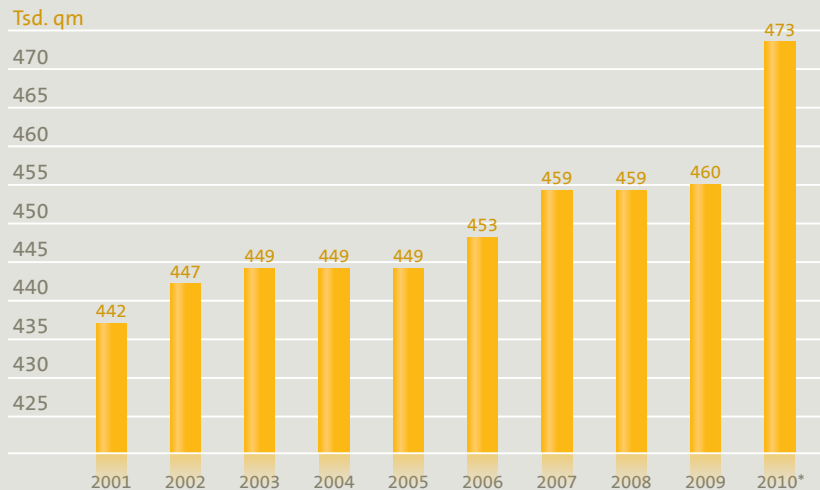
Die Gesamtanzahl der eigenen Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Verkäufe um 18 Wohnungen und durch modernisierungsbedingte Zusammenlegungen um 10 Wohnungen reduziert. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Bestand durch die Fertigstellung von Neubauten/Dachgeschossausbauten um 22 Wohnungen, darüber hinaus wurde eine Wohnung durch Nutzungsänderung neu geschaffen.

Die Anlagenverkäufe (18 Wohnungen) konzentrieren sich in erster Linie auf im Vergleich zum übrigen Wohnungsbestand abseits gelegene Objekte, die einen relativ hohen Bewirtschaftungsaufwand verursachen und auf stark sanierungsbedürftige Objekte, für die eine kostenaufwändige Sanierung zur weiteren Vermietung an unsere Zielgruppe unwirtschaftlich wäre.

Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 473.204 qm. Darin enthalten sind 709 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 38.111 qm Wohn-/Nutzfläche, an denen ein Nießbrauchrecht zugunsten eines Dritten besteht (sog. Fonds-finanzierte Wohnungen).

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wohn-/Nutzfläche in Tsd. qm
(inkl. Fonds-finanzierte Einheiten)



* Die Wohn-/Nutzfläche hat sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr durch die erstmalige Datenerfassung von vorhandenen Pkw-Stellplatzflächen um 13.984 qm erhöht.

FREMDVERWALTUNG

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Gesellschaft zum 31.12.2010 insgesamt 1.412 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für fremde Immobilieneigentümer, darunter 36 Wohnungseigentümergeinschaften im Stadtgebiet von Regensburg.

| Fremde Verwaltungsobjekte | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Wohnungen | 768 | 734 |
| Gewerbeeinheiten | 31 | 32 |
| Garagen/Stellplätze | 613 | 613 |
| | 1.412 | 1.379 |

FLUKTUATION

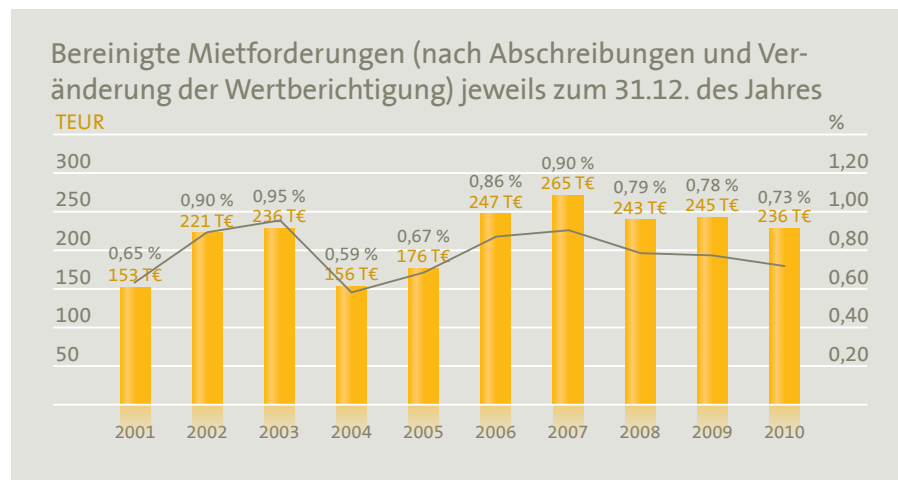
Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 8,7 % etwas geringer ausgefallen als im Vorjahr (11,6 %). Sie ist nach wie vor zu einem großen Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

MIETAUSSENSTÄNDE UND MIETAUSFÄLLE

Zum 31.12.2010 betrugen die Forderungen aus Grundmieten und abgerechneten Betriebs- und Heizkosten TEUR 236 (Vj. TEUR 245). Das ergibt im Verhältnis zu den gesamten Sollmieten und Umlagen eine Quote von 0,73 % (Vorjahr 0,78 %). Der Bedeutung dieser Größenordnung angemessen, nimmt die Bearbeitung der Mietaußenstände in der täglichen Arbeit einen wichtigen und dauerhaften Platz ein. Die Quote der abgeschriebenen Mietforderungen lag im Berichtsjahr bei 0,33 % (Vj. 0,25 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mietforderungen absolut in TEUR (Säulen) und in Prozent der gesamten Sollmieten und Umlagen (Linie):



Die gesamten Mietausfälle erreichten im Berichtsjahr eine Höhe von TEUR 1.346 (Vj. TEUR 1.215). Das sind 4,2 % (Vj. 3,9 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens. Darin enthalten sind die Erlösschmälerungen auf Grund von Leerständen und Mietminderungen, die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (ohne eigene Verwaltungskosten), so wie die Abschreibungen auf Mietforderungen. Lässt man die Mietausfälle aufgrund der modernisierungsbedingten Leerstände außer Betracht, so reduziert sich die Mietausfallquote auf 2,7 % (Vj. 2,4 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.

| Mietausfälle | 2010 (TEUR) | Vorjahr (TEUR) |
|--|--------------|----------------|
| Erlösschmälerungen wegen Leerstand/ Mietminderung | 1.229 | 1.129 |
| davon modernisierungsbedingt | 470 | 458 |
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 107 | 77 |
| Kosten für Miet- und Räumungsklagen | 10 | 9 |
| | 1.346 | 1.215 |

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken. Von 36 (Vj. 42) beantragten Zwangsräumungen wurden 10 (Vj. 13) durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist mit 56 (Vj. 57) nahezu unverändert geblieben.

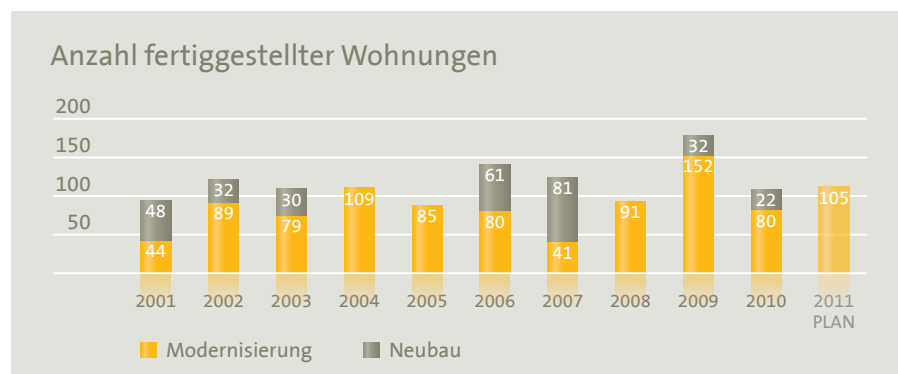
BAUTÄTIGKEIT IM ANLAGEVERMÖGEN

Für laufende und fertiggestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt TEUR 14.093 aktiviert. Im Rahmen einer langfristigen Planung wurden im Geschäftsjahr 82 umfassend modernisierte Wohnungen fertiggestellt (in der Regel durch Einbau und Erneuerung von Zentralheizungen, Wärmedämmmaßnahmen, Verbesserungen in den Installationsbereichen Sanitär und Elektro, Fassaden- und Dachsanierungen sowie Wohnumfeld-Verbesserungen). Dabei wurde besonderer Wert auf eine seniorenfreundliche und barrierearme Ausstattung der Gebäude und des Wohnumfeldes gelegt.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im Bereich Neubau wurden insgesamt 22 Wohnungen fertiggestellt, davon zwei durch Dachgeschoss-Ausbau. Dabei kam dem vom Freistaat Bayern geförderten Modellprojekt „Wohnen in allen Lebensphasen“ (WAL) im Regensburger Norden eine besondere Bedeutung zu; im Zuge einer Nachverdichtung wurden bei dieser Maßnahme die letzten 20 von insgesamt 40 Wohnungen fertiggestellt und an die Mieter übergeben.



| Fertiggestellte Wohnungen in 2010 | Wohnungen | Nettomiete je qm (EUR) |
|-----------------------------------|------------|------------------------|
| Schlesierstraße 24 a | 20 | 7,02 |
| Guerickestraße 10/Jannerstraße 9 | 20 | 6,85 |
| Augsburger Straße 29, 31 | 16 | 6,45 |
| Kriemhildstraße 8 a, b | 14 | 6,95 |
| Argonnenstraße 13, 15, 17 | 24 | 6,93 |
| Prüfeninger Straße 111 | 8 | 6,95 |
| | 102 | |

Bauüberhang zum 31.12.2010:

| Zum 31.12.2010 befanden sich im Bau | Wohnungen | geplante Fertigstellung |
|-------------------------------------|------------|-------------------------|
| Kriemhildstraße 10 a | 15 | 05/12 |
| Pommernstraße 12 a, b | 20 | 03/12 |
| Pommernstraße 18 a, b | 16 | 03/12 |
| Prüfeninger Straße 113 | 12 | 01/11 |
| Argonnenstraße 19, 21, 23 | 21 | 05/11 |
| Langer Weg 5, 7 | 18 | 04/11 |
| Augsburger Straße 33, 35 | 16 | 09/11 |
| Kriemhildstraße 10, 12 | 22 | 07/11 |
| | 140 | |



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

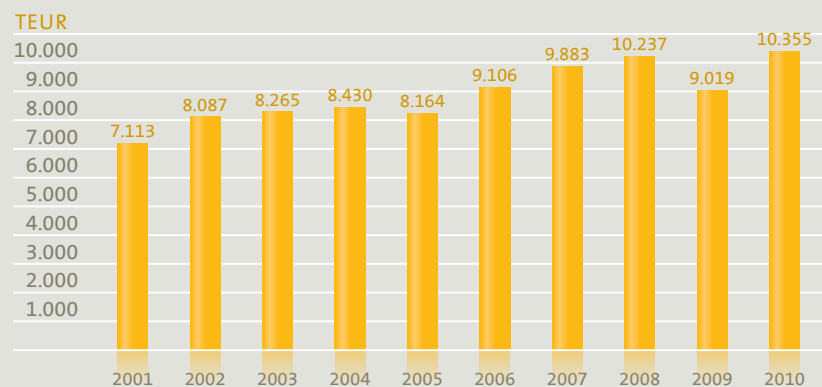
DARSTELLUNG DER LAGE ERTRAGSLAGE

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.089 erzielen. Das Ergebnis resultiert überwiegend aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung – mit TEUR 1.760 (Vj. TEUR 1.982). Der Rückgang ist auf im Vergleich zum Vorjahr planmäßig gestiegene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das sonstige Ergebnis fällt mit TEUR 1.554 im Berichtsjahr deutlich besser aus als im Vorjahr (TEUR -63). Es wurde wesentlich durch sonstige betriebliche Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von TEUR 1.981 beeinflusst.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurde in folgenden Bereichen erzielt:

| | 2010 (TEUR) | Vorjahr (TEUR) |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| Hausbewirtschaftung | 1.760 | 1.982 |
| Bau- und Verkaufstätigkeit | -68 | -21 |
| Sanierungsträger-/Betreuungstätigkeit | -17 | -13 |
| Kapitalbereich | -140 | -174 |
| Sonstiger Bereich | 1.554 | -63 |
| Jahresüberschuss | 3.089 | 1.711 |

Ergebnisse der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltung



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

FINANZLAGE

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,2 % (Vj. 31,9 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 173.795; sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung die Pensionsrückstellungen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern. Die langfristigen Investitionen sind weitestgehend fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Deckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 96,8 % (Vj. 99,7 %).

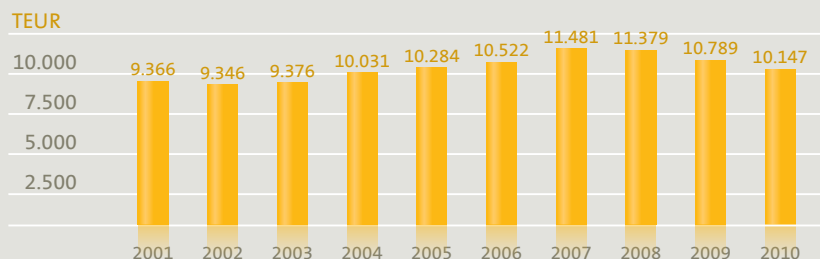
| Kapitalstruktur | 31.12.2010 | | Vorjahr | | Veränderung | |
|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR | % |
| Eigenkapital | 94.862 | 32,2 | 91.773 | 31,9 | 3.089 | 3,4 |
| Langfristige Fremdmittel | 173.795 | 59,0 | 177.384 | 61,7 | -3.589 | 2,0 |
| Sonstiges kurzfristiges Kapital | 26.134 | 8,8 | 18.584 | 6,4 | 7.550 | 40,6 |
| Gesamtkapital | 294.791 | 100,0 | 287.741 | 100,0 | 7.050 | 2,5 |

Unsere Fremdmittel werden von verschiedenen Kreditgebern bereitgestellt. Bei Neuaufnahme von Finanzierungen orientieren wir uns weiterhin am Kapitalmarkt. Die Finanzlage ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung.

Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5 % erhöht; er beträgt TEUR 6.315.

| Cashflow | 2010 (TEUR) | Vorjahr (TEUR) |
|--|--------------|----------------|
| + Jahresüberschuss | 3.089 | 1.711 |
| + Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten | 5.239 | 4.874 |
| +/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen | -33 | 53 |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -1.980 | -613 |
| Cashflow | 6.315 | 6.025 |

EBITDA (Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzergebnis, Ertragssteuern und außerordentlichem Ergebnis)



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Veränderung der langfristigen Investitionen auf TEUR 294.791 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 277.495. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten (TEUR 1.586; Vj. TEUR 1.554). Die Verkaufsobjekte bestehen aus nur einem unbebauten Grundstück. Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Wertpapiere und flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 5.975 (Vj. TEUR 6.821).

| Vermögensstruktur | 31.12.2010 | | Vorjahr | | Veränderung | |
|----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR | % |
| Langfristige Investitionen | 277.495 | 94,1 | 269.921 | 93,8 | 7.574 | 2,8 |
| Verkaufsobjekt | 708 | 0,2 | 708 | 0,2 | 0 | 0,0 |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | 16.588 | 5,7 | 17.112 | 6,0 | -524 | 3,1 |
| Gesamtvermögen | 294.791 | 100,0 | 287.741 | 100,0 | 7.050 | 2,5 |

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge nach Ende des Geschäftsjahres, die von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft bzw. für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage sind, liegen nicht vor.

UMWELT- UND ARBEITNEHMER-BELANGE

Die Verbesserung der Energieeffizienz gehört für die Stadtbau bereits seit Jahrzehnten untrennbar zur Weiterentwicklung ihrer Bestände. Die Erfolge in der energieeffizienten Modernisierung spiegeln sich in den Sanierungsquoten und im Energieverbrauch wider. Im Berichtsjahr wurden insgesamt TEUR 22.687 für Modernisierung und Instandhaltung investiert.

Seit 1990 ist der Anteil der zentralbeheizten Wohnfläche von 56 % auf 83 % im Jahr 2009 gestiegen. Durch Wartung und Instandhaltung der Heizanlagen sowie energetische Verbesserungen der Gebäudehüllen, Modernisierungen und Neubauten konnte der Energieverbrauch für zentralbeheizte Wohnungen der Gesellschaft im gleichen Zeitraum von 184 kWh/qma auf 109 kWh/qma gesenkt werden. Das entspricht einer Reduzierung um 41 %. Im Vergleich dazu ist gemäß einer Statistik des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) aus dem Jahr 2010 der spezifische temperaturbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme je qm Wohnfläche bundesweit von 1990 bis 2008 von 200 kWh/qma auf 156 kWh/qma zurückgegangen und damit um 22 % gesunken.

Die Gesellschaft ist Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband und wendet das öffentliche Tarifrecht (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechtes ist die Gesellschaft Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Neben den steuerfreien Leistungen (Jubiläen, Betriebsausflug, Kantinenverpflegung) gewährt die Gesellschaft keine weiteren betrieblichen Sozialleistungen. Das Unternehmen bildet regelmäßig Immobilienkaufleute (IHK) aus und betreibt aktiv Personalentwicklung.



Bei uns können
Mieter den 100.
zu Hause feiern.

Das längste Mietverhältnis
dauert seit 58 Jahren an.

Wir investieren mehr als 20 Mio. EUR
jährlich in den Erhalt unserer Häuser.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

CHANCEN

Die beabsichtigte Vorgehensweise der neuen Regierung zum Thema Klima- und Energiepolitik stellt einen kleinen Lichtblick für die Wohnungswirtschaft dar. Dem entsprechend sollen die Auswirkungen all dessen, was von Wohnungsunternehmen heute schon zu beachten ist, untersucht und ausgewertet werden, bevor weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Folglich wäre es dringend geboten, die für das Jahr 2012 geplante nächste Verschärfung der Energieeinsparverordnung vorläufig auszusetzen. Erst nach einer Evaluierung der bisherigen Vorschriften sollte über eine weitere Veränderung der Energieeinsparverordnung diskutiert werden.

Ein wichtiges Signal von Seiten der Politik für die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft wäre auch die angekündigte Änderung des Mietrechts. Mietminderungen sollen laut Koalitionsvereinbarung bei energetischen Sanierungsmaßnahmen nicht mehr möglich sein. Nur so kann die Politik zeigen, dass es ihr mit dem Klimaschutz ernst ist, denn bisher nehmen viele – insbesondere Private – Vermieter nach ersten Androhungen von Mietminderungen oft Abstand von energetischen Sanierungen.

Die große wirtschaftliche und kulturelle Anziehungskraft der Stadt Regensburg, einhergehend mit einer starken Wohnungsnachfrage, bildet die Basis für die weiterhin erfolgversprechende Entwicklung der Gesellschaft. Beflügelt durch ein im langfristigen Vergleich außerordentlich günstiges Zinsniveau kann nachhaltig in die Wohnquartiere investiert werden.

Nachverdichtungen auf vorhandenen Grundstücken führen zu sinnvollen Ergänzungen des Wohnungsbestandes. Auf diese Weise wird das Wohnungsportfolio den sich ändernden Anforderungen des Marktes mittel- und langfristig angepasst. In Folge der demographischen Entwicklung entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, vor allem für Ein-Personen-Haushalte und Personen mit Bewegungseinschränkungen. Dieser lässt sich insbesondere durch die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen und die bereits geplanten Neubaumaßnahmen gut bedienen.

RISIKEN

Das Risikomanagement der Stadtbau umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken unternehmerischer Betätigung. Es ist auf zukünftige Entwicklungen ausgerichtet und identifiziert bzw. handhabt auch latent vorhandene oder neue Risiken so früh wie möglich. Die Risikosituation des Unternehmens – auch die der strategischen Geschäftsfelder – wird kontinuierlich überprüft. Regeln zur Vermeidung bzw. Verminderung von Risiken wurden auch für den Fall einer etwaigen Kumulation geringer Risiken festgelegt.

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen. Aus dem internen Kontroll-System (Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Stellenbeschreibungen, Handbuch für Ausschreibungen und Vergabe, Zugriffsrechte für DV-Systeme), aus der internen Revision (alle Unternehmensbereiche umfassende Prüfungsplanung) sowie aus systemintegrierten Kontrollmechanismen (Programmierung von Plausibilitäten innerhalb der Software).



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zur Ressourcensteuerung wird die wohnungswirtschaftliche Software WOWI c/s 3.04 eingesetzt. Für das ERP-System liegt ein Testat (Softwarebescheinigung) der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft vom 5. November 2007 vor.

Im Geschäftsbereich Wohnungsbewirtschaftung werden weiterhin die Mietrückstände und das entsprechende Abschreibungserfordernis auf Mietforderungen kritisch beobachtet. Die Anzahl der monatlichen Mahnungen kann als Frühindikator für die künftig zu erwartenden Mietausfälle herangezogen werden. Ein Anstieg bei den ausstehenden Forderungen über das übliche Maß hinaus ist derzeit nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen von Preisänderungsrisiken auf den Beschaffungsmärkten sind wegen der grundsätzlich erfolgenden Weiterbelastung von Heiz- und Betriebskosten an Mieter begrenzt. Soweit möglich, begegnen wir diesen Risiken mit langfristigen Lieferverträgen.

Größere Zinsänderungsrisiken aus auslaufenden Krediten bestehen aufgrund der großen Risikodiversifikation derzeit nicht und sind auch in absehbarer Zeit nicht erkennbar. Um die Anschlussfinanzierung des Fondsmodells zu sichern, wurde bereits in 2007 ein Forward-Darlehen über TEUR 26.979 auf den 2. Juli 2012 abgeschlossen. Zinsrisiken sind hieraus nicht erkennbar.

Auch andere bestandsgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

AUSBLICK

Der nach wie vor wachsende Bedarf an Mietwohnungen in Regensburg – aber auch die vorhandene Altersstruktur der Wohnungsbestände im Unternehmen – machen weiterhin erhebliche Investitionen in die Bestände erforderlich. Neben der notwendigen energetischen Sanierung zur Erreichung einer zeitgemäßen Energieeffizienz der Gebäude liegt in bestandsergänzenden Maßnahmen durch Neubau ein weiterer Schwerpunkt des Handelns. Im Rahmen der Nachverdichtung werden in der Konradsiedlung auf vorhandenen Grundstücken kurzfristig weitere Wohngebäude errichtet werden können.

Auf einem Vorratsgrundstück im Regensburger Osten sollen darüber hinaus beginnend ab dem Jahr 2012 rund 250 Mietwohnungen neu geschaffen werden. Die Grundlagen dafür sind bereits gelegt. Auf Basis eines Architektenwettbewerbs werden im Rahmen des Modellvorhabens des experimentellen Wohnungsbaus „IQ – Innerstädtische Wohnquartiere“ bauliche und strukturelle Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität innerstädtischer Wohnquartiere für alle Generationen, schwerpunktmäßig jedoch für Familien mit Kindern, umgesetzt. Damit verbunden ist auch das Ziel die „Lebendigkeit“ des Wohnquartiers zu steigern.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zudem beabsichtigt das Unternehmen durch Grundstücksankäufe im Bereich des eigenen Verwaltungsgebäudes – ergänzend zur bevorstehenden MARINA-Entwicklung auf dem benachbarten Schlachthofgelände – Neubauten zu errichten und das Verwaltungsgebäude zu modernisieren. Die Finanzierung der stark wachsenden Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubautätigkeit in Zusammenhang mit steigenden Kosten aufgrund der sich permanent verschärfenden energetischen Standards stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen. In diesem Zusammenhang steht die Stabilisierung bzw. Steigerung der Ertragskraft ganz klar im Fokus. Einerseits werden die aktuellen und künftigen Erhöhungspotenziale bei den Kaltmieten wesentlich durch die tendenziell stark ansteigenden Energiepreise für die Heiz- und Warmwasserversorgung beeinflusst, da sich bei unserer Hauptzielgruppe einkommensschwacher Mieter nur begrenzte Möglichkeiten für eine steigende Gesamtbelastung eröffnen. Andererseits wird aber der finanzielle Rahmen für die Investitionen und damit das Tempo der Investitionstätigkeit entscheidend durch die Entwicklung der Kaltmieten bestimmt.

Auf Basis von Portfolio-Betrachtungen wurden verschiedene, meist sehr alte Immobilien identifiziert, die im Rahmen einer Bestandsbereinigung veräußert werden sollen. Nur mit Hilfe dieser so gewonnenen Liquidität ist es möglich, die geplanten Investitionen mit angemessener Eigenkapitalausstattung zu finanzieren. Soweit möglich und sinnvoll werden die Baumaßnahmen durch zinsgünstige KfW-Darlehen und Mittel des Freistaates Bayern finanziert.

Im Jahr 2010 konnte die Stadtbau im Bereich des Donaumarktes erste Grundstücke veräußern. Die übrigen dortigen Grundstücksreserven werden gleichfalls zeitnah einer Verwertung zugeführt werden können. Auf Basis der im Januar 2011 positiv beschriebenen Bauvoranfragen für die Quartiere „Brüchner“ und „Ostermeier“ soll kurzfristig die Investorensuche beginnen. Die bei diesen geplanten Veräußerungen gewonnenen finanziellen Mittel werden im Rahmen der mittelfristigen Investitionsplanungen, insbesondere im Wohnungsneubau für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen investiert.

Angesichts der aufgezeigten Entwicklung gehen wir für die Jahre 2011 und 2012 von einem ähnlich guten Ergebnis wie im Berichtsjahr aus. Ergebnisbelastungen aus dem großen Investitionsprogramm sollen durch positive Ergebnisbeiträge aus Anlageverkäufen ausgeglichen werden.

Regensburg, den 3. März 2011

Stadtbau-GmbH Regensburg
Geschäftsführung

Joachim Becker

Klaus Nickelkoppe

JAHRESABSCHLUSS

| Bilanz zum 31. Dezember 2010 | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Aktiva | 31.12.2010 | Vorjahr |
| | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 7.476,03 | 13.469,29 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 231.321.065,87 | 223.519.044,36 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.130.650,75 | 1.247.036,62 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 5.969.962,28 | 5.969.962,28 |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen | 267.677,31 | 283.353,14 |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 167.873,60 | 200.200,09 |
| 6. Anlagen im Bau | 6.536.304,39 | 6.007.335,35 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 388.406,52 | 468.867,05 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 21.862,01 | 8.617,43 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 2.448.884,69 | 2.448.884,69 |
| 2. Beteiligungen | 0,00 | 20.451,68 |
| 3. Andere Finanzanlagen | 850,00 | 850,00 |
| 4. Sonstige Ausleihungen | 27.647.823,59 | 28.179.008,26 |
| Anlagevermögen insgesamt | 275.908.837,04 | 268.367.080,24 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 708.170,00 | 708.170,00 |
| 2. Unfertige Leistungen | 9.143.597,42 | 8.704.659,39 |
| 3. Andere Vorräte | 105.398,29 | 139.131,85 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 235.615,25 | 245.287,50 |
| 2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken | 143.000,00 | 144.500,00 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 53.025,17 | 41.121,30 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 67.453,17 | 49.005,58 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 540.044,87 | 584.801,54 |
| III. Wertpapiere | | |
| Sonstige Wertpapiere | 934.500,00 | 2.048.050,00 |
| IV. Flüssige Mittel | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 5.040.946,67 | 4.773.100,58 |
| Umlaufvermögen insgesamt | 16.971.750,84 | 17.437.827,74 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 1.585.687,55 | 1.554.374,63 |
| 2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten | 325.052,34 | 382.136,47 |
| Bilanzsumme | 294.791.327,77 | 287.741.419,08 |

| Bilanz zum 31. Dezember 2010 | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Passiva | 31.12.2010 | Vorjahr |
| | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 13.500.000,00 | 13.500.000,00 |
| II. Gewinnrücklagen | | |
| Andere Gewinnrücklagen | 78.272.735,30 | 76.561.525,88 |
| III. Jahresüberschuss | 3.089.450,65 | 1.711.209,42 |
| Eigenkapital insgesamt | 94.862.185,95 | 91.772.735,30 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 620.209,00 | 653.556,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 3.190.271,54 | 2.303.011,70 |
| Rückstellungen insgesamt | 3.810.480,54 | 2.956.567,70 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 159.096.667,03 | 161.435.889,16 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 14.078.257,43 | 15.294.131,65 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 16.263.411,97 | 9.971.952,87 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.591,18 | 54.821,95 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 330.421,63 | 343.397,18 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.789.464,21 | 2.493.915,69 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 1.062.060,10 | 980.845,10 |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten | 87.343,20 | 61.995,84 |
| Verbindlichkeiten insgesamt | 193.725.216,75 | 190.636.949,44 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 2.393.444,53 | 2.375.166,64 |
| Bilanzsumme | 294.791.327,77 | 287.741.419,08 |

JAHRESABSCHLUSS

| Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 | | |
|--|----------------------|----------------------|
| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
| | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 31.318.652,62 | 30.456.614,42 |
| b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit | 345.666,87 | 334.800,73 |
| c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 537.499,86 | 506.731,96 |
| Umsatzerlöse insgesamt | 32.201.819,35 | 31.298.147,11 |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 438.938,03 | 41.229,62 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 532.868,34 | 529.213,88 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 3.511.188,03 | 2.218.648,48 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -17.130.597,08 | -15.064.283,65 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -868.097,43 | -867.609,44 |
| Rohergebnis | 18.686.119,24 | 18.155.346,00 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -3.252.309,25 | -3.232.880,69 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 321.161,59 (Vj. EUR 312.800,04) | -944.856,01 | -900.982,41 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -5.167.802,38 | -4.789.741,87 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.857.480,17 | -2.945.429,09 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1.831.743,68 | 1.855.529,01 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.194,84 (Vj. EUR 2.702,51) | 41.019,26 | 102.441,84 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -5.444.567,53 | -5.630.050,52 |
| 12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 3.891.866,84 | 2.614.232,27 |
| 13. Außerordentliches Ergebnis | 0,00 | -100.833,00 |
| 14. Sonstige Steuern | -802.416,19 | -802.189,85 |
| 15. Jahresüberschuss | 3.089.450,65 | 1.711.209,42 |

AUSZUG AUS DEM ANHANG

ALLGEMEINE ANGABEN

In Übereinstimmung mit Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB wurden die neuen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) vom 25. Mai 2009 bereits im Geschäftsjahr 2009 vorzeitig zur Anwendung gebracht.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen 94,8 % der Anteile an der Do-naumarkt Grundstücks-GmbH, Regensburg. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2010 beträgt TEUR 2.164 (Vj. TEUR 2.185). Das Ergebnis wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 678 (Fehlbetrag Vj. TEUR 21) ausgewiesen.

In der Position Unfertige Leistungen des Umlaufvermögens sind TEUR 9.043 (Vj. TEUR 8.585) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

| Forderungen | Davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr | | | |
|--|--|---------------------|---------------------|------------------|
| | 31.12.2010 (EUR) | Vorjahr (EUR) | 31.12.2010 (EUR) | Vorjahr (EUR) |
| Forderungen aus Vermietung | 235.615,25 | 245.287,50 | - | - |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 143.000,00 | 144.500,00 | - | - |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 53.025,17 | 41.121,30 | - | - |
| davon gegenüber Gesellschafter | 11.766,65 | 9.565,13 | - | - |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 67.453,17 | 49.005,58 | - | - |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 540.044,87 | 584.801,54 | 4.416,66 | 8.561,13 |
| davon gegenüber Gesellschafter | 104.402,38 | 105.901,38 | - | - |
| | 1.039.138,46 | 1.064.715,92 | 4.416,66 | 8.561,13 |

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für drohende Verluste (TEUR 1.468), für die Archivierung von Geschäftsunterlagen (TEUR 175) sowie für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen und sonstige Personalrückstellungen (TEUR 871).

AUSZUG AUS DEM ANHANG

| Anlagespiegel | Anschaffungs- und Herstellungskosten | |
|---|--------------------------------------|----------------------|
| | Vortrag | Zugänge |
| | 01.01.2010 | 2010 |
| | EUR | EUR |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| Software | 730.989,78 | 1.880,21 |
| Sachanlagen | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 317.073.550,25 | 2.934.512,36 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten | 2.962.725,07 | 53.806,28 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 6.511.827,32 | - |
| Technische Anlagen und Maschinen | 316.616,90 | - |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.168.506,82 | 34.613,55 |
| Anlagen im Bau | 6.007.335,35 | 10.914.554,57 |
| Bauvorbereitungskosten | 468.867,05 | 190.263,21 |
| Geleistete Anzahlungen | 8.617,43 | 13.244,58 |
| Summe Sachanlagevermögen | 334.518.046,19 | 14.140.994,55 |
| Finanzanlagen | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 2.448.884,69 | - |
| Beteiligungen | 20.451,68 | - |
| Andere Finanzanlagen | 850,00 | - |
| Sonstige Ausleihungen | 28.179.008,26 | - |
| Summe Finanzanlagevermögen | 30.649.194,63 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 365.898.230,60 | 14.142.874,76 |

| Verbindlichkeitspiegel | 31.12.2010 | Davon Restlaufzeit |
|--|-----------------------|----------------------|
| | Gesamt | < 1 Jahr |
| | EUR | EUR |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 159.096.667,03 | 10.111.619,84 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 14.078.257,43 | 219.321,93 |
| davon gegenüber Gesellschafter | 12.035.362,80 | 119.277,40 |
| Erhaltene Anzahlungen | 16.263.411,97 | 16.263.411,97 |
| davon gegenüber Gesellschafter | - | - |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.591,18 | 17.591,18 |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 330.421,63 | 330.421,63 |
| davon gegenüber Gesellschafter | 151.812,98 | 151.812,98 |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.789.464,21 | 2.721.796,34 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter | 1.062.060,10 | 566.256,32 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 87.343,20 | 87.343,20 |
| davon aus Steuern | 86.723,14 | 86.723,14 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 620,06 | 620,06 |
| Summe | 193.725.216,75 | 30.317.762,41 |

| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | Abschreibung | Abschreibung | Buchwert |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Umbuchungen | Abgänge | kumuliert | des Geschäftsjahres | |
| 2010 | 2010 | 31.12.2010 | 2010 | 31.12.2010 |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| - | - | 725.393,96 | 7.873,47 | 7.476,03 |
| 11.063.044,38 | 1.107.789,49 | 98.642.251,63 | 5.040.760,19 | 231.321.065,87 |
| -406.735,11 | - | 1.479.145,49 | 37.747,21 | 1.130.650,75 |
| - | - | 541.865,04 | - | 5.969.962,28 |
| - | - | 48.939,59 | 15.675,83 | 267.677,31 |
| - | 29.213,06 | 1.006.033,71 | 65.745,68 | 167.873,60 |
| -10.385.585,53 | - | - | - | 6.536.304,39 |
| -270.723,74 | - | - | - | 388.406,52 |
| - | - | - | - | 21.862,01 |
| 0,00 | 1.137.002,55 | 101.718.235,46 | 5.159.928,91 | 245.803.802,73 |
| - | - | - | - | 2.448.884,69 |
| - | 20.451,68 | - | - | - |
| - | - | - | - | 850,00 |
| - | 531.184,67 | - | - | 27.647.823,59 |
| 0,00 | 551.636,35 | 0,00 | 0,00 | 30.097.558,28 |
| 0,00 | 1.688.638,90 | 102.443.629,42 | 5.167.802,38 | 275.908.837,04 |

| Vorjahr | Davon | Davon | Gesichert durch | Gesichert durch |
|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit 1-5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | Grundpfandrechte | Ausfallbürgschaften |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 12.647.591,81 | 17.021.627,21 | 131.963.419,98 | 98.408.354,39 | 57.669.340,19 |
| 414.843,96 | 812.293,09 | 13.046.642,41 | 4.512.515,37 | - |
| 132.799,76 | 478.403,39 | 11.437.682,01 | 2.598.751,85 | - |
| 9.971.952,87 | - | - | - | - |
| 4.201,68 | - | - | - | - |
| 54.821,95 | - | - | - | - |
| 343.397,18 | - | - | - | - |
| 136.994,72 | - | - | - | - |
| 1.480.534,43 | 67.667,87 | - | - | - |
| 406.625,72 | 174.148,78 | 321.655,00 | - | - |
| 61.995,84 | - | - | - | - |
| 59.593,66 | - | - | - | - |
| 2.402,18 | - | - | - | - |
| 25.381.763,76 | 18.075.736,95 | 145.331.717,39 | 102.920.869,86 | 57.669.340,19 |

AUSZUG AUS DEM ANHANG

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Position Sonstige betriebliche Erträge enthält Zuschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens im Rahmen des handelsrechtlichen Wertaufholungsgebots mit TEUR 30 (Vj. TEUR 87) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 2.588 (Vj. TEUR 962); letztere ergeben sich im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (TEUR 1.981, Vj. TEUR 613) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 228, Vj. TEUR 134).

SONSTIGE ANGABEN

| Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte ohne Geschäftsführer/ Auszubildende) | 2010 Anzahl | Vorjahr Anzahl |
|---|----------------|-------------------|
| Verwaltung | | |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 38 | 39 |
| Technische Mitarbeiter | 7 | 9 |
| Teilzeitbeschäftigte | 6 | 4 |
| | 51 | 52 |
| Betriebsbereich | | |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, technische Gebäudeverwalter | 20 | 19 |
| Teilzeitbeschäftigte | 5 | 1 |
| | 76 | 72 |

Die Sollrückstellungen gemäß § 253 Abs. 1 HGB für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 620 (Vj. TEUR 654). Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 80 (Vj. TEUR 80) geleistet.

KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Bei der Stadtbau-GmbH Regensburg handelt es sich um ein Mutterunternehmen, das gemäß § 290 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts verpflichtet wäre. Aufgrund der größenabhängigen Befreiungsvorschriften des § 293 Abs. 1 HGB erfolgt eine Befreiung von der Konzernrechnungslegungspflicht.

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 weist einen Jahresüberschuss von EUR 3.089.450,65 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.089.450,65 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 25. März 2011

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Thiermann)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Kiefer)
Wirtschaftsprüfer

MIETERBEIRAT

Anton Knitl, Vorsitzender
 Josef Fischer, Stellvertretender Vorsitzender
 Herbert Stadler, Schriftführer
 Josef Voit, Stellvertretender Schriftführer

| Wohnbezirk | Mieterbeirat | Stellvertreter |
|--|----------------------|----------------------|
| Wohnbezirk 01: Innenstadt | Eva-Maria Rudnicki | nicht besetzt |
| Wohnbezirk 04: Sallern – Gallingskofen | Herwart Herrschaft | Caro Paul |
| Wohnbezirk 05 a: Konradsiedlung – Wutzlhofen | Wilhelm Fuchs | nicht besetzt |
| Wohnbezirk 05 b: Konradsiedlung – Wutzlhofen | Max Niedermeier | Konrad Brunner |
| Wohnbezirk 05 c: Konradsiedlung – Wutzlhofen | Heidi Loichinger | Eveline Becker |
| Wohnbezirk 07: Reinhausen | Anja Sigl | Beate Schmauß |
| Wohnbezirk 08: Weichs | Anton Baumann | Eduard Kapusta |
| Wohnbezirk 09: Schwabelweis | nicht besetzt | nicht besetzt |
| Wohnbezirk 10: Ostenviertel | Magdalena Pfranger | Horst Häring |
| Wohnbezirk 11 a: Kasernenviertel | Erwin Eberl | Michael Küblböck |
| Wohnbezirk 11 b: Kasernenviertel | Franz Wachtmeister | Josef Fischer |
| Wohnbezirk 11 c: Kasernenviertel | Johann Kreidl | Helmar Ertl |
| Wohnbezirk 12 a: Galgenberg | Gabi Steinert | Anton Knitl |
| Wohnbezirk 12 b: Galgenberg | Günter Kagerer | nicht besetzt |
| Wohnbezirk 13 a: Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll | Monika Seidel | Kurt Hartmann |
| Wohnbezirk 13 b: Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll | Christine Kraft | nicht besetzt |
| Wohnbezirk 14: Großprüfening – Königswiesen – Dechbetten | Roland Hager | Gerhard Weber |
| Wohnbezirk 15 a: Westenviertel | Josef Voit | Herbert Stadler |
| Wohnbezirk 15 b: Westenviertel | Kurt Knoll | Werner Nagler |
| Wohnbezirk 18: Burgweinting – Harting | Franziska Stadlbauer | Günther Heidschötter |

STADTBAU-GMBH STIFTUNG

Die im Jahre 1986 gegründete Stadtbau-GmbH Stiftung ist eine nicht rechtsfähige Stiftung mit Sitz in Regensburg. Gemäß ihrer Satzung beträgt das dauerhaft zu erhaltende Grundstockvermögen zum 31.12.2010 TEUR 159.

Die Stiftung wird von der Stadt Regensburg verwaltet und vertreten. Die Stiftungszuwendungen werden von einem Beirat festgelegt, bestehend aus folgenden Mitgliedern:

| | |
|-------------------|--|
| Hans Schaidinger | Oberbürgermeister der Stadt Regensburg |
| Helgit Kadlez | Stadträtin |
| Hans Holler | Stadtrat |
| Erich Tahedl | Stadtrat (stellvertr. Mitglied) |
| Norbert Hartl | Stadtrat (stellvertr. Mitglied) |
| Joachim Becker | Geschäftsführer, Stadtbau-GmbH |
| Klaus Nickelkoppe | Geschäftsführer, Stadtbau-GmbH |

Zweck der Stiftung ist es, älteren bedürftigen Mitbürgerinnen und Mitbürgern, die in Häusern leben, welche sich entweder im Eigentum der Stadtbau-GmbH Regensburg oder der Stadt Regensburg befinden und von der Stadtbau-GmbH Regensburg verwaltet werden, den Verbleib und die Selbstversorgung in einer eigenen Wohnung auch im hohen Alter zu ermöglichen. Darüber hinaus werden mit Mitteln der Stadtbau-Stiftung stadtteilbezogene Projekte der Jugendhilfe im Wohnumfeld von Wohnanlagen der Stadtbau-GmbH Regensburg gefördert.

Im Zeitraum seit der Stiftungsgründung bis zum 31.12.2010 wurde 143 Anträgen stattgegeben. Die ausbezahlten Zuwendungen belaufen sich insgesamt auf EUR 157.759,27.

HERAUSGEBER:

Stadtbau-GmbH Regensburg
Adolf-Schmetzer-Straße 45
93055 Regensburg

Tel. 0941 7961-0

Fax 0941 7961-110

stadtbau@stadtbau-regensburg.de

www.stadtbau-regensburg.de