



GESCHÄFTSBERICHT 2013





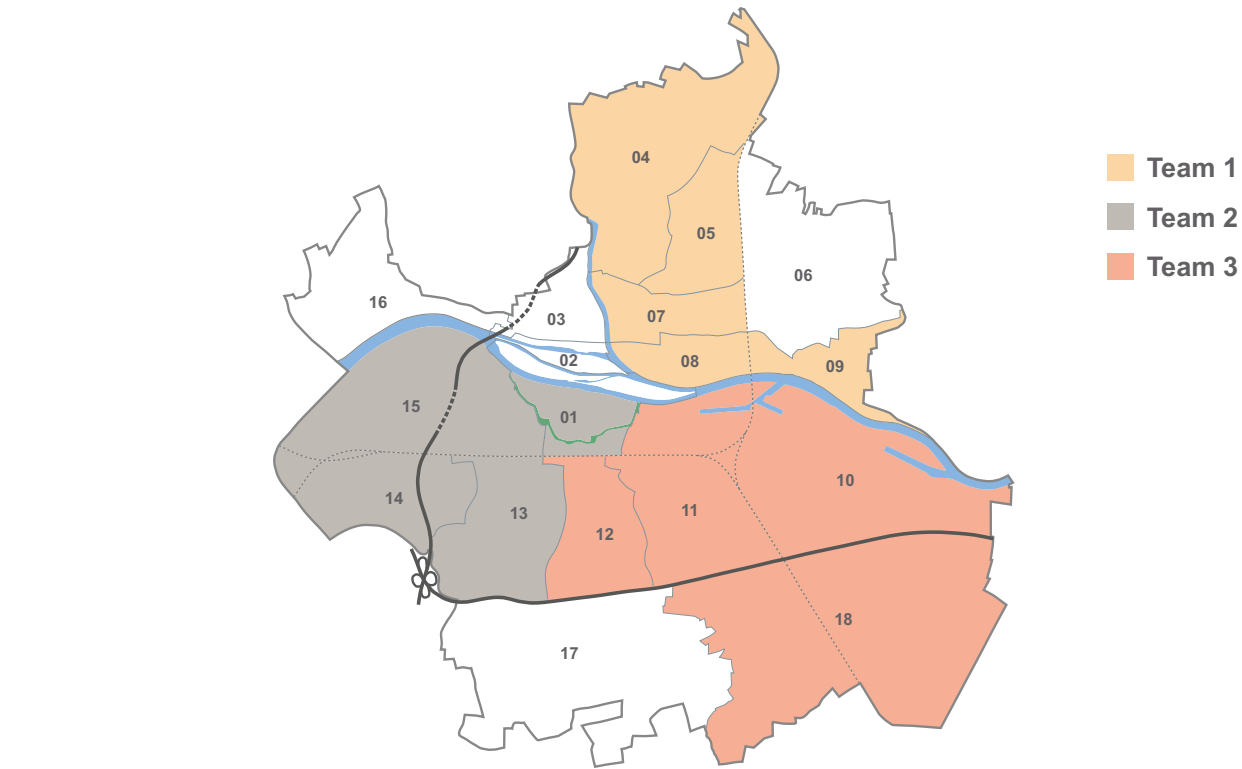
BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

Seite	Inhalt
02	Auf einen Blick
03	Die Stadtbau – fast überall in Regensburg
04	Organe der Gesellschaft
06	Bericht des Aufsichtsrates
07	Wohnungsneubau vergrößert die Chancen für alle Wohnungssuchenden
10	Bericht der Geschäftsführung
31	Jahresabschluss
	Bilanz
33	Gewinn- und Verlustrechnung
34	Auszug aus dem Anhang
40	Bestätigungsvermerk
41	Mieterbeirat
42	Stadtbau-GmbH Stiftung

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2013	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	82	81
Wohnungen	Anzahl	6.544	6.510
Garagen/Stellplätze	Anzahl	3.832	3.645
Wohn-/Nutzfläche	qm	474.729	470.346
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	5,68	5,39
Bilanzsumme	TEUR	326.670	314.052
Anlagevermögen	TEUR	312.102	295.647
Eigenkapital	TEUR	112.279	108.798
Umsatzerlöse	TEUR	38.958	33.991
Jahresüberschuss	TEUR	3.480	5.173
Instandhaltung	TEUR	16.754	15.370
Neubau/Modernisierung	TEUR	23.688	23.057

DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



- Stadtbezirke
- | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|
| 01 Innenstadt | 07 Reinhausen | 13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll |
| 02 Stadtamhof | 08 Weichs | 14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen |
| 03 Steinweg – Pfaffenstein | 09 Schwabelweis | 15 Westenviertel |
| 04 Sallern – Gallingkofen | 10 Ostenviertel | 16 Ober- und Niederwinzer – Kager |
| 05 Konradsiedlung – Wutzlhofen | 11 Kasernenviertel | 17 Oberisling – Graß |
| 06 Brandlberg – Keilberg | 12 Galgenberg | 18 Burgweinting – Harting |

Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2013)	Gesamtanzahl: 6.544
01 Innenstadt	265
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.432
06 Brandlberg – Keilberg	-
07 Reinhausen	90
08 Weichs	239
09 Schwabelweis	4
10 Ostenviertel	475
11 Kasernenviertel	1.067
12 Galgenberg	546
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	911
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	281
15 Westenviertel	539
16 Ober- und Niederwinzer – Kager	-
17 Oberisling – Graß	-
18 Burgweinting – Harting	457

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat	
Hans Schaidinger	Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg
Norbert Hartl	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Helgit Kadlez	Stadträtin der Stadt Regensburg
Dr. Astrid Freudenstein	Stadträtin der Stadt Regensburg
Margit Kunc	Stadträtin der Stadt Regensburg
Erich Tahedl	Stadtrat der Stadt Regensburg
Günther Riepl	Stadtrat der Stadt Regensburg
Hans Holler	Stadtrat der Stadt Regensburg
Haritun Sarik	Stadtrat der Stadt Regensburg
Sachverständige Berater des Aufsichtsrates	
Dieter Daminger	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent, Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Christine Schimpfermann	Planungs- und Baureferentin, Berufsmäßige Stadträtin der Stadt Regensburg
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 2013 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 2013 in fünf 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 2013 wurden durch die Wirtschaftsprüfer von

VdW Bayern, München, 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 2013 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 2013 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

Regensburg, den 16. April 2014

Hans Schaidinger
Vorsitzender des Aufsichtsrates

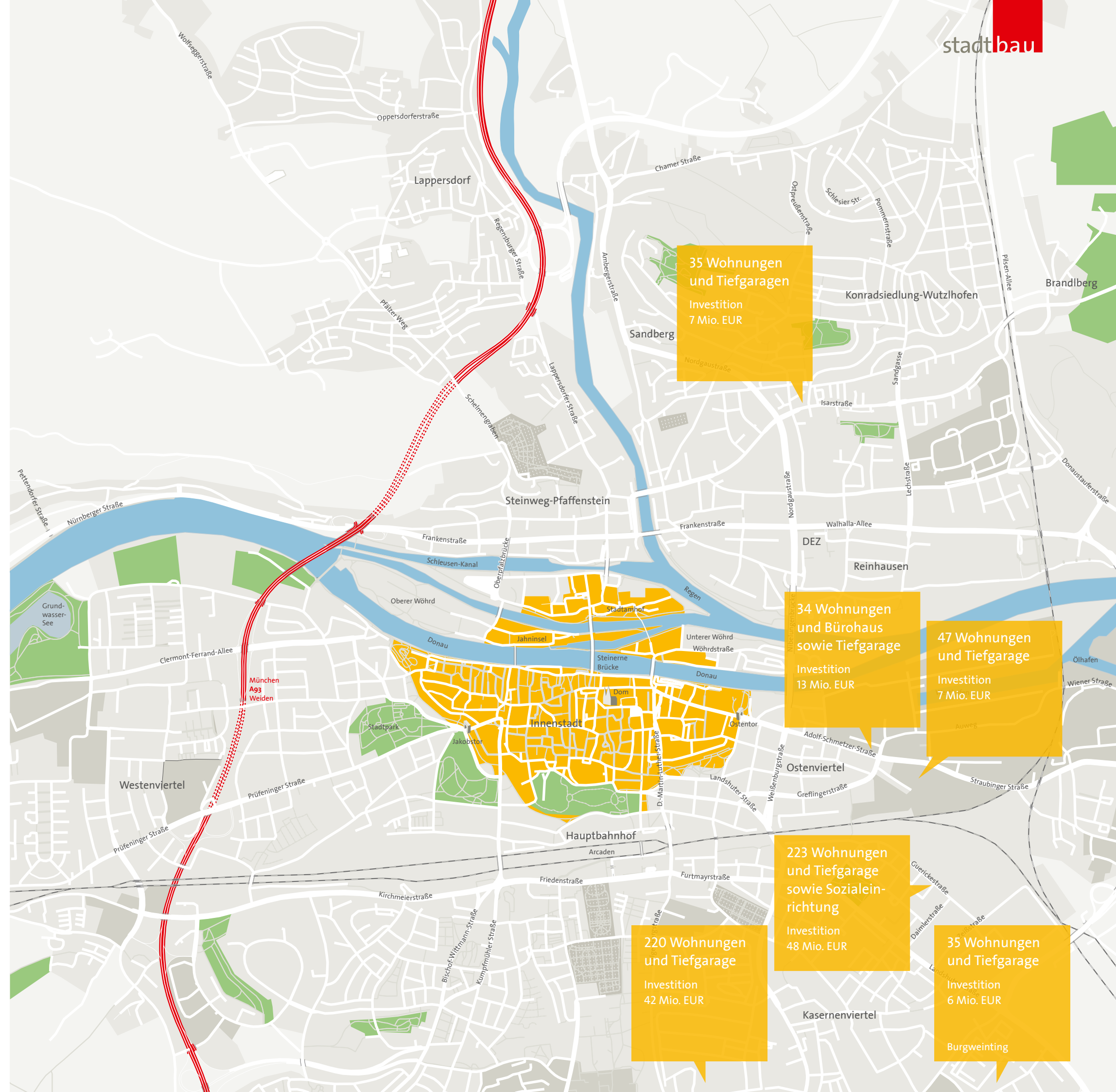
Das Wohl unserer Mieter ist uns eine Herzensangelegenheit.

Allein 2013 haben wir 110 Wohnungen kernsaniert und modernisiert.

WOHNUNGSNEUBAU VERGRÖßERT DIE CHANCEN FÜR ALLE WOHNUNGSSUCHENDEN

Die Stadtbau verfolgt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat das Ziel, in nennenswertem Umfang neue Mietwohnungen in Regensburg bis zum Jahr 2020 zu schaffen. 600 Wohnungen befinden sich bereits in Realisierung oder in konkreter Projektentwicklung, annähernd 130 Millionen EUR werden dafür investiert.

Darüber hinaus nimmt die Stadtbau in großem Umfang Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor, um die vorhandenen Wohnungsbestände an die Anforderungen unserer Zeit anzupassen.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtbau-GmbH Regensburg (Stadtbau) ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt 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 Wohnungseigentümergemeinschaften und sonstige Immobilieneigentümer
- Bautätigkeit im Anlagevermögen
- Technische und wirtschaftliche Baubetreuung für Dritte

Die Gesellschaft ist im Stadtgebiet von Regensburg – relativ betrachtet – die mit Abstand „größte“ Anbieterin von Mietwohnungen; etwa 8 % des Gesamtbestandes von rd. 85.000 Wohnungen der Stadt Regensburg werden über das kommunale Wohnungsunternehmen als Mietwohnung angeboten. Die übrigen Regensburger Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Vielzahl „kleinerer“ gewerblicher Wohnungsanbieter bzw. Privateigentümer. Der Wohnungsbestand der Gesellschaft setzt sich zu rd. 67 % aus Wohnungen ohne Mietpreisbindung und zu rd. 33 % aus Wohnungen mit Mietpreisbindung zusammen.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das weltwirtschaftliche Umfeld hat sich im Verlauf des vergangenen Jahres merklich aufgehellt. Die Verunsicherung durch die Finanzkrise und die Euroschuldenkrise hat sich zurückgebildet. Zum Beispiel weist der Economic Policy Uncertainty Index vielerorts wieder Vorkrisenniveau auf, allerdings noch nicht für Europa als Ganzes. Gerade in Europa, aber auch in einigen Schwellenländern sind weiterhin strukturelle Herausforderungen zu bewältigen. Die notwendigen Anpassungsprozesse dämpfen bis auf Weiteres noch die wirtschaftliche Entwicklung. Die Weltwirtschaft bleibt daher vorerst weniger dynamisch als vor der Krise.

Für das Welt-BIP rechnet der IWF für das laufende Jahr mit einem Wachstum von 3,6 % nach einem Zuwachs um 2,9 % im vergangenen Jahr. Die stärksten Impulse gehen dabei von den Industriestaaten aus. Die US-Wirtschaft scheint inzwischen auf einem stabilen Wachstumspfad zu sein. Der Euroraum löst sich dagegen nur sehr zögerlich aus seiner Rezession. Frühindikatoren wie der globale Einkaufsmanagerindex oder der Frühindikator der OECD deuten jedoch sowohl für den Euroraum als auch für die Weltwirtschaft auf eine Fortsetzung der aktuellen Besserungstendenzen hin.

Jeder zehnte
Regensburger
wohnt bei uns.

Bei uns fühlen sich mehr
als 90 Nationalitäten wohl.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die deutsche Wirtschaft setzt ihren moderaten Wachstumskurs fort. Die gesamtwirtschaftliche Leistung dürfte sich nach den vorliegenden Indikatoren im Jahreschlussquartal weiter erhöht haben. Das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2013 wird aber aufgrund des schwachen vergangenen Winterhalbjahres nur wenig über dem des Vorjahres liegen.

Der private Konsum wird in der aktuellen Aufschwungphase ein wichtiges Standbein der Konjunktur bleiben. Die Umsätze im Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen) legten im November 2013 kräftig um 1,5 % zu, wobei sie sich in der Tendenz noch immer verhalten entwickeln. Im Kfz-Handel gibt es hingegen einen klaren Aufwärtstrend. Die Einzelhändler sind daher insgesamt zufrieden mit ihrer wirtschaftlichen Lage und blicken in der Mehrheit zuversichtlich in die Zukunft. Zur guten Stimmung im Einzelhandel trägt die anhaltende Kauflaune der Haushalte bei. Der robuste Arbeitsmarkt, verbraucherfreundliche Preise (Dezember 2013: +1,4 %) und positive Konjunkturerwartungen schaffen ein konsumförderndes Umfeld. Das von der GfK prognostizierte Konsumklima stieg zuletzt auf den höchsten Wert seit 2007. Die Sparneigung erreichte angesichts niedriger Anlagezinsen ein neues Allzeit-Tief.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich zum Jahresende 2013 günstig. Saisonbereinigt setzte sich der Beschäftigungsaufbau spürbar fort, die saisonbereinigte

Arbeitslosigkeit ging anders als in den Monaten zuvor zurück. Dabei wurde die Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Dezember durch eine etwas stärkere Entlastungswirkung der aktiven Arbeitsmarktpolitik unterstützt. Die Unterbeschäftigung hat sich kaum verändert. Nach den Ursprungszahlen gab es im November 42,28 Mio. Erwerbstätige. Im Gesamtjahr 2013 waren nach vorläufigen Zahlen im Durchschnitt 41,84 Mio. Personen erwerbstätig (Inlandskonzept), 233.000 Personen mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Dezember bei 2,873 Mio. Personen; im Jahresdurchschnitt lag sie bei 2,95 Mio. Das Vorjahresniveau wurde damit um 53.000 Personen überschritten. Der Beschäftigungszuwachs wurde vor allem aus der sogenannten „Stillen Reserve“ und der Zuwanderung gespeist, während der weitere Abbau der Arbeitslosigkeit aufgrund fehlender Qualifikation oder Mobilität von Arbeitslosen zunehmend schwieriger wird. Angesichts der sich abzeichnenden konjunkturellen Belebung bleiben die Perspektiven für den Arbeitsmarkt positiv.

Die Einschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2014 beschreiben weiterhin eine mäßige Erholung der Konjunktur mit einer Wachstumsrate von 0,8 % bis zu 1,9 %. Die wirtschaftliche Dynamik verlagert sich dabei mehr und mehr in Richtung der inländischen Verwendung. Motor der Entwicklung dürften weiterhin die privaten Konsumausgaben sein.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seinen Regionalverbänden organisierte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat im Jahr 2012 rund 9,6 Milliarden EUR in den Wohnungsbestand und den Neubau von Wohnungen investiert. Entsprechend der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bei den Wohnungsbauinvestitionen kühlte sich die Dynamik auch bei den GdW-Unternehmen etwas ab. Die Investitionen lagen mit einem Minus von 0,5 % leicht unter dem Vorjahreswert.

Die Investitionen in die Zukunft der Wohnungsbestände waren dabei wie in den Vorjahren Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Unternehmen. Mit rund 7,2 Milliarden EUR flossen im Jahr 2012 rund 74 % der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit rund 2,4 Milliarden EUR investierten die Unternehmen in den Neubau von Wohnungen.

Für das Jahr 2013 prognostizierte der GdW wieder einen stärkeren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 10,7 %. Damit könnte erstmals seit 2001 die 10-Milliarden-Marke überschritten werden. Die Investitionen dürften insgesamt bei rund 11 Milliarden EUR liegen.

Auch die Investitionen in den Wohnungsneubau sollten im Jahr 2013 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planten die Unternehmen den Neubau von insgesamt über 16.000 Wohnungen. Das entspricht einer Ausweitung der Neubauinvestitionen um 34,1 %.

In der Stadt Regensburg zeigte sich im Jahr 2013 im dritten Jahr in Folge erneut eine rückläufige Entwicklung bei den Fertigstellungszahlen. Inklusive Bestandswohnungen wurden 541 Wohnungen fertig gestellt, das sind 45 % weniger als im Vorjahr. Genehmigt wurde jedoch die Errichtung von 1.550 neuen Wohnungen; das sind 24 % mehr als im Vorjahr. In den steigenden Baugenehmigungszahlen spiegelt sich die Entwicklung einiger großer Grundstücksareale (z. B. ehemalige Zuckerfabrik, Alter Schlachthof) wider, sodass kurzfristig auch mit einem deutlichen Anstieg bei den Fertigstellungszahlen zu rechnen ist.

Wichtig für die mittelfristige Nachfrage in Regensburg ist, dass die Bevölkerung weiter zunehmen wird. Außerdem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch allein stehende Seniorinnen und Senioren. Unstreitig steigt deshalb die Zahl der Haushalte, also die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage, weiter an, sogar noch bis weit nach dem Jahr 2020.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Mieten für Neu- und Wiedervermietungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind im Jahr 2012 bundesweit nach Jahren der weitgehenden Stagnation stärker als in der Vergangenheit gestiegen. Sie erreichten durchschnittlich 6,59 EUR/qm, was einem Anstieg von 3,3 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die regionalen Unterschiede sind aber erheblich. Im Unterschied zur Neuvermietung reagieren die Bestandsmieten, die den weit überwiegenden Teil der Mietverhältnisse prägen, bisher nur sehr moderat auf

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 5,2 % auf TEUR 34.929 gewachsen. Die darin enthaltenen Sollmieten für Mietwohnungen stiegen um 5,8 % auf TEUR 25.279 während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 4,8 % auf TEUR 8.965 erhöhten. Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen (ohne Fonds-finanzierte) lag im Berichtsjahr bei EUR 5,58 (Vj. EUR 5,31) je

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	26.910	25.531
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	8.965	8.555
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	300	303
Erlösschmälerungen	-1.246	-1.180
	34.929	33.209

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen (inkl. Fonds-finanzierte) lag im Jahresmittel 2013 mit EUR 5,68 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen Regensburger Mietspiegel 2014 am

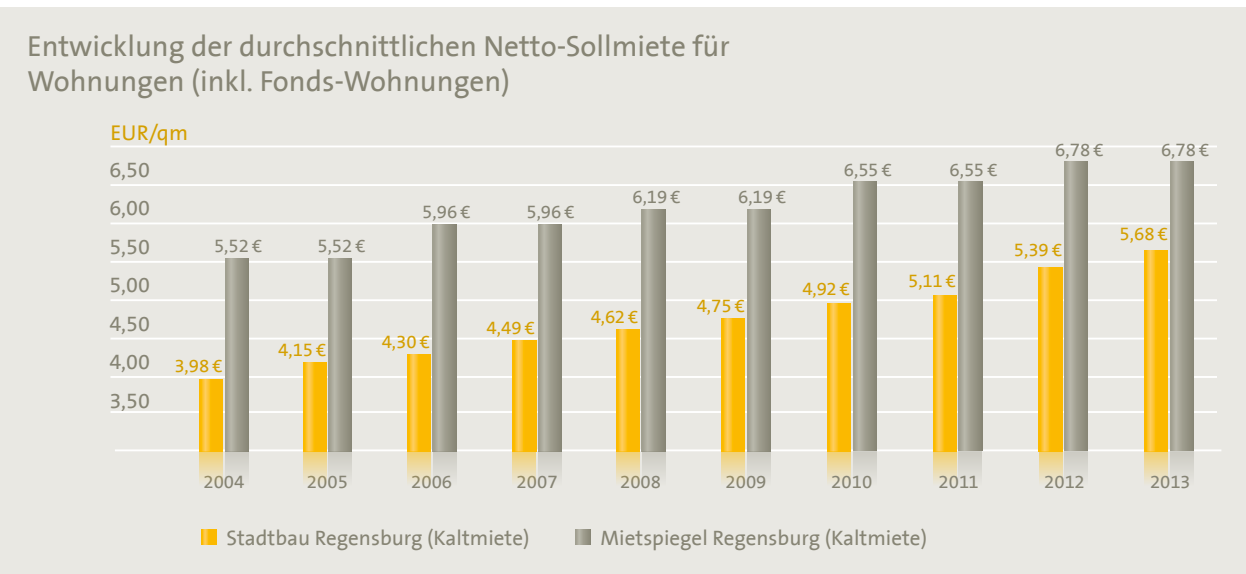
die Wiederanspannung der Marktverhältnisse in einigen Großstädten und vielen Universitätsstandorten.

Der in Regensburg mit Wirkung zum 1. Februar 2014 aktualisierte qualifizierte Mietspiegel bestätigt diese Tendenz. Demnach erhöhte sich die Nettokaltmiete gegenüber der letzten Datenerhebung aus dem Jahr 2009 bei den Bestandsmieten um gut 17 %, also um etwa 4,1 % pro Jahr.

qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betrugen TEUR 1.246 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Anlageverkäufen zurückzuführen.

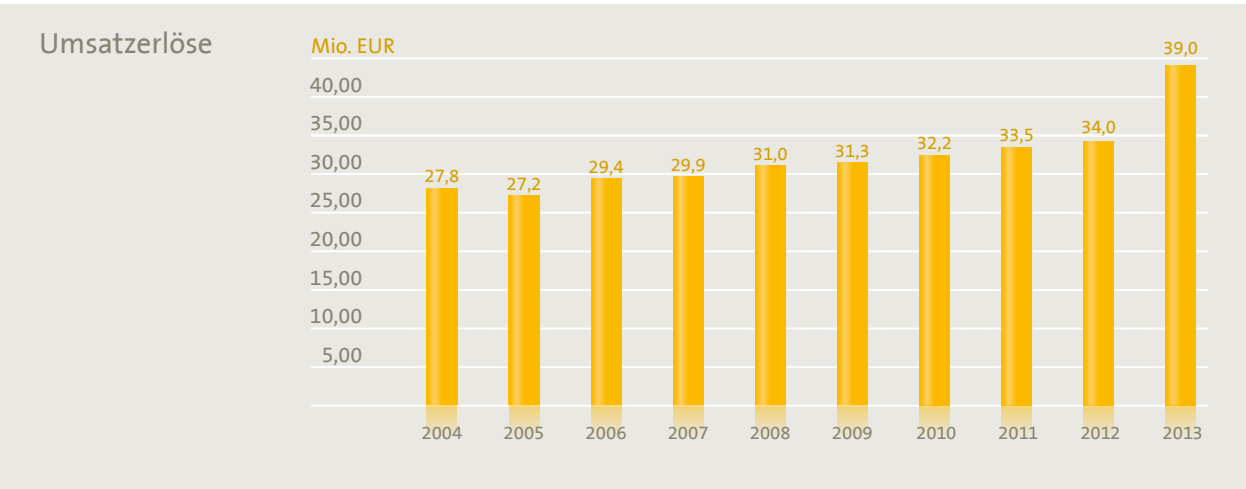
„freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 7,69 je qm Wohnfläche.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



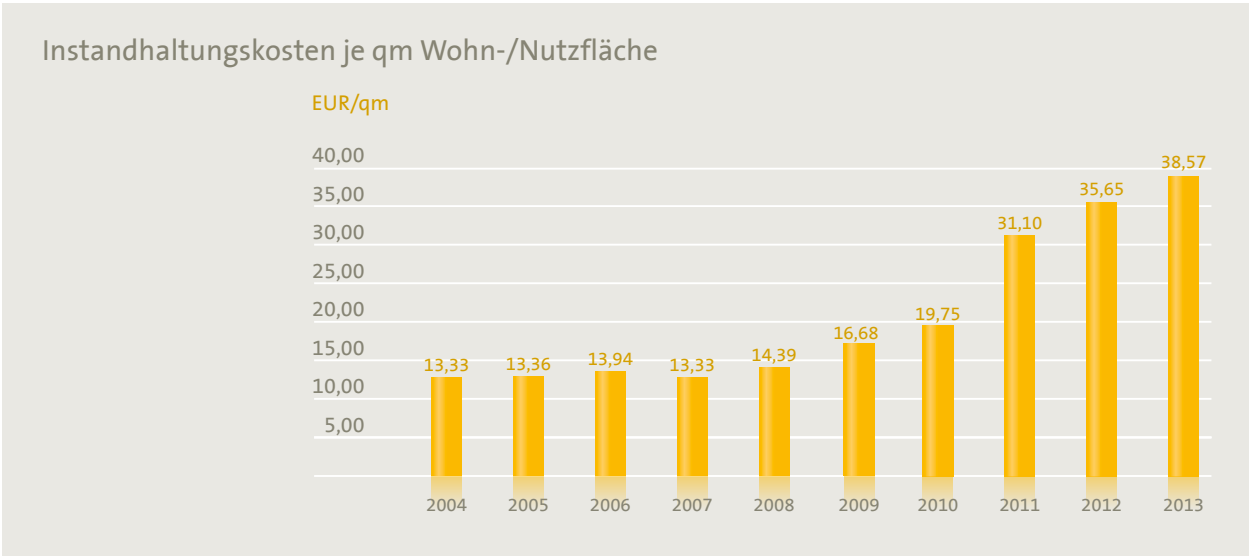
Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,29 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920er Jahren im Kasernenviertel bis zu EUR 10,63 je qm für das sanierte Ein-Zimmer-Appartement in der Konradsiedlung. Die Stadtbau konnte so auch in 2013 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 38.958 (Vj. TEUR 33.991) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.480 (Vj. TEUR 5.173) ab.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betrugen TEUR 8.778 (Vj. TEUR 8.310). Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten insgesamt TEUR 16.754 (Vj. TEUR 15.370) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 38,57 (Vj. EUR 35,65) je qm Wohn- und Nutzfläche.



Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2013 umfasste der eigene Bestand 6.544 Wohnungen (incl. 709 Fonds-finanzierte Wohnungen), darunter 2.141 preisgebundene Wohnungen, darüber hinaus 59 Gewerbeeinheiten, 3.832 Garagen/Stellplätze und 63 sonstige Einheiten.

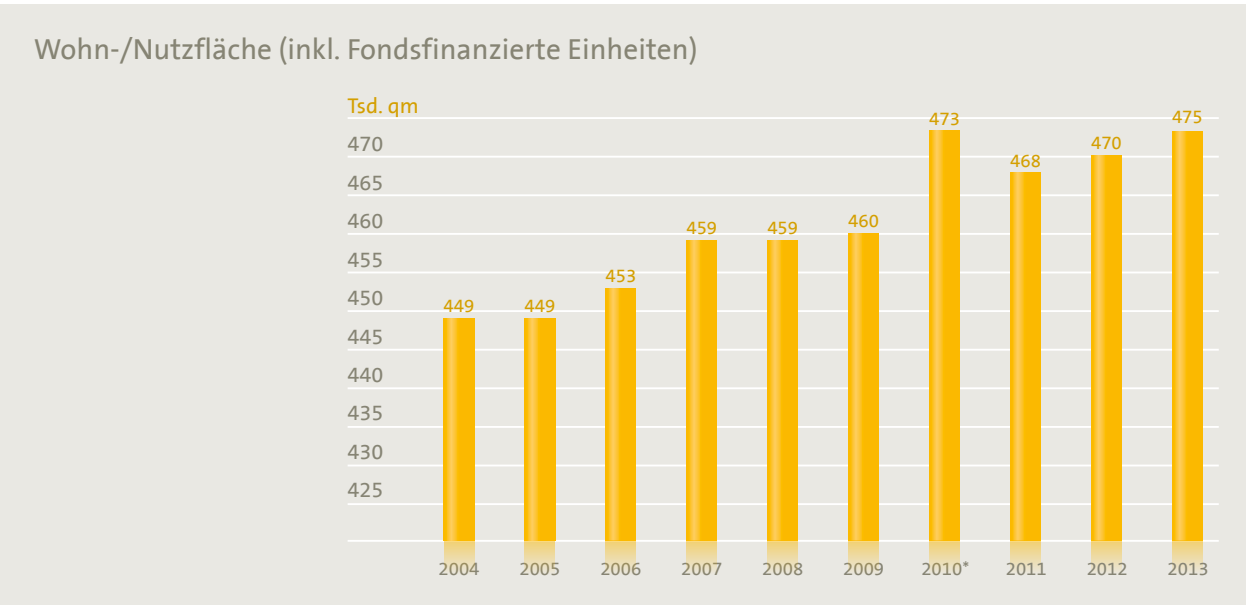
Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2013	31.12.2012
Wohnungen	6.544	6.510
davon preisgebunden	2.141	2.157
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	882	805
Gewerbeeinheiten	59	68
Garagen/Stellplätze	3.832	3.645
Selbst genutzte Garagen, Räume, sonstige	63	62
	10.498	10.285

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Verkauf oder Grundrissänderung um 44 Wohnungen verringert. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Bestand durch die Fertigstellung von Neubauten bzw. durch Dachgeschossausbau um 78 Wohnungen. Darüber hinaus wurden 110 Wohnungen nach umfassender Kernsanierung und Modernisierung neu bezogen.

82 Mitarbeiter
 6.544 Wohnungen
 3.832 Garagen/Stellplätze
 474.729 qm Wohn-/Nutzfläche

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 474.729 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).



Fremdverwaltung

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.357 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für fremde Immobilieneigentümer, darunter 33 Wohnungseigentümergeinschaften im Stadtgebiet von Regensburg.

Fremde Verwaltungsobjekte	31.12.2013	31.12.2012
Wohnungen	751	779
Gewerbeeinheiten	20	21
Garagen/Stellplätze	586	613
	1.357	1.413

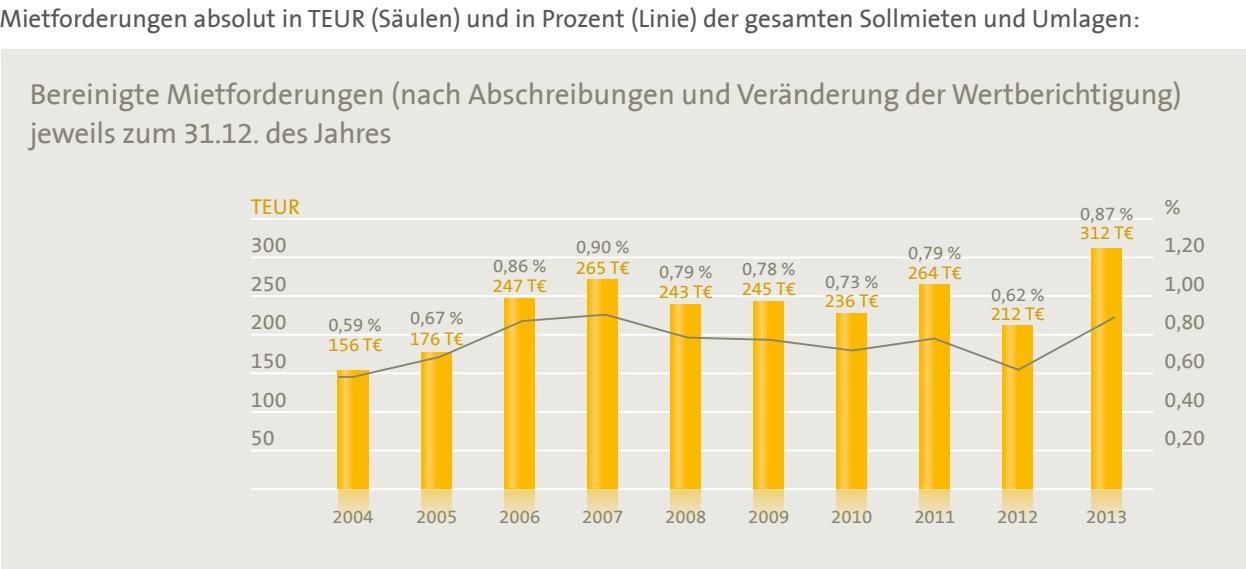
Fluktuation

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 7,8 % geringer ausgefallen als im Vorjahr (10,4 %). Sie ist nach wie vor zu einem großen Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mietaußenstände und Mietausfälle

Zum 31.12.2013 betrugen die Forderungen aus Grundmieten und abgerechneten Betriebs- und Heizkosten TEUR 312 (Vj. TEUR 212). Das ergibt im Verhältnis zu den gesamten Sollmieten und Umlagen eine Quote von 0,87 % (Vorjahr 0,62 %). 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 0,22 % (Vj. 0,27 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.



Die gesamten Mietausfälle erreichten im Berichtsjahr eine Höhe von TEUR 1.338 (Vj. TEUR 1.279). Das sind 3,7 % (Vj. 3,8 %) 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 1,9 % (Vj. 2,4 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Mietausfälle	2013 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung	1.246	1.180
davon modernisierungsbedingt	589	456
Abschreibungen auf Mietforderungen	77	93
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	15	6
	1.338	1.279

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken. Von 48 (Vj. 60) beantragten Zwangsräumungen wurden 15 (Vj. 18) durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 74 im Vorjahr auf 65 im Berichtsjahr gesunken.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

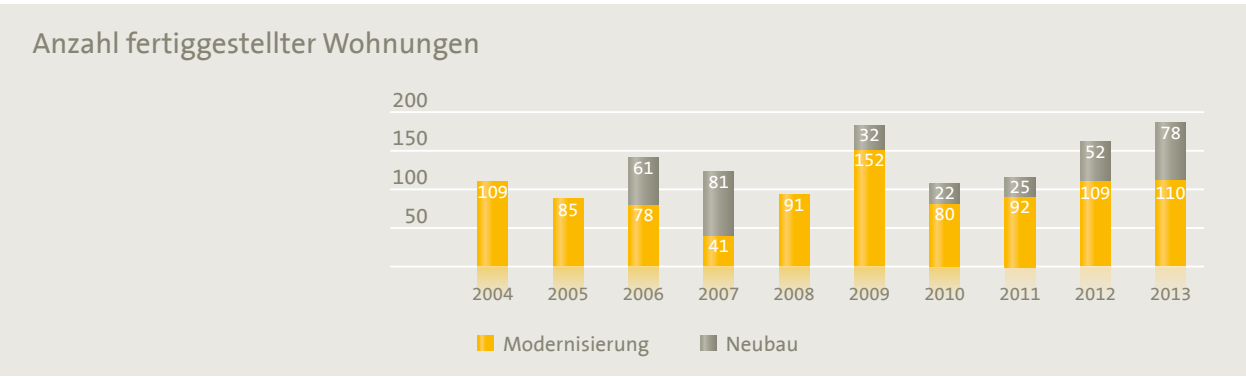
Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende und fertig gestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 23.688 aktiviert.

Modernisierungsmaßnahme. Darüber hinaus wurden 110 Wohnungen nach umfassender Kernsanierung und Modernisierung neu bezogen.

78 Wohnungen wurden neu geschaffen, davon 1 Wohnung durch Dachgeschossausbau im Zuge einer

Fertiggestellte Wohnungen in 2013	Neu	Modernisierung	Förderung	Nettomiete je qm (EUR)
Daimlerstraße 29, 31	22		EOF	7,94 €
Guerickestraße 102	21		EOF	7,83 €
Schlesierstraße 70, 72	13		EOF	8,32 €
Schlesierstraße 72, 74	10		-	8,38 €
Brandenburgerstraße 15, 17, 19, 21, 23, 25	11		-	7,91 €
Theodor-Storm-Straße 14 a	1	10	-	8,18 €
Augsburger Straße 37		8	-	7,54 €
Brandlberger Straße 82		12	-	9,06 €
Kurt-Schumacher-Straße 23		14	-	8,41 €
Langer Weg 9, 11		18	-	7,86 €
Siegfriedstraße 1, 3, 5, 7		32	-	7,56 €
Siegfriedstraße 9, 11		16	-	7,70 €
	78	110		



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bauüberhang zum 31.12.2013:

Zum 31.12.2013 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Plato-Wild-/Daimlerstraße (1. BA)	28		05/14
Plato-Wild-/Daimlerstraße (2. BA)	92		06–09/15
Straubinger Straße 12, 14	47		03/15
Brandlbergerstraße 76 a	12		12/14
Johanna-Dachs Straße 81 (Bürohaus)	1		02/15
Kurt-Schumacher-Straße 23 Strang B		13	03/14
Kurt-Schumacher-Straße 23 Strang C		12	10/14
Kurt-Schumacher-Straße 23 Strang D		14	07/15
Brandlberger Straße 78, 80		20	02–03/14
Adalbert-Stifter-Straße 37, 37 a, 37 b		18	03–07/14
Adalbert-Stifter-Straße 37 a, 37 b	4		08–10/14
	183	78	

Ertragslage

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.480 (Vj. TEUR 5.173) erzielen. Das Ergebnis resultiert mit TEUR -4.009 (Vj. TEUR -3.480) aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der Rückgang ist auf im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das sonstige Ergebnis fällt mit TEUR 5.845 im Berichtsjahr deutlich

geringer aus als im Vorjahr (TEUR 8.693). Es wurde wesentlich durch sonstige betriebliche Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von TEUR 5.182 beeinflusst.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage zufriedenstellend zu bewerten.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurde in folgenden Bereichen erzielt:

	2013 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	-4.009	-3.480
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.274	-45
Sanierungsträger-/Betreuungstätigkeit	0	19
Kapitalbereich	370	-14
Sonstiger Bereich	5.845	8.693
Jahresüberschuss	3.480	5.173

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,4 % (Vj. 34,6 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 194.417; 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 97,7 % (Vj. 98,7 %).

Kapitalstruktur	31.12.2013		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	112.279	34,4	108.798	34,6	3.481	3,2
Langfristige Fremdmittel	194.417	59,5	184.857	58,9	9.560	5,2
Sonstiges kurzfristiges Kapital	20.004	6,1	20.397	6,5	-393	-1,9
Gesamtkapital	326.700	100,0	314.052	100,0	12.648	4,0

Unsere Fremdmittel werden von verschiedenen Kreditgebern bereitgestellt. Bei Neuaufnahme von Finanzierungen nutzen wir Fördermitteldarlehen der Landesbodenkreditanstalt und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Darüber hinaus bedienen wir uns am Kapitalmarkt.

Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der Mittelzuflüsse aus Verkäufen von Grundstücken des Umlaufvermögens erhöht; er beträgt TEUR 4.230

Cashflow	2013 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	3.480	5.173
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	6.141	6.297
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-209	-18
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5.182	-10.649
Cashflow	4.230	803

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet; die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung

stehen ausreichend Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung.

Wir wachsen mit Regensburg.

Bis 2020 errichten wir 680 Mietwohnungen neu.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

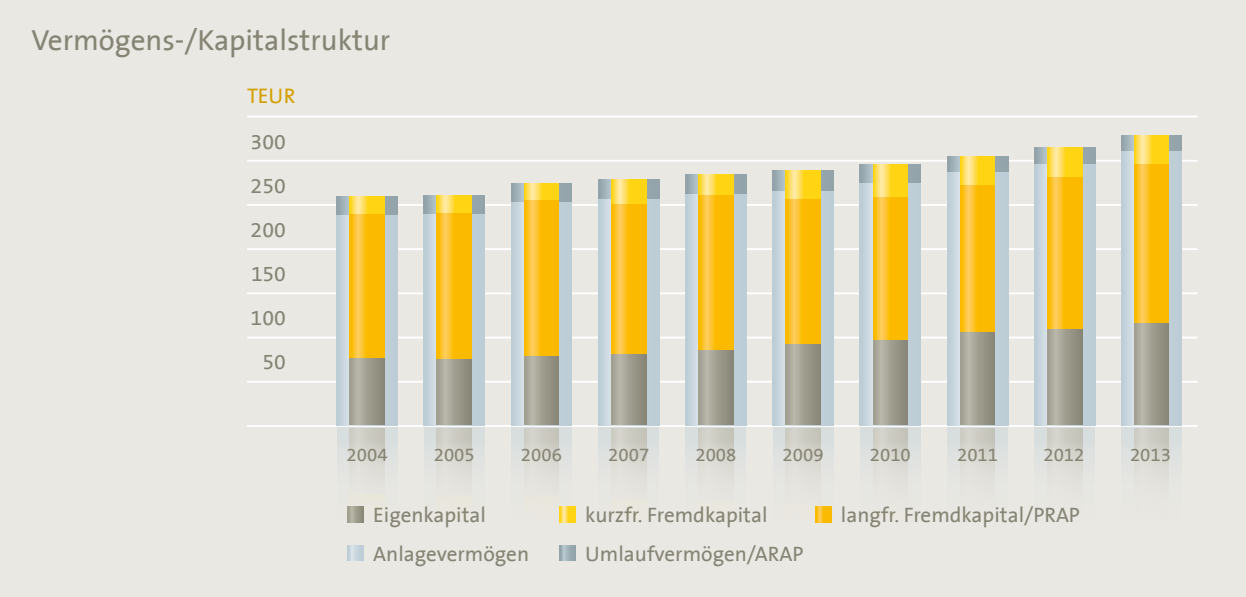
Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Veränderung der langfristigen Investitionen auf TEUR 326.700 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 313.885. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten (TEUR 1.784, Vj. TEUR 1.723). Die Verkaufsobjekte bestanden aus nur einem unbebauten Grundstück; dieses wurde im Berichtsjahr

vollständig veräußert. Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 1.892 (Vj. TEUR 4.286).

Die Geschäftsführung der Stadtbau-GmbH Regensburg beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Berichtszeitraum insgesamt positiv.

Vermögensstruktur	31.12.2013		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	313.885	96,1	297.370	94,7	16.515	5,6
Verkaufsobjekt	0	0,0	708	0,2	-708	-100,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	12.815	3,9	15.974	5,1	-3.159	-19,8
Gesamtvermögen	326.700	100,0	314.052	100,0	12.648	4,0



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2013	Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität:	Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen Bilanzsumme am 31.12.	2,4%	3,2%
Eigenkapitalrentabilität:	Jahresergebnis vor Ertragssteuern Eigenkapital am 31.12.	3,1%	4,8%
Fluktuationsquote:	Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	7,8 %	10,4 %
Leerstandsquote:	Leerstand der Wohnungen am Stichtag Anzahl der Wohneinheiten	4,4 %	4,5 %
Jährliche Instandhaltungskosten in EUR je qm:	Instandhaltungskosten Wohn- und Nutzfläche	38,57	35,65

Sowohl die Gesamtkapitalrentabilität als auch die Eigenkapitalrentabilität sind im Vergleich zum Vorjahr durch höhere Instandhaltungsaufwendungen bei gleichzeitig reduzierten Verkaufserlösen gesunken.

Die jährlichen Instandhaltungskosten sind im Vergleich zum Vorjahr, beeinflusst durch einen Methodenwechsel bei der Aufteilung von Sanierungskosten in aktivierungspflichtige Modernisierungskosten und aufwandswirksame Instandhaltungskosten, gestiegen.

Neben den zwei in Vollzeit tätigen Geschäftsführern sind 64 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie 6 Auszubildende tätig. Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin

überprüft. Das Unternehmen bildet regelmäßig Immobilienkaufleute (IHK) aus und versucht so, den laufend entstehenden Bedarf an Fachkräften zu decken. Im Berichtszeitraum konnten in allen Fällen frei werdende Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

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). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2014.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2013

und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat auf seiner Sitzung am 6. Februar 2014, die Leitzinsen der EZB unverändert zu belassen. Folgt man den Ausführungen der EZB, so befindet sich die Wirtschaft des

Euroraums derzeit in einer länger anhaltenden Phase niedriger Inflation, auf die ein allmählicher Anstieg hin zu einer Preissteigerung von unter, aber nahe 2 % folgen wird.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Trotz niedriger Inflation sind bereits seit längerer Zeit sowohl der europäische Leitzins und davon beeinflusst auch die Zinsen für Baugeld auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wird aller Voraussicht nach die Zinsen weiter niedrig halten, damit finanzschwache Staaten in die Lage versetzt werden, ihren Kapitaldienst zu erbringen.

Für die Gesellschaft eröffnet das anhaltende Niedrigzinsniveau voraussichtlich auch im Geschäftsjahr 2014 ein Potenzial zur Ertragsverbesserung hinsichtlich der Prolongation von Darlehen bei auslaufender Zinsbindung.

Die im langjährigen Vergleich außerordentlich günstigen Fremdkapitalkosten begünstigen aber auch unser Vorhaben, in den nächsten Jahren trotz steigender Grundstücks- und Baukosten massiv in unsere Bestände zu investieren bzw. diese zu erweitern. Aufgrund des steigenden Nachfrageüberhangs bei Mietwohnungen,

verbunden mit dem deutlichen Anstieg der Angebotsmieten, basierend auf der geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren, hat sich die Politik zum Ziel gesetzt den Wohnungsneubau in der Stadt Regensburg stark zu forcieren.

Neben der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes plant die Gesellschaft bis zum Jahr 2020 den Neubau von insgesamt rd. 680 Geschosswohnungen. Im Jahr 2014 wird die Fertigstellung von 99 neuen Wohnungen mit Baukosten (ohne Grundstückskosten) von rd. 16 Mio. EUR realisiert. Gleichzeitig sollen 52 Bestandswohnungen nach umfassender Generalsanierung wieder bezogen werden. Die Sanierungskosten dafür betragen rd. 5 Mio. EUR.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2014 ein positives Ergebnis von rd. TEUR 2.900.

Risikobericht

Das Risikomanagement der Stadtbau-GmbH Regensburg ist integraler Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Es wird zentral vom Controlling in Abstimmung mit der Geschäftsleitung koordiniert und regelmäßig auf seine Wirksamkeit und Angemessenheit hin überprüft.

Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen sowie teilweise Beschreibungen der Arbeitsabläufe sind systematisch niedergelegt und zum größten Teil im Online-Zugriff verfügbar. Interne Kontrollen durch einen beauftragten externen Revisor stellen die Einhaltung dieser Regelungen sicher.

Bei uns können
Mieter den 100.
zu Hause feiern.

Das längste Mietverhältnis
dauert seit 55 Jahren an.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze der Unternehmensorganisation und die Gesamtheit der aufeinander abgestimmten und miteinander verbundenen Maßnahmen, Verfahren und Regelungen der Stadtbau-GmbH, die dazu dienen, das Vermögen zu sichern, die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Abrechnungsdaten zu gewährleisten und die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschäftspolitik zu unterstützen. Die Einhaltung der eingerichteten Maßnahmen zur Erfassung und Kommunikation bestandsgefährdender Risiken (Risikofrühwarnsystem) wird durch das IKS überwacht.

Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen Risiken und deren Veränderungen erfasst werden, die in der jeweiligen Situation den Fortbestand der Stadtbau-GmbH Regensburg gefährden können. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Das operative Frühwarnsystem baut insbesondere auf „harten“ Informationen über Erfolg und Liquidität auf.

Die Berichterstattung über nicht bewältigte Risiken hat eine zentrale Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Risikofrühwarnsystems. Dies setzt eine Kommunikationsbereitschaft der verantwortlichen Stellen voraus. Solange Risiken nicht bewältigt sind, muss

sichergestellt werden, dass sie in nachweisbarer Form an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet werden.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter – auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken – nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslöst. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig (mindestens monatlich) stattfindenden Geschäftsleitungs-Besprechungen. Darüber hinaus erfolgt zu jedem Quartalsende eine Risikoberichterstattung durch die Abteilungsleiter.

Risiken für die Stadtbau könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Gesellschaft setzt als wesentlich originäre Finanzinstrumente langfristige Darlehen mit festen Zinssätzen ein. Die Zinsmarktentwicklung wird laufend beobachtet und der Auslauf von Zinsfestschreibungen überwacht. Die Gesellschaft versucht im Bedarfsfall vor Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Verlängerung oder einen Neuabschluss mit langfristiger Zinsfestschreibung zu erwirken.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Weitere Risiken könnten sich aus dem Beschaffungsmarkt für Bauleistungen ergeben. Durch die derzeit vollen Auftragsbücher im Bauhaupt- und Nebengewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen.

Ein weiteres Risiko könnte sich aus der aktuellen Gesetzgebung zum Mietrecht bzw. aus den geplanten Reformen dazu ergeben. Das Mietrechtsänderungsgesetz trat zum 01.05.2013 in Kraft. Ein Bestandteil ist die Senkung der Kappungsgrenze; in Regensburg wurde sie bis zum Jahr 2015 auf 15 % herabgesetzt. Darüber hinaus wird aktuell eine weitere Gesetzesreform zur Mietpreisbremse bei Wiedervermietung vorbereitet.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Regensburg hat sich in den letzten 20 Jahren – vor allem wirtschaftlich – überdurchschnittlich entwickelt und verfügt damit über eine sehr gute Ausgangsbasis. Die Beschäftigtendichte ist z. B. die zweithöchste in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden. So sind in den letzten

Alles zusammen könnte unter Umständen die Ertragskraft und damit die Investitionsfähigkeit der Gesellschaft schmälern.

Auch die EnEV-Reform, die in der ersten Stufe ab Mai 2014 in Kraft tritt und in der zweiten Stufe ab 2016 wirksam wird könnte sich durch die damit einhergehenden steigenden Investitionskosten, bei gleichzeitig gedeckelten Mieterhöhungsmöglichkeiten, negativ auf die Ertragskraft der Gesellschaften auswirken.

Gleichwohl bestehen jedoch derzeit für die Gesellschaft keine den Bestand gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Jahren eine Reihe von Studien veröffentlicht worden, die meist in Form von „Rankings“ bzw. „Clusteranalysen“ unter verschiedenen Aspekten die künftigen relativen Entwicklungschancen von Regionen, Städten und Landkreisen untersucht haben. Bei diesen Studien haben der Raum und insbesondere die Stadt Regensburg durchweg gute bis sehr gute Bewertungen erhalten, die Regensburg eine Sonderentwicklung sowohl innerhalb der Region, Bayerns als auch Deutschlands voraussagen.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Regensburg ist zu entnehmen, dass im Jahr 2012 – das umsatzstärkste Jahr überhaupt – Grundstücke und Gebäude im Wert von 724 Mio. EUR gehandelt wurden. Das waren 18 Mio. EUR mehr als im Jahr zuvor. Getrieben wurde das Plus vor allem durch den Handel von Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Einheiten in Mehrfamilienhäusern. Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum dominiert denn auch die Preisentwicklung für baureife Grundstücke. In guten Lagen kletterte der Durchschnittspreis für individuellen Wohnungsbau von EUR 640,00/qm auf EUR 840,00/qm, der für Mehrfamilienhäuser (sämtliche Lagen) von EUR 490,00/qm auf 530,00/qm.

Unter anderem als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauland sind auch die Mieten nach oben gezogen. Nach dem aktuellen Regensburger Mietspiegel 2014 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete – unabhängig von Lage, Baujahr, Qualität und Ausstattung – EUR 7,69/qm. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit der letzten

Datenerhebung vor etwa vier Jahren für den Mietspiegel 2010 um 17,4 % gestiegen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für die Gesellschaft auch weiterhin eine Chance und gleichzeitig auch eine große Herausforderung insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommenschichten ausreichend bezahlbaren Wohnraum mit einer Nettokaltmiete von bis zu etwa EUR 6,00/qm Wohnfläche zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten, denn auch immer mehr Bezieher durchschnittlicher Einkommen stoßen bei den aktuell explodierenden Wohnkosten an ihre Grenzen.

Das wiederum bedeutet, dass der satzungsmäßige Auftrag der Gesellschaft – die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnversorgung breiter Schichten der Bevölkerung – zumindest mittelfristig für die Stadt Regensburg und nicht zuletzt auch für die ansässigen Wirtschaftsunternehmen an Bedeutung gewinnt, sodass die Erfolgspotenziale der Gesellschaft auch in Zukunft wesentlich sind.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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.

Im Bedarfsfall werden durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten grundsätzlich insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem besonderen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur

Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Rein spekulative Finanzinstrumente werden generell nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Regensburg, den 24. Februar 2014

Stadtbau-GmbH Regensburg
Die Geschäftsführung

Joachim Becker Klaus Nickelkoppe

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2013		
Aktiva	31.12.2013	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. EDV-Software	6.394,60	13.772,82
2. Geleistete Anzahlungen	25.000,00	25.000,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	263.819.399,03	247.679.450,17
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.725.619,76	1.774.501,29
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.121.594,90	3.566.230,33
4. Technische Anlagen und Maschinen	220.649,82	236.325,65
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.864,17	182.242,41
6. Anlagen im Bau	18.530.210,45	15.122.795,45
7. Bauvorbereitungskosten	691.972,30	596.878,66
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	25.794.908,76	26.449.755,93
Anlagevermögen insgesamt	312.101.613,79	295.646.952,71
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	708.170,00
2. Unfertige Leistungen	9.460.263,29	8.974.463,59
3. Andere Vorräte	147.229,37	162.316,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	311.993,18	211.626,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	117.202,00	65.031,50
3. Sonstige Vermögensgegenstände	580.390,65	1.983.802,59
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	970.500,00
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.892.411,69	1.633.225,15
Umlaufvermögen insgesamt	12.509.490,18	16.391.393,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.783.785,50	1.723.227,14
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	304.879,96	290.735,14
Bilanzsumme	326.699.769,43	314.052.308,14

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2013		
Passiva	31.12.2013	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	95.298.635,43	90.125.618,73
III. Jahresüberschuss	3.480.136,54	5.173.016,70
Eigenkapital insgesamt	112.278.771,97	108.798.635,43
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	353.510,00	562.524,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.679.980,39	1.895.478,53
Rückstellungen insgesamt	2.033.490,39	2.458.002,53
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.136.994,81	171.165.431,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.926.117,83	13.129.036,26
3. Erhaltene Anzahlungen	10.421.995,19	10.253.413,24
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.279,11	87.606,39
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	499.737,32	460.391,31
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.841.985,31	4.179.547,25
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
8. Sonstige Verbindlichkeiten	74.611,30	1.115.109,06
Verbindlichkeiten insgesamt	210.147.869,65	200.564.683,49
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.239.637,42	2.230.986,69
Bilanzsumme	326.699.769,43	314.052.308,14

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.929.494,31	33.208.761,53
b) Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	3.140.850,00	0,00
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	235.211,75	236.037,40
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	651.993,19	545.734,19
Umsatzerlöse insgesamt	38.957.549,25	33.990.533,12
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	485.799,70	441.344,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	544.864,12	639.107,39
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.027.811,56	12.577.942,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-25.636.853,83	-23.770.050,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.689.760,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-811.618,02	-846.740,14
Rohergebnis	18.877.792,78	23.032.136,49
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.336.441,53	-3.550.784,92
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 152.148,96 (Vj. TEUR 355)	-792.233,16	-977.580,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.081.981,67	-6.240.760,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.695.265,20	-2.820.874,35
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.703.486,63	1.744.386,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 6.512,12 (Vj. TEUR 8)	27.020,01	17.972,75
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 61.596,98 (Vj. TEUR 78)	-4.415.527,25	-4.802.334,72
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.286.850,61	6.402.161,28
13. Außerordentliches Ergebnis	0,00	-363.283,35
14. Sonstige Steuern	-806.714,07	-865.861,23
15. Jahresüberschuss	3.480.136,54	5.173.016,70

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Allgemeine Angaben

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB einzustufen. Gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 BayGO wird der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Im Berichtsjahr wurde eine Bewertungsänderung bei der Aufteilung von Sanierungskosten in aktivierungspflichtige Modernisierungskosten und aufwandswirksame Instandhaltungskosten vorgenommen. In Folge dessen sind die Aufwendungen für Instandhaltung des Berichtsjahres mit denen des Vorjahres nur eingeschränkt vergleichbar.	Durch die detailliertere Aufteilung der Sanierungskosten und der periodengerechten Erfassung des Instandhaltungsanteils wird eine bessere Einsicht in die Vermögens- und Ertragslage erreicht. Im Jahr 2013 betrug der Instandhaltungsanteil durchschnittlich rd. 25 % (Vj.: 12 %). Durch die Bewertungsänderung wurden in 2013 rd. TEUR 2.000 mehr Instandhaltungsaufwendungen erfasst als bei Beibehaltung der bisherigen Methode.
Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.	Die Position Unfertige Leistungen des Umlaufvermögens enthält TEUR 9.460 (Vj. TEUR 8.974) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen	Davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr			
	31.12.2013 (EUR)	Vorjahr (EUR)	31.12.2013 (EUR)	Vorjahr (EUR)
Forderungen aus Vermietung	311.993,18	211.626,19	-	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	117.202,00	65.031,50	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	87.603,29	38.349,37	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	580.390,65	1.983.802,59	17.897,20	1.147,13
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	103.269,07	-	-
	1.009.585,83	2.260.460,28	1.147,13	1.147,13

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen wird ein Erstattungsanspruch für den von der Stadt Regensburg bzw. vom Freistaat Bayern zu tragenden Anteil an der Versorgungslast in Höhe von TEUR 41 (Vj. TEUR 88) ausgewiesen.

Den Anderen Gewinnrücklagen wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss 2012 in Höhe von TEUR 5.173 zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen aus Alters- teilzeitverträgen und sonstige Personalarückstellungen (TEUR 894), Rückstellungen für unterlassene Instand- haltungen und ausstehende Instandhaltungsrechnun- gen (TEUR 376) sowie Rückstellungen für die Archivie- rung von Geschäftsunterlagen und die Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten (TEUR 316).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist auf den nach- folgenden Seiten dargestellt.

In den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten befindet sich unter anderem ein Darlehen des Bezirks Oberpfalz in Höhe von nominal TEUR 898, welches in einen Zu- schuss umgewandelt wurde. Dieser wird auf die Dauer des vereinbarten Belegungsvorschlagsrechts verteilt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 41. Darüber hinaus ist der Differenzbetrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag von ehemals Eigen-

kapital ersetzenden Gesellschafterdarlehen enthalten (TEUR 1.804). Der Differenzbetrag wird auf die ursprüng- liche Restlaufzeit verteilt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 28 aufgelöst.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, Rückstellungen für Pensi- onen sowie den sonstigen Rückstellungen resultieren zum Stichtag per Saldo aktive Unterschiedsbeträge. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die Gesellschaft erwartet mittelfristig keine steuerlichen Überschüsse, die eine Nutzung der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge ermöglichen würden.

Infolge der Tätigkeit der Stadtbau-GmbH Regensburg als Vermieter eigenen Hausbesitzes besteht zum 31. Dezember 2013 ein Treuhandvermögen aus der Anlage von Mietkautionen in Höhe von TEUR 5.168, dem gleich hohe Treuhandverbindlichkeiten gegenüberstehen.

Aus der Tätigkeit der Stadtbau-GmbH Regensburg als Verwalter nach dem WEG besteht zum 31. Dezember 2013 ein Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 2.455 dem gleich hohe Treuhandverbindlichkeiten gegen- überstehen.

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Sonstige betriebliche Erträge enthält perio- denfremde Erträge in Höhe von TEUR 5.532 (Vj. TEUR 10.973). Sie resultieren im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermö- gens (TEUR 5.182, Vj. TEUR 10.653) und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 190, Vj. TEUR 228).

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen befin- den sich periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 443 (Vj. TEUR 348).

Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (ohne Geschäftsführer/Auszubildende)	2013 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Verwaltung		
Kaufmännische Mitarbeiter	32	32
Technische Mitarbeiter	10	10
Teilzeitbeschäftigte	15	14
	57	56
Betriebsbereich		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Technische Gebäudeverwalter	21	20
Teilzeitbeschäftigte	1	1
	79	77

Daneben waren im Berichtsjahr im Durchschnitt 5 Aus- zubildende (Vj. 4) und 13 Aushilfen (Vj. 14) beschäftigt.

Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 354 (Vj. TEUR 563).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 37 (Vj. TEUR 37).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 81 (Vj. TEUR 82) geleistet.

Die Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 1 HGB für lau- fende Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und deren

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibung	Abschreibung	Buchwert
	Vortrag	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	kumuliert	des Geschäftsjahres	
	01.01.2013	2013	2013	2013	31.12.2013	2013	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände							
EDV-Software	726.701,73	-	-	-	720.307,13	7.378,22	6.394,60
Geleistete Anzahlungen	25.000,00	-	-	-	-	-	25.000,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	751.701,73	0,00	0,00	0,00	720.307,13	7.378,22	31.394,60
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	356.135.036,78	131.904,47	22.585.907,32	967.623,57	114.065.825,97	5.933.099,35	263.819.399,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	3.600.217,75	-	-	-	1.874.597,99	48.881,53	1.725.619,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.202.163,05	935,10	-2.386.368,53	59.202,00	635.932,72	-	1.121.594,90
Technische Anlagen und Maschinen	316.616,90	-	-	-	95.967,08	15.675,83	220.649,82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	991.175,27	60.861,41	-	30.955,28	855.217,23	76.946,74	165.864,17
Anlagen im Bau	15.122.795,45	23.028.691,95	-19.621.276,95	-	-	-	18.530.210,45
Bauvorbereitungskosten	596.878,66	673.355,48	-578.261,84	-	-	-	691.972,30
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	-	-
Summe Sachanlagevermögen	380.964.883,86	23.895.748,41	0,00	1.057.780,85	117.527.540,99	6.074.603,45	286.275.310,43
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	26.449.755,93	-	-	654.847,17	-	-	25.794.908,76
Summe Finanzanlagevermögen	26.449.755,93	0,00	0,00	654.847,17	0,00	0,00	25.794.908,76
Anlagevermögen insgesamt	408.166.341,52	23.895.748,41	0,00	1.712.628,02	118.247.848,12	6.081.981,67	312.101.613,79

Verbindlichkeitspiegel							
	31.12.2013	Davon	Vorjahr	Davon	Davon	Gesichert durch	Gesichert durch
	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Grundpfandrechte	Ausfallbürgschaften
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.136.994,81	9.973.889,77	8.788.128,88	20.591.768,99	150.571.336,05	141.450.000,00	38.542.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.926.117,83	242.847,20	285.628,75	645.488,16	12.037.782,47	3.408.000,00	-
davon gegenüber Gesellschafter	11.677.144,71	119.665,56	119.535,03	479.990,01	11.077.489,14	2.341.000,00	-
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	98.437,56	2.391,11	2.391,11	9.564,44	86.482,01	-	-
Erhaltene Anzahlungen	10.421.995,19	10.421.995,19	10.253.413,24	-	-	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	-	-	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.279,11	72.279,11	87.606,39	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	499.737,32	499.737,32	460.391,31	-	-	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	125.276,45	125.276,45	60.806,52	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.841.985,31	4.836.763,36	4.172.685,30	5.221,95	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	-	-	174.148,78	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	74.611,30	74.611,30	1.115.109,06	-	-	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00	1.050.000,00	-	-	-	-
davon aus Steuern	45.922,60	45.922,60	41.994,12	-	-	-	-
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	6.908,70	6.908,70	1.334,94	-	-	-	-
Summe	210.147.869,65	26.122.123,25	25.162.962,93	21.416.627,88	162.609.118,52	144.858.000,00	38.542.000,00

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Angaben zu Finanzinstrumenten

Es bestehen keine derivativen Finanzinstrumente.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Es bestanden keine wesentlichen zu marktunüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 weist einen Jahresüberschuss von EUR 3.480.136,54 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 3.480.136,54 den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 24. Februar 2014

Stadtbau-GmbH Regensburg
Die Geschäftsführung

Joachim Becker Klaus Nickelkoppe

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 1.1. bis 31.12.2013 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 gesetzlichen Vertreter 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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

München, den 13. März 2014

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und –gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband

Maier	Inzenhofer
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

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 gesetzlichen Vertreter 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 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.

MIETERBEIRAT

Anton Knitl, Vorsitzender
Herbert Stadler, Schriftführer

Die Mieterbeiräte der einzelnen Wohngebiete setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnbezirk	Mieterbeirat	Stellvertreter
Wohnbezirk 01: Innenstadt	nicht besetzt	Eva-Maria Rudnicki
Wohnbezirk 04: Sallern – Gallingkofen	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	Beate Schmaußer	nicht besetzt
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	nicht besetzt
Wohnbezirk 11 c: Kasernenviertel	Johann Kreitl	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	Herbert Stadler	Dieter Ondracek
Wohnbezirk 15 b: Westenviertel	Kurt Knoll	Werner Nagler
Wohnbezirk 18: Burgweinting – Harting	Günther Heidschötter	nicht besetzt

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 31.12.2013 TEUR 158.

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, zur Förderung und Stabilisierung der Hausgemeinschaften und des Zusammenlebens in den Quartieren beizutragen. Zuwendungsbegünstigte sollen überwiegend Bewohner von Häusern im Eigentum der Stadtbau-GmbH oder der Stadt Regensburg, welche von Stadtbau-GmbH verwaltet werden, sein.

Im Zeitraum seit der Stiftungsgründung bis zum 31.12.2013 wurde 143 Anträgen stattgegeben. Die ausbezahlten Zuwendungen belaufen sich insgesamt auf EUR 157.759,27.



Stadt. Bau. Wohnen.

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