

Bericht 2008



Ein Unternehmen
in der Stadt Regensburg



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

Telefon: 0941 7961-0
Telefax: 0941 7961-110
stadtbau@stadtbau-regensburg.de
www.stadtbau-regensburg.de

Text:
Stadtbau-GmbH Regensburg

Gestaltung und Satz:
eckert+grayer
visuelle kommunikation gmbh
Regensburg

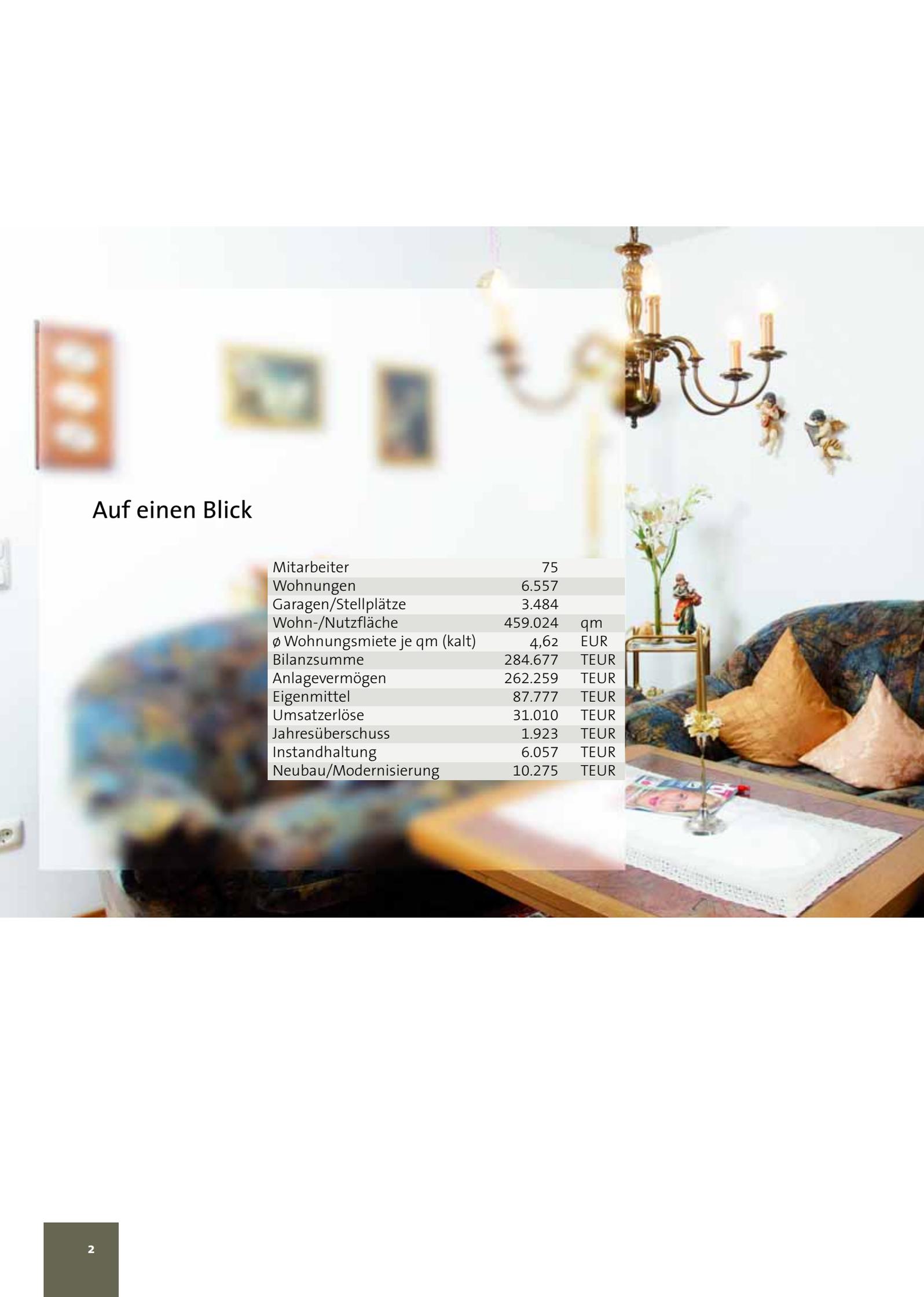
Fotos:
Uwe Moosburger, Regensburg

Druck:
Manz Druck, Regensburg

Titelbilder:
oben Erbprinz-Franz-Joseph-Straße
unten Rudolf-Schlichtinger-Straße

Seite	Inhalt	
2	Auf einen Blick	Wir sorgen für gutes und sicheres Wohnen
3	Organe der Gesellschaft	
5	Bericht des Aufsichtsrates	seit 1921
	Bericht der Geschäftsführung	
5	Geschäftstätigkeit und -verlauf	
17	Wirtschaftliche Lage	
19	Blick in die Zukunft	
21	Personelles	
	Jahresabschluss	
22	Bilanz	
24	Gewinn- und Verlustrechnung	
25	Anhang	
32	Bestätigungsvermerk	
33	Mieterbeirat	
34	Stadtbau-GmbH Stiftung	
35	Mitgliedschaften	
36	Wohnungsbestand nach Stadtbezirken	





Auf einen Blick

Mitarbeiter	75	
Wohnungen	6.557	
Garagen/Stellplätze	3.484	
Wohn-/Nutzfläche	459.024	qm
Ø Wohnungsmiete je qm (kalt)	4,62	EUR
Bilanzsumme	284.677	TEUR
Anlagevermögen	262.259	TEUR
Eigenmittel	87.777	TEUR
Umsatzerlöse	31.010	TEUR
Jahresüberschuss	1.923	TEUR
Instandhaltung	6.057	TEUR
Neubau/Modernisierung	10.275	TEUR

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Hans Schaidinger		Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg
Franz Schlegl	(bis 11.07.2008)	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat, Stadt Regensburg
Lothar Strehl	(ab 11.07.2008)	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat, Stadt Regensburg
Helgit Kadlez		Stadträtin, Stadt Regensburg
Christa Plentinger-Beer	(bis 11.07.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Rudolf Eberwein	(bis 11.07.2008)	Stadtrat, Stadt Regensburg
Axel Reutter	(bis 11.07.2008)	Stadtrat, Stadt Regensburg
Kurt Schindler	(bis 11.07.2008)	Stadtrat, Stadt Regensburg
Dr. Gerd Schmidt	(bis 11.07.2008)	Stadtrat, Stadt Regensburg
Margit Wild	(ab 11.07. 2008 bis 31.10.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Christa Meier	(ab 01.11.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Petra Betz	(ab 11.07.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Astrid Freudenstein	(ab 11.07.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Margit Kunc	(ab 11.07.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Erich Tahedl	(ab 11.07.2008)	Stadtrat, Stadt Regensburg
Günther Riepl	(ab 11.07.2008)	Stadtrat, Stadt Regensburg

Sachverständige Berater des Aufsichtsrates

Dr. Dieter Daminger		Wirtschafts- und Finanzreferent, Berufsmäßiger Stadtrat, Stadt Regensburg
Christine Schimpfermann		Planungs- und Baureferentin, Berufsmäßige Stadträtin, Stadt Regensburg

Geschäftsführer

Martin M. Daut	(bis 08.01.2008)	Dipl.-Ingenieur, Architekt
Klaus Nickelkoppe		Dipl.-Ingenieur, Architekt

Prokuristen

Dieter Gerl		M.A., Dipl.-Betriebswirt (FH), Abteilungsleiter
Siegmond Knauer		Abteilungsleiter



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2008 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 2008 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 2008 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 2008 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 2008 erbrachten Leistungen.

Regensburg, den 6. Mai 2009

Hans Schaidinger
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht der Geschäftsführung

Geschäftstätigkeit und -verlauf

Die Stadtbau-GmbH Regensburg (Stadtbau) ist eine 100 %ige Tochter der Stadt Regensburg. Sie hält Anteile von 16,7 % an der Wohnbau-GmbH Neunburg vorm Wald mit Sitz in Neunburg vorm Wald und von 94,8 % an der Donaumarkt Grundstücks-GmbH mit Sitz in Regensburg.

Geschäftszweck

Die Stadtbau 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 der Stadtbau 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



Bericht der Geschäftsführung

Die Stadtbau unterhält derzeit nur einen Standort, an ihrem Sitz in Regensburg, auf den sich der gesamte Objektbestand konzentriert. Hier ist sie der mit Abstand größte Anbieter von Mietwohnungen; so bewirtschaftet die Stadtbau etwa 8,2 % des Gesamtwohnungsbestandes der Stadt Regensburg, der bei ca. 80.000 Wohnungen liegt. Der Rest verteilt sich auf eine Vielzahl kleinerer Anbieter bzw. Privateigentümer.

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich im Jahr 2008 im Zuge der Finanzmarktkrise zunehmend eingetrübt, wengleich dies auf dem Arbeitsmarkt bzw. bei der Binnennachfrage weitestgehend noch nicht wirksam wurde.

Die Wohnungsmärkte entwickeln sich regional unterschiedlich. Während in den meisten ostdeutschen und in vielen westdeutschen Regionen die Bevölkerungszahl seit einiger Zeit abnimmt, verzeichnen einzelne wirtschaftlich prosperierende Regionen - vor allem in Baden-Württemberg und Bayern - vorerst noch einen Bevölkerungszuwachs. Dies führt dort verstärkt zu einer Verknappung des Wohnraums für finanziell schwächere Haushalte. Auch auf dem Regensburger Wohnungsmarkt wird mindestens für die nächsten 15 Jahre unter der Annahme einer steigenden Zahl an Haushalten mit einer verstärkten Wohnungsnachfrage gerechnet.

Umsatz und Ergebnis

Bezogen auf die Stadtbau entwickelt sich die Vermietung von Wohnraum weiter positiv. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % auf TEUR 30.063. Das ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Sollmieten für Mietwohnungen um 3,5 % bei einem gleichzeitigen Anstieg der Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 6,1 % zurückzuführen. Insgesamt setzte die Gesellschaft TEUR 31.010 (Vj. TEUR 29.942) um und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.959 (Vj. TEUR 2.835) ab.

Umsatzerlöse aus der	Geschäftsjahr	Vorjahr
Hausbewirtschaftung	TEUR	TEUR
Sollmieten	22.029	21.332
Erträge aus Umlagen	8.601	8.105
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	362	394
Erlösschmälerungen	-929	-700
	30.063	29.131



Bericht der Geschäftsführung

Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2008 umfasste der eigene Bestand 6.557 Wohnungen (darunter 2.670 preisgebundene Wohnungen), 79 Gewerbeeinheiten, 3.458 Garagen/Stellplätze und 67 sonstige Einheiten. Die Gesamtanzahl der Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr durch modernisierungsbedingte Zusammenlegungen um 9 und durch den Abriss eines Gebäudes um 12, insgesamt also um 21 Wohnungen reduziert. Die gesamte eigene Wohn- und Nutzfläche betrug zum Jahresende 459.024 qm. Darin enthalten sind 714 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit insgesamt 38.111 qm Wohn-/Nutzfläche, an denen ein Nießbrauchsrecht zugunsten eines Dritten besteht (sog. Fonds-finanzierte Wohnungen).

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2008	31.12.2007
Wohnungen	6.557	6.578
- davon preisgebunden	2.670	2.706
Gewerbeeinheiten	79	81
Garagen/Stellplätze	3.458	3.454
selbst genutzte Garagen/Räume, sonstige	67	65
vermietete Verkaufseinheiten	26	26
	10.187	10.204

Der gesamte Mietwohnungsbestand der Stadtbau verteilt sich auf 13 von insgesamt 18 Regensburger Stadtbezirken. Insbesondere in drei Bezirken konzentrieren sich gut 50 % dieses Bestandes; es sind dies die Bezirke „Konradsiedlung-Wutzelhofen“, „Kasernenviertel“ und „Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll“. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um zusammenhängende Bestände, die innerhalb des jeweiligen Stadtbezirks das Stadtbild prägen.

Fremdverwaltung

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Gesellschaft zum 31.12.2008 insgesamt 1.379 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für fremde Immobilieneigentümer, darunter 37 Wohnungseigentümergeinschaften im Stadtgebiet von Regensburg.

Fremde Verwaltungsobjekte	31.12.2008	31.12.2007
Wohnungen	733	713
Gewerbeeinheiten	33	35
Garagen/Stellplätze	613	613
	1.379	1.361

Wohnungsmieten

Die monatliche Nettokaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen (incl. der sog. Fonds-finanzierten Wohnungen) lag im Jahresdurchschnitt 2008 mit EUR 4,62 je qm nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Nettokaltmiete die sich nach dem aktuellen Regensburger Mietspiegel am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnmerkmalen im Schnitt EUR 6,19 je qm Wohnfläche.

Wohnungsmieten (kalt)	2008	2007	2006	2005	2004
Durchschnitt absolut je qm/Mt.	4,62 €	4,46 €	4,28 €	4,16 €	3,98 €
Veränderung zum Vorjahr	+3,6 %	+4,2 %	+2,9 %	+4,5 %	+4,5 %
Ø Veränderung auf Basis 2003					+4,3 % p.a.



Bericht der Geschäftsführung

Die Spannweite der aktuellen Stadtbau-Nettokaltemieten reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 1,13 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920-er Jahren in der Prinz-Ludwig-Straße bis zu EUR 7,68 je qm für das modernisierte Ein-Zimmer-Appartement am Flachberg. Die Stadtbau konnte so auch in 2008 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Die Nebenkosten, die als sog. „zweite Miete“ auf die Mieter umgelegt werden, summierten sich im Berichtsjahr auf TEUR 8.471. Das sind durchschnittlich EUR 1,81 je qm Mietfläche und Monat.

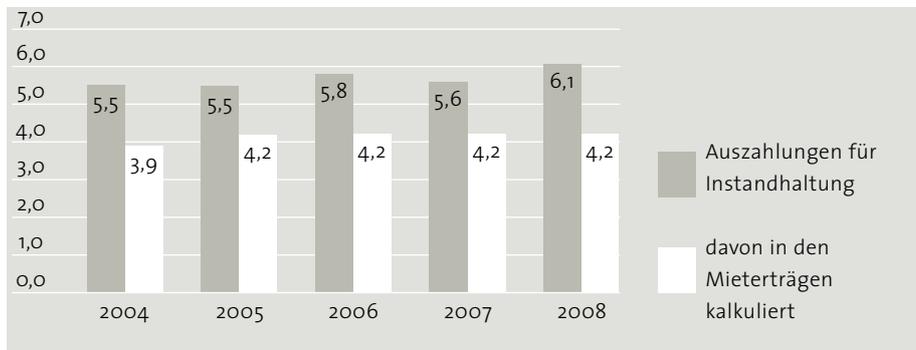
Umlagefähige Betriebskosten	2008	2007	2006	2005	2004
Durchschnitt absolut je qm/Mt.	1,81 €	1,81 €	1,83 €	1,73 €	1,54 €
Veränderung zum Vorjahr	-	-1,1 %	+5,8 %	+12,3 %	-0,6 %
Ø Veränderung auf Basis 2003	+3,4 % p.a.				

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind insgesamt gegenüber dem Vorjahr um 4,6 % auf TEUR 14.133 gestiegen. Dabei sind die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 7.784 (Vj. TEUR 7.714) annähernd gleich geblieben.

In die laufende Substanzerhaltung der Bestandsobjekte investierte die Stadtbau - ähnlich wie in den vorangegangenen Jahren - wieder mehr Geld, als rechnerisch in den Mieterlösen kalkuliert war.

Kosten der Instandhaltung in Millionen EURO:



So wurden im Berichtsjahr für zahlreiche große und kleine Instandhaltungsmaßnahmen TEUR 5.389 zuzüglich TEUR 668 an Verwaltungskosten, insgesamt also TEUR 6.057 aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Betrag von EUR 14,38 (Vj. EUR 13,33) je qm Wohn-/Nutzfläche. Diese Investitionen in Heizungserneuerungen, Fassadendämmungen, Dachsanierungen und Fensterauswechslungen, aber auch in zahlreiche Kleinreparaturen wie z.B. die Überprüfung der Elektroinstallation bei Mieterwechseln, sind unverzichtbar, um den Wohnungsbestand dauerhaft vermietbar zu halten.

Wohnungsleerstand und Fluktuation

Die Nachfrage am Regensburger Wohnungsmarkt – insbesondere im niedrigpreisigen Segment – war auch im Jahr 2008 wieder anhaltend hoch. Als Folge kann die Stadtbau auch Wohnungen mit nicht mehr ganz zeitgemäßer Ausstattung relativ einfach vermieten, wenngleich die schlechte Ausstattung grundsätzlich bemängelt wird.



Bericht der Geschäftsführung

Im Dezember waren 36 echte Wohnungsleerstände aufgrund fehlender Nachfrage bzw. schlechtem baulichen Zustand zu verbuchen. Darüber hinaus waren 218 Wohnungen wegen laufender bzw. bevorstehender Modernisierungs-/Instandhaltungsarbeiten, 57 Wohnungen wegen eines laufenden Mieterwechsels und 3 Wohnungen wegen Verkaufsabsichten nicht belegt.

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung lag bei 9 % und ist zum großen Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

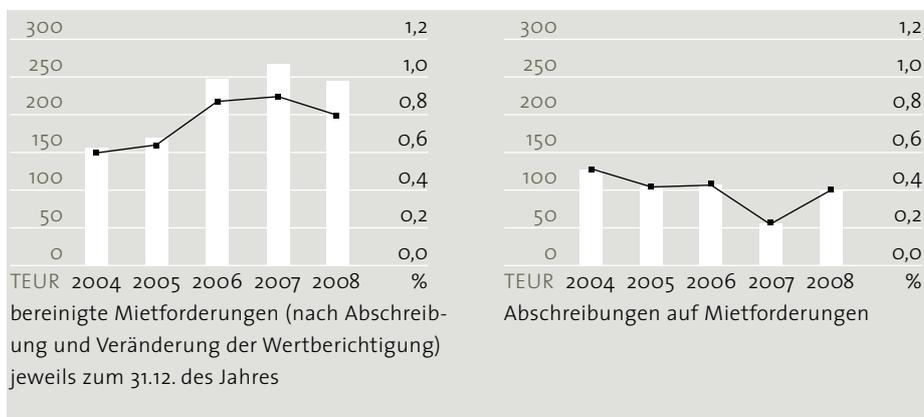
Mietaußenstände und Mietausfälle

Zum 31.12.2008 betragen die Forderungen aus Mieten sowie aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten TEUR 243 (Vj. TEUR 265). Das ergibt im Verhältnis zu den gesamten Sollmieten und Umlagen eine Quote von 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). 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 0,3 % (Vj. 0,2 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Die gesamten Mietausfälle erreichten im Berichtsjahr eine Höhe von TEUR 1.048 (Vj. TEUR 763). Das sind 3,4 % (Vj. 2,6 %) 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 2,1 % (Vorjahr 1,4 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.

Mietausfälle	Geschäftsjahr	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Erlösschm. wegen Leerstand/Mietminderung	934	703
- davon modernisierungsbedingt	408	360
Abschreibungen auf Mietforderungen	103	55
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	11	5
	1.048	763

Mietforderungen und Abschreibungen auf Mietforderungen jeweils absolut in TEUR (Säulen) und in Prozent (Linien) der gesamten Sollmieten und Umlagen:





*Il più
importante
nella vita
è l'amore*

Bericht der Geschäftsführung

Die Zahl der Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Von 35 (Vj. 29) beantragten Zwangsräumungen wurden 19 (Vj. 12) durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen hingegen ist von 72 im Vorjahr auf 55 im Berichtsjahr gesunken.

Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende und fertig gestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt TEUR 10.275 (Vj. TEUR 8.410) aktiviert. So konnten im Rahmen unserer langfristigen Planung 91 Wohnungen modernisiert und wieder bezogen werden. Die Wiedervermietung erfolgte zu monatlichen Nettokaltmieten zwischen EUR 5,90 und EUR 6,62 je qm Wohnfläche.

Fertiggestellte Wohnungen in 2008	Modernisierung	mtl. qm-Miete
Landshuter Straße 78, 80	16	5,90 €
Nibelungenstraße 2, 4	14	6,62 €
Kriemhildstraße 1, 3, 5, 7	25	5,97 € - 6,56 €
Humboldtstraße 5, 7, 9, 11	36	5,90 €
	91	

Darüber hinaus wurde mit der Modernisierung von weiteren 102 Wohnungen und dem Neubau von 52 Wohnungen begonnen, die alle im laufenden Geschäftsjahr fertig gestellt werden. Von besonderer Bedeutung ist hierbei das Modellprojekt „Wohnen in allen Lebensphasen“ (WAL). Dabei werden im Rahmen einer Nachverdichtung 40 barrierefreie und zum Teil behindertengerechte Wohnungen, eine Krabbelstube mit 24 Plätzen und ein Gemeinschaftssaal errichtet.

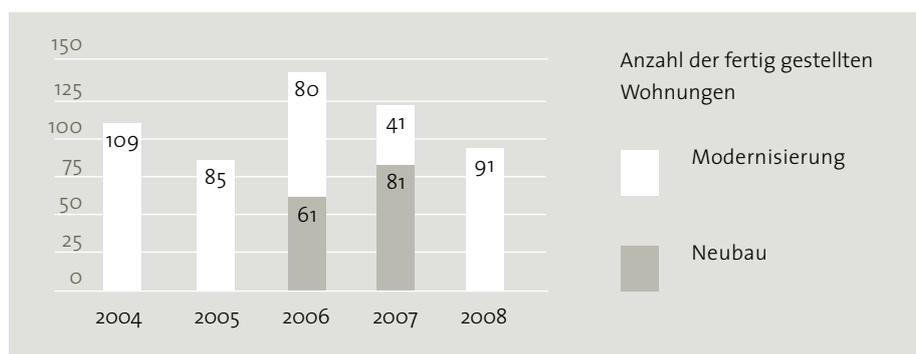
Zum 31.12.2008	Neubau	Modernisierung	Fertigstellung
befanden sich im Bau			
Schlesierstraße 18a, 24a	40		12/2009
Humboldtstraße 2	12		06/2009
Humboldtstraße 4, 6, 6a		24	05/2009
Augsburger Straße 21, 23		16	04/2009
Kriemhildstraße 2, 4		22	05/2009
Argonnenstraße 7, 9, 11		24	06/2009
Plato-Wild-Straße 9		8	10/2009
Neumannstraße 19		8	10/2009
	52	102	

Die Stadtbau sorgt mit ihren Modernisierungsmaßnahmen dafür, dass ältere Gebäude mit nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen oder Ausstattungen und nicht ausreichender Wärmedämmung an heutige Wohnstandards herangeführt werden. Dabei verfolgen wir auch das Ziel, die Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen seniorengerecht anzupassen. Um den besonderen Ansprüchen für ein angenehmes Wohnen im Alter gerecht zu werden, werden auch bei Modernisierungsmaßnahmen – sofern wirtschaftlich vertretbar – Aufzüge, barrierefreie Bäder und schwellenlose Zugänge zu den Balkonen eingebaut.

Die Bautätigkeit war im Berichtsjahr überwiegend durch Modernisierungsmaßnahmen geprägt. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre wurden pro Jahr 110 Wohnungen (Neubau und Modernisierung) fertig gestellt.



Bericht der Geschäftsführung



Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Die Stadtbau konnte im Geschäftsjahr 2008 einen Jahresüberschuss von TEUR 1.923 (Vj. TEUR 2.835) erzielen. Das Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung – mit TEUR 2.168 (Vj. TEUR 2.387); der Rückgang lässt sich durch erhöhte Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen erklären. Das sonstige Ergebnis fällt mit TEUR -52 (Vj. TEUR 451) vergleichsweise gering aus, was zum überwiegenden Teil auf die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen ist.

Finanzlage

Die Eigenmittelausstattung der Stadtbau ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung der eigenkapitalähnlichen Rückstellung für Bauinstandhaltung 30,8 % (Vj. 30,4 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 176.589; sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung die Pensionsrückstellungen, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sowie die Verbindlichkeiten aus Vermietung. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenmitteln und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Deckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 100,2 % (Vj. 100,8 %).

Kapitalstruktur	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenmittel	87.776	30,8	85.033	30,4	2.743	3,2
Langfristige Fremdmittel	176.589	62,0	175.514	62,7	1.075	0,6
sonstiges kurzfristiges Kapital	20.312	7,2	19.202	6,9	1.110	5,8
Gesamtkapital	284.677	100,0	279.749	100,0	4.928	1,8

Die Fremdmittel der Stadtbau sind auf eine überschaubare Anzahl Kreditgeber verteilt. Bei Darlehensaufnahmen orientieren wir uns weiterhin mit längerfristigen Laufzeiten am Kapitalmarkt. Die Finanzlage ist geordnet. Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung, so dass die Zahlungsfähigkeit der Stadtbau jederzeit gewährleistet ist. Der Cash Flow hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,8 % verringert; er beträgt TEUR 7.557. Die Reduzierung des Cash Flow ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Ausgaben für Instandhaltung zurückzuführen.



Bericht der Geschäftsführung

Cash Flow	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR		TEUR
Jahresüberschuss	1.923		2.835
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	4.621		4.644
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	889		623
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	59		-165
Cash Flow	7.492		7.937

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Stadtbau ist geordnet. Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Veränderung der kurzfristigen Vermögenswerte auf TEUR 284.677 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 263.796; sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung das Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten mit TEUR 1.537 (Vj. TEUR 1.506). Die Verkaufsobjekte bestehen aus nur einem unbebauten Grundstück. Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Wertpapiere und die flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 7.392 (Vj. TEUR 7.757). Die Liquidität war im Jahr 2008 jederzeit gegeben. Die bestehende Kreditlinie wurde unterjährig nur unwesentlich in Anspruch genommen.

Vermögensstruktur	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	263.796	92,7	258.582	92,4	5.214	2,0
Verkaufsobjekt	708	0,2	708	0,3	0	0,0
sonst. kurzfristiges Vermögen	20.173	7,1	20.459	7,3	-286	-1,4
Gesamtvermögen	284.677	100,0	279.749	100,0	4.928	1,8

Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahres

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

Blick in die Zukunft

Chancen

Zur langfristigen Bestandssicherung sind weiterhin Investitionen in die Mietobjekte erforderlich. Künftige Schwerpunkte werden auf der energetischen Sanierung liegen. Zur Finanzierung werden soweit als möglich zinsgünstige KfW-Darlehen und öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen. So können im Zusammenwirken mit den Mietsteigerungspotenzialen die Investitionen kostendeckend finanziert werden. Durch die nachhaltige Investitionstätigkeit wird nicht nur die Wertbeständigkeit der Objekte gesichert, es werden auch Leerstände vermieden und die Jahresergebnisse können wie geplant gesteigert werden.

Eine zusätzliche Chance für die Stadtbau liegt darin, sich das derzeit günstige Zinsniveau für in der näheren Zukunft liegende Zinsausläufe vorausschauend zu sichern. Die Voraussetzungen dafür sind relativ gut, nicht zuletzt, weil in den vergangenen Jahren die Grundlagen für tragfähige strategische Partnerschaften mit Sparkassen und Genossenschaftsbanken gelegt wurden. Infolge dessen ist das Kreditportfolio hinsichtlich der Gläubigerstruktur sehr gut diversifiziert, sodass trotz herrschender Finanzmarktkrise und allgemeiner Kapitalknappheit die Prolongation von Darlehen und damit die Liquidität gewährleistet bleibt.

Bericht der Geschäftsführung

Risiken

Im Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung 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. Bedingt durch die sich in vielen privaten Haushalten verschlechternde wirtschaftliche Lage ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Eine Gefährdung des Unternehmens ergibt sich hieraus aber nicht.

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

Zinsänderungsrisiken begrenzen wir durch die weitgehend langfristige und objektgebundene Finanzierung unseres Bestands, seit 2008 in geringem Umfang (TEUR 3.200) auch durch den Einsatz eines Derivats („Collar“), wobei der Sicherungszusammenhang zu dem bestehenden kongruenten Grundgeschäft nachvollziehbar dokumentiert wurde (Mikro-Hedge).

Bestandsgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Ausblick

Aufgrund der für Regensburg erwarteten positiven Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahren die Zahl der Haushalte, aber auch der Pro-Kopf-Flächenanspruch, steigen. Somit geht die Stadtbau von einer weiterhin positiven Entwicklung der Nachfrage am Wohnungsmarkt aus. Vorhandene Strategien sind weiter zu entwickeln, um auf den gesellschaftlichen Wandel zu reagieren und die Vermietungssituation stabil zu halten. Einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf in diesem Zusammenhang die voranschreitende soziale Spaltung in der Bevölkerung, einhergehend mit einer zunehmenden Überalterung und einem Anstieg an Menschen mit Migrationshintergrund, vielerorts verbunden mit dem Problem der sozialräumlichen Integration respektive Segregation.

Die künftigen Mieterhöhungspotenziale werden wesentlich durch die ansteigenden Nebenkosten für die Heiz- und Warmwasserversorgung mit beeinflusst, da sich bei unserer Hauptzielgruppe einkommensschwacher Mieter nur wenige Möglichkeiten für eine steigende Gesamtbelastung eröffnen. Vor der Entwicklung des Mietniveaus und der Fremdkapitalkosten, wird im Wesentlichen auch der finanzielle Rahmen für Investitionen und damit das Tempo der künftigen Investitionstätigkeit vorgegeben. Zur Stärkung der Selbstfinanzierungskraft werden im Wege der Arrondierung des eigenen Wohnungsbestands stille Reserven durch Veräußerung einzelner Objekte realisiert.

Unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Werterhaltung unserer Mietwohnungsbestände werden wir auch in 2009 insbesondere in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen investieren; daneben wird auch die Neubautätigkeit fortgeführt. Insgesamt sind dafür Bauinvestitionen in Höhe von TEUR 19.000 vorgesehen.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse der Jahre 2009 und 2010 lassen bei planmäßigem Geschäftsverlauf jeweils eine Steigerung erwarten.

Bericht der Geschäftsführung

Personelles

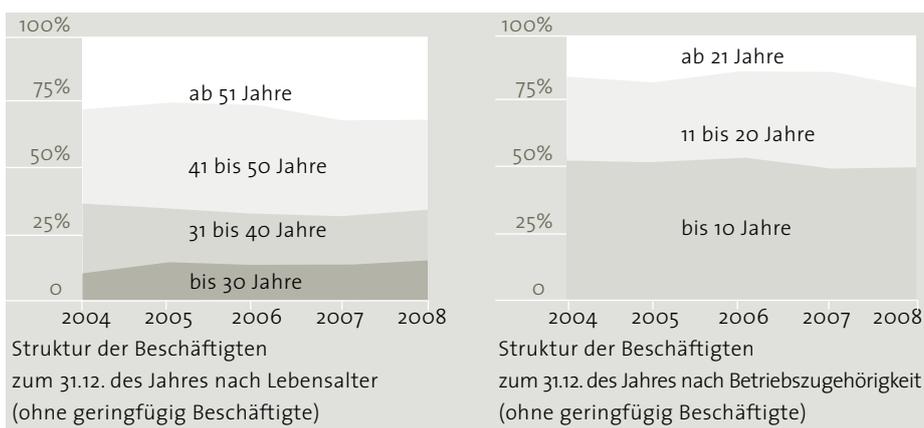
Personalstand

Im Jahr 2008 waren durchschnittlich 81 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (ohne geringfügig Beschäftigte), darunter zwei Mitarbeiter/innen in Altersteilzeit. Zwei Auszubildende haben die Prüfung zur/zum Kauffrau/ Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erfolgreich abgelegt. Beide wurden anschließend in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen.

Beschäftigte (nach Köpfen)	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsführer	1	2
Auszubildende	3	4
Kaufmännische Angestellte	47	48
- davon teilzeitbeschäftigt	9	10
Technische Angestellte	10	10
- davon teilzeitbeschäftigt	1	1
Hausmeister	18	18
Regiebetrieb	2	2
	81	84

Personalstruktur

Zum 31.12.2008 betrug das durchschnittliche Lebensalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) rd. 45 Jahre. Die durchschnittliche Beschäftigungsdauer lag bei rd. 13 Jahren.



Tarifentwicklung

Die Stadtbau ist Mitglied des kommunalen Arbeitgeberverbandes Bayern e.V. Die Vergütung der Beschäftigten richtet sich nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD). Für Löhne und Gehälter wurden im Berichtsjahr TEUR 2.810 aufgewendet. Die sozialen Abgaben summierten sich auf TEUR 1.009, darunter TEUR 462 für die Altersversorgung. Die soziale Absicherung der Beschäftigten erfolgt über eine betriebliche Zusatzversorgungskasse und durch eine Beihilfeversicherung.

Der zu Beginn des Berichtsjahres neu verhandelte Tarifvertrag für die Beschäftigten des öffentlichen Dienstes zog folgende Entgeltanpassungen nach sich:

- ab 1. Januar 2008 eine Erhöhung um EUR 50,00 und anschließend um 3,1 % je Mitarbeiter
- ab 1. Januar 2009 eine Erhöhung um 2,8 % und eine einmalige Sonderzahlung von EUR 225,00 je Mitarbeiter

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	20.929,33	20.375,06
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	215.520.135,76	213.537.531,17
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.292.840,38	1.319.576,71
3. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	5.969.962,28	7.101.015,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	54.816,44
5. Technische Anlagen und Maschinen	198.422,19	208.360,32
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.779,51	185.408,87
7. Anlagen im Bau	7.432.762,76	2.375.227,44
8. Bauvorbereitungskosten	492.133,50	644.871,01
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.448.884,69	2.448.884,69
2. Beteiligungen	20.451,68	20.451,68
3. Andere Finanzanlagen	850,00	850,00
4. Sonstige Ausleihungen	28.684.985,55	29.159.368,18
Anlagevermögen insgesamt	262.259.139,63	257.076.736,63
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	708.170,00	708.170,00
2. Unfertige Leistungen	8.663.429,77	8.790.865,43
3. Andere Vorräte	125.892,35	129.923,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	243.177,31	265.326,87
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	56.481,04	48.884,73
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.949,77	26.126,97
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.326.708,93	3.090.810,76
III. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	2.458.000,00	2.533.575,00
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.932.398,90	5.222.891,26
Umlaufvermögen insgesamt	20.550.208,07	20.816.574,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.537.389,12	1.506.161,41
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	330.432,54	349.431,86
Bilanzsumme	284.677.169,36	279.748.904,49

Passiva	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklage	34.445.426,82	28.400.740,10
III. Gewinnvortrag	0,00	3.209.537,83
IV. Jahresüberschuss	1.922.677,91	2.835.148,89
Eigenkapital insgesamt	49.868.104,73	47.945.426,82
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	600.334,00	532.005,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	37.908.484,08	37.088.183,69
3. Sonstige Rückstellungen	3.857.099,87	3.271.440,69
Rückstellungen insgesamt	42.365.917,95	40.891.629,38
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.423.344,82	154.762.704,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.226.840,94	16.870.758,71
3. Erhaltene Anzahlungen	9.896.151,80	9.651.927,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.338.103,40	3.348.390,12
5. Verbindlichkeiten aus Baubetreuung	651.587,93	510.693,30
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.026.360,23	1.991.225,80
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.387.470,82	1.353.173,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten	59.216,68	84.754,81
Verbindlichkeiten insgesamt	190.009.076,62	188.573.628,04
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.434.070,06	2.338.220,25
Bilanzsumme	284.677.169,36	279.748.904,49

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.062.794,88	29.131.045,91
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	363.999,20	277.093,41
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	583.293,84	533.976,42
Umsatzerlöse insgesamt	31.010.087,92	29.942.115,74
2. Verminderung (Vj. Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-127.435,66	571.913,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	494.222,86	497.986,78
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.831.197,20	1.940.912,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-14.133.336,68	-13.514.365,63
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-905.004,72	-936.783,79
Rohergebnis	18.169.730,92	18.501.779,21
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.809.728,25	-2.929.775,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 461.549,95 (Vj: EUR 114.776,60)	-1.009.263,58	-706.723,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.575.224,16	-4.600.680,22
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.546.655,62	-3.305.474,27
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.883.998,67	1.946.821,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.466,50 (Vj. EUR 1.007,44)	280.900,09	241.884,85
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-183.175,00	-13.995,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.492.241,69	-5.518.012,80
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.718.341,38	3.615.823,76
14. Sonstige Steuern	-795.663,47	-780.674,87
15. Jahresüberschuss	1.922.677,91	2.835.148,89

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches, des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem für Wohnungsbaugesellschaften vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Zuschüsse und andere Kostenerstattungen wurden in der Vergangenheit in der Regel erfolgswirksam vereinnahmt. Auf die Aktivierung der allgemeinen Verwaltungsleistungen und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wird verzichtet. Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude in Abhängigkeit von der Baumaßnahme neu bewertet. Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Aufwendungen für geplante Baumaßnahmen, bei denen der technische Baubeginn bis zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht erfolgt ist; die Bewertung erfolgt mit den bis zum Bilanzstichtag angefallenen, den geplanten Baumaßnahmen zurechenbaren Aufwendungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Die angesetzten Nutzungsdauern betragen bei Wohngebäuden 80 Jahre (bei von der Stadt Regensburg bereits saniert übernommenen Wohnungen 50 Jahre). Bei ab 1999 bezogenen Neubauten wird die Nutzungsdauer an die Steuerbilanz angepasst und beträgt 50 Jahre. Bei Geschäfts- und anderen Bauten sowie Läden beträgt die angesetzte Nutzungsdauer zwischen 25 und 80 Jahren (in Abhängigkeit von der Bauweise), bei Garagen und einzelnen Heizungsanlagen zwischen 20 und 50 Jahren. Mobilien werden linear abgeschrieben; die angesetzten Nutzungsdauern betragen zwischen zwei und zehn Jahren. Die Abschreibungen im Zugangsjahr erfolgen bei den Immobilien und bei den Mobilien zeitanteilig. Geringwertige Anlagegüter (GWG) mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis maximal 150,00 EUR (netto) werden im Jahr der Anschaffung zu 100 % abgeschrieben. Alle übrigen GWG i.S.v. § 6 Abs. 2a EStG werden als Sammelposten erfasst, entsprechend den steuerlichen Regelungen auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt. Die Finanzanlagen sind mit dem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bilanziert.

Humboldtstraße



Anhang

Die Bewertung der Grundstücke ohne Bauten erfolgt zu Anschaffungskosten zum niedrigeren, am Abschlussstichtag beizulegenden Wert.

Die Unfertigen Leistungen werden mit den Herstellungskosten bewertet. Bei der Bewertung wurden angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie des zurechenbaren Werteverzehrs des Anlagevermögens berücksichtigt.

Die Bewertung der Anderen Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten; Heizölbestände werden mit den letzten Einstandspreisen bzw. dem niedrigeren Marktpreis am Bilanzstichtag bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden diese gekürzt um Einzelwertberichtigungen (bei erkennbaren Einzelrisiken) und Pauschalwertberichtigungen zur Abgeltung des allgemeinen Kreditrisikos. Die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren Börsen- oder Marktpreis bewertet. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert bilanziert. Die Geldbeschaffungskosten werden zum Nominalwert aktiviert und auf die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Rückstellungen für Pensionen erfassen alle Verpflichtungen aus Pensionszusagen zum steuerlich zulässigen Teilwert nach versicherungsmathematischer Methode auf der Basis eines Zinssatzes von 4,5 %. Die Rückstellungswerte für Pensionen ergeben sich aus einem versicherungsmathematischen Gutachten vom 27. Januar 2009. Die Berechnungen wurden unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck durchgeführt. Der Ausweis der Pensionsrückstellung erfolgt in Abweichung zum Vorjahr unsaldiert mit dem Bruttowert. Korrespondierend dazu wird unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ein Erstattungsanspruch für den von der Stadt Regensburg bzw. vom Freistaat Bayern zu tragenden Anteil an der Versorgungslast in Höhe von TEUR 95 (Vj. TEUR 100) ausgewiesen.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung berücksichtigt die dem Geschäftsjahr und früheren Jahren zuzuordnenden Instandsetzungsaufwendungen und ist objektbezogen bewertet. Den Aufwendungen liegen bei Wohnungen Sätze zugrunde, die sich an der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) orientieren und um einen Zuschlag von 25 % erhöht wurden. Die Rückstellungen für Verbindlichkeiten aus Altersteilzeitregelungen und Beihilfen entsprechen dem Barwert der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2008, berechnet auf Basis eines Zinssatzes von 5,5 %. Die Bewertung dieser Rückstellungen erfolgt entsprechend einem versicherungsmathematischen Gutachten.

Die Bilanzierung der übrigen Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung.

Verbindlichkeiten sind zu Nominal- bzw. Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Anhang

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt. Für zwei Sanierungsobjekte wurde eine Abschreibung nach § 7h EStG vorgenommen. Die steuerliche Mehrabschreibung beträgt hierfür TEUR 125 (Vj. TEUR 125).

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen 94,8 % der Anteile an der Donaumarkt Grundstücks-GmbH, Regensburg. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2008 beträgt TEUR 2.207 (Vj. TEUR 2.228). Das Ergebnis wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 22 (Vj. TEUR 17) ausgewiesen.

In der Position Unfertige Leistungen des Umlaufvermögens sind TEUR 8.543 (Vj. TEUR 8.645) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen	31.12.2008	davon mit einer
	EUR	Restlaufzeit > 1 Jahr
	(Vorjahr)	EUR
		(Vorjahr)
Forderungen aus Vermietung	243.177,31 (265.326,87)	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	56.481,04 (48.884,73)	
davon gegenüber Gesellschafter	18.644,29 (34.522,68)	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.949,77 (26.126,97)	
sonstige Vermögensgegenstände	3.326.708,93 (3.090.810,76)	2.761.537,41* (2.567.690,41)*
davon gegenüber Gesellschafter	200.047,82 (191.618,89)	
	3.662.317,05 (3.431.149,33)	2.761.537,41 (2.567.690,41)

* Es wird davon ausgegangen, dass die Mietkautionen faktisch eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen.

Den Anderen Gewinnrücklagen wurde im Berichtsjahr der Gewinnvortrag aus 2007 in Höhe von TEUR 3.210 sowie der Jahresüberschuss aus 2007 in Höhe von 2.835 zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Instandhaltung Fondsmodell (TEUR 2.285), für Straßenausbaubeiträge (TEUR 359) sowie für unterlassene Instandhaltungen (TEUR 794).

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten befindet sich unter anderem ein Darlehen des Bezirks Oberpfalz in Höhe von ursprünglich TEUR 898, welches in einen Zuschuss 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 Eigenkapital ersetzenden Gesellschafterdarlehen enthalten (TEUR 1.804). Der Differenzbetrag wird auf die ursprüngliche Restlaufzeit verteilt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 28 aufgelöst.

Anhang

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Vortrag	Zugänge
	01.01.2008	2008
	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	755.147,99	13.445,69
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	298.291.795,78	1.834.493,77
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	2.963.133,30	19.066,91
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	7.642.880,10	1.416,87
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.816,44	-
Technische Anlagen und Maschinen	219.470,35	913,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.091.688,86	58.238,35
Anlagen im Bau	2.375.227,44	8.267.857,67
Bauvorbereitungskosten	644.871,01	152.476,60
Summe Sachanlagevermögen	313.283.883,28	10.334.463,29
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.448.884,69	-
Beteiligungen	20.451,68	-
Andere Finanzanlagen	850,00	-
Sonstige Ausleihungen	29.159.368,18	-
Summe Finanzanlagevermögen	31.629.554,55	0,00
Anlagevermögen insgesamt	345.668.585,82	10.347.908,98

Verbindlichkeitspiegel	31.12.2008	
	Gesamt	davon
	EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.423.344,82	4.760.470,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.226.840,94	363.178,50
davon gegenüber Gesellschafter	12.481.558,76	132.620,15
Erhaltene Anzahlungen	9.896.151,80	9.896.151,80
davon gegenüber Gesellschafter	4.201,68	4.201,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.338.103,40	21.086,83
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	651.587,93	651.587,93
davon gegenüber Gesellschafter	101.813,49	101.813,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.026.360,23	1.963.276,22
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	1.387.470,82	406.625,72
Sonstige Verbindlichkeiten	59.216,68	59.216,68
davon aus Steuern	58.647,72	58.647,72
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	568,96	568,96
Summe	190.009.076,62	18.121.593,68

Anschaffungs- und Herstellungskosten Umbuchungen 2008 EUR	Herstellungskosten Abgänge 2008 EUR	Abschreibung kumuliert 31.12.2008 EUR	Abschreibung des Geschäftsjahres 2008 EUR	Buchwert 31.12.2008 EUR
-	42.030,70	705.633,65	12.809,54	20.929,33
4.648.004,11	148.968,82	89.105.189,08	4.438.893,42	215.520.135,76
-	-	1.689.359,83	45.803,24	1.292.840,38
-1.132.469,65	-	541.865,04	-	5.969.962,28
-	54.816,44	-	-	-
-	-	21.961,28	10.851,25	198.422,19
-	18.923,22	954.224,48	66.866,71	176.779,51
-3.210.322,35	-	-	-	7.432.762,76
-305.212,11	-	-	-	492.135,50
0,00	222.708,48	92.312.599,71	4.562.414,62	231.083.038,38
-	-	-	-	2.448.884,69
-	-	-	-	20.451,68
-	-	-	-	850,00
-	474.382,63	-	-	28.684.985,55
0,00	474.382,63	0,00	0,00	31.155.171,92
0,00	739.121,81	93.018.233,36	4.575.224,16	262.259.139,63

Vorjahr Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit 1 – 5 Jahre EUR	davon Restlaufzeit > 5 Jahre EUR	gesichert durch Grundpfandrechte EUR	gesichert durch Ausfallbürgschaften EUR
10.848.687,65	21.742.715,89	129.920.158,93	81.808.211,95	71.681.763,63
568.304,37	1.303.078,20	14.560.584,24	6.481.094,27	-
132.443,61	530.677,52	11.818.261,09	2.973.352,81	-
9.651.927,00	-	-	-	-
35.798,33	-	-	-	-
182.953,54	-	3.317.016,57	-	1.022.583,76
510.693,30	-	-	-	-
70.159,69	-	-	-	-
1965.811,79	63.084,01	-	-	-
372.328,66	740.405,10	240.440,00	-	-
84.754,81	-	-	-	-
82.736,53	-	-	-	-
2.018,28	-	-	-	-
24.185.461,12	23.849.283,20	148.038.199,74	88.289.306,22	72.704.347,39

Anhang

Treuhandvermögen und – verbindlichkeiten

Infolge der Tätigkeit der Stadtbau-GmbH Regensburg als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) besteht zum 31. Dezember 2008 ein Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 2.357 dem gleich hohe Treuhandverbindlichkeiten gegenüberstehen. Aus der Tätigkeit der Gesellschaft als Sanierungsträger besteht zum 31. Dezember 2008 ein Treuhandvermögen in Höhe von TEUR 25, dem ebenfalls gleich hohe Treuhandverbindlichkeiten gegenüberstehen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Sonstige betriebliche Erträge enthält Zuschreibungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens im Rahmen des handelsrechtlichen Wertaufholungsgebots mit TEUR 108 (Vj. TEUR 0) sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 698 (Vj. TEUR 1.316); letztere ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 555) sowie aus Steuererstattungen und Schadenersatzzahlungen (TEUR 76).

Die Abschreibungen enthalten steuerliche Mehrabschreibungen gemäß § 7h EStG in Höhe von TEUR 125 (Vj. TEUR 328) sowie eine außerplanmäßige Abschreibung auf einen zusammenhängenden Gebäudekomplex nach abgeschlossener Modernisierung in Höhe von TEUR 30 aufgrund eines niedrigeren beizulegenden Wertes.

Bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergaben sich periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 273 (Vj. TEUR 344). Diese setzen sich zusammen aus Einstellungen in die Einzel- und Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen (TEUR 76), Verlusten aus Anlagenabgängen (TEUR 61) und aus übrigen periodenfremden Aufwendungen (TEUR 136). Die übrigen periodenfremden Aufwendungen enthalten die Dotierung einer Instandhaltungskosten-Rücklage für eine Wohnungseigentümergeinschaft, Gewährleistungsansprüche und Betriebskosten.

Die Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens beinhalten Abschreibungen in Höhe von TEUR 183 (Vj. TEUR 14) aufgrund niedrigerer Kurswerte zum Bilanzstichtag.

Sonstige Angaben

Auf die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 36 (Vj. TEUR 42).

Die Pensionsrückstellung für die laufenden Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 600 (Vj. TEUR 532). Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 77 (Vj. TEUR 94) geleistet.

In der Bilanz 2008 nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von derzeit TEUR 873 jährlich aus diversen Erbaurechtsverträgen mit unterschiedlichem Laufzeit-Ende (2059 bis 2095). Weiter bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 587 aus langfristigen Verträgen (bis 2012) über die Pflege von Außenanlagen. Für die Wartung und Pflege von EDV-Anlagen und Software bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 36. Aus abgeschlossenen Verträgen mit Bauunternehmen und anderen Lieferanten besteht zum 31.12.2008 ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 2.112.

Anhang

Für eine von der Dresdner Bank geleistete selbstschuldnerische Bürgschaft bezüglich Kontrakterfüllung in Höhe von TEUR 200 (gegenüber der Stadt Regensburg) wurde das Festgeldguthaben der Gesellschaft (Konto 41 918 151 60 bei der Dresdner Bank AG, Regensburg) in gleicher Höhe an das Kreditinstitut verpfändet.

Zur Steuerung des Zinsrisikos besteht zum 31. Dezember 2008 ein digitaler Zero Cost Collar für ein Darlehen mit einer Bemessungsgrundlage von TEUR 3.200 und einer Laufzeit bis zum 31. August 2010. Der Collar weist gemäß der vorliegenden Bankbestätigung zum 31. Dezember 2008 einen negativen Marktwert von TEUR 140 aus; er wurde mit der entsprechenden Bankverbindlichkeit zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst. Ein Rückstellungsbedarf für den negativen Marktwert ergibt sich deshalb nicht.

Konzernzugehörigkeit:

Bei der Stadtbau-GmbH Regensburg, 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 2008 weist einen Jahresüberschuss von EUR 1.922.677,91 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.922.677,91 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 9. März 2009

Stadtbau-GmbH Regensburg

Klaus Nickelkoppe



Landshuter Straße

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 zum 31. Dezember 2008 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 des gesetzlichen Vertreters 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 des gesetzlichen Vertreters 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 27. März 2009

Deutsche Baurevision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(gez. Reiß)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Thiermann)
Wirtschaftsprüfer

Mieterbeirat

Anton Knitl, Vorsitzender
Franz Wachtmeister, Schriftführer

Sophie Kämpfer, Stellv. Vorsitzende
Brigitte Drexler, Stellv. Schriftführerin

Die Mieterbeiräte der einzelnen Wohngebiete
setzen sich wie folgt zusammen (Stellvertreter in Klammern):

Wohnbezirk 01: Innenstadt
Johann Urbanek

Wohnbezirk 04: Sallern-Gallingkofen
Brigitte Drexler

**Wohnbezirk 05 a:
Konradsiedlung-Wutzlhofen**
Wilhelm Fuchs

**Wohnbezirk 05 b:
Konradsiedlung-Wutzlhofen**
Max Niedermeier (Mohamed El Amouri)

**Wohnbezirk 05 c:
Konradsiedlung-Wutzlhofen**
Nicht besetzt

Wohnbezirk 07: Reinhausen
Walter Saulich

Wohnbezirk 08: Weichs
Sieglinde Meyer (Eugen Räuschl)

Wohnbezirk 09: Schwabelweis
nicht besetzt

Wohnbezirk 10: Ostenviertel
Magdalena Pfranger (Brigitta Wagnmüller)

Wohnbezirk 11 a: Kasernenviertel
nicht besetzt (Mustafa Tuna Karaca)

Wohnbezirk 11 b: Kasernenviertel
Franz Wachtmeister

Wohnbezirk 11 c: Kasernenviertel
Johann Kreitl (Alexander Mass)

Wohnbezirk 12 a: Galgenberg
Anton Knitl (Gabi Steinert)

Wohnbezirk 12 b: Galgenberg
Hermann Probst (Günter Kagerer)

**Wohnbezirk 13 a:
Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll**
Kurt Hartmann (Monika Seidel)

**Wohnbezirk 13 b:
Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll**
Christine Kraft (Heinrich Huber)

**Wohnbezirk 14: Großprüfening-
Königswiesen-Dechbetten**
Roland Hager (Gerhard Weber)

Wohnbezirk 15 a: Westenviertel
Sophie Kämpfer (Josef Voit)

Wohnbezirk 15 b: Westenviertel
Emil Kopf (Kurt Knoll)

**Wohnbezirk 18: Burgweinting-
Harting**
Werner Schäble (Günther Heidschötter)

Kriemhildstraße



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 31.12.2008 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
Franz Schlegl	(bis 29.05.2008)	Stadtrat, Stadt Regensburg
Helgit Kadlez	(ab 29.05.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Margit Wild	(ab 29.05.2008 bis 27.11.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Christa Meier	(ab 27.11.2008)	Stadträtin, Stadt Regensburg
Erich Tahedl	(ab 29.05.2008)	Stellv. Mitglied, Stadtrat, Stadt Regensburg
Lothar Strehl	(ab 29.05.2008)	Stellv. Mitglied, Stadtrat, Stadt Regensburg
Martin M. Daut	(bis 08.01.2008)	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 31.12.2008 wurde 138 Anträgen stattgegeben. Die ausbezahlten Zuwendungen belaufen sich insgesamt auf 145.932,22 EUR.



Kriemhildstraße

Mitgliedschaften

VdW Bayern

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München

Arbeitsgemeinschaft Oberpfälzer Wohnungsunternehmen, Regensburg

Bundesarbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger (ADS) im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V., Köln

vhw Deutsches Volksheimstättenwerk e.V.

Bundesverband für Wohneigentum, Wohnungsbau und Stadtentwicklung, Berlin

Industrie- und Handelskammer, Regensburg

Kommunaler Arbeitgeberverband Bayern e.V., München

Technischer Überwachungsverein Bayern e.V., München

Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V., München

Stadtmarketing Regensburg e. V., Regensburg

Architekturkreis Regensburg e.V., Regensburg

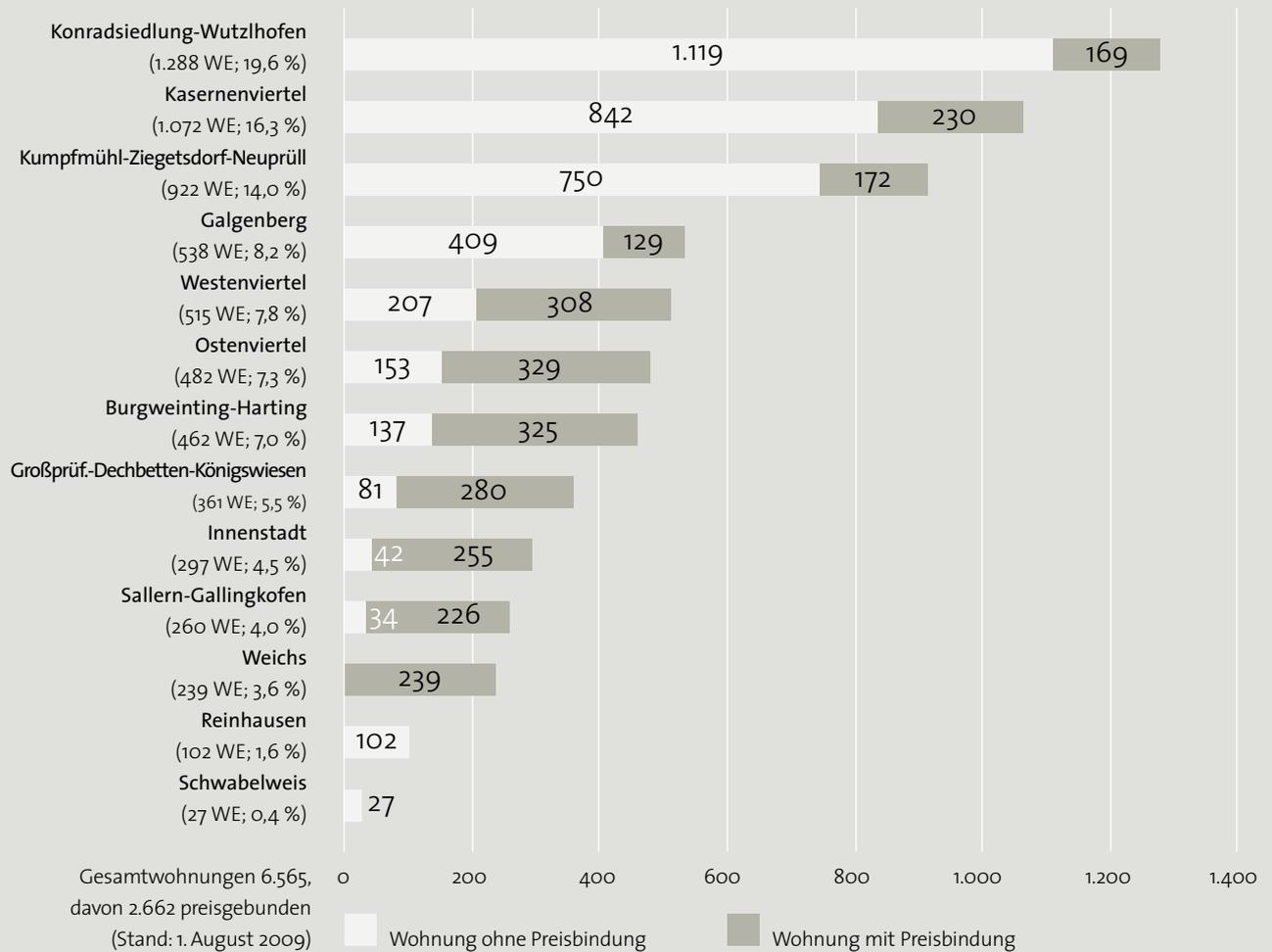
Presseclub Regensburg e.V., Regensburg

Verein der Freunde der Fachhochschule Regensburg e.V., Regensburg

Kriemhildstraße



Wohnungsbestand nach Stadtbezirken



Augsburger/Nibelungenstraße

