



GESCHÄFTSBERICHT 2015





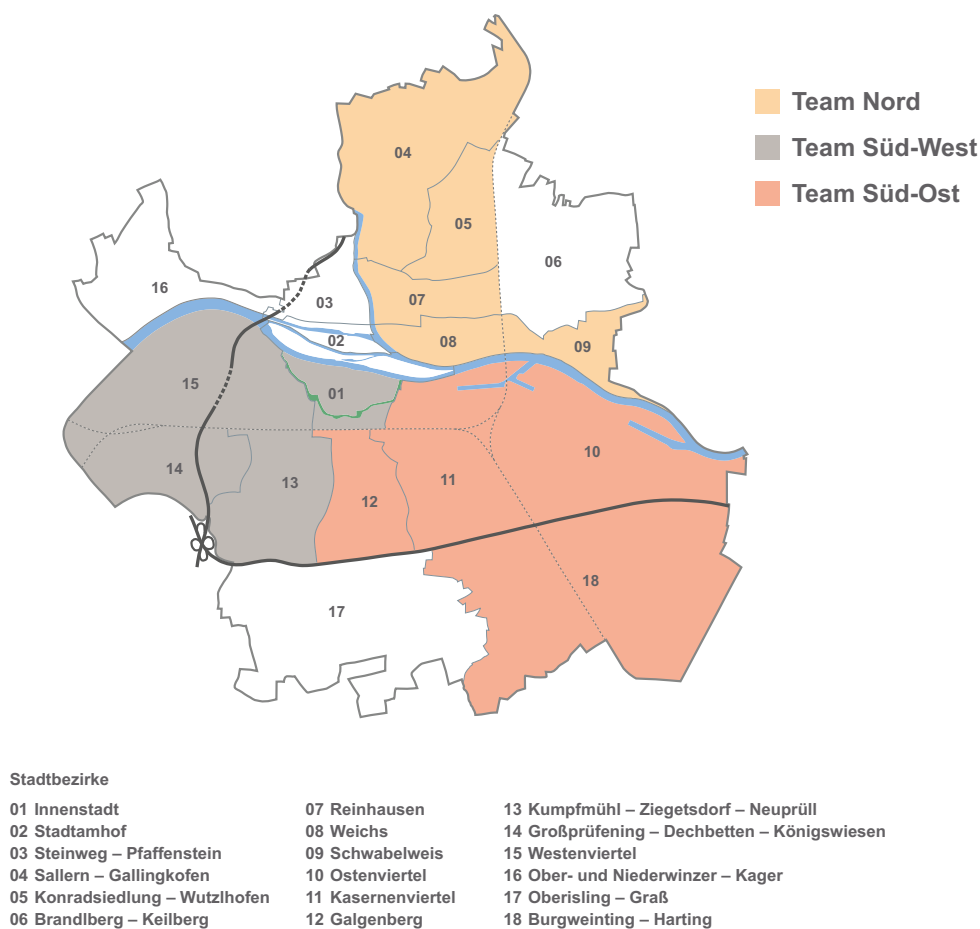
BERICHT DER STADTB AU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

Seite	Inhalt
03	Auf einen Blick
04	Die Stadtbau – fast überall in Regensburg
05	Mieterbeirat
05	Organe der Gesellschaft
07	Bericht des Aufsichtsrates
08	Imageteil
10	Bericht der Geschäftsführung
28	Jahresabschluss
28	Bilanz
30	Gewinn- und Verlustrechnung
31	Auszug aus dem Anhang
37	Bestätigungsvermerk
38	Stadtbau-GmbH Stiftung

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2015	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	85	82
Wohnungen	Anzahl	6.743	6.579
Garagen/Stellplätze	Anzahl	4.137	3.856
Wohn-/Nutzfläche	qm	493.172	477.800
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	6,23	5,97
Bilanzsumme	TEUR	373.861	350.254
Anlagevermögen	TEUR	358.513	336.069
Eigenkapital	TEUR	121.278	115.337
Umsatzerlöse	TEUR	39.258	37.925
Jahresüberschuss	TEUR	4.747	3.058
Instandhaltung	TEUR	10.644	11.700
Neubau/Modernisierung	TEUR	24.933	30.745

DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2015)		Gesamtanzahl: 6.743
01 Innenstadt		263
02 Stadtamhof		-
03 Steinweg – Pfaffenstein		-
04 Sallern – Gallingkofen		238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen		1.420
06 Brandlberg – Keilberg		-
07 Reinhausen		127
08 Weichs		239
09 Schwabelweis		-
10 Ostenviertel		520
11 Kasernenviertel		1.195
12 Galgenberg		546
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll		915
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen		282
15 Westenviertel		541
16 Ober- und Niederwinzer – Kager		-
17 Oberisling – Graß		-
18 Burgweinting – Harting		457

MIETERBEIRAT

Vorsitzender: Anton Knitl

Die Mieterbeiräte der einzelnen Wohngebiete setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterbeiräte Nord	Mieterbeiräte Süd-West	Mieterbeirat Süd-Ost
05 Wilhelm Fuchs	01 Bernd Scherer	10 Konrad Brunner
05 Iris Schwandner	13 Rosita Schottenloher	11 Soner Isler
05 Sebastian Durden	13 Christine Kraft	11 Johann Kreitl
05 Michael Jobst	13 Kurt Hartmann	11 Erwin Eberl
05 Heinz Bitter	13 Christine Gansbühler	11 Klaus-Peter Hinz
07 Eduard Kapusta	14 Heinz-Günther Black	12 Gabi Steinert
08 Eduard Kapusta	15 Herbert Stadler	12 Anton Knitl
	15 Dieter Ondracek	18 Bettina Thurmer

Zahlenangaben beziehen sich auf Stadtbezirke

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat		
Joachim Wolbergs		Vorsitzender, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg
Norbert Hartl		stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ludwig Artinger		Stadtrat der Stadt Regensburg
Evelyn Kolbe-Stockert		Stadträtin der Stadt Regensburg
Margit Kunc		Stadträtin der Stadt Regensburg
Johann Renter		Stadtrat der Stadt Regensburg
Christian Schlegl		Stadtrat der Stadt Regensburg
Erich Tahedl		Stadtrat der Stadt Regensburg
Katja Vogel		Stadträtin 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
Prokura		
Ute Redlich		Immobilienfachwirtin

Städtische Wohnquartiere
-Straße, Regensburg

stadt**bau**



Regensburger wohnt bei uns! - Wohnvermittlung: 0941/7961-333



Stadtbau Center Regensburg

AufbruchBayern

Stadtbau Center Regensburg

Telefon (0941) 7961-333

Telefax (0941) 7961-333



Stadtbau Center Regensburg

Telefon (0941) 7961-333

Telefax (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

Telefon (0941) 7961-333

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2015 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 2015 in drei 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.

Regensburg, den 12. Mai 2016

Joachim Wolbergs
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2015 wurden durch die Wirtschaftsprüfer von VdW Bayern, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

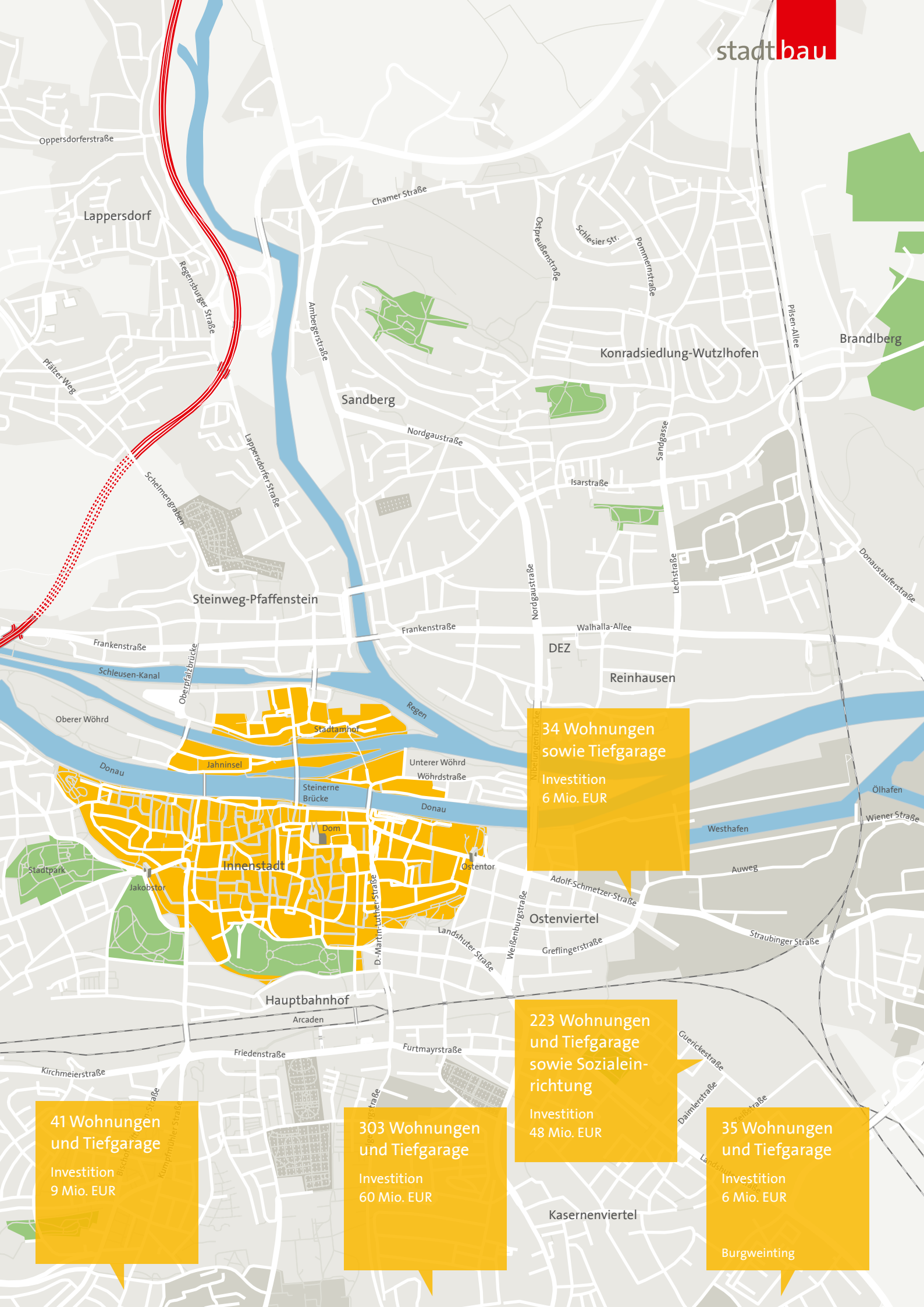
Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2015 sowie die Verwendung des Jahresüberschusses entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2015 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

NOCH IMMER FEHLEN WOHNUNGEN

Die Stadtbau nimmt ihren sozialpolitischen Auftrag ernst und wird bis zum Jahr 2020 mindestens 150 Mio. EUR in Neubau- und Modernisierungsprojekte investieren. Der Wohnungsbestand wird sich auf etwa 7.500 erhöhen.





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
- Verwaltertätigkeit 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. 87.000 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. 70 % aus Wohnungen ohne Mietpreisbindung und zu rd. 30 % aus Wohnungen mit Mietpreisbindung zusammen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Von der Weltwirtschaft kommen gemischte Signale. Sie entwickelte sich im vergangenen Jahr wenig dynamisch. Insbesondere die Nachfrage aus den Schwellenländern war schwächer als erwartet. Die chinesische Wirtschaft befindet sich weiter in einem Transformationsprozess hin zu einem nachhaltigeren Wachstumsmodell. Trotz der Turbulenzen an den Finanzmärkten deuten die aktuellen Konjunkturindikatoren darauf hin, dass es in China gelingt, eine weiche Landung der Wirtschaft zu erreichen. Die Wirtschaft der rohstoffexportierenden Schwellenländer wie Russland oder Brasilien wird nach wie vor durch das niedrige Öl- und Rohstoffpreinsniveau belastet. In den Industrieländern blieb das Wirtschaftswachstum dagegen relativ robust.

Bis Oktober war die weltweite Industrieproduktion im Trend leicht aufwärtsgerichtet. Geschäftsklimaindikatoren wie das vom ifo Institut ermittelte Weltwirtschaftsklima gingen allerdings seit dem zweiten Vierteljahr tendenziell zurück und signalisieren noch keine deutliche Verbesserung. Die internationalen Organisationen erwarten, dass sich die Konjunktur in den Industrie- und Schwellenländern im laufenden Jahr etwas belebt.

Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) rechnet für das laufende Jahr mit einem Wachstum des weltweiten Bruttoinlandsproduktes von 3,4 %, nach einem Zuwachs um 3,1 % im vergangenen Jahr.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2015 nach letzten Schätzungen einen Wert von 303.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten im Jahr 2015 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 147.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Die Wohnungsbautätigkeit dürfte sich im Jahr 2016 in Deutschland weiter positiv entwickeln und einen Wert von 330.000 neu genehmigten Wohnungen erreichen.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2015 in Bayern für 61.870 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 58.786 Wohnungen, was einen Anstieg in 2015 von 5,2 % bedeutet.

Für die Stadt Regensburg ist für die mittelfristige Nachfrage wichtig, dass die Bevölkerung weiter zunehmen wird. Zudem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch alleinstehende 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.

Der in Regensburg mit Wirkung zum 1. Februar 2014 aktualisierte qualifizierte Mietspiegel bestätigt die allgemeine Tendenz bei den Mietpreisen in Deutschland. Demnach erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete in Regensburg gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahre 2012 von 6,78 EUR/qm um ca. 13 Prozent auf 7,69 EUR/qm.



Jeder zehnte
Regensburger
wohnt bei uns.

Bei uns fühlen sich mehr
als 90 Nationalitäten wohl.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % auf TEUR 38.400 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 6,0 % auf TEUR 28.599 während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 1,2 % auf TEUR 9.427 reduzierten. Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen

(ohne Fonds-finanzierte) lag im Berichtsjahr bei EUR 6,15 (Vj. EUR 5,90) je qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betrugen TEUR 1.663 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Anlageverkäufen zurückzuführen.

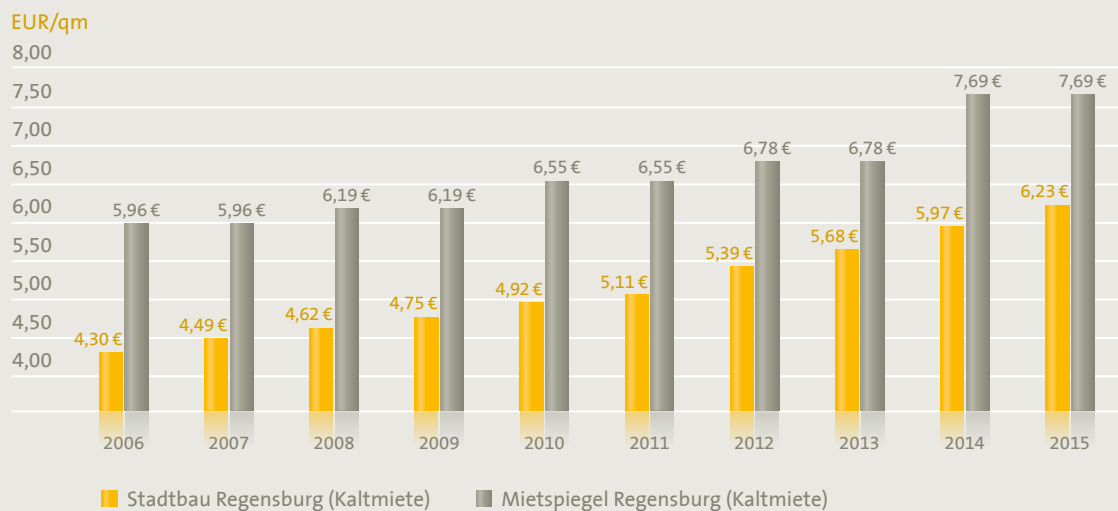
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	30.362	28.677
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	9.427	9.539
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	274	290
Erlösschmälerungen	-1.663	-1.437
	38.400	37.069

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen (inkl. Fonds-finanzierte) lag im Jahresmittel 2015 mit EUR 6,23 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach

dem aktuellen Regensburger Mietspiegel 2014 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 7,69 je qm Wohnfläche.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

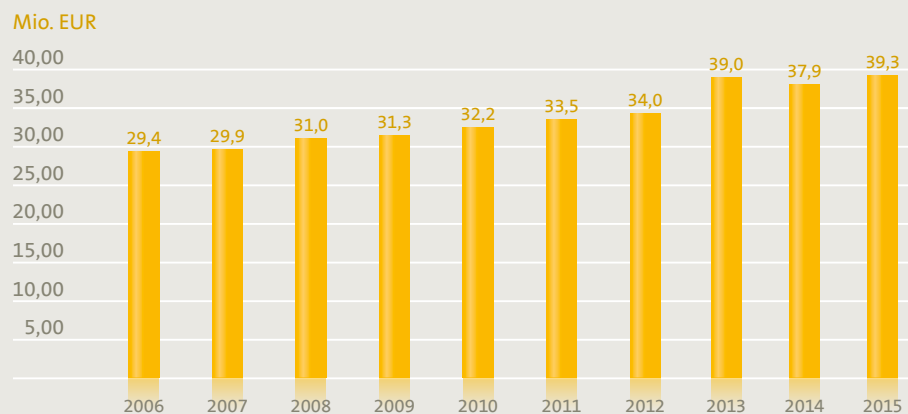
Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Sollmiete für Wohnungen (inkl. Fonds-Wohnungen)



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 bis zu EUR 10,73 je qm für das neugebaute Ein-Zimmer-Appartement beide im Kasernenviertel. Die Stadtbau konnte so

auch in 2015 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten. Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 39.258 (Vj. TEUR 37.925) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.747 (Vj. TEUR 3.058) ab.

Umsatzerlöse

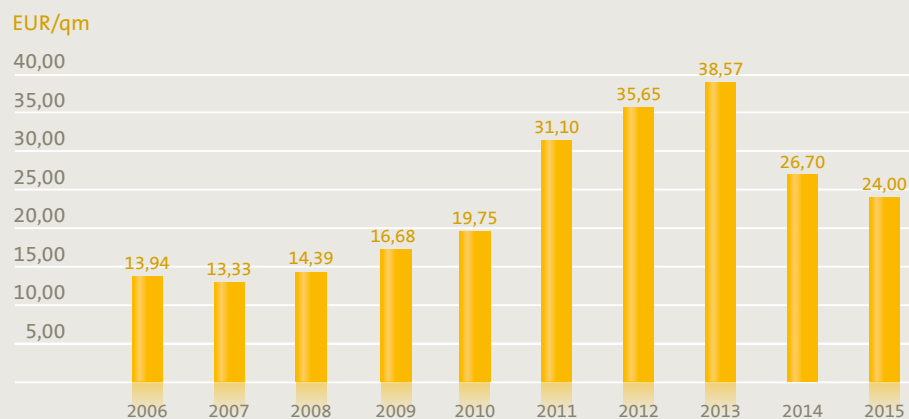


BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betrugen TEUR 8.701 (Vj. TEUR 8.601). Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten insgesamt

TEUR 10.644 (Vj. TEUR 11.700) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 24,00 (Vj. EUR 26,70) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Instandhaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche p.a.



Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2015 umfasste der eigene Bestand 6.743 Wohnungen (inkl. 709 Fonds-finanzierte Wohnungen), darunter 2.043 preisgebundene Wohnungen,

darüber hinaus 57 Gewerbeeinheiten, 4.137 Garagen/Stellplätze und 50 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2015	31.12.2014
Wohnungen	6.743	6.579
davon preisgebunden	2.043	2.094
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	967	869
Gewerbeeinheiten	57	59
Garagen/Stellplätze	4.137	3.856
Selbst genutzte Garagen, Räume, sonstige	50	52
	10.987	10.546

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Neubaumaßnahmen und Verkäufe um 164 Wohnungen erhöht. In diesem Zeitraum erhöhte sich der Bestand durch die Fertig-

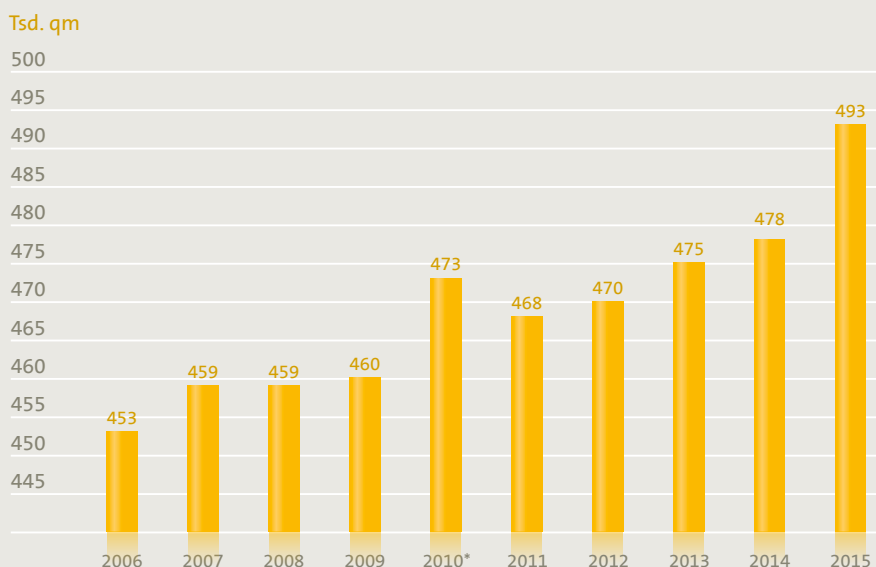
stellung von 167 Neubauwohnungen. Darüber hinaus wurden 100 Wohnungen nach umfassender Kernsanierung und Modernisierung neu bezogen.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 493.172 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).

Wohn-/Nutzfläche (inkl. Fonds-finanzierte Einheiten)



* Die Wohn-/Nutzfläche hat sich im Jahr 2010 durch die erstmalige Datenerfassung von vorhandenen Stellplatzflächen um 13.984 qm erhöht.

Fremdverwaltung

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.347 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für fremde Immobilieneigentümer,

darunter 33 Wohnungseigentümergeinschaften im Stadtgebiet von Regensburg.

Fremde Verwaltungsobjekte	31.12.2015	31.12.2014
Wohnungen	745	751
Gewerbeeinheiten	19	20
Garagen/Stellplätze	583	586
	1.347	1.357

Fluktuation

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung (inkl. Fonds-finanzierte Wohnungen) ist mit einer Quote von 8,3 % höher ausgefallen als im Vorjahr (7,5 %). Sie

ist nach wie vor zu einem großen Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

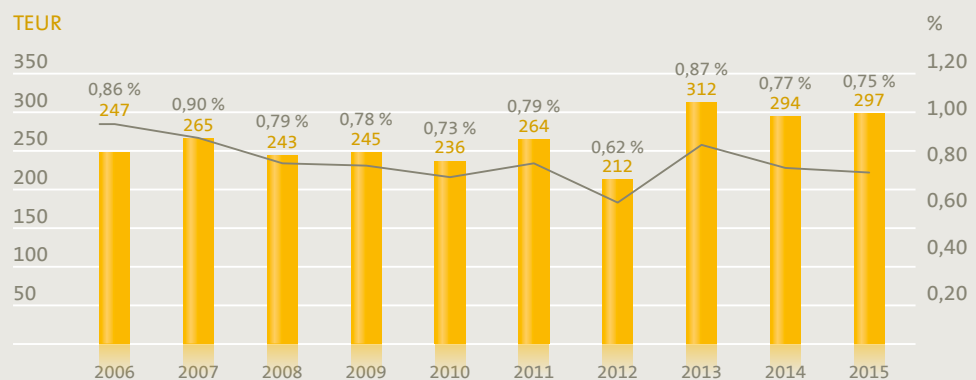
Mietaußenstände und Mietausfälle

Zum 31.12.2015 betrugen die Forderungen aus Grundmieten und abgerechneten Betriebs- und Heizkosten TEUR 297 (Vj. TEUR 294). Das ergibt im Verhältnis zu den gesamten Sollmieten und Umlagen eine Quote von 0,75 % (Vorjahr 0,77 %). 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 0,08 % (Vj. 0,06 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.

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

Bereinigte Mietforderungen (nach Abschreibungen und Veränderung der Wertberichtigung) jeweils zum 31.12. des Jahres



Die gesamten Mietausfälle erreichten im Berichtsjahr eine Höhe von TEUR 1.700 (Vj. TEUR 1.479). Das sind 4,3 % (Vj. 3,9 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens. Darin enthalten sind die

Erlösschmälerungen auf Grund von Leerständen und Mietminderungen, die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (ohne eigene Verwaltungskosten), so wie die Abschreibungen auf Mietforderungen.

Mietausfälle	2015 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung	1.663	1.437
Abschreibungen auf Mietforderungen	31	24
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	6	18
	1.700	1.479

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr gefallen. Von 45 (Vj. 43) beantragten Zwangsräumungen wurden 11 (Vj. 21) durchge-

führt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 63 im Vorjahr auf 75 im Berichtsjahr gestiegen.



85 Mitarbeiter

6.743 Wohnungen

4.137 Garagen/Stellplätze

493.172 qm Wohn-/Nutzfläche

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bautätigkeit im Anlagevermögen

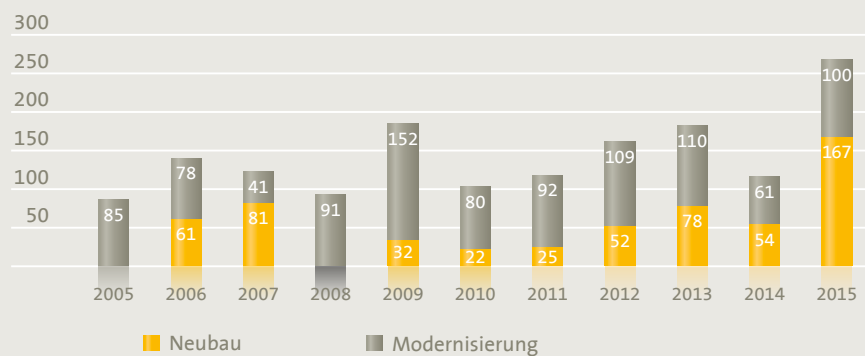
Für laufende und fertiggestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 24.933 aktiviert.

einer Modernisierungsmaßnahme. Darüber hinaus wurden 100 Wohnungen nach umfassender Kernsanierung und Modernisierung neu bezogen.

167 Wohnungen wurden neu geschaffen, davon 2 Wohnungen durch Dachgeschossausbau im Zuge

Fertiggestellte Wohnungen in 2015	Neu	Modernisierung	Förderung	Nettomiete je qm (EUR)
Straubinger Straße 12, 14	47		EOF	8,02 €
Daimlerstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	95		EOF	8,94 €
Isarstraße 9	23		EOF	8,76 €
Lilienthalstraße 22	2	16	-	9,00 €
Brandlbergerstraße 72, 74, 76		36	BayMod	7,91 €
Berliner Straße 41, 43		48	-	7,59 €
	167	100		

Anzahl fertiggestellter Wohnungen



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zum 31.12.2015 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Plato-Wild-/Daimlerstraße (3. BA)	53		05/2016
Johanna-Dachs-Straße 83	34		05/2016
Adalbert-Stifter-Straße 35	11		11/2016
Isarstraße 11, 13, 15		24	05/2016
Adalbert-Stifter-Straße 35a, 35b		16	10/2016
Johanna-Dachs-Straße 80, 82		24	2017
	98	64	

Ertragslage

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.747 (Vj. TEUR 3.058) erzielen. Das Ergebnis resultiert mit TEUR 3.039 (Vj. TEUR 2.100) aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der deutliche Anstieg ist auf im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das sonstige

Ergebnis fällt mit TEUR 1.413 im Berichtsjahr deutlich höher aus als im Vorjahr (TEUR 610). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen durch die gesunkenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage zufriedenstellend zu bewerten.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurde in folgenden Bereichen erzielt:

	2015 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	3.039	2.100
Bau- und Verkaufstätigkeit	-60	-36
Sanierungsträger-/Betreuungstätigkeit	-28	12
Kapitalbereich	383	372
Sonstiger Bereich	1.413	610
Jahresüberschuss	4.747	3.058

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,5 % (Vj. 33,0 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 233.816. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung die Pensionsrückstellungen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber

anderen Kreditgebern. Die langfristigen Investitionen sind vollständig fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Deckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 105,7 % (Vj. 98,0 %).

Kapitalstruktur	31.12.2015		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	121.278	32,5	115.337	33,0	5.941	+5,2
Langfristige Fremdmittel	233.816	62,5	215.862	61,6	17.954	+8,3
Sonstiges kurzfristiges Kapital	18.767	5,0	19.055	5,4	-288	-1,5
Gesamtkapital	373.861	100,0	350.254	100,0	23.607	+6,7

Die Fremdmittel der Stadtbau werden von verschiedenen Kreditgebern bereitgestellt. Bei Neuaufnahme von Finanzierungen nutzen wir Fördermitteldarlehen der BayernLabo und der Kreditanstalt für Wiederaufbau

(KfW). Darüber hinaus bedienen wir uns am Kapitalmarkt. Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der geringeren Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 2.774 auf TEUR 11.854 erhöht.

Cashflow	2015 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	4.747	3.058
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	7.512	6.573
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	39	-8
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-444	-543
Cashflow	11.854	9.080

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

stehen ausreichend Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Vermögenslage

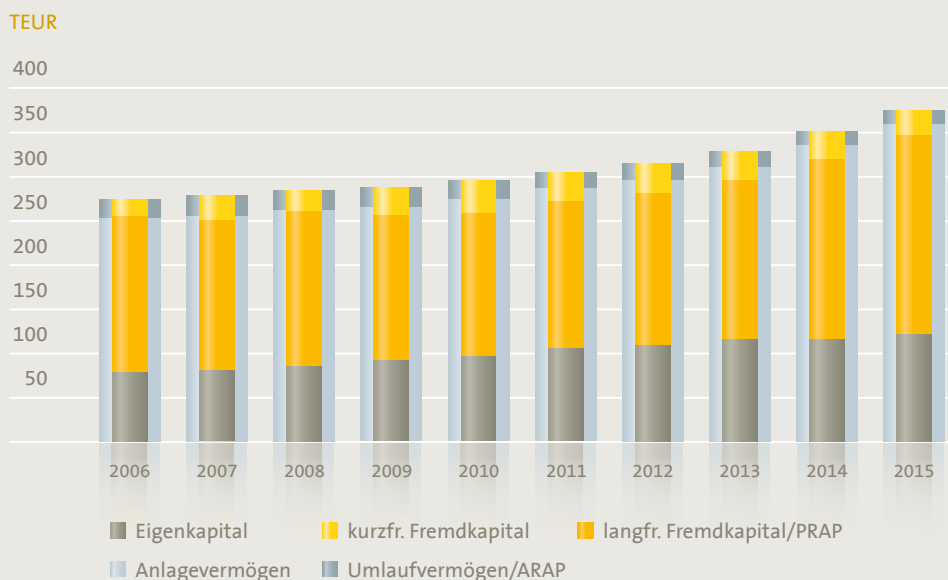
Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen auf TEUR 373.861 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 335.996. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung – mit Ausnahme der im März 2016 zurückbezahlten Ausleihung im Finanzanlagevermögen – das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 1.834 (Vj. TEUR 1.825). Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet im

Wesentlichen die sonstigen Ausleihungen in Höhe von TEUR 24.351 (Vj. TEUR 25.096, Ausweis erfolgte im Vorjahr unter langfristige Investitionen). Die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 2.704 (Vj. TEUR 1.507) werden ebenfalls dem sonstigen kurzfristigen Vermögen zugeordnet.

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

Vermögensstruktur	31.12.2015		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	335.996	89,9	337.893	96,5	-1.897	-0,6
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	37.865	10,1	12.361	3,5	25.505	+206,3
Gesamtvermögen	373.861	100,0	350.254	100,0	23.608	+6,7

Vermögens-/Kapitalstruktur



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2015	Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.	2,5 %	2,1 %
Eigenkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital am 31.12.	3,9 %	2,7 %
Fluktuationsquote:	<u>Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen</u> durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	8,3 %	7,5 %
Leerstandsquote:	<u>Leerstand der Wohnungen am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	4,2 %	4,2 %
Jährliche Instandhaltungskosten in EUR je qm:	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche	24,00	26,70

Sowohl die Gesamtkapitalrentabilität als auch die Eigenkapitalrentabilität sind im Vergleich zum Vorjahr vor allem aufgrund des höheren Jahresüberschusses gestiegen.

Neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer sind 67 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie 7 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 29. Februar 2016. Eine Einigung über den neuen Tarifvertrag wird gegen Ende April 2016 erwartet.

Nachtragsbericht

Die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland (Okeanos) hat mit Schreiben vom 26. Februar 2016 den mit der Stadtbau bestehenden Darlehensvertrag vom 21./27. Dezember 2000 gemäß § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB ordentlich mit gesetzlicher Frist zum 31. August 2016 gekündigt. Am 11. März 2016 konnte die Stadtbau den Zahlungseingang des Restbetrages des zum 31.08.2016 gekündigten Darlehens einschließlich Zinsen feststellen.

Die daraus resultierenden Auswirkungen auf das mit der Okeanos im Jahr 1999 abgeschlossene Nießbrauchmodell sind noch unbestimmt.

Der Geschäftsführung sind keine weiteren Vorgänge nach Abschluss des Geschäftsjahres bekannt, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.



Das Wohl unserer
Mieter ist uns
eine Herzens-
angelegenheit.

Allein 2015 haben wir
100 Wohnungen kernsaniert
und modernisiert.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat auf seiner Sitzung am 21. Januar 2016 unter anderem, 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. Ziel der EZB ist es, mittelfristig Inflationsraten nahe 2% zu erreichen.

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 müssen, damit finanzschwache Staaten in die Lage versetzt werden, ihren Kapitaldienst zu erbringen. Neben der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes plant die Gesellschaft bis zum Jahr 2020 den Neubau von insgesamt wenigstens 600 Wohnungen. Im Jahr 2016 wird voraussichtlich die Fertigstellung von 98 neuen Wohnungen realisiert. Gleichzeitig sollen 40 Bestandswohnungen nach umfassender Generalsanierung wieder bezogen werden.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2016 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 2.300.

Risikobericht

Das Risikomanagement der Stadtbau 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.

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze der Unternehmensorganisation und die Gesamtheit der aufeinander abgestimmten und miteinander verbundenen Maßnahmen, Verfahren und Regelungen der Stadtbau, 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 Stadt-

bau 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 Bereichsleiter.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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.

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 bei Mieterhöhungen. Für Regensburg wurde vom Freistaat Bayern die Anwendung im ersten Schritt bis zum 31.12.2015 auf 15 % festgesetzt. Die Bayerische Staatsregierung hat aktuell die gültige 15 % Kappungsgrenze für Regensburg bis zum 31.07.2020 verlängert. Das Bundesjustizministerium

plant ein zweites Mietrechtspaket. Die wichtigsten geplanten Änderungen sind die Absenkung des auf den Mieter umlegbaren Modernisierungskostenanteils von elf Prozent auf acht Prozent und die Einführung einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung.

Ein weiteres Risiko stellt die aktuelle Entwicklung der Asylpolitik und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt dar. Die Bundesregierung hat am 9. März 2016 die Wohnungsbau-Offensive, das sogenannte „10-Punkte-Programm“ beschlossen. Gemäß Bundesbauministerin Frau Hendricks müssen die fertiggestellten Wohnungen in Deutschland auf mindestens 350.000 pro Jahr steigen.

Desweiteren bringt das Jahr 2016 verschiedene Neuerungen im Bereich Energieeffizienz und energetisches Bauen und Sanieren mit sich. Dabei geht es vor allem um höhere energetische Anforderungen für Neubauten, die sich nachteilig auf Neubautätigkeiten auswirken. Die Ertragskraft der Stadtbau wird durch die umfangreiche Neubautätigkeit sowie die Folgen der massiven Zuwanderung deutlich belastet.

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

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 eine der höchsten in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden. So sind in den letzten 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 gute Entwicklung sowohl innerhalb der Region, Bayerns als auch Deutschlands voraussagen.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Im Jahr 2015 sind die Immobilienpreise von Regensburg weiter gestiegen. Bei exzellenter Lage und Ausstattungsqualität werden als Spitzenpreise bis zu 6.500 Euro pro Quadratmeter erzielt. Diese Preisentwicklung am Regensburger Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen.

Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum sind auch die Mieten weiter angezogen. Nach dem für das Geschäftsjahr 2015 gültigen „Regensburger Mietspiegel 2014“ beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete – unabhängig von Lage, Baujahr, Qualität und Ausstattung – EUR 7,69/qm. Neubauerstvermietungen finden häufig zu EUR 12,00 je qm und mehr statt. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit der letzten Datenerhebung vor etwa zwei Jahren für den Mietspiegel 2012 um 13,4 % gestiegen.

Gemäß dem ab 1. Januar 2016 gültigen Mietspiegels beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete EUR 7,77/qm.

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 zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten.

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 Regensburg an Bedeutung gewinnt, so dass die Erfolgspotenziale der Gesellschaft auch in Zukunft wesentlich sind.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden originären Finanzinstrumenten auf der Aktivseite der Bilanz zählen sonstige Ausleihungen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Stadtbau verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

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 14. März 2016

Stadtbau-GmbH Regensburg

Joachim Becker
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2015		
Aktiva	31.12.2015	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	29.697,73	21.778,23
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	306.692.519,55	272.365.967,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.020.621,43	1.676.738,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.318.046,98	717.927,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	189.298,16	204.973,99
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	413.838,60	124.360,44
6. Anlagen im Bau	13.386.092,99	35.346.361,30
7. Bauvorbereitungskosten	1.110.988,75	514.153,44
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	24.351.468,04	25.096.447,72
Anlagevermögen insgesamt	358.512.572,23	336.068.708,34
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	9.407.100,76	9.360.323,08
2. Andere Vorräte	165.987,39	144.606,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	297.085,17	294.017,93
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	158.332,43	101.993,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	507.455,29	648.407,30
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.704.134,39	1.507.410,78
Umlaufvermögen insgesamt	13.240.095,43	12.056.759,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.834.280,00	1.824.843,80
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	274.387,00	303.919,36
Bilanzsumme	373.861.334,66	350.254.230,58

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2015		
Passiva	31.12.2015	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Kapitalrücklage	1.193.490,00	0,00
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	101.837.179,82	98.778.771,97
IV. Jahresüberschuss	4.747.265,00	3.058.407,85
Eigenkapital insgesamt	121.277.934,82	115.337.179,82
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	384.266,00	345.684,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.741.242,30	1.643.140,74
Rückstellungen insgesamt	2.125.508,30	1.988.824,74
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.935.557,18	202.817.620,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.496.383,60	12.699.032,34
3. Erhaltene Anzahlungen	11.000.558,18	10.638.745,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.452,13	18.485,46
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	280.385,92	596.129,60
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.180.576,06	3.540.194,96
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
8. Sonstige Verbindlichkeiten	255.588,36	269.443,39
Verbindlichkeiten insgesamt	248.342.650,21	230.753.799,82
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.115.241,33	2.174.426,20
Bilanzsumme	373.861.334,66	350.254.230,58

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.399.790,74	37.069.003,09
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	246.817,11	241.502,80
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	611.464,27	614.168,92
Umsatzerlöse insgesamt	39.258.072,12	37.924.674,81
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	46.777,68	-99.940,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	624.001,20	597.215,19
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.165.427,61	2.027.692,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-19.568.908,60	-20.472.575,17
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-444.004,86	-812.298,42
Rohergebnis	22.081.365,15	19.164.768,89
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.581.285,40	-3.511.871,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 382.316,23 (Vj. TEUR 320)	-1.069.816,83	-976.768,52
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.464.448,52	-6.514.213,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.517.073,53	-1.550.746,72
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.613.354,12	1.659.872,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 6.727,81 (Vj. TEUR 8)	7.998,06	12.242,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 47.287,24 (Vj. TEUR 43)	-4.491.194,99	-4.407.178,26
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.578.898,06	3.876.105,68
13. Sonstige Steuern	-831.633,06	-817.697,83
14. Jahresüberschuss	4.747.265,00	3.058.407,85

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.

In den Anlagen im Bau werden Kosten für laufende Neubaumaßnahmen und Vollmodernisierungen aus-

gewiesen. Die Aufteilung und die Bilanzierung der Sanierungskosten bei umfassender Sanierung von Bestandsgebäuden in unbewohntem Zustand werden einzelfallbezogen beurteilt. Der Anteil der Sanierungskosten, der eine Wohnwertverbesserung darstellt, wird im Jahr des Kostenanfalls aktiviert und auf die 30-jährige Restnutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Die übrigen Sanierungskosten werden als Instandhaltungsaufwendungen des laufenden Jahres erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

Die Position „Unfertige Leistungen des Umlaufvermögens“ enthält TEUR 9.407 (Vj. TEUR 9.360) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen	31.12.2015 (EUR)	Vorjahr (EUR)	Davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	
			31.12.2015 (EUR)	Vorjahr (EUR)
Forderungen aus Vermietung	297.085,17	294.017,93	-	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	158.332,43	101.993,29	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	119.936,61	96.490,08	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	507.455,29	648.407,30	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	1.050,00	-	-
	962.872,89	1.044.418,52	-	-

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 39 (Vj. TEUR 39) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden der Kapitalrücklage TEUR 1.193 in Form eines Grundstückes als Sacheinlage durch den Gesellschafter zugeführt.

Den „Anderen Gewinnrücklagen“ wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss 2014 in Höhe von TEUR 3.058 zugeführt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen und sonstige Personalrückstellungen (TEUR 707), Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen (TEUR 351) sowie Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen und die Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten (TEUR 318).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

In den „Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ befindet sich unter anderem ein Darlehen des Bezirks Oberpfalz in Höhe von nominal 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.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, Rückstellungen für Pensionen 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.

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält im Wesentlichen aperiodische Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 444 (Vj. TEUR 543), aus Tilgungszuschüssen TEUR 265 (Vj. TEUR 243) und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 260 (Vj. TEUR 247).

Zudem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 325 (Vj. TEUR 116) enthalten.

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ befinden sich periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 52 (Vj. TEUR 111).

Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	2015 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Verwaltung		
Kaufmännische Mitarbeiter	33	31
Technische Mitarbeiter	11	11
Teilzeitbeschäftigte	16	15
	60	57
Betriebsbereich		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Technische Gebäudeverwalter	20	20
Teilzeitbeschäftigte	2	1
	82	78

Daneben waren im Berichtsjahr im Durchschnitt 7 Auszubildende (Vj. 7) und 12 Aushilfen (Vj. 13) beschäftigt.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 35 (Vj. TEUR 36).

Die Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 1 HGB für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitglie-

dern des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 384 (Vj. TEUR 346).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 46 (Vj. TEUR 45) geleistet.

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Vortrag	Zugänge
	01.01.2015	2015
	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	757.511,73	23.213,33
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	757.511,73	23.213,33
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	392.723.225,65	1.689.133,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	3.600.217,75	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	717.927,82	4.600.119,16
Technische Anlagen und Maschinen	316.616,9	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.153.285,08	397.006,13
Anlagen im Bau	35.346.361,30	23.653.886,20
Bauvorbereitungskosten	514.153,44	783.757,24
Summe Sachanlagevermögen	434.371.787,94	31.123.902,7
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	25.096.447,72	-
Summe Finanzanlagevermögen	25.096.447,72	0,00
Anlagevermögen insgesamt	460.225.747,39	31.147.116,03

Verbindlichkeitspiegel	31.12.2015	
	Gesamt	Davon
		Restlaufzeit < 1 Jahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.935.557,18	9.111.715,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.496.383,60	167.252,52
davon gegenüber Gesellschafter	11.410.316,27	119.276,96
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	93.655,34	2.391,11
Erhaltene Anzahlungen	11.000.558,18	11.000.558,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.452,13	19.452,13
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	280.385,92	280.385,92
davon gegenüber Gesellschafter	-	-
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.180.576,06	3.180.576,06
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	-
Sonstige Verbindlichkeiten	255.588,36	255.588,36
davon gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00
davon aus Steuern	53.456,50	53.456,50
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.354,24	2.354,24
Summe	248.342.650,21	24.015.528,99

Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibung	Abschreibung	Buchwert
Umbuchungen	Abgänge	kumuliert	des Geschäftsjahres	
2015	2015	31.12.2015	2015	31.12.2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-	-	751.027,33	15.293,83	29.697,73
0,00	0,00	751.027,33	15.293,83	29.697,73
39.936.331,04	105.972,43	127.550.198,68	7.205.337,43	306.692.519,55
5.864.745,40	554.906,90	1.889.434,82	120.613,46	7.020.621,43
-	-	-	-	5.318.046,98
-	-	127.318,74	15.675,83	189.298,16
-	24.688,38	1.111.764,23	107.527,97	413.838,60
-45.614.154,51	-	-	-	13.386.092,99
-186.921,93	-	-	-	1.110.988,75
0,00	685.567,71	130.678.716,47	7.449.154,69	334.131.406,46
-	744.979,68	-	-	24.351.468,04
0,00	744.979,68	0,00	0,00	24.351.468,04
0,00	1.430.547,39	131.429.743,80	7.464.448,52	358.512.572,23
Vorjahr	Davon	Davon	Gesichert durch	Gesichert durch
Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Grundpfandrechte	Ausfallbürgschaften
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
12.048.359,57	23.707.914,30	188.115.927,06	178.417.000,00	26.783.000,00
184.969,37	604.650,96	11.724.480,12	3.151.000,00	-
119.797,14	478.385,01	10.812.654,30	2.168.000,00	-
2.391,11	9.564,44	81.699,79	-	-
10.638.745,04	-	-	-	-
18.485,46	-	-	-	-
596.129,60	-	-	-	-
187.921,08	-	-	-	-
3.538.887,95	-	-	-	-
-	174.148,78	-	-	-
269.443,39	-	-	-	-
0,00	-	-	-	-
45.596,35	-	-	-	-
1.632,44	-	-	-	-
27.295.020,38	24.486.714,04	199.840.407,18	181.568.000,00	26.783.000,00

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 2015 weist einen Jahresüberschuss von EUR 4.747.265,00 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von 4.747.265,00 den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

14. März 2016

Stadtbau-GmbH Regensburg

Joachim Becker
Geschäftsführer

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 31.12.2015 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 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.

München, den 18. März 2016

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

Maier
Wirtschaftsprüfer

Inzenhofer
Wirtschaftsprüfer

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 Grundstockvermögen zum 31.12.2015 TEUR 158.

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

Joachim Wolbergs	Oberbürgermeister der Stadt Regensburg
Katja Vogel	Stadträtin
Christian Schlegl	Stadtrat
Evelyn Kolbe-Stockert	Stadtrat (stellvertr. Mitglied)
Erich Tahedl	Stadtrat (stellvertr. Mitglied)
Joachim Becker	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.





Stadt. Bau. Wohnen.

HERAUSGEBER:

Stadtbau-GmbH Regensburg
Johanna-Dachs-Straße 81
93055 Regensburg

Tel. 0941 7961-0

Fax 0941 7961-210

stadtbau@stadtbau-regensburg.de

www.stadtbau-regensburg.de