



# GESCHÄFTSBERICHT 2017





# BERICHT DER STADTB AU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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

## Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2017	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	93	92
Wohnungen	Anzahl	6.832	6.837
Garagen/Stellplätze	Anzahl	4.202	4.158
Wohn- Nutzfläche	qm	497.324	497.605
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	6,63	6,47
Bilanzsumme	TEUR	394.785	379.970
Anlagevermögen	TEUR	380.195	363.153
Eigenkapital	TEUR	138.077	130.253
Umsatzerlöse	TEUR	46.034	42.600
Jahresüberschuss	TEUR	7.824	5.495
Instandhaltung	TEUR	8.642	9.295
Neubau/Modernisierung	TEUR	22.381	17.971

# UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTBAU-GMBH

Zusammenhalt  
tut gut.



Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist ein Tochterunternehmen der Stadt Regensburg. Seit 1921 setzen wir uns dafür ein, die Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg zu verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern.

## Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umganges miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien, aber auch freiwilliger Kodizes ein. Von unserem Unternehmensumfeld erwarten wir selbstverständlich ein gleichartiges Verhalten.

## Nachhaltigkeit

Wir wollen alle Entscheidungen im Unternehmen nicht nur unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten treffen, sondern auch Nachhaltigkeitsgesichtspunkte gleichwertig miteinbeziehen. Der schonende Umgang mit allen Ressourcen wird somit zum Grundprinzip des täglichen Handelns.

## Bezahlbares Wohnen

Der bauliche Unterhalt unserer Wohnungsbestände und das Schaffen neuen Wohnraumes sollen keinen Selbstzweck darstellen. Er soll nur soweit erfolgen, als dass Wohnraum entsteht, der einen hohen Gebrauchswert aufweist und gleichzeitig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.

## Miteinander fördern

Als ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik hat die Stadtbau neben der kulturellen Erweiterung auch die demografische und soziale Entwicklung im Blick. Mit dem Engagement unserer motivierten Mitarbeiter fördern wir das harmonische Miteinander in den Hausgemeinschaften und den Quartieren. Das stadtbau-eigene Sozialmanagement greift bei Fehlentwicklungen frühzeitig korrigierend ein und sorgt so für soziale Verträglichkeit und Sicherheit im multikulturellen Raum.

## Integration ermöglichen

Eigenverantwortung und Integration sind hier die Schlüsselthemen. So wollen wir es z. B. auch älteren, behinderten und gehandicapten Menschen durch unterstützende Maßnahmen ermöglichen, eigenständig und komfortabel zu wohnen und möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben zu können. Menschen unterschiedlichster Merkmalsausprägungen sollen in den Quartieren ein angenehmes Miteinander finden.

## Nachbarschaft leben

Menschen mit den unterschiedlichsten ethnischen Hintergründen möchten wir einbinden in ein soziales und nachbarschaftliches Netz, in dem offen kommuniziert wird und man sich gegenseitig hilft.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2017 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 2017 in acht 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 08. Mai 2018

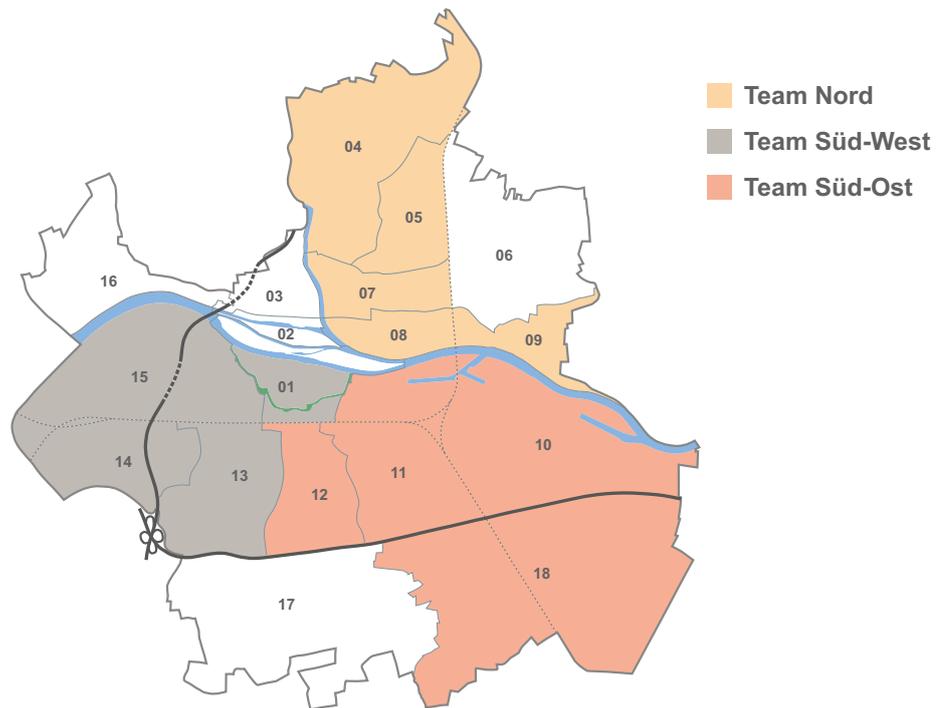
Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Vorsitzende

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2017 wurden durch die Wirtschaftsprüfer Deloitte GmbH geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2017 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 2017 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

# DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



## Stadtbezirke

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

Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2017)	Gesamtanzahl: 6.832
01 Innenstadt	263
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.422
06 Brandlberg – Keilberg	-
07 Reinhausen	127
08 Weichs	239
09 Schwabelweis	-
10 Ostenviertel	554
11 Kasernenviertel	1.246
12 Galgenberg	546
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	886
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	282
15 Westenviertel	537
16 Ober- und Niederwinzer – Kager	-
17 Oberisling – Graß	-
18 Burgweinting – Harting	492

## 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 Erwin Eberl
05 Michael Jobst	13 Kurt Hartmann	11 Klaus-Peter Hinz
05 Heinz Bitter	13 Christine Gansbühler	12 Gabi Steinert
07 Eduard Kapusta	14 Heinz-Günther Black	12 Anton Knitl
08 Eduard Kapusta	15 Herbert Stadler	
	15 Dieter Ondracek	

## ORGANE DER GESELLSCHAFT

<b>Aufsichtsrat</b>	
Gertrud Maltz-Schwarzfischer	Vorsitzende ab 6.12.2017, Stellvertretende Vorsitzende ab 9.3.2017 bis 5.12.2017, Aufsichtsratsmitglied ab 24.2.2017, Zweite Bürgermeisterin der Stadt Regensburg
Joachim Wolbergs	Vorsitzender bis 5.12.2017, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg
Katja Vogel	Stellvertretende Vorsitzende 1.2. bis 8.3. und ab 6.12.2017, Stadträtin der Stadt Regensburg
Norbert Hartl	Stellvertretender Vorsitzender bis 31.1.2017, Aufsichtsratsmitglied bis 23.2.2017, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ludwig Artinger	Stadtrat der Stadt Regensburg
Dagmar Kick	Aufsichtsratsmitglied ab 8.3.2017, Stadträtin der Stadt Regensburg
Evelyn Kolbe-Stockert	Aufsichtsratsmitglied bis 7.3.2017, Stadträtin der Stadt Regensburg
Margit Kunc	Stadträtin der Stadt Regensburg
Dr. Klaus Rappert	Aufsichtsratsmitglied ab 6.12.2017, Stadtrat der Stadt Regensburg
Johann Renter	Stadtrat der Stadt Regensburg
Christian Schlegl	Stadtrat der Stadt Regensburg
Erich Tahedl	Stadtrat der Stadt Regensburg
<b>Sachverständige Berater des Aufsichtsrates</b>	
Dieter Daminger	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent, Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Christine Schimpfermann	Planungs- und Baureferentin, Berufsmäßige Stadträtin der Stadt Regensburg
<b>Geschäftsführer</b>	
Joachim Becker	Diplom-Kaufmann
<b>Prokura</b>	
Ute Redlich	Immobilienfachwirtin

## GRUNDLAGE FÜR SOZIALEN FRIEDEN IST BEZAHLBARER WOHNRAUM.

In diesem Sinne engagiert sich die Stadtbau-GmbH seit vielen Jahren, um durch neue Wohnungen ein gutes und breites Angebot an Mietwohnraum in Regensburg zu schaffen. Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattungsmerkmale den Anforderungen breiter Bevölkerungsschichten gerecht werden und in ihrer Mietpreisgestaltung auch für Menschen bezahlbar sind, die nicht immer auf der Sonnenseite des Lebens stehen.

Wir erneuern vorhandene Wohnquartiere durch Ergänzungsbauten – bei gleichzeitiger Erhöhung des Angebotes an barrierefreiem Wohnraum – und maßvoller Nachverdichtung des jeweiligen Quartiers. Derzeit befinden sich schon mehrere Hundert Wohnungen in der Realisierung und einige Hundert Wohnungen in der Projektvorbereitung, so dass der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren auf etwa 7.500 ansteigen wird.



88 Wohnungen



Berliner Straße 33, 35

40 Wohnungen



Altdorferstraße 10, 16

30 Wohnungen

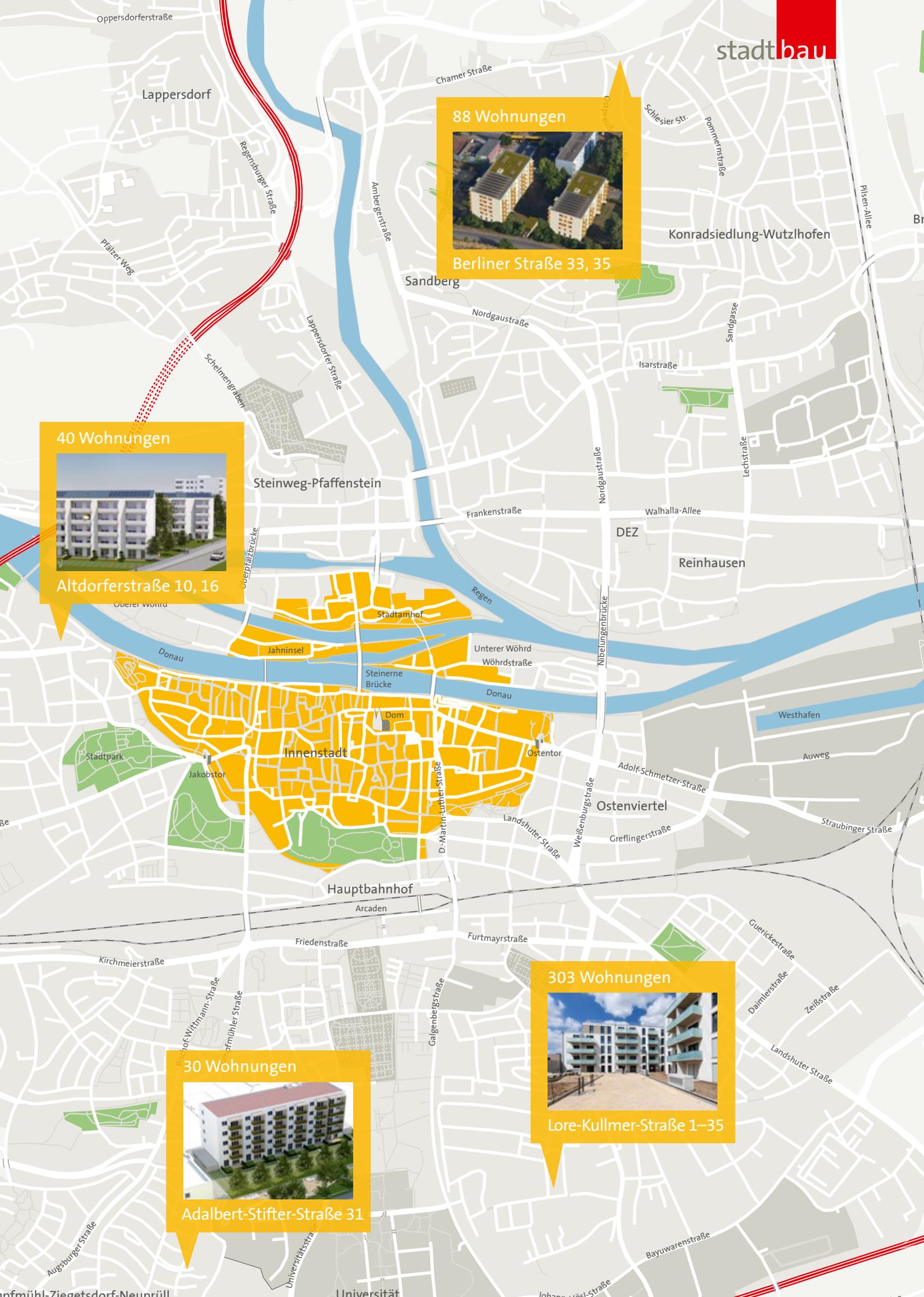


Adalbert-Stifter-Straße 31

303 Wohnungen



Lore-Kullmer-Straße 1-35



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtbau-GmbH Regensburg (nachfolgend „Stadtbau“) ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wird unter HRB 1128 beim Amtsgericht Regensburg geführt. Sie ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Regensburg. Die Gesellschaft ist seit ihrer Gründung im Jahr 1921 für die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg, vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, zuständig. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Haus- und Grundbesitzes
- Verwaltungstätigkeit für Wohnungseigentümergeinschaften 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 ca. 88.500 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. Die Stadtbau bewirtschaftet ihren gesamten Wohnungsbestand sozialorientiert und vereinbart marktgerechte Mieten unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung. Hierbei wird primär die Klientel bedient, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwertut.



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat im Jahr 2017 weiter an Fahrt gewonnen. Die weltweite Industrieproduktion lag im Oktober 2017, um 3,6 % über dem Niveau vor einem Jahr. Die globalen Stimmungsindikatoren spiegeln einen zunehmenden Optimismus wider. Von der US-amerikanischen Steuerreform dürften national zusätzliche konjunkturelle Impulse ausgehen. Auf längerfristige Sicht muss sich erweisen, ob die Reform auch Wachstumswirkungen entfaltet und wie sie sich auf den internationalen Standortwettbewerb auswirkt. In den Industriestaaten insgesamt setzte sich der konjunkturelle Aufschwung fort. Im Euroraum nahm das BIP im dritten Vierteljahr um 0,6 %, in den Vereinigten Staaten um 0,8 % und in Japan um 0,6 % zu. Von den Schwellenländern verzeichnen China und Indien weiter eine starke wirtschaftliche Entwicklung und Russland und Brasilien haben ihre Rezession überwunden. Angesichts dessen dürfte sich die Weltkonjunktur im laufenden Jahr 2018 insgesamt weiter leicht beschleunigen.

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2017 nach letzten Schätzungen einen Wert von 349.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Die

Wohnungsbautätigkeit dürfte im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr in Deutschland nur leicht wachsen. Der GdW erwartet einen Wert von 353.000 neu genehmigter Wohnungen in 2018.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2017 in Bayern für 74.981 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 74.598 Wohnungen, was einen leichten Anstieg in 2017 von 0,5 % 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. Januar 2018 aktualisierte qualifizierte Mietspiegel bestätigt die allgemeine Tendenz bei den Mietpreisen in Deutschland. Demnach erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnungsmerkmalen in Regensburg gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahre 2016 von 7,77 EUR/qm um ca. 12 % auf 8,69 EUR/qm.



Jeder zehnte  
Regensburger  
wohnt bei uns.

Bei uns fühlen sich alle  
Nationalitäten wohl.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 8,5 % auf TEUR 45.254 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 10,2 % auf TEUR 34.591, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 6,8 % auf TEUR 10.069 erhöhten. Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für

Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 6,63 (Vj. EUR 6,47) je qm Wohnfläche und Monat. Der Anstieg ist insbesondere durch die Neubautätigkeit verursacht. Die Erlösschmälerungen betragen TEUR 1.668 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

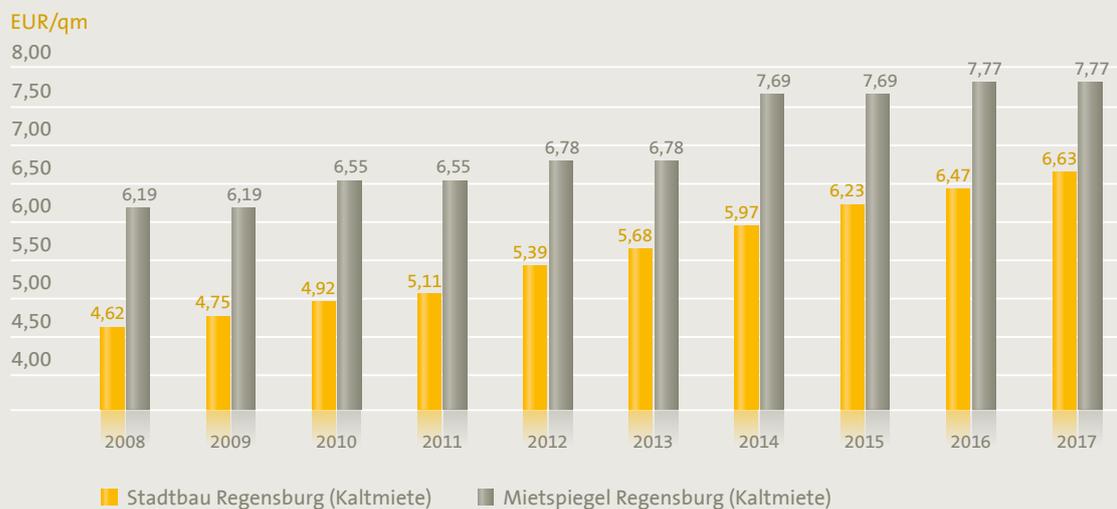
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	36.556	33.351
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	10.069	9.426
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	297	610
Erlösschmälerungen	-1.668	-1.689
	<b>45.254</b>	<b>41.698</b>

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2017 mit EUR 6,63 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen

Regensburger Mietspiegel 2018 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 8,69 je qm Wohnfläche.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

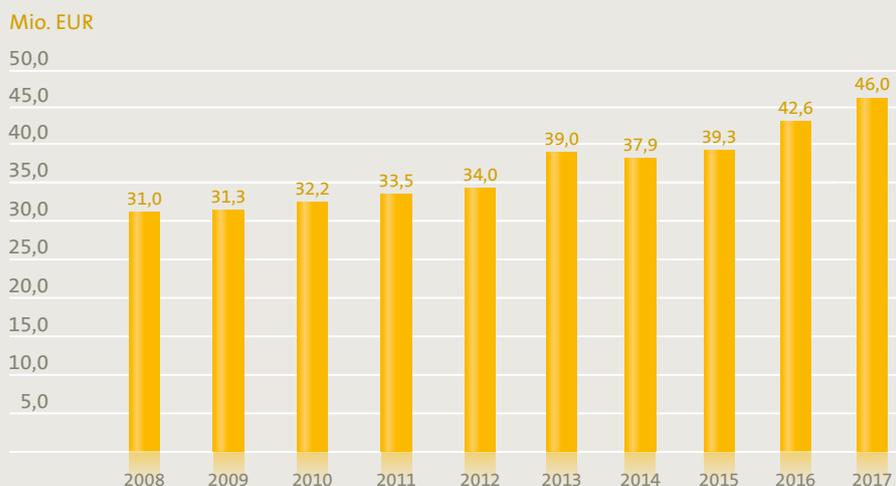
## Entwicklung der durchschnittlichen Nettosollmiete für Wohnungen



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 im Kasernenviertel bis zu EUR 10,73 je qm für das neu gebaute Ein-Zimmer-Appartement im Kasernenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2017 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 46.034 (Vj. TEUR 42.600) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7.824 (Vj. TEUR 5.495) ab.

## Umsatzerlöse

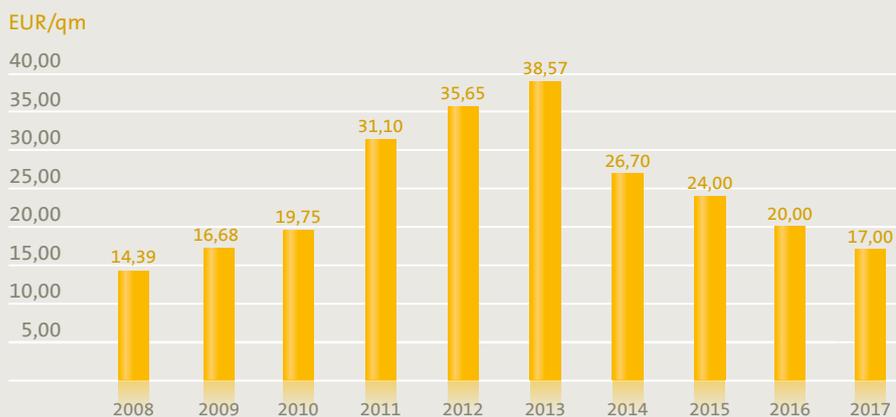


## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betragen TEUR 9.739 (Vj. TEUR 9.257). Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten insge-

samt TEUR 8.642 (Vj. TEUR 9.295) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 17,00 (Vj. EUR 20,00) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Instandhaltungskosten je qm Wohn- Nutzfläche p. a.



### Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2017 umfasste der eigene Bestand 6.832 Wohnungen, darunter 2.024 preisgebundene Wohnungen und 1.015 einkommensorientiert geför-

derte Wohnungen (EOF), darüber hinaus 54 Gewerbeeinheiten, 4.202 Garagen und Stellplätze und 60 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2017	31.12.2016
<b>Wohnungen</b>	<b>6.832</b>	<b>6.837</b>
davon preisgebunden	2.024	2.000
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.015	1.013
<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>54</b>	<b>55</b>
<b>Garagen/Stellplätze</b>	<b>4.202</b>	<b>4.158</b>
<b>Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges</b>	<b>60</b>	<b>63</b>
	<b>11.148</b>	<b>11.113</b>

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Abrisse und Verkäufe, saldiert mit Neubaumaßnahmen, um 5 Wohnungen verringert. Im diesem Zeitraum wurden 35 Neubauwohnungen fertiggestellt. Darüber hinaus wurden

36 Wohnungen nach umfassender Kernsanierung und Modernisierung neu bezogen.

Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 497.324 qm.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Wohn- und Nutzfläche

Tsd. qm



## Fremdverwaltung

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.350 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.

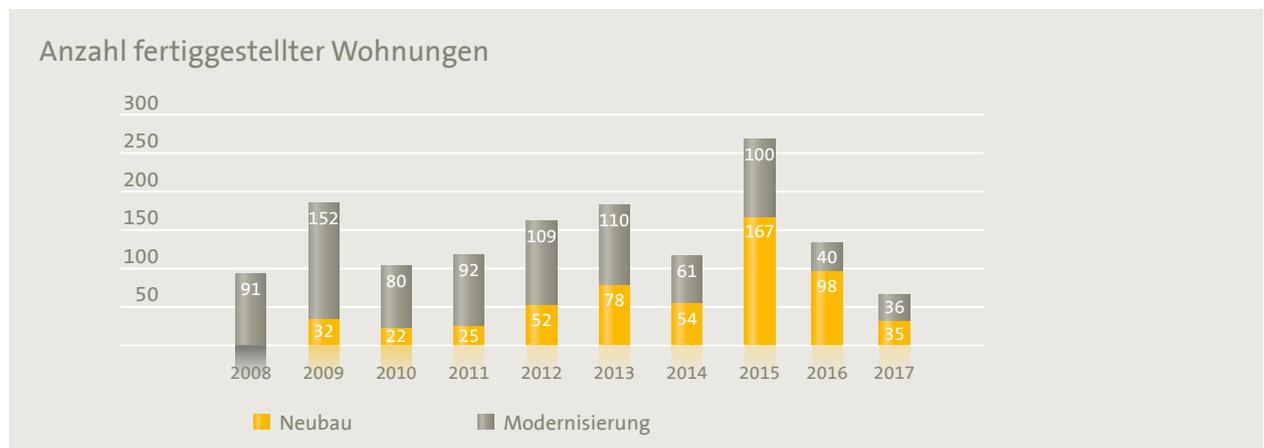
Fremde Verwaltungsobjekte	31.12.2017	31.12.2016
Wohnungen	736	724
Gewerbeeinheiten	18	17
Garagen/Stellplätze	596	583
	<b>1.350</b>	<b>1.324</b>

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende und fertiggestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 22.381 aktiviert.

Fertiggestellte Wohnungen in 2017	Neu	Modernisierung	Förderung	Nettomiete je qm (EUR)
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 12, 14, 16	35		-	9,33
Johanna-Dachs-Straße 80		12	-	7,37
Berliner Straße 45, 47		24	-	7,91
	<b>35</b>	<b>36</b>		



Bauüberhang zum 31.12.2017:

Zum 31.12.2017 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Lore-Kullmer-Straße 1. + 2.+ 3. BA	237		2018
Lore-Kullmer-Straße 4. BA	66		2019
Adalbert-Stifter-Straße 31	30		2018
	<b>333</b>		

## Fluktuation

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 7,4 % leicht höher ausgefallen als im Vorjahr (7,3 %). Sie ist nach wie vor zu einem großen

Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.



93 Mitarbeiter

6.832 Wohnungen

4.202 Garagen/Stellplätze

497.324 qm Wohn- und Nutzfläche

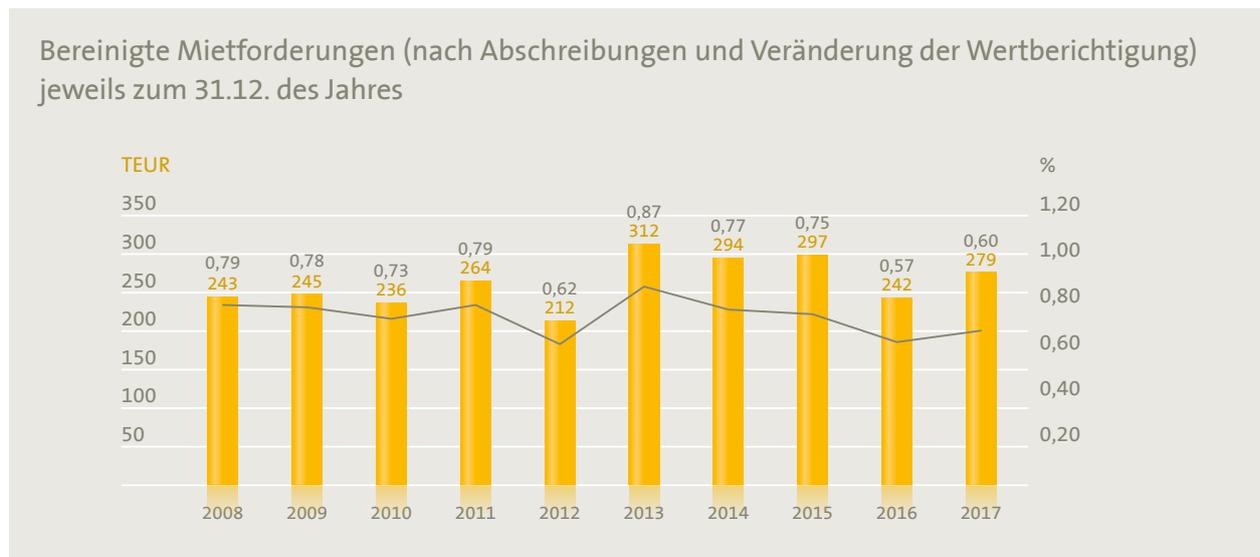
# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Mietaußenstände und Mietausfälle

Die unbereinigten Forderungen aus der Vermietung betragen zum 31. Dezember 2017 TEUR 709 (Vj. TEUR 678), das sind ca. 1,5 % (Vj. 1,6 %) des Sollmieten- und

Umlageaufkommens; die Quote der abgeschrieben Forderungen lag im Berichtsjahr bei 0,09 % (Vj. 0,11 %).

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



Mietausfälle	2017 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung	1.668	1.689
Abschreibungen auf Mietforderungen	43	46
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4	3
	<b>1.715</b>	<b>1.738</b>

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Von 25 (Vj. 32) beantragten Zwangsräumungen wurden 11 (Vj. 12)

durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 35 im Vorjahr auf 42 im Berichtsjahr gestiegen.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Ertragslage

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7.824 (Vj. TEUR 5.495) erzielen. Das Ergebnis resultiert mit TEUR 9.124 (Vj. TEUR 6.613) aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der deutliche Anstieg ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und auf gesunkene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das Jahresergebnis 2017 wurde negativ durch die Bewertungsänderung bei den Geldbeschaffungskosten (ARAP) in Höhe von TEUR 1.369 belastet. Das sonstige Ergebnis fällt mit TEUR 1.359 im Berichts-

jahr deutlich höher aus als im Vorjahr (TEUR -867). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Erträgen aus Anlageverkäufen und der Auflösung der im Vorjahr gebildeten Steuerrückstellung.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 hat sich das aktuelle Ergebnis in der erwarteten Range eingestellt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage zufriedenstellend zu bewerten.

	2017 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	9.124	6.612
Bau- und Verkaufstätigkeit	-71	-59
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	17	-61
Kapitalbereich	-2.605	-130
Sonstiger Bereich	1.359	-867
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.824</b>	<b>5.495</b>

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,0 % (Vj. 34,3 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 235.171. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung die Pensionsrückstellungen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und

anderen Kreditgebern. Die langfristigen Investitionen sind weitestgehend fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Deckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 98,2 % (Vj. 98,1 %).

Kapitalstruktur	31.12.2017		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	138.077	35,0	130.253	34,3	7.824	+6,0
Langfristige Fremdmittel	235.171	59,5	227.694	59,9	7.477	+3,3
Sonstiges kurzfristiges Kapital	21.537	5,5	22.023	5,8	-486	-2,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>394.785</b>	<b>100,0</b>	<b>379.970</b>	<b>100,0</b>	<b>14.815</b>	<b>+3,9</b>

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 Kapital-

markt. Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der geringeren Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 2.594 auf TEUR 16.680 erhöht.

Cashflow	2017 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	7.824	5.495
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	11.131	8.442
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-3	-215
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.272	364
<b>Cashflow</b>	<b>16.680</b>	<b>14.086</b>

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 394.785 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 380.603. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 408 (Vj. TEUR 1.799). Bereits zum 1.9.2016 ging im Bereich des Anlagevermögens der Fondswohnungsbestand

zu, was auch noch Auswirkungen auf die Anlagenzugänge im Berichtsjahr hatte. Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 2.789 (Vj. TEUR 4.218). Die Geschäftsführung der Stadtbau beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Berichtszeitraum insgesamt positiv.

Vermögensstruktur	31.12.2017		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	380.603	96,4	364.952	96,0	15.651	+4,3
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	14.182	3,6	15.017	4,0	-835	-5,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>394.785</b>	<b>100,0</b>	<b>379.969</b>	<b>100,0</b>	<b>14.816</b>	<b>+3,9</b>

## Vermögens- und Kapitalstruktur



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2017	2016
<b>Jahresergebnis im Geschäftsjahr in TEUR:</b>	<u>+Jahresüberschuss</u> <u>-Jahresfehlbetrag</u>	7.824	5.495
<b>Gesamtkapitalrentabilität:</b>	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.	3,4 %	2,7 %
<b>Eigenkapitalrentabilität:</b>	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital am 31.12.	5,3 %	4,6 %
<b>Fluktuationsquote:</b>	<u>Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen</u> durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	7,4 %	7,3 %
<b>Leerstandsquote:</b>	<u>Leerstand der Wohnungen am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	4,1 %	3,8 %
<b>Jährliche Instandhaltungskosten in EUR je qm:</b>	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche	17,00	20,00
<b>Investitionen in den Bestand in EUR je qm:</b>	<u>Summe Instandhaltungskosten und Zugänge Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche	60,19	57,61

Neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer sind 76 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie 6 Auszubildende tätig. Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Das Unternehmen bildet regelmäßig Immobilienkaufleute (IHK) aus und versucht so, den laufend entstehenden Bedarf an Fachkräften zu decken. Im Berichtszeitraum konnten in allen Fällen frei werdende Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Die Gesellschaft ist Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband und wendet das öffentliche Tarifrecht (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts ist die Gesellschaft Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2018. Aktuell befinden sich die Verhandlungsparteien in den Tarifrunden für den „TVöD 2018“. Eine Einigung über den neuen Tarifvertrag wird gegen Ende April 2018 erwartet.



Das Wohl unserer Mieter ist uns eine Herzensangelegenheit.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat auf seiner Sitzung am 25. Januar 2018 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 von unter, aber 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 2022 den Neubau von insgesamt rund 750 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund Mio. EUR 146. Allein im Jahr 2018 ist die Fertigstellung von 267 neuen Wohnungen vorgesehen.

Auf Basis einer angepassten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2018 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 5.000 bis TEUR 7.000.

## 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 Stadtbau gefährden könnten. 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 Geschäftsleitungsbesprechungen. Darüber hinaus erfolgt zu jedem Quartalsende eine Risikoberichterstattung durch die Bereichsleiter.

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

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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 -neben-gewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen, bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen. Zur Vermeidung von Risiken, die aus einer Missachtung von Compliance-Regeln entstehen können, werden im Unternehmen weitere Instrumente implementiert, die verstärkt Frühwarnsysteme bei Verstößen zutage fördern sollen. Dies schließt die strikte Einhaltung einer Taxcompliance ebenfalls mit ein. Grundsätzlich wird man diesen Themengebieten künftig eine größere Bedeutung beizumessen haben. Mieterhöhungen werden in der Gesellschaft und von der Politik zunehmend als kritisch wahrgenommen. Dies hat in den zurückliegenden Jahren schon zu erheblichen Verschärfungen des Mietrechts zugunsten der Wohnraumm Mieter und zungunsten der Vermieter geführt. Die langwierige und schwierige Regierungsbildung auf Bundesebene, die schlussendlich zu einer großen Koalition geführt hat, wird auch Regierungserfolge auf diesen Themenfeldern suchen, die im Zweifelsfall zu wirtschaftlichen Belastungen für Vermieter und Wohnungsunternehmen werden. Unabhängig davon werden auch Landesregierungen –

## 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“

so im Freistaat Bayern – das Thema Wohnen und Bezahlbarkeit des Wohnens aus Mietersicht stark in den Fokus nehmen. Veränderungen im Resortzuschnitt bei dem für Bauen zuständigen Ministerien auf Bundes- wie auf Landesebene machen deutlich, dass dem Thema Bauen und Wohnen politisch gesehen höchste Aufmerksamkeit eingeräumt wird.

Die im politischen Umfeld geforderten Wohnungsfertigstellungszahlen im Neubau werden seit mehreren Jahren nicht erreicht, so dass die Deckungslücke für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Augenblick zunimmt. Dies wird den Druck auf politische Entscheidungsträger weiter erhöhen, in den Mietwohnungsmarkt regulierend einzugreifen. Trotz einer nachhaltig guten und hohen Mietnachfrage können sich deshalb die wirtschaftlichen Erfolgsbedingungen für Wohnungsunternehmen und damit auch die der Stadtbau verschlechtern.

Zum 01.01.2018 ist das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung in Kraft getreten. Durch diese neuen Vorschriften wurde nunmehr ein gesetzliches Leitbild im Bauvertragsrecht geschaffen, was erhebliche Auswirkungen auf die Einhaltung und Anwendung mit sich bringt. Die Ertragskraft der Stadtbau wird durch die umfangreiche Neubautätigkeit 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.

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 Bayern als auch Deutschlands voraussagen.

Gemäß städtischen Planungsbehörden besteht in Regensburg bis zum Jahr 2020 ein Wohnungsbedarf von jährlich 1.350 neuen Wohnungen.

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Immobilienpreise in Regensburg sind weiter gestiegen. Bei entsprechender Lage und Ausstattung werden Preise bis zu EUR 7.000 je qm gefordert. 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 2018 gültigen, qualifizierten „Regensburger Mietspiegel 2018“ beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete – unabhängig von Lage, Baujahr, Qualität und Ausstattung – EUR 8,69 je qm. Neubauerstvermietungen finden teilweise zu EUR 13,00 je qm und mehr statt. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit der letzten Datenerhebung vor etwa 4 Jahren für den Mietspiegel 2014 um 13,0 % gestiegen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für die Gesellschaft auch weiterhin eine Chance und gleichzeitig auch eine große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommenschichten ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten.

Wir gehen davon aus, dass der satzungsmäßige Auftrag der Gesellschaft – die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung – zumindest mittelfristig für die Stadt 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 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 29. März 2018

Joachim Becker, Geschäftsführer

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2017		
Aktiva	31.12.2017	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	30.185,23	17.867,53
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	344.303.316,33	338.545.761,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.515.905,61	6.652.033,80
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	157.946,50	173.622,33
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.387,29	334.226,52
6. Anlagen im Bau	28.121.045,34	16.896.453,80
7. Bauvorbereitungskosten	622.450,06	346.844,44
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>380.194.681,31</b>	<b>363.153.254,87</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	10.571.993,90	10.083.613,62
2. Andere Vorräte	115.876,94	127.010,43
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	278.565,96	241.541,34
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71.864,37	9.118,49
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.168,25	867,73
4. Sonstige Vermögensgegenstände	170.810,88	261.191,39
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.788.983,75	4.218.288,03
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>14.118.264,05</b>	<b>14.941.631,03</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	408.409,52	1.799.177,34
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	63.147,46	75.943,17
<b>Bilanzsumme</b>	<b>394.784.502,34</b>	<b>379.970.006,41</b>

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2017		
Passiva	31.12.2017	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Kapitalrücklage	4.673.049,00	4.673.049,00
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	112.079.836,10	106.584.444,82
IV. Jahresüberschuss	7.824.302,07	5.495.391,28
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>138.077.187,17</b>	<b>130.252.885,10</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	166.283,00	169.261,00
2. Steuerrückstellung	0,00	495.485,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.804.632,47	2.993.832,56
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>1.970.915,47</b>	<b>3.658.578,56</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	232.829.961,70	222.702.170,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.174.263,96	4.822.788,82
3. Erhaltene Anzahlungen	13.526.949,86	11.701.402,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.826,91	20.691,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.850.372,04	3.595.754,41
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	70.065,54	937.372,62
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>252.663.588,79</b>	<b>243.954.328,81</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.072.810,91</b>	<b>2.104.213,94</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>394.784.502,34</b>	<b>379.970.006,41</b>

# JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.254.164,28	41.698.282,57
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	217.848,18	228.658,77
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	561.537,81	632.558,70
<b>Umsatzerlöse insgesamt</b>	<b>46.033.550,27</b>	<b>42.559.500,04</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	488.380,28	676.512,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	648.234,22	631.100,72
4. Sonstige betriebliche Erträge	5.116.212,79	1.856.722,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-18.551.064,51	-18.789.479,83
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-391.305,32	-736.812,14
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.205.934,21	-3.956.923,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 363.090,08 (Vj. TEUR 161)	-1.148.147,92	-927.655,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-9.605.759,23	-8.395.363,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.455.144,69	-2.761.565,26
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	1.047.845,14
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 3.460,18 (Vj. TEUR 4)	3.696,91	5.577,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 23.358,37 (Vj. TEUR 31)	-5.704.322,92	-4.343.123,47
12. Steuern von Einkommen und Ertrag	495.485,00	-495.485,00
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.723.880,67</b>	<b>6.370.850,44</b>
14. Sonstige Steuern	-899.578,60	-875.459,16
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>7.824.302,07</b>	<b>5.495.391,28</b>

# AUSZUG AUS DEM ANHANG

## Allgemeine Angaben

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist beim Amtsgericht Regensburg unter Nummer HRB 1128 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes und den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 3 u. 4 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 ausgewiesen. 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.

Die Geldbeschaffungskosten werden zum Nominalwert aktiviert und wurden bisher auf die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben. Im Geschäftsjahr erfolgt eine Neubeurteilung der Abschreibungsdauer. Aufgrund der flexibleren Umfinanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt werden ab dem Geschäftsjahr 2017 die Geldbeschaffungskosten mit einer Dauer von 10 Jahren abgeschrieben. Diese Bewertungsänderung im Berichtsjahr hat eine aufwandswirksame Auswirkung auf das Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.369.

## Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Position „Unfertige Leistungen des Umlaufvermögens“ enthält TEUR 10.572 (Vj. TEUR 10.084) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen	Davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr			
	31.12.2017 (EUR)	Vorjahr (EUR)	31.12.2017 (EUR)	Vorjahr (EUR)
Forderungen aus Vermietung	278.565,96	241.541,34	-	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71.864,37	9.118,49	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	70.332,48	3.473,25	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.168,25	867,73	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	170.810,88	261.191,39	-	-
	<b>641.409,46</b>	<b>512.718,95</b>	-	-

## 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 21 (Vj. TEUR 21) ausgewiesen.

Den „Anderen Gewinnrücklagen“ wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss 2016 in Höhe von TEUR 5.495 zugeführt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen (TEUR 641), Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen und sonstige Personalrückstellungen (TEUR 594) sowie Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen und die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten (TEUR 332).

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 2.337 (Vj. TEUR 48), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.456 (Vj. TEUR 470) und aus Tilgungszuschüssen TEUR 464 (Vj. TEUR 719). Zudem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 334 (Vj. TEUR 443) enthalten.

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 170 (Vj. TEUR 78) sowie außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.000 (Vj. TEUR 0) enthalten.

Unter „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind TEUR 1.369 aufgrund der Bewertungsänderung der Geldbeschaffungskosten im Berichtsjahr ausgewiesen.

### Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	2017 Anzahl	Vorjahr Anzahl
<b>Verwaltung</b>		
Kaufmännische Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter	37	37
Technische Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter	14	12
Teilzeitbeschäftigte	18	18
	<b>69</b>	<b>67</b>
<b>Betriebsbereich</b>		
Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter im Regiebetrieb, Technische Gebäudeverwalter	22	23
Teilzeitbeschäftigte	2	2
	<b>93</b>	<b>92</b>

Daneben waren im Berichtsjahr im Durchschnitt 6 Auszubildende (Vj. 7) und 9 Aushilfen (Vj. 11) beschäftigt.

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Vortrag	Zugänge
	01.01.2017	2017
	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	784.725,24	26.210,94
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>784.725,24</b>	<b>26.210,94</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	473.840.642,67	6.343.151,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	7.420.297,15	10.317,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	-
Technische Anlagen und Maschinen	316.616,90	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.144.903,43	17.780,46
Anlagen im Bau	16.896.453,80	20.926.718,65
Bauvorbereitungskosten	346.844,44	300.610,66
<b>Summe Sachanlagevermögen</b>	<b>500.152.203,34</b>	<b>27.598.579,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>500.936.928,58</b>	<b>27.624.789,94</b>

Verbindlichkeitspiegel	31.12.2017	
	Gesamt	Davon
	EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	232.829.961,70	7.984.271,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.174.263,96	86.354,25
davon gegenüber Gesellschafter	1.164.276,98	36.660,60
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	88.873,12	2.391,11
Erhaltene Anzahlungen	13.526.949,86	13.526.949,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.826,91	37.826,91
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.850.372,04	3.850.372,04
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	174.148,78	-
Sonstige Verbindlichkeiten	70.065,54	70.065,54
davon aus Steuern	67.700,87	67.700,87
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.364,67	2.364,67
<b>Summe</b>	<b>252.663.588,79</b>	<b>25.555.840,38</b>

Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibung	Abschreibung	Buchwert
Umbuchungen	Abgänge	kumuliert	des Geschäftsjahres	
2017	2017	31.12.2017	2017	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-	-	780.750,95	13.893,24	30.185,23
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>780.750,95</b>	<b>13.893,24</b>	<b>30.185,23</b>
9.602.737,89	-1.491.689,90	143.991.525,64	9.335.125,36	344.303.316,33
-	-	914.709,46	146.446,11	6.515.905,61
-	-	-	-	186.444,95
-	-	158.670,40	15.675,83	157.946,50
-	-53.821,36	851.475,24	94.618,69	257.387,29
-9.702.127,11	-	-	-	28.121.045,34
99.389,22	-124.394,26	-	-	622.450,06
<b>0,00</b>	<b>-1.669.905,52</b>	<b>145.916.380,74</b>	<b>9.591.865,99</b>	<b>380.164.496,08</b>
<b>0,00</b>	<b>-1.669.905,52</b>	<b>146.697.131,69</b>	<b>9.605.759,23</b>	<b>380.194.681,31</b>

Vorjahr	Davon	Davon	Gesichert durch	Gesichert durch
Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Grundpfandrechte	Ausfallbürgschaften
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
8.259.141,55	25.862.411,21	198.983.278,71	196.362.000,00	21.360.000
237.816,90	240.239,95	1.847.669,76	2.013.000,00	-
119.403,60	146.706,70	980.909,68	1.102.609,75	-
2.391,11	9.564,44	76.917,57	-	-
11.701.402,32	-	-	-	-
20.691,09	-	-	-	-
3.595.754,41	-	-	-	-
-	174.148,78	-	-	-
937.372,62	-	-	-	-
52.076,89	-	-	-	-
1.314,15	-	-	-	-
<b>24.752.178,89</b>	<b>26.276.799,94</b>	<b>200.830.948,47</b>	<b>196.362.000,00</b>	<b>21.360.000,00</b>

# AUSZUG AUS DEM ANHANG

## Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Joachim Becker, Regensburg

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

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

Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 166 (Vj. TEUR 169).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 17 (Vj. TEUR 29) geleistet.

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 weist einen Jahresüberschuss von EUR 7.824.302,07 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in

Höhe von EUR 7.824.302,07 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 29. März 2018

Stadtbau-GmbH Regensburg

Joachim Becker  
Geschäftsführer



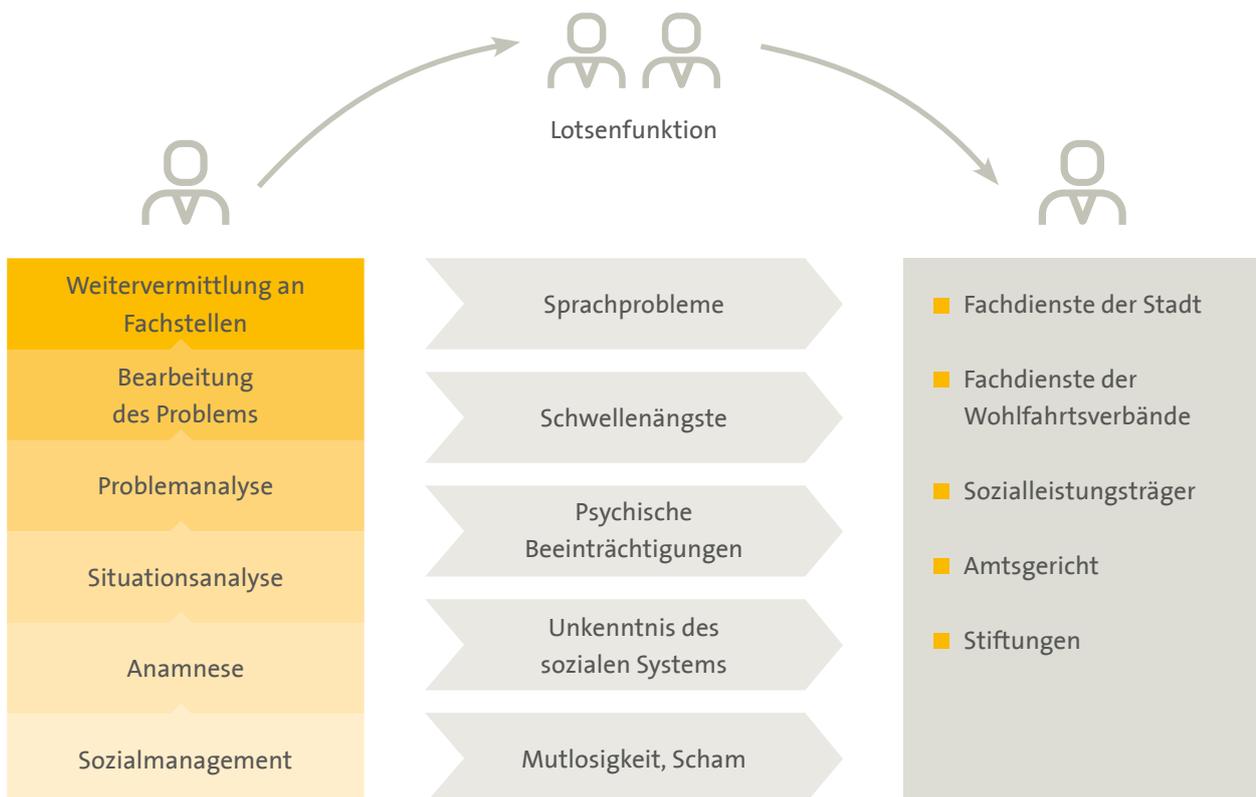
# DAS SOZIALMANAGEMENT

Wir helfen  
immer weiter.



Die Stadtbau vermietet bevorzugt an Menschen, denen es vergleichsweise schwerfällt, eine Mietwohnung zu finden. Damit leisten wir einen elementaren Baustein zur Daseinsfürsorge und geben den Menschen ein Zuhause. Das Engagement der Stadtbau endet jedoch nicht mit Übergabe der Wohnungsschlüssel, sondern hält auch danach noch Hilfsangebote bereit. Hier kommt gerade dem Sozialmanagement eine besondere Bedeutung zu, welches mit seinen zwei Sozialpädagogen im Rahmen einer Lotsenfunktion vielfältige Unterstützung leistet. Wir helfen immer weiter. Gerade für Mieter in schwierigen Lebenssituationen kann diese Hilfe

und Begleitung eine große Entlastung darstellen. Die Vermittlung bei Konflikten in der Hausgemeinschaft, Klärung der Hilfemöglichkeiten im System der sozialen Sicherung wie auch die Empfehlung zu weiterführenden Hilfsangeboten sind Aufgaben, die von unserem geschulten Personal gerne angeboten werden. Durch die persönliche Analyse und Beratung in den individuellen Situationen der Mieter sollen neue Wege aufgezeigt und Perspektiven für eine solide, gemeinsame Zukunft entwickelt werden.







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](http://www.stadtbau-regensburg.de)