



GESCHÄFTSBERICHT 2019





BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2019	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	100	96
Wohnungen	Anzahl	7.070	7.004
Garagen / Stellplätze	Anzahl	4.377	4.391
Wohn- / Nutzfläche	qm	511.489	507.460
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	6,99	6,78
Bilanzsumme	TEUR	422.825	409.384
Anlagevermögen	TEUR	398.354	392.358
Eigenkapital	TEUR	157.321	148.575
Umsatzerlöse	TEUR	50.614	47.873
Jahresüberschuss	TEUR	8.746	10.204
Instandhaltung	TEUR	8.491	8.066
Neubau / Modernisierung	TEUR	16.534	23.009

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 soll 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 2019 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 2019 in fünf Sitzungen unterrichtet.

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

Regensburg, den 22. April 2020

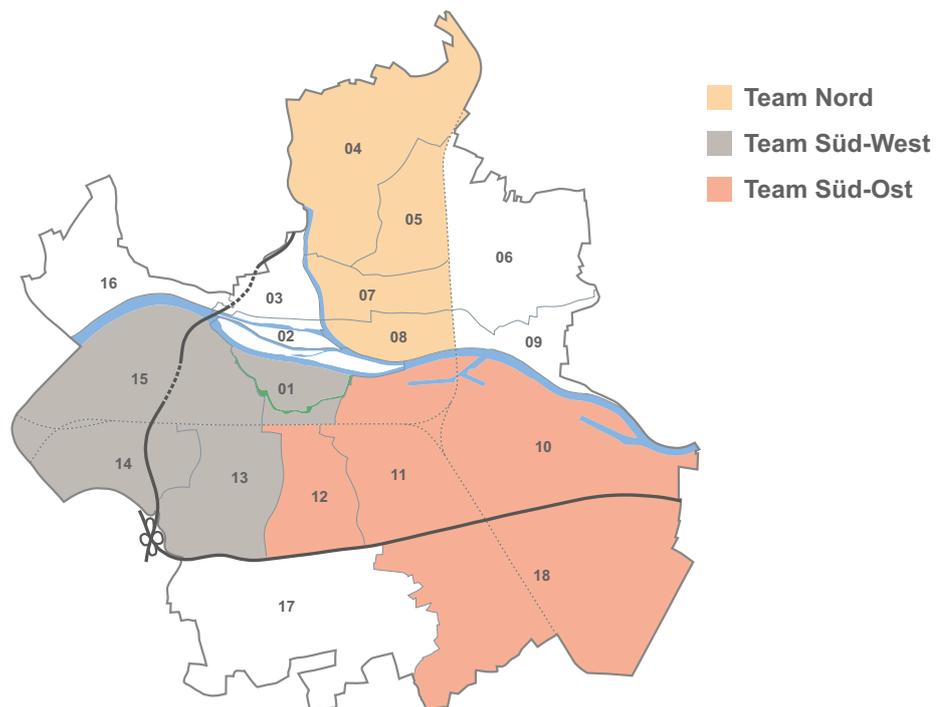
Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Vorsitzende

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2019 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 2019 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 2019 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 2019)	Gesamtanzahl: 7.070
01 Innenstadt	264
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.358
06 Brandlberg – Keilberg	-
07 Reinhausen	127
08 Weichs	239
09 Schwabelweis	-
10 Ostenviertel	554
11 Kasernenviertel	1.246
12 Galgenberg	849
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	916
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	282
15 Westenviertel	505
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 Cornel Schürger	11 Erwin Eberl
05 Sebastian Durden	13 Rosita Schottenloher	11 Ludmilla Simbeck
05 Konrad Brunner	13 Christine Kraft	11 Josef Reithmair
07 Eduard Kapusta	13 Kurt Hartmann	11 Johannes Maschewski
08 Eduard Kapusta	13 Karl-Heinz Reib	12 Anton Knitl
	14 Heinz-Günther Black	12 Andreas Knitl
	14 Siegfried Schrammel	18 Thomas Heidschötter
	15 Dieter Ondracek	18 Emmanuel Takougang

Ein Bindeglied zwischen Mieter und Vermieter – der Mieterbeirat der Stadtbau-GmbH wurde bereits im Jahr 1976 ins Leben gerufen und wird alle vier Jahre neu gewählt.

Im Jahr 2019 durften die Mieter der Stadtbau, aus ihren eigenen Reihen, den neuen Mieterbeirat wählen. Der Mieterbeirat ist für vier Jahre gewählt und soll für die Mieterschaft als Ansprechpartner und Anlaufstelle in den einzelnen Bezirken tätig sein.

Die 20 nun gewählten, engagierten und ehrenamtlichen Mieterinnen und Mietern sind bereit, ihre Aufgabe anzutreten. Sowohl erfahrene, als auch erstmals gewählte Mieterbeiräte werden die Mieterschaft in den Quartieren der Stadtbau für diesen Zeitraum unterstützen.

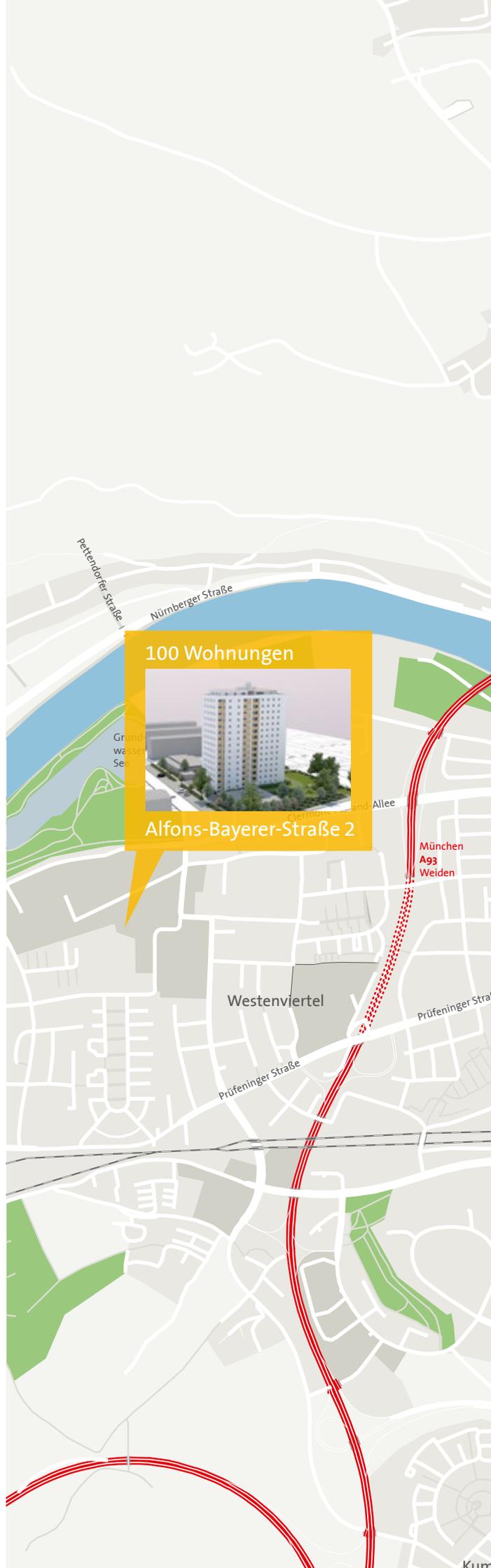
ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat	
Gertrud Maltz-Schwarzfischer	Vorsitzende Zweite Bürgermeisterin der Stadt Regensburg
Katja Vogel	Stellvertretende Vorsitzende Stadträtin der Stadt Regensburg
Ludwig Artinger	Stadtrat der Stadt Regensburg
Dagmar Kick	Stadträtin der Stadt Regensburg
Margit Kunc	Stadträtin der Stadt Regensburg
Dr. Klaus Rappert	Stadtrat der Stadt Regensburg
Johann Renter	Stadtrat der Stadt Regensburg
Christian Schlegl	Stadtrat der Stadt Regensburg
Erich Tahedl	Stadtrat der Stadt Regensburg
Sachverständige Berater des Aufsichtsrates	
Dieter Daminger	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Christine Schimpfermann	Planungs- und Baureferentin Berufsmäßige Stadträtin der Stadt Regensburg
Geschäftsführer	
Götz Keßler	Diplom-Ingenieur (Univ.) Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

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

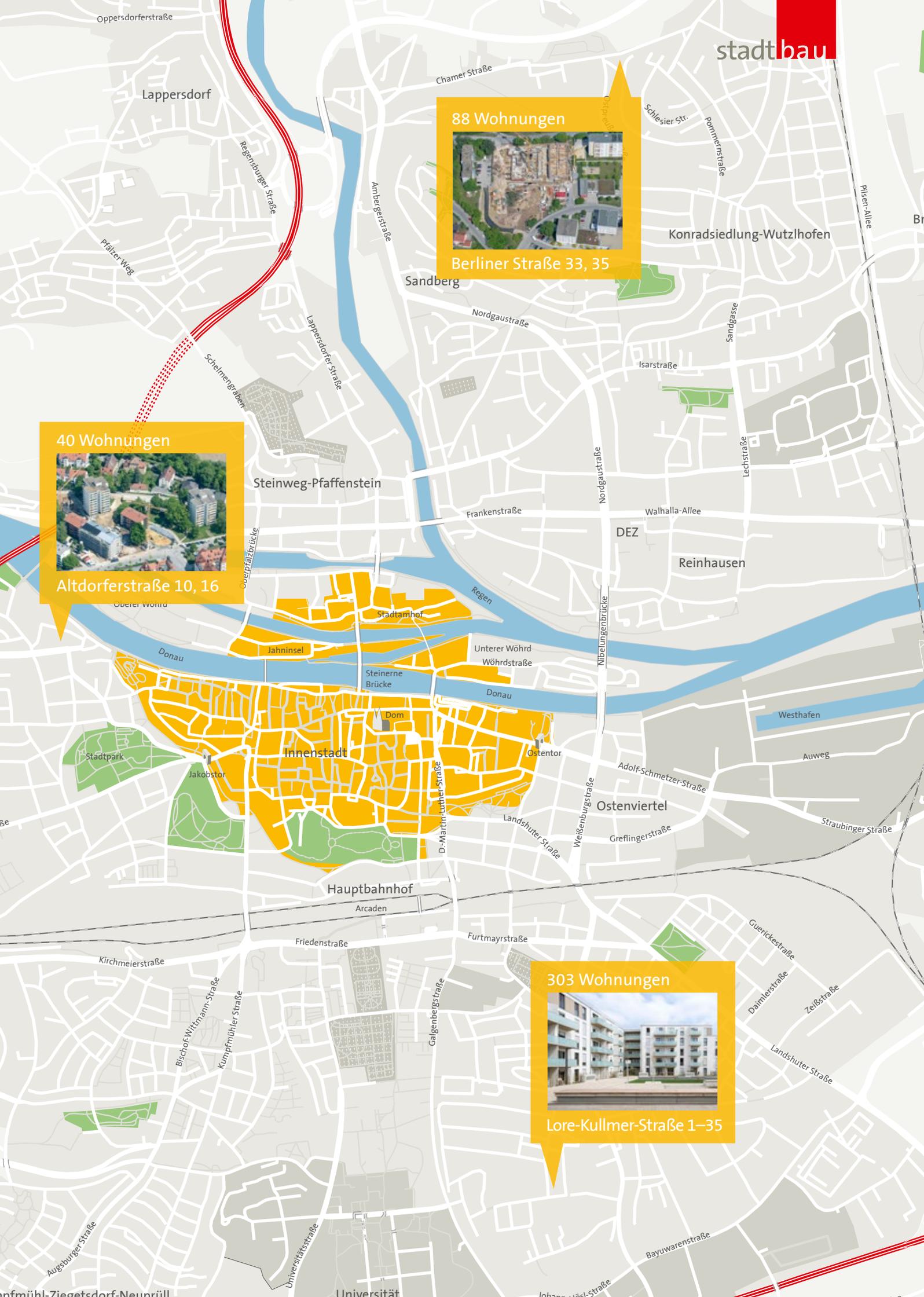


Altdorferstraße 10, 16

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 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 ca. 90.700 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 werden primär die Menschen bedient, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwertun.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft ist weiterhin durch den Abschwung der Industriekonjunktur nicht zuletzt aufgrund protektionistischer Politik geprägt. So ist die globale Industrieproduktion im Oktober gegenüber dem Vormonat leicht zurückgegangen und sank damit erstmals seit der Finanzkrise unter ihr Vorjahresniveau. Gleichzeitig zeichnet sich für den globalen Warenhandel trotz einer leichten Steigerung im Oktober für das Gesamtjahr ebenfalls erstmals seit zehn Jahren ein Rückgang ab. Der zusammengesetzte Einkaufsmanagerindex von J. P. Morgan / IHS Markit für die Weltwirtschaft schloss das Jahr 2019 zwar mit einer erneuten Steigerung ab, der Teilindex für die Industrie gab zuletzt jedoch leicht nach und lag nur noch knapp oberhalb der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Angesichts der aktuellen Indikatorenlage gehen die internationalen Organisationen für das laufende und kommende Jahr von einer nur wenig beschleunigten, aber weiterhin aufwärtsgerichteten Entwicklung der Weltwirtschaft aus.

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2019 nach letzten Schätzungen einen Wert von 351.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,3 % gegenüber dem Vorjahr. Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Einheiten im Jahr 2019 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2019 in Bayern für 75.542 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 73.313 Wohnungen, was einen leichten Anstieg von 3,0 % in 2019 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.



Jeder zehnte
Regensburger
wohnt bei uns.

Bei uns fühlen sich alle
Nationalitäten wohl.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der in Regensburg mit Wirkung zum 1. Januar 2020 aktualisierte, fortgeschriebene 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. 15,6 % auf 8,98 EUR/qm.

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 5,1% auf TEUR 49.493 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 4,7% auf TEUR 37.431, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 7,0% auf TEUR 11.394 erhöhten. Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen

lag im Berichtsjahr bei EUR 6,99 (Vj. EUR 6,78) je qm Wohnfläche und Monat. Der Anstieg ist insbesondere durch die Neubautätigkeit verursacht. Die Erlösschmälerungen betragen TEUR 1.743 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

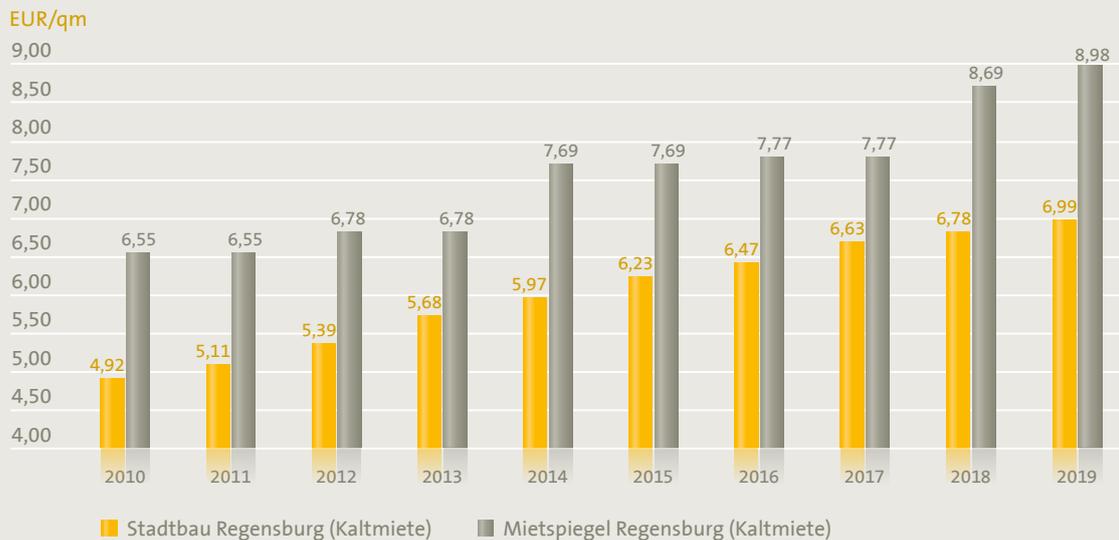
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	39.536	37.802
Erträge aus Umlagen (BK / HK)	11.394	10.647
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	306	305
Erlösschmälerungen	-1.743	-1.666
	49.493	47.088

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2019 mit EUR 6,99 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen

Regensburger Mietspiegel 2020 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 8,98 je qm Wohnfläche.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

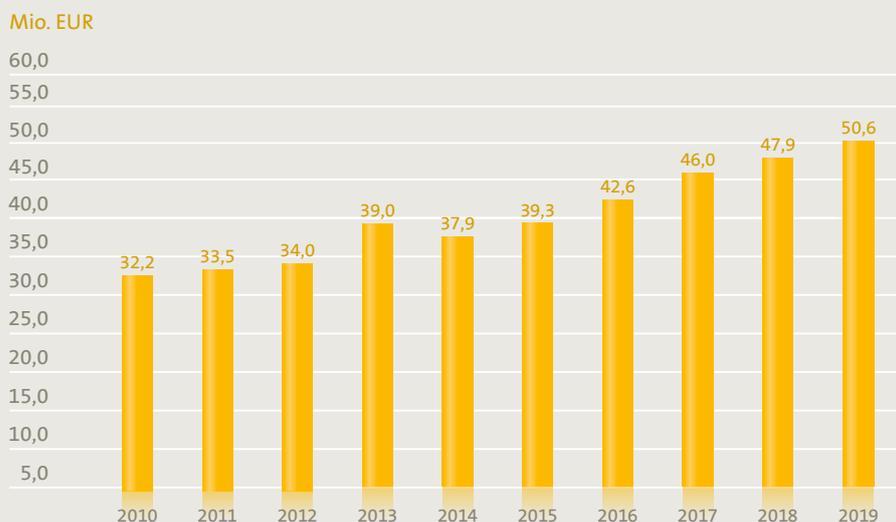
Entwicklung der durchschnittlichen Nettosollmiete für Wohnungen (inkl. Fonds-Wohnungen)



Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,63 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920er Jahren im Kasernenviertel bis zu EUR 11,63 je qm für das neugebaute Ein-Zimmer-Appartement im Ostenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2019 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 50.614 (Vj. TEUR 47.873) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 8.746 (Vj. TEUR 10.204) ab.

Umsatzerlöse



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betragen TEUR 11.368 (Vj. TEUR 10.446).

insgesamt TEUR 8.491 (Vj. TEUR 8.066) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 16,67 (Vj. EUR 16,06) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten

Instandhaltungskosten je qm Wohn- / Nutzfläche p. a.



Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2019 umfasste der eigene Bestand 7.070 Wohnungen, darunter 2.327 preisgebundene Wohnungen und 1.189 einkommensorientiert geförderte

Wohnungen (EOF), darüber hinaus 54 Gewerbeeinheiten, 4.377 Garagen / Stellplätze und 59 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2019	31.12.2018
Wohnungen	7.070	7.004
davon preisgebunden	2.327	2.064
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.189	1.159
Gewerbeeinheiten	54	54
Garagen / Stellplätze	4.377	4.391
Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges	59	59
	11.560	11.508

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um 66 Wohnungen erhöht. In diesem Zeitraum wurden 66 Neubauwohnungen

fertiggestellt. Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 511.489 qm.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Wohn- und 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

Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.253 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.

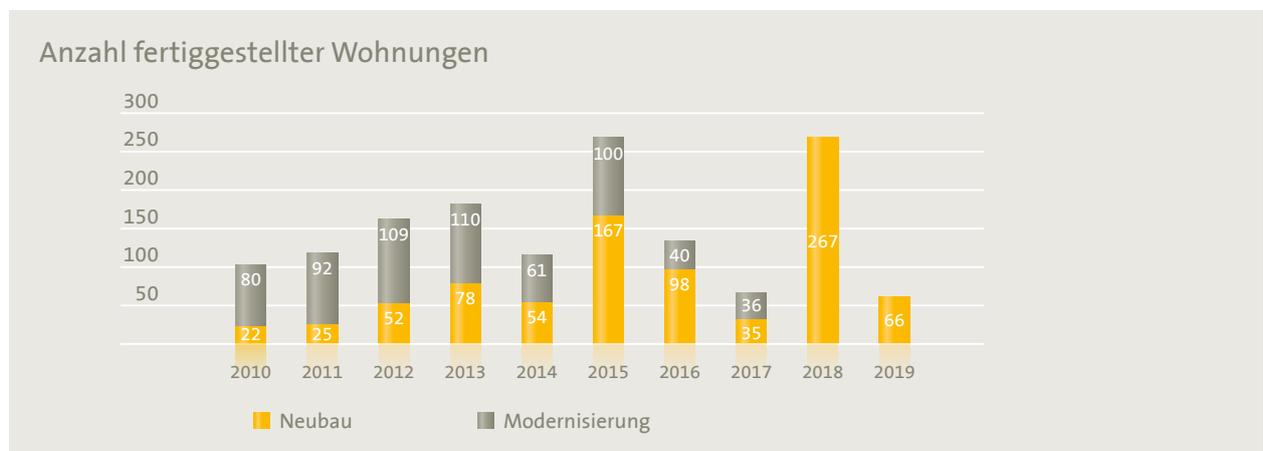
Fremde Verwaltungsobjekte	31.12.2019	31.12.2018
Wohnungen	691	731
Gewerbeeinheiten	11	18
Garagen / Stellplätze	551	596
	1.253	1.345

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende und fertiggestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 16.534 aktiviert.

Fertiggestellte Wohnungen in 2019	Neu	Modernisierung	Förderung
Lore-Kullmer-Straße 29, 31, 33, 35	66		EOF/freifin.
	66		



Bauüberhang zum 31.12.2019:

Zum 31.12.2019 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Altdorferstraße 10	15		2020
Altdorferstraße 16	25		2020
Berliner Straße 21, 23, 25, 27	60		2023
Berliner Straße 33, 37	88		2020
	188	0	

Fluktuation

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 5,8 % leicht höher ausgefallen als im Vorjahr (5,6 %). Sie ist nach wie vor zu einem großen

Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.



100 Mitarbeiter

7.070 Wohnungen

4.377 Garagen / Stellplätze

511.489 qm Wohn- und Nutzfläche

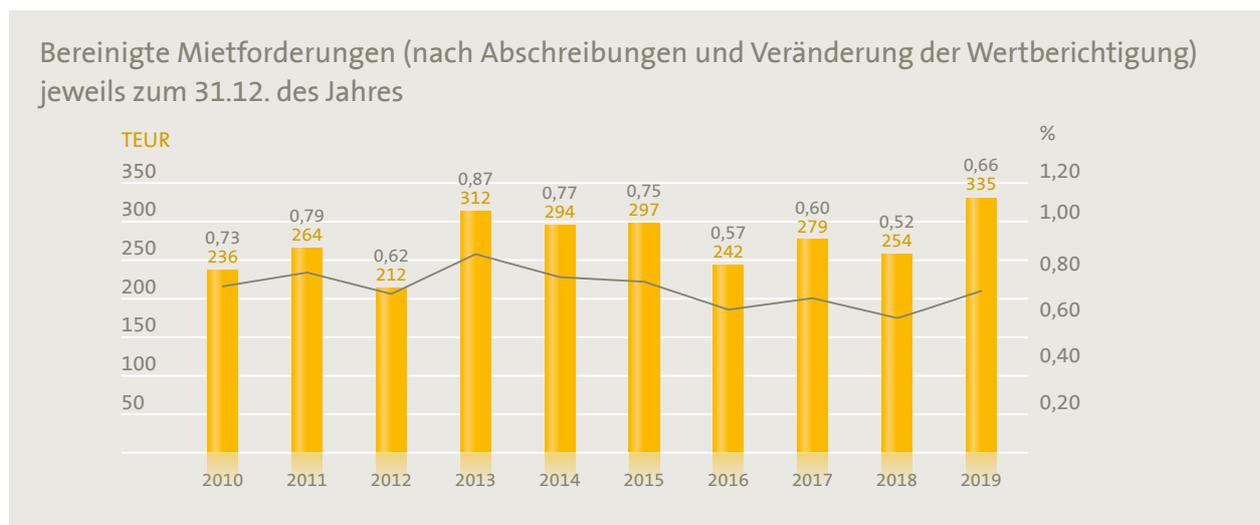
BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Mietaußenstände und Mietausfälle

Die unbereinigten Forderungen aus der Vermietung betragen zum 31. Dezember 2019 TEUR 896 (Vj. TEUR 748), das sind ca. 1,8 % (Vj. 1,5 %) des Sollmieten- und

Umlageaufkommens; die Quote der abgeschriebenen Forderungen lag im Berichtsjahr bei 0,07 % (Vj. 0,02 %).

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



Mietausfälle	2019 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Erlösschmälerungen wegen Leerstand / Mietminderung	1.743	1.666
Abschreibungen auf Mietforderungen	34	9
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	5	2
	1.782	1.677

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Von 65 (Vj. 38) beantragten Zwangsräumungen wurden 18 (Vj. 8)

durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 34 im Vorjahr auf 43 im Berichtsjahr gestiegen.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Ertragslage

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 8.746 (Vj. TEUR 10.204) erzielen. Das Ergebnis resultiert mit TEUR 10.371 (Vj. TEUR 10.116) aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der Anstieg ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Das sonstige Ergebnis fällt mit TEUR -561 im Berichtsjahr deutlich niedriger aus als im Vorjahr (TEUR 1.272). Es wurden im Berichtsjahr keine Erträge aus Anlagenverkäufen erzielt.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 hat sich das aktuelle Ergebnis etwas über der erwarteten Prognose eingestellt. Wesentliche Ursache hierfür sind die in 2019 höhere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zu den Planwerten.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

	2019 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	10.371	10.116
Bau- und Verkaufstätigkeit	-29	-94
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	31	34
Kapitalbereich	-1.066	-1.124
Sonstiger Bereich	-561	1.272
Jahresüberschuss	8.746	10.204

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,2 % (Vj. 36,3 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 245.158. 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 101,0 % (Vj. 99,3 %).

Kapitalstruktur	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	157.321	37,2	148.575	36,3	8.746	+5,9
Langfristige Fremdmittel	245.158	58,0	241.063	58,9	4.095	+1,7
Sonstiges kurzfristiges Kapital	20.346	4,8	19.746	4,8	600	3,0
Gesamtkapital	422.825	100,0	409.384	100,0	13.441	+3,3

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 durch die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und den geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 664 auf TEUR 19.456 erhöht.

Cashflow	2019 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	8.746	10.204
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	10.711	10.167
+/- Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1	-5
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-1.574
Cashflow	19.456	18.792

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

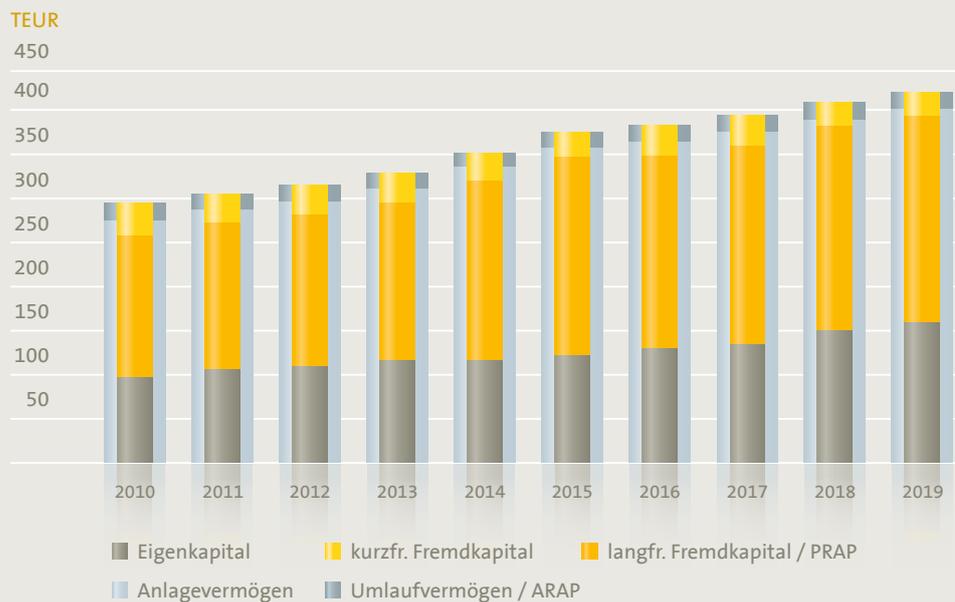
Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen, auf TEUR 422.825 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 398.736. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 382

(Vj. TEUR 470). Das Sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 11.113 (Vj. TEUR 4.562).

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

Vermögensstruktur	31.12.2019		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	398.736	94,3	392.828	96,0	5.908	+1,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	24.089	5,7	16.556	4,0	7.533	+45,5
Gesamtvermögen	422.825	100,0	409.384	100,0	13.441	+3,3

Vermögens- / Kapitalstruktur



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2019	2018
Jahresergebnis im Geschäftsjahr in TEUR:	<u>+Jahresüberschuss</u> <u>-Jahresfehlbetrag</u>	8.746	10.204
Gesamtkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.	3,8 %	3,5 %
Eigenkapitalrentabilität:	<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital am 31.12.	5,8 %	6,9 %
Fluktuationsquote:	<u>Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen</u> Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	5,8 %	5,6 %
Leerstandsquote:	<u>Leerstand der Wohnungen am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	4,4 %	3,3 %
Jährliche Instandhaltungskosten in EUR je qm:	<u>Instandhaltungskosten</u> Wohn- und Nutzfläche	16,67	16,06
Investitionen in den Bestand in EUR je qm:	<u>Summe Instandhaltungskosten und Zugänge Gebäude</u> Wohn- und Nutzfläche	49,64	61,66

Im Geschäftsjahr waren neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer 79 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie sechs Auszubildende beschäftigt. Freiwerdende 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 freiwerdende 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 31. August 2020.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat in seiner Sitzung am 23. Januar 2020 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 2024 den Neubau von insgesamt rund 950 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund Mio. EUR 145. Im Jahr 2020 ist die Fertigstellung von 128 neuen Wohnungen (rund Mio. EUR 23) vorgesehen.

Auf Basis einer angepassten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2020 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 5.500 bis TEUR 7.500 bei geringfügig höheren Umsatzerlösen. Mögliche Auswirkungen der Coronakrise sind hierbei nicht berücksichtigt.

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 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 ihre 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.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Risiken für die Stadtbau könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Gesellschaft setzt als 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.

Zur Vermeidung von Risiken, die aus einer Missachtung von Compliance-Regeln entstehen können, werden im Unternehmen weitere Instrumente implementiert, die verstärkt Frühwarnsysteme bei Verstößen zu Tage fördern sollen. Dies schließt die strikte Einhaltung einer Taxcompliance ein. Grundsätzlich wird man diesen Themengebieten künftig eine größere Bedeutung beizumessen haben.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30.01.2020 das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (sog. „Mietendeckel“) beschlossen. Die wesentlichen Inhalte dieses Gesetzes sind u. a. Mietestopp für fünf Jahre, Mietobergrenzen mit ggf. Mietabsenkungen und Reduzierung der Modernisierungumlage auf höchstens 1,00 EUR/qm. Hierbei bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen dieses Gesetz für die Entwicklung in Bayern hat. Mieterhöhungen allgemein werden in der Gesellschaft und von der Politik zunehmend als kritisch wahrgenommen. Die Stadtbau hat auf Basis ihres Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der Parameter Gesamrentabilität, Eigenkapitalrentabilität und Jahresüberschuss die Mietenstrategie unter sozialen Gesichtspunkten neu definiert. Sie sieht eine durchschnittliche Erhöhung bezüglich der Bestandsmieten um nur 0,5 % in den kommenden Jahren vor. Neubauten sowie umfassend modernisierte Wohnungen werden behandelt, wie vom Gesetzgeber durch die Mieterschutzverordnung

in Bayern vorgegeben. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist hierfür der verwendete Maßstab. Die Stadtbau sieht es weiterhin als ihr Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Regensburg zu erhalten und neu zu schaffen.

Die im politischen Umfeld geforderten Wohnungsfertigungszahlen im Neubau werden seit mehreren Jahren nicht erreicht, sodass 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 nachhaltigen und hohen Mietnachfrage können sich deshalb die wirtschaftlichen Erfolgsbedingungen für Wohnungsunternehmen und damit auch die der Stadtbau verschlechtern.

Des Weiteren kann die vom Bundestag verabschiedete neue Grundsteuerreform ab dem 01.01.2025 Kostensteigerungen u. a. bei preiswert vermieteten Wohnungen in teuren Lagen mit sich bringen. Hierbei geht Bayern seinen eigenen Weg. Gemäß dem Bayerischer Ministerpräsident Markus Söder wählt Bayern bei der Berechnung der neuen Grundsteuer das Flächenmodell. Es bleibt abzuwarten, welche finanzielle Auswirkungen diese Neuberechnung für die Stadtbau und deren Mieter hat.

Zudem wird die Ertragskraft der Stadtbau durch die umfangreiche Neubautätigkeit deutlich belastet.

Als Reaktion auf die Ausbreitung des Corona-Virus (SARS-CoV-2) hat sich die Stadtbau im März 2020 in enger Abstimmung mit dem Betriebsarzt ernsthafte Gedanken gemacht. Aktuell wird an einer IT-Lösung gearbeitet, mit der übergangsweise von zu Hause gearbeitet werden kann, um den Geschäftsablauf des Unternehmens sicherzustellen. Wesentliche Auswirkungen auf die finanzielle Entwicklung der Stadtbau sind derzeit nicht erkennbar, aber im Zeitablauf auch nicht völlig auszuschließen. Eine Bestandsgefährdung durch den Corona-Virus ist aber aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Insgesamt bestehen derzeit für die Gesellschaft keine den Bestand gefährdenden oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Liquiditäts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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 zwanzig 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.

Gemäß diversen Marktberichten besteht in Regensburg weiterhin anhaltender Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre. Die Experten gehen weiterhin von einem konstanten Einwohnerwachstum für die Stadt Regensburg aus.

Die Immobilienpreise in Regensburg sind weiterhin sehr hoch. Bei entsprechender Lage und Ausstattung werden Preise bis zu 8.100 Euro pro Quadratmeter

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 haben auch die Mieten weiter angezogen. Nach dem für das Geschäftsjahr 2020 gültigen, qualifizierten „Regensburger Mietspiegel 2020“ beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete – unabhängig von Lage, Baujahr, Qualität und Ausstattung – EUR 8,98 / qm. Neubauerstvermietungen finden teilweise zu EUR 15,00 je qm und mehr statt. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit der letzten Datenerhebung vor etwa vier Jahren für den Mietspiegel 2016 um ca. 14 % gestiegen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für die Gesellschaft auch weiterhin eine Chance und große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommensschichten 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, sodass 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 Objektfinan-

zierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten 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 13. März 2020

Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler
Geschäftsführer



JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
Aktiva	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	27.909,94	30.453,89
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	376.163.809,72	372.117.465,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.231.131,05	6.372.028,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	126.594,84	142.270,67
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.884,71	203.621,32
6. Anlagen im Bau	14.025.206,06	12.299.850,03
7. Bauvorbereitungskosten	1.418.596,56	1.006.168,48
Anlagevermögen insgesamt	398.353.577,83	392.358.302,88
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	12.062.307,22	11.232.928,83
2. Andere Vorräte	108.770,69	127.979,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	334.873,79	254.035,70
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.154,05	13.727,30
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	253.166,35	202.956,84
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.113.149,33	4.562.167,45
Umlaufvermögen insgesamt	24.007.589,68	16.463.963,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	381.975,83	470.409,70
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	81.789,90	91.578,32
Bilanzsumme	422.824.933,24	409.384.254,83

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2019		
Passiva	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Kapitalrücklage	4.966.300,92	4.966.300,92
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	130.108.536,94	119.904.138,17
IV. Jahresüberschuss	8.746.332,57	10.204.398,77
Eigenkapital insgesamt	157.321.170,43	148.574.837,86
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	160.120,00	161.598,00
2. Steuerrückstellung	315.000,00	-
2. Sonstige Rückstellungen	1.542.157,57	1.731.524,20
Rückstellungen insgesamt	2.017.277,57	1.893.122,20
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.964.153,39	238.804.955,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.033.689,15	2.096.926,59
3. Erhaltene Anzahlungen	11.690.638,51	11.300.228,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.503,92	46.522,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.279.964,25	4.260.592,48
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundener Unternehmen	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	83.998,91	75.794,33
Verbindlichkeiten insgesamt	261.312.096,91	256.759.169,36
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.174.388,33	2.157.125,41
Bilanzsumme	422.824.933,24	409.384.254,83

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.493.113,51	47.088.161,34
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	219.700,80	222.140,05
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	901.199,56	562.608,84
Umsatzerlöse insgesamt	50.614.013,87	47.872.910,23
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	829.378,39	660.934,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	641.278,79	525.513,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	428.480,39	3.029.607,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-19.990.364,99	-18.684.190,96
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-781.073,39	-450.908,44
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.330.100,79	-4.507.434,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 408.731,84 (Vj. TEUR 375)	-1.312.479,68	-1.208.315,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.622.660,99	-10.071.078,85
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.265.432,90	-1.563.691,19
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 2.291,59 (Vj. TEUR 3)	2.191,59	2.706,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 15.120,06 (Vj. TEUR 24)	-4.220.871,59	-4.199.348,48
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	-315.000,00	-293.251,92
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.677.358,70	11.113.452,40
13. Sonstige Steuern	-931.026,13	-909.053,63
14. Jahresüberschuss	8.746.332,57	10.204.398,77

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 aktivierungspflichtige Anteil der Sanierungskosten wird im Jahr des Kostenanfalls als Bestandszugang gebucht und gleichzeitig die Restnutzungsdauer auf dreißig Jahre festgelegt. 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 12.062 (Vj. TEUR 11.233) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen	31.12.2019 (EUR)	Vorjahr (EUR)	Davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	
			31.12.2019 (EUR)	Vorjahr (EUR)
Forderungen aus Vermietung	334.873,79	254.035,70	-	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.154,05	13.727,30	-	-
davon gegenüber Gesellschafter	63.370,34	8.298,89	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	253.166,35	202.956,84	-	-
	723.362,44	540.888,09	-	-

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 20 (Vj. TEUR 20) ausgewiesen.

Den Anderen Gewinnrücklagen wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss von 2018 in Höhe von TEUR 10.204 zugeführt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen (TEUR 494), für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen und weitere Personalrückstellungen (TEUR 473) sowie Rückstellungen für die Archivierung von Geschäftsunterlagen und die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten (TEUR 330).

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 letztmalig 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 nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden Aktive latente Steuern nicht angesetzt.

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Sonstige betriebliche Erträge enthält im Wesentlichen aperiodische Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 214 (Vj. TEUR 185). Zudem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 112 (Vj. TEUR 170) enthalten.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen befinden sich periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 113 (Vj. TEUR 53).

Sonstige Angaben

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt	2019 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Verwaltung		
Kaufmännische Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter	41	39
Technische Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter	13	13
Teilzeitbeschäftigte	19	18
	73	69
Betriebsbereich		
Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter im Regiebetrieb, Technische Gebäudeverwalter	25	24
Teilzeitbeschäftigte	2	2
	100	93

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

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Anlagespiegel	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Vortrag	Zugänge
	01.01.2019	2019
	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	823.346,04	11.722,67
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	823.246,04	11.722,67
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	524.797.947,13	2.467.721,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	7.433.239,02	5.728,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	-
Technische Anlagen und Maschinen	316.616,90	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.146.016,19	72.312,40
Anlagen im Bau	12.299.850,03	13.491.307,91
Bauvorbereitungskosten	1.006.168,48	569.144,70
Summe Sachanlagevermögen	547.186.282,70	16.606.214,27
Anlagevermögen insgesamt	548.009.628,74	16.617.936,94

Verbindlichkeitspiegel	31.12.2019	
	Gesamt	Davon
	EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	242.964.153,39	15.927.415,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.033.689,15	67.587,38
davon gegenüber Gesellschafter	1.090.949,38	36.673,43
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	84.090,90	2.391,11
Erhaltene Anzahlungen	11.690.638,51	11.690.638,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.503,92	85.503,92
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.279.964,25	4.279.964,25
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	-
Sonstige Verbindlichkeiten	83.998,91	83.998,91
davon aus Steuern	64.053,44	64.053,44
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.123,17	5.123,17
Summe	261.312.096,91	32.135.108,54

Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibung	Abschreibung	Buchwert
Umbuchungen	Abgänge	kumuliert	des Geschäftsjahres	
2019	2019	31.12.2019	2019	31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
-	-	807.158,77	14.266,62	27.909,94
0,00	0,00	807.158,77	14.266,62	27.909,94
11.922.668,50	-79.940,82	162.944.586,15	10.344.044,35	376.163.809,72
-	-	1.207.836,17	146.625,18	6.231.131,05
-	-	-	-	186.444,95
-	-	190.022,06	15.675,83	126.594,84
-	-	1.044.443,88	102.049,01	173.884,71
-11.765.951,88	-	-	-	14.025.206,06
-156.716,62	-	-	-	1.418.596,56
0,00	-79.940,82	165.386.888,26	10.608.394,37	398.325.667,89
0,00	-79.940,82	165.194.047,03	10.622.660,99	398.353.577,83

Vorjahr	Davon	Davon	Gesichert durch	Gesichert durch
Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1-5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Grundpfandrechte	Ausfallbürgschaften
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
8.017.634,82	27.288.809,00	199.747.928,82	223.414.000,00	18.838.000,00
71.738,92	237.213,35	1.728.888,42	1.882.000,00	-
36.667,00	146.758,64	907.517,31	1.032.000,00	-
2.391,11	9.564,44	72.135,35	-	-
11.300.228,79	-	-	-	-
46.522,44	-	-	-	-
4.260.592,48	-	-	-	-
-	174.148,78	-	-	-
75.794,33	-	-	-	-
71.508,19	-	-	-	-
4.248,24	-	-	-	-
23.772.511,78	27.700.171,13	201.476.817,24	225.296.000,00	18.838.000,00



Wir bauen – gegen
die Wohnungsnot

AUSZUG AUS DEM ANHANG

Geschäftsführung

- Diplom-Ingenieur (Univ.) Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Götz Keßler, München, ab 1. Juli 2019
- Diplom-Kaufmann Manfred Degen, Regensburg, bis 30. Juni 2019
- Immobilienfachwirtin Ute Redlich, Regensburg, bis 30. Juni 2019

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 160 (Vj. TEUR 162).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 18 (Vj. TEUR 18) geleistet.

Nachtragsbericht

Wesentliche Auswirkungen auf die finanzielle Entwicklung der Stadtbau sind durch die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus (SARS-CoV-2) derzeit nicht erkennbar, aber im Zeitablauf auch nicht auszuschließen. Eine Bestandsgefährdung durch den Corona-Virus ist aber aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Des Weiteren sind nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 weist einen Jahresüberschuss von EUR 8.746.332,57 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in

Höhe von EUR 8.746.332,57 den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 13. März 2020

Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unter-

nehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des

Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen

Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Nürnberg, den 3. April 2020

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Andreas Kiefer
Wirtschaftsprüfer

Martin Thiermann
Wirtschaftsprüfer

RICHTFEST

Quartiersentwicklung und Richtfest in der Altdorferstraße

Es passiert viel in unserem Quartier in der Altdorferstraße. Alte Wohngebäude sind abgerissen worden und werden durch neue zeitgemäße Häuser ersetzt. Anstehende Modernisierungen werden geplant und vorangetrieben, damit das Quartier auch weiterhin für unsere Mieter attraktiv und lebenswert bleibt.

Im November 2019 war es soweit, die Stadtbau feierte in der Altdorferstraße 10 ihr kleines Richtfest. Ein

neues gemeinsames Projekt ist dort zusammen mit den tätigen Firmen und Handwerkern entstanden. Es war an der Zeit, sich für die bis dahin erbrachte Arbeit zu bedanken. Bei schon etwas abklingenden Temperaturen ließen wir es uns trotzdem nicht nehmen, dem traditionellen Spruch des Zimmermanns und der Anbringung des Richtbaumes in kleiner Runde zu folgen. Bauherr und Handwerker ließen den Tag dann mit einer gemeinsamen Brotzeit gemütlich ausklingen.

Daten und Fakten:	
Neubauten	
Altdorferstraße 10	15 neue einkommensorientiert geförderte Wohnungen bezugsfertig im Dezember 2020
Altdorferstraße 16	25 Wohnungen und einer neu errichteten Tiefgarage bezogen im Februar 2020
Generalsanierung und Modernisierung, Fertigstellung bis Ende 2022	
Altdorferstraße 14	32 Wohnungen
Altdorferstraße 8	32 Wohnungen



MIETENSTRATEGIE

Bezahlbarer Wohnraum für die Mieter der Stadtbau

Die Stadtbau mit über 7.000 Wohnungen stellt sich täglich den Herausforderungen, die das Thema „Bezahlbarer Wohnraum und Wohnungsmangel“ mit sich bringen. Im Jahr 2019 begleitete uns die Frage nach der angemessenen und sozialverträglichen Miethöhe fast täglich.

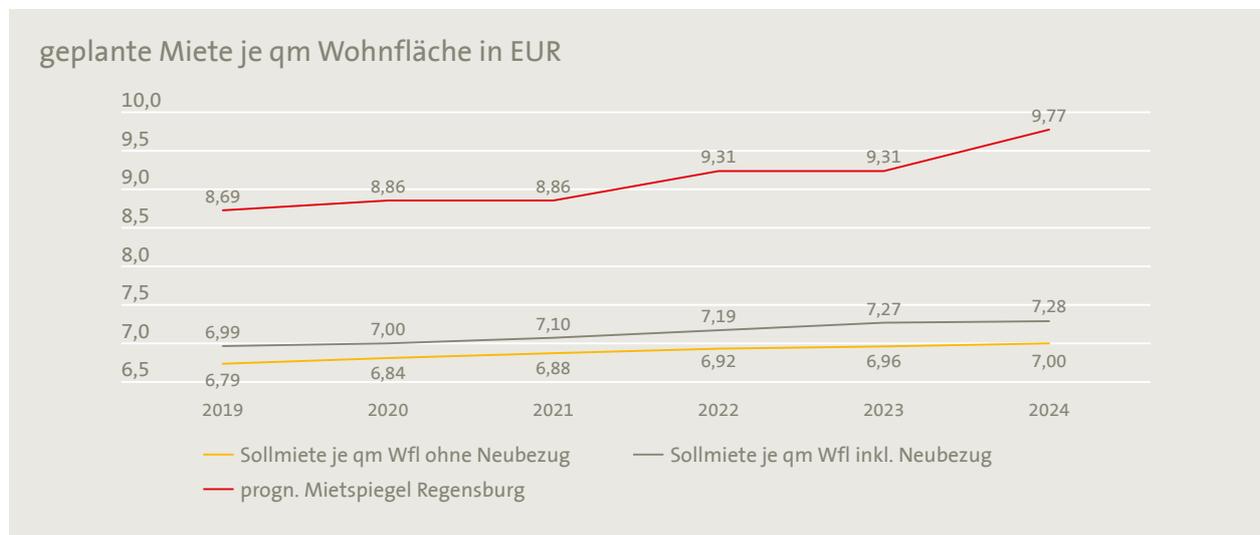
Um der Aufgabe nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, haben wir als Stadtbau eine Mietenstrategie für die nächsten Jahre entwickelt.

Ziel ist es, die Mieten nur moderat zu erhöhen, um weiterhin Mietwohnungen mit angemessenen und bezahlbaren Preisen für die Bevölkerung der Stadt Regensburg zur Verfügung stellen zu können. Unsere derzeitige Mietplanung geht in den nächsten Jahren von einer durchschnittlichen Steigerung von

rund 0,5% für die Bestandswohnungen aus: Damit folgen wir unserem Satzungszweck und stellen breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.

Durch die sehr stark ansteigenden Baukosten in den letzten Jahren, sind im Bereich Neubau und bei umfassend modernisierten Wohnungen höhere Mieten nötig, um eine notwendige Kostendeckung zu gewährleisten. Neuvermietungen werden jedoch nie höher als die Miete des aktuellen Regensburger Mietspiegels angesetzt. Dies wird auch in Zukunft so beibehalten.

Die Stadtbau sieht es auch weiterhin als ihr Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Regensburg zu erhalten und neu zu schaffen.





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