



# GESCHÄFTSBERICHT 2020





# BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Seite	Inhalt
03	<b>Auf einen Blick</b>
04	<b>Unternehmensleitbild</b>
05	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
06	<b>Die Stadtbau – fast überall in Regensburg</b>
07	<b>Mieterbeirat</b>
09	<b>Organe der Gesellschaft</b>
10	<b>Imageteil</b>
12	<b>Bauvorhaben und Sanierungen 2020</b>
16	<b>Richtfest in der Berliner Straße</b>
18	<b>Jahresrückblick 2020</b>
24	<b>Unsere Auszubildenden</b>
26	<b>Bericht der Geschäftsführung</b>
34	<b>Jahresabschluss</b>
34	Bilanz
36	Gewinn- und Verlustrechnung
37	Bestätigungsvermerk

## Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2020	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	98	100
Wohnungen	Anzahl	7.198	7.070
Garagen / Stellplätze	Anzahl	4.489	4.377
Wohn-/Nutzfläche	qm	520.378	511.489
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	7,10	6,99
Bilanzsumme	TEUR	427.720	422.825
Anlagevermögen	TEUR	399.506	398.354
Eigenkapital	TEUR	164.298	157.321
Umsatzerlöse	TEUR	51.883	50.614
Jahresüberschuss	TEUR	6.977	8.746
Instandhaltung	TEUR	10.281	8.491
Neubau / Modernisierung	TEUR	11.421	16.534

# 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 Bürger und Bürgerinnen 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 ihren gewohnten Umgebungen 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 2020 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 2020 in vier Sitzungen unterrichtet.

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

Regensburg, den 06. Mai 2021

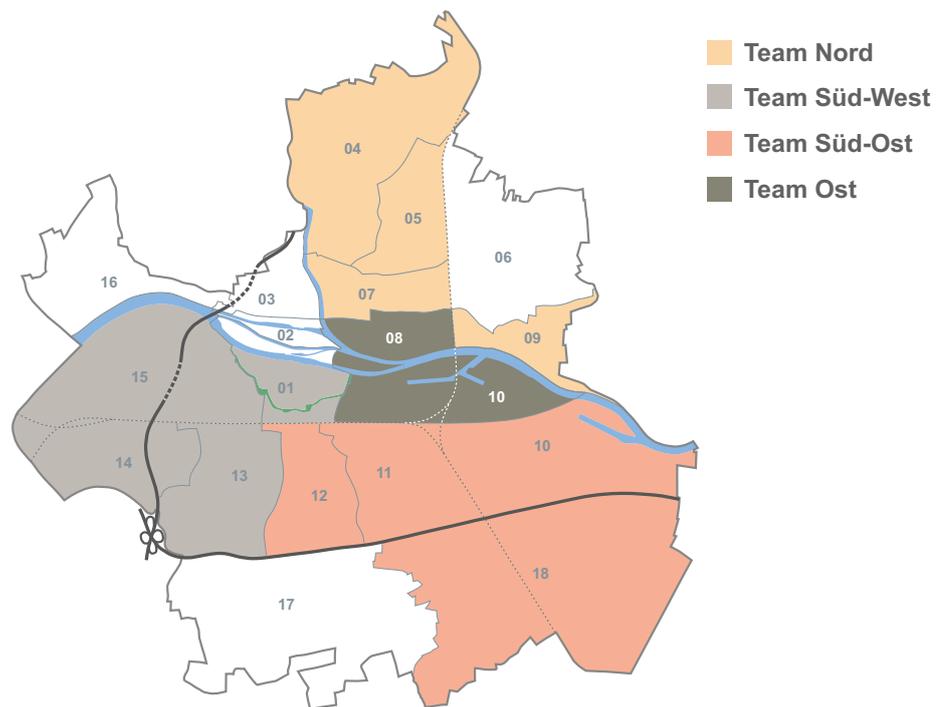
Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Vorsitzende

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2020 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 2020 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 2020 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 – Leoprechting – Graß          |
| 06 Brandlberg – Keilberg       | 12 Galgenberg      | 18 Burgweinting – Harting                    |

Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2020)	Gesamtanzahl: 7.198
01 Innenstadt	264
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.446
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	545
16 Ober- und Niederwinzer – Kager	-
17 Oberisling – Leoprechting – 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	Mieterbeirat Ost
05 Wilhelm Fuchs	01 Cornel Schürger	11 Erwin Eberl	08 Eduard Kapusta
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	
	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	





98 Mitarbeiter

7.198 Wohnungen

4.489 Garagen / Stellplätze

520.378 qm Wohn- und Nutzfläche

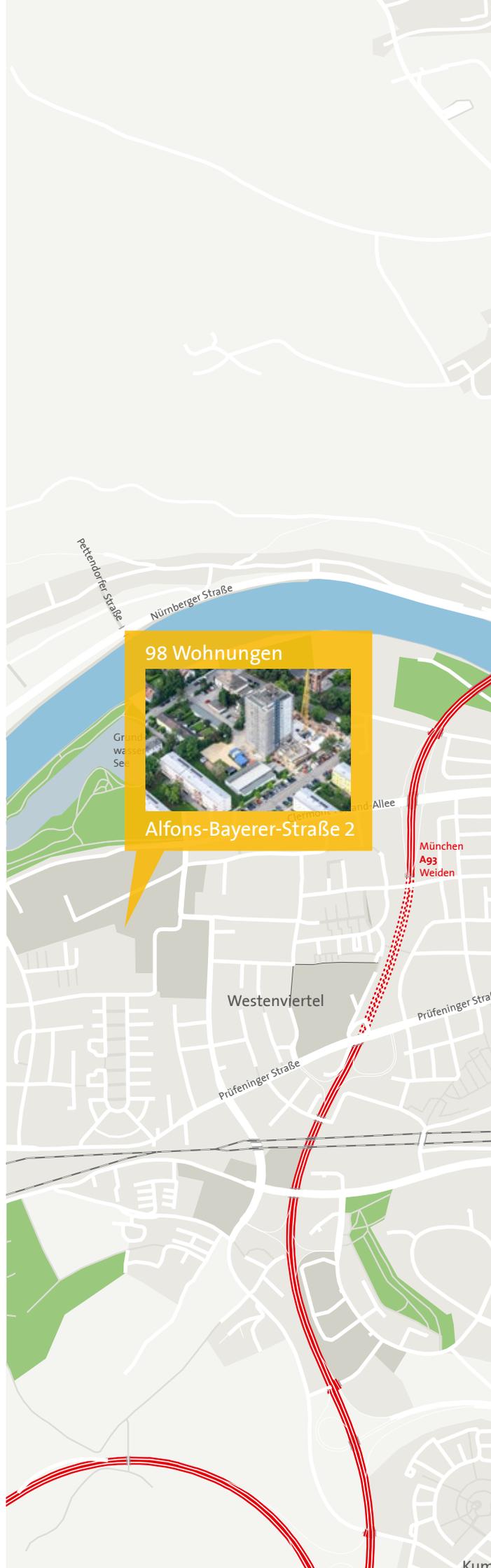
## ORGANE DER GESELLSCHAFT

<b>Aufsichtsrat im Zeitraum 01.01.2020 bis 19.06.2020</b>	
Gertrud Maltz-Schwarzfischer Zweite Bürgermeisterin der Stadt Regensburg	Vorsitzende
Katja Vogel M. A., Leiterin Unternehmens- kommunikation und Marketing	Stellvertretende Vorsitzende, Stadträtin der Stadt Regensburg
Ludwig Artinger Amtsgerichtsdirektor	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Dagmar Kick Regierungshauptsekretärin	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Margit Kunc Arbeitsmedizinische Assistentin i. R.	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Dr. Klaus Rappert Richter am Landgericht	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Johann Renter Feinmechaniker i. R.	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Christian Schlegl Diplom-Ingenieur	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Erich Tahedl Berufssoldat a. D.	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
<b>Aufsichtsrat im Zeitraum 19.06.2020 bis 31.12.2020</b>	
Gertrud Maltz-Schwarzfischer Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg	Vorsitzende
Erich Tahedl Berufssoldat a.D.	Stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ellen Bogner Pflegerkraft	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Theresa Eberlein Bauingenieurin, Duale Studentin	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Christian Janele Unternehmer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Dr. Klaus Rappert Vorsitzender Richter am Landgericht	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Maria Simon Dipl.-Sozialpädagogin (FH)	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Benedikt Suttner Grundschullehrer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ernst Zierer Fachkrankenpfleger für Psychiatrie	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
<b>Sachverständige Berater des Aufsichtsrates</b>	
Prof. Dr. Georg Stephan Barfuß	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Christine Schimpfermann	Planungs- und Baureferentin Berufsmäßige Stadträtin der Stadt Regensburg
<b>Geschäftsführer</b>	
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 8.000 ansteigen wird.



60 Wohnungen



Berliner Straße 21 – 27

120 Wohnungen

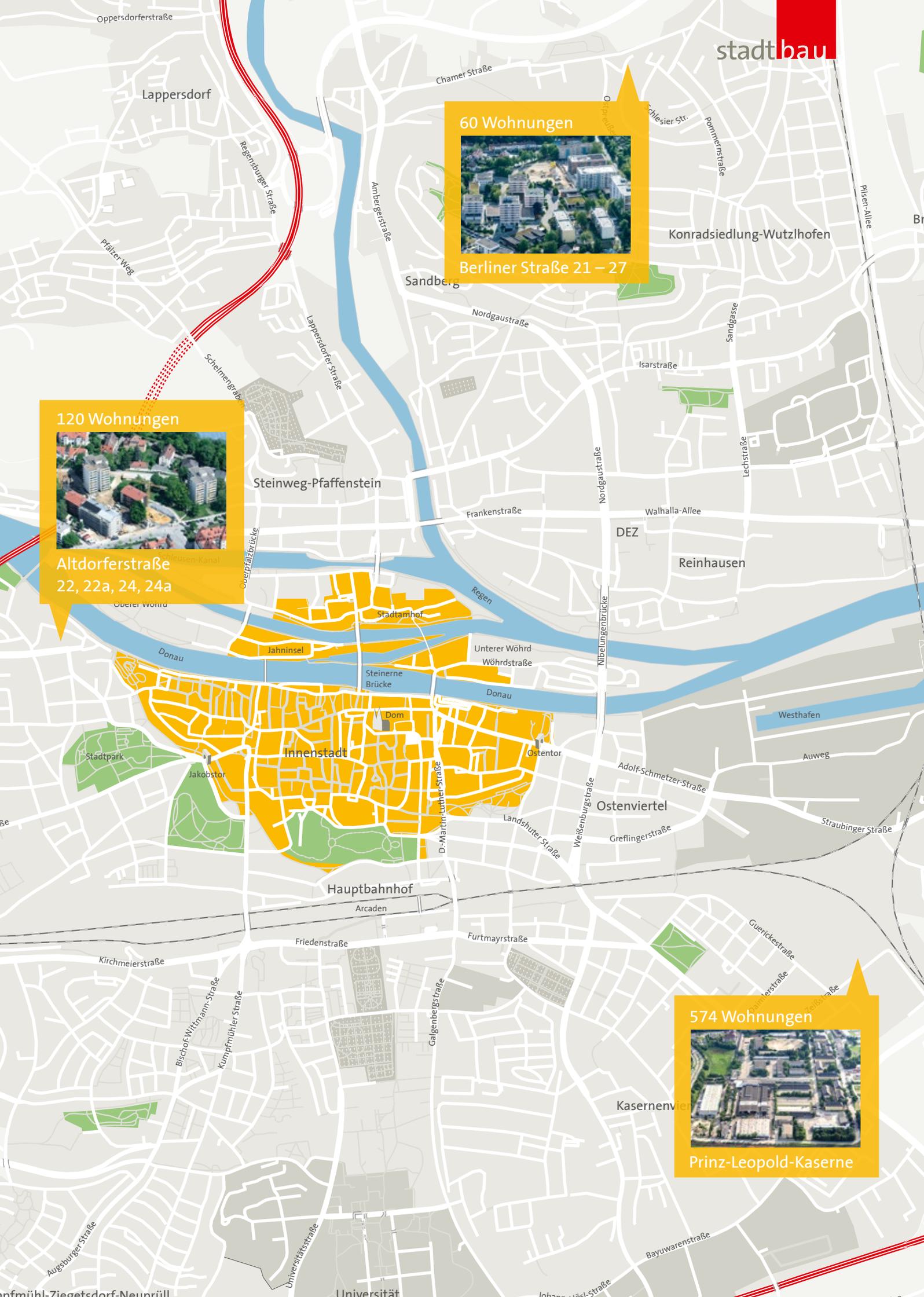


Altdorferstraße  
22, 22a, 24, 24a

574 Wohnungen



Prinz-Leopold-Kaserne



# BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2020

## Alfons-Bayerer-Straße 2



-  **Technischer Baubeginn:** November 2020
-  **Fertigstellung:** Dezember 2022
-  **Modernisierung** von 58 Wohneinheiten und
-  **Neubau** von 40 Wohneinheiten und
-  33 Tiefgaragenstellplätze

Die Stadtbau führt eine Generalsanierung des Hochhauses mit 16 Stockwerken durch.

Zusätzlich entsteht ein angrenzender Neubau, welcher zukünftig weitere 40 Wohneinheiten bietet.

Bei der Gestaltung der Fassade spielen ästhetische Nachhaltigkeit und Rezyklierfähigkeit eine große Rolle.

Als Kooperationspartner für ein Mieterstromprojekt, geplante Photovoltaik Anlage und die Heizzentrale konnte die REWAG gewonnen werden.

## Berliner Straße 33/35 (wird zu 33) und 37/39 (wird zu 37)



-  **Technischer Baubeginn:** Dezember 2018
-  **Fertigstellung:** Oktober bzw. Dezember 2020
-  **Neubau** von 40 und 48 Wohneinheiten und
-  Tiefgarage und ca. 78 Stellplätze

Die von der Stadtbau errichteten Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Tiefgaragenstellplätzen sind ein weiterer Schritt auf dem Weg zur zukunftsfähigen Entwicklung des Quartiers in der Konradsiedlung.

## BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2020

### Vilsstraße 8, 10



**Technischer Baubeginn:** Oktober 2020



**Fertigstellung:** Oktober 2021



**Strangsanierung und  
Modernisierung der Bäder**



32 Wohneinheiten

Die notwendige Strangsanierung erfolgt im bewohnten Zustand.

### Am Flachberg 1, 2, 3



**Technischer Baubeginn:** November 2020



**Fertigstellung:** Oktober 2021



**Strangsanierung und  
Modernisierung der Bäder**



27 Wohneinheiten

Die notwendige Strangsanierung erfolgt im bewohnten Zustand.

# BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2020

## Altdorferstraße



### Altdorferstraße 14

Das punktförmige Bestandsgebäude wird von der Stadtbau komplett modernisiert und energetisch ertüchtigt.

-  **Technischer Baubeginn:** Mai 2020
-  **Fertigstellung:** Oktober 2021
-  **Modernisierung:** 32 Wohneinheiten

### Altdorferstraße 10

Die entstandenen Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen konnten fristgerecht bezogen werden.

-  **Technischer Baubeginn:** Mai 2019
-  **Fertigstellung:** Oktober 2020
-  **Neubau von 15 Wohneinheiten**
-  33 Stellplätze in TG Altdorferstraße 16

### Altdorferstraße 16

Die Wohnungsbezüge für die Zwei- und Dreizimmerwohnungen konnten bereits für Februar 2020 ermöglicht werden.

-  **Technischer Baubeginn:** Mai 2018
-  **Fertigstellung:** Februar 2020
-  **Neubau von 25 Wohneinheiten**
-  33 Stellplätze in TG Altdorferstraße 16

## BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2020

### Prinz-Leopold-Kaserne



#### Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Auf der letzten großen Konversionsfläche im Stadtgebiet, dem Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne, soll in größerem Umfang vielfältiger und bezahlbarer Wohnraum auf stadteigenen Flächen entwickelt werden.

In einem ersten Schritt wurde als zentrale Grundlage für die Entwicklung der Prinz-Leopold-Kaserne das am 25. Juli 2019 beschlossene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) „Innerer Südosten Regensburg“ bestätigt. Das Gebiet ist nun Teil des Förderprogramms „Soziale Stadt“.

In einem zweiten Schritt wurde 2020 ein Ideenwettbewerb ausgelobt, der als Grundlage für die Nachfolgenutzung der Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne und der angrenzenden Areale dient. Der städtebauliche Wettbewerb, der die Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplans liefert, erstreckte sich vom 5. März 2020 bis zum 19. Juni 2020.

Gewonnen hat der Entwurf von  
„ISS research | architecture | urbanism“.



Siegerentwurf städtebaulicher Wettbewerb



Wir bauen – gegen  
die Wohnungsnot

## RICHTFEST

### Richtfest in der Berliner Straße

In der Konradsiedlung, dem Wohnquartier der Stadtbau im Stadtnorden von Regensburg, gab es am 16. Januar 2020 Grund zu feiern. Dass es für eine längere Zeit unser letztes Fest sein sollte, konnte damals noch keiner vorhersehen.

Am Donnerstag, den 16. Januar feierte die Stadtbau gemeinsam mit ihren Partnern, geladenen Gästen sowie Bürgermeisterin Gertrud Maltz-Schwarzfischer und Bürgermeister Jürgen Huber das Richtfest für die Berliner Straße 33 bis 37. Für Verpflegung, musikalische Unterhaltung und strahlenden Sonnenschein war gesorgt.

Ab Dezember 2020 wird in die beiden neuen Wohnbauten mit 40 bzw. 48 Wohneinheiten Leben einkehren. Neue Mieter:innen werden zwischen den Gebäuden auf den entstehenden Freiflächen Raum für Begegnungen haben, eine barrierefreie Erreichbarkeit ihrer Wohnungen durch die Aufzugsanlagen und durch das vorhandene Nahwärmenetz eine ökologisch wertvolle Versorgung.



**Baubeginn:** Dezember 2018



**Fertigstellung:** Dezember 2020



**Einheiten:** 40 + 48 Wohneinheiten

**Geschosszahl:** 5 + 6 Geschosse

**Wohnfläche:** 55 Zweizimmerwohnungen und 33 Dreizimmerwohnungen



**Stellplätze:** 78 Tiefgarage und 63 + 53 Fahrräder

In den nächsten Jahren werden weitere Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Konradsiedlung vorangetrieben und derzeit finden dafür Machbarkeitsuntersuchungen und Grundlagenermittlungen statt. Die Stadtbau verfolgt die Strategie, das Quartier der Konradsiedlung für die zukünftigen Anforderungen unter ökologischer und sozialer Ausrichtung zu entwickeln. Dabei geht es nicht nur um die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum, sondern auch die soziale und gewerbliche Infrastruktur stehen im Fokus.



# JAHRESRÜCKBLICK 2020

## JANUAR

16.01.2020

Richtfest in der Berliner Straße



Mitte Januar

Umstellung auf die neue Telefonanlage

22.01.2020

Kick-Off-Veranstaltung der **Organisationsentwicklung** des Bereichs Wohnungsverwaltung

## FEBRUAR

01.02.2020

Neue Betriebsvereinbarung für flexiblere „Arbeitszeitregelung“

06.02.2020

Die Stadtbau gründet einen **Mitarbeiterverein**

18.02.2020

Das **Intranet** bekommt „ein neues Kleid“ und wird überarbeitet

# 2020

## MÄRZ / APRIL



**05.03.2020**

Beginn des **Städtebaulichen Ideenwettbewerbs** der Stadt Regensburg für die Prinz-Leopold-Kaserne, welcher bis zum 19.06.2020 andauerte

**12./13.03.2020**

**Führungskräfte-Schulung** erster Teil

**17.03.2020**

**Schließung** des Verwaltungsgebäudes für Kundenverkehr und andere externe Personen aufgrund der Corona-Pandemie



**Sperrung** unserer Spielplätze aufgrund des Beschlusses der Bundesregierung infolge der Corona-Pandemie

**17.03.2020**

**Erste Skype Besprechung** mit einer externen Firma

**18./19.03.2020**

Einrichtung von **Home-Office Arbeitsplätzen** durch die hauseigene IT

Die Bundesregierung sprach pandemiebedingt im März 2020 das Kontaktverbot aus. Die Unternehmen bekamen die Vorgabe, das Arbeiten von zu Hause aus ermöglichen zu müssen, sofern es die Tätigkeit zulässt. Unsere interne IT hatte rechtzeitig mit der Planung begonnen und frühzeitig Kontakt zu unserem externen IT-Dienstleister aufgenommen und konnte zügig ausreichend notwendige Hardware organisieren. Viele Mitarbeiter:innen konnten schnell in den Home-Office-Modus wechseln. Übergangsweise hatten sich einige Kolleg:innen dazu bereit erklärt, ihren privaten Computer für die Einrichtung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Home-Office-Verpflichtung waren Präsenz-Besprechungen nicht mehr möglich, weshalb ab dem damaligen Zeitpunkt auf Videokonferenzen umgestellt wurde. Für die meisten Kolleg:innen eine ganz neue und große Herausforderung. Es fanden anfangs sehr engmaschige Videokonferenzen mit der Geschäftsleitung und den Bereichsleitungen statt, um sich über auftretende Probleme und aktuelle Themen auszutauschen. Um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten und den Service für unsere Mieterinnen und Mieter anbieten zu können, wurden sowohl der Post- als auch der Rechnungseingang digitalisiert.

# JAHRESRÜCKBLICK 2020

## MAI

04.05.2020

**Wiederaufnahme des Parteiverkehrs**  
mit Terminvereinbarung

06.05.2020

**Aufhebung** der pandemiebedingten  
Spielplatzsperrungen



07.05.2020

Organisationsgespräch und Kick-Off für  
die Einführung eines neuen **ERP-Systems**

In der Aufsichtsratssitzung, Ende April,  
wurde die Umstellung von dem bisher  
genutzten Wohnungsverwaltungs-  
programm auf ein neues ERP-System  
beschlossen.

Neben der Sicherstellung aller hardware-  
technischen Voraussetzungen sowie der  
unerlässlichen Aufbereitung aller Stamm-  
daten, fanden im Laufe des Jahres zahl-  
reiche und umfassende Schulungen  
sowie Workshops statt, um einen  
möglichst reibungslosen Start des  
Echtbetriebs zu gewährleisten. Es gab  
sowohl Präsenztermine als auch Online-  
Schulungen für alle Mitarbeiter:innen.

13.05.2020

Im Mai und Juni fanden die Ergebnis-  
präsentationen und daraus resultierende  
Workshops der „**Gefährdungsbeurteilung**  
zur **psychischen Belastung**“ in den einzel-  
nen Bereichen der Stadtbau statt.

Die Gefährdungsbeurteilung zur psychischen  
Belastung ist eine arbeitsschutzgesetzliche  
Pflicht und wurde im Jahr 2019 erneut  
initiiert und in alle Bereiche der Stadtbau-  
GmbH durchgeführt. Hierzu hatte jede/r  
Mitarbeiter:in die Möglichkeit online und  
anonym die dafür vorgesehenen Fragen zu  
beantworten. Die Ergebnisse wurden den  
jeweiligen Bereichen in fünf Veranstaltungen  
vorgestellt. Im Rahmen dieser Ergebnisvor-  
stellung wurden, bei Bedarf, Maßnahmen  
erarbeitet und als Maßnahmeplan festge-  
halten. Jede/r Mitarbeiter:in hatte darüber  
hinaus auch die Möglichkeit, sich eine  
individuelle Auswertung des Ergebnisses  
zukommen zu lassen.

28.05.2020

Benennung der **neuen Aufsichtsrats-**  
**sowie Stiftungsbeiratsmitglieder** durch  
den Stadtrat

## JUNI / JULI / AUGUST

16./17.06.2020

Führungskräfte-Schulung zweiter Teil

19.06.2020

Erste Sitzung des neuen Aufsichtsrates

29.06.2020

Umstellung der **Umsatzsteuer** in den Programmen der Stadtbau aufgrund der von der Bundesregierung festgelegten und von 01.07. – 31.12.2020 befristeten Umsatzsteuersenkung

28./29.07.2020

Preisgerichtssitzung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb PLK der Stadt Regensburg

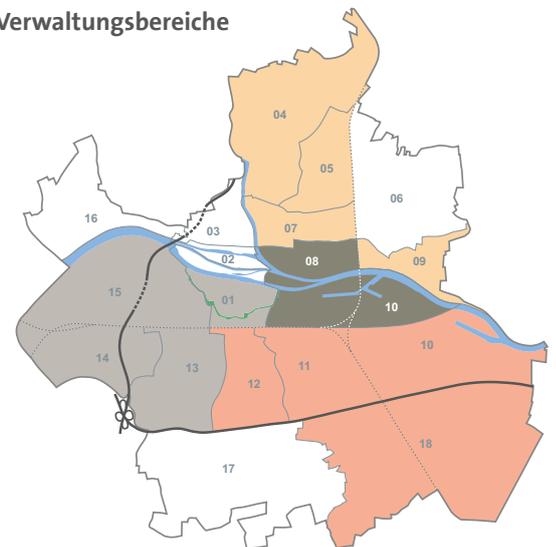


## SEPTEMBER



01.09.2020

Aufteilung unseres Wohnungsbestandes von **drei in vier Verwaltungsbereiche**



Als Ergebnisoptimierung aus der Organisationsentwicklung im Bereich Wohnen entstanden vier Teams mit teilweise neuen Zuordnungen. Das neue Team Ost entstand größtenteils durch die Abspaltung des bereits bestehenden Teams Süd-Ost. Außerdem wurde der Stadtteil Weichs von Team Nord zu Team Ost zugeordnet. Die Stelle des dadurch notwendig gewordenen vierten Teamleiters wurde zeitnah besetzt. In Team Süd-West gab es keine Veränderungen.

01.09.2020

**Bereitstellung der Echt Daten im neuen ERP-System.** Das neue und alte System laufen parallel und die Stammdateneingabe muss in beide gepflegt werden.

**10.09.2020**

Beschluss zur Gründung des **Mitarbeitervereins** „Bergfreunde Stadtbau Regensburg e. V.“

**17.09.2020**

Festlegung, den Publikumsverkehr auch weiterhin nur auf **Terminvereinbarung** zu beschränken

Infolge der Corona-Pandemie konnten die Mieterinnen und Mieter nur noch in Ausnahmefällen und mit Termin das Bürogebäude betreten. In Anbetracht der Home-Office-Regelung sowie der Feststellung, dass viele Anliegen der Mieter:innen auch ohne persönlichen Kontakt bearbeitet werden konnten, wurde die Entscheidung getroffen, die inzwischen gut angenommenen Terminvereinbarungen über die Pandemie hinaus beizubehalten. So können zukünftig auch lange Wartezeiten vermieden werden.

**22./23.09.2020**

**Führungskräfte-Schulung** dritter Teil

**29./30.09./01.10.2020**

Abnahme und Kontrolle der Echtdaten im neuen **ERP-System**

**Schließung des Bürogebäudes** aufgrund des systemumstellungsbedingten Echtdatenabzuges

**06.10.2020**

**Start des Echtbetriebs** im neuen ERP-System, parallele Stammdateneingabe sowie Nachpflege der seit 01.09.2020 dokumentierten Stammdatenänderungen

**22.10.2020**

Kick-Off-Veranstaltung der **Organisationsentwicklung** des technischen Bereichs

**29./30.10.2020**

**Workshop** für unsere Mitarbeiter:innen im wohnungswirtschaftlichen Bereich zum Thema „Konfliktmanagement“

## DEZEMBER



01.12.2020

**Umstrukturierung** des wohnungswirtschaftlichen Bereichs

Die Mitarbeiter:innen des Mieterbüros wurden den vier Teams zugeordnet, somit gibt es für unsere Mieter:innen feste Ansprechpartner und Anlaufstellen. Zudem wurde das Team „Interessentenverwaltung und Scoring“ neu gebildet.

01.12.2020

Aufstellen und Schmücken des **Weihnachtsbaums**

Pandemiebedingt mussten im Geschäftsjahr sowohl der Betriebsausflug als auch die Weihnachtsfeier leider abgesagt werden. Trotzdem haben es sich die Mitarbeiter:innen nicht nehmen lassen, den traditionellen Christbaum im Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes aufzustellen und zu schmücken. Auch der jährliche „Weihnachtspullovertag“ einiger Kolleg:innen durfte für ein bisschen Weihnachtsstimmung nicht fehlen.

14./16.12.2020

**(Online-)Betriebsversammlungen**

Aufgrund der Pandemie und der damit einhergehenden Kontaktbeschränkungen konnte die Betriebsversammlung leider nicht in gewohnter Form stattfinden. Um diese Problematik zu lösen, fanden fünf Betriebsversammlungen mit einer geringen, coronakonformen Teilnehmerzahl statt. Da Videokonferenzen zu diesem Zeitpunkt bereits routiniert stattfanden, war es für einen Teil der Kolleg:innen kein Problem mehr, zeitgleich digital an der Versammlung teil zu nehmen.

22.12.2020

Das **Weihnachtsgeschenk** der Stadtbau an ihre Mitarbeiter:innen für die coronabedingten abgesagten Firmenveranstaltungen im Jahr 2020: „Wir feiern Weihnachten im Sommer“ – Aktionstag im Jahr 2021, wenn die „Normalität“ wieder eingeleitet ist.





## Unsere Azubis im Gespräch zum Thema „Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bei der Stadtbau“

Auch im Jahr 2020 bot die Stadtbau erneut jungen und interessierten Menschen die Möglichkeit, eine Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann zu absolvieren. Durch die jahrelang gesammelten Erfahrungen der Stadtbau im Ausbildungsbereich handelt es sich um ein routiniertes Einarbeiten der Auszubildenden in verschiedenen Bereichen, um den jungen Menschen

die Tätigkeiten praktisch nahezubringen. Zudem findet die in der Regel dreijährige Ausbildung nicht nur im Betrieb der Stadtbau statt, sondern auch blockweise in der Berufsschule, ein sogenanntes duales Ausbildungssystem, das abwechslungsreich durch die unterschiedlichen Ausbildungsorte gestaltet ist.

### 1. Lehrjahr

#### Auszubildende 1. Lehrjahr (seit 09/2020): Herr Brandl und Herr Preißl

Eine Ausbildung bei der Stadtbau bietet eine große Bandbreite an Themengebieten der Immobilienbranche, die in verschiedenen Abteilungen behandelt werden und schafft gute Arbeitsbedingungen. In den ersten Monaten bei der Stadtbau konnten wir die Arbeitsabläufe, die sowohl im Verwaltungsgebäude als auch im Außendienst stattgefunden haben, intensiv kennenlernen. Es kam schnell zu einer angenehmen Routine. Zum jetzigen Zeitpunkt ist unser beider Favorit die

kaufmännische Abteilung, da wir uns hier beide besonders wohlfühlen und es bisher der interessanteste Bereich war. Auch die durch die Gleitzeit selbst gegebene Struktur und die abwechslungsreiche Einteilung in sehr unterschiedliche Einsatzgebiete halten wir für sehr gut. Von den nächsten zwei Jahren erhoffen wir uns, dass es weiterhin so eine fordernde, abwechslungsreiche und interessante Zeit bleibt, wie es bisher war.

## UNSERE AUSZUBILDENDEN

### 2. Lehrjahr

#### Auszubildender 2./3. Lehrjahr: Herr Meller

Die Stadtbau ist ein großes und vielseitiges Wohnungsunternehmen mit guten Zukunftschancen. Die vielfältigen Aufgaben und der Kontakt mit den Mietern im Mieterbüro machen mir sehr viel Spaß, hier fühle ich

mich gut aufgehoben. Besonders an der Ausbildung ist definitiv, einen breit gefächerten Einblick in verschiedene Abteilungen und deren Arbeitsabläufe zu erhalten. Bisher wurden meine Erwartungen gut erfüllt.

### 3. Lehrjahr

#### Auszubildende 3. Lehrjahr/Übernahme nach der Ausbildung: Frau Lengfelder und Frau Szymik

Wir empfinden es als sehr positiv, dass ein Auszubildender in verschiedene Abteilungen reinschnuppern und mitarbeiten kann. Dadurch war es sehr abwechslungsreich und wir haben einen Weitblick für unsere späteren Aufgabengebiete erhalten. In unserer Ausbildung konnten wir zudem durch die Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen viele Kontakte knüpfen, mit denen wir nun auch teilweise privaten Kontakt pflegen. Ferner gefiel uns beiden die kaufmännische Abteilung am besten, bei Frau Szymik insbesondere die Kasse inkl. Mahn- und Klagewesen. Hier wurde uns ebenso gelehrt, über seinen eigenen Schatten zu springen, Fragen zu stellen und vor allem nicht sofort aufzugeben. Die Übernahme nach der Ausbildung lief bei uns ziemlich unterschiedlich ab.

Frau Lengfelder: Bei mir war nach der Ausbildung noch nicht klar, welcher Abteilung ich zugeteilt werden soll und ich hing ein bisschen in der Luft. Jedoch ergab sich für mich die Möglichkeit, im Controlling zu arbeiten und bei der Einführung des neuen ERP-Systems zu unterstützen. Diese Aufgabe nahm ich dankend an und bin sehr zufrieden damit.

Frau Szymik: Ich wurde in den letzten fünf Monaten meiner Ausbildung bereits in meine zukünftige Abteilung eingearbeitet, teilweise im Verwaltungsgebäude, teilweise auch im Home-Office. Mithilfe der Kolleginnen habe ich es allerdings gut gemeistert und es fand eine reibungslose Übernahme statt.

Nun, nach Abschluss unserer Ausbildung, übernehmen wir mehr Verantwortung, bearbeiten unsere Aufgaben selbstständig und können uns diese auch zeitlich eigenhändig einteilen. Die Stadtbau bietet in jedem Fall die Chance, Berufserfahrung nach der Ausbildung in einem zukunftssicheren Unternehmen mit gutem Arbeitsklima zu sammeln. Für die Zukunft hoffen wir auf eine allzeit gute Zusammenarbeit mit den Kolleg:innen und, dass wir die Möglichkeiten der Weiterbildung gut nutzen können.

#### Auszubildende für das kommende Ausbildungsjahr 2021: Frau Lamml und Herr Roth

Durch das Aufzeigen der Perspektiven und der vielfältigen Aufgabengebiete im Vorstellungsgespräch wurde unser Interesse geweckt. Die Zusammenarbeit mit Kolleg:innen in einem regionalen, zukunftssicheren Unternehmen und der Spaß am Umgang mit den Mietern ist uns wichtig, zudem die Stadtbau viele soziale und wohnungswirtschaftliche Aspekte mit-

einander vereint. Wir hoffen darauf, unseren Teil zur erfolgreichen Arbeit beitragen zu können, uns schnell in das Team zu integrieren und dadurch viele Einblicke in diese Branche zu erhalten. Die Ausbildung wird uns außerdem sicherlich in unserer persönlichen Weiterentwicklung bestärken, um später auch mögliche Weiterbildungschancen in Angriff nehmen zu können.

# 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. 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. Hierbei wird primär die Klientel bedient, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwer tut.



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 % auf TEUR 50.829 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 2,9 % auf TEUR 38.526, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 6,8 % auf TEUR 12.170 erhöhten. Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen

lag im Berichtsjahr bei EUR 7,10 (Vj. EUR 6,99) je qm Wohnfläche und Monat. Der Anstieg ist insbesondere durch die Neubautätigkeit verursacht. Die Erlösschmälerungen betrugen TEUR 2.313 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

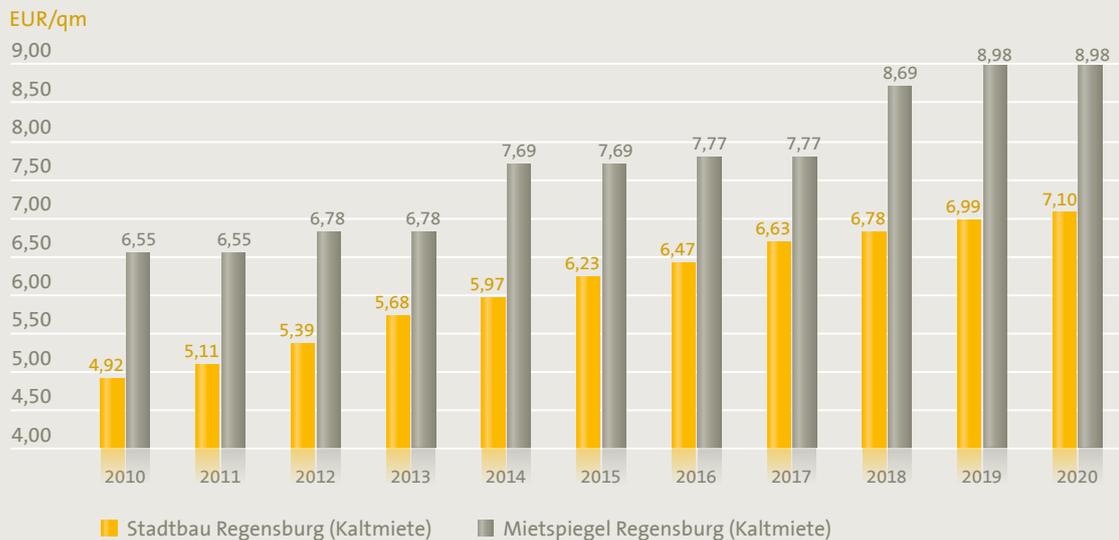
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	40.648	39.536
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	12.170	11.394
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	324	306
Erlösschmälerungen	-2.313	-1.743
	<b>50.829</b>	<b>49.493</b>

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2020 mit EUR 7,10 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 1920-er Jahren im Kasernenviertel bis zu EUR 12,01 je qm für das neugebaute Ein-Zimmer-Appartement im Ostenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2020 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 51.883 (Vj. TEUR 50.614) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 6.977 (Vj. TEUR 8.746) ab.

Umsatzerlöse



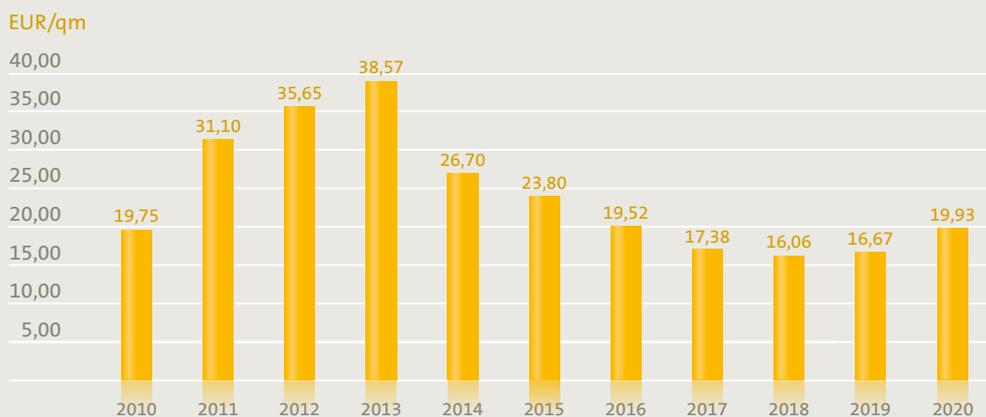
## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betrugen TEUR 11.277 (Vj. TEUR 11.368).

insgesamt TEUR 10.281 (Vj. TEUR 8.491) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 19,93 (Vj. EUR 16,67) 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 2020 umfasste der eigene Bestand 7.198 Wohnungen, darunter 2.302 preisgebundene Wohnungen und 1.204 einkommensorientiert geför-

derte Wohnungen (EOF), darüber hinaus 54 Gewerbeeinheiten, 4.489 Garagen/Stellplätze und 59 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2020	31.12.2019
<b>Wohnungen</b>	<b>7.198</b>	<b>7.070</b>
davon preisgebunden	2.302	2.327
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.204	1.189
<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<b>Garagen / Stellplätze</b>	<b>4.489</b>	<b>4.377</b>
<b>Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
	<b>11.800</b>	<b>11.560</b>

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um 128 Wohnungen erhöht. In diesem Zeitraum wurden 128 Neubauwohnungen

fertiggestellt. Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 520.378 qm.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Wohn- und Nutzfläche (inkl. Fonds-finanzierte Einheiten)



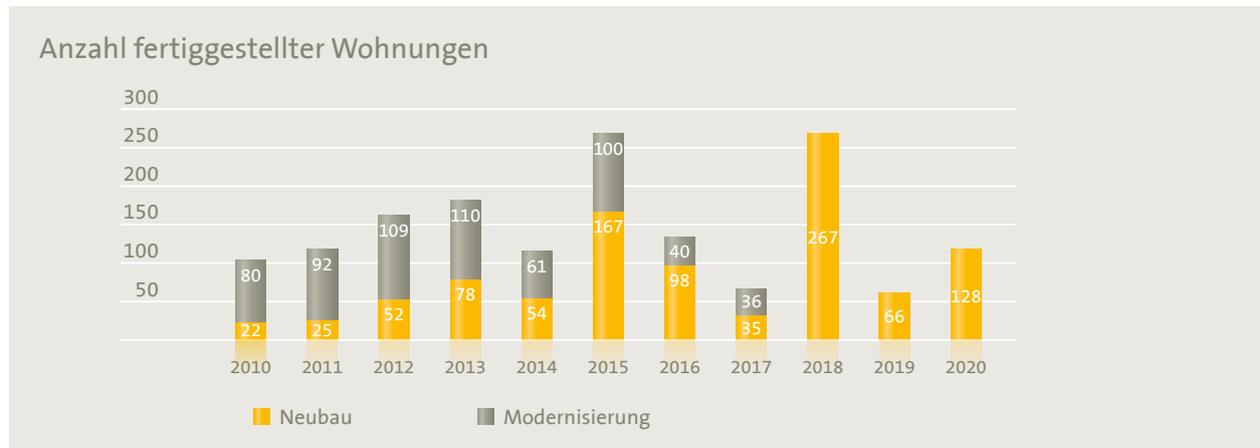
\*Die Wohn-/Nutzfläche hat sich im Jahr 2010 durch die erstmalige Datenerfassung von vorhandenen Stellplatzflächen um 13.984 qm erhöht.

## Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende und fertiggestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 11.421 aktiviert.

Fertiggestellte Wohnungen in 2020	Neu	Modernisierung	Förderung
Altdorferstraße 16	25		freifin.
Altdorferstraße 10	15		EOF/freifin.
Berliner Straße 33	40		freifin.
Berliner Straße 37	48		freifin.
	<b>128</b>		

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Bauüberhang zum 31.12.2020:

Zum 31.12.2020 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Alfons-Bayerer-Straße 2		58	2022
Alfons-Bayerer-Straße 2a inkl. TG	40		2022
Altdorferstraße 14		32	2021
Berliner Straße 21, 23, 25, 27	60		2022
	<b>100</b>	<b>90</b>	

### Ertragslage

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist im Geschäftsjahr 2020 auf TEUR 8.975 (Vj. TEUR 10.371). Dieser Rückgang ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf die gestiegenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, vor allem Instandhaltungskosten, zurückzuführen. Somit konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 6.977 (Vj. TEUR 8.746) erzielen. Es wurden im Berichtsjahr

keine Erträge aus Anlagenverkäufen erzielt.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 hat sich das aktuelle Ergebnis in der erwarteten Prognose eingestellt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

	2020 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	8.975	10.371
Bau- und Verkaufstätigkeit	-102	-29
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	26	31
Kapitalbereich	-1.000	-1.066
Sonstiger Bereich	-922	-561
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.977</b>	<b>8.746</b>

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,4 % (Vj. 37,2 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 242.579. 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 101,8 % (Vj. 101,0 %) d. h., dass die Summe aus Eigenkapital und langfristigen Fremdkapital knapp über der Summe des Anlagevermögens liegt.

Kapitalstruktur	31.12.2020		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	164.298	38,4	157.321	37,2	6.977	+4,4
Langfristige Fremdmittel	242.579	56,7	245.158	58,0	-2.579	-1,1
Sonstiges kurzfristiges Kapital	20.843	4,9	20.346	4,8	497	+2,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>427.720</b>	<b>100,0</b>	<b>422.825</b>	<b>100,0</b>	<b>4.895</b>	<b>+1,2</b>

Die Fremdmittel der Stadtbau werden von verschiedenen Kreditgebern bereitgestellt. Bei Neuaufnahme von Finanzierungen nutzen wir Fördermitteldarlehen der Bayern Labo 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 Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 1.535 auf TEUR 17.921 verringert.

Cashflow	2020 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	6.977	8.746
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	10.942	10.711
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-3	-1
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5	0
<b>Cashflow</b>	<b>17.921</b>	<b>19.456</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

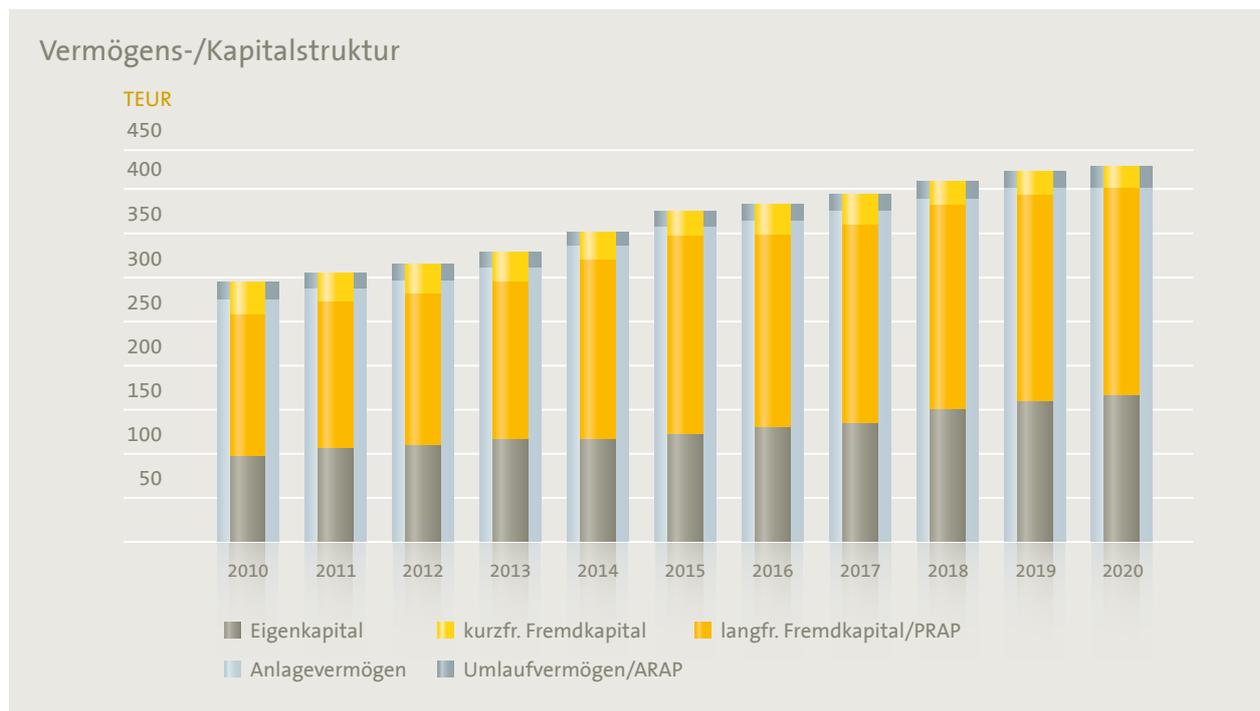
## Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen, auf TEUR 427.720 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 399.807. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 301 (Vj. TEUR 382). Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die

flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 14.816 (Vj. TEUR 11.113). Der Bestand an flüssigen Mittel dient als Grundlage für die künftigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

Vermögensstruktur	31.12.2020		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	399.807	93,5	398.736	94,3	1.071	+0,3
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	27.913	6,5	24.089	5,7	3.824	+15,9
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>427.720</b>	<b>100,0</b>	<b>422.825</b>	<b>100,0</b>	<b>4.895</b>	<b>+1,2</b>



Im Geschäftsjahr waren neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer 76 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie fünf 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.

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2020		
Aktiva	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	397.050,36	27.909,94
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	387.275.233,79	376.163.809,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.084.505,89	6.231.131,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	110.919,01	126.594,84
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.443,41	173.884,71
6. Anlagen im Bau	4.489.059,68	14.025.206,06
7. Bauvorbereitungskosten	689.980,83	1.418.596,56
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>399.505.637,92</b>	<b>398.353.577,83</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	12.016.469,06	12.062.307,22
2. Andere Vorräte	105.021,76	108.770,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	398.694,64	334.873,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.557,71	65.154,05
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	405.968,96	253.166,35
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.816.040,52	11.113.149,33
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>24.817.920,90</b>	<b>24.007.589,68</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	301.249,24	381.975,83
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	95.411,16	81.789,90
<b>Bilanzsumme</b>	<b>427.720.219,22</b>	<b>422.824.933,24</b>

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2020		
Passiva	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
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	138.854.869,51	130.108.536,94
IV. Jahresüberschuss	6.976.628,86	8.746.332,57
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>164.297.799,29</b>	<b>157.321.170,43</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	157.186,00	160.120,00
2. Steuerrückstellung	53.000,00	315.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.910.245,21	1.542.157,57
<b>Rückstellungen insgesamt</b>	<b>2.120.431,21</b>	<b>2.017.277,57</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	240.447.592,70	242.964.153,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.974.403,03	2.033.689,15
3. Erhaltene Anzahlungen	12.121.640,45	11.690.638,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.498,41	85.503,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.332.884,65	4.279.964,25
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	67.392,99	83.998,91
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>259.235.561,01</b>	<b>261.312.096,91</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.066.427,71</b>	<b>2.174.388,33</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>427.720.219,22</b>	<b>422.824.933,24</b>

# JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	50.829.086,79	49.493.113,51
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	224.761,23	219.700,80
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	829.350,16	901.199,56
<b>Umsatzerlöse insgesamt</b>	<b>51.883.198,18</b>	<b>50.614.013,87</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-45.838,16	829.378,39
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	647.199,51	641.278,79
4. Sonstige betriebliche Erträge	469.475,51	428.480,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-21.631.798,39	-19.990.364,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-690.103,59	-781.073,39
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.819.116,01	-4.330.100,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 408.731,84 (Vj. TEUR 374)	-1.315.249,93	-1.312.479,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-10.861.580,58	-10.622.660,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.482.945,40	-1.265.432,90
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 2.191,06 (Vj. TEUR 3)	1.762,69	2.191,59
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 15.120,06 (Vj. TEUR 23)	-4.120.044,12	-4.220.871,59
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	-122.528,81	-315.000,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>7.912.430,90</b>	<b>9.677.358,70</b>
13. Sonstige Steuern	-935.802,04	-931.026,13
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>6.976.628,86</b>	<b>8.746.332,57</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg, — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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.

## 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.

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im 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.

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 unsere Prüfungsurteile 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.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

- 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.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 21. April 2021

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Franz Klingler)  
Wirtschaftsprüfer

(Martin Thiermann)  
Wirtschaftsprüfer



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)