



GESCHÄFTSBERICHT 2021

BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Seite	Inhalt
03	Auf einen Blick
04	Unternehmensleitbild
05	Bericht des Aufsichtsrates
06	Die Stadtbau – fast überall in Regensburg
07	Mieterbeirat
09	Organe der Gesellschaft
10	Imageteil
12	Bauvorhaben und Sanierungen 2021
16	Jahresrückblick 2021
22	Bericht der Geschäftsführung
30	Jahresabschluss
30	Bilanz
32	Gewinn- und Verlustrechnung

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2021	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	105	98
Wohnungen	Anzahl	7.198	7.198
Garagen / Stellplätze	Anzahl	4.488	4.489
Wohn-/Nutzfläche	qm	520.495	520.378
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	7,23	7,10
Bilanzsumme	TEUR	425.016	427.720
Anlagevermögen	TEUR	397.129	399.506
Eigenkapital	TEUR	166.721	164.298
Umsatzerlöse	TEUR	52.537	51.883
Jahresüberschuss	TEUR	2.423	6.977
Instandhaltung	TEUR	15.467	10.281
Neubau / Modernisierung	TEUR	8.459	11.421

UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTB AU-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 2021 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 2021 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 10. Mai 2022

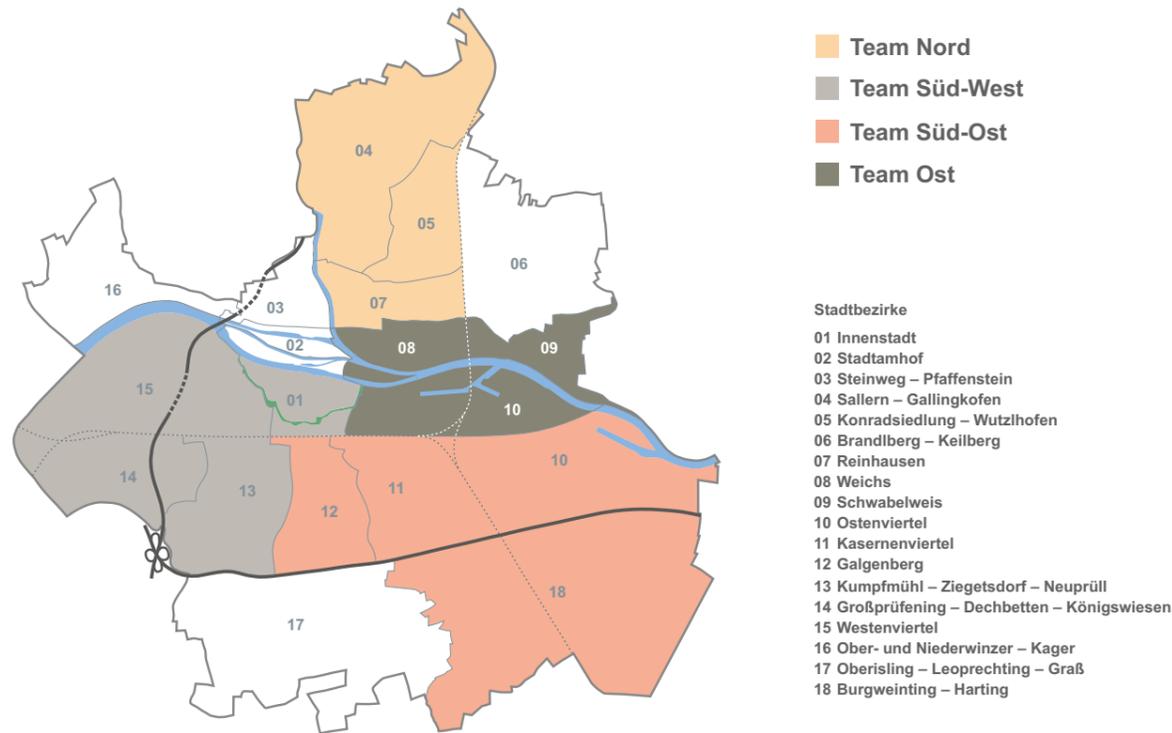
Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Vorsitzende

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2021 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 2021 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 2021 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2021)	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	Mieterbeiräte 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	

Impressionen aus dem Jahr 1969 – die Engelburgergasse vor der Altstadtsanierung:



ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat im Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021

Gertrud Maltz-Schwarzfischer Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg	Vorsitzende
Erich Tahedl Berufssoldat a.D.	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ellen Bogner Pflegekraft	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 Fachkrankenschwester für Psychiatrie	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg

Sachverständige Berater des Aufsichtsrates

Prof. Dr. Georg Stephan Barfuß	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Christine Schimpfermann	Planungs- und Baureferentin Berufsmäßige Stadträtin der Stadt Regensburg

Geschäftsführer

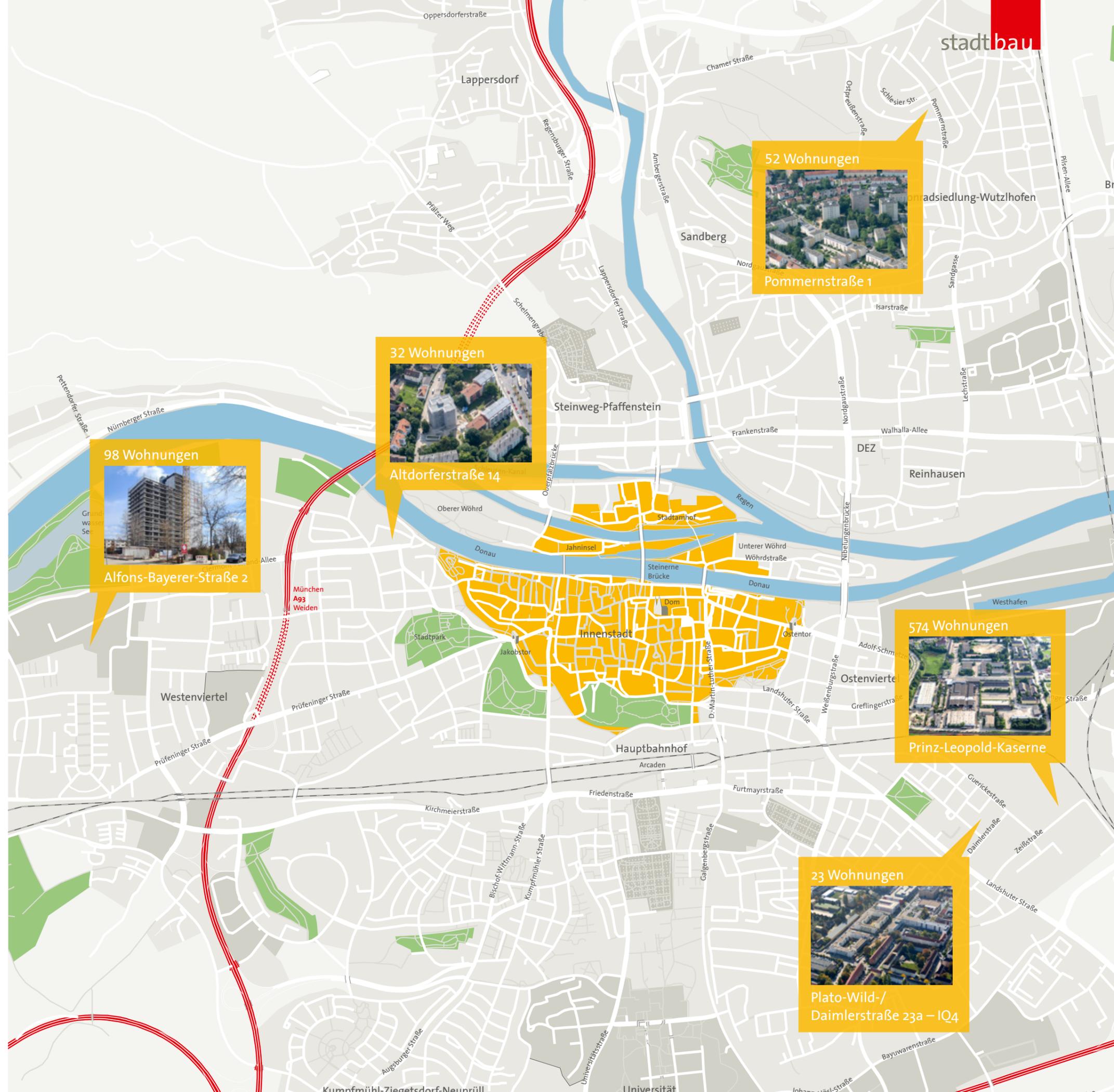
Götz Keßler	Diplom-Ingenieur (Univ.) Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
-------------	--

105 Mitarbeiter
7.198 Wohnungen
4.488 Garagen / Stellplätze
520.495 qm Wohn- und Nutzfläche

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, sodass der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren auf etwa 8.000 ansteigen wird.



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2021

Alfons-Bayerer-Straße 2



-  Baubeginn: November 2020
-  Fertigstellung gesamt: Juni 2023
-  Modernisierung von 58 Wohneinheiten
-  Neubau von 40 Wohneinheiten
-  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.

Altdorfer Straße 14



-  Baubeginn: Mai 2020
-  Fertigstellung: Oktober 2022
-  Modernisierung von 32 Wohneinheiten

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

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2021

Plato-Wild-/Daimlerstraße 23a – IQ4



-  Baubeginn: September 2021
-  Fertigstellung: April 2023
-  Neubau von 23 Wohneinheiten



Auf einer verbliebenen Restbaufläche im Quartier entsteht ein viergeschossiges Wohngebäude.

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2021

Pommernstraße 1



-  **Baubeginn:** Januar 2021
-  **Fertigstellung:** März 2023
-  **Modernisierung** von 52 Wohneinheiten und **Umbau** zweier Wohnungen in eine Büro-/Verwaltungseinheit (Caritas-Sozialstation)



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2021

Prinz-Leopold-Kaserne



Städtebaulicher Ideenwettbewerb

2020 wurde ein Ideenwettbewerb ausgelobt, der als Grundlage für die Nachfolgenutzung der Prinz-Leopold-/Pionier-Kaserne und der angrenzenden Areale dient. Den städtebaulichen Wettbewerb hat der Entwurf von „ISSS research | architecture | urbanism“ gewonnen. Die Stadtbau hat aus dem gesamten Bau Areal 3 Baufelder / Bauteile erhalten.



JAHRESRÜCKBLICK 2021

JANUAR

01.01.2021

Start des **Echtbetriebs im neuen ERP-Programm** für alle Bereiche

Seit dem 01.01.2021 ersetzt das neue sog. ERP-System die alte Software. Für die Stadtbau-GmbH bedeutet die Einführung des neuen Programms eine Reihe an neuen Möglichkeiten und ist zudem für die Weiterentwicklung und die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsunternehmens von großer Bedeutung. Um beispielsweise die Digitalisierung weiter voranzutreiben sind bereits die Einführung eines Mieterportals, einer digitalen Wohnungsabnahme, einer Hausmeister- sowie Regiestunden-App geplant.

25.01.2021

Änderung der Corona-Schutzmaßnahmen

28.01.2021

Beginn mit den Recherchearbeiten für die **100-Jahr-Chronik der Stadtbau** sowie Zusammentragung der bereits gesammelten Informationen, Texte, Bilder und Interviews

FEBRUAR

19.02.2021

Kick-Off für die Einführung des **Mieterportals**

23.02.2021

Erarbeitung und Freigabe des Konzepts der **100-Jahr-Feier** mit der Agentur „Donauevents“

MÄRZ

15.03.2021

Organisatorische Veränderung des wohnungswirtschaftlichen Bereichs als Ergebnis und Maßnahme der Organisationsentwicklung

24.03.2021

Das Filmkonzept steht – **die Stadtbau dreht einen Dokumentarfilm „100 Jahre Stadtbau-Geschichte“** mit Ysabel Fantou – zu finden auf der Homepage der Stadtbau



APRIL



01.04.2021

- Umstrukturierung der Postverteilung
- Einführung des Home-Office-Buttons im Zeiterfassungssystem
- Aufstellung mobiler Umluftgeräte mit Bakterienfilterung im Verwaltungsgebäude

24.04.2021

Textgestaltung sowie Formatierung der gesammelten Informationen zur **100-Jahr-Chronik** – zu finden auf der Homepage der Stadtbau

2021

JAHRESRÜCKBLICK 2021

MAI

02.05.2021

die Stadtbau wird 100 Jahre alt
– das Feiern muss pandemiebedingt verschoben werden

19./20.05.2021

„Der Film erwacht zum Leben“
Die Filmarbeiten für den Dokumentarfilm vor Ort bei der Stadtbau im Verwaltungsgebäude und in den Anlagen der Stadtbau beginnen. Die dreiköpfige Filmcrew lässt uns zwei Tage ein bisschen „Hollywood-Luft“ schnuppern. Aus Bildern, Modellen (gut aufbewahrt im Keller des Verwaltungsgebäudes), Texten und dem wahren Leben in den Anlagen entstehen die ersten „laufenden Bilder“.

JUNI

21.06.2021

Kick-Off für die Einführung der mobilen Wohnungsabnahme und Hausmeister-App

24.06.2021

„Wir feiern Weihnachten im Sommer“
Pandemiebedingt musste die Weihnachtsfeier 2020 leider ausfallen. Um dennoch die Möglichkeit zu bekommen, persönliche Kontakte und Gespräche mit den Kolleginnen und Kollegen nachzuholen und als Dankeschön für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben diese einen Gutschein für eine Unternehmung in kleineren Teams erhalten. Die Einteilung der Gruppen erfolgte nach freier Wahl und es gab die verschiedensten Ausflugziele und Aktivitäten.



JULI / AUGUST



01.07.2021

Änderung der Home-Office-Regelung
– Wieder-Inkrafttreten der Betriebsvereinbarung Nr. 2/2021

13.07. / 20.07. / 03.08.2021

Der Foodtruck „Teufelsburger“ besucht die Stadtbau-GmbH Regensburg

16.07.2021

Kick-Off für die Einführung eines geografischen Informationssystems

21.07.2021

Belegschaftsversammlung im Parkdeck der Alfons-Bayerer-Straße 2
Corona-Bestimmungen machten bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten für die Belegschaftsversammlung kreativ – das Parkdeck in der Alfons-Bayerer-Straße wurde kurzerhand umfunktioniert.



Die Themen dieser Veranstaltung waren primär die Ergebnisse der Organisationsentwicklung des wohnungswirtschaftlichen sowie technischen Bereichs. Neben

der Weiterentwicklung und Veränderung der Organisationsstruktur wurde auch an den Arbeitsabläufen gearbeitet, sodass diese teilweise optimiert werden konnten. Unter anderem wurden die Prüfpunkte der Verkehrssicherungspflichten angepasst und das Prozessmanagement eingeführt. Zudem wurde das Controlling für die einzelnen Bereiche mit Kennzahlen und einem Reportingsystem – zur Unterstützung der Selbststeuerung und als Basis für ein zukünftiges Zielvereinbarungssystem – aufgebaut.

13.08.2021

Start der Vorbereitungen für den Zensus 2022

JAHRESRÜCKBLICK 2021

SEPTEMBER

07.09.2021

Der Foodtruck „Teufelsburger“ besucht die Stadtbau-GmbH Regensburg

08.09.2021

1. Mitgliederversammlung als offizieller Verein „Bergfreunde Stadtbau-GmbH e. V.“

15.09.2021

REWAG-Firmenlauf



OKTOBER / NOVEMBER

13.10.2021

Betriebsversammlung im BioPark

Die geltenden Corona-Bestimmungen führen dazu, dass die Betriebsversammlung in größere Räumlichkeiten außerhalb der Stadtbau verlegt werden muss. Inhalt waren ein Impulsvortrag zum Thema „Konflikte im Betrieb und Wege der Deeskalation“, Bericht der Geschäftsführung, Tätigkeitsbericht des Betriebsrates und Anregungen / Mitteilungen / Anträge an den Betriebsrat.

04.11.2021

Absage der geplanten Weihnachtsfeier aufgrund der Corona-Situation

Statt einer Weihnachtsfeier wurden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zum Jahresabschluss ein Abendessen in kleineren Gruppen ermöglicht.

DEZEMBER



03.12.2021

Aufstellen und Schmücken des Christbaums



06.12.2021

Weihnachtspullover-Tag

„Es gibt Traditionen...“, an denen hält man auch in Pandemiezeiten fest – Weihnachtspullover-Tag!



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. Hierbei wird primär die Klientel bedient, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwertut.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 % auf TEUR 51.186 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 2,2 % auf TEUR 39.538, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 0,6 % auf TEUR 12.094 verminderten.

Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 7,23 (Vj. EUR 7,10) je qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betrugen TEUR 2.929 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)	41.659	40.648
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	12.094	12.170
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	362	324
Erlösschmälerungen	-2.929	-2.313
	51.186	50.829

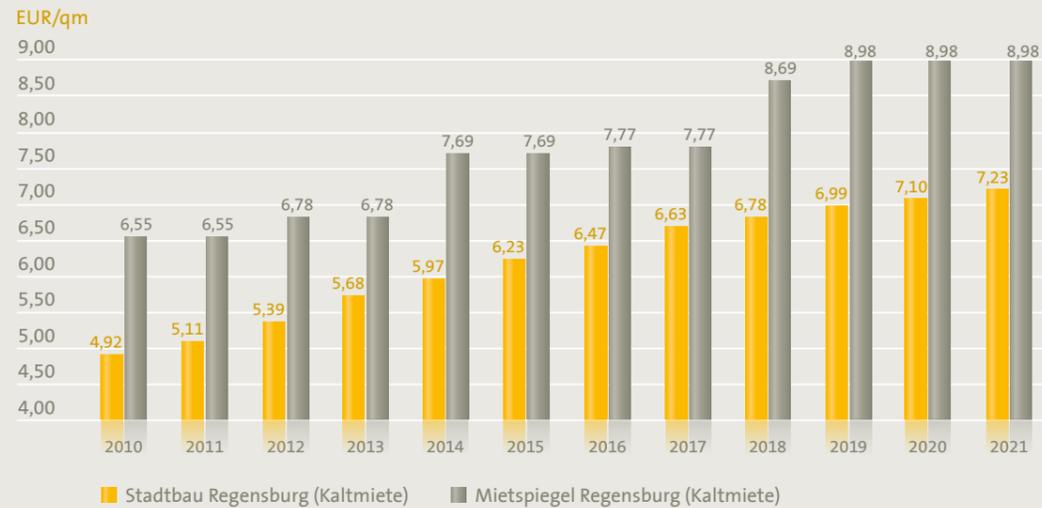
Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2021 mit EUR 7,23 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen Re-

gensburger 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

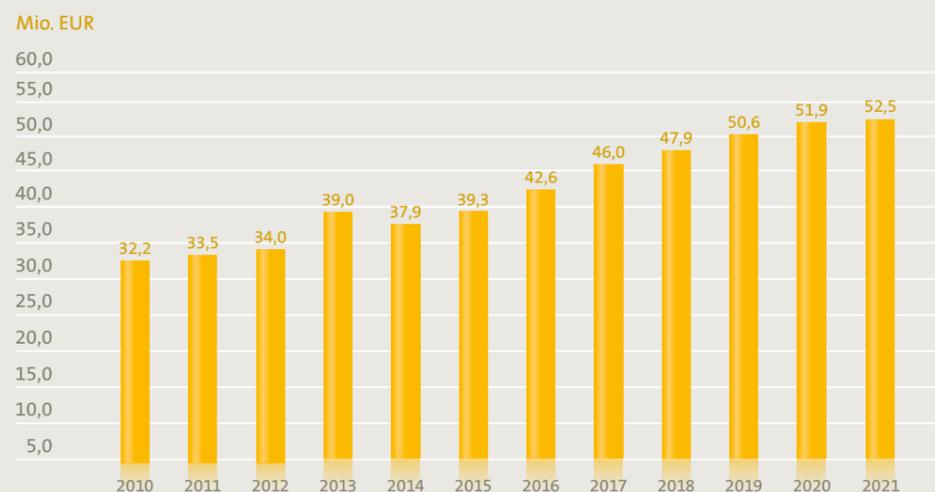
Entwicklung der durchschnittlichen Nettosollmiete für Wohnungen (inkl. Fonds-Wohnungen)



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 2021 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 52.537 (Vj. TEUR 51.883) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.423 (Vj. TEUR 6.977) ab. Der niedrigere Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den deutlich gestiegenen Instandhaltungskosten.

Umsatzerlöse



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betragen TEUR 10.998 (Vj. TEUR 11.277).

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden, einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten, insgesamt TEUR 15.467 (Vj. TEUR 10.281) aufgewendet.

Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 29,73 (Vj. EUR 19,93) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Instandhaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche p. a.



Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2021 umfasste der eigene Bestand 7.198 Wohnungen, darunter 3.765 freifinanzierte Wohnungen (52%), 2.229 preisgebundene Wohnungen (31%)

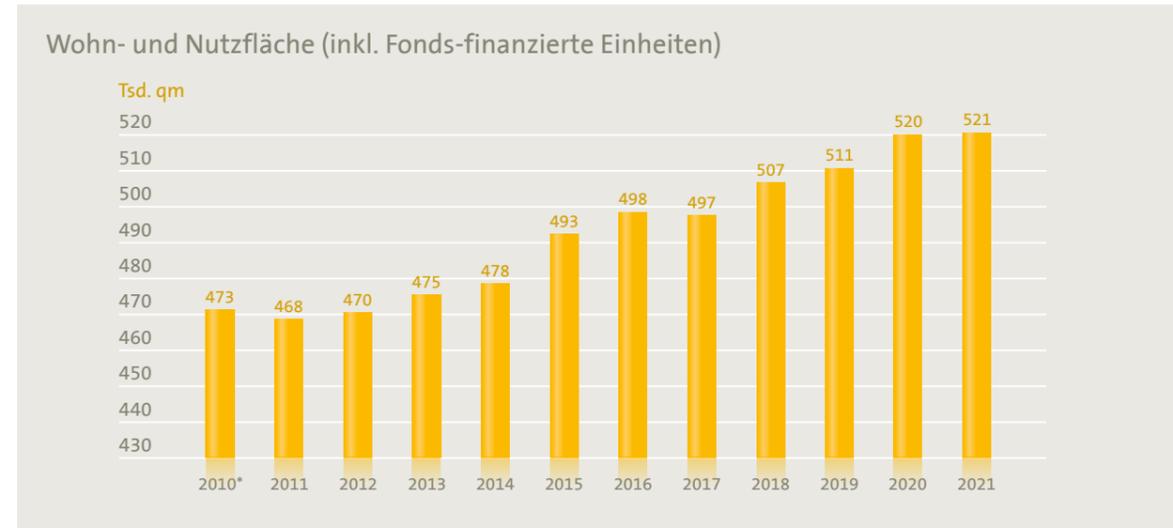
und 1.204 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF; 17%), darüber hinaus 54 Gewerbeeinheiten, 4.488 Garagen/Stellplätze und 60 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2021	31.12.2020
Wohnungen	7.198	7.198
davon preisgebunden	2.229	2.302
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.204	1.204
Gewerbeeinheiten	54	54
Garagen / Stellplätze	4.488	4.489
Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges	60	59
Gesamt	11.800	11.800

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im aktuellen Geschäftsjahr befanden sich alle Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen noch in der Bauphase.

Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 520.495 qm. Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.179 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



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

Bautätigkeit im Anlagevermögen

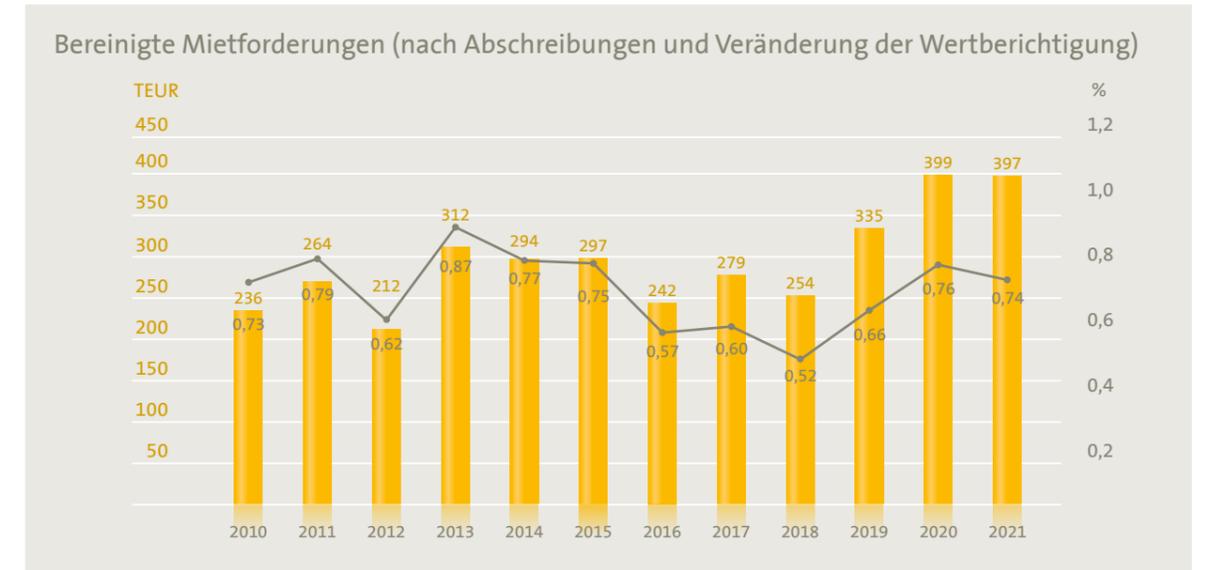
Für laufende Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 8.459 aktiviert.



Bauüberhang zum 31.12.2021:

Zum 31.12.2021 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Alfons-Bayerer-Straße 2		58	2023
Alfons-Bayerer-Straße 2a inkl. TG	40		2023
Altdorferstraße 14		32	2022
Berliner Straße 21, 23, 25, 27	60		2025
Pommernstraße 1		53	2023
Vilsstraße 2		32	2023
Gesamt	100	175	

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Ertragslage

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 4.513 (Vj. TEUR 8.975) gesunken. 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 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.423 (Vj. TEUR 6.977) erzielen.

Es wurden im Berichtsjahr keine Erträge aus Anlagenverkäufen erzielt. Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 hat sich das aktuelle Ergebnis leicht unter der erwarteten Prognose eingestellt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

	2021 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	4.513	8.975
Bau- und Verkaufstätigkeit	-65	-102
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	25	26
Kapitalbereich	-920	-1.000
Sonstiger Bereich	-1.129	-922
Jahresüberschuss	2.423	6.977

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,2 % (Vj. 38,4 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 235.399. 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 101,3 % (Vj. 101,8 %) d.h. dass die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital knapp über der Summe des Anlagevermögens liegt.

Kapitalstruktur	31.12.2021		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	166.721	39,2	164.298	38,4	2.423	+1,5
Langfristige Fremdmittel	235.399	55,4	242.579	56,7	-7.180	-3,0
Sonstiges kurzfristiges Kapital	22.896	5,4	20.843	4,9	2.053	+9,9
Gesamtkapital	425.016	100,0	427.720	100,0	-2.704	-0,6

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 4.218 auf TEUR 13.703 verringert.

Cashflow	2021 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	2.423	6.977
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	11.290	10.942
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-5	-3
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5	5
Cashflow	13.703	17.921

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

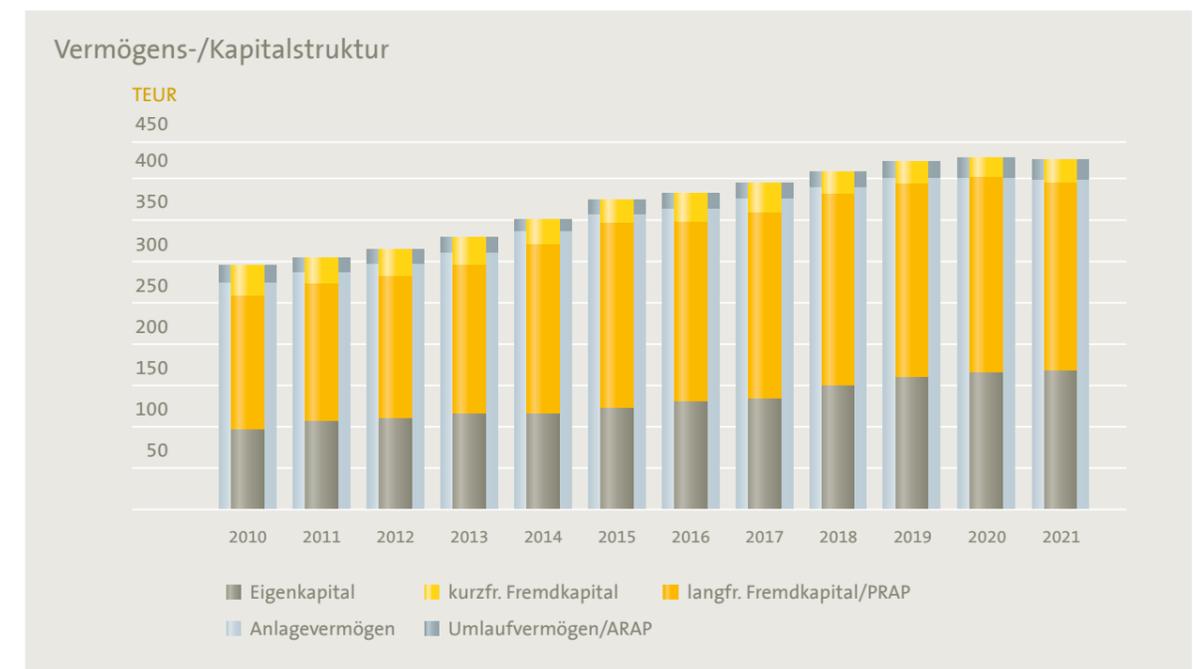
Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch die Abschreibungen im Anlagevermögen, auf TEUR 425.016 leicht verringert. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 397.410 Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 282 (Vj. TEUR 301). Das Sonstige kurzfristige Vermögen

beinhaltet die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 13.653 (Vj. TEUR 14.816). Der Bestand an Flüssigen Mitteln 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	31.12.2021		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	397.410	93,5	399.807	93,5	-2.397	-0,6
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	27.606	6,5	27.913	6,5	-307	-1,1
Gesamtvermögen	425.016	100,0	427.720	100,0	-2.704	-0,6



Im Geschäftsjahr waren neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer 81 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie vier 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 qualifizier-

tem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Regensburg, den 14. März 2022
Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2021		
Aktiva	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	500.408,80	397.050,36
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	378.562.968,91	387.275.233,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.937.879,71	6.084.505,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	95.243,18	110.919,01
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	381.076,25	272.443,41
6. Anlagen im Bau	7.976.580,70	4.489.059,68
7. Bauvorbereitungskosten	3.462.971,11	689.980,83
III. Finanzanlagen	25.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	397.128.573,61	399.505.637,92
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	12.376.469,71	12.016.469,06
2. Andere Vorräte	123.324,57	105.021,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	397.220,34	398.694,64
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	64.155,14	5.557,71
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	832.736,86	405.968,96
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.652.779,31	14.816.040,52
Umlaufvermögen insgesamt	27.516.854,18	24.817.920,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	281.535,11	301.249,24
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	88.783,48	95.411,16
Bilanzsumme	425.015.746,38	427.720.219,22

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2021		
Passiva	31.12.2021	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	145.831.498,37	138.854.869,51
IV. Jahresüberschuss	2.423.422,45	6.976.628,86
Eigenkapital insgesamt	166.721.221,74	164.297.799,29
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	151.901,00	157.186,00
2. Steuerrückstellung	0,00	53.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.954.556,97	1.910.245,21
Rückstellungen insgesamt	4.106.457,97	2.120.431,21
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.331.664,28	240.447.592,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.915.029,49	1.974.403,03
3. Erhaltene Anzahlungen	12.456.324,58	12.121.640,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	459.331,12	117.498,41
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.167.897,88	4.332.884,65
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	958.443,64	67.392,99
Verbindlichkeiten insgesamt	252.462.839,77	259.235.561,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.725.226,90	2.066.427,71
Bilanzsumme	425.015.746,38	427.720.219,22

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	51.186.378,11	50.829.086,79
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	224.105,27	224.761,23
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.126.681,41	829.350,16
Umsatzerlöse insgesamt	52.537.164,79	51.883.198,18
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	360.000,65	-45.838,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	602.507,08	647.199,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.200.701,28	469.475,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-26.431.457,98	-21.631.798,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-963.851,08	-690.103,59
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.864.269,64	-4.819.116,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 408.731,84 (Vj. TEUR 374)	-1.397.408,30	-1.315.249,93
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11.224.160,17	-10.861.580,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.470.317,25	-1.482.945,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 2.191,06 (Vj. TEUR 3)	1.579,39	1.762,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 15.120,06 (Vj. TEUR 23)	-3.976.382,29	-4.120.044,12
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	0,00	-122.528,81
12. Ergebnis nach Steuern	3.374.106,48	7.912.430,90
13. Sonstige Steuern	-950.684,03	-935.802,04
14. Jahresüberschuss	2.423.422,45	6.976.628,86



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