



GESCHÄFTSBERICHT 2022





BERICHT DER STADTB AU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022
22	Jahresrückblick 2022
30	Bericht der Geschäftsführung
38	Jahresabschluss
38	Bilanz
40	Gewinn- und Verlustrechnung

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2022	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	109	105
Wohnungen	Anzahl	7.198	7.198
Garagen/Stellplätze	Anzahl	4.487	4.488
Wohn-/Nutzfläche	qm	520.359	520.495
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	7,34	7,23
Bilanzsumme	TEUR	428.033	425.016
Anlagevermögen	TEUR	409.578	397.129
Eigenkapital	TEUR	172.698	166.721
Umsatzerlöse	TEUR	53.320	52.537
Jahresüberschuss	TEUR	5.977	2.423
Instandhaltung	TEUR	11.915	15.467
Neubau/Modernisierung	TEUR	23.898	8.459

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 Mitarbeiterinnen und 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 2022 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 2022 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.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2022 wurden durch die Wirtschaftsprüfer des VdW Bayern geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

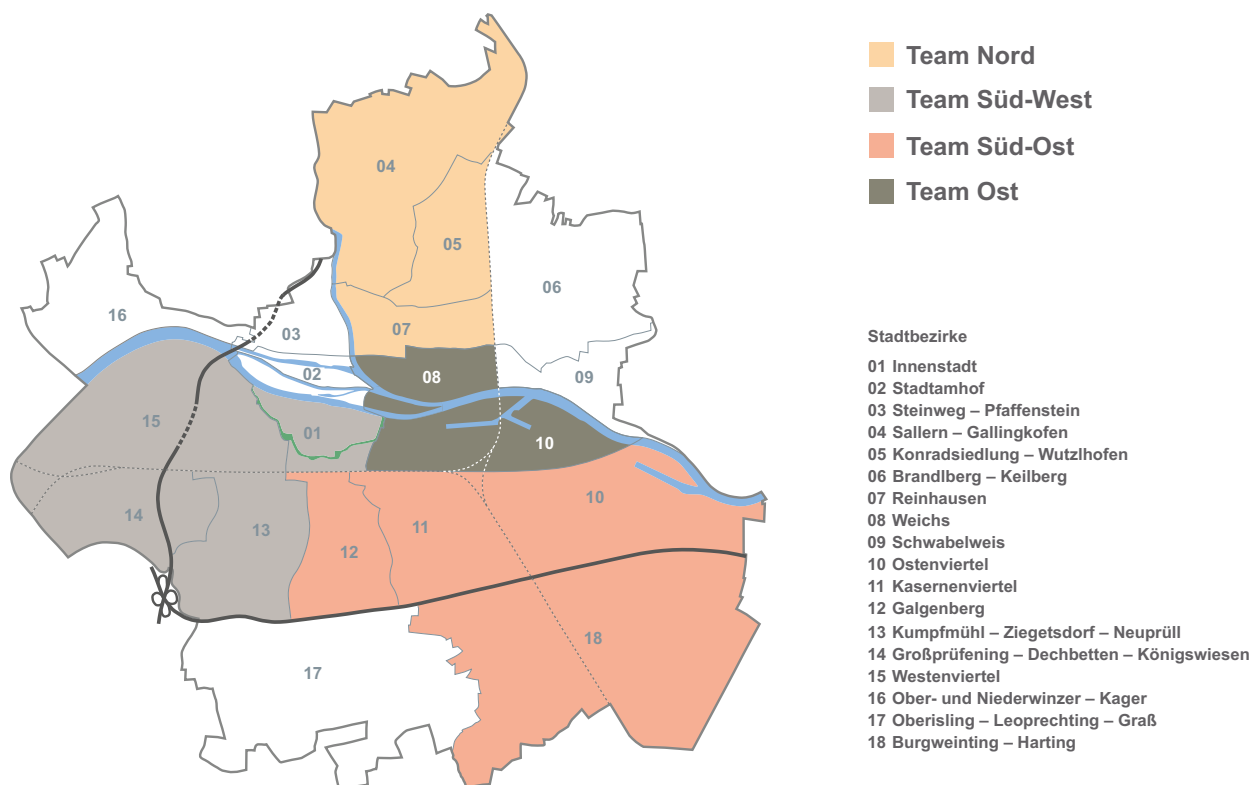
Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2022 sowie die Verwendung des Jahresüberschusses entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

Regensburg, den 03. Mai 2023

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Vorsitzende

DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2022)		Gesamtanzahl: 7.198
01 Innenstadt		264
02 Stadtamhof		-
03 Steinweg – Pfaffenstein		-
04 Sallern – Gallingskofen		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	

Richtfest in der Alfons-Bayerer-Straße





109 Mitarbeiter

7.198 Wohnungen

4.487 Garagen/Stellplätze

520.359 qm Wohn- und Nutzfläche

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

Gertrud Maltz-Schwarzfischer	Vorsitzende
Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg	
Erich Tahedl	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Berufssoldat a.D.	
Ellen Bogner	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Pflegekraft	
Theresa Eberlein	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Bauingenieurin, Duale Studentin	
Christian Janele	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Unternehmer	
Dr. Klaus Rappert	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Vorsitzender Richter am Landgericht	
Maria Simon	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Dipl.-Sozialpädagogin (FH)	
Benedikt Suttner	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Grundschullehrer	
Ernst Zierer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Fachkrankenschwester für Psychiatrie	

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
-------------	--

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.



63 Wohnungen



Berliner Str. 21-27

54 Wohnungen



Pommernstraße 5

52 Wohnungen



Pommernstraße 1

32 Wohnungen



Altdorferstraße 14

66 Wohnungen



Altdorferstraße 22/24

75 Wohnungen



Guerickestraße 35

574 Wohnungen



Prinz-Leopold-Kaserne

24 Wohnungen



Universitätsstraße 16a

23 Wohnungen



Daimlerstraße 23a

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Alfons-Bayerer-Straße 2



Baubeginn: November 2020



Fertigstellung gesamt: November 2023



Modernisierung von 58 Wohneinheiten



Neubau von 40 Wohneinheiten und



33 Tiefgaragenstellplätzen

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 Nachhaltigkeit und Rezyklierfähigkeit eine große Rolle.

Altdorferstraße 14



Baubeginn: Mai 2020



Fertigstellung: Oktober 2022



Modernisierung von 32 Wohneinheiten

Das punktförmige Bestandsgebäude wurde von der Stadtbau komplett modernisiert und energetisch ertüchtigt. Seit Oktober 2022 sind die Wohnungen vermietet und bezogen.

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Daimlerstraße 23a



Baubeginn: September 2021



Fertigstellung: Mai 2023



Neubau von 23 Wohneinheiten



Auf einer verbliebenen Fläche im Quartier entstand ein viergeschossiges Wohngebäude. Die Wohnungen konnten im Mai 2023 planmäßig bezogen werden.

© Century 3 Europe GmbH

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Pommernstraße 1



Baubeginn: Januar 2021



Fertigstellung: September 2023



Modernisierung von 52 Wohneinheiten und
Umbau zweier Wohnungen in eine Büro-/
Verwaltungseinheit (Caritas-Sozialstation)



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Pommernstraße 5



Baubeginn: Mai 2024



Fertigstellung: November 2025



Modernisierung von 54 Wohneinheiten und Verbesserung des Baukörpers in Bezug auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und soziokulturellen Punkten.

Neuer Energiestandard EFH 55, extensiv begrünte Dachfläche mit PV-Anlage und Regenwasserversickerung im Gebäudeumgriff.

Erweiterung der Balkonflächen und barrierefreie Erschließung des Kellergeschosses.



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Prinz-Leopold-Kaserne



2023 wurde für zwei der drei Baufelder im Areal der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne die Baugenehmigung erteilt. Für das dritte Baufeld ist die Baugenehmigung eingereicht. Parallel zu den Baugenehmigungen hat die Stadt Regensburg aus dem Bereich der Baufelder die ehemaligen schadstoffbelasteten Kasernengebäude rückgebaut. Eine stufenweise Neubebauung erfolgt ab 2024. Bis Ende 2029 sollen ca. 580 Wohnungen, eine Kita, eine Seniorentagesstätte und diverse Gewerberäume entstehen.



© Maier . Neuberger . Architekten München

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Altdorferstraße 22/24



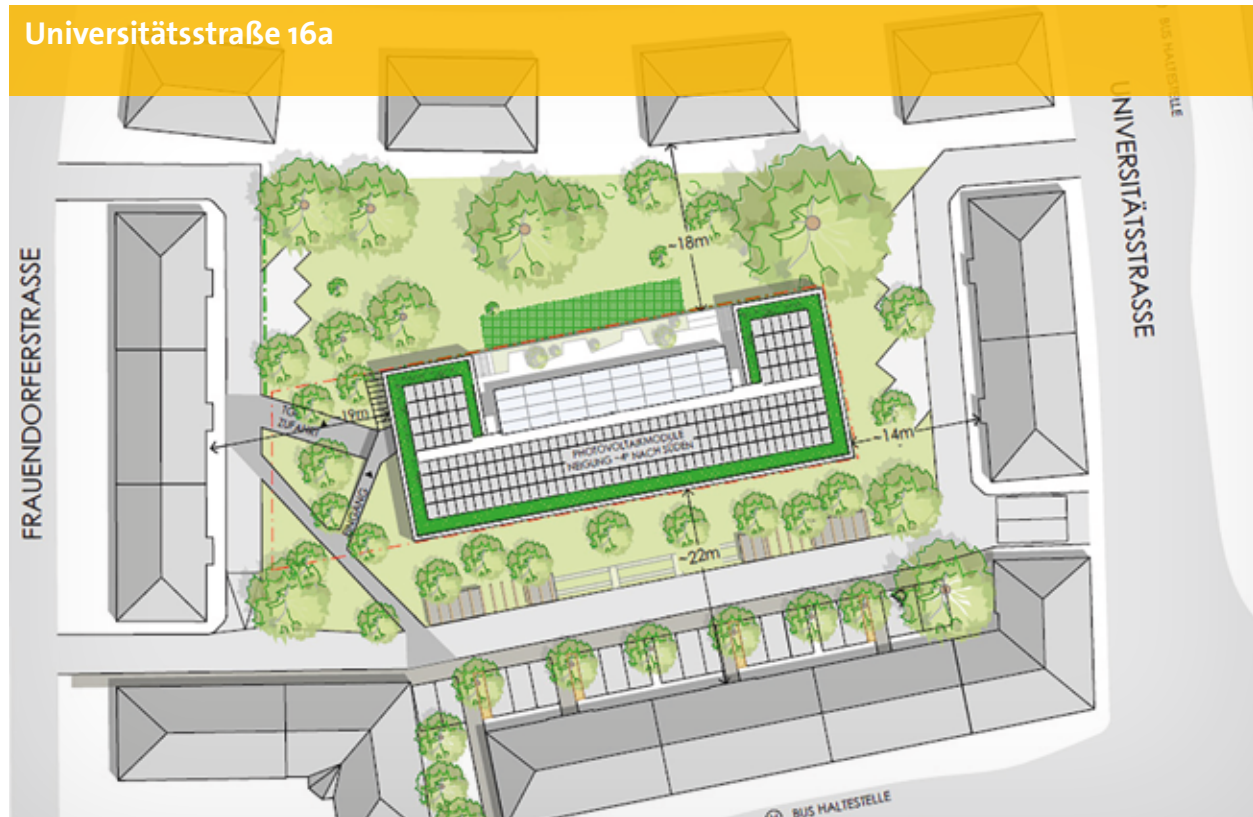
Die Stadtbau-GmbH Regensburg beabsichtigt im Rahmen eines neuen Modellvorhabens des Experimentellen Wohnungsbaus „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ in der Altdorferstraße 22/24 66 Wohnungen zu bauen. Ausgelobt vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz soll gekoppelt mit klimaresilientem Städtebau und nachhaltiger Architektur hauptsächlich EOF-geförderter Wohnraum entstehen.

Durch den überzeugenden architektonischen Ansatz von zwei Wohngebäuden, einem intelligenten Brandschutzkonzept und einem plausiblen Nachhaltigkeitskonzept gewannen die Architektinnen Katharina Püschel und Edda Zickert mit dem Landschaftsarchitekturbüro NUWELA den offenen, zweiphasigen Wettbewerb.



© Katharina Püschel und Edda Zickert /
Landschaftsarchitekturbüro NUWELA

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022



Baubeginn: Frühjahr 2024



Fertigstellung: Oktober 2025



Neubau von 24 Wohneinheiten mit einer Betreuungseinheit



Die Stadtbau beabsichtigt Wohnraum zu bauen, der im Rahmen des Sozialkonzeptes „Neustart Wohnen“ durch das Amt für Soziales der Stadt Regensburg betreut wird.

© Blasch Architekten Regensburg

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Guerickestraße 35



Baubeginn: Juli 2024



Fertigstellung: September 2026



Neubau von 75 Wohneinheiten



Die Stadtbau beabsichtigt 75 Wohneinheiten zu bauen. In einem 2-stufigen Angebotsverfahren hat sich das Architekturbüro dreisterneplus aus München mit seinem Konzept durchgesetzt. Aus dem, mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten städtebaulichen Konzept, haben sich im Vorentwurf zwei Wohngebäude entwickelt, welche einen halböffentlichen Innenhof bilden. Am westlichen Ende des Grundstückes öffnet sich der Entwurf mit einem Platz den Grünanlagen in der Safferlingstraße.

© dreisterneplus GmbH Architektur + Stadtplanung

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2022

Berliner Straße 21-27



Baubeginn: Mitte 2024



Fertigstellung: Ende 2026



Neubau von 63 Wohneinheiten



Für die Konradsiedlung, insbesondere für die Quartiersbereiche der Stadtbau-GmbH, wurde im Jahr 2020 das Leitbild „Wohnanlagen Berliner bis Aussiger Straße“ erstellt. Aufbauend auf diesem städtebaulichen Konzept wurde 2022/2023, durch ein Wettbewerbsverfahren, der Planungsauftrag für den Bereich Berliner Straße 21-27 erteilt. Auf diesem freien Quartiersbereich entstehen bis Anfang 2026 insgesamt 63 neue Wohneinheiten.

© Köster GmbH, Keferloh 13, 85630 Grasbrunn,
ARGE lauber zottmann blank architekten GmbH,
bodensteiner fest Architekten BDA Stadtplaner;
PartGmbH Landschaftsarchitektur:
Valentin + Valentin



JAHRESRÜCKBLICK 2022

JANUAR/FEBRUAR

01.01.2022

Änderung der Organisationsstruktur – die Bereiche Neubau/Großmodernisierung sowie Gebäudeunterhalt werden unter dem Bereich Technik vereint

Inkrafttreten der Geschäftsanweisung 01/2022 – Technische Gebäudeverwalter/Regiebetrieb

09.02.2022

Review und Retrospektive der Organisationsentwicklung des wohnungswirtschaftlichen Bereichs

22.02.2022

Erarbeitung des Projekthandbuchs im Rahmen der Organisationsentwicklung

MÄRZ

11.03.2022

Beginn der Vorbereitungen für die Betriebsratswahl

23./24.03.2022

Führungskräfte-Schulung

30.03.2022

Beginn der Erweiterung des Verwaltungsgebäudes

Start mit dem Ausbau des Pflasters, dem Teilabbruch des Fahrradhauses sowie dem Rückbau der Metallfassade als Vorbereitung für den geplanten Holzbau



2022

APRIL

04.04.2022

Betriebsratswahl

Änderungen der Corona-Regelungen am Arbeitsplatz im Zuge des geänderten Bundesgesetzes zu den Schutzmaßnahmen

08.04.2022

Bekanntgabe des neu gewählten Betriebsrats



19.04.2022

Start der Vorbereitungen für die Grundsteuerreform 2022

MAI



04.05.2022

Einweihungsfeier des umgebauten Erdgeschosses unseres Bürogebäudes

16.05.2022

Abgabe der Daten für den Zensus 2022

19.05.2022

Inbetriebnahme der beiden neu angeschafften Dienst-E-Bikes

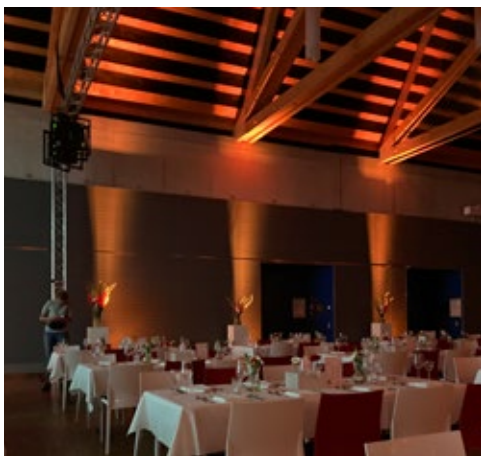
20.05.2022

Führung durch die Hinterhöfe der Stadtbau-GmbH mit dem ehemaligen Mitarbeiter und Architekten Herrn Max Seitz



JAHRESRÜCKBLICK 2022

JUNI



02.06.2022

100+1-Jubiläumsfeier im Aurelium

Am 02.05.2021 ist die Stadtbau-GmbH 100 Jahre alt geworden. Aufgrund der Corona-Schutzmaßnahmen war das Feiern in großem Umfang leider nicht möglich. Aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben – die Feier wurde am 02.06.2022 nachgeholt. Begonnen haben wir mit unseren Vorbereitungen bereits im September 2020 – wer hätte damals gedacht, dass wir bis Juni 2022 warten und bangen müssen, ob und wie unsere Feier überhaupt stattfinden kann. Durch die Zusammenarbeit mit der Agentur DONAUEVENTS konnten wir, trotz pandemiebedingter Widrigkeiten, die wir zur Genüge kennengelernt hatten und mit denen wir planen mussten, entspannt bleiben. Als es im Juni 2022, nach zwei Jahren Vorbereitung und Warten endlich losging, waren wir dann doch nervös – vielleicht hatten wir ja das Feiern in der langen Pandemiezeit verlernt ...

Was sollen wir sagen? Es war eine tolle, einmalige, kurzweilige und ganz besondere Feier, deren Highlight unser filmischer Streifzug durch die Jahrzehnte der Stadtbau Geschichte war! Die Ideen, Showeffekte, musikalische Begleitung, die von DONAUEVENTS ausgewählt wurde, waren perfekt mit unseren eigenen Ideen zusammengewoben worden und es wurde ein gelungener und einzigartiger Abend!

10.06.2022

Erste Registrierung in unserem neu eingeführten Mieterportal

Im Zuge der Umstellung auf ein neues ERP-System wurde auch die Einführung eines Mieterportals in Angriff genommen. Dies bietet viele Vorteile sowohl für die Mieter:innen als auch für den Vermieter. Zum einen können viele Anliegen einfach per Mausklick erledigt werden, zum anderen gelangen die Meldungen direkt zum richtigen Ansprechpartner. Formulare können rund um die Uhr genutzt werden und es besteht jederzeit Zugriff auf die vertragsbezogenen Dokumente (wie z. B. auf den Mietvertrag). Auch der Aspekt **Nachhaltigkeit** ist uns wichtig. Durch das Mieterportal sparen wir gemeinsam Papier und schonen so die Umwelt.

JULI



20.06.2022

Richtfest Alfons-Bayerer-Straße 2

Einladung zum Richtfest im Rahmen einer kleinen Feier



22.06.2022

Beginn unseres Verwaltungsgebäude-Anbaus in Holzbauweise



01.07.2022

Jubiläumsfeier für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Beach House

05.07.2022

Workshop „Psychische Gefährdungsanalyse“ für den Bereich T – Gebäudeunterhalt

07.07.2022

Workshop „Psychische Gefährdungsanalyse“ für den Bereich Wohnen – Technische Gebäudeverwalter

13.07.2022

Workshop „Psychische Gefährdungsanalyse“ für den kaufmännischen Bereich

REWAG-Firmenlauf



JAHRESRÜCKBLICK 2022

JULI

18.07.2022

Workshop „Psychische Gefährdungsanalyse“ für den Bereich Zentrale Dienste / Gewerbevermietung

20.07.2022

Ende des zweiphasigen Realisierungswettbewerbs für den experimentellen klimaangepassten Wohnungsneubau in der Altdorferstraße



26.07.2022

Abschlussessen der Organisationsentwicklung

28.07.2022

Erste-Hilfe-Kurs für unsere technischen Gebäudeverwalter

Beginn der Teamtage

Pandemiebedingt war ein Betriebsausflug mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern leider noch nicht möglich und erlaubt. Um dennoch die Möglichkeit zu bekommen, persönliche Kontakte und Gespräche mit den Kolleginnen und Kollegen nachzuholen und als Dankeschön für alle, gab es einen Gutschein für eine Unternehmung in kleineren Teams. Die Einteilung der Gruppen erfolgte nach freier Wahl und es gab die verschiedensten Ausflugsziele und Aktivitäten: Wanderung am Hohen Bogen, Römische Galeerenfahrt, Wandern Weltenburger Enge, Fahrradtour, Wakeboarden und SUPen am Steinberger See, Alpaka-wanderung ...



AUGUST/SEPTEMBER

OKTOBER



02.08.2022

Workshop „Psychische Gefährdungsanalyse“ für den Bereich Wohnen – Innendienst

04.08.2022

Workshop „Psychische Gefährdungsanalyse“ für den technischen Bereich – Neubau und Großmodernisierung

10.09.2022

Start der Aktion Stadtradeln Regensburg, für die ein Stadtbau-Team ins Leben gerufen wurde und welche bis zum 30.09.2022 andauerte

19.09.2022

Erstes Treffen des neu gegründeten Festkomitees

01.10.2022

Erstbezug der Altdorferstraße 14 nach Modernisierung

08.10.2022

Viertelfest im Kasernenviertel, bei dem auch die Stadtbau mit einem Stand vertreten war

„Das Fest an zwei Orten“ – nämlich in der PLK und der Guerickestraße beim „Kaufladen für Erwachsene“ – empfing Jung und Alt mit verschiedensten Ständen, gutem Essen und vielfältiger Musik. Die Stadtbau war mit einem Infostand und einer Mal-Aktion für Kinder vertreten. Ein ganz herzliches Dankeschön an alle jungen Künstler:innen für die wunderbaren Kunstwerke!



JAHRESRÜCKBLICK 2022

OKTOBER

20.10.2022

**Erster stadtbautreff.punkt zum Thema
Kostenexplosion | Klimapfad | Zukunft**

Um sich zu aktuellen und wichtigen Themen, die im Alltagsgeschäft oft untergehen, intern bzw. bereichsübergreifend austauschen zu können, wurde der stadtbautreff.punkt ins Leben gerufen.

Hier werden nicht nur wichtige und interessante Informationen bereichsübergreifend weitergegeben, sondern die Kolleginnen und Kollegen haben die Möglichkeit Fragen, die man immer schon mal fragen wollte, zu stellen und zu klären.

27.10.2022

Workshop „Psychische Gefährdungsanalyse“ für das Team Betriebs- und Heizkosten

NOVEMBER

08.11.2022

Betriebsversammlung

Themen waren u. a. die Vorstellung des „Chalet Zellberg“ des Mitarbeitervereins, der Bericht der Geschäftsführung sowie ein Impulsvortrag mit dem Titel „Arbeit – Warum sie uns gut tut und wie sie uns krank machen kann! ... wenn Grenzen überschritten werden: Übergriffe und Konsequenzen.“

10.11.2022

Beginn der Überarbeitung unseres Intranet-Auftritts durch unser Intranet-Team, welches sich aus Verantwortlichen eines jeden Bereichs zusammensetzt

30.11.2022

Wahl der Schwerbehindertenvertretung



DEZEMBER

08.12.2022

Weihnachtsfeier und Weihnachtspullover-Tag

Das neu gegründete Festkomitee durfte nach dem ein oder anderen Richt- und Einweihungsfest nun auch die traditionelle Weihnachtsfeier der Stadtbau ausrichten. Als Einstieg verteilten bei gemeinsamem Glühwein und wärmender Feuerschale der Nikolaus und sein „Engel“ noch ein paar feine Lebkuchen. Nach dem anschließenden gemeinsamen Buffet im warmen Bürogebäude hieß es, bei guter Musik (die DJs kamen aus den Reihen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter), die Tanzfläche zu füllen. Diese Tradition der Weihnachtsfeier werden wir auf alle Fälle beibehalten!



12.12.2022

Einkuvertieren von Info-Flyern mit Tipps und Infos zum Thema Energie sparen und der 100-Jahr-Chronik der Stadtbau, welche auch auf unserer Homepage zu finden sind sowie anschließende Verteilung durch unsere technischen Gebäudeverwalter in unseren Quartieren

14.12.2022

Treffen des Mitarbeitervereins Bergfreunde zum Informationsaustausch

15.12.2022

Versenden der Weihnachtsgrüße – wir haben uns dieses Jahr für einen digitalen Weihnachtsgruß entschieden und unterstützen dafür ein gemeinnütziges Projekt in Regensburg

19.12.2022

Inkrafttreten der Geschäftsanweisung Nr. 02/2022 – Unterschriften im Mietvertrag

22.12.2022

**Beginn der Umstellung auf elektronische
Gehaltsabrechnungen**



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. 94.000 Wohnungen der Stadt Regensburg werden über das kommunale Wohnungsunternehmen als Mietwohnung angeboten. Die übrigen Regensburger Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Vielzahl „kleinerer“ gewerblicher Wohnungsanbieter bzw. Privateigentümer. Die Stadtbau bewirtschaftet ihren gesamten Wohnungsbestand sozialorientiert. Hierbei wird primär die Klientel bedient, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwertut.

Die Stadtbau hält 100 % Anteile an der Stadtbau-Baubetreuungsgesellschaft Regensburg mbH, die zum 1. Januar 2021 als 100-prozentige Tochter der Stadtbau-GmbH Regensburg gegründet wurde.

Impressionen der 100+1 Jahr Feier der Stadtbau



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % auf TEUR 52.124 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 1,5 % auf TEUR 40.132, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 1,0 % auf TEUR 11.822 erhöhten.

Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 7,34 (Vj. EUR 7,23) je qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betrugen TEUR 2.346 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)	42.266	41.659
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	11.822	11.697
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	382	362
Erlösschmälerungen	-2.346	-2.532
	52.124	51.186

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2022 mit EUR 7,34 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen

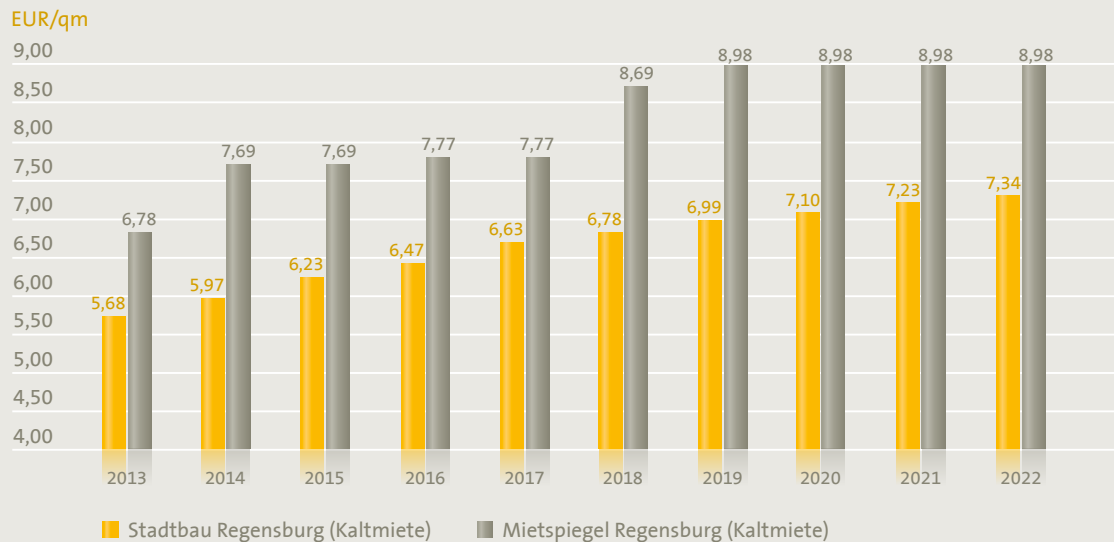
Regensburger Mietspiegel 2022 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt. Danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 9,81 je qm Wohnfläche.

Impressionen der 100+1 Jahr Feier der Stadtbau



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

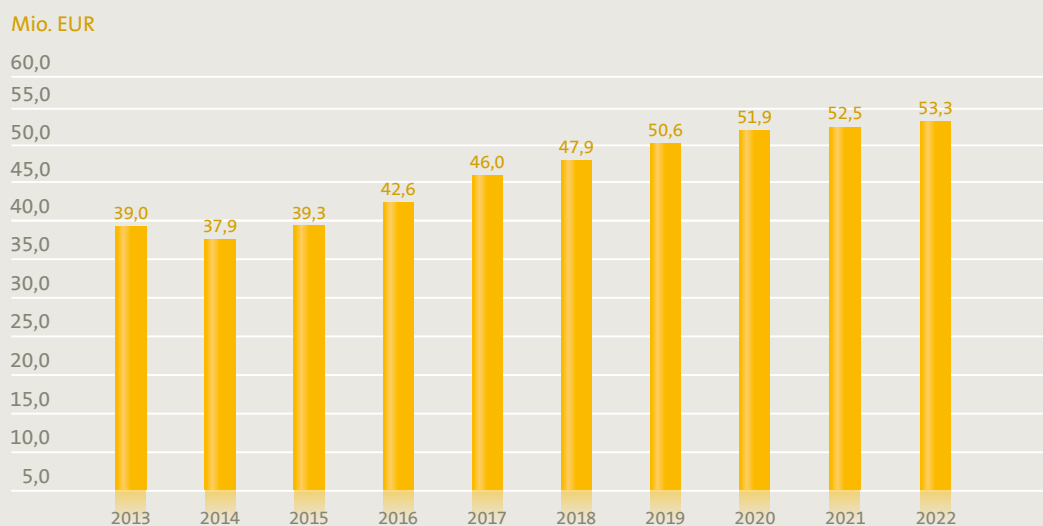
Entwicklung der durchschnittlichen Nettosollmiete für Wohnungen (inkl. Fonds-Wohnungen)



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 12,58 je qm für das neugebaute Ein-Zimmer-Appartement im Ostenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2022 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 53.320 (Vj. TEUR 52.537) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5.977 (Vj. TEUR 2.423) ab. Der höhere Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen durch die gesunkenen Investitionen in Instandhaltung.

Umsatzerlöse



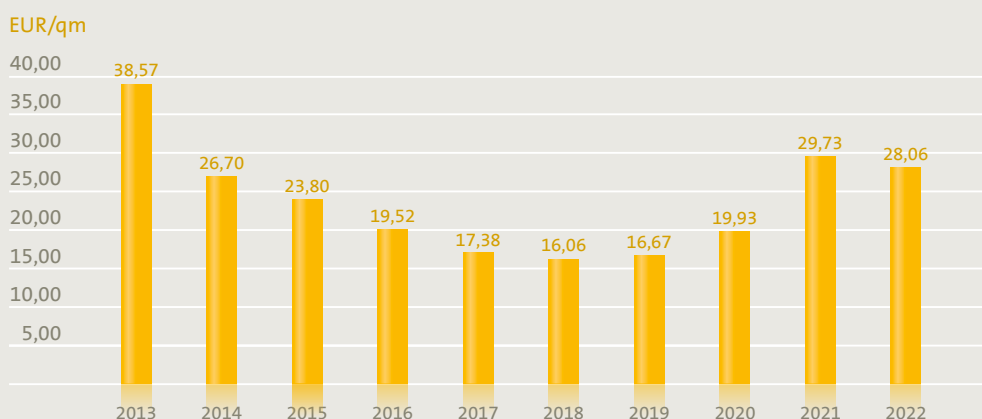
BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betrugen TEUR 13.003 (Vj. TEUR 10.998).

insgesamt TEUR 11.915 (Vj. TEUR 15.467) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 22,90 (Vj. EUR 29,73) 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 2022 umfasste der eigene Bestand 7.198 Wohnungen, darunter 3.753 freifinanzierte Wohnungen (52 %), 2.229 preisgebundene Wohnungen (31 %)

und 1.216 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF; 17 %), darüber hinaus 54 Gewerbeeinheiten, 4.487 Garagen/Stellplätze und 60 sonstige Einheiten.

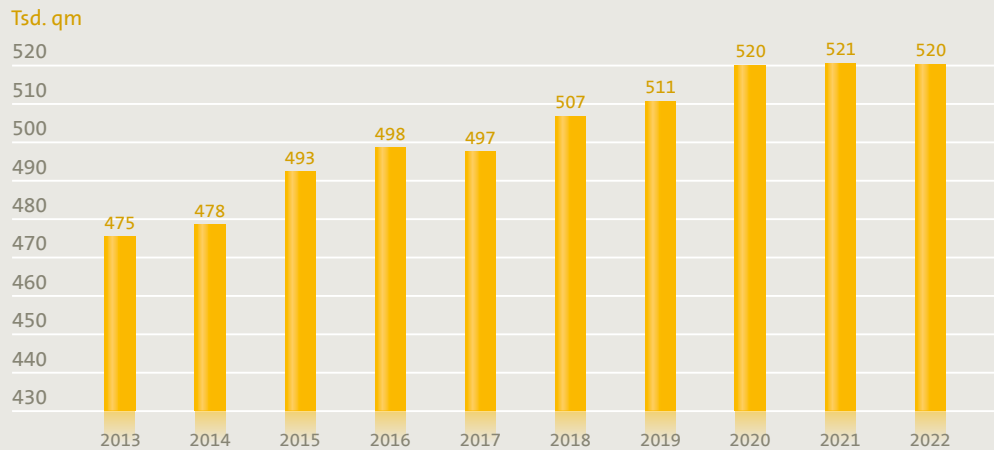
Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2022	31.12.2021
Wohnungen	7.198	7.198
davon preisgebunden	2.229	2.302
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.216	1.204
Gewerbeeinheiten	54	54
Garagen/Stellplätze	4.487	4.489
Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges	60	59
	11.800	11.800

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im aktuellen Geschäftsjahr befanden sich alle Neubau- (ca. 730 Wohnungen) und Modernisierungsmaßnahmen (ca. 270 Wohnungen) noch in der Bau- bzw. Planungsphase. Die gesamte entsprechende Wohn- und

Nutzfläche betrug zum Stichtag 520.359 qm. Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.179 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

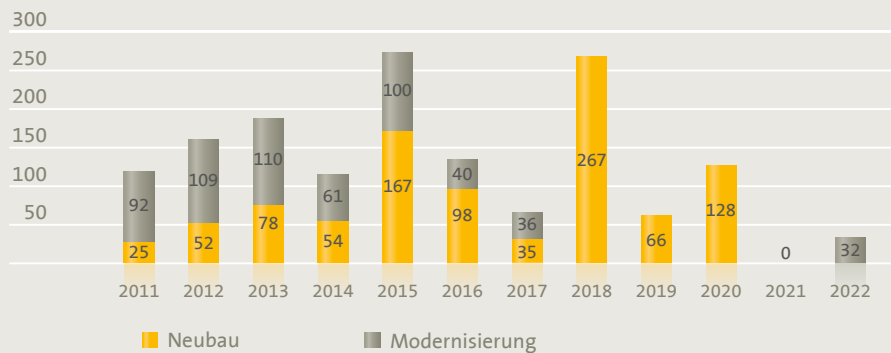
Wohn- und Nutzfläche (inkl. Fonds-finanzierte Einheiten)



Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende Baumaßnahmen im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 23.898 angefallen.

Anzahl fertiggestellter Wohnungen

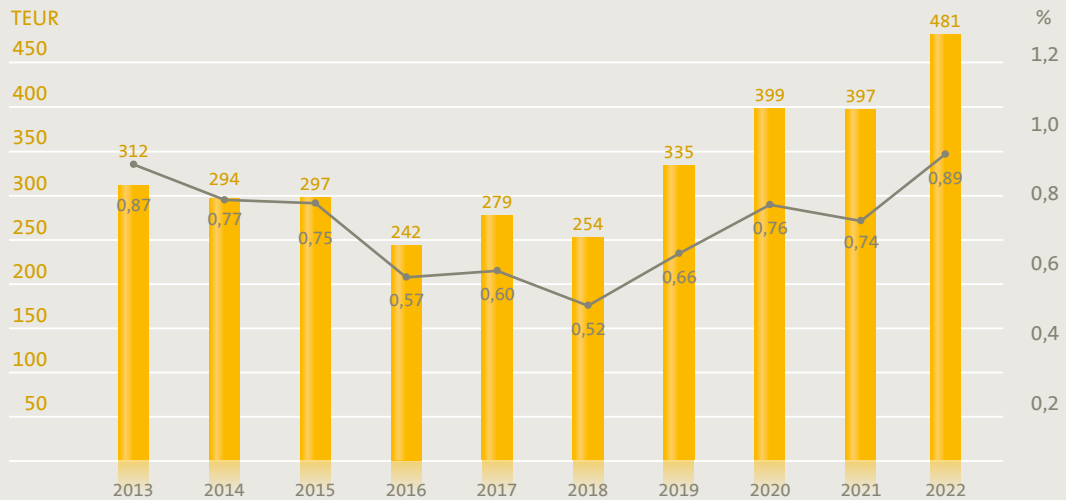


Bauüberhang zum 31.12.2022:

Zum 31.12.2022 befanden sich im Bau	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Alfons-Bayerer-Straße 2		58	2023
Alfons-Bayerer-Straße 2 inkl. TG	40		2023
Berliner Straße 21, 23, 25, 27	60		2025
Pommernstraße 1		53	2023
Vilsstraße 2		32	2023
Johanna-Dachs-Straße 81 Bürogebäude			2023
Daimlerstraße 23a	23		2023
Rosenweg 2		1	2023
	123	144	

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bereinigte Mietforderungen (nach Abschreibungen und Veränderung der Wertberichtigung)



Ertragslage

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 8.127 (Vj. TEUR 4.513) gestiegen. Dieser Anstieg ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf die gesunkenen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung, vor allem Investitionen in Instandhaltung zurückzuführen. Somit konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5.977 (Vj. TEUR 2.423) erzielen.

Es wurden im Berichtsjahr keine Erträge aus Anlagenverkäufen erzielt.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 hat sich das aktuelle Ergebnis über der erwarteten Prognose eingestellt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

	2022 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	8.127	4.513
Bau- und Verkaufstätigkeit	-64	-65
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	78	25
Kapitalbereich	-784	-920
Sonstiger Bereich	-1.380	-1.129
Jahresüberschuss	5.977	2.423

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 40,3 % (Vj. 39,2 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 231.147. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung die Pensionsrückstellungen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die langfristigen Investitionen

sind weitestgehend fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Deckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 98,7 % (Vj. 101,3 %) d. h. dass die Summe aus Eigenkapital und langfristigen Fremdkapital knapp unter der Summe des Anlagevermögens liegt.

Kapitalstruktur	31.12.2022		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	172.698	40,3	166.721	39,2	5.977	+3,6
Langfristige Fremdmittel	231.147	54,0	235.399	55,4	-4.252	-1,8
Sonstiges kurzfristiges Kapital	24.188	5,7	22.896	5,4	1.292	+5,6
Gesamtkapital	428.033	100,0	425.016	100,0	3.017	0,7

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 nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die gesunkenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um TEUR 3.690 auf TEUR 16.897 erhöht.

Cashflow	2022 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	5.977	2.423
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	11.280	11.224
- aktivierte Eigenleistungen	-610	-603
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-7	-5
+ Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	197	103
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	60	65
Cashflow	16.897	13.209

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

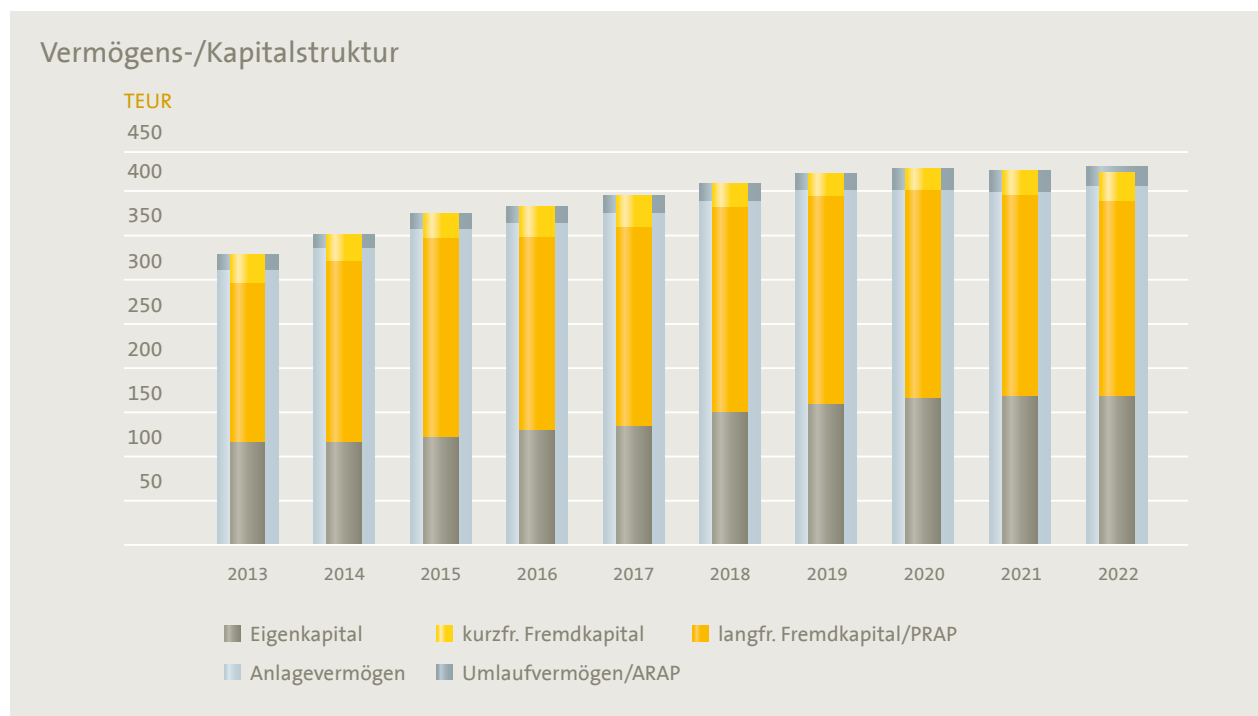
Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen, auf TEUR 428.033 leicht erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 409.824. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 245 (Vj. TEUR 282).

Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 2.644 (Vj. TEUR 13.653).

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

Vermögensstruktur	31.12.2022		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	409.824	95,7	397.410	93,5	12.414	3,1
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	18.209	4,3	27.606	6,5	-9.397	-34,0
Gesamtvermögen	428.033	100,0	425.016	100,0	3.017	0,7



Im Geschäftsjahr waren neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer 83 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 26 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

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

Regensburg, den 27. März 2023
Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022		
Aktiva	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	414.840,06	500.408,80
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	371.254.774,52	378.562.968,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.791.254,54	5.937.879,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	79.567,35	95.243,18
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	367.351,27	381.076,25
6. Anlagen im Bau	25.292.021,99	7.976.580,70
7. Bauvorbereitungskosten	25.292.021,99	3.462.971,11
III. Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	409.578.466,77	397.128.573,61
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	13.940.188,57	12.376.469,71
2. Andere Vorräte	175.471,66	123.324,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	481.244,71	397.220,34
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.656,15	64.155,14
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	746.370,64	832.736,86
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.643.746,00	13.652.779,31
Umlaufvermögen insgesamt	18.122.845,98	27.516.854,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	245.486,85	281.535,11
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	85.939,01	88.783,48
Bilanzsumme	428.032.738,61	425.015.746,38

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2022		
Passiva	31.12.2022	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	148.254.920,82	145.831.498,37
IV. Jahresüberschuss	5.976.678,39	2.423.422,45
Eigenkapital insgesamt	172.697.900,13	166.721.221,74
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	144.909,00	151.901,00
2. Steuerrückstellung	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.296.093,31	3.954.556,97
Rückstellungen insgesamt	3.441.002,31	4.106.457,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	229.122.343,93	233.331.664,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.879.269,10	1.915.029,49
3. Erhaltene Anzahlungen	12.973.520,82	12.456.324,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	545.811,72	459.331,12
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.812.704,12	3.167.897,88
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	641.294,05	958.443,64
Verbindlichkeiten insgesamt	250.149.092,52	252.462.839,77
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.744.743,65	1.725.226,90
Bilanzsumme	428.032.738,61	425.015.746,38

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	52.124.423,29	51.186.378,11
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	226.034,91	224.105,27
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	969.124,89	1.126.681,41
Umsatzerlöse insgesamt	53.319.583,09	52.537.164,79
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.563.718,86	360.000,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	609.823,38	602.507,08
4. Sonstige betriebliche Erträge	788.264,94	1.200.701,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-24.966.877,44	-26.431.457,98
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-826.960,14	-963.851,08
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.213.791,65	-4.864.269,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 452.852,86 (Vj. TEUR 425)	-1.630.076,07	-1.397.408,30
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11.280.528,07	-11.224.160,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.833.440,95	-2.470.317,25
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 774,81 (Vj. TEUR 2)	774,81	1.579,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 5.092,91 (Vj. TEUR 12)	-3.603.326,34	-3.976.382,29
11. Ergebnis nach Steuern	6.927.164,42	3.374.106,48
12. Sonstige Steuern	-950.486,03	-950.684,03
13. Jahresüberschuss	5.976.678,39	2.423.422,45



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