



# GESCHÄFTSBERICHT 2016





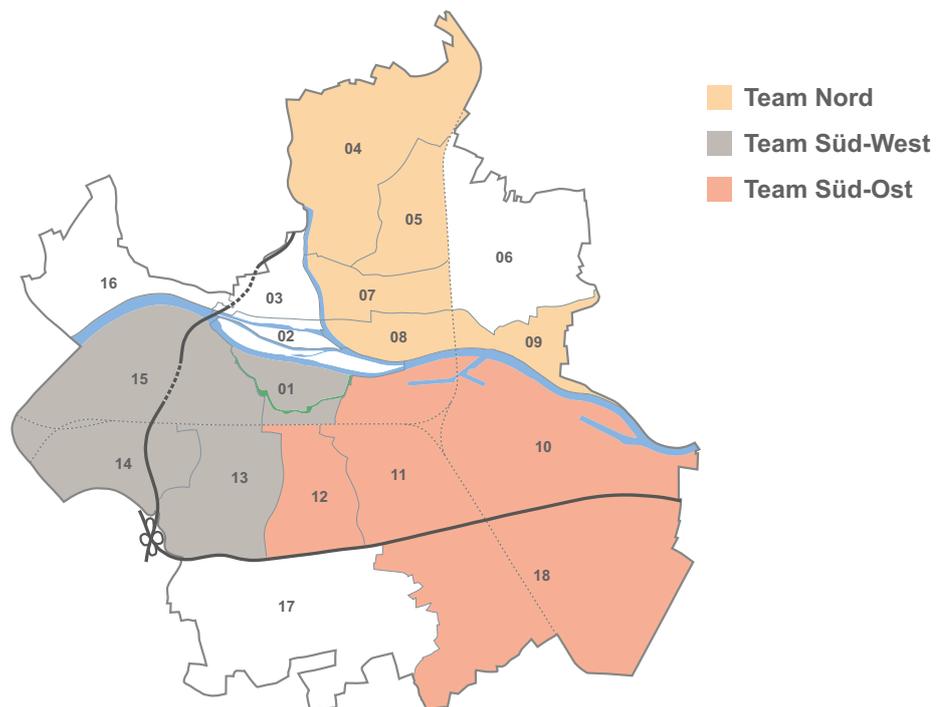
# BERICHT DER STADTB AU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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

## Auf einen Blick

|  | Einheit | Jahr 2016 | Vorjahr |
|--|---------|-----------|---------|
| Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte) | Anzahl  | 92        | 85      |
| Wohnungen  | Anzahl  | 6.837     | 6.743   |
| Garagen/Stellplätze                                | Anzahl  | 4.158     | 4.137   |
| Wohn-/Nutzfläche                                   | qm      | 497.605   | 493.172 |
| Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)        | EUR/qm  | 6,47      | 6,23    |
| Bilanzsumme  | TEUR    | 379.970   | 373.861 |
| Anlagevermögen                                     | TEUR    | 363.153   | 358.513 |
| Eigenkapital                                       | TEUR    | 130.253   | 121.278 |
| Umsatzerlöse                                       | TEUR    | 42.600    | 39.258  |
| Jahresüberschuss                                   | TEUR    | 5.495     | 4.747   |
| Instandhaltung                                     | TEUR    | 9.295     | 10.644  |
| Neubau/Modernisierung                              | TEUR    | 17.971    | 24.933  |

# DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



## Stadtbezirke

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

| Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken<br>(Stand: 31. Dezember 2016) | Gesamtanzahl: 6.837 |
|---|---------------------|
| 01 Innenstadt   | 263                 |
| 02 Stadtamhof   | -                   |
| 03 Steinweg – Pfaffenstein  | -                   |
| 04 Sallern – Gallingkofen   | 238                 |
| 05 Konradsiedlung – Wutzlhofen  | 1.420               |
| 06 Brandlberg – Keilberg  | -                   |
| 07 Reinhausen   | 127                 |
| 08 Weichs   | 239                 |
| 09 Schwabelweis   | -                   |
| 10 Ostenviertel   | 554                 |
| 11 Kasernenviertel  | 1.248               |
| 12 Galgenberg   | 546                 |
| 13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll                                       | 926                 |
| 14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen                                | 282                 |
| 15 Westenviertel  | 537                 |
| 16 Ober- und Niederwinzer – Kager   | -                   |
| 17 Oberisling – Graß  | -                   |
| 18 Burgweinting – Harting   | 457                 |

# MIETERBEIRAT

Vorsitzender: Anton Knitl

Die Mieterbeiräte der einzelnen Wohngebiete setzen sich wie folgt zusammen:

| Mieterbeiräte Nord  | Mieterbeiräte Süd-West  | Mieterbeirat Süd-Ost |
|---------------------|-------------------------|----------------------|
| 05 Wilhelm Fuchs    | 01 Bernd Scherer        | 10 Konrad Brunner    |
| 05 Iris Schwandner  | 13 Rosita Schottenloher | 11 Soner Isler       |
| 05 Sebastian Durden | 13 Christine Kraft      | 11 Johann Kreitl     |
| 05 Michael Jobst    | 13 Kurt Hartmann        | 11 Erwin Eberl       |
| 05 Heinz Bitter     | 13 Christine Gansbühler | 11 Klaus-Peter Hinz  |
| 07 Eduard Kapusta   | 14 Heinz-Günther Black  | 12 Gabi Steinert     |
| 08 Eduard Kapusta   | 15 Herbert Stadler      | 12 Anton Knitl       |
|                     | 15 Dieter Ondracek      | 18 Bettina Thurmer   |

Zahlenangaben beziehen sich auf Stadtbezirke

# ORGANE DER GESELLSCHAFT

|   |   |
|---|---|
| <b>Aufsichtsrat</b>                               |   |
| Joachim Wolbergs                                  | Vorsitzender,<br>Oberbürgermeister der Stadt Regensburg   |
| Norbert Hartl                                     | Stellvertretender Vorsitzender bis 31.1.2017<br>Aufsichtsratsmitglied bis 23.2.2017,<br>Stadtrat der Stadt Regensburg |
| Katja Vogel                                       | Stellvertretende Vorsitzende 1.2.2017 – 8.3.2017,<br>Stadträtin der Stadt Regensburg                                  |
| Gertrud Maltz-Schwarzfischer                      | Stellvertretende Vorsitzende ab 9.3.2017<br>Aufsichtsratsmitglied seit 24.2.2017,<br>Stadträtin der Stadt Regensburg  |
| Ludwig Artinger                                   | Stadtrat der Stadt Regensburg   |
| Dagmar Kick                                       | Stadträtin der Stadt Regensburg ab 8.3.2017   |
| Evelyn Kolbe-Stockert                             | Stadträtin der Stadt Regensburg bis 7.3.2017  |
| Margit Kunc                                       | Stadträtin der Stadt Regensburg   |
| Johann Renter                                     | Stadtrat der Stadt Regensburg   |
| Christian Schlegl                                 | Stadtrat der Stadt Regensburg   |
| Erich Tahedl                                      | Stadtrat der Stadt Regensburg   |
| Katja Vogel                                       | Stadträtin der Stadt Regensburg   |
| <b>Sachverständige Berater des Aufsichtsrates</b> |   |
| Dieter Daminger                                   | Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent,<br>Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg                       |
| Christine Schimpfermann                           | Planungs- und Baureferentin,<br>Berufsmäßige Stadträtin der Stadt Regensburg  |
| <b>Geschäftsführer</b>                            |   |
| Joachim Becker                                    | Dipl.-Kaufmann  |
| <b>Prokura</b>                                    |   |
| Ute Redlich                                       | Immobilienfachwirtin  |



Wir wachsen mit  
Regensburg.

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2016 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 2016 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 2017

Gertrud Maltz-Schwarzfischer  
Stv. Vorsitzende

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2016 wurden durch die Wirtschaftsprüfer von VdW Bayern, München, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

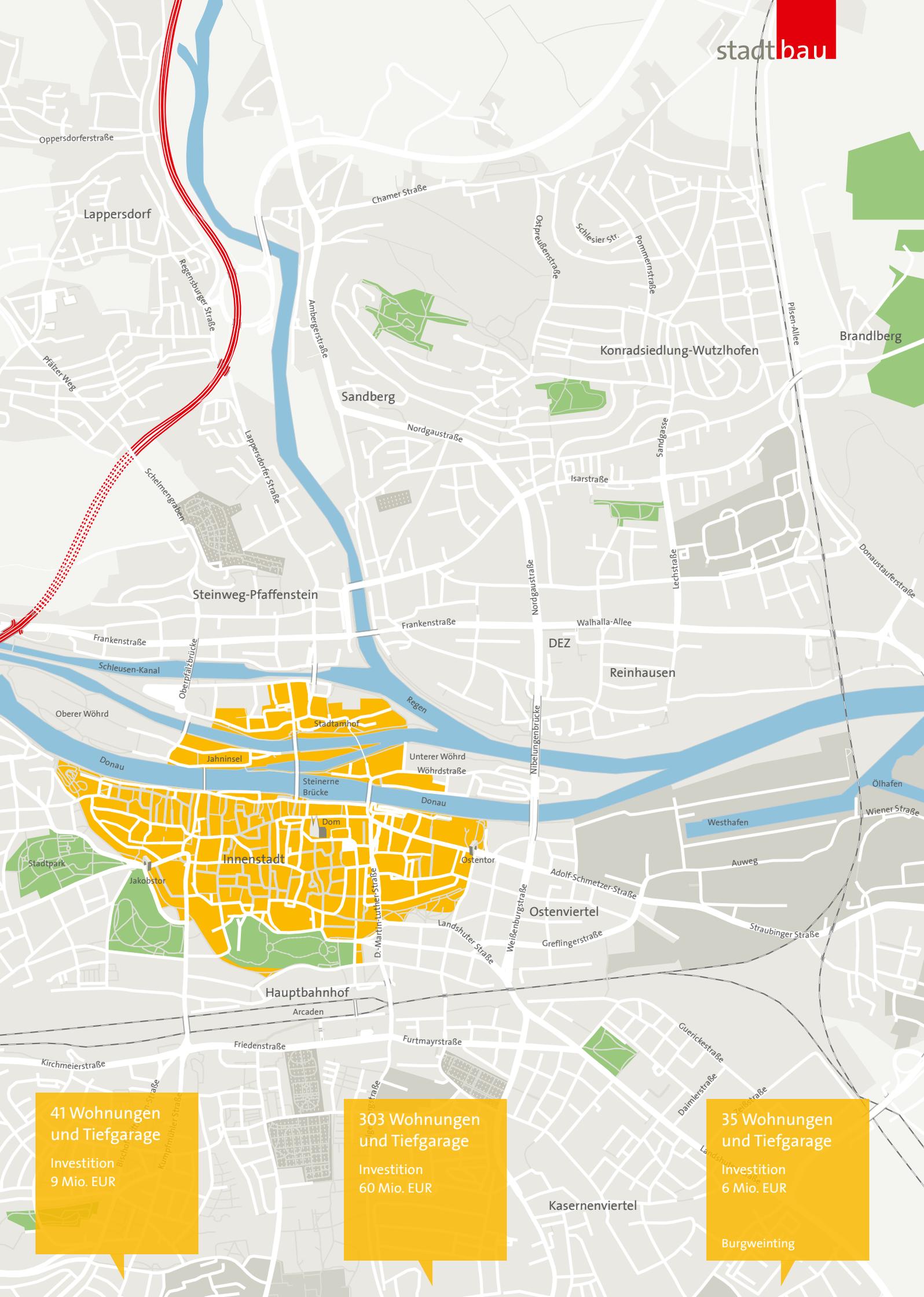
Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2016 sowie die Verwendung des Jahresüberschusses entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2016 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

# NOCH IMMER FEHLEN WOHNUNGEN

Die Stadtbau nimmt ihren sozialpolitischen Auftrag ernst und wird bis zum Jahr 2021 mindestens 150 Mio. EUR in Neubau- und Modernisierungsprojekte investieren. Der Wohnungsbestand wird sich auf etwa 7,500 erhöhen.





41 Wohnungen  
und Tiefgarage

Investition  
9 Mio. EUR

303 Wohnungen  
und Tiefgarage

Investition  
60 Mio. EUR

35 Wohnungen  
und Tiefgarage

Investition  
6 Mio. EUR

Burgweinting

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Grundlagen des Unternehmens

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

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Haus- und Grundbesitzes
- Verwaltungstätigkeit für Wohnungseigentümergeinschaften und sonstige Immobilieneigentümer
- Bautätigkeit im Anlagevermögen
- Technische und wirtschaftliche Baubetreuung für Dritte

Die Gesellschaft ist im Stadtgebiet von Regensburg – relativ betrachtet – die mit Abstand „größte“ Anbieterin von Mietwohnungen; etwa 8 % des Gesamtbestandes von ca. 88.000 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 und vereinbart marktgerechte Mieten unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung. Hierbei wird primär die Klientel bedient, die sich auf den freien Wohnungsmarkt schwertut.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Aussichten für die Weltwirtschaft haben sich tendenziell verbessert. Die weltweite Industrieproduktion nimmt weiter zu. Die Wirtschaft der Vereinigten Staaten hat im zweiten Halbjahr 2016 mehr Fahrt aufgenommen. Die Wirtschaftsleistung der Europäischen Union nimmt gemäßigt, aber stetig zu. Sogar das BIP des Vereinigten Königreichs erhöhte sich infolge der Pfund-Abwertung nach dem Brexit-Referendum recht deutlich. In China schwächt sich das Wachstum tendenziell weiter ab, bleibt

aber vergleichsweise hoch. Die großen rohstoffexportierenden Schwellenländer Russland und Brasilien dürften allmählich ihre Rezession verlassen. Insgesamt wird das globale Wachstum im Jahr 2016, aufgrund des schwachen ersten Halbjahrs, geringer ausfallen als im Vorjahr. Nach einem Anstieg des globalen BIP von 2,9 % im Jahr 2016 erwartet die OECD für das Jahr 2017 eine Beschleunigung auf 3,3 %. Allerdings bleiben die Unwägbarkeiten beachtlich.

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2016 nach letzten Schätzungen einen Wert von 375.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Die Wohnungsbautätigkeit dürfte sich im Jahr 2017 in Deutschland weiter positiv entwickeln und kann einen Wert von 400.000 neu genehmigten Wohnungen erreichen.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2016 in Bayern für 74.542 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 61.870 Wohnungen, was einen Anstieg in 2016 von 20,5 % bedeutet.

Für die Stadt Regensburg ist für die mittelfristige Nachfrage wichtig, dass die Bevölkerung weiter zunehmen wird. Zudem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch alleinstehende Seniorinnen und Senioren. Unstreitig steigt deshalb die Zahl der Haushalte, also die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage, weiter an, sogar noch bis weit nach dem Jahr 2020.

Der in Regensburg mit Wirkung zum 1. Januar 2016 aktualisierte, fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel bestätigt die allgemeine Tendenz bei den Mietpreisen in Deutschland. Demnach erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete in Regensburg gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahre 2012 von 6,78 EUR/qm um ca. 15 Prozent auf 7,77 EUR/qm.



Jeder zehnte  
Regensburger  
wohnt bei uns.

Bei uns fühlen sich mehr  
als 90 Nationalitäten wohl.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 8,6 % auf TEUR 41.698 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 9,9 % auf TEUR 31.381 während die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten in Höhe von TEUR 9.426 nahezu unverändert zum Vorjahr blieben. Die durchschnittliche

Sollmiete (kalt) für Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 6,47 (Vj. EUR 6,23) je qm Wohnfläche und Monat. Der Anstieg ist insbesondere durch die Neubautätigkeit verursacht. Die Erlösschmälerungen betragen TEUR 1.689 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

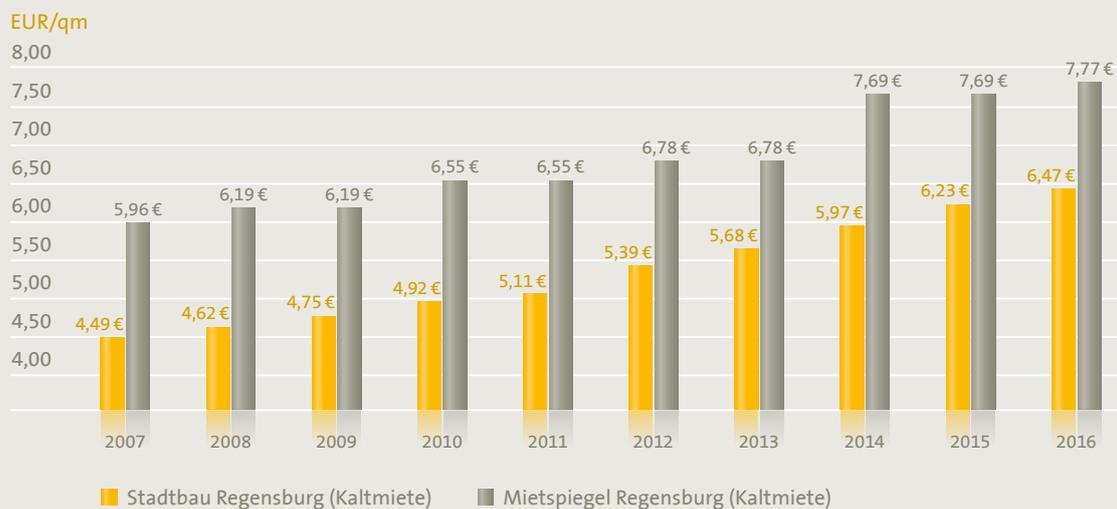
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | Geschäftsjahr (TEUR) | Vorjahr (TEUR) |
|--|----------------------|----------------|
| Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) | 33.351               | 30.362         |
| Erträge aus Umlagen (BK/HK)              | 9.426                | 9.427          |
| Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse           | 610                  | 274            |
| Erlösschmälerungen                       | -1.689               | -1.663         |
|  | <b>41.698</b>        | <b>38.400</b>  |

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2016 mit EUR 6,47 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen

Regensburger Mietspiegel 2016 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt; danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 7,77 je qm Wohnfläche.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

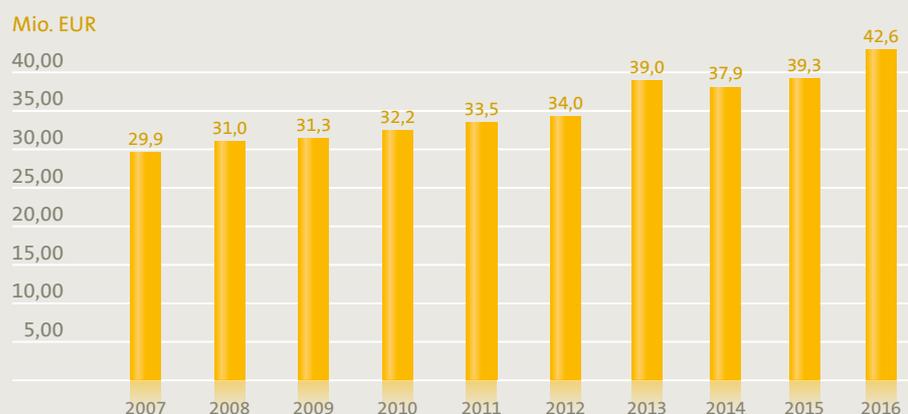
Entwicklung der durchschnittlichen Netto-Sollmiete für Wohnungen (inkl. Fonds-Wohnungen)



Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,29 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920-er Jahren bis zu EUR 10,73 je qm für das neugebaute Ein-Zimmer-Appartement im Kasernenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2016 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 42.600 (Vj. TEUR 39.258) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5.495 (Vj. TEUR 4.747) ab.

Umsatzerlöse

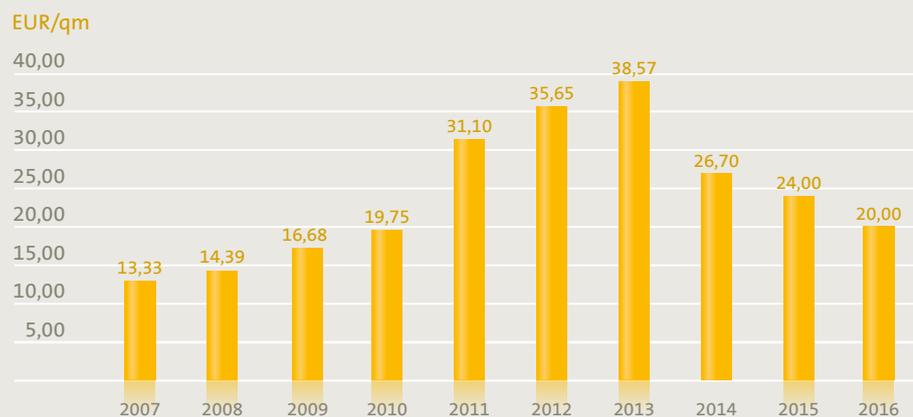


## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betragen TEUR 9.257 (Vj. TEUR 8.701). Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten

insgesamt TEUR 9.295 (Vj. TEUR 10.644) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 20,00 (Vj. EUR 24,00) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Instandhaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche p.a.



### Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2016 umfasste der eigene Bestand 6.837 Wohnungen, darunter 2.000 preisgebundene

Wohnungen, darüber hinaus 55 Gewerbeeinheiten, 4.158 Garagen/Stellplätze und 63 sonstige Einheiten.

| Eigene Verwaltungsobjekte                       | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|---|---------------|---------------|
| <b>Wohnungen</b>                                | <b>6.837</b>  | <b>6.743</b>  |
| davon preisgebunden                             | 2.000         | 2.043         |
| davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)     | 1.013         | 967           |
| <b>Gewerbeeinheiten</b>                         | <b>55</b>     | <b>57</b>     |
| <b>Garagen/Stellplätze</b>                      | <b>4.158</b>  | <b>4.137</b>  |
| <b>Selbst genutzte Garagen, Räume, sonstige</b> | <b>63</b>     | <b>50</b>     |
|   | <b>11.113</b> | <b>10.987</b> |

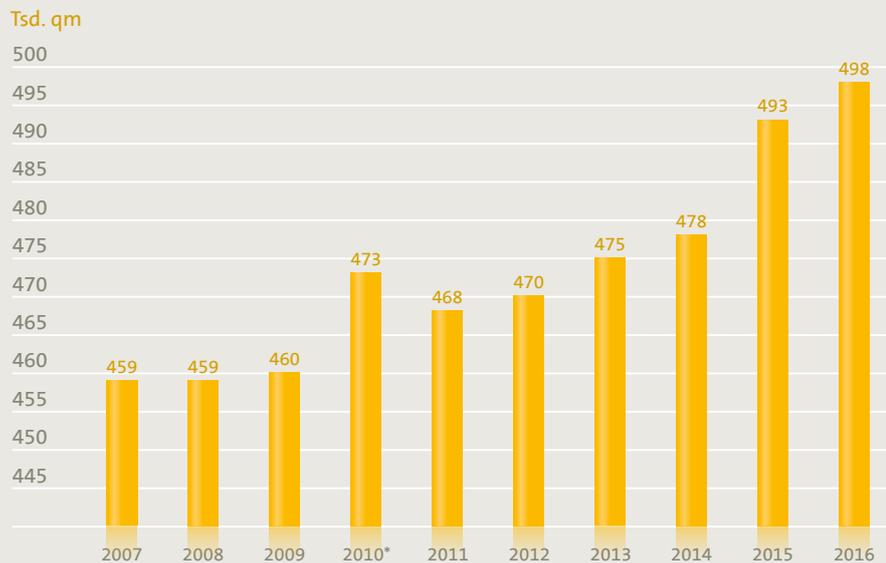
Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr durch Neubaumaßnahmen mit Verkäufen um 94 Wohnungen erhöht. In diesem Zeitraum erhöhte sich der Bestand durch die Fertigstellung von 98 Neubauwohnungen. Darüber hinaus

wurden 40 Wohnungen nach umfassender Kernsanierung und Modernisierung neu bezogen.

Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 497.605 qm.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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



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

## Fremdverwaltung

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbestand verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.324 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für fremde Immobilieneigentümer,

darunter 33 Wohnungseigentümergeinschaften im Stadtgebiet von Regensburg.

| Fremde Verwaltungsobjekte | 31.12.2016   | 31.12.2015   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Wohnungen                 | 724          | 745          |
| Gewerbeeinheiten          | 17           | 19           |
| Garagen/Stellplätze       | 583          | 583          |
|                           | <b>1.324</b> | <b>1.347</b> |

## Fluktuation

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 7,3 % niedriger ausgefallen als im Vorjahr (8,3 %). Sie ist nach wie vor zu einem großen

Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

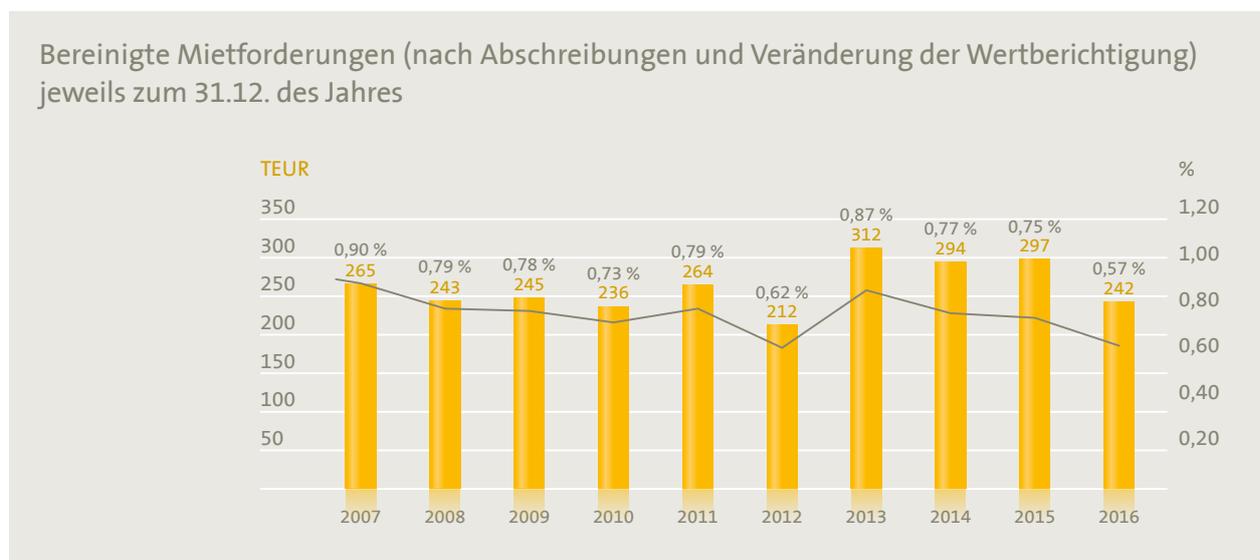
# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Mietaußenstände und Mietausfälle

Zum 31.12.2016 betragen die Forderungen aus Grundmieten und abgerechneten Betriebs- und Heizkosten TEUR 242 (Vj. TEUR 297). Das ergibt im Verhältnis zu den gesamten Sollmieten und Umlagen eine Quote von 0,57 % (Vorjahr 0,75 %). Der Bedeutung dieser Größenordnung angemessen, nimmt die Bearbeitung

der Mietaußenstände in der täglichen Arbeit einen wichtigen und dauerhaften Platz ein. Die Quote der abgeschrieben Mietforderungen lag im Berichtsjahr bei 0,11 % (Vj. 0,08 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens.

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



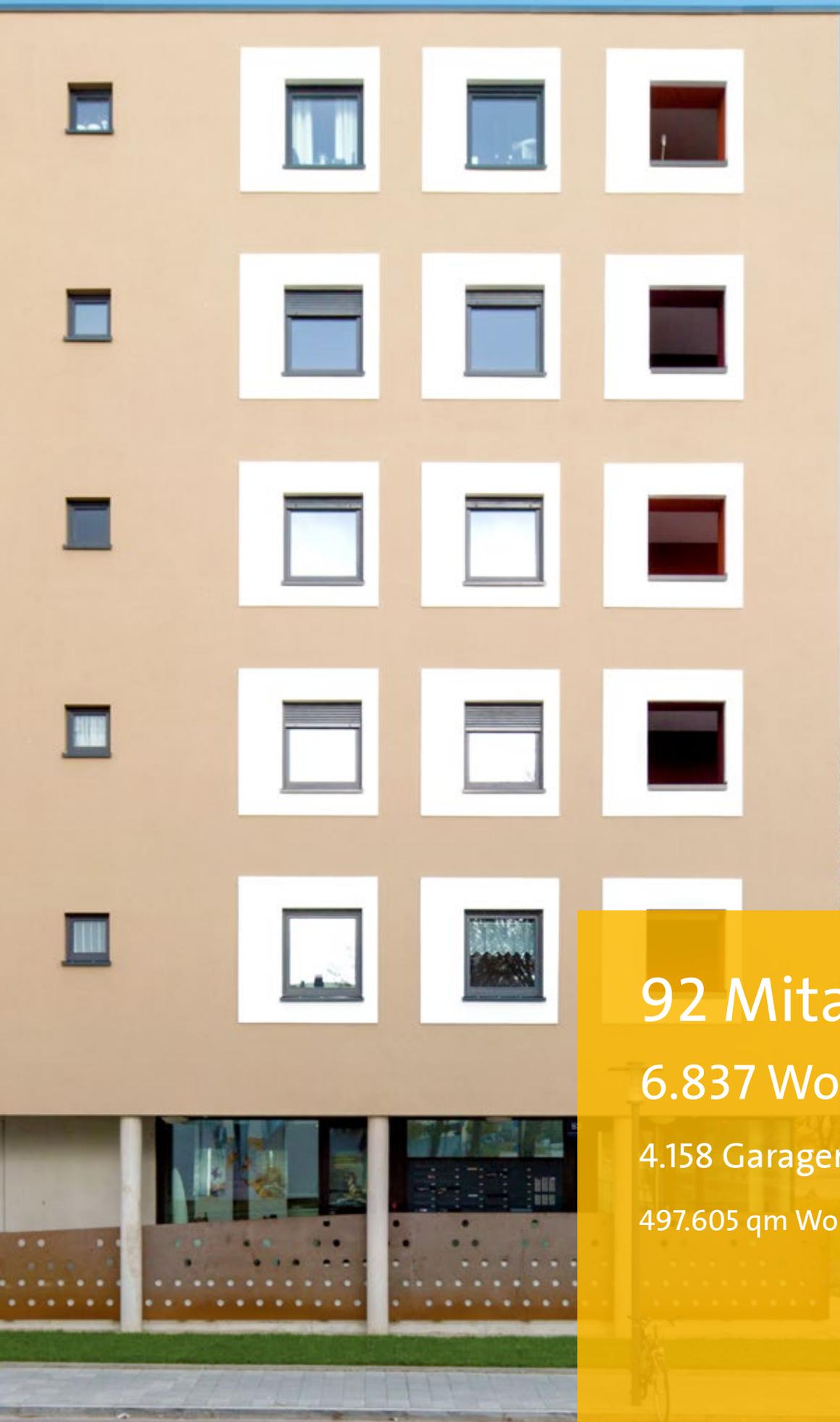
Die gesamten Mietausfälle erreichten im Berichtsjahr eine Höhe von TEUR 1.738 (Vj. TEUR 1.700). Das sind 4,0 % (Vj. 4,3 %) des gesamten Sollmieten- und Umlageaufkommens. Darin enthalten sind die

Erlösschmälerungen auf Grund von Leerständen und Mietminderungen, die Kosten für Miet- und Räumungsklagen (ohne eigene Verwaltungskosten), sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen.

| Mietausfälle                                     | 2016 (TEUR)  | Vorjahr (TEUR) |
|--|--------------|----------------|
| Erlösschmälerungen wegen Leerstand/Mietminderung | 1.689        | 1.663          |
| Abschreibungen auf Mietforderungen               | 46           | 31             |
| Kosten für Miet- und Räumungsklagen              | 3            | 6              |
|  | <b>1.738</b> | <b>1.700</b>   |

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Von 32 (Vj. 45) beantragten Zwangsräumungen wurden 12 (Vj. 11)

durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 75 im Vorjahr auf 35 im Berichtsjahr gefallen.



92 Mitarbeiter

6.837 Wohnungen

4.158 Garagen/Stellplätze

497.605 qm Wohn-/Nutzfläche

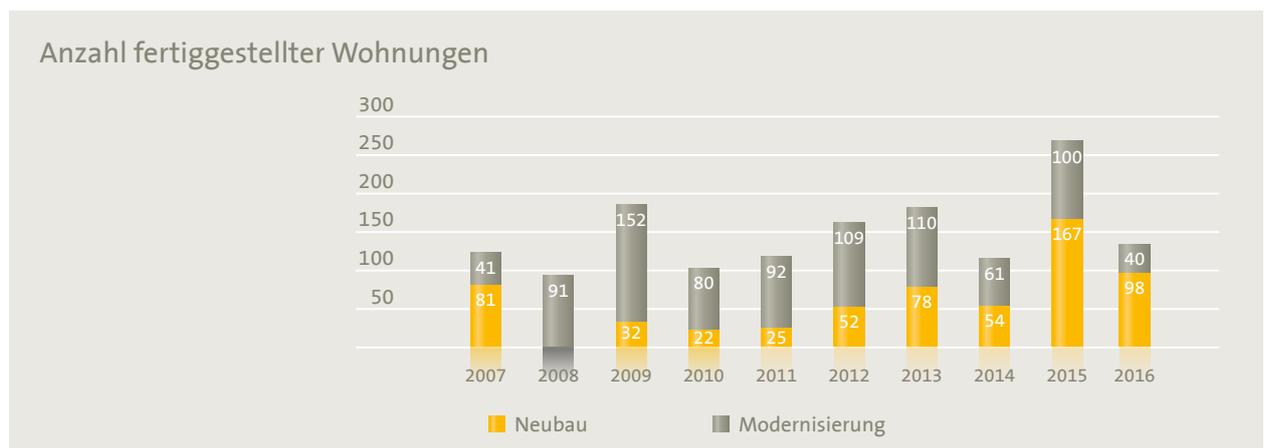
# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende und fertiggestellte Baumaßnahmen im Anlagevermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 17.971 aktiviert.

98 Wohnungen wurden neu geschaffen. Darüber hinaus wurden 40 Wohnungen nach umfassender Kernsanierung und Modernisierung neu bezogen.

| Fertiggestellte Wohnungen in 2016 | Neu       | Modernisierung | Förderung | Nettomiete je qm (EUR) |
|-----------------------------------|-----------|----------------|-----------|------------------------|
| Johanna-Dachs-Straße 83           | 34        |                | EOF       | 9,54 €                 |
| Plato-Wild-Straße 43, 45, 47, 49  | 53        |                | EOF       | 8,93 €                 |
| Adalbert-Stifter-Straße 35        | 11        |                | -         | 9,47 €                 |
| Isarstraße 11, 13, 15             |           |                | 24 BayMod | 8,27 €                 |
| Adalbert-Stifter-Straße 35a, 35b  |           | 16             | -         | 7,94 €                 |
|                                   | <b>98</b> | <b>40</b>      |           |                        |



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bauüberhang zum 31.12.2016:

| Zum 31.12.2016<br>befanden sich im Bau | Neu        | Modernisierung | (geplante)<br>Fertigstellung |
|--|------------|----------------|------------------------------|
| Lore-Kullmer-Straße 1. + 2. BA         | 154        |                | 2018                         |
| Lore-Kullmer-Straße 3. + 4. BA         | 149        |                | 2019                         |
| Dietrich-Bonhoeffer-Straße 12, 14, 16  | 35         |                | 11/2017                      |
| Johanna-Dachs-Straße 80                |            | 12             | 09/2017                      |
| Berliner Straße 45, 47                 |            | 24             | 08/2017                      |
| Berliner Straße 49, 51                 |            | 24             | 09/2017                      |
|  | <b>338</b> | <b>60</b>      |                              |

## Ertragslage

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 5.495 (Vj. TEUR 4.747) erzielen. Das Ergebnis resultiert mit TEUR 6.613 (Vj. TEUR 3.039) aus dem Kerngeschäft – dem Bereich der Hausbewirtschaftung. Der deutliche Anstieg ist im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und auf gesunkene Instandhaltungsaufwendungen zurück-

zuführen. Das sonstige Ergebnis fällt mit TEUR -867 im Berichtsjahr deutlich niedriger aus als im Vorjahr (TEUR 1.413). Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen durch die gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die gebildete Steuerrückstellung im Geschäftsjahr.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage zufriedenstellend zu bewerten.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres wurde in folgenden Bereichen erzielt:

|                                       | 2016 (TEUR)  | Vorjahr (TEUR) |
|---------------------------------------|--------------|----------------|
| Hausbewirtschaftung                   | 6.612        | 3.039          |
| Bau- und Verkaufstätigkeit            | -59          | -60            |
| Sanierungsträger-/Betreuungstätigkeit | -61          | -28            |
| Kapitalbereich                        | -130         | 383            |
| Sonstiger Bereich                     | -867         | 1.413          |
| <b>Jahresüberschuss</b>               | <b>5.495</b> | <b>4.747</b>   |

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,3 % (Vj. 32,5 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 227.694. 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 98,1 % (Vj. 105,7 %).

| Kapitalstruktur                 | 31.12.2016     |              | Vorjahr        |              | Veränderung  |             |
|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------|
|                                 | TEUR           | %            | TEUR           | %            | TEUR         | %           |
| Eigenkapital                    | 130.253        | 34,3         | 121.278        | 32,5         | 8.975        | +7,4        |
| Langfristige Fremdmittel        | 227.694        | 59,9         | 233.816        | 62,5         | -6.122       | -2,6        |
| Sonstiges kurzfristiges Kapital | 22.023         | 5,8          | 18.767         | 5,0          | 3.256        | +17,3       |
| <b>Gesamtkapital</b>            | <b>379.970</b> | <b>100,0</b> | <b>373.861</b> | <b>100,0</b> | <b>6.109</b> | <b>+1,6</b> |

Die Fremdmittel der Stadtbau werden von verschiedenen Kreditgebern bereitgestellt. Bei Neuaufnahme von Finanzierungen nutzen wir Fördermitteldarlehen der BayernLabo und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Darüber hinaus bedienen wir uns am Kapitalmarkt. Der Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der geringeren Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 2.232 auf TEUR 14.086 erhöht.

| Cashflow   | 2016 (TEUR)   | Vorjahr (TEUR) |
|--|---------------|----------------|
| + Jahresüberschuss   | 5.495         | 4.747          |
| + Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten | 8.442         | 7.512          |
| +/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen   | -215          | 39             |
| -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens   | 364           | -444           |
| <b>Cashflow</b>  | <b>14.086</b> | <b>11.854</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 379.970 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 364.952. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 1.799 (Vj. TEUR 1.834). Zum 01.09.2016 ging im Bereich des Anlagevermögens der Fondswohnungsbestand zurück.

Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 4.218 (Vj. TEUR 2.704).

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

| Vermögensstruktur                | 31.12.2016     |              | Vorjahr        |              | Veränderung  |             |
|----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-------------|
|                                  | TEUR           | %            | TEUR           | %            | TEUR         | %           |
| Langfristige Investitionen       | 364.952        | 96,0         | 335.996        | 89,9         | 28.957       | +8,6        |
| Sonstiges kurzfristiges Vermögen | 15.017         | 4,0          | 37.865         | 10,1         | -22.848      | -60,3       |
| <b>Gesamtvermögen</b>            | <b>379.970</b> | <b>100,0</b> | <b>373.861</b> | <b>100,0</b> | <b>6.109</b> | <b>+1,6</b> |

## Vermögens-/Kapitalstruktur



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

|  |   | 2016  | 2015  |
|--|---|-------|-------|
| <b>Gesamtkapitalrentabilität:</b>                    | <u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen</u><br>Bilanzsumme am 31.12.        | 2,7 % | 2,5 % |
| <b>Eigenkapitalrentabilität:</b>                     | <u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u><br>Eigenkapital am 31.12.                            | 4,7 % | 3,9 % |
| <b>Fluktuationsquote:</b>                            | <u>Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen</u><br>durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten | 7,3 % | 8,3 % |
| <b>Leerstandsquote:</b>                              | <u>Leerstand der Wohnungen am Stichtag</u><br>Anzahl der Wohneinheiten                        | 3,8 % | 4,2 % |
| <b>Jährliche Instandhaltungskosten in EUR je qm:</b> | Instandhaltungskosten<br>Wohn- und Nutzfläche   | 20,00 | 24,00 |
| <b>Investitionen in den Bestand in EUR je qm:</b>    | <u>Summe Instandhaltungskosten und Zugänge Gebäude</u><br>Wohn- und Nutzfläche                | 57,61 | 78,90 |

Sowohl die Gesamtkapitalrentabilität als auch die Eigenkapitalrentabilität sind im Vergleich zum Vorjahr vor allem aufgrund des höheren Jahresüberschusses gestiegen.

Neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer sind 73 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie 7 Auszubildende tätig. Frei werdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Das Unternehmen bildet regelmäßig Immobilienkaufleute (IHK) aus und versucht so, den laufend entstehenden Bedarf an Fachkräften zu decken. Im

Berichtszeitraum konnten in allen Fällen frei werdende Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal neu besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Die Gesellschaft ist Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband und wendet das öffentliche Tarifrecht (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechtes ist die Gesellschaft Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 28. Februar 2018.



Das Wohl unserer Mieter ist uns eine Herzensangelegenheit.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analysen beschloss der EZB-Rat auf seiner Sitzung am 19. Januar 2017 unter anderem die Leitzinsen der EZB unverändert zu belassen. Folgt man den Ausführungen der EZB, so befindet sich die Wirtschaft der Eurozone derzeit in einer länger anhaltenden Phase niedriger Inflation. Ziel der EZB ist es, mittelfristig Inflationsraten von unter, aber nahe 2% zu erreichen.

Trotz niedriger Inflation sind bereits seit längerer Zeit sowohl der europäische Leitzins und davon beeinflusst auch die Zinsen für Baugeld auf einem historisch niedrigen Niveau. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wird aller Voraussicht nach die Zinsen weiter niedrig

halten müssen, damit finanzschwache Staaten in die Lage versetzt werden, ihren Kapitaldienst zu erbringen.

Neben der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes plant die Gesellschaft bis zum Jahr 2021 den Neubau von insgesamt mindestens 600 Wohnungen. Im Jahr 2017 wird voraussichtlich die Fertigstellung von 35 neuen Wohnungen realisiert. Gleichzeitig sollen 60 Bestandswohnungen nach umfassender Generalsanierung wiederbezogen werden.

Auf Basis einer angepassten Unternehmensplanung und den zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2017 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 6.000 bis TEUR 8.000.

## Risikobericht

Das Risikomanagement der Stadtbau ist integraler Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Es wird zentral vom Controlling in Abstimmung mit der Geschäftsleitung koordiniert und regelmäßig auf seine Wirksamkeit und Angemessenheit hin überprüft.

Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen sowie teilweise Beschreibungen der Arbeitsabläufe sind systematisch niedergelegt und zum größten Teil im Online-Zugriff verfügbar. Interne Kontrollen durch einen beauftragten externen Revisor stellen die Einhaltung dieser Regelungen sicher.

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze der Unternehmensorganisation und die Gesamtheit der aufeinander abgestimmten und miteinander verbundenen Maßnahmen, Verfahren und Regelungen der Stadtbau, die dazu dienen das Vermögen zu sichern, die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Abrechnungsdaten zu gewährleisten und die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschäftspolitik zu unterstützen. Die Einhaltung der eingerichteten Maßnahmen zur Erfassung und Kommunikation bestandsgefährdender Risiken (Risikofrühwarnsystem) wird durch das IKS überwacht.

Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen

Risiken und deren Veränderungen erfasst werden, die in der jeweiligen Situation den Fortbestand der Stadtbau gefährden könnten. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Das operative Frühwarnsystem baut insbesondere auf „harten“ Informationen über Erfolg und Liquidität auf.

Die Berichterstattung über nicht bewältigte Risiken hat eine zentrale Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Risikofrühwarnsystems. Dies setzt eine Kommunikationsbereitschaft der verantwortlichen Stellen voraus. Solange Risiken nicht bewältigt sind, muss sichergestellt werden, dass sie in nachweisbarer Form an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet werden.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter – auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken – nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslöst. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig (mindestens monatlich) stattfindenden Geschäftsleitungs-Besprechungen. Darüber hinaus erfolgt zu jedem Quartalsende eine Risikoberichterstattung durch die Bereichsleiter.

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Risiken für die Stadtbau könnten sich unter Umständen aus einem deutlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Gesellschaft setzt als wesentlich originäre Finanzinstrumente langfristige Darlehen mit festen Zinssätzen ein. Die Zinsmarktentwicklung wird laufend beobachtet und der Auslauf von Zinsfestschreibungen überwacht. Die Gesellschaft versucht im Bedarfsfall, vor Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Verlängerung oder einen Neuabschluss mit langfristiger Zinsfestschreibung zu erwirken.

Weitere Risiken könnten sich aus dem Beschaffungsmarkt für Bauleistungen ergeben. Durch die derzeit vollen Auftragsbücher im Bauhaupt- und Nebengewerbe besteht die Möglichkeit, dass keine Handwerksbetriebe gefunden werden, um die Bauleistungen auszuführen bzw. nur zu höheren Preisen. Die Folge wären Projektverzögerungen bzw. Kostenerhöhungen.

Ein weiteres Risiko könnte sich aus der aktuellen Gesetzgebung zum Mietrecht bzw. aus den geplanten Reformen dazu ergeben. Das Mietrechtsänderungsgesetz trat zum 01.05.2013 in Kraft. Ein Bestandteil ist die Senkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen. Für Regensburg wurde vom Freistaat Bayern die Anwendung im ersten Schritt bis zum 31.12.2015 auf 15 % festgesetzt. Die Bayerische Staatsregierung hat aktuell die gültige 15 % Kappungsgrenze für Regensburg bis zum 31.07.2020 verlängert.

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf zum zweiten Mietrechtspaket vorgelegt. Die wichtigsten geplanten Änderungen sind die Absenkung des auf den Mieter umlegbaren Modernisierungskostenanteils von elf Prozent auf acht Prozent und die Einführung einer Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung.

Ein weiteres Risiko stellt die aktuelle Entwicklung der Asylpolitik und deren Auswirkung auf den Wohnungsmarkt dar. Die Bundesregierung hat am 9. März 2016 die Wohnungsbau-Offensive, das sogenannte „10-Punkte-Programm“ beschlossen. Gemäß Bundesbauministerin Frau Hendricks müssen die fertiggestellten Wohnungen

in Deutschland auf mindestens 350.000 pro Jahr steigen. Besonders nachteilig wirkt sich nach wie vor die fehlende Bereitstellung von Bauland sowie das Scheitern der Gesetzesvorlage zur Schaffung von steuerlichen Anreizen zum bezahlbaren Wohnungsbau aus.

Desweiteren kam es am 15. Februar 2017 im Deutschen Bundestag zur Anhörung der Baugesetzbuch-Novelle. Hierbei handelt es sich um einen Gesetzesentwurf zur Umsetzung einer EU-Richtlinie im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt. Aus Sicht des Spitzenverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) sind bis zum Jahr 2020 jährlich 400.000 Wohnungen erforderlich, um den Mangel gerade an bezahlbaren Wohnraum in den deutschen Großstädten zu beheben. Dafür müssen neue gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Zum 31. Dezember 2017 endet die Übergangsfrist zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern im Wohnungsbestand. Unter die Nachrüstpflcht fallen alle Wohnungen, mit deren Bau vor dem 01.01.2013 begonnen wurde oder für die, im Fall eines Sonderbaus, die Baugenehmigung vorher erteilt wurde. Das Ziel, alle Wohnungen gemäß den Anforderungen mit Rauchwarnmeldern nachzurüsten, wird die Stadtbau im Jahr 2017 erreichen.

Die Ertragskraft der Stadtbau wird durch die umfangreiche Neubautätigkeit sowie die Folgen der massiven Zuwanderung deutlich belastet.

Aus dem Rechtsstreit zur Beendigung des Fondsmodells ergeben sich nach einer umfassenden rechtlichen Prüfung keine wesentlichen Risiken für die künftige Entwicklung der Gesellschaft.

Gleichwohl bestehen jedoch derzeit für die Gesellschaft keine den Bestand gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Liquiditäts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

## Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele

von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Regensburg hat sich in den letzten 20 Jahren – vor allem wirtschaftlich – überdurchschnittlich entwickelt und verfügt damit über eine sehr gute Ausgangsbasis.

## BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Beschäftigendichte ist eine der höchsten in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden. So sind in den letzten Jahren eine Reihe von Studien veröffentlicht worden, die meist in Form von „Rankings“ bzw. „Clusteranalysen“ unter verschiedenen Aspekten die künftigen relativen Entwicklungschancen von Regionen, Städten und Landkreisen untersucht haben. Bei diesen Studien haben der Raum und insbesondere die Stadt Regensburg durchweg gute bis sehr gute Bewertungen erhalten, die Regensburg eine gute Entwicklung sowohl innerhalb der Region, in Bayern als auch in Deutschland, voraussagen.

Die Stadt Regensburg hat es sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 rund 9.000 neue Wohnungen zu errichten.

Die Immobilienpreise in Regensburg sind weiter gestiegen. Bei exzellenter Lage und Ausstattungsqualität werden als Spitzenpreise bis zu 6.500 Euro pro Quadratmeter erzielt. Diese Preisentwicklung am Regensburger Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen.

Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum sind

auch die Mieten weiter angezogen. Nach dem für das Geschäftsjahr 2016 gültigen „Regensburger Mietspiegel 2016“ beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete – unabhängig von Lage, Baujahr, Qualität und Ausstattung – EUR 7,77 je qm. Neubauerstvermietungen finden teilweise zu EUR 12,00 je qm und mehr statt. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit der letzten Datenerhebung vor etwa vier Jahren für den Mietspiegel 2012 um 14,6 % gestiegen.

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

Das wiederum bedeutet, dass der satzungsmäßige Auftrag der Gesellschaft – die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung – zumindest mittelfristig für Regensburg an Bedeutung gewinnt, so dass die Erfolgspotenziale der Gesellschaft auch in Zukunft wesentlich sind.

### Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden originären Finanzinstrumenten auf der Aktivseite der Bilanz zählen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Stadtbau verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten grundsätzlich insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem besonderen Zins-

änderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Rein spekulative Finanzinstrumente werden generell nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Regensburg, den 17. März 2017

Joachim Becker, Geschäftsführer

# JAHRESABSCHLUSS

| Bilanz zum 31. Dezember 2016   |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Aktiva   | 31.12.2016            | Vorjahr               |
|  | EUR                   | EUR                   |
| <b>A. Anlagevermögen</b>   |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände   |                       |                       |
| EDV-Software   | 17.867,53             | 29.697,73             |
| II. Sachanlagen  |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 338.545.761,50        | 306.692.519,55        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 6.652.033,80          | 7.020.621,43          |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 186.444,95            | 5.318.046,98          |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen  | 173.622,33            | 189.298,16            |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 334.226,52            | 413.838,60            |
| 6. Anlagen im Bau  | 16.896.453,80         | 13.386.092,99         |
| 7. Bauvorbereitungskosten  | 346.844,44            | 1.110.988,75          |
| III. Finanzanlagen   |                       |                       |
| Sonstige Ausleihungen  | 0,00                  | 24.351.468,04         |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  | <b>363.153.254,87</b> | <b>358.512.572,23</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>   |                       |                       |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte                        |                       |                       |
| 1. Unfertige Leistungen  | 10.083.613,62         | 9.407.100,76          |
| 2. Andere Vorräte  | 127.010,43            | 165.987,39            |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                              |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 241.541,34            | 297.085,17            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 9.118,49              | 158.332,43            |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 867,73                | 0,00                  |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände   | 261.191,39            | 507.455,29            |
| III. Flüssige Mittel   |                       |                       |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                   | 4.218.288,03          | 2.704.134,39          |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>  | <b>14.941.631,03</b>  | <b>13.240.095,43</b>  |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |                       |                       |
| 1. Geldbeschaffungskosten  | 1.799.177,34          | 1.834.280,00          |
| 2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten   | 75.943,17             | 274.387,00            |
| <b>Bilanzsumme</b>   | <b>379.970.006,41</b> | <b>373.861.334,66</b> |

# JAHRESABSCHLUSS

| Bilanz zum 31. Dezember 2016                        |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Passiva   | 31.12.2016            | Vorjahr               |
|   | EUR                   | EUR                   |
| <b>A. Eigenkapital</b>                              |                       |                       |
| I. Gezeichnetes Kapital                             | 13.500.000,00         | 13.500.000,00         |
| II. Kapitalrücklage                                 | 4.673.049,00          | 1.193.490,00          |
| III. Gewinnrücklagen                                |                       |                       |
| Andere Gewinnrücklagen                              | 106.584.444,82        | 101.837.179,82        |
| IV. Jahresüberschuss                                | 5.495.391,28          | 4.747.265,00          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                       | <b>130.252.885,10</b> | <b>121.277.934,82</b> |
| <b>B. Rückstellungen</b>                            |                       |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen                     | 169.261,00            | 384.266,00            |
| 2. Steuerrückstellung                               | 495.485,00            | 0,00                  |
| 3. Sonstige Rückstellungen                          | 2.993.832,56          | 1.741.242,30          |
| <b>Rückstellungen insgesamt</b>                     | <b>3.658.578,56</b>   | <b>2.125.508,30</b>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                         |                       |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 222.702.170,77        | 220.935.557,18        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 4.822.788,82          | 12.496.383,60         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                            | 11.701.402,32         | 11.000.558,18         |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 20.691,09             | 19.452,13             |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit        | 0,00                  | 280.385,92            |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.595.754,41          | 3.180.576,06          |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter       | 174.148,78            | 174.148,78            |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 937.372,62            | 255.588,36            |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>                  | <b>243.954.328,81</b> | <b>248.342.650,21</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                | <b>2.104.213,94</b>   | <b>2.115.241,33</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                  | <b>379.970.006,41</b> | <b>373.861.334,66</b> |

# JAHRESABSCHLUSS

| Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016   |                      |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | Geschäftsjahr        | Vorjahr              |
|  | EUR                  | EUR                  |
| 1. Umsatzerlöse  |                      |                      |
| a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung  | 41.698.282,57        | 38.399.790,74        |
| b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit  | 228.658,77           | 246.817,11           |
| c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 632.558,70           | 611.464,27           |
| <b>Umsatzerlöse insgesamt</b>  | <b>42.559.500,04</b> | <b>39.258.072,12</b> |
| 2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen   | 676.512,86           | 46.777,68            |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen   | 631.100,72           | 624.001,20           |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge   | 1.856.722,79         | 2.165.427,61         |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen  |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | -18.789.479,83       | -19.568.908,60       |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | -736.812,14          | -444.004,86          |
| <b>Rohergebnis</b>   | <b>26.197.544,44</b> | <b>22.081.365,15</b> |
| 6. Personalaufwand   |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter  | -3.956.923,88        | -3.581.285,40        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung EUR 382.316,23 (Vj. TEUR 320) | -927.655,78          | -1.069.816,83        |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen  | -8.395.363,16        | -7.464.448,52        |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen  | -2.761.565,26        | -1.517.073,53        |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens   | 1.047.845,14         | 1.613.354,12         |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 6.727,81 (Vj. TEUR 8)                 | 5.577,41             | 7.998,06             |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 47.287,24 (Vj. TEUR 43)                  | -4.343.123,47        | -4.491.194,99        |
| 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag   | -495.485,00          | 0,00                 |
| <b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>  | <b>6.370.850,44</b>  | <b>5.578.898,06</b>  |
| 14. Sonstige Steuern   | -875.459,16          | -831.633,06          |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>  | <b>5.495.391,28</b>  | <b>4.747.265,00</b>  |

# AUSZUG AUS DEM ANHANG

## Allgemeine Angaben

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

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

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 2 HGB einzustufen. Gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 BayGO wird der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, der sonstigen Vermögensgegenstände, der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Vorjahr hätte sich ein als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von TEUR 21 ergeben. Der als sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Vorjahresbetrag hätte TEUR 487 betragen. Bei den Umsatzerlösen hätte sich nach BilRUG ein Vorjahreswert von TEUR 39.789 ergeben. Die sonstigen betrieblichen Erträge würden TEUR 1.634 betragen.

In den Anlagen im Bau werden Kosten für laufende Neubaumaßnahmen und Vollmodernisierungen ausgewiesen. Die Aufteilung und die Bilanzierung der Sanierungskosten bei umfassender Sanierung von Bestandsgebäuden in unbewohntem Zustand werden einzelfallbezogen beurteilt. Der Anteil der Sanierungskosten, der eine Wohnwertverbesserung darstellt, wird im Jahr des Kostenanfalls aktiviert und auf die 30-jährige Restnutzungsdauer verteilt abgeschrieben. Die übrigen Sanierungskosten werden als Instandhaltungsaufwendungen des laufenden Jahres erfasst.

## Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Position „Unfertige Leistungen des Umlaufvermögens“ enthält TEUR 10.084 (Vj. TEUR 9.407) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

| Forderungen  | Davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr |                   |                  |               |
|--|---------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|
|  | 31.12.2016 (EUR)                      | Vorjahr (EUR)     | 31.12.2016 (EUR) | Vorjahr (EUR) |
| Forderungen aus Vermietung                         | 241.541,34                            | 297.085,17        | -                | -             |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                | 9.118,49                              | 158.332,43        | -                | -             |
| davon gegenüber Gesellschafter                     | 3.473,25                              | 119.936,61        | -                | -             |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 867,73                                | 0,00              | -                | -             |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 261.191,39                            | 507.455,29        | -                | -             |
|  | <b>512.718,95</b>                     | <b>962.872,89</b> | -                | -             |

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

Unter den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ wird ein Erstattungsanspruch für den von der Stadt Regensburg bzw. vom Freistaat Bayern zu tragenden Anteil an der Versorgungslast in Höhe von TEUR 21 (Vj. TEUR 39) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden der Kapitalrücklage TEUR 3.480 in Form von Grundstücken als Sacheinlage durch den Gesellschafter zugeführt.

Den „Anderen Gewinnrücklagen“ wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss 2015 in Höhe von TEUR 4.747 zugeführt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prozessrisiken sowie andere ungewisse Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Beendigung des Fondsmodells (TEUR 1.537), Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen und sonstige Personalrückstellungen (TEUR 623) sowie Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen (TEUR 439).

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

In den „Passiven Rechnungsabgrenzungsposten“ befindet sich unter anderem ein Darlehen des Bezirks Oberpfalz in Höhe von nominal TEUR 898, welches in einen Zuschuss umgewandelt wurde. Dieser wird auf die Dauer des vereinbarten Belegungsvorschlagsrechts verteilt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 41. Darüber hinaus ist der Differenzbetrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag von ehemals Eigenkapital ersetzenden Gesellschafterdarlehen enthalten (TEUR 1.804). Der Differenzbetrag wird auf die ursprüngliche Restlaufzeit verteilt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 28 aufgelöst.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, Rückstellungen für Pensionen sowie den sonstigen Rückstellungen resultieren zum Stichtag per Saldo aktive Unterschiedsbeträge. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Die Gesellschaft erwartet mittelfristig keine steuerlichen Überschüsse, die eine Nutzung der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge ermöglichen würden.

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält im Wesentlichen aperiodische Erträge aus Tilgungszuschüssen TEUR 595 (Vj. TEUR 265), aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 470 (Vj. TEUR 260) und aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 48 (Vj. TEUR 444). Zudem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 443 (Vj. TEUR 325) enthalten.

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ (TEUR 1.109) und in den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ (TEUR 330) sind Zuführungen zu den Verbindlichkeiten für Prozessrisiken und andere ungewisse Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Beendigung des Fondsmodells enthalten. Zudem befinden sich in den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 78 (Vj. TEUR 52).

### Sonstige Angaben

| Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt   | 2016<br>Anzahl | Vorjahr<br>Anzahl |
|---|----------------|-------------------|
| <b>Verwaltung</b>   |                |                   |
| Kaufmännische Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter                                | 37             | 33                |
| Technische Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter                                   | 12             | 11                |
| Teilzeitbeschäftigte  | 16             | 16                |
|   | <b>65</b>      | <b>60</b>         |
| <b>Betriebsbereich</b>  |                |                   |
| Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter im Regiebetrieb, Technische Gebäudeverwalter | 20             | 20                |
| Teilzeitbeschäftigte  | 2              | 2                 |
|   | <b>87</b>      | <b>82</b>         |

Daneben waren im Berichtsjahr im Durchschnitt 7 Auszubildende (Vj. 7) und 11 Aushilfen (Vj. 12) beschäftigt.

## AUSZUG AUS DEM ANHANG

| Anlagespiegel   | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                      |
|---|--------------------------------------|----------------------|
|   | Vortrag                              | Zugänge              |
|   | 01.01.2016                           | 2016                 |
|   | EUR                                  | EUR                  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                              |                                      |                      |
| EDV-Software  | 780.725,06                           | 6.043,71             |
| <b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                        | <b>780.725,06</b>                    | <b>6.043,71</b>      |
| <b>Sachanlagen</b>  |                                      |                      |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten              | 434.242.718,23                       | 27.078.281,49        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten | 8.910.056,25                         | 98.249,02            |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                 | 5.318.046,98                         | 1.727.700,00         |
| Technische Anlagen und Maschinen                                      | 316.616,90                           | -                    |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                    | 1.525.602,83                         | 34.117,21            |
| Anlagen im Bau  | 13.386.092,99                        | 16.837.793,26        |
| Bauvorbereitungskosten  | 1.110.988,75                         | 108.055,09           |
| <b>Summe Sachanlagevermögen</b>                                       | <b>464.810.122,93</b>                | <b>45.884.196,07</b> |
| <b>Finanzanlagen</b>  |                                      |                      |
| Sonstige Ausleihungen   | 24.351.468,04                        | -                    |
| <b>Summe Finanzanlagevermögen</b>                                     | <b>24.351.468,04</b>                 | <b>0,00</b>          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                       | <b>489.942.316,03</b>                | <b>45.890.239,78</b> |

| Verbindlichkeitspiegel                                   | 31.12.2016            |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Gesamt                | Davon                 |
|  | EUR                   | Restlaufzeit < 1 Jahr |
|  | EUR                   | EUR                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten             | 222.702.170,77        | 8.259.141,55          |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern         | 4.822.788,82          | 237.816,90            |
| davon gegenüber Gesellschafter                           | 3.704.977,34          | 119.403,60            |
| davon gegenüber verbundenen Unternehmen                  | 91.264,23             | 2.391,11              |
| Erhaltene Anzahlungen                                    | 11.701.402,32         | 11.701.402,32         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                         | 20.691,09             | 20.691,09             |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                | 0,00                  | 0,00                  |
| davon gegenüber Gesellschafter                           | -                     | -                     |
| Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.595.754,41          | 3.595.754,41          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter               | 174.148,78            | -                     |
| Sonstige Verbindlichkeiten                               | 937.372,62            | 937.372,62            |
| davon aus Steuern  | 52.076,89             | 52.076,89             |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit                  | 1.314,15              | 1.314,15              |
| <b>Summe</b>   | <b>243.954.328,81</b> | <b>24.752.178,89</b>  |

| Anschaffungs- und Herstellungskosten |                      | Abschreibung          |                     | Buchwert              |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Umbuchungen                          | Abgänge              | kumuliert             | Abschreibung        |                       |
| 2016                                 | 2016                 | 31.12.2016            | des Geschäftsjahres | 31.12.2016            |
| EUR                                  | EUR                  | EUR                   | 2016                | EUR                   |
|                                      |                      |                       | EUR                 |                       |
| -                                    | 2.043,53             | 766.857,71            | 17.870,91           | 17.867,53             |
| <b>0,00</b>                          | <b>2.043,53</b>      | <b>766.857,71</b>     | <b>17.870,91</b>    | <b>17.867,53</b>      |
| 21.018.747,88                        | 8.499.104,93         | 135.294.881,17        | 8.105.919,85        | 338.545.761,50        |
| -                                    | 1.588.008,12         | 768.263,35            | 153.898,61          | 6.652.033,80          |
| -6.819.116,03                        | 40.186,00            | -                     | -                   | 186.444,95            |
| -                                    | -                    | 142.994,57            | 15.675,83           | 173.622,33            |
| -                                    | 414.816,61           | 810.676,91            | 101.997,96          | 334.226,52            |
| -13.327.432,45                       | -                    | -                     | -                   | 16.896.453,80         |
| -872.199,40                          | -                    | -                     | -                   | 346.844,44            |
| <b>0,00</b>                          | <b>10.542.115,66</b> | <b>137.016.816,00</b> | <b>8.377.492,25</b> | <b>363.135.387,34</b> |
| -                                    | 24.351.468,04        | -                     | -                   | 0,00                  |
| <b>0,00</b>                          | <b>24.351.468,04</b> | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>           |
| <b>0,00</b>                          | <b>34.895.627,23</b> | <b>137.783.673,71</b> | <b>8.395.363,16</b> | <b>363.153.254,87</b> |

| Vorjahr               | Davon                    | Davon                  | Gesichert durch       | Gesichert durch      |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit 1 – 5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | Grundpfandrechte      | Ausfallbürgschaften  |
| EUR                   | EUR                      | EUR                    | EUR                   | EUR                  |
| 9.111.715,82          | 23.857.950,98            | 190.585.078,24         | 184.008.000,00        | 23.285.000           |
| 167.252,52            | 588.967,36               | 3.996.004,56           | 3.029.000,00          | -                    |
| 119.276,96            | 478.902,37               | 3.106.671,37           | 2.082.000,00          | -                    |
| 2.391,11              | 9.564,44                 | 79.308,68              | -                     | -                    |
| 11.000.558,18         | -                        | -                      | -                     | -                    |
| 19.452,13             | -                        | -                      | -                     | -                    |
| 280.385,92            | -                        | -                      | -                     | -                    |
| -                     | -                        | -                      | -                     | -                    |
| 3.180.576,06          | -                        | -                      | -                     | -                    |
| -                     | 174.148,78               | -                      | -                     | -                    |
| 255.588,36            | -                        | -                      | -                     | -                    |
| 53.456,50             | -                        | -                      | -                     | -                    |
| 2.354,24              | -                        | -                      | -                     | -                    |
| <b>24.015.528,99</b>  | <b>24.621.067,12</b>     | <b>194.581.082,80</b>  | <b>187.037.000,00</b> | <b>23.285.000,00</b> |

# AUSZUG AUS DEM ANHANG

## Geschäftsführung

Diplom-Kaufmann Joachim Becker, Regensburg

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

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

deren Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 169 (Vj. TEUR 384).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebene in Höhe von TEUR 29 (Vj. TEUR 45) geleistet.

## Nachtragsbericht

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

## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 weist einen Jahresüberschuss von EUR 5.495.391,28 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in

Höhe von EUR 5.495.391,28 den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 17. März 2017

Stadtbau-GmbH Regensburg

Joachim Becker  
Geschäftsführer

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche

Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 17. März 2017

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.  
Gesetzlicher Prüfungsverband

Maier  
Wirtschaftsprüfer

Inzenhofer  
Wirtschaftsprüfer

## STADTBAU-GMBH STIFTUNG

Die im Jahre 1986 gegründete Stadtbau-GmbH Stiftung ist eine nicht rechtsfähige Stiftung mit Sitz in Regensburg. Gemäß ihrer Satzung beträgt das Grundstockvermögen zum 31.12.2016 TEUR 158.

Die Stiftung wird von der Stadt Regensburg verwaltet und vertreten. Die Stiftungszuwendungen werden von einem Beirat festgelegt, bestehend aus folgenden Mitgliedern:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Joachim Wolbergs  | Oberbürgermeister der Stadt Regensburg |
| Katja Vogel       | Stadträtin                             |
| Christian Schlegl | Stadtrat                               |
| Dagmar Kick       | Stadtrat (stellvertr. Mitglied)        |
| Erich Tahedl      | Stadtrat (stellvertr. Mitglied)        |
| Joachim Becker    | Geschäftsführer, Stadtbau-GmbH         |

Zweck der Stiftung ist es, individuell bedürftige und sozial benachteiligte Bewohnerinnen und Bewohner von Häusern im Eigentum der Stadtbau GmbH zu unterstützen, um den Verbleib und die Selbstversorgung

in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Besonders sollen Mieterinnen und Mieter finanziell in individuellen Notlagen bei wohnraumverbessernden Maßnahmen unterstützt werden.





# Stadt. Bau. Wohnen.

**HERAUSGEBER:**

Stadtbau-GmbH Regensburg  
Johanna-Dachs-Straße 81  
93055 Regensburg

Tel. 0941 7961-0

Fax 0941 7961-210

stadtbau@stadtbau-regensburg.de

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