



GESCHÄFTSBERICHT 2023

BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Seite	Inhalt
02	Auf einen Blick
03	Unternehmensleitbild
04	Bericht des Aufsichtsrates
05	Organe der Gesellschaft
06	Die Stadtbau – fast überall in Regensburg
07	Mieterbeirat
08	Imageteil
10	Bauvorhaben und Sanierungen 2023
20	Jahresrückblick 2023
28	Bericht der Geschäftsführung
36	Jahresabschluss
36	Bilanz
38	Gewinn- und Verlustrechnung

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2023	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	108	109
Wohnungen	Anzahl	7.260	7.198
Garagen / Stellplätze	Anzahl	4.535	4.487
Wohn-/Nutzfläche	qm	525.256	520.359
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	7,50	7,34
Bilanzsumme	TEUR	444.359	428.033
Anlagevermögen	TEUR	417.396	409.578
Eigenkapital	TEUR	174.365	172.698
Umsatzerlöse	TEUR	56.615	53.320
Jahresüberschuss	TEUR	1.667	5.977
Instandhaltung	TEUR	12.777	11.915
Neubau / Modernisierung	TEUR	24.019	23.898

UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTBAU-GMBH

Zusammenhalt
tut gut.



Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist ein Tochterunternehmen der Stadt Regensburg. Seit 1921 setzen wir uns dafür ein, die Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg zu verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürger und Bürgerinnen mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern.

Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umganges miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien aber auch freiwilliger Kodizes ein. Von unserem Unternehmensumfeld erwarten wir selbstverständlich ein gleichartiges Verhalten.

Nachhaltigkeit

Wir wollen alle Entscheidungen im Unternehmen nicht nur unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten treffen, sondern auch Nachhaltigkeitsgesichtspunkte gleichwertig miteinbeziehen. Der schonende Umgang mit allen Ressourcen wird somit zum Grundprinzip des täglichen Handelns.

Bezahlbares Wohnen

Der bauliche Unterhalt unserer Wohnungsbestände und das Schaffen neuen Wohnraumes soll keinen Selbstzweck darstellen. Er soll nur soweit erfolgen, als dass Wohnraum entsteht, der einen hohen Gebrauchswert aufweist und gleichzeitig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.

Miteinander fördern

Als ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik hat die Stadtbau neben der kulturellen Erweiterung auch die demografische und soziale Entwicklung im Blick. Mit dem Engagement unserer motivierten Mitarbeiter fördern wir das harmonische Miteinander in den Hausgemeinschaften und den Quartieren. Das Stadtbau eigene Sozialmanagement greift bei Fehlentwicklungen frühzeitig korrigierend ein und sorgt so für soziale Verträglichkeit und Sicherheit im multikulturellen Raum.

Integration ermöglichen

Eigenverantwortung und Integration sind hier die Schlüsselthemen. So wollen wir es z. B. auch älteren, behinderten und gehandicapten Menschen durch unterstützende Maßnahmen ermöglichen, eigenständig und komfortabel zu wohnen und möglichst lange in ihren gewohnten Umgebungen verbleiben zu können. Menschen unterschiedlichster Merkmalsausprägungen sollen in den Quartieren ein angenehmes Miteinander finden.

Nachbarschaft leben

Menschen mit den unterschiedlichsten ethnischen Hintergründen möchten wir einbinden in ein soziales und nachbarschaftliches Netz, in dem offen kommuniziert wird und man sich gegenseitig hilft.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 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 2023 in drei 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 2023 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 2023 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 2023 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

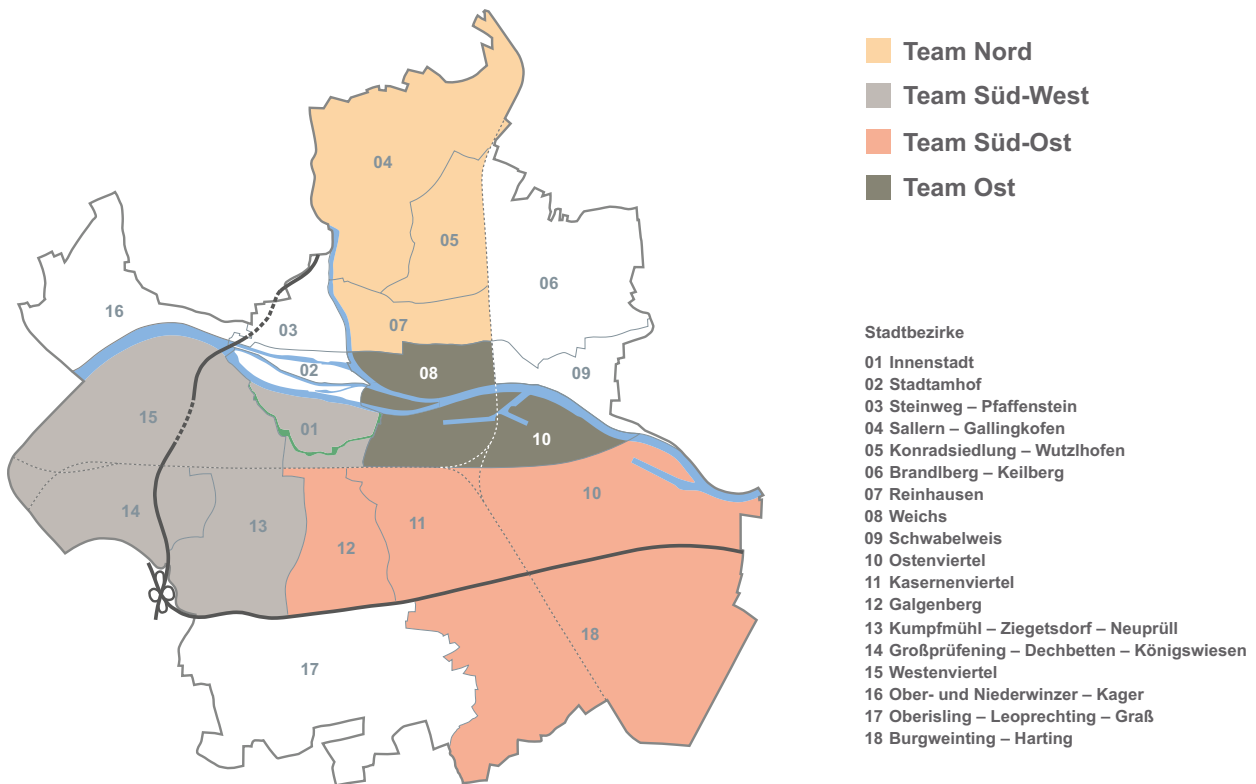
Regensburg, den 03. Mai 2024

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Vorsitzende

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat im Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023	
Gertrud Maltz-Schwarzfischer Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg	Vorsitzende
Erich Tahedl Berufssoldat a.D.	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ellen Bogner Pflegerkraft	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Theresa Eberlein Bauingenieurin, Duale Studentin	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Christian Janele Unternehmer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Dr. Klaus Rappert Vorsitzender Richter am Landgericht	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Maria Simon Dipl.-Sozialpädagogin (FH)	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Benedikt Suttner Grundschullehrer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ernst Zierer Fachkrankenpfleger für Psychiatrie	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Sachverständige Berater des Aufsichtsrates	
Prof. Dr. Georg Stephan Barfuß	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Florian Plajer	Planungs- und Baureferent Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Geschäftsführer	
Götz Keßler	Diplom-Ingenieur (Univ.) Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2023)	Gesamtanzahl: 7.260
01 Innenstadt	264
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.444
06 Brandlberg – Keilberg	-
07 Reinhausen	127
08 Weichs	239
09 Schwabelweis	-
10 Ostenviertel	554
11 Kasernenviertel	1.316
12 Galgenberg	802
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	916
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	300
15 Westenviertel	568
16 Ober- und Niederwinzer – Kager	-
17 Oberisling – Leoprechting – Graß	-
18 Burgweinting – Harting	492

MIETERBEIRAT

Vorsitzender: Siegfried Schrammel

Die Mieterbeiräte der einzelnen Wohngebiete setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterbeiräte Nord	Mieterbeiräte Süd-West	Mieterbeiräte Süd-Ost	Mieterbeiräte Ost
05 Konrad Brunner	13 Rosita Schottenloher	11 Erwin Eberl	08 Eduard Kapusta
05 Sebastian Durden	13 Karl-Heinz Reib	11 Josef Reithmair	08 Jutta Holz
05 Rosemarie Brandl	14 Heinz-Günther Black	11 Florian Kiermeier	
07 Benedikt Stegner	14 Siegfried Schrammel	11 Thomas May	
	15 Ludmilla Simbeck	11 Maxie Schreiber	
	15 Werner Jäger	18 Thomas Heidschötter	
		18 Emmanuel Takougang	

108 Mitarbeiter

7.260 Wohnungen

4.535 Garagen / Stellplätze

525.256 qm Wohn- und Nutzfläche

GRUNDLAGE FÜR SOZIALEN FRIEDEN IST BEZAHLBARER WOHNRAUM.

In diesem Sinne engagiert sich die Stadtbau-GmbH seit vielen Jahren, um durch neue Wohnungen ein gutes und breites Angebot an Mietwohnraum in Regensburg zu schaffen. Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattungsmerkmale den Anforderungen breiter Bevölkerungsschichten gerecht werden und in ihrer Mietpreisgestaltung auch für Menschen bezahlbar sind.

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



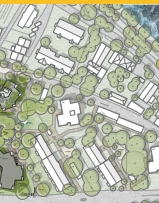
Pommernstraße 5

52 Wohnungen



Pommernstraße 1

Wohnungen



Straße 22/24

95 Wohnungen



Guerickestraße 35

621 Wohnungen



Prinz-Leopold-Kaserne

25 Wohnungen



Universitätsstraße 16a

23 Wohnungen



Daimlerstraße 23a

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2023

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 2023

Pommernstraße 5



Baubeginn: Mai 2024



Fertigstellung: November 2025



Modernisierung von 54 Wohneinheiten und Verbesserung des Baukörpers in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, extensiv begrünte Dachfläche mit PV-Anlage und Regenwasserversickerung im Gebäudeumgriff.

Erweiterung der Balkonflächen und barrierefreie Erschließung des Kellergeschosses.



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2023

Prinz-Leopold-Kaserne



Corona-Krise und der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine bedingten einen rapiden Anstieg der Baukosten. Wegfallende, reduzierte Förderungen einhergehend mit Verschärfungen der Anforderungen an die Energieeffizienz und Treibhausgasreduzierung verschärften die Kostensituation auf dem Bausektor. Um dem entgegenzuwirken mussten im Neubau von bezahlbaren Wohnungen neue Lösungen gefunden werden. Im Projekt Prinz-Leopold-Kaserne erforderte dies eine umfassende Umplanung der bisherigen Planungskonzepte. Die dafür benötigte Zeit führte zu einer geänderten Zeitschiene.



© Maier . Neuberger . Architekten München

So ist nun geplant, die einzelnen Baufelder beginnend ab Frühjahr 2025 mit jeweils einem Jahr Versatz auszuführen. Die ersten Wohnungen werden Mitte 2027 bezugsfertig sein. Die letzte der insgesamt 621 Wohnungen wird Ende 2029 bezogen werden.

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2023

Altdorferstraße 22/24



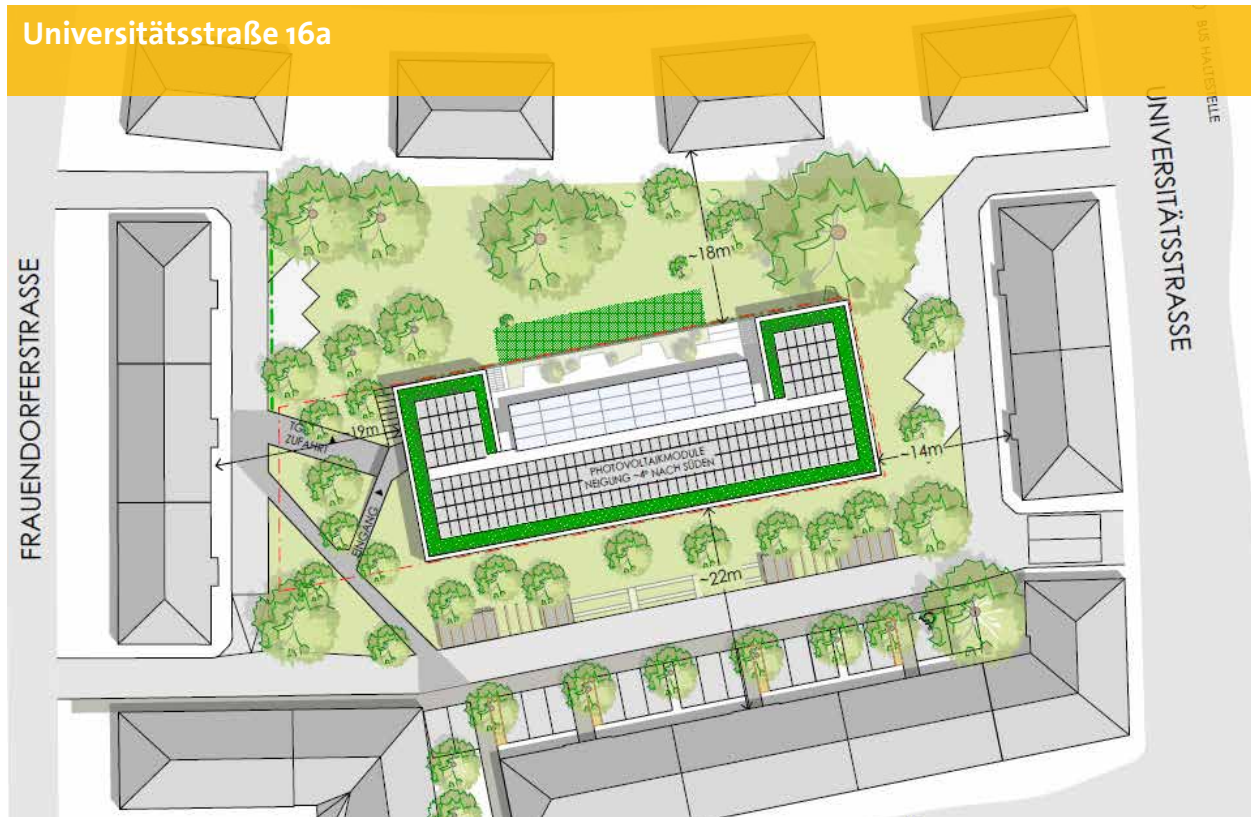
Die Stadtbau-GmbH Regensburg beabsichtigt im Rahmen eines neuen Modellvorhabens des Experimentellen Wohnungsbaus „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ in der Altdorferstraße 22/24 63 Wohnungen zu bauen. Ausgelobt vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz soll gekoppelt mit klimaresilientem Städtebau und nachhaltiger Architektur hauptsächlich EOF-geförderter Wohnraum entstehen.

Im Jahr 2023 wurden die Vergabeverfahren der Architekten und Ingenieure abgeschlossen und die Vorentwurfsplanung abgeschlossen.



© Katharina Püschel und Edda Zickert /
Landschaftsarchitekturbüro NUWELA

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2023



Baubeginn: ab Ende 2024



Fertigstellung: Dezember 2026



Neubau von 25 Wohneinheiten mit einer Betreuungseinheit



Der Wohnraum wird nach den Vorgaben der EOF (Einkommensorientierten Förderung) mit der Möglichkeit eines Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss geplant. Der Baubeginn soll Ende 2024 erfolgen.

© Blasch Architekten Regensburg

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2023

Guerickestraße 35



Baubeginn: September 2025



Fertigstellung: November 2027



Neubau von 95 Wohneinheiten



Die Stadtbau beabsichtigt hier 95 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, wurde ein Vorentwurf mit zwei Wohngebäuden entwickelt. Zwischen den Gebäuden bildet sich hierdurch ein halböffentlicher Innenhof. Am westlichen Ende des Grundstückes öffnet sich der Entwurf mit einem kleinen Platz.

© dreisterneplus GmbH Architektur + Stadtplanung

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2023

Berliner Straße 21-27



Baubeginn: Herbst 2024



Fertigstellung: Ende 2026



Neubau von 63 Wohneinheiten
mit Tiefgarage



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 Generalübernehmerauftrag für den Bereich Berliner Straße 21-27 erteilt. Auf diesem freien Quartiersbereich entstehen bis Ende 2026 insgesamt 63 neue Wohneinheiten.

© Köster GmbH,
ARGE lauber zottmann blank architekten GmbH,
bodensteiner fest Architekten BDA Stadtplaner,
Valentin + Valentin,
PartGmbB Landschaftsarchitektur

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2023

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 2023

Alfons-Bayerer-Straße 2



Baubeginn: November 2020



Fertigstellung gesamt: November 2023



Modernisierung von 58 Wohneinheiten



Neubau von 40 Wohneinheiten und



33 Tiefgaragenstellplätzen

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

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

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



JAHRESRÜCKBLICK 2023

JANUAR

01.01.2023

Inkrafttreten der Betriebsvereinbarungen Nr. 1/2023 – Arbeitszeitregelung und Nr. 2/2023 – Arbeiten im Homeoffice

09.01.2023

Einführung des IT-Ticketsystems

13.01.2023

Kick-off für die Entwicklung eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitprogramms

Das Thema Nachhaltigkeit wird in der heutigen Zeit zunehmend wichtiger. So ist auch Nachhaltigkeit am Bau zum neuen Standard geworden, der insbesondere von der Forderung der Endkunden nach reduzierten Emissionen sowie einem geringerem Energieverbrauch angetrieben wird. Unternehmen tragen diesbezüglich sowohl eine gesellschaftliche als auch ökologische Verantwortung. Dies führt dazu, dass langfristige Strategien mit messbaren Zielen entwickelt werden müssen, die eine transparente Berichterstattung zu den Strategien und dem Fortschritt mit sich bringen. Aufgrund dessen ist das Ziel dieses Programms, eine ambitionierte, nach CSRD ausgerichtete Nachhaltigkeitsstrategie zu implementieren und anschließend einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Die Erfassung des Status Quo hinsichtlich Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen sowie die Stakeholdereinbindung waren daher zunächst unerlässlich für die Bewertung der Wirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft ebenso wie für die Bewertung von Chancen und Risiken.

JANUAR / FEBRUAR

17.01.2023

Reformbedingte Übermittlung von 808 Grundsteuererklärungen an das Finanzamt

19.01.2023

Zweiter stadtbautreff.punkt mit dem Thema IT-Ticketsystem

Im Rahmen dieses Termins wurde von der IT das neu eingeführte Ticketsystem vorgestellt. Es wird von den Mitarbeiter:innen genutzt, um jegliche IT-technischen Probleme, Anfragen etc. an die IT zu melden. Zum einen dient das Ticketsystem u. a. Dokumentationszwecken, zum anderen kann man jederzeit den Status seiner Meldung bzw. seines Tickets einsehen – um nur zwei Vorteile zu nennen. Die Veranstaltung wurde aber auch als kurze Einstiegshilfe für Windows 11, das auf allen kompatiblen Laptops und PCs installiert ist, genutzt.

24.01.2023

Inbetriebnahme der beiden neu angeschafften Elektro-Dienstfahrzeuge

25.01.2023

Fragestunde zu den beiden überarbeiteten Betriebsvereinbarungen

26.01.2023

iPad Einführung – die Kolleg:innen im Außendienst werden digitaler

01.02.2023

Sicherheitsunterweisung zum Thema Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit



MÄRZ

06.03.2023

Dritter stadtbautreff.punkt unter dem Titel „Unsere Mieter:innen – wer sind die, und wenn ja, warum?“

Neben dem Thema „Soziale Ungleichheit“ wurden auch die damit einhergehenden Auswirkungen auf unsere Mieter:innen in dieser Veranstaltung vorgestellt und besprochen. Ein Perspektivenwechsel, bei dem mit etwas Abstand auf die Lage geschaut wird, ist in vielen Situationen Voraussetzung um handlungsfähig zu bleiben. Deshalb ging es in einem zweiten Teil des Vortrags um den Erhalt sowie die Verbesserung dieser Handlungsfähigkeit aber auch der Arbeitszufriedenheit.

13.03.2023

Umzug des wohnungswirtschaftlichen Bereichs nach Fertigstellung des Bürobaus

17.– 23.03.2023

100 Jahre Stadtbau – der Imagefilm auf großer Leinwand

Der Imagefilm, welcher anlässlich des 100-jährigen Bestehens der Stadtbau-GmbH gedreht wurde, hatte auf der 29. Internationalen Kurzfilmwoche in Regensburg an zwei Terminen seinen öffentlichen Auftritt. Der Film ist auf unserer Homepage zu finden und steht für alle zur Verfügung.



27.03.2023

Start des Wettbewerbs European E17 für die Quartiersentwicklung in der Adalbert-Stifter-/Vitusstraße

Der Wettbewerb E 17 stand unter dem Motto vernachlässigte, brachliegende, leere, stigmatisierte oder monofunktional genutzte Stadträume wieder zu beleben. Exakt darauf richtet sich auch der Fokus für das Quartier in der Adalbert-Stifter-/Vitusstraße. Nachdem bereits wegen der ursprünglich geplanten Sanierungsmaßnahmen ein Großteil der Wohnungen leer steht, soll dieses Gebiet wiederbelebt werden. Dafür ist die vorhandene soziale Durchmischung zu integrieren und zu fördern. Bei der Ausarbeitung maßvoller Nachverdichtungspotenziale sowie Modernisierungsentwürfe sollen ökologische und soziale Themen nicht nur im architektonischen Zusammenhang eine Rolle spielen. Geplant ist eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung, die Stärkung nachhaltiger Mobilität und die Überarbeitung der Freiflächen unter Berücksichtigung von Klimaanpassungsstrategien.



(weiter auf der nächsten Seite)

JAHRESRÜCKBLICK 2023

MÄRZ

Die Aufgabenstellung lautete:
Buntes, lebendiges und nachhaltiges Quartier – In Regensburg soll das aus den 60er Jahren stammende Wohnquartier weiterentwickelt werden. Dazu zählen bauliche Maßnahmen zur sensiblen, nutzungsgemischten Nachverdichtung und die Ertüchtigung der sozialen, ökologischen und energetischen Infrastruktur.

30.03.2023

Brandschutzschulung

31.03.2023

Einführung der Steckbriefe

Für die Mitarbeiter:innen wurden sukzessive Steckbriefe erstellt und im Intranet als Ergänzung zum Organigramm eingepflegt. Neben einem Foto, dem Namen, dem Bereich und den Schwerpunkt-Themen beinhalten diese auch Informationen über persönlichere Themen wie beispielsweise Urlaubsgewohnheiten, Hobbys ...
Neue Strukturen, veränderte Zuständigkeiten, Ansprechpartner für spezielle Themen sowie die Möglichkeit neue Kolleg:innen kennenzulernen, waren mitunter die Hintergründe dieser Idee.

APRIL

13.04.2023

Umzug des kaufmännischen Bereichs nach Fertigstellung des Büroanbaus

19.04.2023

Belegschaftsversammlung

Inhalte waren u. a. der Bericht der Geschäftsführung sowie ein Impulsvortrag zum Thema: Wenn aus einem schwelenden Konflikt systematische Ausgrenzung wird: Das Phänomen „Mobbing“.

24.04.2023

Einführung der Druck-Wolke

25.04.2023

Einweihungsfeier des fertiggestellten

Anbaus unseres Bürogebäudes

Nachdem der Holzanbau von dem Bereich Wohnen und der kaufmännischen Abteilung bezogen wurde, konnten die neuen Räumlichkeiten bei einem gemeinsamen Grillfest eingeweiht werden. Im Rahmen der Veranstaltung wurde der Neubau von unserem Aufsichtsrat besichtigt.



MAI

01.05.2023**Erstbezug der Daimlerstraße 23a
nach Neubau****03.05.2023****Erstes Treffen des Wahlausschusses für
die Mieterbereitswahl****08.05.2023****Projekt Notinsel**

Die Stadtbau-GmbH beteiligt sich am bundesweiten Projekt Notinsel. Das Projekt dient als Netzwerk von Einzelhandelsgeschäften, die Kindern eine erste Anlaufstelle sowie einen Schutzraum bieten sollen. Eine Notinsel kann jedes Geschäft sein, das für Kinder gut erreichbar ist. Im Laden soll das Hilfe suchende Kind keinen anonymen Geschäftsraum vorfinden, sondern soll gleich, wenn es die Tür hinter sich schließt, Ansprechpartner:innen antreffen. Alle Notinsel-Partner:innengeschäfte werden durch einen Notinsel-Aufkleber gekennzeichnet, der für Kinder gut sichtbar angebracht wird. Die Mitarbeiter:innen dieser Partner:innengeschäfte erhalten eine Handlungsanweisung mit Notrufnummern.



MAI / JUNI

**16. – 22.05.2023****Datenschutz-Schulung****01.06.2023****Erstbezug der Pommernstraße 1
nach Modernisierung****Umzug des technischen Bereichs –
Gebäudeunterhalt innerhalb des
Verwaltungsgebäudes****14.06.2023****Vierter Treff.Punkt mit dem Thema
„Projekthandbuch – Was? Wer? Wann?“**

Da es sich hier um einen Kernprozess im Haus handelt und alle Bereiche davon betroffen sind, war die Vorstellung des Projekthandbuchs besonders wichtig. Im Wesentlichen handelt es die Abwicklung eines gesamten Bauprojekts ab – von den ersten Überlegungen bis zur Übergabe an den wohnungswirtschaftlichen Bereich. Es wird hauptsächlich von allen Projektleiter:innen der technischen Abteilung verwendet und dient für diese als Leitfaden. Es klärt zudem Zuständigkeiten und zeigt auch die Schnittstellen zu den anderen Bereichen auf.

22.06.2023**Umzug des technischen Bereichs –
Neubau und Großmodernisierung**

JAHRESRÜCKBLICK 2023

JUNI / JULI

17.06. – 07.07.2023

Stadtradeln Regensburg –
24 Mitarbeiter:innen waren im Stadtbau-
Team



STADTRADELN
Radeln für ein gutes Klima

17. JUNI - 07. JULI
GUT GEMACHT!!!

GESAMTKILOMETERSTAND
0 6. 5 3 4 0

km-miles

328 radelnde TEAMS - die STADTBAU
belegt Platz 26 im Gesamtranking

24 MITARBEITER:INNEN
waren im STADTBAU-TEAM
unser Spitzenreiter hat 1.022 km auf
die Strecke gebracht! Respekt!
Danke an alle für's dabei sein!!

04.07.2023

Beginn der Montagearbeiten für das
Mietstromprojekt in der Lore-Kullmer-
Straße

Für die Realisierung eines grünen Mieterstromprojekts wurden von der Solarimo GmbH Photovoltaikanlagen zur Stromersparung auf neun eigenen Gebäuden in der Lore-Kullmer-Straße geplant und installiert. Die Mieter:innen der Gebäude sollen zukünftig von einer autarken, zuverlässigen sowie klimafreundlichen Stromversorgung profitieren. Die Photovoltaikanlagen tragen auch zur Kosteneinsparung und Reduzierung

der CO₂-Emissionen um 150 Tonnen pro Jahr bei. Dank diesem nachhaltigen Versorgungsmodell kommt die Stadtbau ihren Nachhaltigkeitszielen ein weiteres Stück näher.

12.07.2023

REWAG-Firmenlauf

Wir waren wieder dabei ...

...beim REWAG Firmenlauf!!!



1921
SEIT
ZUSAMMENHALT
& VERANTWORTUNG



13.07.2023

Betriebsausflug nach Freyung

Nach einer dreijährigen pandemiebedingten Pause konnte endlich wieder ein gemeinschaftlicher Betriebsausflug stattfinden.

In den Jahren zuvor wurden die Ausflüge in kleinen Gruppen organisiert. Neben einem gemeinsamen Frühstück sowie dem Besuch der Landesgartenschau in Freyung konnten auch etwa 30 Mitarbeiter:innen ihr Können und ihre Teamfähigkeit bei einem Outdoor Escape Game unter Beweis stellen.

Zum Abschluss gab es noch ein gemeinsames Abendessen.



JAHRESRÜCKBLICK 2023

JULI / AUGUST

18.07.2023

Der GdW Bundesverband Wohnungswirtschaft besucht die Alfons-Bayerer-Straße 2 im Rahmen seiner Sommertour



19.07.2023

Zweites Treffen des Wahlausschusses für die Mieterbeiratswahl

01.08.2023

Inkrafttreten der Geschäftsanweisung 01/2023 – Abfallentsorgung, die im Rahmen des Bürobetriebes anfällt

09.08.2023

Inkrafttreten der Geschäftsanweisung 02/2023 – Prozessmanagement

10.08.2023

Zustellung der Wahlunterlagen für die Mieterbeiratswahl an alle Mieter:innen durch unsere technischen Gebäudeverwalter:innen

SEPTEMBER / OKTOBER

06.09.2023

Änderung der Teamstruktur des Teams Betriebs- und Heizkosten im Rahmen der Organisationsentwicklung

15.09.2023

Stimmauszählung zur Mieterbeiratswahl

26.09.2023

Fünfter stadtbautreff.punkt – Vorstellung des neu eingeführten Geoinformationssystems

23.10.2023

Beginn der Umstellung auf Microsoft 365 sowie Einrichtung der Zwei-Faktor-Authentifizierung

NOVEMBER / DEZEMBER

DEZEMBER



07. – 08.11.2023

Führungskräfte-Workshop

15.11.2023

Erstes Treffen des neu gewählten Mieterbeirats

Kick-Off-Veranstaltung für die Einführung eines Tax Compliance Management Systems

Betriebsversammlung

Neben dem Bericht der Geschäftsführung gab es u. a. einen Vortrag zum Thema „Gesundheit“ von unserem Betriebsarzt.

01.12.2023

Erstbezug der Alfons-Bayerer-Straße 2

06.12.2023

Weihnachtspulli-Tag

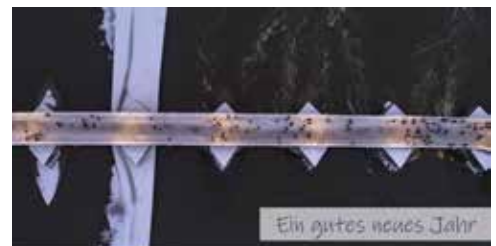


07.12.2023

Weihnachtsfeier

20.12.2023

Versand der digitalen Weihnachtsgrüße



„Alles im Leben ist eine Brücke - die Wort, die Lächeln, das wir dem anderen schenken“ (Evo Andrić) *

© Foto: Albrecht Sabel

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
- Bauträger und Sanierungsträger für die Stadt Regensburg

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.

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 % auf TEUR 55.203 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 2,6 % auf TEUR 41.164, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 14,2 % auf TEUR 13.503 erhöhten.

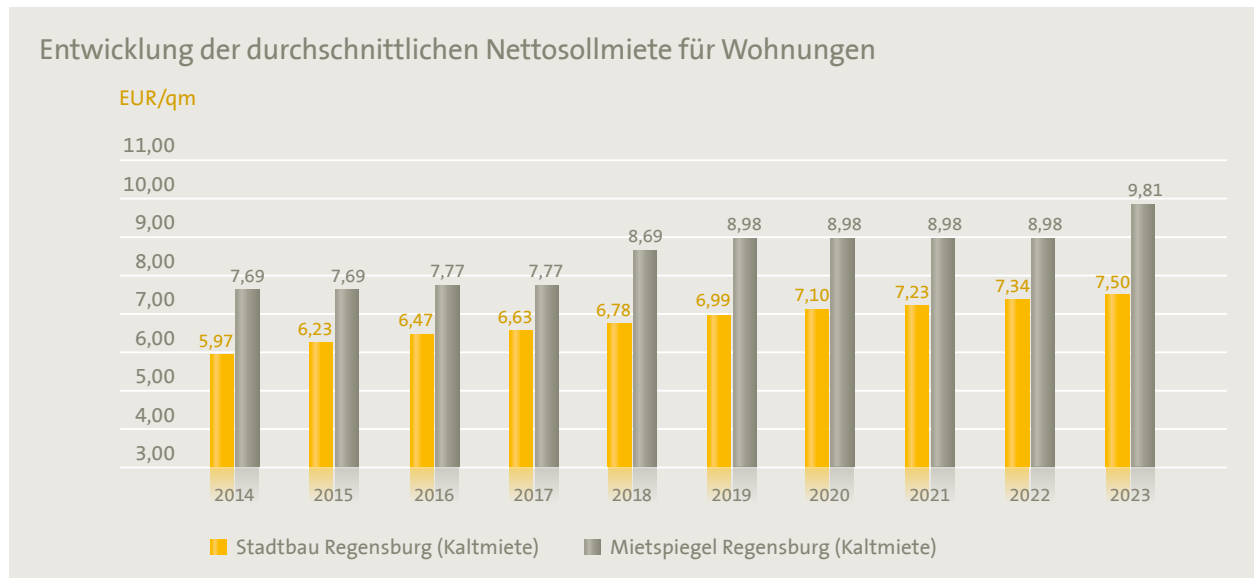
Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 7,50 (Vj. EUR 7,34) je qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betragen TEUR 2.035 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	43.328	42.266
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	13.503	11.822
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	407	382
Erlösschmälerungen	-2.035	-2.346
	55.203	52.124

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2023 mit EUR 7,50 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:innen unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 9,81 je qm Wohnfläche.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



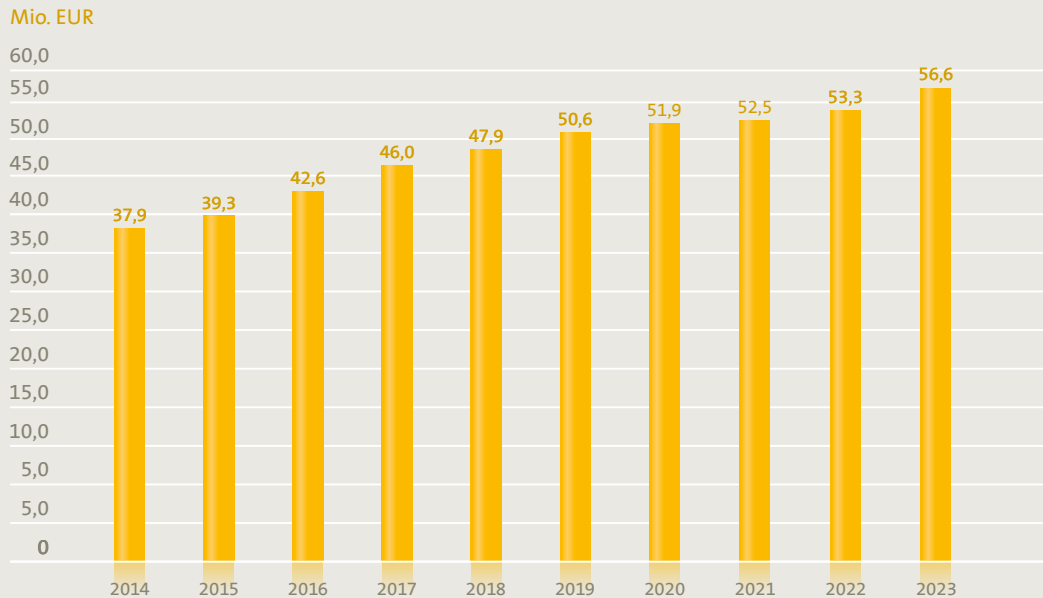
Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,63 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920-er Jahren im Kasernenviertel bis zu EUR 13,13 je qm für das neugebaute Ein-Zimmer-Appartement im Ostenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2023 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 56.615 (Vj. TEUR 53.320) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.667 (Vj. TEUR 5.977) ab.

Der niedrigere Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen durch die gestiegenen Abschreibungen.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

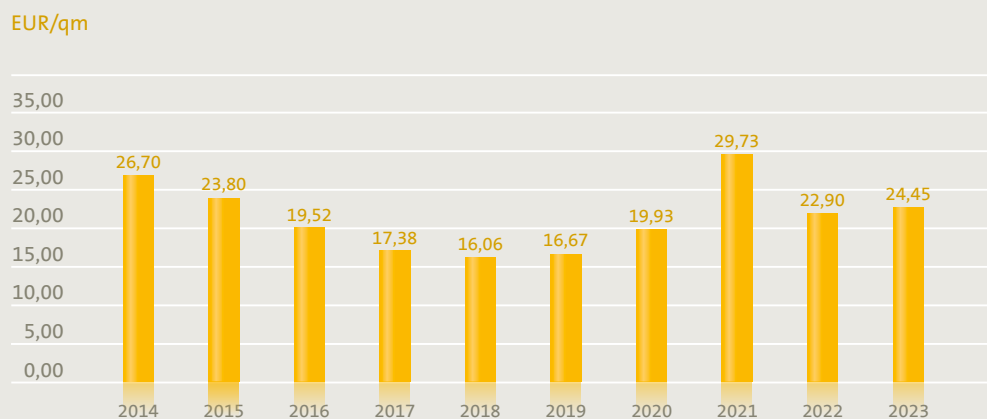
Umsatzerlöse



Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betragen TEUR 17.337 (Vj. TEUR 13.003).

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten insgesamt TEUR 12.777 (Vj. TEUR 11.915) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 24,45 (Vj. EUR 22,90) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Instandhaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche p. a.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2023 umfasste der eigene Bestand 7.260 Wohnungen, darunter 3.749 freifinanzierte Wohnungen (51 %), 2.228 preisgebundene Wohnungen (31 %)

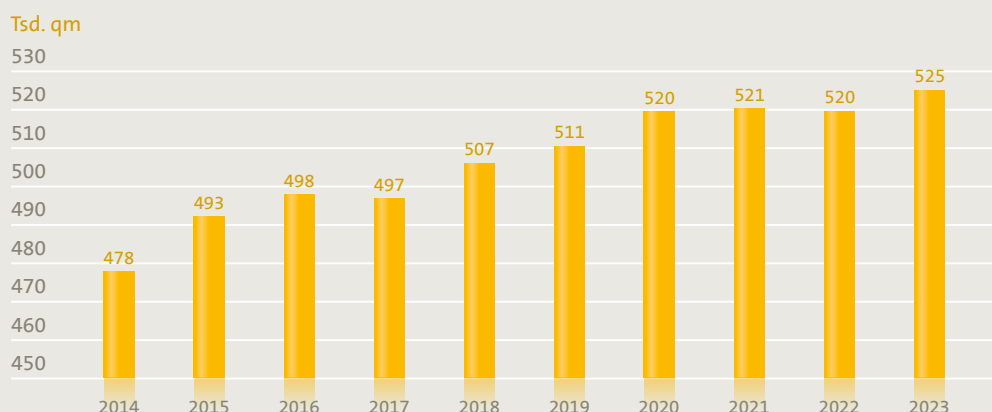
und 1.283 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF; 18 %), darüber hinaus 54 Gewerbeeinheiten, 4.535 Garagen/Stellplätze und 60 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2023	31.12.2022
Wohnungen	7.260	7.198
davon preisgebunden	2.228	2.229
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.283	1.216
Gewerbeeinheiten	54	54
Garagen / Stellplätze	4.535	4.487
Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges	60	60
	11.909	11.799

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um 62 Wohnungen erhöht. Im Geschäftsjahr wurden 63 Neubauwohnungen und 110 modernisierte Wohnungen fertiggestellt. Zudem befanden sich ca. 630 Neubauwohnungen und ca. 87 modernisierte Wohnungen noch in der Bau- bzw. Planungsphase.

Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 525.256 qm. Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.095 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.

Wohn- und Nutzfläche

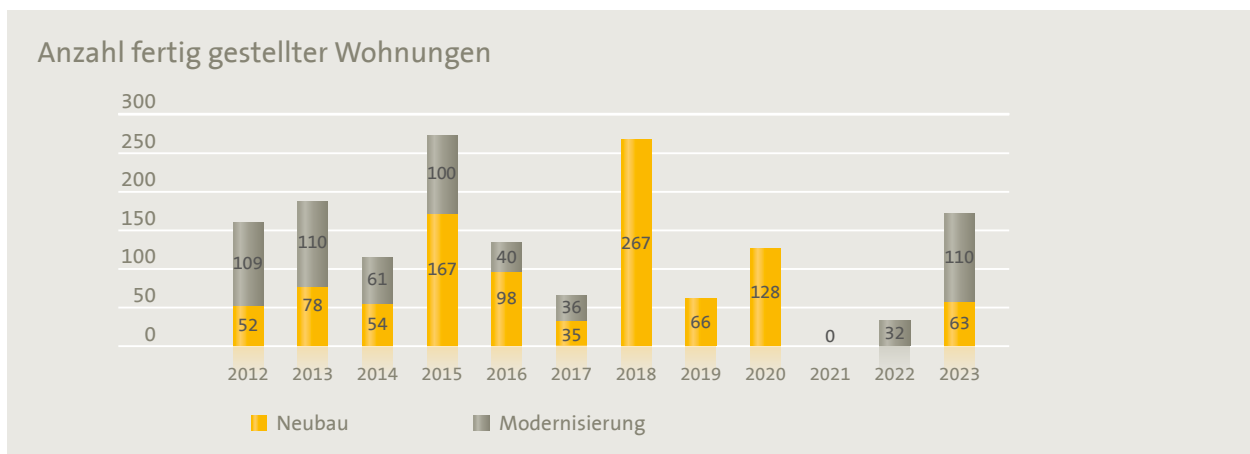


BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bautätigkeit im Anlagevermögen

Für laufende Baumaßnahmen im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 24.019 angefallen.

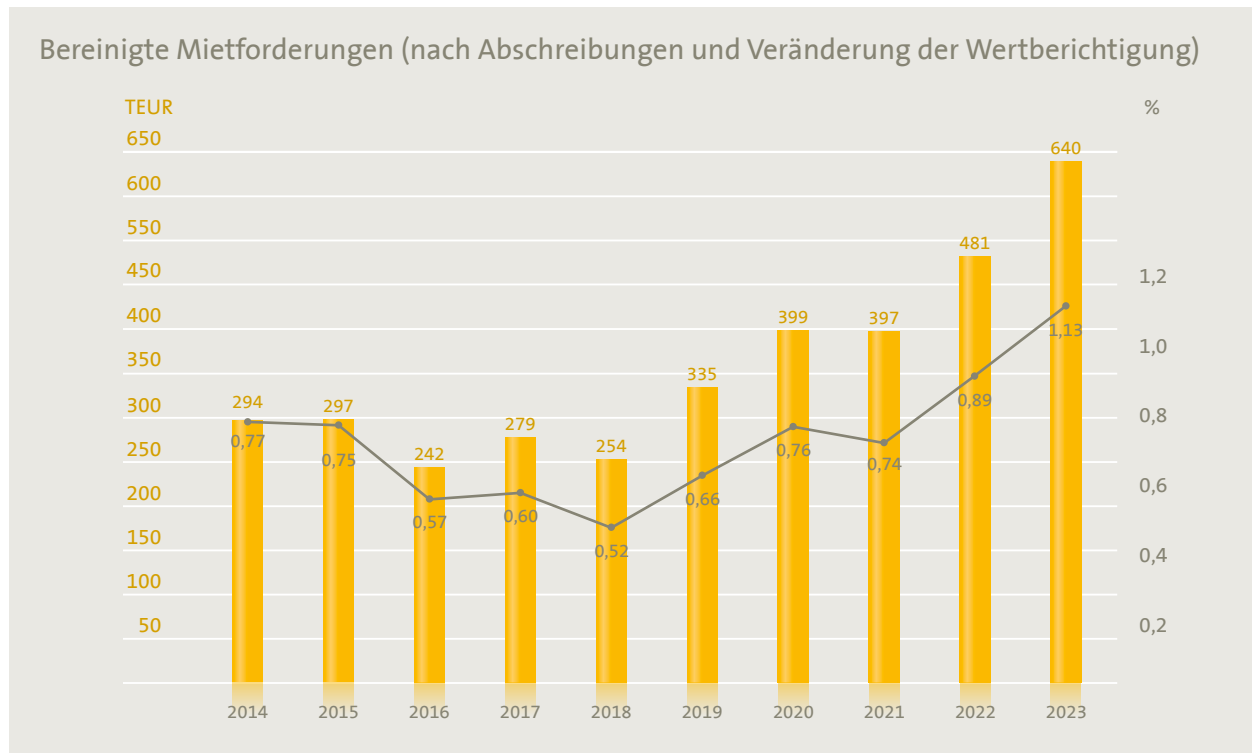
Fertig gestellte Wohnungen in 2023	Neu	Modernisierung
Daimlerstraße 23a	23	
Pommernstraße 1		52
Alfons-Bayerer-Straße 2 inkl. TG	40	58
	63	110



Bauüberhang zum 31.12.2023:

Zum 31.12.2023 befanden sich im Bau bzw. in Bauvorbereitung	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Berliner Straße 21, 23, 25, 27	63		2026
Prinz-Leopold-Kaserne	621		2027 – 2029
Guerickestraße 35	95		2027
Universitätsstraße 16a	25		2026
Altdorferstraße 22 – 24	63		2027
Pommernstraße 5		54	2025
Altdorferstraße 8		32	2026

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Ertragslage

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung abzüglich der Kosten Instandhaltung ist im Geschäftsjahr 2023 auf TEUR 3.292 (Vj. TEUR 8.127) gesunken. Dieser Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den außerplanmäßigen Abschreibungen. Somit konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.667 (Vj. TEUR 5.977) erzielen.

Es wurden im Berichtsjahr TEUR 5 (Vj. TEUR 0) Erträge aus Anlagenverkäufen erzielt.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 hat sich das aktuelle Ergebnis, wie erwartet, eingestellt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

	2023 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	3.292	8.127
Bau- und Verkaufstätigkeit	-65	-64
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	41	78
Kapitalbereich	-334	-784
Sonstiger Bereich	-1.267	-1.380
Jahresüberschuss	1.667	5.977

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,2 % (Vj. 40,3 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 235.979. 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 98,4 % (Vj. 98,7 %) d. h., dass die Summe aus Eigenkapital und langfristigen Fremdkapital knapp unter der Summe des Anlagevermögens liegt.

Kapitalstruktur	31.12.2023		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	174.365	39,2	172.698	40,3	1.667	1,0
Langfristige Fremdmittel	235.979	53,1	231.147	54,0	4.833	2,1
Sonstiges kurzfristiges Kapital	34.015	7,7	24.188	5,7	9.826	40,6
Gesamtkapital	444.359	100,0	428.033	100,0	16.326	3,8

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 nur geringfügig um TEUR 292 auf TEUR 17.189 erhöht.

Cashflow	2023 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	1.667	5.977
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	15.772	11.280
- aktivierte Eigenleistungen	-638	-610
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-8	-7
+ Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	342	197
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	54	60
Cashflow	17.189	16.897

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

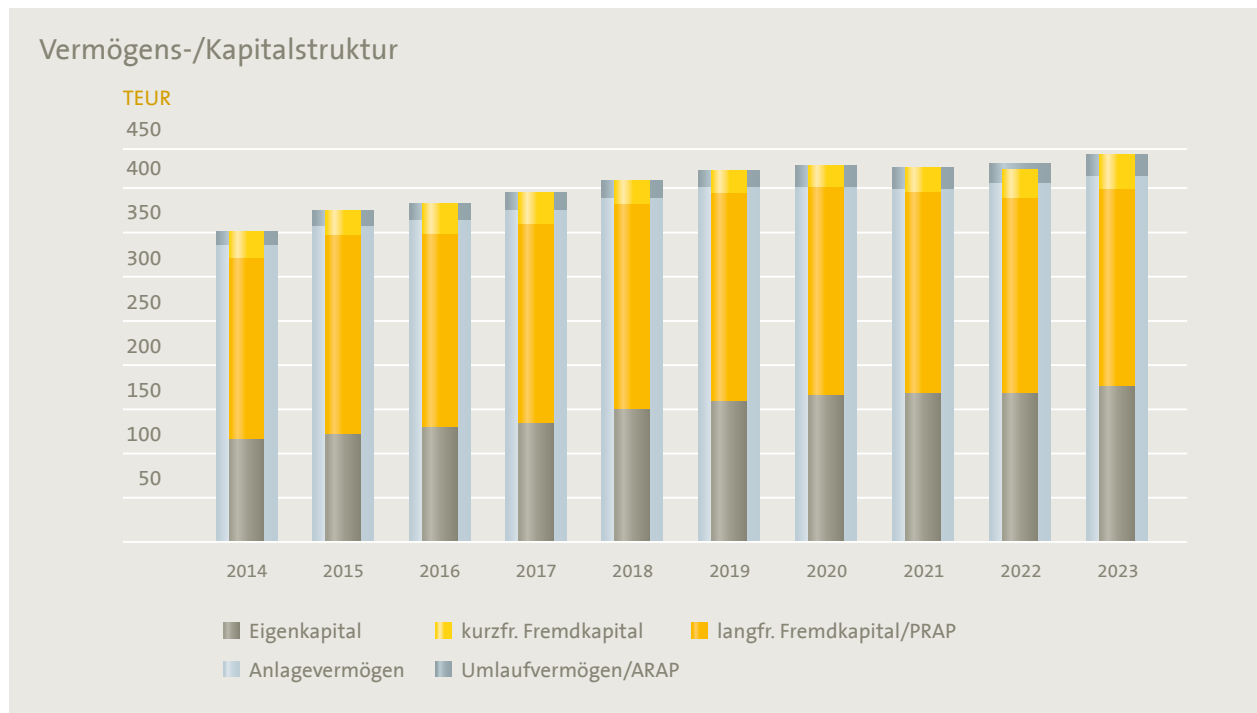
Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen, auf TEUR 444.359 leicht erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 417.612. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 216 (Vj. TEUR 245).

Das sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 7.521 (Vj. TEUR 2.644).

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

Vermögensstruktur	31.12.2023		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	417.612	94,0	409.824	95,7	7.788	1,9
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	26.747	6,0	18.209	4,3	8.538	46,9
Gesamtvermögen	444.359	100,0	428.033	100,0	16.326	3,8



Im Geschäftsjahr waren neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer 84 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie vier Auszubildende beschäftigt. Freiwerdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Das Unternehmen bildet regelmäßig Immobilienkaufleute (IHK) aus und versucht so, den laufend entstehenden Bedarf an Fachkräften zu decken. Im Berichtszeitraum konnten in allen Fällen freiwerdende Arbeitsplätze mit

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

Regensburg, den 02. April 2024
Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2023		
Aktiva	31.12.2023	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	312.939,11	414.840,06
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	392.026.382,38	371.254.774,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.759.604,91	5.791.254,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	275.895,70	79.567,35
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.050,61	367.351,27
6. Anlagen im Bau	1.732.309,36	25.292.021,99
7. Bauvorbereitungskosten	11.679.358,78	6.167.212,09
III. Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	417.395.985,80	409.578.466,77
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	17.756.119,76	13.940.188,57
2. Andere Vorräte	146.179,44	175.471,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	639.892,38	481.244,71
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	47.560,88	65.656,15
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	460.629,98	746.370,64
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.521.073,65	2.643.746,00
Umlaufvermögen insgesamt	26.641.624,34	18.122.845,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	215.851,97	245.486,85
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	105.402,79	85.939,01
Bilanzsumme	444.358.864,90	428.032.738,61

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2023		
Passiva	31.12.2023	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	154.231.599,21	148.254.920,82
IV. Jahresüberschuss	1.667.071,06	5.976.678,39
Eigenkapital insgesamt	174.364.971,19	172.697.900,13
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	136.485,00	144.909,00
2. Steuerrückstellung	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.672.375,39	3.296.093,31
Rückstellungen insgesamt	6.808.860,39	3.441.002,31
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	234.023.884,48	229.122.343,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.818.754,58	1.879.269,10
3. Erhaltene Anzahlungen	19.373.691,39	12.973.520,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	446.735,94	545.811,72
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.569.236,17	4.812.704,12
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	84.351,98	641.294,05
Verbindlichkeiten insgesamt	261.490.803,32	250.149.092,52
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.694.230,00	1.744.743,65
Bilanzsumme	444.358.864,90	428.032.738,61

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	55.203.434,72	52.124.423,29
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	211.603,73	226.034,91
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.199.590,87	969.124,89
Umsatzerlöse insgesamt	56.614.629,32	53.319.583,09
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	3.815.931,19	1.563.718,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	637.759,38	609.823,38
4. Sonstige betriebliche Erträge	538.455,83	788.264,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-30.082.887,04	-24.966.877,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-933.091,42	-826.960,14
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.255.390,69	-5.213.791,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 444.575,38 (Vj. TEUR 453)	-1.469.614,87	-1.630.076,07
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-15.772.253,34	-11.280.528,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.099.798,92	-1.833.440,95
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 1.170,65 (Vj. TEUR 775)	2.128,62	774,81
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 4.888,75 (Vj. TEUR 5)	-3.378.830,95	-3.603.326,34
11. Ergebnis nach Steuern	2.617.037,11	6.927.164,42
12. Sonstige Steuern	-949.966,05	-950.486,03
13. Jahresüberschuss	1.667.071,06	5.976.678,39

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