

### 3. Stadtbau GmbH Deggendorf

#### 3.1 Stammdaten

Firma	Stadtbau GmbH Deggendorf
Sitz	Deggendorf
Adresse	Metzgergasse 14, 94469 Deggendorf
Handelsregister	HRB 68 Amtsgericht Deggendorf am 27.02.1991
Stammkapital	1.445.500,- €
Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr
Rechtliche Grundlagen	Satzung, Fassung vom 07.05.1952; letzte Änderung am 08.05.2008 (Handelsregistereintrag 02.06.2008).

#### 3.2 Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Deggendorf	1.394.300,00	96,46
Sparkasse Deggendorf	51.200,00	3,54

#### 3.3 Gegenstand und Zweck des Unternehmens

##### 3.3.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Ferner kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte) erwerben, belasten und veräußern. Dabei kann sie auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

##### 3.3.2 Zweck des Unternehmens

Die Gesellschaft dient dem öffentlichen Zweck der Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum und wirkt bei der Stadtentwicklung und Stadterneuerung im Bereich des Wohnungsbaus und der Wohnungsaufsicht i. S. des Art. 83 BV i. V. m. Art. 57 GO mit. Der Gesellschaft wurde am 26.05.1993 die Erlaubnis zum Ausüben eines Gewerbes nach § 34c GewO erteilt. Die Gesellschaft wurde ferner mit Bescheid vom 24.06.1994 als Betreuungsunternehmen nach § 37 Abs. 1 II. WoBauG zugelassen.

### 3.4 Organe

#### 3.4.1 Gesellschafterversammlung

Gesellschafter	vertreten durch
Stadt Deggendorf	Oberbürgermeister Dr. Christian Moser
Sparkasse Deggendorf	Sparkassendirektor Stefan Swihota

#### 3.4.2 Aufsichtsrat

Mitglieder	Funktion	Beruf
Aufsichtsratsvorsitzender	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Dr. Christian Moser		
Stellv. Vorsitzender	Stellvertretender Vorsitzender	Sparkassendirektor
Stefan Swihota		
Aufsichtsräte		
Thomas Bielmeier	Mitglied	Physiotherapeut
Wolf-Günther Bergs	Mitglied	M.A. Politikwissenschaftler
Karl-Heinz Gollwitzer	Mitglied	Architekt
Christian Heilmann-Tröster	Mitglied	Studienrat
Anton Josef Holler	Mitglied	Bäckermeister, Kaufmann
Paul Linsmaier	Mitglied	Dipl. Physiker Univ.
Leopold Till	Mitglied	Sozialpädagoge
Hela Schandelmaier	Mitglied	M.A. Magister
Karl-Heinz Stallinger	Mitglied	Kaufmann
Karl Stern	Mitglied	Kaufmann
Peter Weinbeck	Mitglied	Handwerksmeister

#### 3.4.3 Geschäftsführung, Prokura

Mitglieder	Name
Geschäftsführung	Reiner Winter-Häring, Immobilienökonom (GdW)
Prokura	Christopher Riedl

### 3.5 Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführung

Mitglieder des geschäftsführenden Unternehmensorgans	Gesamtbezüge in €
Reiner Winter-Häring	Für die Veröffentlichung der Bezüge der Geschäftsführungsorgane wird von der Schutzklausel nach § 286 HGB Gebrauch gemacht.

### 3.6 Beteiligungen

Eigene Beteiligungen
Die Gesellschaft hält Stammeinlagen der Stadtparken Deggendorf GmbH in Höhe von 56.250,00 € und der Grundstücks GmbH der Stadt Deggendorf in Höhe von 256.000,00 €. Die Einlagen betragen jeweils 10 % des Stammkapitals und sind voll erbracht.

### 3.7 Personal

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	5
Technische Mitarbeiter	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	9	2
Hauswarte etc.		1
Raumpflegerin		8
	<u>18</u>	<u>17</u>

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

### 3.8. Zusammenfassung

#### Finanzielle Entwicklung und Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 341.249,60 € (Vj.: 344.417,08 €) mit einer, wie bereits im Vorjahr, deutlich gestiegenen Bilanzsumme in Höhe von 61.655.332,00 € (Vj.: 53.867.416,10 €) aus.

Der geringfügig niedrigere Jahresüberschuss bildet sich im Wesentlichen aus höheren Aufwendungen, wie etwa für Betriebs- und Heizkosten sowie für Instandhaltungs- und Personalkosten. Diese Aufwendungen übersteigen die Zuwächse bei den Umsatzerlösen, sonstigen betriebliche Erträgen und Erträgen aus unfertigen Leistungen.

Auf der Vermögens- bzw. Aktivseite steigt das Anlagevermögen erneut erheblich an. Während im Vorjahr die Steigerung, bei einem Wert des Anlagevermögens in Höhe von 46,4 Mio. €, rund 4,9 Mio. € betrug, liegt im Jahr 2022 die ausgewiesene Summe des Anlagevermögens bei 55,6 Mio. € und damit 9,2 Mio. € über dem Vorjahr.

Dieser Anstieg beim Anlagevermögen ist aufgrund der beträchtlichen Investitionstätigkeit überwiegend bei den Sachanlagen zu verzeichnen, da unter anderem die „Grundstücke mit Wohnbauten“ um rund 10,8 Mio. € von 36,5 Mio. € auf 47,3 Mio. € im Wert steigen.

Zu den größeren Objekten bzw. Zugängen bei den „Grundstücken mit Wohnbauten“ zählen dabei der Neubau der Dr.-Kollmann-Str. 25 (+7,6 Mio. €), der Neubau der Metzgergasse 16a (+1,7 Mio. €), die Modernisierung der Dr.-Kollmann-Str. 6-8 (+967 Tsd. €), die Modernisierung der Dr.-Kollmann-Str. 10-12 (+942 Tsd. €) und der Glasfaseranschluss der Wohnungen (+134 Tsd. €). Im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ betragen die Abschreibungen im Jahr 2022 1,1 Mio. €.

Dagegen sinkt der Wert der „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ leicht um 5 Tsd. € auf 594 Tsd. € (Vj.: 599 Tsd. €).

Auch die „Grundstücke ohne Bauten“ verringern sich betragsmäßig lediglich um 4 Tsd. € auf 1.789 Tsd. €. Dies betrifft die Umbuchung eines Grundstücks in der Dr.-Kollmann-Str. auf die Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ für ein im Berichtsjahr fertiggestelltes Objekt.

Bei der Position „technische Anlagen“ (602 Tsd. €; Vj.: 671 Tsd. €) sind die Veränderungen in erster Linie abschreibungsbedingt. Im Berichtsjahr wurden E-Ladestationen in Höhe von 3. Tsd. € aktiviert, die betragsmäßig jedoch nicht sichtbar sind.

Durch die Anschaffung eines Silos für Streugut (28 Tsd. €), eines Sicheljäähers (5 Tsd. €) und eines Traktors (56 Tsd. €) erhöht sich die „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ von 240 Tsd. € im Vorjahr auf 256 Tsd. € im Geschäftsjahr. Die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 44 Tsd. € werden somit nicht sichtbar.

Im Wesentlichen verringern sich die „Anlagen im Bau“ von 6,1 Mio. € auf 4,7 Mio. € durch den Saldo aus den größeren Zugängen bei der Dr.-Kollmann-Str. 23 und 25 und der Metzgergasse 16a sowie dem „Glasfaseranschluss“ und Modernisierungsmaßnahmen mit zusammen rund 7,9 Mio. € und den Umbuchungen auf „Grundstücke mit Wohnbauten“ für Dr.-Kollmann-Str. 25 und Metzgergasse 16a in Höhe von zusammen 9,3 Mio. €.

Ebenfalls verringern sich die „Bauvorbereitungskosten“ um ca. 219 Tsd. € auf noch 7 Tsd. € (Vj.: 226 Tsd. €). Der Ausweis bei den „Bauvorbereitungskosten“ betrifft Bauprojekte in der Josef-Schreiner-Str. und in der Kolpingstraße. Die getätigten Umbuchungen auf Anlagen im Bau in Höhe von 368 Tsd. € für den Neubau in der Dr. -Kollmann-Str. 25 und den Neubau in der Metzgergasse 16a sind vordergründig für die Reduzierung um rund 219 Tsd. € verantwortlich.

Das Umlaufvermögen sinkt in der Gesamtsumme um etwa 1,4 Mio. € auf 6 Mio. € (Vj.: 7,4 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Minderung der flüssigen Mittel und dem Bausparguthaben (3.963 Tsd. €; Vj.: 5.439 Tsd. €).

Dabei sinkt das Guthaben bei den Kreditinstituten (3.120 Tsd. €; Vj.: 4.729 Tsd. €) durch die Inanspruchnahme von Bankguthaben für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Position der Bausparguthaben betrifft zum 31.12.2022 das Guthaben zweier Bausparverträge.

Innerhalb des Umlaufvermögens liegt ein Anstieg von 163 Tsd. € bei den unfertigen Leistungen von 1.612 Tsd. € auf 1.775 Tsd. € vor, welcher durch stichtagsbedingt noch nicht abgerechnete Heizungs- und Warmwasserkosten (+113 Tsd. €) sowie Betriebskosten (+50 Tsd. €) bedingt ist.

Die „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sinken im Geschäftsjahr um 63 Tsd. € (274 Tsd. €; Vj.: 337 Tsd. €). Die Minderung ergibt sich in erster Linie aus den um rund 63 Tsd. € niedriger bewerteten sonstigen Vermögensgegenständen (161 Tsd. €; Vj.: 224 Tsd. €). Ausschlaggebend ist dabei, trotz höherer Forderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen (90 Tsd. €; Vj.: 43 Tsd. €), der nahezu komplette Wegfall von Forderungen aus Zuschüssen (4 Tsd. €; Vj.: 136 Tsd. €).

Um 8 Tsd. € reduzieren sich die „Forderungen aus Vermietung“ (4 Tsd. €; Vj.: 12 Tsd. €). Die „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ hingegen steigen um 7 Tsd. € auf 93 Tsd. € an, während die „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ mit 15 Tsd. € annähernd gleich blieben.

Auf der Kapital- bzw. Passivseite der Bilanz steigt das Eigenkapital auf 17,4 Mio. € (Vj.: 17,1 Mio. €). Die Eigenkapitalquote beträgt somit 28,24 % (Vj.: 31,69 %). Dieser Rückgang der Eigenkapitalquote ist der Neuaufnahme von Krediten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen geschuldet.

Durch fällige Entnahmen sinken die „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“ gegenüber dem Vorjahr um rund 214 Tsd. € (1.382 Tsd. €; Vj. 1.596 Tsd. €). Die „sonstigen Rückstellungen“ verringern sich um 4 Tsd. € (230 Tsd. €; Vj.: 234 Tsd. €). Letztere bestehen vor allem aus Rückstellungen für Personal-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten.

Wie schon im Vorjahr findet sich, angesichts des großen Umfangs bei den laufenden Baumaßnahmen, die betragsmäßig größte Zunahme im Geschäftsjahr bei den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“. Lag hier im Vorjahr die Steigerung schon bei rund 6,68 Mio. €, so beträgt sie im Jahr 2022 weitere 5,36 Mio. €.

Der hohe Zugang bei den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ setzt sich aus dem Saldo einerseits der neu valuierten Objektfinanzierungsmittel für den Neubau Dr.-Kollmann-Str. 25 mit 1,8 Mio. €, für den Neubau Dr.-Kollmann-Str. 23 mit 2,3 Mio. €, für den Neubau Metzgergasse 16a mit 613 Tsd. €, für die Modernisierung Dr.-Kollmann-Str. 6-8 mit 1,3 Mio. € und die Dr.-Kollmann-Str. 10-12 mit rund 1,3 Mio. € sowie dem Containerplatz Dr.-Kollmann-Str. mit 160 Tsd. € und andererseits aus den planmäßigen Tilgungen mit 1,1 Mio. €, den außerplanmäßigen Tilgungen mit 735 Tsd. € und aus KfW Tilgungszuschüssen mit 214 Tsd. € zusammen. Der Gesamtbetrag der Tilgungen liegt bei 2,1 Mio. €.

Den zweithöchsten Zugang unter den Verbindlichkeiten verzeichnen die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ um rund 1,6 Mio. € (2.404 Tsd. €; Vj.: 858 Tsd. €) bedingt durch die beauftragten Firmen und Unternehmen bei den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen.

Bei den erhaltenen Anzahlungen sind Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Sie liegen 104 Tsd. € über dem Vorjahreswert (1.920 Tsd. €; Vj.: 1.816 Tsd. €).

Geringfügige Änderungen ergaben sich bei den „Verbindlichkeiten aus Vermietung“, die um 2 Tsd. € steigen (35 Tsd. €; Vj.: 33 Tsd. €).

Während die „sonstigen Verbindlichkeiten“ (0 €; Vj.: 0,4 Tsd. €) entfallen, reduzieren sich die „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ um planmäßige Tilgungen (918 Tsd. €; Vj.: 933 Tsd. €).

Den letzten Posten auf der Passivseite der Bilanz bildet der Rechnungsabgrenzungsposten mit 881 Tsd. € (Vj.: 208 Tsd. €), der einen abgegrenzten EOF-Zuschuss (= einkommensorientierte Zusatzförderung) in Höhe von 926,6 Tsd. € ausweist und über die Bindungsdauer von 25 Jahren ertragswirksam aufgelöst wird. Der Zuschuss ist Bestandteil der einkommensorientierten Förderung im sozialen Wohnungsbau.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 341 Tsd. € (Vj.: 344 Tsd. €) und liegt damit um 3 Tsd. € niedriger als im Vorjahr.

Wie eingangs bereits erwähnt bildet sich der nur geringfügig niedrigere Jahresüberschuss aus höheren Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten (1.501 Tsd. €; Vj.: 1.350 Tsd. €), deutlich höheren Instandhaltungskosten (1.962 Tsd. €; Vj.: 1.466 Tsd. €), höheren Personalkosten (1.542 Tsd. €; Vj.: 1.499 Tsd. €), höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen (401 Tsd. €; Vj.: 324 Tsd. €) und höheren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen 394 (Vj.: 327 Tsd. €). So werden Erträge aus höheren Umsatzerlösen 6.811 Tsd. € (Vj.: 6.555 Tsd. €), höheren Erträgen aus unfertigen Leistungen für nicht abgerechnete Betriebskosten 163 Tsd. € (16 Tsd. €), höhere sonstige betriebliche Erträge 572 Tsd. € (251 Tsd. €), niedrigere Abschreibungen (1.270 Tsd. €; Vj.: 1.329 Tsd. €) und niedrigere sonstige Steuern 83 Tsd. €; Vj.: 90 Tsd. €) betragsmäßig nicht sichtbar.

Auf der Einnahmenseite liegen die Umsatzerlöse insgesamt bei 6.811 Tsd. € (Vj.: 6.555 Tsd. €) und damit um 256 Tsd. € über dem Vorjahreswert. Sie setzen sich aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung mit 6.524 Tsd. € (Vj.: 6.350 Tsd. €), den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (242 Tsd. €; Vj.: 169 Tsd. €) und den Umsatzerlösen aus anderen Lieferung und Leistungen (45 Tsd. €; Vj.: 36 Tsd. €) zusammen.

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist ein Anstieg um 175 Tsd. € zu verzeichnen. Dazu tragen die um 143 Tsd. € gestiegenen Sollmieten für Wohnungen bei, die auf Mietanpassungen bei Bestandsmieten sowie auf Mietanpassungen nach durchgeführten Modernisierungen zurückzuführen sind.

Auch die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (242 Tsd. €; Vj.: 169 Tsd. €) steigen um rund 73 Tsd. € und bestehen zu einem großen Teil aus der „verwaltungsmäßigen Betreuung“ (85 Tsd. €; Vj.: 44 Tsd. €), in erster Linie jedoch aus „sonstigen Betreuungstätigkeit“ (124 Tsd. €; Vj.: 112 Tsd. €) für einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadtparken Deggendorf GmbH. Die hieraus entstandenen Kosten werden entsprechend an die Stadtparken Deggendorf GmbH weiterverrechnet und spiegeln sich in den Erlösen wider.

Zudem erhöhen sich die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr um 9 Tsd. € (45 Tsd. €; Vj.: 36 Tsd. €) Hierbei werden weiterverrechnete Regiebetriebsleistungen, wie Hausmeister- und Handwerkerleistungen ausgewiesen. Die Bestandserhöhung /-

verminderung bei den unfertigen Leistungen betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 163 Tsd. € (Vj.: 16 Tsd. €).

Ein weiterer Anstieg betrifft die „sonstigen betrieblichen Erträge“, die sich von 251 Tsd. € um 321 Tsd. € auf 572 Tsd. € erhöhen und im Geschäftsjahr vor allem aus einem Tilgungszuschuss (259 Tsd. €) und dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung (214 Tsd. €) bestehen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, die sich um rund 606 Tsd. € (3.516 Tsd. €; Vj.: 2.910 Tsd. €) erhöhen, setzen sich aus Betriebs- (+29 Tsd. €), Heiz- (+117 Tsd. €) und Instandhaltungskosten (+460 Tsd. €) zusammen.

Im Bereich der Personalkosten liegt die Steigerung bei 43 Tsd. € bzw. 2,91 % (Vj.: 7,01 %) von 1.499 Tsd. € auf 1.542 Tsd. €. Die Entwicklung bei den Gehältern (720 Tsd. €; Vj.: 713 Tsd. €) ist insbesondere auf tarifliche Anpassungen und Höhergruppierungen zurückzuführen.

Dagegen nehmen die Abschreibungen um 59 Tsd. € auf 1.270 Tsd. € (Vj.: 1.329 Tsd. €) ab. Den größten Anteil bilden hier die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten mit 1.102 Tsd. € (Vj.: 1.156 Tsd. €).

Wiederum steigen die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ um rund 77 Tsd. € (401 Tsd. €; Vj.: 324 Tsd. €). Dabei entfällt der größte Anteil auf die sächlichen Aufwendungen (278 Tsd. €; Vj.: 265 Tsd. €) aufgrund höherer EDV-Kosten. Die geringeren Büroaufwendungen werden hingegen nicht sichtbar. Auch die Abschreibungen auf Mietforderungen machen mit 70 Tsd. € (Vj.: 14 Tsd. €) einen großen Teil aus. Zudem sind unter dieser Position die übrigen Aufwendungen (21 Tsd. €; Vj.: 31 Tsd. €) enthalten, die im Wesentlichen die Kosten für Datenschutz (9 Tsd. €), die Eintragung bzw. Löschung von Grundschulden (5 Tsd. €) sowie die Kosten für die betriebliche Gesundheitsförderung (4 Tsd. €) erfassen.

Die Zinsausgaben und ähnliche Aufwendungen wachsen im Geschäftsjahr aufgrund des gestiegenen Fremdkapitalvolumens um 67 Tsd. € auf 394 Tsd. € an.

Insgesamt weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss in Höhe von 341 Tsd. € aus.

## **Geschäftstätigkeit und Zweckerfüllung**

### **Bautätigkeit**

Mit dem ersten Bauabschnitt der Baumaßnahme „Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau in der Dr.-Kollmann-Straße“ mit 33 Wohneinheiten, davon 30 öffentlich gefördert, war im August 2020 begonnen worden. Im Oktober 2022 konnte der erste Bauabschnitt fertiggestellt werden. Insgesamt entstehen 66 neue, barrierefreie 2-4 Zimmer-Mietwohnungen, davon 60 öffentlich gefördert und 93 Tiefgaragenstellplätze in zwei Tiefgaragen. Der Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt erfolgte im Oktober 2021. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts ist für Herbst 2023 geplant.

Im August 2021 erfolgte der Baubeginn der Wohnanlage Metzgergasse 16a. Hier entstehen 2 Gewerbeeinheiten und 4 Wohneinheiten. Das Projekt konnte bis Jahresende 2022 fast vollständig

fertiggestellt werden. Eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde im November 2022 bereits bezogen. Alle Einheiten sind bereits vermietet. Die 4 Wohnungen im ersten und im zweiten Obergeschoss wurden zu Beginn des Jahres 2023 bezogen. Die zweite Gewerbeeinheit konnte wegen des Absprungs des vorgesehenen Mieters zunächst nicht fertiggestellt werden. Die Einheit konnte dann aber anderweitig (Frisör- und Beautyladen) vermietet werden. Der Bezug der Einheit hat sich deshalb bis März 2023 verzögert. Mit der Baumaßnahme wurde der erste Bauabschnitt des Bauprojektes Metzgergasse fertiggestellt. Ein Treppenhaus, ein Aufzugsschacht sowie der Keller waren bereits im Jahr 2005 fertiggestellt. Eine Fortführung der Baumaßnahme im zweiten Bauabschnitt ist nicht geplant. Seit Mai 2023 wird im Außenbereich noch ein neuer Parkplatz mit 25 Stellplätzen erstellt. Zudem wird dort ein Stadtklimaweg entstehen.

### **Instandhaltung / Modernisierung**

Die Stadtbau GmbH verwaltet 6 Eigentümergemeinschaften mit 119 Wohnungen, 28 gewerblichen Einheiten und 285 Tiefgaragenstellplätzen und 9 Freistellplätzen. Im Frühjahr 2023 wurden Verwalterverträge mit drei weiteren Eigentümergemeinschaften abgeschlossen. Dadurch wird sich die Zahl der verwalteten Wohnungseigentümergeinschafts-Einheiten um 62 Wohnungen und 62 Tiefgaragenstellplätze erhöhen.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden im Jahre 2022 insgesamt 4.303 Tsd. € (Vj.: 3.432 Tsd. €) aufgewendet, dazu kommen Personalkosten für Instandhaltung und Modernisierung mit 468 Tsd. € (Vj.: 486 Tsd. €).

Die Vollmodernisierung in der Dr.-Kollmann-Straße 14-16 und 18-20 mit je 12 Wohneinheiten konnte im Geschäftsjahr 2022 fast vollständig abgeschlossen werden. Beim Modernisierungsprojekt Dr.-Kollmann-Str. 14-16 entstanden noch restliche Sanierungskosten in Höhe von 355 Tsd. €. Davon wurden 204 Tsd. € aktiviert und 151 Tsd. € als Instandhaltungskosten im Aufwand verbucht. In der Dr.-Kollmann-Str. 18-20 entstanden in 2022 restliche Sanierungskosten in Höhe von 392 Tsd. €, wovon 264 Tsd. € aktiviert und 128 Tsd. € als Instandhaltung verbucht wurden.

Im Februar 2022 wurde mit den Vollsanierungen der benachbarten Wohnanlagen in der Dr.-Kollmann-Str. 6-8 und 10-12 begonnen. Zum Jahresende konnten alle Wohnungen wieder bezogen werden. In den Gebäuden wurde u. a. eine neue Fußbodenheizung installiert. Die Wohnanlagen werden nun ebenfalls von der neuen Heizzentrale aus mit Fernwärme versorgt. Für die Sanierung Dr.-Kollmann-Str. 6-8 mit 12 Wohneinheiten wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 1.520 Tsd. € investiert. Davon wurden 967 Tsd. € aktiviert und 553 Tsd. € als Instandhaltungskosten im Aufwand verbucht. Für die Modernisierung der Dr.-Kollmann-Str. 10-12 mit 12 Wohneinheiten wurden insgesamt 1.474 Tsd. € ausgegeben. Davon wurden 942 Tsd. € aktiviert und 532 Tsd. € wurden als Instandhaltungskosten verbucht. Im Jahr 2023 sollen noch die Außenanlagen erneuert und jeweils neue Carportanlagen sowie Müllhäuschen errichtet werden. Dafür sind insgesamt weitere 700 Tsd. € vorgesehen.

Ab November wurden Mieter des stark renovierungsbedürftigen Gebäudes in der Dr.-Kollmann-Str. 27 überwiegend in den Neubau Dr.-Kollmann-Str. 25 umgesetzt. Bis Januar 2023 konnte das 8-geschossige Hochhaus vollständig entmietet werden. Bereits im Geschäftsjahr 2022 konnte man mit vorbereitenden Maßnahmen beginnen. Hierfür und für die Mieterumsetzung sowie für Planungsarbeiten wurden 2022 insgesamt Kosten in Höhe von 292 Tsd. € ausgegeben.



Für 10 Stadtbau-eigene Tiefgaragenstellplätze in der Tiefgarage Westlicher Stadtgraben (Altstadtviertel) waren bereits in den Vorjahren für die umfassende Sanierung Sonderumlagen in Höhe von insgesamt 250 Tsd. € erhoben worden. Die Sanierung der Tiefgarage hat im Oktober 2020 begonnen und konnte im Februar 2022 abgeschlossen werden. Am 01. März 2022 fand die feierliche Wiedereröffnung der Tiefgarage mit insgesamt 100 öffentlichen und 105 privaten Tiefgaragenstellplätzen statt.

Die Stadtbau GmbH hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2025 alle Wohnungen mit einem Glasfaseranschluss direkt zu versorgen. Bis Ende 2021 waren bereits 185 Wohneinheiten mit einem Glasfaseranschluss versorgt. Im Wirtschaftsjahr 2022 konnten weitere 303 Wohneinheiten mit dem Breitbandanschluss ausgestattet werden. Somit waren Ende 2022 bereits 488 Wohneinheiten mit schnellem Internet zukunftssicher versorgt. In 2022 wurden dafür insgesamt 133,8 Tsd. € ausgegeben und aktiviert.

In der Anlage Hirzau 26-30 musste eine Heizzentrale wegen wiederkehrender Fehlfunktionen mit Gefahrenpotenzial erneuert werden. Die Erneuerung der Heizzentrale konnte bis Jahresende nicht abgeschlossen werden. Die Beheizung erfolgte übergangsweise mittels eines Provisoriums. Bis zum Bilanzstichtag mussten für diese Maßnahme 142 Tsd. € investiert werden.

Daneben führte die Gesellschaft weitere umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen mit Kosten in Höhe von 562 Tsd. € im Bestand durch. Es wurden insgesamt Modernisierungskosten in Höhe von 2.545 Tsd. € aktiviert. Im Geschäftsjahr 2022 wurden geplante Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 214 Tsd. € vorgenommen. Diese waren für die Modernisierungsmaßnahmen in der Dr.-Kollmann-Str. 6-8 und 10-12 mit jeweils 107 Tsd. € vorgesehen.

### **Bestandsbewirtschaftung**

Im Bestand der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende 2022 insgesamt 1.139 Wohnungen 345 Garagen/Carports, 446 PkW-Stellplätze, 11 gewerbliche Einheiten (davon ein Büro und eine Regiebetriebswerkstätte eigengenutzt). Die Sozialmieten wurden zuletzt zum 01.01.2023 an die II. Berechnungsverordnung angepasst. Die nächste Anpassung der Sozialmieten erfolgt erst zum 01.01.2026.

Außerdem sind wegen der Sozialbindung per 31.12.2022 noch 247 Wohneinheiten im Bestand preisgebunden, das sind rund 22 %. Zum 01.01.2023 fielen keine weiteren Häuser aus der Preisbindung. Für die freifinanzierten Wohnungen werden Mieterhöhungen durchgeführt, soweit dies gesetzlich und marktbedingt möglich ist. Ebenfalls wurden im Jahr 2022 im freifinanzierten Bereich Mieterhöhungen bei Neuvermietungen durchgeführt.

### **Ausblick**

Die Stadtbau GmbH führt weiter umfangreiche Modernisierungen durch, da mittelfristig etliche Gebäude in ein sanierungsbedürftiges Alter kommen. Dieser Entwicklung soll mit einer vorausschauenden Planung von Sanierungsmaßnahmen entsprochen werden, um einen künftigen Sanierungsstau zu vermeiden. Für Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen in den eigenen Beständen sind insgesamt 6 Mio. € eingeplant.

Davon werden rund 1,64 Mio. € nicht zu aktivieren sein und damit das Jahresergebnis 2023 belasten. Aufgrund von Personalaufstockungen ist man in der Lage, diese umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen auch personell zu stemmen. Im laufenden Jahr wird mit der Dr.-Kollmann-Str. 27 mit 32 Wohneinheiten eines der größten Sanierungsprojekte der Stadtbau GmbH gestartet.

Für das Wirtschaftsjahr 2023 wird erneut ein positives Jahresergebnis zwischen 400 Tsd. € und 800 Tsd. € erwartet.

### **3.9 Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung**

Jahresabschlussprüfung
Aufsichtsrat und Geschäftsführung schlagen vor, den Gewinnvortrag des Jahres 2021 in Höhe von 344.417,08 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und den Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 341.249,60 € auf neue Rechnung vorzutragen.
Der Abschlussprüfer hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung für das Geschäftsjahr den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.
Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

# Stadtbau GmbH Deggendorf, Bilanz zum 31.12.2022

## Bilanz per 31.12.2022

AKTIVA	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A) Anlagevermögen</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		31.407,00	39.759,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	47.291.957,13		36.495.047,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	593.803,84		598.569,84
3. Grundstücke ohne Bauten	1.789.316,92		1.793.574,11
4. Technische Anlagen	601.574,00		671.253,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.620,00		239.644,00
6. Anlagen im Bau	4.712.447,71		6.061.390,68
7. Bauvorbereitungskosten	<u>7.159,28</u>	55.251.878,88	226.414,57
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	312.250,00		312.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>	312.250,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		55.595.535,88	46.437.903,14
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	1.774.783,73		1.612.015,64
2. Andere Vorräte	<u>39.439,26</u>	1.814.222,99	25.502,30
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.381,38		11.980,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.122,35		15.064,79
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	93.026,66		86.281,88
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>161.186,87</u>	273.717,26	223.798,28
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.120.368,18		4.728.589,15
2. Bausparguthaben	<u>842.755,03</u>	3.963.123,21	710.179,95
Umlaufvermögen insgesamt		6.051.063,46	7.413.412,41
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	57,81		968,38
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>8.674,85</u>	8.732,66	15.132,17
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		8.732,66	16.100,55
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>61.655.332,00</u></u>	<u><u>53.867.416,10</u></u>

## Stadtbau GmbH Deggendorf, Bilanz zum 31.12.2022

<b>PASSIVA</b>	2022 €	2022 €	2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.445.500,00	1.445.500,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
Andere Gewinnrücklagen		15.278.801,93	14.907.716,75
III. <u>Gewinn-/Verlustvortrag (-)</u>		344.417,08	371.085,18
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		341.249,60	344.417,08
Eigenkapital insgesamt		17.409.968,61	17.068.719,01
<b>B. Rückstellungen</b>			
I. <u>Rückstellungen für Bauinstandhaltung</u>	1.382.000,00		1.596.000,00
II. <u>Sonstige Rückstellungen</u>	230.031,86	1.612.031,86	234.102,61
Rückstellungen insgesamt		1.612.031,86	1.830.102,61
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.476.425,98		31.121.136,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	918.023,89		932.670,65
3. Erhaltene Anzahlungen	1.919.491,00		1.815.677,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.603,71		32.535,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.403.910,95		858.352,56
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	41.752.455,53	381,29
davon aus Steuern	0,00 €		
Verbindlichkeiten insgesamt		41.752.455,53	34.760.754,48
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Abgrenzung Ertrags-/Aufwandszuschüsse		880.876,00	207.840,00
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		880.876,00	207.840,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>61.655.332,00</b>	<b>53.867.416,10</b>

Stadtbau GmbH Deggendorf, Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2022 – 31.12.2022

	2022 €	2022 €	2021 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.524.208,41		6.349.706,33
b) aus Betreuungstätigkeit	241.998,15		169.021,89
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.984,03	6.811.190,59	36.209,01
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		162.768,09	16.430,46
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		572.069,54	251.129,70
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.516.226,56		-2.910.051,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	-3.516.226,56	0,00
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>4.029.801,66</b>	<b>3.912.445,97</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-1.208.901,55		-1.177.202,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	-333.296,79 -89.679,96 €	-1.542.198,34	-321.435,47 (-87.746,53)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-1.270.021,63	-1.329.379,15
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-400.607,39	-323.752,75
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		1.104,84	648,61
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-394.144,04	-327.407,38
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>423.935,10</b>	<b>433.917,56</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		-82.685,50	-89.500,48
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>341.249,60</b>	<b>344.417,08</b>

