

Geschäftsbericht 2023
ZUHAUSE IN WÜRZBURG



Die Stadtbau Würzburg in Zahlen

Betriebliche Kennzahlen und Daten	2022	2023
Bilanzsumme	359,8 Mio €	366,2 Mio €
Eigenkapital	105,1 Mio €	106,3 Mio €
Eigenkapitalquote	29,2 %	29,0 %
Eigenmittel	106,7 Mio €	106,8 Mio €
Eigenmittelquote	29,6 %	29,2 %
Cashflow nach DVFA/SG	12,0 Mio €	11,0 Mio €
EBITDA	16,9 Mio €	14,5 Mio €
Anlagevermögen	332,4 Mio €	337,6 Mio €
Jahresüberschuss	1,1 Mio €	1,8 Mio €
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Daten	2022	2023
Anzahl der eigenen Wohneinheiten* (Stand zum 31.12.)	5.518 WE	5.515 WE
Neubauinvestitionen	14,4 Mio €	10,0 Mio €
Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen	10,0 Mio €	13,7 Mio €
Mieteinnahmen	28,2 Mio €	28,8 Mio €
durchschnittliche Nettokaltmiete	6,26 €/m ²	6,38 €/m ²
Fluktuationsrate	5,2 %	4,6 %
durchschnittliche Nebenkosten	2,60 €/m ²	2,48 €/m ²
Wohnungen im Bau	112	112

* zzgl. 25 angepachteten Wohnungen

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	4
Bericht des Aufsichtsrats	7
Der Wohnungsbestand der Stadtbau Würzburg	10
Werte	12
Erfolg	16
Verantwortung	20
Zufriedenheit	24
Freiheit	28
Zukunft	32
Stabwechsel zwischen Hans Sartoris und Lars Hoffmann	36
Lagebericht	38
Bilanz und GUV	58
Anhang	62
Bestätigungsvermerk	71
Impressum	74

Vorwort der Geschäftsführung



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

unser Unternehmen blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück – auch wenn das letzte Jahr wieder von einer Reihe außergewöhnlicher und teils schwieriger Umstände geprägt war.

Im besonderen Maße belasten die Wohnungswirtschaft die ständigen Schwankungen in den politischen und gesetzgeberischen Rahmenbedingungen - insbesondere im Hinblick auf die Klimaschutzziele im Gebäudeenergiegesetz - sowie unklare und volatile Programme des Bundes zur Förderung des Neubaus. Damit fehlen klare, belastbare und verlässliche Rahmenbedingungen, die auch unser Unternehmen braucht, um passgenaue Zukunftsentscheidungen für das Bauen, das Modernisieren und das Investieren in Klimaschutzmaßnahmen zu treffen.

Die allgemeine Unsicherheit wurde zusätzlich erschwert durch den Anstieg der Darlehenszinsen, die das Bauen weiter verteuern. Auch hat sich der Anstieg der Baukosten

weiter fortgesetzt. Besonders erschreckend ist, dass mittlerweile mehr als ein Drittel der Kosten für Neubauvorhaben ausschließlich in Verfahrens- und Planungskosten münden. Insgesamt können mit der gleichen Investitionssumme verglichen mit 2017 derzeit 20 Prozent weniger Wohnungen entstehen oder aber rund 25 Prozent weniger Wohnfläche energetisch modernisiert werden.

Trotz dieser Widrigkeiten ist das Geschäftsjahr 2023 im Hinblick auf die finanzwirtschaftlichen Kennzahlen und die Unternehmensentwicklung erneut positiv zu bewerten: Die Bilanzsumme hat sich wiederum erhöht und beträgt nun über 366 Mio. EUR. Auch das Eigenkapital stieg an, wodurch die Eigenkapitalquote stabil auf etwa 29 Prozent gehalten werden konnte. Der bilanzielle Jahresüberschuss stieg von 1,1 Mio. EUR im Jahr 2022 auf 1,8 Mio. EUR im Jahr 2023. Besonders erfreulich ist der sehr positive Beitrag zum Unternehmenserfolg aus unserem Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung. Mit diesen robusten Zahlen ist das Unternehmen auch für die absehbaren künftigen Herausforderungen gut aufgestellt. Eine gleichbleibend hohe Eigenkapitalquote

wird eine wesentliche Voraussetzung sein, um die vielfältigen Investitionserfordernisse in den nächsten Jahren und Jahrzehnten erfolgreich bewältigen zu können.

Bei den wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete über den gesamten Bestand auf 6,38 EUR am Jahresende an. Die Mieteinnahmen erhöhten sich insgesamt auf knapp 29 Mio. EUR. Im Herbst 2023 trat erstmals ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Würzburg in Kraft. Eine erste Analyse zeigt, dass sich daraus weitere Potenziale zur Verbesserung der Umsatzerlöse aus der Vermietung ergeben. In der Ausgestaltung wird es wichtig sein, die wirtschaftlichen Chancen mit der sozial- und wohnungspolitischen Verantwortung des Unternehmens im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum in Einklang zu bringen. Vom Mietspiegel nicht betroffen sind die mietpreisgebundenen Wohnungen, deren Anteil am gesamten Wohnungsbestand nach wie vor über 37 Prozent liegt und damit deutlich mehr als 2.000 Wohnungen umfasst. Die Fluktuationsrate ist auf einen zwischenzeitlich historisch niedrigen Stand von deutlich unter 5 Prozent gesunken. Dies bedeutet aber auch,

dass nur noch rund 250 Wohnungen pro Jahr durch Wohnungswechsel wieder an den Wohnungsmarkt gelangen, vor 15 Jahren waren es noch doppelt so viele.

Auch die Investitionen in Neubau und den Gebäudebestand blieben im Geschäftsjahr 2023 mit 25 Millionen EUR konstant hoch. Erkennbar ist dabei allerdings die sich abzeichnende Verschiebung der Prioritäten von Neubauinvestitionen zu Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen:

Letztere stiegen von 10 Mio. EUR in 2022 auf knapp 14 Mio. EUR, während sich die Neubauinvestitionen von 14 Mio. EUR in 2022 auf 10 Mio. EUR in 2023 verringerten. Zwar wird auch in Zukunft der Neubau eine Rolle spielen, allerdings wird sich insbesondere aufgrund der Gebäudealtersklassen des Altbaubestandes sowie der Herausforderungen im Bereich der energetischen Sanierung der Schwerpunkt nach und nach auf die Gebäudebestände verlagern. Hiervon sind zum einen die Altbauten der Nachkriegsjahre betroffen, zum anderen und insbesondere aber auch die Hochhäuser in den Großsiedlungen.

Das Geschäftsjahr 2023 war somit insgesamt betrachtet sowohl strategisch als auch operativ erfolgreich.

Weitere Ereignisse warfen zusätzlich bereits ihren Schatten voraus: So starteten die Vorbereitungen im Unternehmen für das 90-jährige Jubiläum der Stadtbau im Jahr 2024. Besonders hervorzuheben ist die umfangreiche Erarbeitung der gesamten Unternehmensgeschichte seit 1934, die erstmals vollständig erfolgte.

Eine zweite wesentliche Aufgabe auf Ebene des Gesellschafters und des Aufsichtsrates war die Vorbereitung des Mitte 2024 vollzogenen Wechsels in der Geschäftsführung des Unternehmens. In einem vorbildlich offenen und transparenten Verfahren wurde die Nachfolgesuche organisiert und letztlich auch erfolgreich entschieden. Mit Herrn Lars Hoffmann trat am 01.07.2024 der neue Geschäftsführer des Unternehmens seinen Dienst an.

Während meiner Amtszeit als Geschäftsführer war das Jahr 2011 mit Sicherheit das wichtigste für die Unternehmensge-

schichte: in diesem Jahr verschmolzen die gemeinnützige Gesellschaft für Kleinwohnungen und die Heuchelhofgesellschaft auch formal- und gesellschaftsrechtlich abschließend zur Stadtbau Würzburg GmbH. Aus diesem Grund haben wir in diesem Geschäftsbericht die Entwicklung verschiedener Teilbereiche des Unternehmens seit dieser Verschmelzung dargestellt.

Mir bleibt zum Abschied meinem Nachfolger Herrn Hoffmann, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtbau und dem gesamten Unternehmen alles Gute und eine erfolgreiche Zukunft zu wünschen.

Hans Sartoris
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats



Mit Beschluss des Stadtrates vom 07.05.2020 wurde ab 08.05.2020 der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg auf die Dauer der Gemeindewahlperiode (§ 11 Abs. 1) neu berufen. In meiner Eigenschaft als Oberbürgermeister der Stadt Würzburg begleite ich das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden. Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende sind die Kollegen Alexander Kolbow und Petra Pohl.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH hat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens intensiv begleitet. Er hat sich im Geschäftsjahr 2023 in sieben Sitzungen mit der Lage und der Entwicklung des Unternehmens befasst. Über den Prozess zur Auswahl der neuen Geschäftsführung und Besetzung der Findungskommission wurde am 21.03.2023, 26.04.2023, 05.07.2023 und 26.07.2023 beraten. In der Aufsichtsratssitzung am 11.12.2023 wurde Herr Lars Hoffmann zum Geschäftsführer der Stadtbau Würzburg für den Zeitraum vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2029 bestellt.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten und kontinuierlich

überwacht. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat er sich überzeugt.

Die Geschäftsführung berichtete uns regelmäßig zeitnah und umfassend – schriftlich und mündlich – über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung.

Die Geschäftsführung informierte uns über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und den Gang der Geschäfte einschließlich Risikolage und Risikomanagement. Sämtliche für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge erörterte der Aufsichtsrat anhand schriftlicher und mündlicher Berichte ausführlich.

Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung gab er nach gründlicher Prüfung und Beratung sein Votum ab, soweit die Zustimmung nach gesetzlichen oder satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war.

Für alle zustimmungspflichtigen Geschäfte lagen den Mitgliedern aussagefähige schriftliche Entscheidungsunterlagen vor, so dass bei der Beschlussfassung das Votum aller Mitglieder berücksichtigt werden konnte.

Schwerpunkte der Sitzungen im Jahr 2023

Folgende Themen standen im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2023:

Verfahren zur Nachbesetzung der Geschäftsführung der Stadtbau Würzburg GmbH

Unternehmensentwicklung

- Wirtschafts- und Finanzplanung 2023ff
- Bauprogramm 2024 bis 2028

Unternehmensführung

- Jahresabschluss 2022
- Stadtbau Immobilien Management GmbH
Liquidationseröffnungsbilanz zum 31.12.2021
- Personalangelegenheiten und Stellenplanung
- Compliance-Richtlinie der Stadtbau Würzburg GmbH
- Sponsoring

Grundstücks- und Projektthemen

- Verkauf des Anwesens Grombühlstraße 42-50

In der Aufsichtsratsitzung am 05.07.2023 erfolgte der Beschluss zum Jahresabschluss 2022.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH hat in der Sitzung am 15.06.2020 die Bildung eines Vergabeausschusses mit drei Personen beschlossen. In insgesamt vier Sitzungen und einem Rundlaufverfahren hat der Vergabeausschuss des Aufsichtsrates seine Aufgaben wahrgenommen. Satzungsgemäß wurden hier Auftragsvergaben beraten und beschlossen. Insgesamt wurden acht Vergabebeschlüsse gefasst. Über diese wurde der Aufsichtsrat laufend informiert.

Wahrnehmung der Überwachungspflichten

Der Aufsichtsrat kommt seinen Überwachungspflichten gemäß KonTraG (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich) regelmäßig nach.

Mit den Themenfeldern Internes Kontrollsystem (2011), Risikomanagement (2012), Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Regiebetriebs (2013), Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (2014), Überprüfung von Versicherungsschutz und Schadensabwicklung (2016), IT und Einhaltung des Datenschutzes (2017) sind die zentralen Bereiche der Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensleitung durch die Überwachungsprüfungen abgedeckt.

Im Jahr 2018 erfolgte die erneute Überprüfung des Risikomanagements, im Berichtsjahr 2019 eine Einzelfallprüfung zum Thema „Sicherheitenstellung“ und im Jahr 2020 der Themenkomplex „Versicherungen“. Bei der Internen Revision 2022 wurde das Thema Ordnungsmäßigkeit des Risikomanagementsystems behandelt. Im Jahr 2023 wurde eine Zwischenevaluierung zur Neuausrichtung des Regiebetriebs im Rahmen der internen Revision durchgeführt.

Jahresabschluss 2023 festgestellt

Für die Bilanz-Aufsichtsratsitzung am 12.06.2024 lagen allen Aufsichtsratsmitgliedern der Jahresabschluss und der Lagebericht sowie die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor. Der Abschlussprüfer war bei der Beratung des Jahresabschlusses anwesend. Er berichtete ausführlich über den Verlauf der Prüfung und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung.

Der von der Geschäftsführung nach den Vorschriften des HGB aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes schließt sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an. Der Aufsichtsrat teilt die im Lagebericht enthaltene Beurteilung der Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat billigte in der Sitzung am 12.06.2024 den Jahresabschluss 2023 und sprach folgende Empfehlungen an die Gesellschafterversammlung aus:

1. Die Jahresabschlüsse werden ohne Einwendungen anerkannt.
2. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Gesellschafterversammlungen die Annahme der Jahresabschlüsse.
3. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung der Geschäftsführung sowie um eigene Entlastung.
4. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Geschäftsführung wird der Dank für die geleistete Arbeit ausgesprochen.

STADTBAU WÜRZBURG GMBH:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung von dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 i. H. v. 1.829.970,96 EUR einen Betrag i. H. v. 594.001 EUR zum 07.08.2024 auszuschütten (Bruttoausschüttung) und den Rest i. H. v. 1.235.969,96 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Jahr 2024 GdW Revision AG, Berlin zum Angebotspreis von ca. 36.000 EUR netto zu beauftragen.

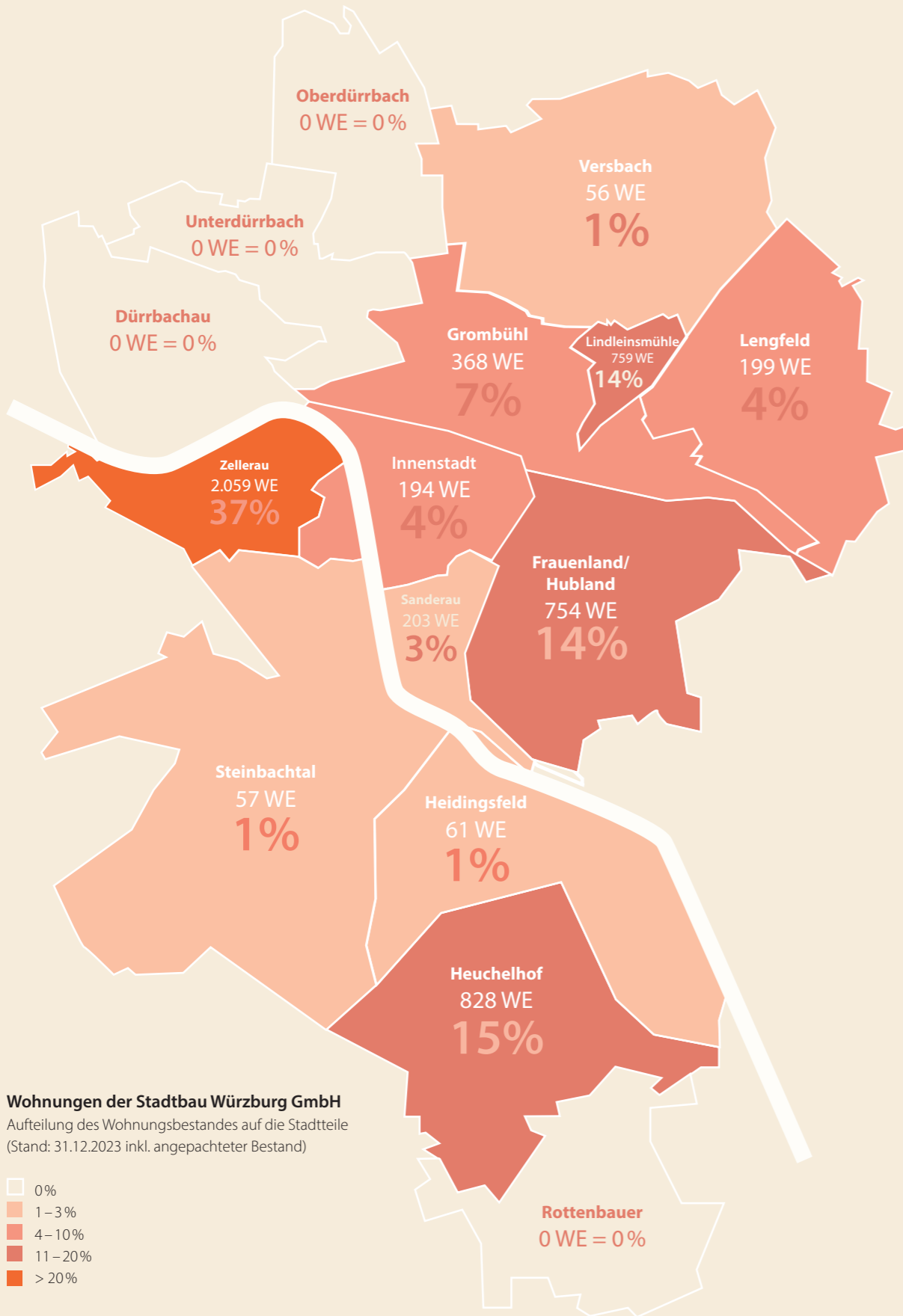
STADTBAU IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH:

Der Aufsichtsrat empfiehlt, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 10,8 T EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Würzburg, 12.06.2024



Christian Schuchardt
Aufsichtsratsvorsitzender
Oberbürgermeister



Wohnungsbestand der Stadtbau Würzburg

Aufteilung des Wohnungsbestandes der Stadtbau Würzburg GmbH nach Stadtteilen und Wohnungsgrößen

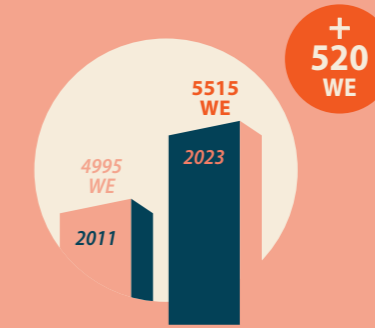
	< 45,00 m ²	>= 45,00 m ² – 59,99 m ²	> 60,00 m ² – 74,99 m ²	> 75,00 m ² – 89,99 m ²	> 90,00 m ²	Summe
Frauenland	172	127	214	43	23	579
Grombühl	52	155	70	64	27	368
Heidingsfeld	9	17	35	0	0	61
Heuchelhof	65	87	186	338	152	828
Hubland	12	52	54	28	29	175
Innenstadt	18	66	75	28	7	194
Lengfeld	31	4	66	52	46	199
Lindleinsmühle	28	63	137	360	171	759
Sanderau	3	50	103	38	9	203
Steinbachtal	0	13	36	8	0	57
Versbach	10	27	14	3	2	56
Zellerau	532	811	439	166	111	2.059
Gesamtergebnis	932	1472	1429	1128	577	5538

WERTE

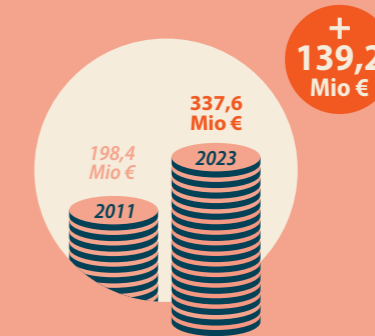


Ludwigkai

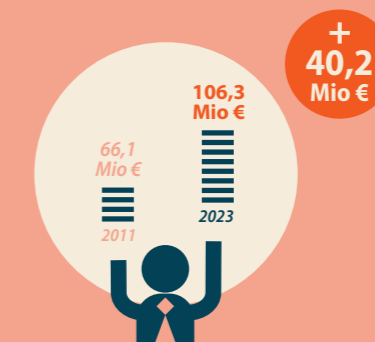
Die Stadtbau Würzburg hat seit 2011 an Wert gewonnen.
 Dies zeigt sich in der Anzahl der Wohnungen,
 dem Anlagevermögen und dem Eigenkapital.



Anzahl Wohnungen



Anlagevermögen



Eigenkapital



Die Stadtbau Würzburg wird im Jahr 2024 stolze 90 Jahre alt, zumindest wenn man die Vorgängerinstitutionen Gemeinnützige Baugesellschaft für Kleinwohnungen und Heuchelhofgesellschaft berücksichtigt. In ihrer heutigen Form gibt es die Stadtbau seit 2011. In diesem Jahr konnte die Verschmelzung der beiden Gesellschaften vollzogen werden. Was ist seitdem passiert? Wie hat sich die Gesellschaft entwickelt? In diesem Geschäftsbericht gehen wir diesen Fragen auf den Grund.

Der Wert des Unternehmens ist in den vergangenen zwölf Jahren deutlich gestiegen. Mit 5.515 Wohnungen hatte die Stadtbau 520 Wohnungen mehr als 2011. Entsprechend ist auch das Anlagevermögen um knapp 140 Millionen EUR und das Eigenkapital um über 40 Millionen EUR gestiegen. Damit liegt der Wert der Stadtbau deutlich höher als im Jahr der Verschmelzung.

1

Lindleinsmühle, Bayernstraße 8

2

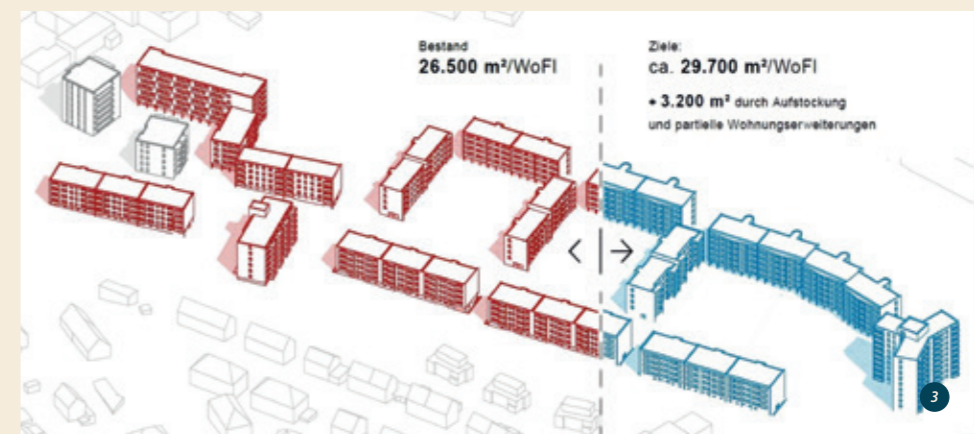
Sanderau, Ludwigkai

3

Lindleinsmühle, Schwabenstraße 16

4

Zellerau, Brunostraße



alt

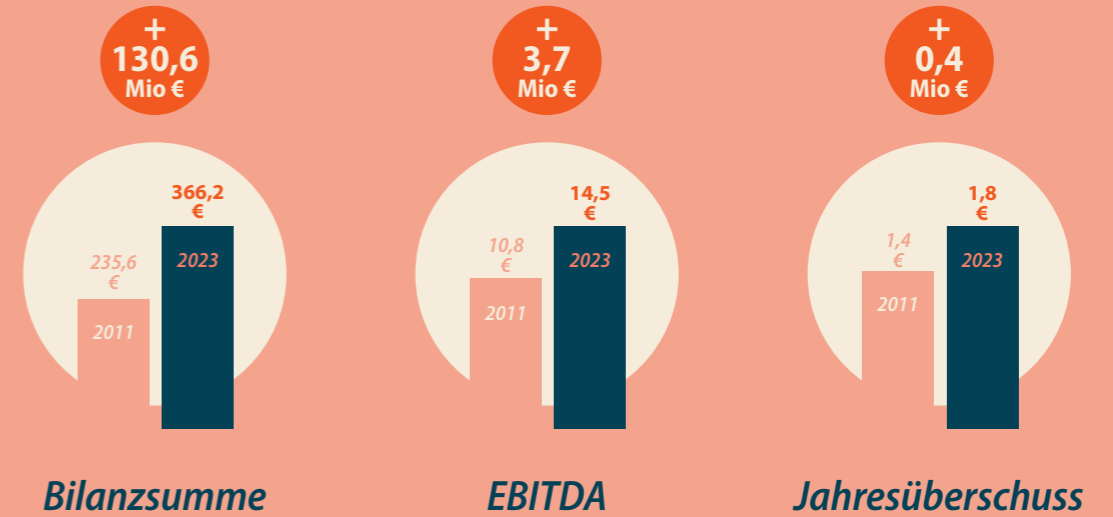
neu

ERFOLG



Hubland I und Hubland II

Erfolg lässt sich in Zahlen messen, aber nicht nur:
Der Erfolg der Stadtbau Würzburg zeigt sich auch in
sozialem Engagement und Auszeichnungen als Bauherrin,
Innovatorin und für gutes Design.



Soziales

Einige Beispiele:
Tafel Würzburg
Kinder- und Jugendinitiative Lindleinsmühle e.V.
Kinderzentrum Zellerau, SPIELI
Sportvereine in den Quartieren, z. B. SC Lindleinsmühle, TSV Grombühl,
Mrija Verein zur Unterstützung der Ukraine, Umweltschule Lindleinsmühle,
Hilfe im Kampf gegen den Krebs



Auszeichnungen

Bauherrenpreis 2013: Neues Wohnen Brunostraße
Bauherrenpreis 2016: WAL Ludwigkai
TOP 100 Innovator 2017
TOP 100 Innovator 2021
German Design Award 2018



1



2

2

Ohne Zweifel ist der Wertzuwachs ein Erfolg. Und es gibt noch andere Zahlen, die in die gleiche Richtung weisen: Die Bilanzsumme der Stadtbau Würzburg ist seit 2011 um 130 Millionen EUR gestiegen, der EBITDA, also der Gewinn vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, ist um fast vier Millionen EUR gewachsen und auch der Jahresüberschuss liegt fast 30 Prozent über der Zahl von 2011.

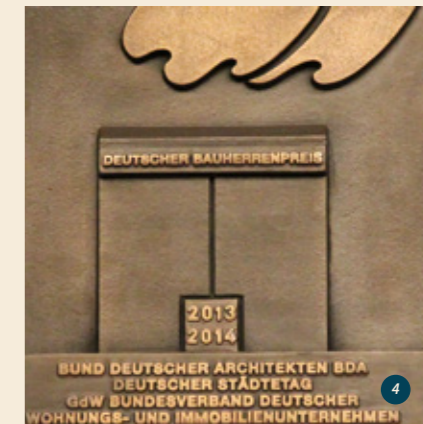
Aber der Erfolg eines sozialorientierten Wohnungsunternehmens lässt sich nicht allein in Geld und Zahlen ausdrücken. Die Stadtbau Würzburg baut nicht nur Wohnungen, sie geht dieses Unterfangen mit guten Ideen, Kreativität und Engagement an. Dies zeigt sich nicht zuletzt in den Bauherren-, Design- und Innovationspreisen, die das Unternehmen in den vergangenen zwölf Jahren gewonnen hat.

Erfolg zeigt sich auch darin, andere daran teilhaben zu lassen. Die Stadtbau Würzburg engagiert sich in vielfältiger Weise im sozialen Leben der Stadt.



3

- 1 Umweltschule Lindleinsmühle
- 2 Hilfe im Kampf gegen Krebs
- 3 Geschäftsführer Hans Sartoris nimmt den Preis aus der Hand von Ranga Yogeshwar entgegen
- 4 Bauherrenpreis WAL Ludwigkai
- 5 German Design Award für die Kampagne zum Hubland I



4

Auszeichnungen



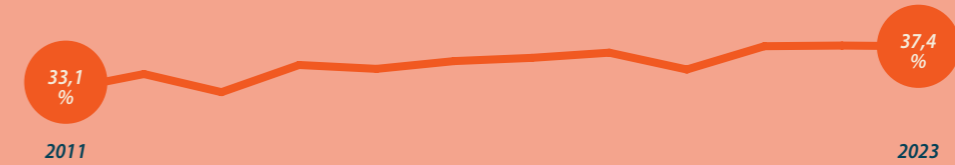
5

VERANTWORTUNG



Schwabenstraße 16

Die Hauptverantwortung eines sozialen Wohnungsunternehmens ist es, günstigen Wohnraum anzubieten.



Mietpreis und Belegungsbindung Quote



Durchschnittliche Nettokaltmiete



Durchschnittliche Nebenkosten



Verantwortung heißt für ein sozialorientiertes Wohnungsunternehmen in erster Linie, bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zur Verfügung zu stellen. In Würzburg haben Politik und Verwaltung der Möglichkeit der Privatisierung widerstanden. So konnte die Stadtbau Würzburg nicht nur günstige Wohnungen anbieten, sondern dadurch auch Einfluss auf die Höhe der Mieten in der Stadt nehmen. Der Anteil der Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung ist innerhalb von gut zehn Jahren um rund fünf Prozentpunkte angestiegen.

Aber auch bei der Stadtbau ist Wohnen teurer geworden. Betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2011 noch 4,72 EUR pro Quadratmeter, waren es 2023 schon 6,38 EUR pro Quadratmeter. Allerdings ist das immer noch außergewöhnlich günstig, denn die durchschnittliche Kaltmiete aller Wohnungen in Würzburg beträgt 9,40 EUR pro Quadratmeter. Den Anstieg der Nebenkosten konnte die Stadtbau nicht zuletzt durch die energetische Sanierung vieler ihrer Wohnungen bremsen.



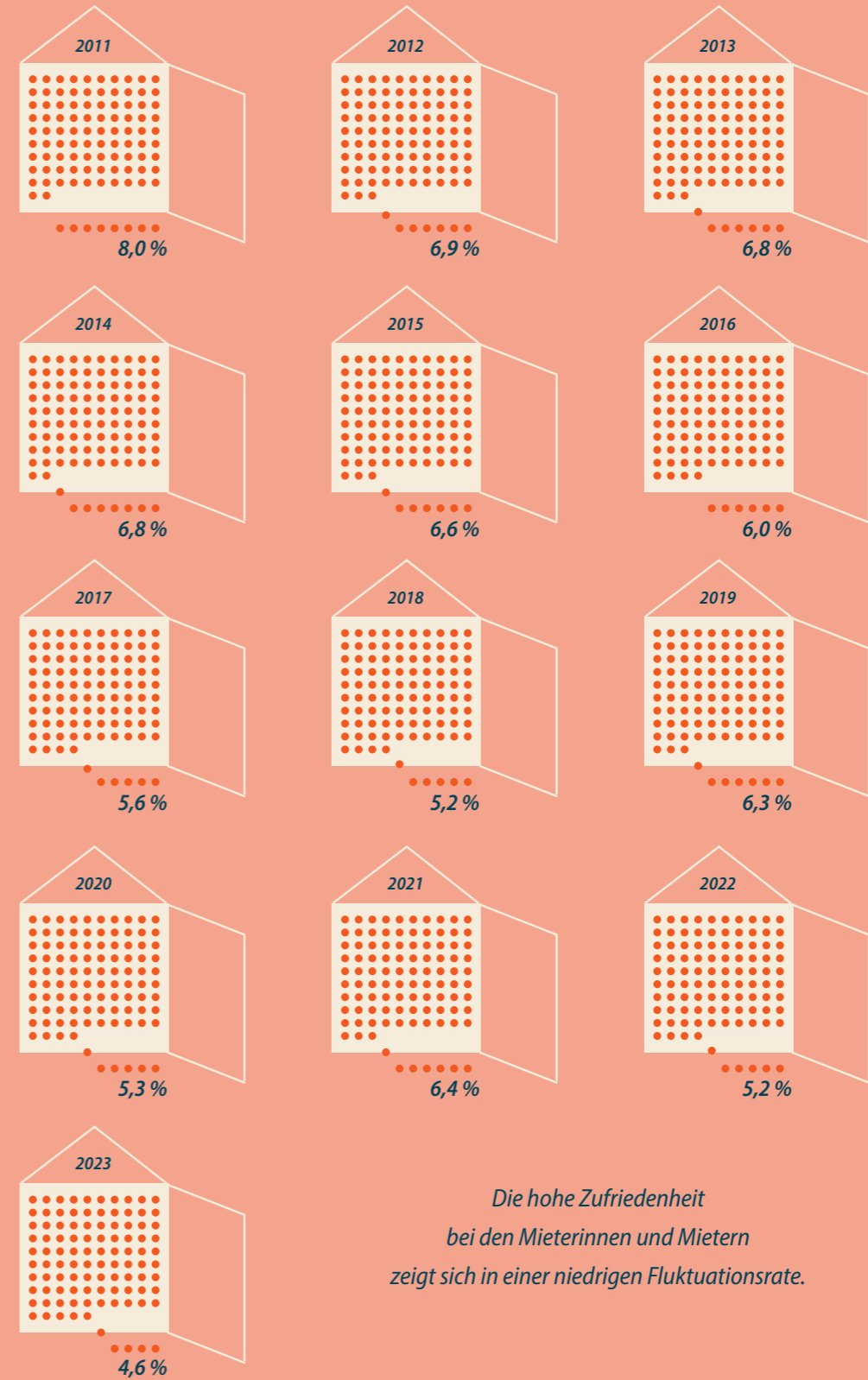
- 1 Freiflächen schaffen Lebensqualität
- 2 Modernisierte Heizungen sparen Energie, senken den CO₂-Ausstoß und schonen den Geldbeutel
- 3 Hofmusik während der Corona-Pandemie für Stadtbau-Mieterinnen und -Mieter
- 4 Modernisierte Häuser in der Lindleinsmühle
- 5 Hofmusik auch beim zweiten Lockdown



ZUFRIEDENHEIT



Hochbeete Frauenland

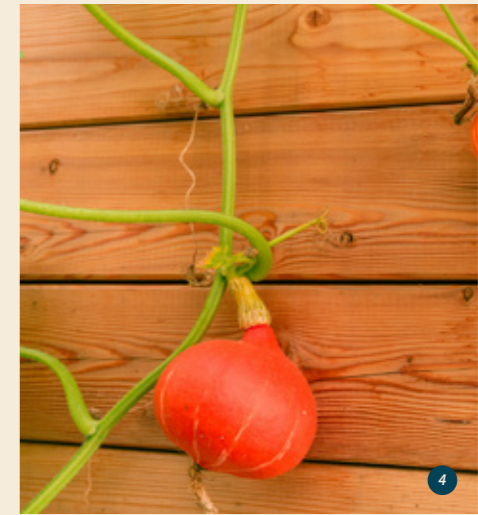


Die hohe Zufriedenheit bei den Mieterinnen und Mietern zeigt sich in einer niedrigen Fluktuationsrate.



Fast zehn Prozent aller Würzburgerinnen und Würzburger wohnen in einer Wohnung der Stadtbau Würzburg. Aber tun sie das auch gerne? Am besten man fragt mal nach. Eine großangelegte, repräsentative Mieterbefragung im Jahr 2020 brachte folgende Ergebnisse: 22 Prozent der Mieterinnen und Mieter waren mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden, die Hälfte war zufrieden und nur sechs Prozent waren sehr unzufrieden. Dieses positive Ergebnis wird durch einen Blick auf die Fluktuationsrate, also dem Prozentsatz der Mieterinnen und Mieter, die pro Jahr ausziehen, unterstrichen. Betrug der Anteil 2011 noch acht Prozent, hat er sich bis zum Jahr 2023 auf 4,6 Prozent fast halbiert.

Noch einmal ein Blick auf die Mieterbefragung: Bei der Zufriedenheit mit der Wohnsituation waren die Ergebnisse der Stadtbau vergleichbar mit anderen Unternehmen, bei der Zufriedenheit mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und bei der Zufriedenheit mit dem Unternehmen hatte die Stadtbau dagegen die Nase deutlich vorne.



- 1
„Eigene Scholle“ im Mietergarten
- 2
Hochbeete auf dem Heuchelhof
- 3
Richard und Monika Winterstein, langjährige Mieter in der Zellerau
- 4
Hochbeet Frauenland
- 5
Bewohner der Brunostraße



FREIHEIT



Barrierefreie Wohnung

Ein selbstbestimmtes Leben führen, fängt bei Menschen mit Einschränkungen schon beim Wohnen an. Deshalb bietet die Stadtbau Würzburg barrierearme und barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen an.



Barrierefrei / Rollstuhlgerecht



Barrierearm



Für die einen endet die Freiheit des Einzelnen dort, wo die des Anderen beginnt, für die anderen schon an der nächsten Treppe. Gerade Menschen mit Mobilitätseinschränkungen oder Rollstuhlfahrerinnen und -fahrer haben es auf dem Wohnungsmarkt schwer: Fehlende Fahrstühle, zu kleine Badezimmer, zu viele Schwellen in der Wohnung. Gerade dieser Personengruppe gegenüber fühlt sich die Stadtbau besonders verpflichtet. In den vergangenen zehn Jahren hat das Unternehmen die Zahl seiner barrierearmen Wohnung um 55 auf 722 erhöht. Weit deutlicher fällt der Anstieg bei den barrierefreien beziehungsweise rollstuhlgerechten Wohnungen aus: Innerhalb eines Jahrzehnts hat die Stadtbau 408 zusätzliche Wohnungen dieser Kategorie geschaffen, so dass sie jetzt über 575 barrierefreie respektive rollstuhlgerechte Wohnungen verfügt. Am Hubland II werden bis zum Frühjahr 2025 112 barrierefreie Wohnungen entstehen.



1
Hubland I

2

Mieterinnen und Mieter mit und ohne Einschränkungen

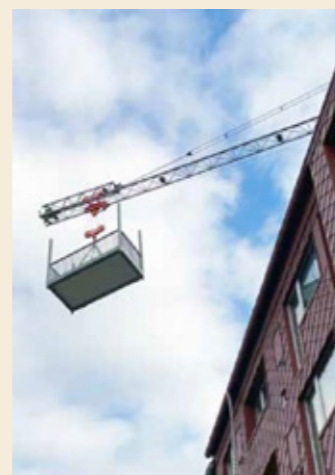
3

Auch die Freiflächen sollen möglichst barrierearm sein

ZUKUNFT



Holz-Hybrid-Haus Zellerau



Energiesprong Modernisierungskonzept Lindleinsmühle

Die Zukunft hält viele Herausforderungen bereit - eine der größten ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.





1



2



Wohnungen sind knapp - auch in Würzburg. Dass sich das in absehbarer Zeit ändert, ist nicht zu erwarten. Dagegen hilft nur eins: Investitionen in den Wohnungsbau. Seit 2011 hat die Stadtbau Würzburg 130 Millionen EUR für die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungen sowie 150 Millionen für Neubauten aufgewendet.

Eine besondere Rolle spielte die Konversionsfläche auf dem Hubland. Hier hat die Stadtbau Würzburg in den Bauabschnitten I und II zusammen rund 290 Wohnungen gebaut und eine Schrittmacherfunktion für andere Investoren eingenommen.

In Zukunft wird es aber immer schwieriger, den Bedarf an neuen Wohnungen zu erschwinglichen Mieten zu decken, denn die Baukosten pro Quadratmeter sind enorm angestiegen. Mit den Holz-Hybrid-Häusern in der Frankfurter Straße ist die Stadtbau einen ersten Schritt in Richtung modernes und kostengünstiges Bauen gegangen. Bei den Holz-Hybrid-Häusern können einzelne Elemente in der Fabrik vorgefertigt und vor Ort in kurzer Zeit zusammengefügt werden. Zudem kamen Fertigbäder zum Einsatz, auch dadurch konnte die Ausbauezeit im Vergleich deutlich verringert werden. Außerdem ist Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft ein erneuerbarer und klimaschonender Rohstoff. Die Zukunft kann kommen!



4



3

STABWECHSEL

Hans Sartoris geht

Mehr als 18 Jahre lang führte Hans Sartoris die Geschäfte der Stadtbau Würzburg. Als die Stadt einen Nachfolger für Winfried Dill suchte, wünschte sich die damalige Oberbürgermeisterin Dr. Pia Beckmann einen Experten für Stadtentwicklung. Hans Sartoris brachte die notwendige Erfahrung mit. Seine erste berufliche Station nach dem Geographiestudium war die Altstadtsanierung in seiner Heimatstadt Ulm. Von da an ging es über Darmstadt nach Thüringen. Dort betreute er acht Jahre lang für ein privates Planungs- und Beratungsunternehmen ein Altstadtquartier in Erfurt. Sein Weg in die Wohnungswirtschaft begann 1995 zunächst indirekt über ein berufsbegeleitendes Studium der Immobilienökonomie. 1999 übernahm er bei der GEWOBA in Bremen, einem der größten Wohnungsbauunternehmen in Deutschland, die Abteilungsleitung Stadtentwicklung.

Als er 2006 Geschäftsführer der „Stadtbau“ wurde, ging es zuerst darum, für das Unternehmen eine gute Basis in den Bereichen Organisation, Strategie, Digitalisierung und Betriebswirtschaft zu schaffen. Die Neuaufstellung war erfolgreich und sehr bald war

auch Sartoris' Expertise in Sachen Stadtentwicklung gefragt. In seine Zeit als Geschäftsführer fielen die Umsetzung des Rahmenplanes Zellerau, das Projekt WAL Ludwigkai, die Großprojekte Hubland I und II, die Sanierung des Bossi-Viertels in Grombühl sowie der Zukauf von 312 Wohnungen von der Wohnungsbau-Gesellschaft „Dawonia“. Mit den Projekten „Neues Wohnen Brunostraße“ und „Wohnen in allen Lebenslagen Ludwigkai“ gewann die „Stadtbau Würzburg“ 2013 und 2016 den deutschen Bauherrenpreis. In den Jahren 2017 und 2021 wurde das Unternehmen mit dem Siegel „TOP 100 Innovatoren“ des deutschen Mittelstands ausgezeichnet.

Dass die Reputation von Hans Sartoris auch über die Grenzen von Würzburg und Bayern hinaus unstrittig ist, zeigte sich nicht zuletzt durch seine Berufung zum Vorsitzenden des Fachausschusses Stadtentwicklung im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Hans Sartoris bekam die Plakette der Stadt Würzburg in Silber und die Ehrenmedaille sowie den Ehrenring des VdW Bayern verliehen.

Lars Hoffmann kommt



© Sven's Bildwerke

Seit dem 1. Juli 2024 ist Lars Hoffmann Geschäftsführer der Stadtbau Würzburg. Der 45-jährige hat in Stuttgart und Bochum Immobilienwirtschaft studiert und als Diplom-Betriebswirt abgeschlossen. 2004 begann er seine berufliche Karriere bei der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG. Dort war er unter anderem in der Projektentwicklung und in der Bestandsbewirtschaftung als Leiter einer Außenstelle mit 18 Mitarbeitenden und einem Wohnungsbestand von etwa 4.500 Wohneinheiten tätig.

2014 wurde Hoffmann Prokurist der Gesellschaft und übernahm die Leitung des operativen Geschäfts der SWSG. In dieser Aufgabe war er für 90 Mitarbeitende und fünf Führungskräfte sowie einen operativen jährlichen Umsatz von 145 Mio. EUR verantwortlich. Die strategische Entwicklung des Wohnungsbestandes, die soziale Quartiersentwicklung sowie das Vorantreiben der Digitalisierung in den Bewirtschaftungsprozessen, wie beim Mieterwechsel und in der Schadensbearbeitung, waren seine Kernthemen. Weiterhin hatte er die Budget- und Ertragsverantwortung der etwa 19.000 Wohneinheiten des Unternehmens und nahm die Unternehmensinteressen in kommunalpolitischen Gremien wahr. Im Juli 2021 wechselte er zu dem Bauunternehmen WOLFF & MÜLLER. Dort war er Geschäftsführer der Immobilien-Tochter.

1. Grundlagen des Unternehmens	38	3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	50
2. Wirtschaftsbericht	39	3.1 Prognosebericht	50
2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	39	3.2 Risikobericht	51
2.2 Geschäftsverlauf	44	3.2.1 Risikomanagementsystem	51
2.2.1 Immobilienwirtschaft	44	3.2.2 Risiken	51
2.2.2 Grundstücksverkehr	46	3.3 Chancenbericht	53
2.3 Lage des Unternehmens	46	4. Finanzinstrumente	55
2.3.1 Vermögenslage	47	5. Nachhaltigkeit Klimastrategie	56
2.3.2 Finanzlage	47	5.1. Klimastrategie	56
2.3.3 Ertragslage	47	5.2. Vorbereitung Nachhaltigkeitsberichterstattung nach European Sustainability Reporting Standards (ESRS)	57
2.4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	48		
2.4.1. Personalbereich	48		
2.4.2. Umweltbelange	48		

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil

seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsfor-

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Stadtbau Würzburg GmbH

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtbau Würzburg GmbH (im Folgenden auch kurz Stadtbau genannt) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen und zu 100 % im Besitz der Stadt Würzburg.

Der vorrangige Zweck der Gesellschaft ist die zukunftsfähige Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Grundbesitzes. Der Bestand von derzeit 5.538 vermieteten und 112 im Bau befindlichen Wohneinheiten gewährleistet eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Dabei ist die lokale Marktsituation, die Objektrentabilität und die Gesamtwirtschaftlichkeit des Unternehmens zu berücksichtigen.

Die Gesellschaft sieht es als ihre vorrangige Aufgabe an, durch eine breit gefächerte Angebotspalette einen höchstmöglichen Vermietungsstand zu erreichen und durch gezielte Investitionen, sowohl in den Bestand als auch in Neubauprojekten, den absehbaren erheblichen wirtschaftlichen,

politischen und demografischen Veränderungen erfolgreich zu begegnen. Das Unternehmen ist als Teil der sozial orientierten Wohnungswirtschaft gleichzeitig der Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet.

Neben dem Hauptbetätigungsfeld, der Bestandsbewirtschaftung, ist die Stadtbau insbesondere in der Neuerstellung von Mietwohnungen auf eigenen bzw. angekauften Grundstücken tätig. Das Unternehmen ist mit seinen unternehmerischen Aktivitäten Partner der Stadt Würzburg bei der Umsetzung städtebaulicher Entwicklungen und bei der Stabilisierung bzw. Aufwertung von Stadtquartieren. Der Geschäftskreis der Gesellschaft umfasst das Gebiet der Stadt Würzburg.

Die Stadtbau ist als Muttergesellschaft mit 100 % an der Stadtbau Immobilien Management GmbH beteiligt.

schungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %.* Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten. Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die

stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbe- reiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) so- wie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während

der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2%, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurück-

liegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Baugenehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preis-auftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine wei-

*In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

tere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel

auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen. Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlussspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung

zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Lokales Umfeld

Ende 2023 lebten in der Stadt Würzburg 130.671 Einwohner (mit Hauptwohnung) in rund 82.100 Haushalten. Die Zahl der Einwohner hat sich somit nur geringfügig erhöht. Wesentliche Ursache für den minimalen Anstieg der Bevölkerungszahlen sind Wanderungsgewinne. Dementgegen wirkten leichte Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Die Besonderheit am lokalen Markt ist der überdurchschnittlich hohe Anteil von kleinen Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Würzburg liegt bei 1,7 Personen je Haushalt.

83,8 % aller Haushalte in Würzburg bestehen aus lediglich einer oder zwei Personen, 58,3 % sind Einpersonenhaushalte. Diese besondere Haushaltsstruktur führt in Verbindung mit der Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietungen zu einer wachsenden Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Mietwohnungen. Wohnungseingänge gibt es bei allen Wohnungsgrößen im unteren und mittleren Preissegment in den primär nachgefragten und bevorzugten Wohnlagen. Die Stadtbau als größter Anbieter von preisgünstigem Wohnraum in Würzburg kann die steigende Nachfrage nicht vollständig befriedigen. Von insgesamt ca. 57.000 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern bewirtschaftet die Stadtbau mit derzeit rund 5.538 Wohnungen knapp zehn Prozent des lokalen Wohnungsmarktes. Der Wohnungsbestand erhöht sich durch derzeit laufende Neubauvorhaben um mindestens weitere 112 Wohneinheiten.

Die Stadtbau Würzburg leistet einen besonderen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen mit einem weiter steigenden Anteil geförderter Wohnungen. Dieser beträgt im Berichtsjahr 37,3 %

Das aktualisierte städtische Handlungskonzept Wohnen geht für die Wohnungsmarktentwicklung in den nächsten Jahren von einer Fortsetzung der aktuellen Marktlage aus: Die leicht positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, der anhaltend

tende Trend zur Singularisierung von Haushalten und der weitere Zuzug von Studierenden und Auszubildenden wird die Situation am Wohnungsmarkt weiter prägen. Gleichzeitig wächst zusätzlich die Nachfrage nach familiengerechtem Mietwohnraum aktuell spürbar. Die Wohnungsmarktstudie empfiehlt daher, dass auch weiterhin in allen Wohnungsmarktsegmenten und dabei insbesondere im preiswerten Segment neuer zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist. Aufgrund der Unsicherheiten in der weiteren Entwicklung weist das Handlungskonzept drei Szenarien für Prognosen aus. Für die Stadtbau bedeutet diese Entwicklung am lokalen Markt zwar insgesamt eine auch in den nächsten Jahren zu erwartende konstante Nachfrage nach Wohnraum. Dennoch muss eine differenzierte Betrachtung des Bestandes erfolgen, um die Vermietung in allen Quartieren dauerhaft zu sichern und die geeigneten Investitionsentscheidungen zu treffen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Immobilienwirtschaft

Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Immobilienbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2023 umfasste es vor allem die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der dazugehörigen Gewerbeeinheiten.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Der bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 5.515 eigene Wohnungen und 23 von der Stadt Würzburg gepachtete Wohneinheiten mit insgesamt 355.051 m² Wohnfläche.

Neben 2 Umwidmungen wurden 2 Wohnungen aus dem Bestand im Geschäftsjahr veräußert. Zudem gab es durch bauliche Änderungen 2 Abgänge, 1 Zugang sowie 2 Umwidmungen.

	Wohnungen	Wohnfläche m ²	Gewerbe	Gewerbe- fläche m ²	Wohn-/ Gewerbe- fläche m ²	Garagen	Stellplätze
Stadtbau	5.515	353.611	58	15.658	369.269	1.449	1.202
Städt. Objekte	23	1.440	21	4.767	6.207	1	0
Insgesamt	5.538	355.051	79	20.425	375.476	1.450	1.202

Der Marktanteil an Mietwohnungen in Würzburg beträgt etwa 10 %. Alle Wohnungen befinden sich im Stadtgebiet. Räumliche Schwerpunkte des Bestandes sind die Stadtteile Zellerau (37 %), Heuchelhof (15 %), Lindleinsmühle (14 %) und Frauenland (10 %). Der Wohnungsbestand des Unternehmens ist, mit Ausnahme der strategisch geplanten Leerstände für Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau, voll vermietet. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt derzeit das Angebot. Etwa 62 % des Wohnungsbestandes wird bindungsfrei vermietet. Für die anderen Wohnungen bestehen aus verschiedenen Förderwegen heraus Belegungs- bzw. Mietpreisbindungen. Durch Neubauaktivitäten im geförderten Wohnungsbau nimmt die Zahl der gebundenen Wohnungen im Bestand der Stadtbau entgegen der allgemeinen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu.

Die Modalitäten der bayerischen Wohnungsbauförderprogramme waren aus unternehmerischer Sicht bisher sachgerecht und vertretbar. Stark steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Einflüsse aus den klimapolitischen Zielen machen nun aber eine deutliche Modifizierung der Wohnungsbauförderung erforderlich, um die Investitionsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft auch für die Zukunft zu sichern.

Die Mieteinnahmen exklusive Betriebskosten stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % auf T€ 28.849 aufgrund moderaten Vergleichsmietenerhöhungen und Mietpreisanpassungen zur Umsetzung des Mietenkonzeptes. Die Mieteinnahmen entsprachen weitestgehend den Planungsansätzen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum lag im Mittel des Berichtsjahres 2023 bei € 6,38 je m² Wohnfläche gegenüber € 6,26 je m² im Mittel des Jahres 2022.

	2019	2020	2021	2022	2023
Nettokaltmiete / m ² in €	5,88	5,99	6,15	6,26	6,38

Die nutzungsartenübergreifende Durchschnittsmiete von € 6,45 je m² im Berichtsjahr 2023 entspricht ebenfalls den Planungsansätzen.

Die Kaltmiete liegt bei etwa 14,5 % der Wohnungen unterhalb von € 5,00 je m² Wohnfläche und bei weiteren 55,6 % des Bestandes zwischen € 5,00 und € 7,00 je m². 30 % des Bestandes liegen oberhalb von € 7,00 je m² Wohnfläche. Die Mietpreisspanne liegt aufgrund der breiten Streuung von Qualitäten und Standards im frei finanzierten Altbestand zwischen € 4,00 und € 10,50 je m², im geförderten Neubau nach Abzug der Subjektförderung zwischen € 4,35 und € 8,50 je m² und im frei finanzierten Neubau zwischen € 9,00 und € 13,00 je m².

Die offenen Mietforderungen, ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen, beliefen sich zum Ende 2023 auf rund T€ 349. Dies entspricht 1,2 % der jährlichen Mieteinnahmen und liegt damit auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten 5 Jahre.

	2019	2020	2021	2022	2023
Mietrückstände abs. in T €	246	286	317	423	349
Mietrückstände in %	1,0	1,1	1,2	1,5	1,2

Die Fluktuation lag im Geschäftsjahr 2023 bei 4,6 %. Im Berichtsjahr gab es lediglich zwei notwendige Mieterwechsel im Zuge von Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen. Diese wirken sich kaum auf die Fluktuationsquote aus. Damit bewegt sich die Fluktuation weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Wesentliche Ursachen für die geringe Fluktuation sind die hohe Kundenzufriedenheit und das Preis-Leistungs-Verhältnis des Wohnungsangebotes des Unternehmens im lokalen Wettbewerb im Berichtsjahr.

Strategische Investitionstätigkeit

Die wertorientierte Unternehmensentwicklung basiert im Wesentlichen auf der Sicherstellung der Vermietbarkeit und der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes. Aus der Baualtersstruktur, der örtlichen Marktsituation und der Einschätzung der zukünftigen rahmensetzenden Entwicklungen wie insbesondere im Klimaschutz ergeben sich die zentralen Herausforderungen für die Investitionsentscheidungen.

Insbesondere die Herausforderungen im Bereich Qualitätsstandards, Energieeffizienz und Klimaanpassung sowie Barrierearmut und Barrierefreiheit können nur zum Teil im Wohnungsbestand bewältigt werden. Deshalb ergänzt das Unternehmen seit 2008 die Bestandsentwicklung durch gezielte Abbruchmaßnahmen und folgende Ersatzbebauung im Neubau. Zusätzlich erfolgt Wohnungsneubau insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtteils Hubland sowie auf eigenen noch bebaubaren Grundstücken.

Auch das Jahr 2023 war deshalb wieder von hoher Investitionstätigkeit geprägt. Die Gesamtinvestitionen beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 23.690,0.

Es entfielen T€ 13.651,9 auf Maßnahmen in den Gebäudebestand und T€ 10.038,1 auf ein Neubauvorhaben als Erweiterung des Wohnungsbestandes. Dies zeigt die sich abzeichnende Verlagerung des Schwerpunktes vom Neubau hin zu den notwendigen Investitionen in den Bestand ab dem Berichtsjahr.

	2019	2020	2021	2022	2023
Neubau in Mio. €	16,5	19,1	11,5	14,4	10,0
Ankauf	0,0	0,0	35,5	0,0	0,0
Modernisierung in Mio. €	3,7	2,3	1,1	0,9	3,6
Instandhaltung in Mio. €	6,3	6,5	7,4	9,1	10,1
Gesamt in Mio. €	26,5	27,9	55,5	24,4	23,7

Investitionsschwerpunkte im Bestand waren laufende und geplante Instandhaltungsmaßnahmen und die strategische Aufwertung von Wohnumfeld und Freiflächen. Im Neubaubereich befand sich ein Projekt zur Schaffung von

insgesamt 112 Wohnungen, davon 56 im geförderten Wohnungsbau, in der Bauphase. Weitere Projekte befanden sich in der Planungs- bzw. Bauvorbereitungsphase. Die Planwerte lagen für die Neubauinvestitionen bei T€ 13.5000,0 bis T€ 13.700,0, für die Modernisierungstätigkeit bei T€ 3.900,0 bis T€ 4.100,0 und für Instandhaltungsaufwendungen inklusive der eigenen Personal- u. Sachkosten bei T€ 10.100,0 bis T€ 10.300,0. Die Abweichungen in den Bereichen Neubau und Modernisierung sind bedingt durch den unterschiedlichen Baufortschritt der einzelnen Baumaßnahmen. Der Kostenanfall in der Instandhaltung entspricht den Planwerten.

2.2.2 Grundstücksverkehr

Aufgrund fehlender unternehmensstrategischer Bedeutung veräußerte das Unternehmen aus dem Anlagevermögen ein Reihenmittelhaus in der Schanzstraße 3 nebst Garagenstellplatz sowie eine Eigentumswohnung nebst Garagenstellplatz in der Dr. Maria-Probst-Straße 4. Dem Gesellschafterinteresse folgend wurde das Anwesen Grombühlstraße 42–50 für eine räumliche Standortaufwertung und die damit verbundenen Ansiedlungsarbeiten an einen Investor mit Besitzübergang zum 01.01.2024 verkauft.

Grundstücksbestand der Stadtbau 31.12.2022	Größe	Verwertungsstand /-ziel
Nürnberger Straße 97076 Würzburg (ehem. Feuerweherschule)	2.651 m ²	Verwertung im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Faulenbergkaserne
Am Schwarzenberg 9/11 97078 Würzburg (ehem. Ladenzentrum)	2.274 m ²	Eigennutzung bzw. Verwertung in der Prüfungsphase
Klosterstraße 42-46 97084 Würzburg (Zehnthof Heidingsfeld)	3.665 m ²	Es wurde ein Bieterverfahren durchgeführt. Über den Verkauf an den Meistbietenden wurde noch nicht entschieden.

Immobilienankäufe erfolgten nicht.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Vermögenslage

Das Vermögen der Stadtbau Würzburg zum 31.12.2023 setzt sich wie folgt zusammen:

Vermögensstruktur	2023 in T€	2022 in T€
Langfristige Investitionen	337.492,6	332.360,9
Grundstücksvorräte und Erschließungen	82,8	82,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	28.672,0	27.364,6
Bilanzsumme	366.247,4	359.808,3

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 6.439,1 erhöht und beträgt T€ 366.247,4.

Auf der Aktivseite der Bilanz haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch den Zugang aus Modernisierungs- und Neubautätigkeit erhöht. Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen gegenüber. Die Grundstücksbevorratung ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch gestiegene Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Kapitalstruktur zur Finanzierung des Unternehmens gestaltet sich wie folgt:

	2023 in T€	2022 in T€
Eigenmittel	106.830,7	106.659,5
Langfristiges Fremdkapital	233.451,8	224.719,5
Kurzfristiges Fremdkapital	25.964,9	28.429,2
Bilanzsumme	366.247,4	359.808,3

Auf der Passivseite der Bilanz verringerten sich die Eigenmittel durch den Verbrauch aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung und der im Berichtsjahr durchgeführten Gewinnausschüttung. Dieser Verringerung steht der Jahresüberschuss gegenüber.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr durch gestiegene langfristige Rückstellungen und die Aufnahme von Kreditmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Die Valutierung von Darlehen übersteigen die Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern und die gewährten Teilschulderlasse.

Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich trotz gesteigelter Anzahlungen aufgrund gesunkener Rückstellungen im Kurzfristbereich.

Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 29,2 % auf 29,0 % leicht verringert. Zurückzuführen ist dies überwiegend auf gestiegene erhaltene Anzahlungen. Die Eigenmittelquote verringerte sich ebenfalls von 29,6 % auf 29,2 % der Bilanzsumme.

Die Planwerte lagen bei 29,0 % für die Eigenkapitalquote und 29,3 % für die Eigenmittelquote.

Die Plan-Abweichung ist durch die Erhöhung im Bereich erhaltene Anzahlungen und Rückstellungen begründet. Die Finanzierung der Immobilienbestände ist durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gesichert.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet.

2.3.2 Finanzlage

In der Kapitalflussrechnung werden die Investitions- und Finanzierungsvorgänge dargestellt:

	2023 in T€	2022 in T€
Liquide Mittel am 01.01.	10.491,2	5.202,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	18.365,4	13.043,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.374,4	-15.516,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.024,9	7.761,4
Liquide Mittel am 31.12.	12.457,3	10.491,2
*) darin enthalten:		
Cashflow nach DVFA/SG	11.006,9	11.995,7

Der geplante Finanzmittelendbestand zum 31.12.2023 lag zwischen T€ 7.000,0 und T€ 8.000,0.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der erhaltenen Anzahlung für einen Anlagenverkauf mit Besitzübergang im Folgejahr. Auf hohe Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen konnte durch den gestiegenen Cashflow verzichtet werden und führte zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.

Derzeit bestehen Kreditlinien in Höhe von rund T€ 32.000,0, die nicht in Anspruch genommen sind.

Das Unternehmen ist in der Lage seinen derzeitigen und

zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

2.3.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2023 in T€	2022 in T€
Immobilienwirtschaft Ergebnis aus Hausbewirtschaftung	3.137,0	2.841,6
Bau- / Modernisierungstätigkeit	-431,9	-386,8
Kapitalbereich	147,4	27,1
Sonstiger Bereich	-1.071,1	-1.271,4
Steuern von Einkommen und Ertrag	48,6	-80,0
Jahresüberschuss	1.830,0	1.130,5

Das Ergebnis im Kerngeschäft verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 295,4. Hervorgerufen ist dies in erster Linie durch gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Gegenläufig wirken sich gestiegene Instandhaltungskosten und Personalkosten aus.

Der Fehlbetrag der Bau-/Modernisierungstätigkeit resultiert aus dem nicht in Anspruch genommenen Wahlrecht zur Aktivierung der Verwaltungskosten bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Das Ergebnis im Sonstigen Bereich hat sich um T€ 200,3 verbessert. Dies ist insbesondere hervorgerufen durch die Teilauflösung einer Rückstellung für Zahlung Umsatzsteuer an leistenden Unternehmer und dem Gewinn aus dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens. Dem steht im Wesentlichen die weitere Erhöhung der Rückstellung für die voraussichtliche Kostenbeteiligung an der Sanierung von Tiefgaragen im Stadtteil Heuchelhof entgegen. Darüber hinaus sind sonstige diverse einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge diesem Bereich zugeordnet. Die Erhöhung des Jahresüberschusses gegenüber dem negativen Planergebnis von rund T€ 823,7 ergibt sich im Wesentlichen aus dem höheren Ertrag aufgrund des Verbrauches der Rückstellung für Bauinstandhaltung, dem höheren Gewinn aus Verkäufen des Anlagevermögens sowie die Teilauflösung der im vorigen Absatz genannten Rückstellung. Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2023 ist zufriedenstellend.

2.4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1. Personalbereich

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen insgesamt 127 Mitarbeiter. Die Mitarbeiterstruktur in den einzelnen Funktionsbereichen stellt sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

Bereich	Vollzeit	Teilzeit	EZ	Freist. ATZ	Gesamt
Geschäftsführung	1				1
Sekretariat des GF	1				1
Stabsstelle Unternehmenskommunikation	1	1			2
Stabsstelle Controlling	1	1			2
Personal & Interne Dienste	3	2			5
Finanzen	2	4		1	7
Quartiersbetreuung	11		3		14
Kundenspezialisten	2	7	1	2	12
Sozialmanagement	0	2			2
Kaufm. Objektbewirtschaftung	3	2			5
Techn. Objektbewirtschaftung	51	5		1	57
<i>davon</i>					
<i>techn. Mitarbeiter/Bautechniker</i>	7	3			10
<i>Objektbetreuer</i>	15			1	16
<i>Freiflächenmanagement/Gärtner</i>	14				14
<i>Regiebetrieb/Handwerker</i>	15	2			17
Entwickeln und Bauen	8	5			13
IT & Digitalisierung	1	1			2
Auszubildende	4				4
Stadtbau Würzburg gesamt	89	30	4	4	127

Zusätzlich hierzu stand 1 Person in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2023 sah Personalausgaben in Höhe von rund T€ 7.320,9 vor. Da nicht alle Planstellen besetzt werden konnten, lag der Personalaufwand bei T€ 7.188,2.

Personalaufwand in T€	2023	2022
Löhne und Gehälter brutto	5.592,8	4.911,0
Sozialaufwand	1.105,0	1.025,0
Aufwendungen für Altersversorgung	490,4	439,6
Gesamtaufwand	7.188,2	6.375,7

Im Zuge der strategischen Personalentwicklung stellen die Mitarbeiterqualifizierung und -entwicklung sowie die eigene Ausbildung die wesentlichen Bausteine dar.

Die systematische Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter basiert auf einem zielorientierten Unternehmenskonzept. Wesentliche Ziele sind die Sicherung und Verstetigung der Qualität, das Bewältigen umfassender und zunehmend komplexere Aufgaben sowie Effizienz und Effektivität. Die strategische Erweiterung des Regiebetriebes versetzt das Unternehmen in die Lage, die Engpässe im Bereich des Handwerkes auszugleichen und die Instandhaltungsaufgaben auch mit eigenem Personal abzudecken. Im Jahr 2023 wurde eine interne Revision zur Zwischenevaluierung der bisher erreichten Ergebnisse durchgeführt. In der Prüfung wurden schwerpunktmäßig die Umsetzung der Aufsichtsratsbeschlüsse, die Effizienzsteigerung durch Reorganisation sowie Ablauf/Prozessanpassungen im Zuge der Weiterentwicklung begutachtet. Die Revisiionsergebnisse zeigen eine positive Entwicklung des Regiebetriebes in den letzten Jahren und sollen zukünftig konsequent weiterverfolgt werden.

2.4.2. Umweltbelange

Eine EU-konforme Nachhaltigkeitsberichterstattung mit geänderten Leistungsindikatoren befindet sich derzeit in Vorbereitung. An dieser Stelle werden erste Klima- und Umwelt-Daten aufgezeigt. Die folgenden Bestandszahlen zum Berichtsjahr wurden ermittelt und sind dargestellt. Die Einordnung der Bestände zum 31.12.2023 in Bezug auf die Endenergieeffizienzklassen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Endenergieeffizienzklasse	Objekte	Wohnungen	Wohnfl. m ²
A	0	0	0
B	12	302	20.789
C	20	477	32.745
D	151	3.098	206.822
E	64	1.196	73.900
F	24	295	18.125
G	1	3	122
Gesamt	272	5.371	352.504

Mit sorgfältig geplanten Maßnahmen am Wohnungsbestand soll dieser in den nächsten Jahren unter Berücksichtigung von Flotten-Zielvorgaben grundlegend energetisch verbessert werden.

Folgende Tabelle zeigt die Anzahl der Bestände der jeweiligen Energieträger.

Energieträger	Objekte	Wohnungen	Wohnfl. m ²
Erdgas	187	3.654	241.136
Fernwärme	85	1.717	111.368
Gesamt	272	5.371	352.504

Wir streben an, den Anteil am Energieträger Erdgas durch Nahwärmekonzepte bzw. Fernwärme sukzessive zu reduzieren. Grundlage dafür wird dann die kommunale Wärmeplanung sein, die Anfang 2025 vorliegen soll.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 18.12.2023) folgende Entwicklung:

Die maßgebliche und kontinuierliche Herausforderung für das Unternehmen besteht darin, den Wohnungsbestand an die zukünftigen Anforderungen anzupassen. Mit den neuen regulatorischen Regelungen für den Klimaschutz sowie dem gestiegenen Zinsniveau wird diese Herausforderung noch größer. Dies bedeutet einen steigenden Investitionsbedarf im Bestand. Die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen rechtfertigt dennoch eine kontinuierlich hohe Investitionstätigkeit.

Die aktuellen und absehbaren Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen stellen das Unternehmen wie die gesamte sozial orientierte Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

Die Baualtersstruktur des Bestandes, die Entwicklung der Baukosten und die sich aus dem Gesellschaftszweck ergebende Verpflichtung zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums bilden bisher die wesentlichen limitierenden Faktoren. Mit den neuen Anforderungen aus dem Klimaschutz zeichnen sich immense Investitions- und Kapitalbedarfe ab und bereits absehbar erhebliche Zielkonflikte zwischen CO₂-Reduzierung und bezahlbaren Mieten.

Die Anpassung des Wohnungsportfolios an die künftigen Erfordernisse wird die zentrale Daueraufgabe der nächsten Jahre und Jahrzehnte.

Im Jahr 2022 wurde der zusätzliche Investitionsbedarf zur Umsetzung des Klimapfads zur Erreichung der vorgegebenen Ziele zur Reduzierung des Treibhausgasausstoßes ermittelt. In den nächsten 25 Jahren sind nach dieser ersten Prognose jährlich etwa 20 Millionen Euro Investitionen in

den Bestand erforderlich. Diese umfassen sowohl den Teilaspekt Klimaschutz als auch die Sicherung des nachhaltigen Vermietungserfolges insbesondere der Altbaubestände aus den 50er bis 70er Jahren.

Im Zuge von Quartiersaufwertungen sind punktuelle Neubauten auf eigenen Grundstücken in planungsrechtlicher Vorbereitung, vorzugsweise in Holz-Hybrid-Bauweise.

Das zweite Wohnungsbauprojekt im neuen Stadtteil Hubland mit 112 Wohnungen ist planmäßig in Bau, die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist im 1. Halbjahr 2024 vorgesehen, die Vermietung ist in vollem Gange.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung mit Stichtag Ende 2023 ein Jahresergebnis für 2024 von rund T€ 2.500,0 bis T€ 2.700,0. Hohe Verkaufserlöse aus geplanten Veräußerungen im Anlagevermögen sind maßgebend für das geplante hohe Jahresergebnis verantwortlich.

Einen negativen Sondereinfluss auf Ertrags- und Finanzlage stellt auch weiterhin der im Jahr 2021 erfolgte Ankauf des Bestandsportfolios in Hochhäusern der 70er Jahre dar.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhen sich im Jahr 2024 durch Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Mietenanpassungen an die Vergleichsmiete sowie Neubaugängen. Die geplante durchschnittliche Wohnungsmiete liegt zwischen € 6,45 und € 6,55 pro m². Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2024 insgesamt Fremdkosten für Instandhaltung von rd. T€ 8.100,0 bis T€ 8.200,0 erwartet. Dies entspricht einem Betrag von rund € 22,00 pro m² Instandhaltungsaufwand bei derzeitiger Wohn- und Nutzfläche. Aufgrund der beschlossenen Tarifierhöhung wird mit einer deutlichen Steigerung der Personalkosten gerechnet. Der Personalaufwand für 2024 wurde daher zwischen T€ 7.900,0 und 8.000,0 geplant.

Die prognostizierte Eigenkapitalquote von 29,7 % für das

Jahr 2024 resultiert aus dem geplanten Jahresergebnis aus den Planungsrechnungen der Gesellschaft. Durch die Investitionen wird die Bilanzsumme voraussichtlich geringfügig steigen, während das Eigenkapital durch den hohen Jahresüberschuss im Verhältnis stärker ansteigt.

Der, laut Finanzplan, prognostizierte Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt für 2024 zwischen T€ 8.000,0 und T€ 9.000,0. Die Liquiditätsplanung der Gesellschaft sieht Ende 2024 rund T€ 4.000,0 bis T€ 5.000,0 liquide Mittel vor.

Die Liquiditätsreserven sind zur Finanzierung der laufenden und geplanten Projekte zwingend notwendig.

Quantitative Angaben zu den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und der darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem des Unternehmens wurde aktualisiert, ergänzt und weiterentwickelt. Es setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem. Das interne Kontrollsystem beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen, unter anderem zur Einhaltung des Vier-Augenprinzips, des Prinzips der Funktionstrennung, der Unterschriftenregelung der einzelnen Bereiche zur Einhaltung der Freigabegrenzen sowie weiteren Geschäftsanweisungen (z.B. Datenschutz), die von den Mitarbeitern einzuhalten sind. Das Controlling stellt die mittelfristigen Planungsrechnungen, wie Wirtschafts- und Finanzplanung, auf und analysiert deren Einhaltung und eventuelle Abweichungen. Speziell durch das Risikofrühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden

Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Unternehmen ein Risikokomitee, das sich aus den Entscheidungsträgern des Unternehmens zusammensetzt und sich jährlich trifft. Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, welches betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden regelmäßige Reports für die Geschäftsführung generiert.

Zur Steuerung der Risikosituation setzt das Unternehmen aufeinander abgestimmte Instrumente und Methoden ein. Zur strategischen Überprüfung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes besteht ein Portfoliomanagementsystem mit dem die Werthaltigkeit der Investitionen sichergestellt wird.

Die extern beauftragte interne Revision des Risikomanagementsystems im Jahr 2022 bestätigte die Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems sowie alle damit verbundenen organisatorischen und persönlichen Maßnahmen.

3.2.2 Risiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Bereits seit Ende 2021 erleben wir eine Zeit steigender Energiepreise. Der Ukraine-Krieg hat zusätzlich zu steigenden Energiekosten und mithin zu höheren Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter geführt.

Dieser Trend hat sich im Jahr 2023 zum Positiven gewendet und die Energiepreise sind kontinuierlich gesunken. Dennoch liegen die Energiepreise immer noch über dem Niveau vor Beginn des Ukraine-Kriegs. Durch die nach wie vor hohen Energiepreise könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz

öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen hat die Gesellschaft ihre Klimastrategie angepasst.

Darüber haben sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtert. Diese gefährden im Zusammenspiel mit den hohen Baukosten die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) ebenfalls mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Lokaler Wohnungsmarkt

Die Gesellschaft sieht sich in einem sich differenzierenden Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, um den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern als auch die Bestände auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

Ein geringes Vermietungsrisiko besteht nur in weniger attraktiven Stadtteilen und Quartieren und hier insbesondere in den Teilen des Gebäudebestands, die den stetig wachsenden Ansprüchen an Wohnungszuschnitt, Ausstattung und Wohnkomfort nicht durchgängig gerecht werden.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht - geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

Bestandsgefährdende Risiken

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt und implementiert.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets steigen oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten oder wenn sich aus steigenden Baukosten für die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen höhere Abschreibungen ergeben. Nachfolgend werden weitere allgemeine Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Bauwirtschaft: Verfügbarkeit, Qualität, Kosten

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit treten mehr und mehr auf. Auch im Jahr 2023 sind weiter Preissteigerungen im Wohnungsbau eingetreten. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung ergeben sich überproportionale Preissteigerungen. Zusätzlich kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Der Ukrainekrieg verschärfte diese Problemlagen zusätzlich. Das Unternehmen rechnet auch in Zukunft mit weiterhin hohen Baukosten. In Einzelfällen stellt dies den Beginn oder die Fortführung von Bauvorhaben in Frage.

Dem Risiko steigender Preise wird mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegengewirkt. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden.

Die 2019 eingeleitete Neuaufstellung des eigenen Handwerkerregiebetriebs bewährt sich in diesen Rahmenbedingungen in besonderem Maße.

Im Neubau werden Alternativen zur konventionellen Bauweise entwickelt. Erste Projekte in modularem Bauen in Holz-Hybrid-Bauweise haben sich bereits bewährt.

Gesetze und Regulatorik zum Klimaschutz

Gesetze und Beschlüsse zum Klimaschutz stellen die bestandshaltenden sozial orientierte Wohnungsunternehmen vor neue und besondere Herausforderungen. Das Unternehmen hat im 2021/2022 einen Klimapfad erarbeitet, der aufzeigt durch welchen Mix von investiven Maßnahmen die mittel- und langfristigen Klimaschutzziele erreicht werden können. Die Maßnahmen und deren prognostizierte Wirkung wurden 2022 bis auf Objektebene verfeinert. Außerdem wurde der Investitions- und Finanzierungsbedarf ermittelt.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass dieser Beitrag zur Reduzierung des Treibhausgasausstoßes nicht annähernd ohne erhebliche Investitionszuschüsse und andere Finanzhilfen geleistet werden kann.

Dies stellt insbesondere vor dem Hintergrund des Zielkonfliktes mit bezahlbarem Wohnraum erheblichen sozialen Sprengstoff dar.

Personalmanagement

Es besteht das Risiko, dass, insbesondere in technischen Funktionen, nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus können sich negative Konsequenzen für die Geschäftstätigkeit ergeben. Dem wirkt das Unternehmen mit verstärkter Ausbildung, gezielten Personalentwicklungsmaßnahmen und einer intensivierten Rekrutierungsstrategie entgegen.

Das Unternehmen ergreift auch die Chance, geeignete Mitarbeiter aus anderen Branchen zu rekrutieren und wohnungswirtschaftlich weiterzubilden.

Compliance und Recht

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen oder von Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen.

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen, sowie das Interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die inter-

nen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung von vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet. Die Compliance-Richtlinie wurde im Jahr 2023 turnusmäßig aktualisiert und weiterentwickelt.

Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können.

Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien und ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

Aufgrund der Unsicherheiten bei der mittel- und langfristigen Zinsentwicklung sowie der möglicherweise zukünftigen eingeschränkten Kreditvergabe bei Bestandsobjekten in einem schlechten energetischen Zustand, tritt ein flexibles Reagieren des Unternehmens hierauf bzw. eine Nachjustierung der Geschäftspolitik immer stärker in den Fokus.

Die in den letzten Jahren durchgeführten Investitionen sind allerdings wegen langlaufenden Finanzierungen nicht durch Zinsänderungsrisiken gefährdet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass weder den Unternehmensbestand gefährdende Risiken vorliegen, noch mit wesentlichen negativen Entwicklungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu rechnen ist.

3.3 Chancenbericht

Branche und Markt

Die stabile Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Würzburg wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten. Der Bau von geförderten Wohnungen ist weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende, Familien und Rentner sowie die

beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten.

Wohnungsneubau

Der Wohnungsneubau auf eigenen Grundstücken ergänzt auch künftig das Bestandsangebot in einem attraktiven und zukunftssicheren Marktsegment. Chancen liegen hier in neuen Bauweisen mit hohem Vorfertigungsgrad unterschiedlicher Module.

Energetische Sanierung

Durch die bisherigen Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine gute Marktposition.

Finanzierung und Liquidität

Derzeit gibt es keine Anzeichen, dass sich das Zinsniveau mittelfristig wieder verringern könnte und sich die Konditionen für den Kreditnehmer verbessern. Sollte dies doch der Fall sein, könnte das Unternehmen Möglichkeiten durch Umschuldungen bestehender Kredite positiv nutzen. Wünschenswert wäre weiterhin, dass sich die Voraussetzungen für Wohnungsbaufördermittel von Bund und Land verbessern und hierdurch zusätzliche Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ermöglicht werden.

Mietspiegel

Im Jahr 2023 wurde der gesetzlich vorgeschriebene Mietspiegel durch die Stadt Würzburg erstellt und im September 2023 veröffentlicht. Hierbei handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel. Daraus abgeleitet wurden seit Herbst 2023 die finanziellen Auswirkungen auf die bestehende unternehmerische Mietpolitik für den Wohnungsbestand der Stadtbau ermittelt. Aus dem Blickwinkel der Erlössteigerung ergeben sich Chancen in Form von zusätzlichen Mietpotentialen. Im Jahr 2024 wird auf Gesellschafterebene über die weitere Vorgehensweise und Neufestlegung der Mietpolitik auch unter Einbezug sozialer Aspekte entschieden.

Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar. Allerdings machen die Änderungen der externen Einflussfaktoren eine regelmäßige Überprüfung der Unternehmensstrategie insbesondere im Bereich der Investitionsschwerpunkte erforderlich.

4. Finanzinstrumente

Das Management zielt darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Liquiditätssteuerung erfolgt durch ein zentrales Cash Management. Dieses verfolgt eine eher konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage liquider Mittel und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt. Durch Streuung auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. 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 insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Generell wird der Abschluss langfristiger und festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu erlangen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert. Erstmalig hat sich die Gesellschaft im Jahr 2021 zur Minimierung der Finanzrisiken dem Finanzinstrument der Namensschuldverschreibung bedient. Hierfür waren keine dinglichen Sicherheiten notwendig und die Zinsbindung beträgt 50 Jahre. Als weiteres Finanzierungsmittel stehen zuteilungsreife Bausparverträge mit angesparten Guthaben zur Verfügung deren Darlehenszinskonditionen durch die derzeitige allgemeine Zinsentwicklung wieder an Attraktivität gewonnen haben.

Ein systematisches Darlehensmanagement beobachtet und verringert die Risiken aus Kreditaufnahme und Darlehenslaufzeiten. Schwerpunkt des Finanzmanagements ist die langfristige Sicherung des günstigen Zinsniveaus und die vorausschauende Beobachtung von Zinserhöhungsrisiken. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf von Zinsbindungen werden Verlängerungen bzw. Neuabschlüsse angestrebt. Sollten sich am Kapitalmarkt dauerhafte Zinserhöhungen abzeichnen, werden zur langfristigen Sicherung des Zinsniveaus Forward-Darlehen abgeschlossen. Die Zinsentwicklung wird ebenfalls im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wird ein Zins-Swap eingesetzt. Es handelt sich bei dem im Jahr 2012 abgeschlossenen Geschäft um einen Micro-Hedge, bei dem das aus dem Grundgeschäft resultierende Risiko mittels eines einzelnen Sicherungsinstrumentes direkt abgesichert ist. Durch eine optimale Abstimmung zwischen Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträgen kann eine hohe Sicherheit gewährleistet werden. Mögliche Risiken bezüglich des Einsatzes dieses derivaten Finanzinstrumentes werden durch regelmäßige interne Kontrollen begrenzt. Der Vorteil dieses Geschäfts liegt in der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos bis ins Jahr 2038. Sonstige derivative Finanzinstrumente kommen bei der Stadtbau nicht zum Einsatz.

5. Nachhaltigkeit Klimastrategie

5.1. Klimastrategie

Auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudesektor hat das Unternehmen in den Jahren 2021 und 2022 eine Klimastrategie erarbeitet. Die Erarbeitung umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Bestandsaufnahme und Analyse der energetischen IST-Bilanz
- Rückrechnung des CO₂-Ausstoßes auf den Ausgangszeitpunkt 1990
- Ermittlung des IST-Standes im Erfassungsjahr 2019
- Erarbeitung eines Zielpfades für die schrittweise Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bis 2030, 2040 und 2045
- Formulierung von Maßnahmenprioritäten und Schwerpunkten
- Erste Kostenprognose

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Jahr 2022 im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg sind folgende übergeordnete Ziele formuliert:

- Beschleunige Substitution des Energieträgers Erdgas
- Entwicklung von Quartierskonzepten für zentrale Nahwärmeversorgungsnetze
- Gezielte Maßnahmen an der Gebäudehülle in ausgewählten Bestandsobjekten auf einen KfW 70 Standard im Zusammenhang mit weiteren die nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellenden Modernisierungsmaßnahmen
- Kooperation mit dem städtischen Energieversorger im Bereich erneuerbarer Energien und der Umstellung auf dekarbonisierte Energiequellen

Eine erste Kostenprognose ergibt, dass die gesamte Umsetzung der Klimaschutzziele bis 2045 alleine ein Investitionsvolumen im Gebäudebestand von rund 280 Millionen Euro erfordert. Hinzu kommen weitere werterhaltende bzw. wertsteigernde Maßnahmen im Bestand zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit in Höhe von weiteren 220 Millionen EUR. Somit ergibt sich für die nächsten 20 bis 25 Jahre eine notwendiges Investitionsvolumen in den Bestand von rund 500 Millionen EUR.

Mit den derzeit geltenden Rahmenbedingungen (Umsatzerlöse aus Vermietung, Finanzierungskonditionen, Förderkonditionen des Bundes und Förderkonditionen des Freistaates Bayern) ist dieses Investitionsvolumen nicht vollständig darstellbar. So gilt es in den nächsten Jahren die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dieses Investitionsvolumen mittel- bis langfristig zu bewältigen.

Im Zielkorridor der Klimaschutzstrategie ist als Zwischenziel für das Jahr 2030 eine Reduzierung des CO₂ Ausstoßes gegenüber 1990 um 68 Prozent vorgegeben. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind davon bereits 45 Prozent erreicht.

Daraus ergeben sich für die Handlungsschwerpunkte in den nächsten 5 Jahren folgende Prioritäten:

- Umstellung und Anbindung derzeit dezentral mit Erdgas beheizten Gebäuden an vorhandene Fernwärmenetze
- Gebäudebezogene energetische Modernisierungsmaßnahmen in Beständen mit hohem Einsparpotenzial in Verbindung mit der Umstellung des Energieträgers
- Erarbeitung von Quartierskonzepten mit vorgesehener zentraler Nahwärmeversorgung als Grundlage der weiteren Investitionsstrategie
- Entwicklung objektbezogener Modernisierungsprojekte auf Basis erneuerbarer Energien
- Formulierung einer Solarstrategie

Erste konkrete Bauprojekte sind auf dieser Grundlage bereits in das Bauprogramm 2024 eingeflossen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf kurzfristig möglicher Umstellung von Gaseinzelheizungen auf zentrale Fernwärmeversorgung.

5.2. Vorbereitung Nachhaltigkeitsberichterstattung nach European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Das Geschäftsmodell der Stadtbau Würzburg ist als sozial orientiertes, wirtschaftlich handelndes und ökologisches Prinzipien verpflichtetes Wohnungsunternehmen seit langen Jahren auf Nachhaltigkeit angelegt.

Konkret findet sich dies in folgenden Handlungsfeldern des Unternehmens wieder:

- Nachhaltiges und langfristiges Wachstum
- Compliance und nachhaltige Geschäftsbedingungen
- Digitalisierung, IT-Sicherheit und Datenschutz
- Faire Bezahlung und Sozialleistungen
- Wertschätzende Unternehmenskultur und Arbeitgeberattraktivität
- Soziale Durchmischung und Chancengerechtigkeit im Unternehmen
- Gesundheitsförderung für Mitarbeiter
- Faire Bezahlung und Sozialleistungen in der Lieferkette
- Hohe Kundenzufriedenheit und Servicequalität für Mieter
- Wohnraum zu fairen Preisen auch für schwächere Bevölkerungsgruppen
- Soziale Durchmischung im Quartier
- Innovation bei Planen und Bauen
- Zukunftsfähige Mobilitätsangebote und E-Mobilität
- Energieeinsparung- und Effizienz
- Innovation für Klima und Umwelt
- Nutzung erneuerbarer Energien

Ein weiterer zentraler Baustein der Nachhaltigkeit kam im Jahr 2022/23 mit dem strategischen Klimapfad hinzu, der auf Basis einer vollständigen Analyse konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der gesetzlichen und politischen Vorgaben insbesondere zum Klimaschutz enthält.

Sämtliche Aktivitäten werden regelmäßig auch in den Geschäftsberichten des Unternehmens berichtet.

Im Jahr 2023 hat die EU neue Richtlinien für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen erlassen. Diese sind auf nationaler Ebene bis Sommer 2024 auszugestalten und umzusetzen.

Die Stadtbau wird aller Voraussicht nach erstmals 2026 für das Geschäftsjahr 2025 berichtspflichtig.

Die Geschäftsführung hat dies zum Anlass genommen, die formalen Rahmenbedingungen zusammenzutragen, die Struktur der EU-Standardisierung zu analysieren und daraus einen Gliederungsentwurf für eine EU-konforme Berichterstattung zu formulieren. Ergänzend dazu sind die in den Jahren 2024/25 erforderlichen vorbereitenden Managementaufgaben systematisch erarbeitet.

Die Geschäftsführung hat in der Sitzung am 11.03.2024 den Aufsichtsrat umfassend zu diesem Thema unterrichtet.

Würzburg, 15.03.2024

Hans Sartoris
Geschäftsführer

Bilanz

zum 31.12.2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		297.246,24	380.782,92
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	294.494.046,08		302.264.581,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.525.335,25		3.608.068,72
Grundstücke ohne Bauten	82.794,12		82.794,12
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	106.026,65		106.026,65
Technische Anlagen und Maschinen	173.063,93		185.236,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung	754.166,04		789.085,80
Anlagen im Bau	36.576.804,08		23.821.566,24
Bauvorbereitungskosten	1.536.474,93	337.248.711,08	1.165.253,77
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		29.500,00	40.300,00
Anlagevermögen insgesamt		337.575.457,32	332.443.696,26
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	48.927,55		48.927,55
Unfertige Leistungen	9.997.453,34		9.446.511,32
Andere Vorräte	217.274,77	10.263.655,66	271.727,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	138.877,63		203.687,93
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		293.500,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.683,05		40.603,75
Forderungen gegen Gesellschafter	277.788,27		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	347.976,37	803.325,32	1.572.744,09

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	12.457.320,21		10.491.228,68
Bausparguthaben	5.065.647,44	17.522.967,65	4.913.192,09
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	82.035,02	82.035,02	82.478,57
BILANZSUMME		366.247.440,97	359.808.298,21

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	10.000.000,00	10.000.000,00
Kapitalrücklage	42.250.122,20	42.250.122,20
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.846.780,48	5.846.780,48
Andere Gewinnrücklagen	46.386.995,64	45.850.582,65
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.829.970,96	1.130.413,99
Eigenkapital insgesamt	106.313.869,28	105.077.899,32
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	782.574,10	810.683,00
Steuerrückstellungen	0,00	80.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	516.822,13	1.581.645,01
Sonstige Rückstellungen	16.250.134,68	14.377.018,60
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.146.964,05	197.103.741,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.471.454,87	26.805.105,01
Erhaltene Anzahlungen	15.421.989,48	10.648.997,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	429.417,68	376.924,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.484.046,32	2.515.591,04
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	357.030,37	361.568,41
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 72.040,28 (Vj.: € 67.912,04)	73.138,01	69.124,92
BILANZSUMME	366.247.440,97	359.808.298,21

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.869.168,75	37.603.872,29
b) aus Verkauf von Grundstücken		
c) aus Betreuungstätigkeit	37.713,25	86.179,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.238,86	104.288,39
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	550.942,02	509.743,86
Andere aktivierte Eigenleistungen	700.846,17	621.986,95
Sonstige betriebliche Erträge	3.355.237,03	3.071.569,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.602.719,57	15.528.715,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	52,36	15.363,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.454,13	31.431,87
Rohergebnis	27.040.920,02	26.422.129,27
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.592.784,08	4.911.041,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 490.491,33 (Vj.: € 439.634,74)	1.595.460,58	1.464.677,76
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.692.815,05	11.824.260,29
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	237,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.218.116,88	2.744.826,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 500.278,13 (Vj.: € 1.345,22)	637.445,18	333.149,81
Abschreibungen auf Finanzanlagen	10.800,00	7.200,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 14.007,78 (Vj.: € 20.115,67)	4.045.230,73	3.839.132,98
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-48.600,25	79.999,56
Ergebnis nach Steuern	2.571.758,13	1.883.903,58
Sonstige Steuern	741.787,17	753.489,59
JAHRESÜBERSCHUSS	1.829.970,96	1.130.413,99

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Stadtbau Würzburg GmbH

A. Allgemeine Angaben

Die Stadtbau Würzburg GmbH, mit Firmensitz in Würzburg, ist beim Amtsgericht Würzburg unter Nummer HR B 81 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Stadtbau Würzburg GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Vermögensposten werden grundsätzlich zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bewertet. Erkennbare Risiken wurden im Rahmen von Wertberichtigungen berücksichtigt. Investitionszuschüsse wurden baukostenmindernd berücksichtigt.

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßigen linearen Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Vermögensgegenstand	Nutzungsdauer
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bis 8 Jahre
Wohnbauten	15 bis 80 Jahre
Geschäftsbauten	50 Jahre
Techn. Anlagen und Maschinen	20 Jahre
Fahrzeuge	6 bis 12 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 15 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt. Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen mit dem im Vergleich zu den Anschaffungskosten niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Dem gegenüber stehen die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Passivposition Erhaltene Anzahlungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine pauschale Einzelwertberichtigung von 60 % auf die Forderungen aus

Vermietung gebildet.

Die als Deckungsvermögen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit dienenden Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB zum 31.12.2023 mit den Rückstellungen für Altersteilzeit verrechnet.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Zu aktivierende Geldbeschaffungskosten sind nicht angefallen.

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2023 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,82 %. Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,5 % unterstellt.

Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren bewertet. Die Rückstellungen für Beihilfeverpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2023 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,74 %.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösungen der Rückstellung werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,99 % p.a.. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,0 % zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge sowie auf steuerliche Zinsvorträge im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Im Falle eines Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

Der Anlagenspiegel ist dem Anhang als Anlage beigefügt. Im Zugang des Geschäftsjahres sind eigene aktivierte Eigenleistungen von T€ 700,8 enthalten.

Der Betrag verteilt sich wie folgt:

- Grundstücke mit Wohnbauten T€ 54,0
- Bauvorbereitung T€ 264,5
- Anlagen im Bau T€ 382,3

Investitions- und Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 1.412,3 sind in folgenden Posten baukostenmindernd berücksichtigt:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Beteiligungsbesitz

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen - d.h. die Unternehmen, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung i.S.d. § 271 HGB hält - setzen sich wie folgt zusammen:

Name	STADTBAU-IMMOBILIEN-MANAGEMENT-GmbH i. L.
Sitz	Würzburg
Quote	100%
Eigenkapital 31.12.2023	29.502,09 €
Jahresfehlbetrag 2023	10.796,46 €

Der Buchwert der Anteile beträgt zum 31.12.2023 T€ 29,5 (Vorjahr T€ 40,3).

Es wurde eine Abschreibung in Höhe von T€ 10,8 auf den beizulegenden Wert in Höhe von T€ 29,5 vorgenommen. Da es an einem passenden Geschäftsmodell fehlt, wurde das Tochterunternehmen zum 31.12.2021 aufgelöst.

Unfertige Leistungen

Der Posten Unfertige Leistungen in Höhe von T€ 9.997,5 (Vorjahr T€ 9.446,5) enthält die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuerersatzansprüche von T€ 62,7 (Vorjahr T€ 15,7) enthalten. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht vorhanden.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind wie im Vorjahr keine Disagien (Unterschiedsbeträge) enthalten.

Aktive latente Steuern

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen:

- Der Wert der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil die Immobilienbestände bei Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den Teilwerten angesetzt wurden.
- Die in der Handelsbilanz gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung dürfen in der Steuerbilanz nicht angesetzt werden.
- Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- Rücklagen nach § 6b EStG wurden in der Steuerbilanz gebildet bzw. übertragen, was in der Handelsbilanz nicht zulässig ist.

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

Eigenkapital Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus Jahresüberschuss Vorjahr in €	Zuführung durch den Gesellschafter in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	42.250.122,20			42.250.122,20
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.846.780,48			5.846.780,48
Andere Gewinnrücklagen	45.850.582,65	536.412,99		46.386.995,64

Von dem Jahresüberschuss des Vorjahres i. H. v. T€ 1.130,4 wurde aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 28.07.2023 ein Betrag i. H. v. T€ 594,0 an den Gesellschafter ausgeschüttet und der Restbetrag i. H. v. T€ 536,4 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,74 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82 %) ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von € 3.959. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung hat per 31.12.2023 einen Stand von T€ 516,8 (Vorjahr T€ 1.581,6) und betrifft Wohnumfeldmaßnahmen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Entnahme in Höhe von T€ 1.064,8 enthalten.

Steuerrückstellungen

Zum 31.12.2023 haben die Steuerrückstellungen keinen Bestand (Vorjahr T€ 80,0). Für die zurückliegenden Jahre sind keine Steuern vom Einkommen und Ertrag zu erwarten.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen saldiert mit Wertpapieren des UV	72.543,95	90.563,79
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	970.000,00	790.000,00
Rückstellung für bereits erbrachte Bauleistungen	580.000,00	53.500,00
Rückstellung für Abbruchkosten (Alte Feuerweherschule Nürnberger Straße)	680.700,00	680.700,00
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	8.005.000,00	5.880.000,00
Rückstellung für Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Jubiläum und Leistungsentgelt)	267.705,59	263.030,24
Rückst. f. Zahlung USt an leistenden Unternehmer, Rückabwicklung § 13b UStG	5.307.909,32	6.369.491,18

Die Erträge/Aufwendungen aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen (Zuschreibung € 5.218,01 / Abschreibung € 338,00) wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von € 4.880,01 ist im Finanzergebnis unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten.

Die verrechneten Wertpapiere mit historischen Anschaffungskosten von T€ 180,3 weisen zum Bilanzstichtag einen beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs) von T€ 188,2 aus. Der Erfüllungsbetrag der mit dem Deckungsvermögen verrechneten Altersteilzeitrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2023 T€ 194,9.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt in €	davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		bis zu 1 Jahr in €	zwischen 1 und 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €	in €	Art der Besicherung*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.146.964,05	9.317.865,35	48.066.372,98	140.762.725,72	184.023.656,29	GPR
(Vorjahr)	(197.103.741,54)	(7.942.216,98)	(45.200.238,27)	(143.961.286,29)	13.615.384,65	BÜRG
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.471.454,87	465.845,77	1.417.124,62	24.588.484,48		
(Vorjahr)	(26.805.105,01)	(460.778,02)	(1.389.873,66)	(24.954.453,33)		
Erhaltene Anzahlungen	15.421.989,48	15.421.989,48	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(10.648.997,21)	(10.648.997,21)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	429.417,68	429.417,68	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(376.924,15)	(376.924,15)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.484.046,32	1.484.046,32	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(2.515.591,04)	(2.515.591,04)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	357.030,37	357.030,37	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(361.568,41)	(361.568,41)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	73.138,01	73.138,01	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(69.124,92)	(69.124,92)	(0,00)	(0,00)		
Gesamtbetrag	242.384.040,78	27.549.332,98	49.483.497,60	165.351.210,20	197.639.040,94	
(Vorjahr)	(237.881.052,28)	(22.375.200,73)	(46.590.111,93)	(168.915.739,62)		

GPR = Grundpfandrecht | BÜRG = Bürgschaft der Stadt Würzburg

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr. Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen € 72.040,28 Verbindlichkeiten aus Steuern.

Derivative Finanzinstrumente und Bewertungseinheiten

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken aus einem geschlossenen Darlehensvertrag mit der Sparkasse Mainfranken, welcher am Bilanzstichtag mit insgesamt T€ 13.615,4 (Wert des Darlehens) valutiert, wurde mit der LBBW Bank zum 30.09.2012 ein Zinsswapgeschäft über einen Nominalbetrag von € 24,0 Mio. abgeschlossen.

Dieses tauscht die variablen Zinsen des Darlehens in eine feste Verzinsung und sichert das Wertänderungsrisiko des Euribor ab. Der Bezugsbetrag des Zinsswaps bestimmt sich nach dem Amortisationsplan der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert für das Zinsswapgeschäft wurde nach bankinternen Bewertungsmethoden der LBBW ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt T€ -1.348,2.

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen dem Zinsswapgeschäft und dem am 31. Dezember 2023 in Höhe von insgesamt T€ 13.615,4 bestehenden Darlehen gebildet (Mikro-Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 30.09.2038 vollständig aus.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Von den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen entfallen T€ 3,0 auf verbundene Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen wesentlichen und außergewöhnlichen enthaltenen Beträge sind nachfolgend angegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 611,1 (Vorjahr T€ 739,1) angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens betreffen.

In den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen ist eine Teilauflösung in Höhe von T€ 1.061,6 der Rückstellung

für Zahlung Umsatzsteuer an leistenden Unternehmer, Rückabwicklung § 13b UStG, enthalten.

Zusätzlich ist ein Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 1.064,8 (Vorjahr T€ 428,1) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (Vorjahr T€ 2.768,0).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen außergewöhnlichen Aufwendungen betreffen die Zuführung der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten i. H. v. T€ 2.620,0 (Vorjahr T€ 0,0).

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Der Ausweis enthält außergewöhnliche Abzinsungserträge i. H. v. T€ 490,0 aus der erstmaligen Abzinsung der Rückstellung für die voraussichtliche Kostenbeteiligung an der Sanierung von Tiefgaragen im Stadtteil Heuchelhof.

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 10,8 (Vorjahr T€ 7,2).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der ausgewiesene Betrag i. H. v. T€ -48,6 betrifft die anteilige Auflösung der im Vorjahr gebildeten Steuerrückstellung.

E. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Geschäftsführer, ohne Azubis):

Stand Vollzeit	Kfm. Mitar- beiter	Regie/ Hausmeister/ Gärtnephase	ATZ Arbeits- phase	Gesamt
31.03.2023	40	43	0	83
30.06.2023	40	43	0	83
30.09.2023	41	45	0	86
31.12.2023	39	43	0	82
	40	43,5	0	83,5

Stand Teilzeit	Kfm. Mitar- beiter	Regie/ Hausmeister/ Gärtnephase	ATZ Arbeits- phase	Geringf. Beschäf- tigte	Gesamt
31.03.2023	25	3	0	0	28
30.06.2023	29	3	0	2	34
30.09.2023	29	3	1	1	34
31.12.2023	30	3	1	1	35
	28,25	3	0,5	1	32,75

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2023

Christian Schuchardt	Aufsichtsratsvorsitzender, Oberbürgermeister, Dipl.-Verwaltungswissenschaftler
Alexander Kolbow	1. stv. Aufsichtsratsvorsitzender, Stadtrat, Geschäftsführender Diözesansekretär, Dipl.-Sozialpädagoge (FH)
Petra Pohl	2. stv. Aufsichtsratsvorsitzender, Stadträtin, Buchhändlerin
Benjamin Schneider	berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat, Dipl.-Ing (FH), Architekt und Immobilienökonom
Antonino Pecoraro	Stadtrat, Rentner
Hans-Jürgen Weber	Stadtrat, Altoberbürgermeister
Judith Roth-Jörg	Stadträtin, berufsm. Bürgermeisterin u. Leiterin des Bildungs-, Schul- u. Sportreferats der Stadt Würzburg
Emanuele La Rosa	Stadtrat, Gastronom
Wolfgang Roth	Stadtrat, Landwirtschaftsmeister
Barbara Lehrieder	Stadträtin, Betriebswirtin Sozialwesen (K.A.)
Simone Haberer	Stadträtin, Lehrerin
Robert Scheller	rechtsk. berufm. Stadtrat und Stadtkämmerer der Stadt Würzburg (beratendes Mitglied)
Dr. Hülya Düber	rechtsk. berufm. Stadträtin und Jugend-, Familien- und Sozialreferentin der Stadt Würzburg (beratendes Mitglied)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Jahr 2023 T€ 77,4.

Geschäftsführung

Hans Sartoris	Dipl.-Geograph, Dipl.-Wohnungs- und Immobilienwirt, Kaufmann, Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer
---------------	---

Gemäß § 286 (4) HGB wird auf die Angabe der Gesamtbezüge des Geschäftsführungsorgans verzichtet.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:
Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet in €
Für laufende Pensionen	726.160,10
Für Beihilfen	56.414,00
Insgesamt	782.574,10

Leistungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 84,8 gezahlt (davon für Pensionen T€ 78,4).

Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse werden unter Angabe der gewährten Pfandrechte und sonstigen Sicherheiten gesondert angegeben.

Haftungsverhältnisse	Gesamt in T€	Vorjahr in T€	Gesichert durch gewährte Pfandrechte o.ä.	
			Sicherung	T€
Aus Bürgschaften	382,5	357,5	Bürgschaft	382,5
davon gegenüber Gesellschafter	382,5	357,5	Bürgschaft	382,5

Für die angeführten zu Nominalwerten angesetzten Eventualschulden gegenüber dem Gesellschafter wurden keine Rückstellungen gebildet, da die zugrundeliegenden Verbindlichkeiten voraussichtlich erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht zu rechnen ist.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	Betrag in T€
Aus Bauverträgen	14.093,6
Aus Pachtverträgen für unbewegliche VG, gegenüber Gesellschafter	277,5
Aus Leasingverträgen für bewegliche VG	150,1

Aus Bauverträgen für verschiedene fertig gestellte oder im Bau befindliche Objekte bestehen zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf T€ 14.093,6 (Vorjahr T€ 21.553,0). Dem stehen zu erwartende Fremdmittel in Höhe von T€ 12.019,7 gegenüber.

Die Leasingverträge betreffen den Fuhrpark und bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen (Kopierer, Drucker). In allen Fällen handelt es sich um sog. Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1,6 (Vorjahr T€ 1,6).

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

Honorar für Abschlussprüfungsleistungen	in T€
Insgesamt	41,7 €

Gesellschafter

Die Gesellschaft ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Stadt Würzburg.

Nachtragsbericht

Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und eine andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Unternehmens erfordert hätten.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von T€ 1.830,0 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Würzburg, 15.03.2024



Hans Sartoris
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Der Abschlussprüfer GdW Revision AG, Berlin, hat am 23.5.2024 dem aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Stadtbau Würzburg GmbH den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in €							(Kumulierte) Abschreibungen in €							Buchwert in €	
	Stand zum 01.01.2023	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert)	31.12.2023	31.12.2022
				Zugänge	Abgänge						Zugänge	Abgänge				
Immaterielle Vermö- gensgegenstände	1.029.181,88	17.369,24	106.090,01	0,00	0,00	0,00	940.461,11	648.398,96	96.067,50	101.251,59	0,00	0,00	0,00	643.214,87	297.246,24	380.782,92
Summe immaterielle Vermögensgegen- stände	1.029.181,88	17.369,24	106.090,01	0,00	0,00	0,00	940.461,11	648.398,96	96.067,50	101.251,59	0,00	0,00	0,00	643.214,87	297.246,24	380.782,92
Sachanlagen																
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	410.706.749,38	542.371,16	68.696,71	0,00	0,00	0,00	411.180.423,83	108.442.168,17	8.268.591,32	24.381,74	0,00	0,00	0,00	116.686.377,75	294.494.046,08	302.264.581,21
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte, Geschäfts- und anderen Bauten	4.612.505,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.612.505,31	1.004.436,59	82.733,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.087.170,06	3.525.335,25	3.608.068,72
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	82.794,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.794,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.794,12	82.794,12	82.794,12
Grundstücke mit Erb- baurechten Dritter	106.026,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.026,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.026,65	106.026,65	106.026,65
Technische Anlagen und Maschinen	198.697,55	5.038,00	0,00	0,00	0,00	0,00	203.735,55	13.460,72	17.210,90	0,00	0,00	0,00	0,00	30.671,62	173.063,93	185.236,83
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.089.882,15	194.232,32	147.653,28	0,00	0,00	0,00	2.136.461,19	1.300.796,35	228.211,86	146.713,06	0,00	0,00	0,00	1.382.295,15	754.166,04	789.085,80
Anlagen im Bau	23.821.566,24	12.206.609,36	0,00	548.628,48	0,00	0,00	36.576.804,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.576.804,08	23.821.566,24	23.821.566,24
Bauvorbereitungskosten	1.165.253,77	919.849,64	0,00	0,00	548.628,48	0,00	1.536.474,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.536.474,93	1.165.253,77	1.165.253,77
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	442.783.475,17	13.868.100,48	216.349,99	548.628,48	548.628,48	0,00	456.435.225,66	110.760.861,83	8.596.747,55	171.094,80	0,00	0,00	0,00	119.186.514,58	337.248.711,08	332.022.613,34
Summe Immat. VG + Sachanlagen	443.812.657,05	13.885.469,72	322.440,00	548.628,48	548.628,48	0,00	457.375.686,77	111.409.260,79	8.692.815,05	272.346,39	0,00	0,00	0,00	119.829.729,45	337.545.957,32	332.403.396,26
Finanzanlagen																
Anteile an verbundenen Unternehmen	143.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.000,00	102.700,00	10.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.500,00	29.500,00	40.300,00
Summe Finanzanlagen	143.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.000,00	102.700,00	10.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.500,00	29.500,00	40.300,00
Anlagevermögen gesamt	443.955.657,05	13.885.469,72	322.440,00	548.628,48	548.628,48	0,00	457.518.686,77	111.511.960,79	8.703.615,05	272.346,39	0,00	0,00	0,00	119.943.229,45	337.575.457,32	332.443.696,26

* In den Zugängen sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) enthalten.

(Gemäß § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB ist die Angabe für jeden Posten zu machen, der aktivierte Fremdkapitalzinsen enthält.)

Impressum

Geschäftsbericht 2023, August 2024

Herausgeberin und Kontaktstelle

Stadtbau Würzburg GmbH
Ludwigstraße 8 | 97070 Würzburg
Tel. 0931 3085-0
www.stadtbau-wuerzburg.de

Konzeption und Gestaltung

AMWIND Kommunikation und Wissensmanagement,
Weinheim

Text

Stadtbau Würzburg GmbH
Wolfgang Orians, AMWIND

Gestaltung und Illustration

Jessica Füllenbach, AMWIND

Druck

Genheimer Druck GmbH, Lohr am Main

Stadtbau Würzburg GmbH

Ludwigstraße 8 | 97070 Würzburg

Tel. 0931 3085-0

www.stadtbau-wuerzburg.de