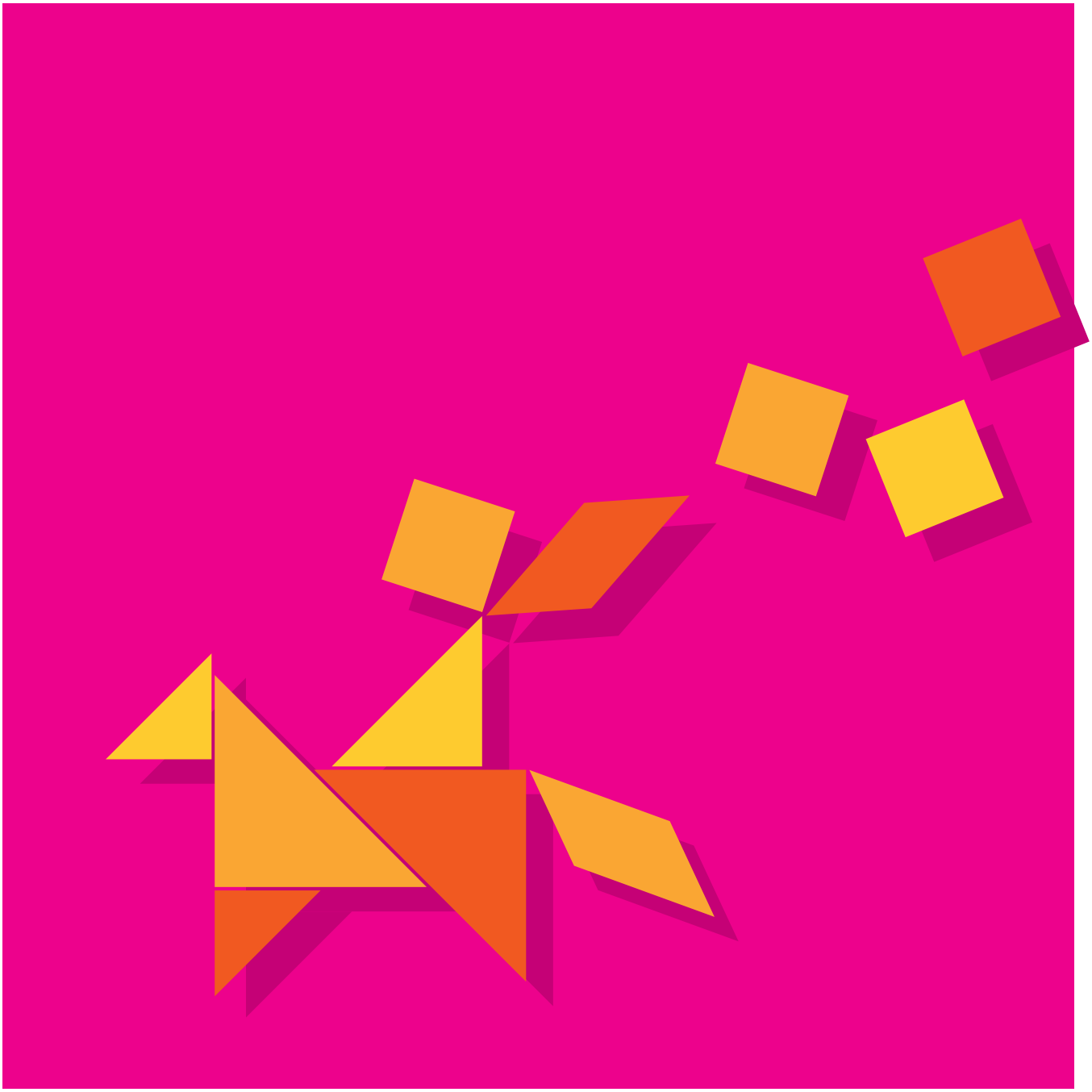
STADTBAU
Zuhause in Würzburg

Geschäftsbericht 2021

NEUORGANISATION



Die Stadtbau Würzburg in Zahlen

Betriebliche Kennzahlen und Daten	2020	2021
Bilanzsumme	309,4 Mio €	348,4 Mio €
Eigenkapital	99,2 Mio €	103,9 Mio €
Eigenkapitalquote	32,1 %	29,8 %
Eigenmittel	102,2 Mio €	106,0 Mio €
Eigenmittelquote	33,0 %	30,4 %
Cashflow nach DVFA/SG	9,1 Mio €	10,3 Mio €
EBITDA	12,6 Mio €	15,0 Mio €
Anlagevermögen	287,5 Mio €	328,6 Mio €
Jahresüberschuß	3,0 Mio €	4,4 Mio €

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Daten	2020	2021
Anzahl der eigenen bewirtschafteten Wohneinheiten (Stand zum 31.12.)	5.052 WE	5.559 WE
Neubauinvestitionen	19,1 Mio €	11,5 Mio €
Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen	8,8 Mio €	8,5 Mio €
Mieteinnahmen	24,4 Mio €	25,7 Mio €
durchschnittliche Nettokaltmiete	5,99 €/m²	6,15 €/m²
Fluktuationsrate	5,3 %	6,4 %
durchschnittliche Nebenkosten	2,33 €/m²	2,36 €/m²
Wohnungen im Bau	282	112

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung 4

Bericht des Aufsichtsrats 6

Der Wohnungsbestand der Stadtbau Würzburg 10

Mehr Schnittstellen – weniger Hierarchien, mehr Freiraum – mehr Verantwortung . 12

Kundenbetreuung 20

Objektbewirtschaftung 24

Services 28

Stabsstellen 32

Ergebnis 34

Holzhybridhäuser Frankfurter Str. 74 und 76

Lagebericht 38

Bilanz und GUV 56

Anhang 60

Bestätigungsvermerk 71

Impressum 74

Vorwort der Geschäftsführung

**Sehr geehrte Damen und Herren,
Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,**

auch das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von außergewöhnlichen Umständen und Rahmenbedingungen für das unternehmerische Handeln.

- Die Corona Pandemie hat auch weiterhin die Kundenbeziehung zu unseren Mietern stark beeinflusst und insbesondere den persönlichen Kontakt beeinträchtigt.

- Im laufenden internen Geschäftsbetrieb sorgte die Einhaltung anspruchsvoller Hygiene- und Schutzmaßnahmen für besondere Herausforderungen bei der Organisation der Alltagsarbeit in allen kaufmännischen und technischen Einheiten des Unternehmens.

Kapazitäts- und Lieferengpässe erschwerten die Planung und Durchführung kleiner und größerer Baumaßnahmen. Die Projekte wurden trotz erschwerten Bedingungen letztlich erfolgreich von uns gesteuert und im Wesentlichen innerhalb des geplanten Kosten- und Zeitrahmens fertiggestellt.

Wie bereits 2020 konnte der Vermietungs- und Bewirtschaftungserfolg durch das hohe Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Verbindung mit dem hohen Grad der Digitalisierung aller wesentlichen Geschäftsprozesse sichergestellt werden.

Das persönliche Engagement, die Flexibilität im Umgang mit neuen Herausforderungen sowie unser hoher digitaler Reifegrad haben einen wesentlichen Anteil daran, dass wir auch dieses Geschäftsjahr wirtschaftlich erfolgreich gestalten konnten.

Dies zeigt ein Blick auf die wesentlichen wohnungs- und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen:

- Die Bilanzsumme stieg gegenüber 2020 um 39 Millionen Euro auf 348,4 Millionen Euro.
- Das Unternehmen verfügt über eine solide Eigenkapitalausstattung mit einer Eigenkapitalquote von knapp 30 Prozent.
- Der Jahresüberschuss liegt im Berichtsjahr bei rund 4,4 Millionen Euro. Er setzt sich zusammen aus einem auch aus Ertragssicht erfolgreichen Kerngeschäft sowie ergänzenden Buchgewinnen aus gezielten Veräußerungen aus dem Anlagevermögen.
- Der Wohnungsbestand bewirtschafteter Wohneinheiten stieg um über 500 auf knapp 5.600 Wohneinheiten an. Ursächlich hierfür sind zum einen der Zukauf eines Wohnungsportfolios, zum anderen die Fertigstellung und Erstvermietung von Neubauvorhaben.
- Die Gesamtinvestitionen in Bestand und Neubau beliefen sich wiederum auf knapp 20 Millionen Euro und setzten das hohe Investitionsvolumen der vergangenen Jahre fort.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 5,99 Euro auf 6,15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Entsprechend erhöhten sich die Mieteinnahmen auf nunmehr knapp 26 Millionen Euro.

Sämtliche relevanten wohnungswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen bestätigen das solide Fundament, auf dem das Unternehmen steht.
Dies ist die Grundlage dafür, um die großen Herausforderungen der nächsten Jahre mit Entschlossenheit und Zuversicht in Angriff nehmen zu können.

Grundlage dafür bleibt auch in der Zukunft unser Geschäftsmodell mit dem Dreiklang aus wirtschaftlichem Erfolg, sozialer Verantwortung und ökologischer Nachhaltigkeit.

Ungeachtet der besonderen Umstände standen zwei große Einzelthemen auf der Agenda des Jahres 2021: Die Erarbeitung einer unternehmerischen Klimaschutzstrategie sowie ein umfassendes internes Organisationsprojekt.

Die Klimaschutzstrategie ist mit dem Ergebnis eines sogenannten Klimapfades in einem ersten konzeptionellen und strategischen Teil ausformuliert und fand die einhellige Zustimmung von Aufsichtsrat und Gesellschafter.

Auf dieser Grundlage werden nun die Prioritäten und Handlungsschritte ausformuliert, so dass bereits ab 2023 erste konkrete Maßnahmen starten, um die ehrgeizigen Ziele zur Reduzierung des CO2-Ausstosses nach und nach zu erreichen.

Im Bereich Management und Führung ging es zunächst um die Evaluierung der Erkenntnisse aus der Pandemie im Hinblick auf Arbeitsorganisation und Kundenbeziehungen.

Im Bereich der Arbeitsorganisation führte dies zu einer Betriebsvereinbarung zwischen Geschäftsführung und Betriebsrat für mobiles Arbeiten.

Im Bereich Kundenbeziehungen werden die dezentralen Stadtteilbüros als analoge Schnittstelle zu unseren Mietern in den Quartieren ausgebaut. Gleichzeitig hat sich unser digitales Serviceportal bewährt und wird als zweite Säule unserer Kundenbeziehungen weiterentwickelt.

Im Zuge des Organisationsprojektes wurden insgesamt sämtliche Strukturen, Hierarchien, Bereichszuschnitte, Verantwortlichkeiten und Aufgaben überprüft und in weiten Teilen neu aufgestellt.

Ein weiteres Ziel war es, die zunehmend interdisziplinär werdenden Zukunftsaufgaben in der Organisation und in der Struktur des Unternehmens abzubilden.

Das Organisationsprojekt war für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Kraftakt insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenumstände für Workshops und Gruppenarbeiten.

Wir haben diesen Kraftakt durch ein Zusammenwirken aller Mieterarbeiterinnen und Mitarbeiter im Hause erfolgreich bewältigt.

Nicht zuletzt, um dieses Engagement und die aktive Mitwirkung der gesamten Belegschaft zu würdigen, stellen wir in diesem Geschäftsbericht dieses Organisationsprojekt unter verschiedenen Blickwinkeln in den Mittelpunkt.

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 Aufsichtsratsvorsitzen-den. Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende sind die Kollegen Alexander Kolbow und Sebastian Roth.

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 2021 in sieben Sitzungen (davon zwei Sondersitzungen Dawonia) mit der Lage und der Entwicklung des Unternehmens befasst. Coronabedingt fanden die Sitzungen in den Räumen CCW, der WVV und im Rathaus der Stadt Würzburg statt.

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 2021

Folgende Themen standen im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2021:

Risikomanagement
- Risikoberichte der Geschäftsführung: Auswirkungen aus Corona und weitere Risiken

Unternehmensentwicklung
- Wirtschafts- und Finanzplanung 2021ff
- Bauprogramm 2022 bis 2026

Unternehmensführung
- Jahresabschluss 2020
- Personalangelegenheiten und Stellenplanung
- Compliance-Bericht 2020
- Organisationsprojekt
- Auflösung st.im.mt
- Klimaschutzstrategie der Stadtbau Würzburg (Teil 1 bis 3)

Grundstücks- und Projektthemen
- Kauf eines Teilportfolios der Dawonia Franken GmbH in Lengfeld und am Heuchelhof
- Verkauf Teilfläche Grombühlstraße an WL Properties II GmbH
- Bebauungsvorschlag Bayernstraße als Grundlage für die Bauleitplanung
- Bebauungsvorschlag Russisches Haus zur Schaffung von Wohnraum
- Planungskonzept Mainaustraße für Verfügungswohnungen der Stadt Würzburg
- Projektentwicklung Zehnthof Heidingsfeld

In der Aufsichtsratssitzung am 23.06.2021 erfolgte der Beschluss zum Jahresabschluss 2020.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH hat in der Sitzung am 15.06.2020 die Bildung eines Vergabeausschusses mit 3 Personen beschlossen. In insgesamt sechs Sitzungen hat der Vergabeausschuss des Aufsichtsrates seine Aufgaben wahrgenommen. Satzungsgemäß wurden hier Auftragsvergaben beraten und beschlossen. Insgesamt wurden 17 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 Risikomanagement, im Berichtsjahr 2019 eine Einzelfallprüfung zum Thema „Sicherheitenstellung" und im Jahr 2020 der Themenkomplex „Versicherungen".

Jahresabschluss 2021 festgestellt

Für die Bilanz-Aufsichtsratssitzung am 04. Juli 2022 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 31.12.2021 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.

In seiner Sitzung vom 23.06.2021 beschloss der Aufsichtsrat aufgrund der Empfehlung des Beteiligungsmanagement der Stadt Würzburg und der Geschäftsleitung der Stadtbau Würzburg GmbH die GdW Revision AG als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 der Gesellschafterversammlung vorzuschlagen. Vorangegangen war die Einholung der Angebote von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und die Bewertung von drei Offerten in ein Punktesystem.

Der Aufsichtsrat billigte in der Sitzung am 04.07.2022 den Jahresabschluss 2021 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, den Jahresüberschuss in Höhe von 4.401,8 TEUR in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Jahr 2022 GdW Revision AG, Berlin zum Angebotspreis von 27.775,- EUR netto zu beauftragen.

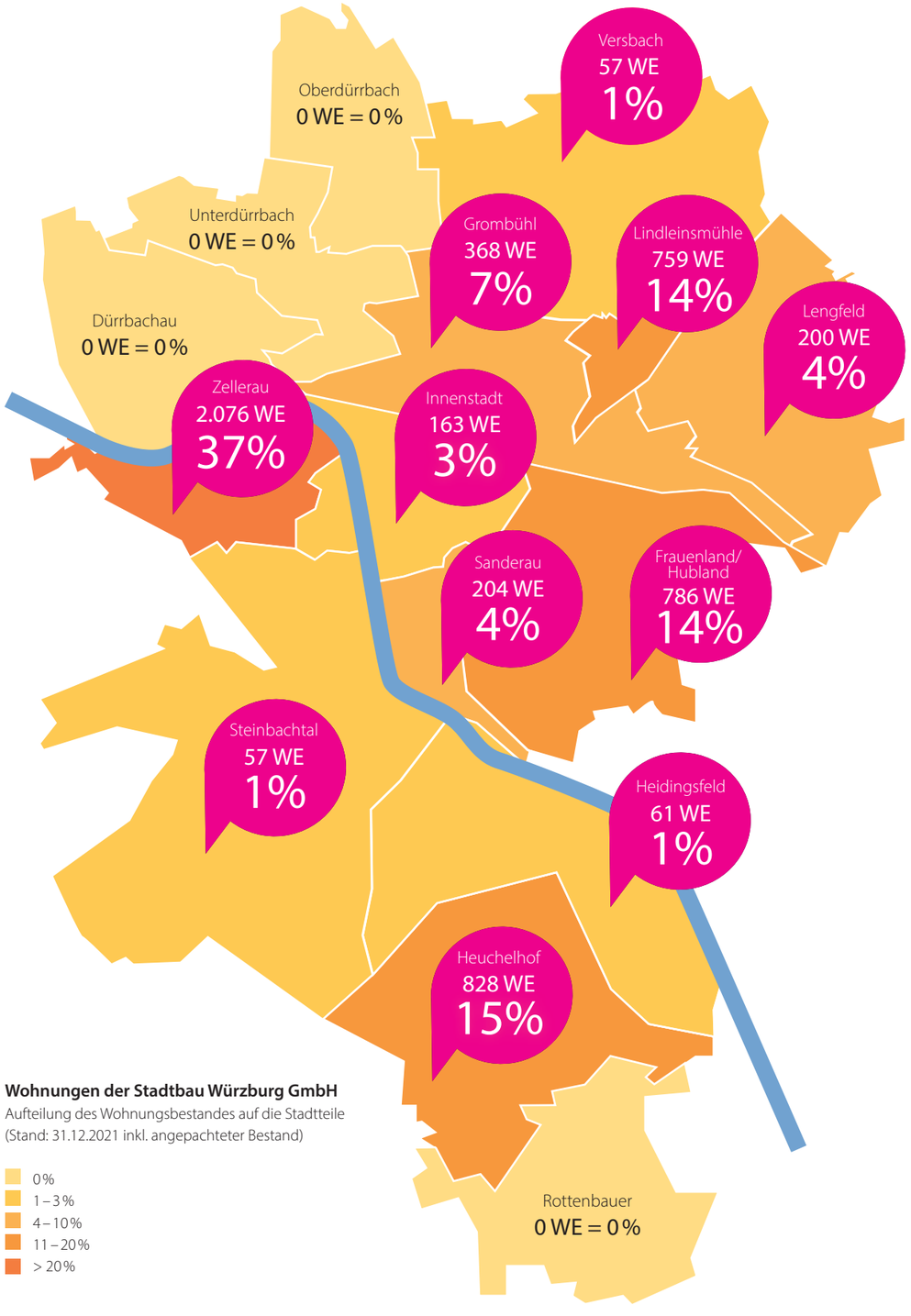
STADTBAU IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH:

Der Aufsichtsrat empfiehlt, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 6,7 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Stadtbau Immobilien Management GmbH - st.im.mt als Abschlussprüfer für das Jahr 2022 GdW Revision GmbH zum Angebotspreis von 2.100,- EUR netto zu beauftragen.

Würzburg, 04.07.2022

Christian Schuchardt
Aufsichtsratsvorsitzender
Oberbürgermeister



Wohnungen der Stadtbau Würzburg GmbH
Aufteilung des Wohnungsbestandes auf die Stadtteile
(Stand: 31.12.2021 inkl. angepachteter Bestand)

- 0 %
- 1 – 3 %
- 4 – 10 %
- 11 – 20 %
- > 20 %

Wohnungsbestand der Stadtbau Würzburg

Aufteilung des Wohnungsbestandes der Stadtbau Würzburg GmbH nach Stadtteilen und Wohnungsgrößen

	< 44,99 m²	>= 45,00 m² – 59,99 m²	>= 60,00 m² – 74,99 m²	>= 75,00 m² – 89,99 m²	>= 90,00 m²	Summe
Frauenland	172	127	214	44	23	580
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	32	4	66	52	46	200
Lindleinsmühle	28	63	137	360	171	759
Sanderau	4	50	103	38	9	204
Steinbachtal	0	13	36	8	0	57
Versbach	11	26	14	4	2	57
Zellerau	549	808	440	167	112	2.076
Gesamt	**952**	**1.468**	**1.430**	**1.131**	**578**	**5.559**

Mehr Schnittstellen – weniger Hierarchien, mehr Freiraum – mehr Verantwortung

Zehn Jahre ist es her, dass die Stadtbau Würzburg GmbH zuletzt grundsätzlich und umfassend über ihre Organisation nachgedacht hat. Zeit zu handeln, meint Geschäftsführer Hans Sartoris und erklärt im Interview, was sich geändert hat, welche Auswirkungen er sich davon verspricht und wie er die nähere Zukunft für die Stadtbau sieht.

In der IT gibt es den Spruch: „Never change a running system“. Sie haben Ihr durchaus erfolgreiches Unternehmen grundlegend umorganisiert. Warum?

Um im Bild zu bleiben, auch in der IT sagt gelegentlich ein Softwarehersteller, dass er den Support für ein altes System demnächst einstellen wird, spätestens dann wird es Zeit für etwas Neues. Bei der Stadtbau lag das letzte „Software-Update“ zehn Jahre zurück und hinzu kam, dass zwei Mitarbeiter in wichtigen Positionen altersbedingt ausschieden. Hier zeigte sich besonders deutlich was passiert, wenn man lange Zeit nichts an der Struktur eines Unternehmens ändert: Aufgabenbereiche waren immer mehr angewachsen, stärker ausdifferenziert und auf die jeweilige Person zugeschnitten. Wir hätten die beiden also klonen müssen – und das geht nun einmal nicht. Das nahmen wir also zum

Anlass, alle Funktionen genau zu analysieren. Dabei haben wir festgestellt, dass wir zwar ein gutes „running System" hatten, dass es aber auch Themen mit Verbesserungspotenzial gab. Außerdem haben wir erkannt, dass es neue Aufgabenstellungen für unsere Branche gibt und weiter geben wird, für die wir unbedingt Verstärkung brauchten - aber welche Kompetenzen wir genau suchten, blieb zunächst noch diffus. Da wurde uns klar: wir müssen das Ganze umfassend angehen und die gesamte Organisation auf den Prüfstand stellen.

Wie sind Sie diese Aufgabe angegangen?

Wir haben an das erfolgreiche Format von vor zehn Jahren angeknüpft. Jeder Bereich des Unternehmens wurde durchleuchtet, geholfen hat uns dabei der Organisationspsychologe, den wir schon damals an unserer Seite hatten. Uns ist es besonders wichtig, bei einem solchen Prozess die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv und ohne Vorgaben einzubeziehen. Wir haben also Workshops sowohl in den einzelnen Bereichen als auch in gemischten Gruppen organisiert und dabei besonders darauf geachtet, wo sich die Aufgaben einzelner Bereiche berühren oder ergänzen. Diese Schnittstellen wurden vollständig definiert, also beispielsweise alle zwischen „Kunde" und „Technik" oder zwischen „Sozialmanagement" und „Forderungsmanagement", und alle daran beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingeladen. So sind dann umfassend definierte Abläufe und neue Geschäftsprozesse entstanden. Das war eine große Herausforderung, sowohl zeitlich wie inhaltlich. Und dann kam auch noch die Corona-Pandemie dazu, in der vieles virtuell stattfinden musste.

Eine inhaltliche Erweiterung gab es in der Aufgabenstellung gegenüber damals aber doch: Wir haben erste Ideen und Elemente von „New Work" bei der Neuorganisation miteinbezogen, insbesondere haben wir die Hierarchien hinterfragt und verstärkt diejenigen, die im Alltag die Arbeit machen, aktiv in die Workshops eingeladen. Das war viel Arbeit, hat auch Zeit, Geduld und Geld gekostet, im Ergebnis nach zwei Jahren Prozessdauer hat sich das aber auf jeden Fall gelohnt: Das Ergebnis ist da und die Akzeptanzbasis ist breit.

Was sind die Kernpunkte der neuen Organisation?

Unsere neue Organisation hat drei große Hauptüberschriften: Kunde, Objekt und Services. Im Mittelpunkt stehen also die Kundinnen und Kunden, unsere Mieterinnen und Mieter. Hier haben wir einiges Organisatorisches geändert, aber auch die Philosophie, wie wir mit den Mieterinnen und Mietern umgehen, weiterentwickelt. Diese Säule nennen wir Kundenbetreuung. Sie umfasst die Mieter und die Vermietung in den Quartieren sowie die Kundenadministration, das Sozialmanagement und das Forderungsmanagement als Kundenspezialisten.

Bei der zweiten Säule, der Objektbewirtschaftung, steht unser Gebäude- und Wohnungsbestand im Fokus. Diese Säule besteht aus der technischen und aus der kaufmännischen Objektbewirtschaftung. Der Stadtbau gehören im Moment etwa 5.600 Wohnungen mit etwas mehr als 350.000 Quadratmetern Fläche. Der Großteil dieser Wohnungen stammt einerseits aus den 50er sowie andererseits aus den 60er- und 70er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts, sie sind also 50 bis 70 Jahre alt. Allein das ist schon eine Herausforderung. Sie zeigen zum Teil baualtersbedingte Verschleißerscheinungen, gleichzeitig haben sich die Vorstellungen vom Wohnen geändert. Stichworte sind hier: Grundrisse, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Komfort. Hinzu kommt als wichtige Zukunftsaufgabe der Klimaschutz: Die Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes für den Sektor Wohnen kann nur über den Bestand erreicht werden. Aus all diesen Gründen haben wir als erstes die Struktur und alle Funktionen im Bereich der technischen Objektbewirtschaftung erneuert und dort auch die Kapazitäten deutlich erhöht. Letztendlich sind die Objekte unser Vermögen und es geht darum, den Wert der Gebäude zu erhalten bzw. zu steigern. Nur mit zeitgemäßen Wohnungen zu einem akzeptablen Preis können wir dauerhaft Menschen davon überzeugen, unsere Mieterinnen und Mieter zu werden. Daraus ergibt sich dann automatisch die Bedeutung der kaufmännischen Objektbewirtschaftung als zweiter Teil. Die kaufmännische Seite ist wohnungswirtschaftlich von zentraler Bedeutung, umfasst sie doch insbesondere die Mietenpolitik, die Betriebs- und Heizkosten, die Steuerung externer Dienstleister, das kaufmännische Facility Management und vieles andere mehr. Diese Säule Objekt sehen wir also ganzheitlich, nämlich technisch und kaufmännisch.

Nun zur dritten Säule: Damit die ersten beiden Säulen überhaupt funktionieren können, braucht es eine Menge an internen Unterstützungsleistungen, die wir Services nennen. Das beginnt beim Bereich Entwickeln und Bauen für große (Um)Bauprojekte. Dort wird unser umfassendes Neubauprogramm entwickelt, gesteuert und umgesetzt. Auch Entwicklung und Planung großer Modernisierungen fallen in diesen Bereich – eine bedeutende Zukunftsaufgabe auch vor dem Hintergrund der Energiefrage und des Klimaschutzes. Zu den Services gehören zudem Personalmanagement und interne Dienste, die IT und der Finanzbereich. Alles zentrale Funktionen die für das Gesamtsystem entscheidend sind. Personal und IT haben wir im Zuge der Neuorganisation aufgrund der Themenvielfalt und Komplexität getrennt und als eigenständige Bereiche aufgestellt.

Direkt an die Geschäftsführung angedockt gibt es schließlich zwei neue Stabsstellen, einmal für Unternehmenskommunikation und zum anderen für Steuerung und Kontrolle.

Unternehmenskommunikation umfasst dabei sowohl die digitalen als auch die analogen Kanäle in das unternehmerische Umfeld aber auch zu den Kunden. Über die Stabsstelle Steuerung und Kontrolle erfolgt nicht nur das Thema Controlling und Risikomanagement, sondern beispielsweise auch Compliance und Datenschutz. So viel zur Grundstruktur.

Es ist völlig klar und im Unternehmen fest verankert, dass jede Einheit, egal ob sie zur Säule Kunde, Objekt oder Services gehört oder als Stabsstelle organisiert ist, einen maßgeblichen Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten muss und auch leistet. Der Erfolgsfaktor ist letztlich das Zusammenspiel der einzelnen Einheiten.

Nun zum Einstieg in „New Work": Ein wesentlicher Teilaspekt der neuen Organisation ist ein erster Versuch zum Abbau von Hierarchien. Das gesamte Unternehmen ist nun stärker an Prozessen und Schnittstellen orientiert und nicht primär hierarchiegetrieben. Das heißt, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben mehr Gestaltungsspielraum, aber eben auch mehr Verantwortung. Absprachen finden nicht mehr nur auf der Ebene von Bereichsleitern statt, die dann die Ergebnisse „nach unten" kommunizieren, sondern alle Beteiligten an einer Schnittstelle stimmen sich ab. Die Kommunikation wird dadurch intensiver und Verantwortungsbereitschaft ist gefragt. Wir probieren im Funktionsbereich Kundenbetreuung diese Enthierarchisierung zunächst aus und ziehen 2023 eine erste Bilanz - danach entscheiden wir dann, wie wir damit weitermachen.

Wie wurde die Neuorganisation von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aufgenommen?

Bei so einem umfassenden Change Prozess gibt es naturgemäß eine große Bandbreite von Meinungen. Ein Teil der Mitarbeitenden meint, es wurde ein großer Aufwand be-

trieben, aber für sie persönlich habe sich bisher eher wenig geändert. Dann gibt es Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die zurückblicken und sagen, wir wissen noch gar nicht so genau, ob es jetzt wirklich besser wird als früher. Eine andere Gruppe sagt, das haben wir jetzt gemeinsam erarbeitet und jetzt setzen wir das frohen Mutes um. Schließlich gibt es die, die sagen, das ist unser gemeinsames Projekt, es hat sich schon jetzt etwas zum Besseren gewandelt. Diese Bandbreite gibt es immer - und wenn es diese Vielfalt an erster Resonanz nicht gibt, war der Prozess meist keine echte Veränderung. Ich stelle aber fest, dass die positive Stimmung bei weitem überwiegt und alle in die gemeinsam erarbeitete Richtung marschieren. Und zum Projekt gehört ja auch eine verankerte Evaluierung im nächsten Jahr, um zu überprüfen und gegebenenfalls nachzujustieren. Dennoch ziehen solche grundsätzlichen Änderungen im Unternehmen auch in gewissem Umfang personelle Veränderungen nach sich. Das muss vorher klar sein.

Welchen Vorteil haben die Mieterinnen und Mieter von der Neuorganisation?

Reorganisation ist weder ein Modethema noch Selbstzweck. Für die Mieterinnen und Mieter haben sich viele Kleinigkeiten geändert, die sich aber insgesamt zu einer großen Verbesserung summieren. Beginnen wir mit dem Grundsätzlichen: Die Digitalisierung ist in der Wohnungswirtschaft schon lange ein großes Thema. In der Pandemie hat uns unsere digitale Vorreiterrolle sehr geholfen, die wir in den Jahren 2015 bis 2018 vorangetrieben hatten. Heute erledigt etwa die Hälfte unserer Mieterinnen und Mieter ihre Kommunikation und Mieteranliegen über das digitale Mieterportal. Das ist ein großer Erfolg, auf den wir stolz sind. Das heißt aber nicht, dass wir die andere Hälfte der Kunden vergessen oder geringer schätzen. Unsere Philosophie ist deshalb, dass wir sowohl digital wie auch analog für unsere Mieterinnen und Mieter da sind. Wir brauchen auch künftig neben Technologien und Systemen die Menschen und Gesichter für unsere Kunden.

Wir haben in der Organisation als zweites die teils unklaren und schwer durchschaubaren Zuständigkeiten zwischen der Kundenbetreuung und der Objektbewirtschaftung aufgelöst. Für die Mieterinnen und Mieter gibt es ab sofort mit der Quartiersbetreuerin bzw. dem -betreuer nur noch eine direkte Ansprechpartnerin oder einen Ansprechpartner. In der Kommunikation haben wir deshalb Kontaktkanäle neu strukturiert: Digitales Mieterportal, festgelegte verlässliche

„Eine der größten Herausforderungen ist es, die gesetzlichen und politischen Vorgaben in Bezug auf die Reduktion des Kohlendioxidausstoßes zu erfüllen. Unser Klimapfad ist erstellt und legt die Ziele fest, die in 10, 20 und 25 Jahren erreicht werden sollen.“

Telefonsprechzeiten und persönliche Sprechzeiten im jeweiligen Quartier. Hierfür haben wir die Zahl unserer dezentralen Stadtteilbüros erhöht, diese sind in der Regel zweimal in der Woche besetzt. Wir haben also neben der Digitalisierung auch die Präsenz vor Ort und die Arbeit direkt in unseren Quartieren deutlich verbessert.

Der nächste große Punkt aus Kundensicht ist die Neuorganisation von Schadensmeldungen. So haben wir eine feste separate Schadenshotline eingerichtet, die sowohl telefonisch wie über das Mieterportal zu erreichen ist. An deren Ende sitzen drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die als Dispatcher die Meldungen direkt an unsere Objektbetreuer, externe Handwerker oder den eigenen Regiebetrieb weitergeben. Außerhalb der regulären Arbeitszeiten steht zudem ein zentraler Notdienst zur Verfügung.

Für die ehemaligen Hausmeister – jetzt Objektbetreuer – haben wir den Aufgabenkatalog präzisiert und vereinheitlicht und das Team an die Technische Objektbewirtschaftung angebunden.

In diesem Zusammenhang haben wir aber auch unseren Regiebetrieb neu aufgestellt. Bereits vor drei Jahren haben wir überlegt, ob wir ihn auflösen oder durch Aufbau weiterer Gewerke professionalisieren wollen. Wir haben uns für die zweite Variante entschieden und das kommt uns und damit auch den Mieterinnen und Mietern heute zugute: In Zeiten des Fachkräftemangels und Engpässen bei der Verfügbarkeit von Handwerksbetrieben können wir in Schlüsselgewerken nun auch auf unsere eigenen Fachkräfte zurückgreifen und dadurch einen großen Teil der notwendigen Reparaturen zügig erledigen. Diese Entwicklung setzen wir auch fort.

Welche Vorteile erwarten Sie durch die Neuorganisation für die Stadtbau?

Die größten Vorteile entstehen durch die klare Definition effizienter Prozesse, Abläufe und Schnittstellen. Dadurch können wir die Reibungsverluste bei den internen Abläufen und im Verhältnis zu den Mieterinnen und Mietern geringhalten. Das ist im besonderen Maße betriebswirtschaftlich relevant, Stichwort Effizienz, Kosten-Nutzen und Verwaltungsaufwendungen.

Durch den Einbezug von New-Work-Elementen wie flache Hierarchien, größere Eigenverantwortung, Aufstiegsmöglichkeiten und mobiles Arbeiten werden wir als Arbeitgeber attraktiver. Das ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Fachkräftemangels ein großer Vorteil. Aber hier sind wir noch nicht am Ziel. Wir müssen uns weiter überlegen, was notwendig ist, damit die Stadtbau Bestandteil sowohl der klassischen als auch von neuen Lebensentwürfen sein kann. Deshalb wollen wir künftig verstärkt auch geeigneten Quereinsteigern eine Chance bei uns geben.

Was sind die größten Herausforderungen für die Stadtbau in den kommenden Jahren?

Im Wesentlichen sind es vier Themenfelder:
Eine der größten Herausforderungen ist es, die gesetzlichen und politischen Vorgaben in Bezug auf die Reduktion des Kohlendioxidausstoßes zu erfüllen. Unser Klimapfad ist erstellt und legt die Ziele fest, die in 10, 20 und 25 Jahren erreicht werden sollen. Das erfordert aber einen sehr hohen personellen und finanziellen Aufwand, wir reden von mindestens 300 bis 350 Millionen Euro, die wir in den Bestand investieren müssen. Aber was bedeutet das für unser Ziel, „bezahlbaren Wohnraum" anzubieten? Die Kosten für das Wohnen werden sich erhöhen, wir haben im Moment eine durchschnittliche Kaltmiete im Bestand von 6,15 € pro Quadratmeter, das wird nicht zu halten sein. Um die Investitionen schultern zu können, wären mindestens zwei bis drei Euro mehr notwendig. Aber wie federt man eine solche Erhöhung für Menschen ab, die diese Mieten nicht bezahlen können? Eines ist sicher: Die Kosten für das Wohnen und auch die Kosten für die Energie werden dauerhaft steigen. Dies auszugestalten im Sinne eines sozial orientierten, kommunalen Wohnungsunternehmens ist die Kernaufgabe.

Die zweite wichtige Herausforderung bleibt der demografische Wandel. Dieser schlägt seit langem und mehr und mehr spürbar auf die gesamte Gesellschaft durch. In Bezug auf das Wohnen ergeben sich hier vor allem drei Fragestellungen: Neue Wohnformen auch für Ältere, Barrierereduzierung und Barrierefreiheit, sowie Stärken von Nachbarschaften zur Integration, aber auch gegen Vereinsamung.

Ein drittes Feld bleibt die dauerhafte digitale und technologische Entwicklung. Auch das wird uns als Branche erheblich fordern und neue Ideen und Herangehensweisen erfordern.

Und schließlich als viertes das Thema: Fachkräfte für die Stadtbau gewinnen und entwickeln: Persönlich ist es mir wichtig, alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter zu stärken, zu fördern und ihnen Freiräume zu eröffnen. Gerade die jungen Menschen gestalten ja ihre eigene Zukunft – sie sollen dies mit Freude und Selbstvertrauen tun aber auch mit guten Sach- und Fachkompetenzen. Die anderen werden aber nicht vergessen: Ein guter Generationenmix ist ein wichtiger Qualitätsbaustein und auch für unsere Unternehmenskultur prägend.

„Reorganisation ist weder ein Modethema noch Selbstzweck. Für die Mieterinnen und Mieter haben sich viele Kleinigkeiten geändert, die sich aber insgesamt zu einer großen Verbesserung summieren."

„Die größten Vorteile kommen durch die klare Definition der Prozesse, Abläufe und Schnittstellen. Dadurch können wir die Reibungsverluste bei den internen Abläufen und im Verhältnis zu den Mieterinnen und Mietern geringhalten."

Kundenbetreuung

digital und analog

Die Kundinnen und Kunden, also die Mieterinnen und Mieter, stehen bei der neuen Organisation der Stadtbau im Mittelpunkt. In der Säule **Kundenbetreuung** sind die Arbeitsbereiche Quartiersbetreuung und Kundenspezialisten (Kundenverwaltung, Forderungsmanagement und Sozialmanagement) zusammengefasst.

Wichtigste Neuerung ist, dass die **Quartiersbetreuer** das „Gesicht der Stadtbau" gegenüber den Mieterinnen und Mietern sind. Sie sind Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für alle Fragen. In Quartieren mit mehr als 200 Wohnungen gibt es ein Stadtteilbüro, das an zwei Tagen in der Woche besetzt ist. Zu festgelegten Zeiten sind die Quartiersbetreuerinnen und -betreuer zusätzlich telefonisch erreichbar. In der neuen Struktur können sie sich verstärkt auf die Anliegen der Mieterinnen und Mieter konzentrieren, da sie von einigen Aufgaben entlastet wurden, beispielweise sind sie nicht mehr für die Bearbeitung von Schadensmeldungen zuständig. Weniger ist die Arbeit damit aber nicht geworden, denn mit der Neuorganisation hat sich auch die Philosophie geändert. Die Quartiersbetreuerinnen und -betreuer sind nun auch für die Förderung der Nachbarschaft oder die Zusammenarbeit mit externen Akteuren zur Verbesserung der Situation im Quartier zuständig. Geblieben sind Aufgaben wie die Abnahme von Wohnungen bei Auszug, die Neuvermietung oder auch die Schlichtung von Konflikten zwischen Mieterinnen und Mietern oder Zwangsräumungen.

Durch die Neuorganisation ist der Bereich **Kundenverwaltung** entstanden. Hierzu wurde ein neues Team aufgebaut und die erforderlichen Geschäftsprozesse entwickelt. Die Kundenverwaltung arbeitet eng mit dem **Forderungsmanagement** zusammen. Dieses Team wird aktiv, wenn Mieten nicht bezahlt werden, wenn Kautionen fällig werden oder wenn Mieterinnen und Mieter in finanzielle Schwierigkeiten kommen und die Miete in Raten zahlen müssen. Neben der Tagesarbeit mit einem neuaufgestellten Team, geht es darum, die Prozesse zu digitalisieren.

Zur Säule Kundenbetreuung gehört auch das **Sozialmanagement**. Gemeinsam mit der Quartiersbetreuung kümmert es sich um sozial ausgewogene Bewohnerstrukturen, Inklusion, Integration, Wohnen im Alter und eine stetige Förderung von Nachbarschaftsentwicklung. Für ein intaktes Quartier sorgen soziale Institutionen, Schulen, Kindergärten, Vereine, Kirchengemeinden und Interessengruppen. Das Sozialmanagement beteiligt sich an der sozialen und infrastrukturellen Quartiersentwicklung. Durch den stetigen Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern und dem engen Netzwerk zu den Akteuren im Quartier verfügt die Schnittstelle über ein gut organisiertes Hilfesystem und nachhaltige unterstützende Beziehungen. Das Sozialmanagement bedient auch die Schnittstelle zur Stadt Würzburg in der Wohnungslosen- und Obdachlosenhilfe.

In der Säule **Kundenbetreuung** arbeiteten am 31. 12. 2021 insgesamt 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Davon waren zehn Quartiersbetreuer und elf Kundenspezialisten.

„Mit der Neuorganisation kamen für uns viele Schnittstellen hinzu, die wir bespielen müssen. Das kostet viel Zeit und Kraft. Aber die größere Entscheidungsfreiheit ist schon gut."

Jochen Büchs, Quartiersbetreuer

„Wichtige Ziele der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit unseren lokalen Akteuren sind die Entwicklung von Zusammengehörigkeitsgefühl und Quartiersidentität sowie eines positiven Stadtteilimages. Gemeinsam mit der Quartiersbetreuung können wir durch die Neuorganisation hier für jeden Stadtteil noch individueller und passgenauer den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden."

Mona Sieber, Sozialmanagement

„Früher konnte es schon passieren, dass du etwas vorgeschlagen hast und das wurde sofort abgeschmettert. Wenn du das zwei- oder dreimal erlebt hast, machst du nur noch Dienst nach Vorschrift. Jetzt haben wir ein eigenes Budget und können Dinge einfach machen."

Andrea Schrott, Quartiersbetreuerin

„Ich arbeite gerne mit mehr Selbstverantwortung. Es gibt sicherlich einige unter den Kollegen, die sagen, jetzt müssen wir das auch noch selbst entscheiden. Aber dass jemand vollkommen gegen die Neuorganisation ist, das glaube ich nicht."

Jessica Förster, Sozialmanagement/ Quartiersbetreuerin

„Wir sind auf dem richtigen Weg. Aber natürlich kommen immer wieder Dinge auf, die noch nicht zu Ende gedacht sind. Wenn aber alles geklärt ist, ist die Neuorganisation eine richtige Verbesserung."

Romy Sill, Forderungsmanagement

„Für mich hat sich alles geändert, als ich vor drei Jahren bei der Stadtbau angefangen habe, war ich im Kundenzentrum. Dann kam die Umstrukturierung, Corona und die Frage, wie geht es mit dem Kundenzentrum weiter? Als ich gefragt wurde, ob ich die Teamleitung Kundenverwaltung übernehmen will, habe ich ja gesagt."

Judith Pfister, Kundenverwaltung

Objektbewirtschaftung

kaufmännisch und technisch

Das Vermögen der Stadtbau sind ihre Objekte. Das Unternehmen besitzt rund 5.600 Wohnungen, die meisten davon sind 60 oder 70 Jahre alt. Das bedeutet viel Modernisierungsbedarf und ist eine große Herausforderung auch mit Blick auf die im Klimapfad festgeschriebenen Einsparziele bei Kohlendioxid. Auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Säule **Objektbewirtschaftung** wartet viel Arbeit. Die Säule besteht aus den Bereichen Technische Objektbewirtschaftung und Kaufmännische Objektbewirtschaftung.

Dem Bereich **Technische Objektbewirtschaftung** sind die operativen Einheiten Gebäudebestand und -technik, Dispatching/Schäden, Objektbetreuer (früher Hausmeister), Freiflächenmanagement und der Regiebetrieb zugeordnet. Im Bereich direkt arbeiteten am 31.12.2021 zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie kümmern sich insbesondere um den Bestand, um die Instandhaltung und die Schadensbehebung. Eine Neuerung ist das sogenannte Dispatching, eine Hotline, bei der telefonisch oder über das Mieterportal Schäden gemeldet werden, die dann direkt an die Objektbetreuer, externe Handwerksbetriebe oder den internen Regiebetrieb zur Behebung weitergeleitet werden. Dass ein Wohnungsbauunternehmen über eigene Objektbetreuer (früher Hausmeister) und sogar einen Regiebetrieb verfügt, ist keinesfalls selbstverständlich. Es erweist sich aber gerade in der heutigen Zeit als großer Vorteil. In Zeiten knapper Handwerker können viele Gewerke von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Regiebetriebes bearbeitet werden und die Aufgabenbreite für die Objektbetreuer wächst insbesondere durch mehr Gebäude- und Haustechnik.

Im Bereich **Kaufmännische Objektbewirtschaftung** sind alle betriebs- und wohnungswirtschaftlichen Themenfelder sowie das kaufmännische Portfoliomanagement verortet. Dazu zählen beispielsweise das Managen und Abrechnen der Betriebs- und Heizkosten. Dabei geht es nicht nur um die Abrechnung selbst, sondern auch um das dahinterliegende Facility- und Vertragsmanagement. Der Bereich stellt so sicher, dass es für alle relevanten Bewirtschaftungsaspekte entsprechende Dienstleistungs- und Versorgungsverträge gibt. Ziel hierbei ist die Sicherstellung der Nutzungsqualität der Immobilien bei gleichzeitiger Kostenoptimierung, auch um die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter im Rahmen zu halten. Auch die Organisation und Umsetzung der Mietenentwicklung ist im Bereich Kaufmännische Objektbewirtschaftung angesiedelt. Wichtig hierbei ist der wirtschaftliche Erfolg und gleichzeitig die Sicherstellung einer sozial orientierten Mietenpolitik. Dies wird auch durch die Beschaffung von Fördermitteln für Neubau- und Bestandsinvestitionen gewährleistet. Im Rahmen von Investitionsentscheidungen gibt der Bereich Empfehlungen und prüft vor Freigabe die Wirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen.

In der Säule **Objektbewirtschaftung** arbeiteten am 31.12.2021 insgesamt 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 48 in der Technischen Objektbewirtschaftung (einschließlich 13 in der Objektbetreuung, zehn im Freiflächenmanagement und 15 im Regiebetrieb). In der Kaufmännischen Objektbewirtschaftung waren fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

„Im vergangenen Sommer haben wir für unseren Gebäudebestand einen Erdgasliefervertrag mit Preissicherung über fünf Jahre abgeschlossen. Würde ich denselben Vertrag heute abschließen, müsste ich mindestens das Vierfache bezahlen. Von diesem langfristigen Vertragsabschluss profitieren unsere Mieterinnen und Mieter derzeit enorm.“

Matthias Michalik, Bereichsleiter
Kaufmännische Objektbewirtschaftung

„Die gesamte Führungsriege in der Technischen Objektbewirtschaftung ist neu, das bringt viel Input von außen mit sich und auch eine andere Sichtweise auf vergangene Abläufe.“

Andreas Ehehalt, Bereichsleiter
Technische Objektbewirtschaftung

„Bei der Umsetzung der Reorganisation sind wir in der Anfangsphase. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen sich erst an ihre neue Verantwortung gewöhnen. Gleichzeitig bedarf es aber auch einer Anpassung der Unternehmenskultur, die es den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erlaubt, neue und eigene Umsetzungswege zu gehen.“

Matthias Michalik,
Bereichsleiter Kaufmännische Objektbewirtschaftung

„Durch die Reorganisation ist der Abstimmungsbedarf an den Schnittstellen gewachsen. Wenn aber jeder mit jedem aktiv zusammenarbeitet, entsteht ein besseres Verständnis für den Anderen, aber auch für sich selbst.“

Andreas Ehehalt,
Bereichsleiter Technische Objektbewirtschaftung

„Ich habe für meinen Bereich den Anspruch, dass unsere Mieterinnen und Mieter spüren, dass sich durch neue Vorgehensweisen etwas zum Positiven verändert. Im nun zugeordneten Facility- und Vertragsmanagement gab es in der Vergangenheit beispielsweise viele unstrukturierte Dienstleistungsverträge und Prozesse. Jetzt werden verbindliche Standards definiert, entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen und die notwendige Qualitätssicherung betrieben. Im Ergebnis kommt das sowohl über günstige Betriebskosten als auch durch die verbesserte Qualität direkt vor Ort bei unseren Mieterinnen und Mietern an.“

Matthias Michalik,
Bereichsleiter Kaufmännische Objektbewirtschaftung

„Durch die Reorganisation haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mehr Eigenverantwortung in ihren Teilgebieten. Das bringt ihnen mehr Freude, weil sie ihre Stärken einsetzen, sie müssen sich aber auch mit ihren Schwächen auseinandersetzen, die werden natürlich auch sichtbar.“

Andreas Ehehalt,
Bereichsleiter Technische Objektbewirtschaftung

Andreas Brust, Bereichsleiter Personal und Interne Dienste
Matthias Schubert, Bereichsleiter Entwickeln und Bauen
Markus Unger, Bereichsleiter Finanzen
Andreas Weber, Bereichsleiter IT und Digitalisierung

Services

bauen, finanzieren, beraten, digitalisieren

In der Säule **Services** sind die Funktionen zusammengefasst, die es der Kundenbetreuung und der Objektbewirtschaftung erst ermöglichen, erfolgreich zu arbeiten. Im Einzelnen sind dies der Bereich Personal und Interne Dienste, der Bereich Entwickeln und Bauen, der Bereich IT und Digitalisierung sowie der Bereich Finanzen.

Im Rahmen der Reorganisation wurde auch der Bereich Interne Dienste neu bewertet. Die Fokussierung auf das Schwerpunktthema Personal wird nun auch durch die neue Bereichsbezeichnung **Personal und Interne Dienste** unterstrichen. Dies hängt vor allem mit den Herausforderungen zusammen, die sich als Folge des demografischen Wandels und veränderter Ansprüche an das Thema Arbeit ergeben. Die Geschäftszentrale und der technische Betrieb bilden wichtige Teile des Bereichs. Herausgelöst wurde hingegen das Themenfeld der IT-Struktur und der digitalen Transformation.

Der neue Bereich **IT und Digitalisierung** ist Ausdruck des hohen Stellenwertes, den die Stadtbau diesem Thema beimisst. Schwerpunkt des Bereichs ist dabei die strategische Weiterentwicklung der gesamten IT-Landschaft um heutige und zukünftige Geschäftsprozesse bestmöglich digital zu unterstützen. Neben dem strategischen IT Management werden im Bereich deshalb – ganz im Sinne des Wandels – auch entsprechende Umsetzungsprojekte gebündelt.

Die Aufgaben des Bereichs **Entwickeln und Bauen** lassen sich unter drei Themen zusammenfassen: Neubau, große Bestandsvitalisierung und An- und Verkauf von Immobilien. Nachdem die vergangenen Jahre von großen Neubauprojekten (Hubland I und II, Grombühl) geprägt waren, wird die Herausforderung der kommenden Jahre in der baulichen Sicherung der Vermietbarkeit und der Umsetzung der Klimaschutzziele im Bestand liegen.

Der Bereich **Finanzen** ist für die Hauptbuchhaltung, die Darlehensbuchhaltung, die Bilanzierung, die Finanzierung, die Planung und den Jahresabschluss zuständig. Die Anforderungen der Stakeholder an die Tiefe der Zahlen sind in den vergangenen Jahren größer geworden. Auch die neue Finanzierungsform der Namensschuldverschreibung stellt hohe Anforderungen an das Zahlenwerk. Die Reorganisation macht sich vor allem an mehr und neuen Schnittstellen bemerkbar.

In der Säule Services arbeiteten zum 31.12.2022 über alle Bereiche 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

„Die Schnittstellen sind mehr geworden, ich muss mehr kommunizieren. Eine große Veränderung sind die Kennzahlen. Da die Quartiersbetreuerinnen und -betreuer keinen direkten Vorgesetzen mehr haben, werden sie über Kennzahlen gesteuert. Diese Zahlen müssen wir liefern."

Markus Unger,
Bereichsleiter Finanzen

„Das Unternehmen ist heute organisatorisch wesentlich breiter und tiefer aufgestellt. Das fordert."

Matthias Schubert,
Bereichsleiter Entwickeln und Bauen

„Die flachen Hierarchien machen nicht alles komplexer. Im Gegenteil: Die Umwelt ist komplexer geworden, darauf muss das Unternehmen mit flachen Hierarchien reagieren."

Andreas Weber,
Bereichsleiter IT und Digitalisierung

„Meine Aufgabe ist es, die bestehenden Prozesse im Bereich Personal zu überprüfen und zu überarbeiten. Darüber hinaus steht die Digitalisierung im Personalbereich durch die Einführung eines neuen HR-Systems – das nicht nur verwaltet - an oberster Stelle. In meiner Rolle sehe ich mich daher als Berater von Geschäftsführung, Führungskräften und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um diese in ihrer Arbeit zu unterstützen.

Andreas Brust,
Bereichsleiter Personal und Interne Dienste

„Wir müssen mit der Zeit gehen, die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber hochhalten und sinnstiftende Arbeit anbieten. Hier gilt es nicht nur auf das Gehalt zu schauen, sondern – wie bei einem Blumenstrauß – auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mitarbeiter oder Bewerber eingehen zu können. Auch dürfen wir nicht nur die jungen Leute im Blick haben. Es ist auch essenziell die heutigen Middle-Agers zwischen 40 – 60 im Blick einzubeziehen, die noch einige Berufsjahre vor sich haben und wir als Unternehmen von deren immensen Erfahrungsschatz profitieren können."

Andreas Brust,
Bereichsleiter Personal und Interne Dienste

Stabsstellen

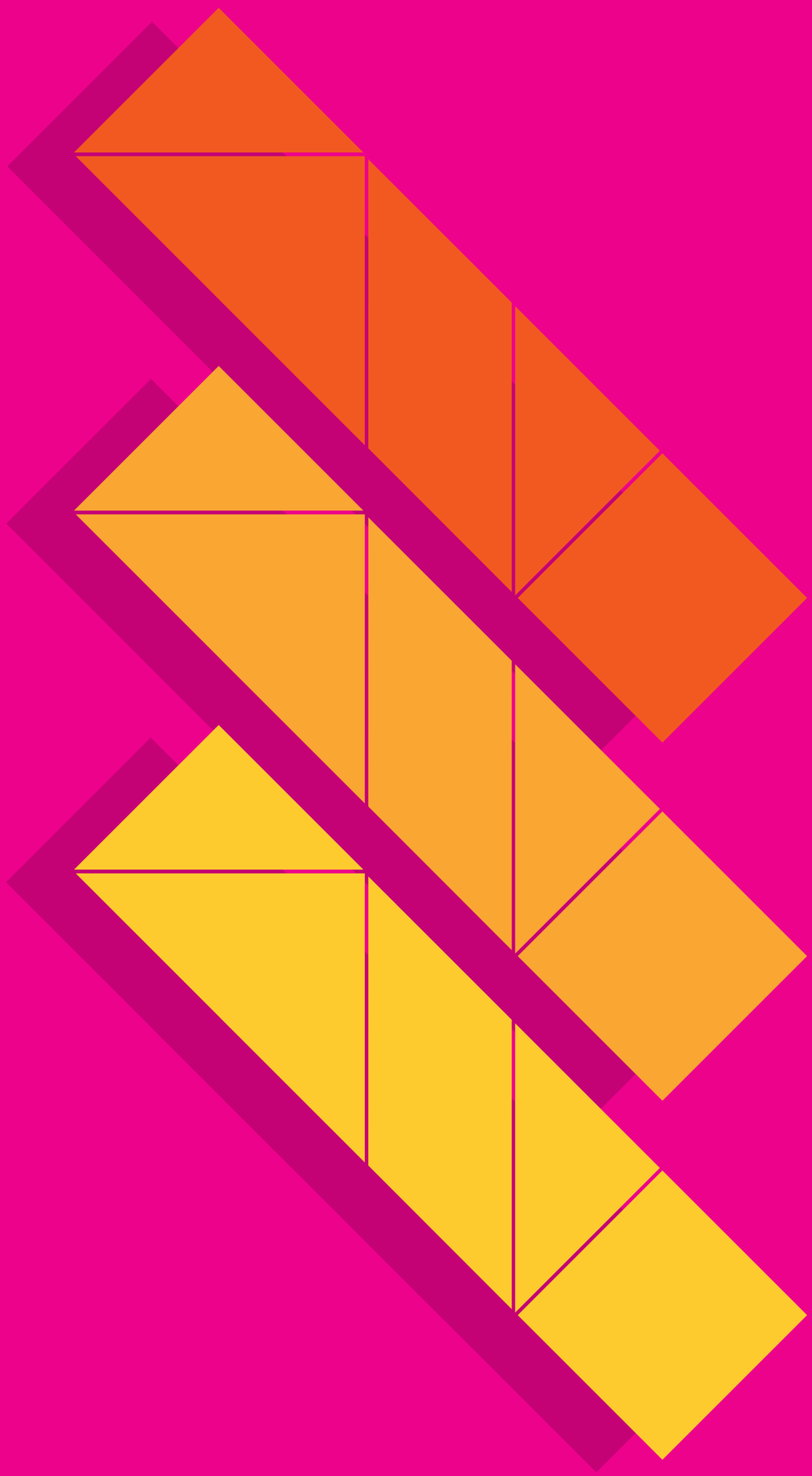
steuern und kommunizieren

Mit der Reorganisation wurden zwei direkt an die Geschäftsführung angedockte Stabsstellen gebildet: Unternehmenskommunikation sowie Steuerung und Kontrolle.

Die Stabsstelle **Unternehmenskommunikation** hat die Aufgabe, eine konsistente Kommunikation der Stadtbau nach innen und außen zu gewährleisten. Es geht darum, dass Botschaften und Aussagen einheitlich sind, um so eine stärkere Kommunikationswirkung zu entfalten. Zum Arbeitsgebiet der Stabsstelle gehört die Erarbeitung von Kernbotschaften, die Koordination von Aussagen, Pressearbeit sowie die Betreuung der Kommunikationskanäle wie Mietermagazin, Webseite, Instagram und Intranet.

Steuerung und Kontrolle ist die zweite neuentstandene Stabsstelle. Ihre Aufgabe ist es unter anderem, Systeme und Kennzahlen zu entwickeln, die es erlauben, das Unternehmen beziehungsweise Unternehmensteile auch ohne eine straffe hierarchische Struktur zu steuern und controllen. Eine der wichtigsten Aufgaben ist die Entwicklung eines Quartiersinformationssystems. Darin sind Kennzahlen enthalten, an denen sich Erfolg bzw. Verbesserungsbedarf im Kerngeschäft direkt auf Stadtteilebene messen lässt. So beinhaltet das BI-Tool Daten, die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die tägliche Arbeit erleichtern sollen, wie beispielsweise Struktur der Mieten, Fluktuation, Budgetdarstellungen oder Auftragsübersichten. Weitere wichtige Aufgaben der Stabsstelle „Steuerung und Kontrolle" ist das Reporten von Kennzahlen und Berichten, sowie das Aufstellen und Überwachen der Budgets. Hinzu kommen die Themen Compliance, Risikomanagement, Prozessführung in der Erstellung des Bauprogramms und weitere übergreifende Aufgaben.

In den Stabsstellen der Stadtbau arbeiten drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



1. Grundlagen des Unternehmens 38

2. Wirtschaftsbericht 39
2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen 39
2.2 Geschäftsverlauf 42
2.2.1 Immobilienwirtschaft 42
2.2.2 Grundstücksverkehr 44
2.3 Lage des Unternehmens 44
2.3.1 Vermögenslage 44
2.3.2 Finanzlage 45
2.3.3 Ertragslage 46
2.4 Nicht finanzielle Leistungsidikatoren 46

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 48
3.1 Prognosebericht 48
3.2 Risikobericht 49
3.2.1 Risikomanagementsystem 49
3.2.2 Risiken 50
3.3 Chancenbericht 53

4. Finanzinstrumente 54

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 rund 5.550 vermieteten und rund 110 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 Neubauvorhaben, den absehbaren erheblichen wirtschaftlichen, politischen und demografischen Veränderungen erfolgreich zu begegnen. Das Unternehmen sieht sich als Teil der sozial orientierten Wohnungswirtschaft gleichzeitig der Erhaltung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verpflichtet.

Neben dem Hauptbetätigungsfeld, der Bestandsbewirtschaftung, ist die Stadtbau darüber hinaus insbesondere in der Neuerstellung von Mietwohnungen auf eigenen bzw. angekauften Grundstücken tätig. Das Unternehmen ist zudem 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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und dem-zufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu aufkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirt-

schaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Lokales Umfeld

Ende 2021 lebten in der Stadt Würzburg 129.437 Einwohner (mit Hauptwohnung) in rund 81.600 Haushalten. Die Zahl der Einwohner blieb annähernd konstant.

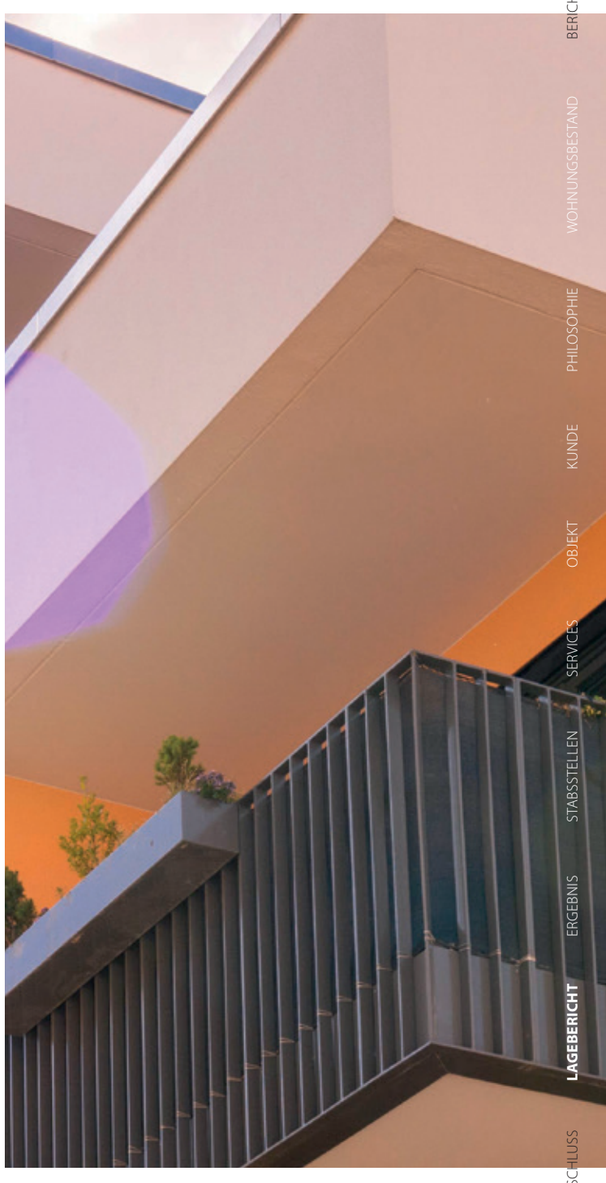
Wesentliche Ursache für einen minimalen Anstieg der Bevölkerungszahlen sind Wanderungsgewinne. Dem entgegen wirkten leichte Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

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.

83,7 % 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. Wohnungsengpässe 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 5.550 Wohnungen knapp zehn Prozent des lokalen Wohnungsmarktes. Der Wohnungsbestand erhöht sich durch derzeit laufende Neubauvorhaben um mindestens weitere 112 Wohneinheiten.

Das derzeit in Fortschreibung befindliche städtische Handlungskonzept Wohnen geht für die Wohnungsmarktentwicklung in den nächsten Jahren von einer Fortsetzung der aktuellen Marktlage aus: Die positiv prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, der anhaltende Trend zur Singularisierung von Haushalten und der weitere Zuzug von Studierenden und Auszubildenden wird die Situation am Wohnungsmarkt weiter prägen. Die Wohnungsmarktstudie empfiehlt daher, dass auch weiterhin in allen Wohnungsmarktsegmenten und dabei insbesondere im preiswerten Segment neuer zusätzlicher Wohnraum zu schaffen ist.

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 2021 umfasste es vor allem die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der dazugehörenden Gewerbeeinheiten.

Wohnungswirtschaftliche Aspekte

Der bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 5.534 eigene Wohnungen und 25 von der Stadt Würzburg gepachtete Wohneinheiten mit insgesamt 355.800 m² Wohnfläche.

Der eigene Bestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 482 Wohnungen. Die Bestandserhöhung resultiert aus dem Ankauf eines Bestandportfolios (312 Wohnungen), der Fertigstellung des Bossivertels im Stadtteil Grombühl (146 Wohnungen) und dem Bau von zwei Holzhybridhäusern im Stadtteil Zellerau (24 Wohnungen).

Etwa 62,6 % 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 Baukosten und 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 stiegen gegenüber dem Vorjahr um 5,3 % auf T€ 25.743. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf dem Ankauf des Bestandsportfolios, der erstmaligen Vermietung der im Jahr 2021 fertiggestellten Neubaumaßnahmen sowie moderaten Vergleichsmietenerhöhungen und Mietpreisanpassungen zur Umsetzung des Mietenkonzeptes.

	Wohnungen	Wohnfläche m²	Gewerbe	Gewerbefläche m²	Wohn-/Gewerbefläche m²	Garagen	Stellplätze
Stadtbau	5.534	354.254	58	14.941	369.195	1.455	1.206
Städt. Objekte	25	1.505	21	4.767	6.272	1	0
Insgesamt	5.559	355.759	79	19.708	375.467	1.456	1.206

Der Marktanteil an Mietwohnungen in Würzburg beträgt etwa 9,7 %. Alle Wohnungen befinden sich im Stadtgebiet. Räumliche Schwerpunkte des Bestandes sind die Stadtteile Zellerau (37,3 %), Heuchelhof (14,9 %), Lindleinsmühle (13,7 %) und Frauenland (11,0 %). 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.

Die Mieteinnahmen entsprachen weitestgehend den Planungsansätzen.

	2017	2018	2019	2020	2021
Mieteinnahmen in T€	22.220	23.426	23.949	24.441	25.743

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum lag im Mittel des Berichtsjahres 2021 bei € 6,15 je m² Wohnfläche gegenüber € 5,99 je m² im Mittel des Jahres 2020.

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettokaltmiete / m² in €	5,53	5,75	5,88	5,99	6,15

Die Durchschnittsmiete von € 6,15 je m² im Berichtsjahr 2021 entspricht ebenfalls den Planungsansätzen.

Die Kaltmiete liegt bei etwa 24,6 % der Wohnungen zum Teil deutlich unterhalb von € 5,00 je m² Wohnfläche und bei weiteren 52,0 % des Bestandes zwischen € 5,00 und € 7,00 je m². 23,4 % des Bestandes liegen oberhalb von € 7,00 je m² Wohnfläche.

Die Mietpreisspanne liegt aufgrund der breiten Streuung von Qualitäten und Standards im Altbaubestand zwischen € 4,00 und € 10,00 je m², im geförderten Neubau nach Abzug der Subjektförderung zwischen € 4,35 und € 7,50 je m² und im frei finanzierten Neubau zwischen € 8,09 und € 13,00 je m².

Die offenen Mietforderungen, ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen, beliefen sich zum Ende 2021 auf rund T€ 317. Dies entspricht 1,2 % der jährlichen Mieteinnahmen. Im Vergleich zu den Werten seit 2017 befindet sich diese Kennzahl im unteren Bereich.

	2017	2018	2019	2020	2021
Mietrückstände abs. in T €	345	304	246	286	317
Mietrückstände in %	1,6	1,3	1,0	1,1	1,2

Die Fluktuation lag im Geschäftsjahr 2021 bei 7,1 %. Bereinigt man diese Quote um notwendige Mieterwechsel im Zuge von Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen, beträgt die Quote lediglich 6,4 %. 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 ergeben sich die zentralen Herausforderungen für die Investitionsentscheidungen.

Insbesondere die Herausforderungen im Bereich Qualitätsstandards, Energieeffizienz und Klimaschutz 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. Aktuell sind hier das 2021 fertiggestellte Quartier Bossiviertel im Stadtteil Grombühl, sowie der Neubau der Holz/Hybridhäuser in der Frankfurter Straße zu nennen. Zusätzlich erfolgt Wohnungsneubau im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtteils Hubland auf erworbenen eigenen Baulandflächen.

Auch das Jahr 2021 war von hoher Investitionstätigkeit geprägt. Die Gesamtinvestitionen beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 55.483,9. Erstmalig wurde auf Basis von Gesellschafterbeschlüssen in den Ankauf von Bestandswohnungen investiert.

Zudem entfielen T€ 8.506,0 auf Maßnahmen in den Gebäudebestand und T€ 11.474,5 auf drei Neubauvorhaben als Ersatz bzw. als Erweiterung des Wohnungsbestandes.

	2017	2018	2019	2020	2021
Neubau in Mio. €	21,1	12,6	16,5	19,1	11,5
Ankauf in Mio. €	0,0	0,0	0,0	0,0	35,5
Modernisierung in Mio. €	0,8	2,6	3,7	2,3	1,1
Instandhaltung in Mio. €	7,2	6,4	6,3	6,5	7,4
Gesamt in Mio. €	**29,1**	**21,6**	**26,5**	**27,9**	**55,5**

Investitionsschwerpunkte im Bestand waren Modernisierungen, die Aufwertung von Wohnumfeld und Freiflächen sowie laufende und geplante Instandhaltungsmaßnahmen. 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€ 21.500,0 bis T€ 21.700,0, für die Modernisierungstätigkeit bei T€ 1.200,0 bis T€ 1.300,0 und für Instandhaltungsaufwendungen bei T€ 8.500,0 bis T€ 8.600,0. Die Abweichungen im Bereich Neubau und Modernisierung sind durch langsamer verlaufende Baumaßnahmen aufgrund der durch die Coronavirus-Pandemie notwendigen Schutzmaßnahmen, Verzögerungen und Verschiebungen hervorgerufen. Der Instandhaltungsansatz wurde verringert, um mehr Eigenmittel für die Investition in den Kauf der Bestandswohnungen zu generieren. Der Ankauf der Bestandswohnungen war zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht absehbar.

2.2.2 Grundstücksverkehr

Die Gesellschaft veräußerte aus Ihrem Anlagevermögen eine Teilfläche in der Grombühlstraße an einen Investor zu einer von der Stadt Würzburg befürworteten Grundstücksentwicklung.

Zudem verkaufte die Stadtbau Würzburg aufgrund fehlender unternehmensstrategischer Bedeutung eine Doppelhaushälfte im Stadtteil Zellerau.

Grundstücksbestand der Stadtbau 31.12.2021	Größe	Verwertungsstand / -ziel
Nürnberger Straße 97076 Würzburg (ehem. Feuerwehrschule)	2.651 m²	Verwertung im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Faulenbergkaserne
Am Schwarzenberg 9/11 97078 Würzburg (ehem. Ladenzentrum)	2.274 m²	Eigennutzung bzw. Verwertung in der Prüfungsphase
Klosterstraße 42-46 97084 Würzburg (Zehnthof Heidingsfeld)	3.634 m²	Es wurde ein Bieterverfahren durchgeführt. Über die Bauvoranfrage des Interessenten ist noch nicht entschieden

Im Rahmen eines Bieterverfahrens wurde auf Basis eines Gesellschafterbeschlusses im Jahr 2021 ein Immobilienportfolio mit insgesamt 312 Bestandswohnungen angekauft. Je zirka die Hälfte der Wohnungen befindet sich im Stadtteil Heuchelhof sowie im Stadtteil Lengfeld. Im Portfolio befanden sich des Weiteren 95 Garagen, 79 Stellplätze sowie 154 Tiefgaragen-Stellplätze.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Vermögenslage

Das Vermögen der Stadtbau Würzburg zum 31.12.2021 setzt sich wie folgt zusammen:

Vermögensstruktur	2021 in T€	2020 in T€
Langfristige Investitionen	328.540,2	291.082,0
Grundstücksvorräte und Erschließungen	82,8	82,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	19.731,3	18.198,7
Bilanzsumme	**348.354,3**	**309.363,5**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 38.990,8 erhöht und beträgt T€ 348.354,3.

Auf der Aktivseite der Bilanz haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch den Kauf der Bestandswohnungen 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 die gestiegenen unfertigen Leistungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Kapitalstruktur zur Finanzierung des Unternehmens gestaltet sich wie folgt:

	2021 in T€	2020 in T€
Eigenmittel	105.957,3	102.233,1
Langfristiges Fremdkapital	214.301,4	186.923,7
Kurzfristiges Fremdkapital	28.095,6	20.206,7
Bilanzsumme	**348.354,3**	**309.363,5**

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhten sich die Eigenmittel durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021. Dieser Erhöhung steht der Verbrauch aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung gegenüber.

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

Die Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals ist auf höhere sonstige Rückstellungen und gestiegene Erhaltene Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 32,1 % auf 29,8 % deutlich verringert.

Die Eigenmittelquote verringerte sich ebenfalls von 33,0 % auf 30,4 % der Bilanzsumme.

Die Planwerte lagen bei 30,6 % für die Eigenkapitalquote und 31,4 % für die Eigenmittelquote.

Grund für die Planungs-Abweichung der Eigenkapital- u. Eigenmittelquote ist der zum Planungszeitpunkt nicht vorhersehbare, überwiegend durch Fremdkapital finanzierte Ankauf der Bestandswohnungen.

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:

	2021 in T€	2020 in T€
Liquide Mittel am 01.01.	4.514,7	3.137,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	21.052,6	17.463,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-45.609,0	-22.809,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	25.243,9	6.724,0
Liquide Mittel am 31.12.	**5.202,2**	**4.514,7**
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA / SG	10.295,9	9.131,3

Der geplante Finanzmittelendbestand zum 31.12.2021 lag zwischen T€ 5.400,0 und T€ 5.500,0.

Der hohe Anstieg der Auszahlung beim Cashflow aus Investitionstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr ist auf den Kauf der Bestandswohnungen zurückzuführen. Entsprechend erhöhte sich durch die überwiegende Fremdkapitalfinanzierung dieser Investition die Einzahlung beim Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bezogen auf das Vorjahr.

Derzeit bestehen Kreditlinien in Höhe von rund T€ 32.000,0, die mit rund T€ 1.000,0 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 2021 setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2021 in T€	2020 in T€
Immobilienwirtschaft Ergebnis aus Hausbewirtschaftung	5.703,4	6.502,5
Bau-/Modernisierungstätigkeit	-265,8	-324,8
Kapitalbereich	36,0	43,7
Sonstiger Bereich	-1.071,8	-3.279,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-5,3
Jahresüberschuss	**4.401,8**	**3.036,8**

Das Ergebnis im Kerngeschäft verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 899,1. Hervorgerufen ist dies überwiegend durch höhere Sollmieten. Gegenläufig wirken sich gestiegene Instandhaltungskosten und Personalkosten sowie höhere Abschreibungen auf den Immobilienbesitz aus.

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

Der Kapitalbereich beinhaltet die Zinserträge für Bausparguthaben.

Das Ergebnis im Sonstigen Bereich ist insbesondere durch die weitere Erhöhung der Rückstellung für die voraussichtliche Kostenbeteiligung an der Sanierung von Tiefgaragen im Stadtteil Heuchelhof beeinflusst. Dem steht im Wesentlichen der Zinsertrag auf die an die Finanzverwaltung zu Unrecht abgeführten Umsatzsteuerbeträge sowie der Gewinn aus dem Verkauf von Objekten des Anlagevermögens gegenüber. Darüber hinaus sind sonstige diverse einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge diesem Bereich zugeordnet.

Die Erhöhung gegenüber dem Planergebnis von T€ 1.300,0 bis T€ 1.500,0 ergibt sich im Wesentlichen aus den niedrigeren Instandhaltungskosten sowie dem höheren Gewinn aus Verkäufen des Anlagevermögens und den nicht geplanten Zinserträgen im Zusammenhang mit der erstatteten Umsatzsteuer. Dies führte insgesamt zu einer Überkompensation der höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zur Planung.

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2021 ist gut.

2.4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen insgesamt 107 Mitarbeiter. Die Mitarbeiterstruktur in den Geschäftsbereichen (GB) und Zentralbereichen (ZB) stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

Bereich	Vollzeit	Teilzeit	Freist. ATZ	Gesamt
Geschäftsführung	1	-	-	1
Sekretariat des GF	1	-	-	1
Stabsstelle	3	-	-	3
ZB Interne Dienste	4	4	-	8
ZB Finanzen	1	4	-	5
Quartiersbetreuung	9	1	-	10
Kaufm. Objektbewirtschaftung	3	2	-	5
Kundenspezialisten	5	5	1	11
Techn. Objektbewirtschaftung	43	5	-	48
davon Kfm. Mitarbeiter	8	2	-	10
Hausmeister	12	1	-	13
Freiflächenmanagement	10	-	-	10
HW Regiebetrieb	13	2	-	15
ZB Entwickeln & Bauen	10	2	-	12
Azubi	3	-	-	3
Stadtbau Würzburg gesamt	**83**	**23**	**1**	**107**

Zusätzlich hierzu stehen 11 Personen in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis. Drei Mitarbeiterinnen befinden sich in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2021 sah einen Personalaufwand in Höhe von T€ 5.400,0 bis T€ 5.500,0 vor. Aufgrund der Nachbesetzung der unbesetzten Stellen im Jahr 2021 und der personellen Stärkung des Regiebetriebes gemäß dem Businessplan für diesen Unternehmensteil erhöhte sich der Personalaufwand auf T€ 5.912,3.

Personalaufwand in T€	2021	2020
Löhne und Gehälter brutto	4.586,0	3.929,8
Sozialaufwand	921,5	782,3
Aufwendungen für Altersversorgung	404,8	371,3
Gesamtaufwand	**5.912.3**	**5.083,4**

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 komplexerer Aufgaben sowie Effizienz und Effektivität.

Im Berichtsjahr konnte ein umfassendes Organisationsprojekt zur Neustrukturierung des Unternehmens weitestgehend abgeschlossen werden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 20.12.2021) 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 wird diese Herausforderung noch größer. Dies bedeutet einen steigenden Investitionsbedarf im Bestand. Die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen und das noch günstige Zinsniveau rechtfertigen dennoch eine kontinuierlich hohe Investitionstätigkeit.

Die Anpassung des Wohnungsportfolios an die künftigen Erfordernisse wird die zentrale Daueraufgabe. Vorgesehen sind regelmäßig ca. T€ 6.500,0 bis T€ 8.000,0 im Jahr für Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung, Verkehrssicherung und Wohnumfeld.

Im Jahr 2022/23 wird der zusätzliche Investitionsbedarf zur Umsetzung des Klimapfads zur Erreichung der vorgegebenen Ziele zur Reduzierung des Treibhausgasausstoßes ermittelt.

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

Für das zweite Wohnungsbauprojekt im neuen Stadtteil Hubland mit 112 Wohnungen ist der Baubeginn erfolgt.

Die aktuellen und absehbaren Entwicklungen der 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 zeichnet sich ein immenser Investitions- und Kapitalbedarf ab und bereits absehbar erhebliche Zielkonflikte zwischen CO2-Reduzierung und bezahlbaren Mieten.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung mit Stichtag Ende 2021 ein negatives Jahresergebnis für 2022 von rund T€ 300. bis T€ 500,0.

Einen negativen Sondereinfluss auf Ertrags- und Finanzlage stellt der Ankauf des Bestandsportfolios in Hochhäusern der 70er Jahre dar.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhen sich im Jahr 2022 durch Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Mietenanpassungen an die Vergleichsmiete, Neubauzugängen sowie der Zugang an Bestandswohnungen des Vorjahres. Die geplante durchschnittliche Wohnungsmiete liegt zwischen € 6,20 und € 6,30 pro m².

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2022 insgesamt Fremdkosten für Instandhaltung von rd. T€ 7.500,0 bis T€ 7.600,0 erwartet.

Dies entspricht einem Betrag von € 20,43 pro m² Instandhaltungsaufwand bei derzeitiger Wohn- und Nutzfläche. Der geplante Personalaufwand liegt zwischen T€ 6.100,0 und T€ 6.200,0.

Die prognostizierte Eigenkapitalquote von 28,9 % für das Jahr 2022 resultiert aus dem geplanten Jahresergebnis aus den

Planungsrechnungen der Gesellschaft. Durch die Investitionen wird die Bilanzsumme voraussichtlich steigen, während das Eigenkapital durch den geringfügigen Verlust leicht sinkt.

Der, laut Finanzplan, prognostizierte Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit liegt für 2022 zwischen T€ 11.000,0 und T€ 11.500,0. Die Liquiditätsplanung der Gesellschaft sieht Ende 2022 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 zum Einfluss der weiterhin bestehenden Coronaviruskrise auf die Wirtschafts- und Finanzplanung für 2022 sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Quantitative Angaben zum Einfluss 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 die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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 im Berichtsjahr 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.

3.2.2 Risiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- 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.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

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 wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Aus der Coronavirus-Pandemie ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 Vermietungsrisiko besteht 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 nicht eingehalten werden können 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.

Das Risiko aus der Kostenbeteiligung an der Sanierung der Tiefgaragen im Stadtteil Heuchelhof wird laufend beobachtet und bei Bedarf fortgeschrieben. Die gebildete Rückstellung erhöhte sich im Berichtsjahr insbesondere durch den Zugang weiterer Tiefgaragenstellplätze im Zuge des Ankaufs von Beständen am Standort Heuchelhof in Höhe von T€ 2.270,0.

Die Integration des Ankaufs von 312 Bestandswohnungen in Hochhäusern der 70 er Jahre in die Wirtschafts- und Finanzplanung sowie in das Risikomanagementsystem ist erfolgt.

Trotz sorgfältig vor dem Ankauf und der Gesellschafterbeschlüsse durchgeführter Prüfungen der Auswirkungen auf das Unternehmen besteht hier nach wie vor ein Risiko von Verschlechterungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Auswirkungen auch auf die Investitionsplanung treten wie erwartet ein.

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 2021 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 ergeben. Zusätzlich kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Der Ukrainekrieg verschärft diese Problemlagen zusätzlich. Das Unternehmen rechnet auch in Zukunft mit stärker anziehenden 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 Neuaufstellung des eigenen Handwerkerregiebetriebs seit 2019 bewährt sich in diesen Rahmenbedingungen in besonderem Maße.

Im Neubau werden Alternativen zur konventionellen Bauweise entwickelt. Ansatzpunkte 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 Berichtsjahr 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 werden 2022 bis auf Objektebene verfeinert. Außerdem wird 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 für breite Schichten der Bevölkerung erheblichen sozialen Sprengstoff dar.

Personalmanagement
Es besteht das Risiko, dass aufgrund Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für die Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow ergeben. Dem wirkt das Unternehmen mit verstärkter Ausbildung und gezielten Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

Das Unternehmen ergreift aktiv die Chance, geeignete Mitarbeiter aus anderen Branchen zu rekrutieren.

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-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das Interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen 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 2021 erneuert und Anfang 2022 in den Gremien beschlossen.

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 einer sich verändernden Situation auf den Kapitalmärkten rechnet die Unternehmensleitung aber mit wachsenden Risiken durch ansteigende Zinsen.

Die in den letzten durchgeführten Investitionen sind allerdings durch langlaufende 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.

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
Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich noch durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

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 Anpassung der Unternehmensstrategie insbesondere im Bereich der Investitionsschwerpunkte erforderlich.

4. Finanzinstrumente

Grundsätzlich zielt das Management 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.

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 Sicherungsinstruments direkt abgesichert ist.

Durch eine optimale Abstimmung zwischen Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträgen kann eine hohe Sicherheit gewährleitet 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.

Würzburg, 25.03.2022

Hans Sartoris
Geschäftsführer

Bilanz

zum 31.12.2021

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**444.562,88**	481.459,35
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	311.794.366,58		233.744.162,72
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.690.802,19		3.773.535,66
Grundstücke ohne Bauten	82.794,12		82.794,12
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	106.026,65		106.026,65
Technische Anlagen und Maschinen	124.381,96		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	632.535,14		557.444,24
Anlagen im Bau	11.143.402,96		48.385.174,18
Bauvorbereitungskosten	556.642,15		350.843,32
Geleistete Anzahlungen	0,00	328.130.951,75	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		47.500,00	54.200,00
Anlagevermögen insgesamt		**328.623.014,63**	**287.535.640,24**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	48.927,55		48.927,55
Unfertige Leistungen	8.936.767,46		8.196.749,28
Andere Vorräte	206.131,25	**9.191.826,26**	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	138.967,13		296.558,54
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		230.000,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.432,54		42.451,71
Forderungen gegen Gesellschafter	94.941,40		3.628.826,20
Sonstige Vermögensgegenstände	235.037,22	**514.378,29**	228.961,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.202.175,08		4.514.689,25
Bausparguthaben	4.771.229,18	**9.973.404,26**	4.607.773,39
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	187,20		374,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	51.445,26	**51.632,46**	32.501,00
BILANZSUMME		**348.354.255,90**	**309.363.453,16**

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		**10.000.000,00**	10.000.000,00
Kapitalrücklage		**42.250.122,20**	41.939.428,84
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.846.780,48		5.846.780,48
Andere Gewinnrücklagen	41.448.816,08	**47.295.596,56**	38.412.031,30
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		**4.401.766,57**	3.036.784,78
Eigenkapital insgesamt		**103.947.485,33**	99.235.025,40
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	858.327,07		869.703,63
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.009.790,55		2.998.088,07
Sonstige Rückstellungen	15.088.906,95	**17.957.024,57**	8.224.479,07
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	186.312.495,04		185.538.934,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.130.543,15		
Erhaltene Anzahlungen	9.250.392,01		8.703.986,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung	447.318,61		362.538,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.870.944,17		3.037.675,66
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	335.642,82		331.273,74
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 101.513,14 (Vj.: € 59.034,27)	102.410,20	**226.449.746,00**	61.749,07
BILANZSUMME		**348.354.255,90**	**309.363.453,16**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (01.01. BIS 31.12.2021)	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.396.970,47		32.898.146,35
b) aus Verkauf von Grundstücken			0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	26.073,91		79.625,55
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	95.974,78	**34.519.019,16**	95.842,43
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**740.018,18**	203.744,07
Andere aktivierte Eigenleistungen		**722.712,25**	520.122,86
Sonstige betriebliche Erträge		**2.230.526,36**	1.320.819,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.388.237,33		11.716.884,47
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	341,53		500,67
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	29.071,48	**13.417.650,34**	40.225,04
Rohergebnis		**24.794.625,61**	**23.360.690,56**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.586.015,04		3.929.776,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 404.778,28; (Vj.: € 371.274,04)	1.326.268,22	**5.912.283,26**	1.153.608,16
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**7.389.878,04**	6.604.644,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**5.077.995,01**	4.964.635,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 646,37; (Vj.: € 5.668,33)		**1.868.248,56**	153.980,11
Abschreibungen auf Finanzanlagen		**6.700,00**	88.800,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 46.465,64 (Vj.: € 50.671,49)		**3.164.648,00**	2.990.071,48
Steuern vom Einkommen und Ertrag		**-0,38**	5.293,57
Ergebnis nach Steuern		**5.111.370,24**	3.777.841,35
Sonstige Steuern		**709.603,67**	741.056,57
JAHRESÜBERSCHUSS		**4.401.766,57**	**3.036.784,78**

Anhang für das Geschäftsjahr 2021
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 (GmbH) 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:

Posten	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 Pauschalwertberichtigung von 60 % auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen aus Vermietung gebildet.

Die als Deckungsvermögen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit dienenden Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB zum 31.12.2021 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. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über 10 Jahre abgeschrieben.

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 2021 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 1,87 %. 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 2021 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 1,35 %.

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 0,40 % 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 gewerbesteuerlichen 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

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt..

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

Der Anlagespiegel ist dem Anhang als Anlage beigefügt.

Im Zugang des Geschäftsjahres sind eigene aktivierte Eigenleistungen von T€ 722,7 enthalten.

Der Betrag verteilt sich wie folgt:

- Grundstücke mit Wohnbauten T€ 316,7
- Bauvorbereitung T€ 257,6
- Anlagen im Bau T€ 148,4

Investitions- und Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 482,4 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
Sitz	Würzburg
Quote	100 %
Eigenkapital 31.12.2021	47.500,60 €
Jahresfehlbetrag 2021	6.701,30 €

Der Buchwert der Anteile beträgt zum 31.12.2021 T€ 47,5 (Vorjahr T€ 54,2).

Es wurde eine Abschreibung in Höhe von T€ 6,7 auf den beizulegenden Wert in Höhe von T€ 47,5 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€ 8.936,8 (Vorjahr T€ 8.196,7) enthält die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuererstattungsansprüche von T€ 21,1 (Vorjahr T€ 16,9) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht vorhanden.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien (Unterschiedsbeträge) in Höhe von T€ 0,2 (Vorjahr T€ 0,4) enthalten für Darlehen der Bay. Landesbodenkreditanstalt München.

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	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	41.939.428,84		310.693,36	42.250.122,20
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.846.780,48			5.846.780,48
Andere Gewinnrücklagen	38.412.031,30	3.036.784,78		41.448.816,08

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87 %) ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von € 31.502. 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 31.12.2021 einen Stand von T€ 2.009.8 (Vorjahr T€ 2.998,1) und betrifft Wohnumfeldmaßnahmen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Entnahme in Höhe von T€ 988,3 enthalten.

Sonstigen 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	116.106,95	115.762,21
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	810.000,00	550.000,00
Rückstellung für bereits erbrachte Bauleistungen	504.000,00	2.674.651,18
Rückstellung für Abbruchkosten (Alte Feuerwehrschule Nürnberger Straße)	680.700,00	680.700,00
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	5.995.000,00	3.610.000,00
Rückstellung für Verpflichtungen aus dem Personal-Bereich (Urlaub, Jubiläum und Leistungsentgelt)	311.577,22	300.341.87
Rückst. f. Zahlung USt an leistenden Unternehmer, Rückabwicklung § 13b UStG	6.369.491,18	0,00

Die Erträge/Aufwendungen aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen (Zuschreibung € 0,00 / Abschreibung € 275,14) wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von € 275,14 ist im Finanzergebnis unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" enthalten.

Die verrechneten Wertpapiere mit historischen Anschaffungskosten von T€ 142,0 weisen zum Bilanzstichtag einen beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs) von T€ 141,5 aus. Der Erfüllungsbetrag der mit dem Deckungsvermögen verrechneten Altersteilzeitrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2021 T€ 157,2.

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

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	186.312.495,04	9.281.299,63	33.561.592,72	143.469.602,69	169.424.567,87 15.461.538,49	GPR BÜRG
(Vorjahr)	(185.538.934,09)	(26.165.767,56)	(28.141.729,80)	(131.231.436,73)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.130.543,15	453.644,62	1.364.838,75	25.312.059,78		
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
Erhaltene Anzahlungen	9.250.392,01	9.250.392,01	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(8.703.986,39)	(8.703.986,39)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	447.318,61	447.318,61	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(362.538,04)	(362.538,04)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.870.944,17	2.870.944,17	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(3.037.675,66)	(3.037.675,66)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	335.642,82	335.642,82	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(331.273,74)	(331.273,74)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	102.410,20	102.410,20	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(61.749,07)	(61.749,07)	(0,00)	(0,00)		
Gesamtbetrag	**226.449.746,00**	**22.741.652,06**	**34.926.431,47**	**168.781.662,47**	**184.886.106,36**	
(Vorjahr)	**(198.036.156,99)**	**(38.662.990,46)**	**(28.141.729,80)**	**(131.231.436,73)**		

GPR = Grundpfandrecht | BÜRG = Bürgschaft der Stadt Würzburg

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen € 101.513,14 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€ 15.461,5 (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€ -4.826.8.

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen dem Zinsswapgeschäft und dem am 31. Dezember 2021 in Höhe von insgesamt T€ 15.461,5 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€ 2,5 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€ 875,8 (Vorjahr T€ 640,3) angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens betreffen. Bei dem Teilabgang des verkauften bebauten Grundstücks konnte kein Buchwertabgang erfasst werden, da aufgrund einer früheren Sonderabschreibung im Zuge der Verschmelzung im Jahr 2011 kein Buchwert für das Grundstück vorhanden war.

Zusätzlich ist ein Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 988,3 (Vorjahr T€ 575,4) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen außergewöhnlichen Aufwendungen betreffen Abbruchkosten Gebäude in Höhe von T€ 129,0 (Vorjahr T€ 328,6), übrige Aufwendungen T€ 0,0 (Vorjahr T€ 422,0) und die Zuführung zur Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von T€ 2.385,0 (Vorjahr T€ 1.800,0).

Abschreibungen auf Finanzanlagen
Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 6,7 (Vorjahr T€ 88,8).

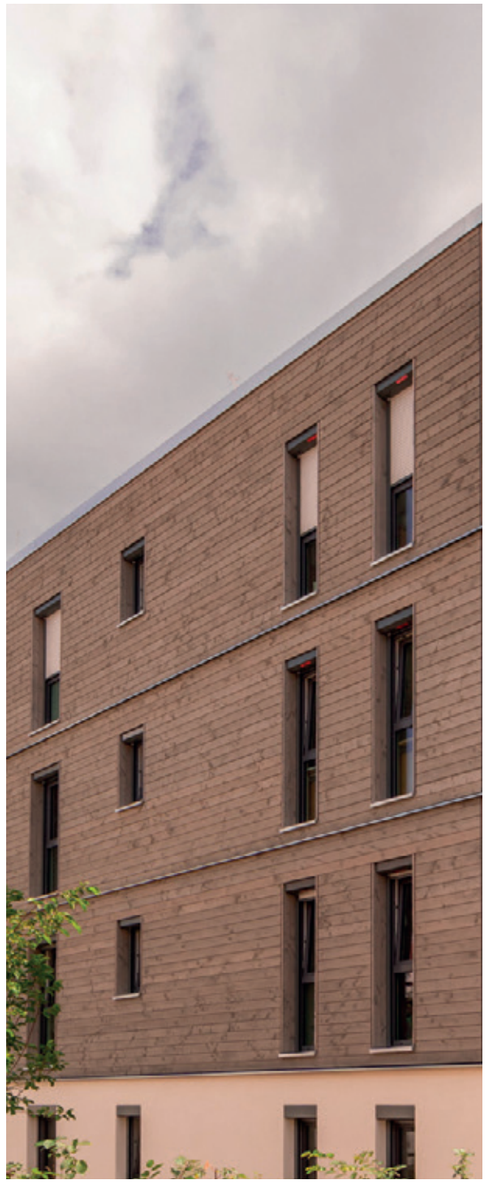
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Der Ausweis enthält außergewöhnliche Zinserträge (Erstattungszinsen) aus der Rückabwicklung von sogenannten „Bauträgerfällen" nach § 13b UStG.

F. Sonstige Angaben

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

Stand Vollzeit	Kfm. Mitarbeiter	**Techn. Mitarbeiter**	Regie / Hausmeister	**ATZ Arbeitsphase**	Gesamt
31.03.2021	25	10	30	1	66
30.06.2021	26	11	30	0	67
30.09.2021	28	12	32	0	72
31.12.2021	30	12	32	0	74
	27,25	**11,25**	31	**0,25**	69,75

Stand Teilzeit	Kfm. Mitarbeiter	**Techn. Mitarbeiter**	Regie / Hausmeister	**ATZ Arbeitsphase**	Geringf. Beschäftigte	Gesamt
31.03.2021	11	7	3	1	11	33
30.06.2021	11	7	3	1	11	33
30.09.2021	12	7	3	1	9	32
31.12.2021	12	7	3	1	6	29
	11,5	**7**	3	**1**	9,25	31,75



Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020

Christian Schuchardt	Aufsichtsratsvorsitzender, Oberbürgermeister, Dipl.-Verwaltungswissenschaftler
Alexander Kolbow	1. stv. Aufsichtsratsvorsitzender, Stadtrat, Geschäftsführender Diözesansekretär, Dipl.-Sozialpädagoge (FH)
Sebastian Roth	2. stv. Aufsichtsratsvorsitzender, Stadtrat, Lehrer
Schneider, Benjamin	berufsm. Stadtrat und Stadtbaurat, Dipl.-Ing (FH), Architekt und Immobilienökonom
Antonino Pecoraro	Stadtrat, Rentner
Hans-Jürgen Weber	Stadtrat, Altoberbürgermeister
Judith 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 betrugen im Jahr 2021 T€ 71,7.

Geschäftsführung

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

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

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet
Für laufende Pensionen	793.735,07 €
Für Beihilfen	64.592,00 €
Insgesamt	**858.327,07 €**

Leistungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 85,0 gezahlt (davon für Pensionen T€ 76,0).

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	357,5	407,5	Bürgschaft	357,5
davon gegenüber Gesellschafter	357,5	407,5	Bürgschaft	357,5

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	21.544,6
Aus Pachtverträgen für unbewegliche VG, gegenüber Gesellschafter	257,7
Aus Leasingverträgen für bewegliche VG	113,8

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€ 21.544,6 (Vorjahr T€ 16.935,3). Dem stehen zu erwartende Fremdmittel in Höhe von T€ 38.276,5 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€ 0,0 (Vorjahr T€ 0,1).

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Honorar für	in T€
Abschlussprüfungsleistungen	27,8 €
Insgesamt	**27,8 €**

Gesellschafter

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

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, z. B. in Gestalt von gestiegenen Einkaufspreisen insbesondere für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien), nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), Mietausfällen oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von T€ 4.401,8 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Würzburg, 25.03.2022

Hans Sartoris, Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk

Der Abschlussprüfer
GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss der Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg, zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die Stadtbau Würzburg GmbH, Würzburg

Berlin, 20. Mai 2022

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Sparn)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Esser)
Wirtschaftsprüferin

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in €							(Kumulierte) Abschreibungen in €							Buchwert in €	
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2021 (kumuliert)	31.12.2021	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	**1.113.403,18**	**57.162,37**	**53.755,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.116.810,18**	**631.943,83**	**94.055,84**	**53.752,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**672.247,30**	**444.562,88**	**481.459,35**
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	**1.113.403,18**	**57.162,37**	**53.755,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.116.810,18**	**631.943,83**	**94.055,84**	**53.752,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**672.247,30**	**444.562,88**	**481.459,35**
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.822.532,75	36.309.367,78	0,00	48.762.730,38	0,00	0,00	408.894.630,91	90.078.370,03	7.021.894,30	0,00	0,00	0,00	0,00	97.100.264,33	311.794.366,58	233.744.162,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, Geschäfts- und anderen Bauten	4.612.505,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.612.505,31	838.969,65	82.733,47	0,00	0,00	0,00	0,00	921.703,12	3.690.802,19	3.773.535,66
Grundstücke und grundstücksgleiche 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	0,00	82.794,12	82.794,12
Grundstücke mit Erbbaurechten 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	0,00	106.026,65	106.026,65
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	127.571,24	0,00	0,00	0,00	0,00	127.571,24	0,00	3.189,28	0,00	0,00	0,00	0,00	3.189,28	124.381,96	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.686.317,10	323.067,91	191.119,49	0,00	0,00	0,00	1.818.265,52	1.128.872,86	188.005,15	131.147,63	0,00	0,00	0,00	1.185.730,38	632.535,14	557.444,24
Anlagen im Bau	48.385.174,18	11.371.778,44	0,00	0,00	48.613.549,66	0,00	11.143.402,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.143.402,96	48.385.174,18
Bauvorbereitungskosten	350.843,32	354.979,55	0,00	0,00	149.180,72	0,00	556.642,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	556.642,15	350.843,32
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	**379.046.193,43**	**48.486.764,92**	**191.119,49**	**48.762.730,38**	**48.762.730,38**	**0,00**	**427.341.838,86**	**92.046.212,54**	**7.295.822,20**	**131.147,63**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99.210.887,11**	**328.130.951,75**	**286.999.980,89**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**380.159.596,61**	**48.543.927,29**	**244.874,86**	**48.762.730,38**	**48.762.730,38**	**0,00**	**428.458.649,04**	**92.678.156,37**	**7.389.878,04**	**184.900,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99.883.134,41**	**328.575.514,63**	**287.481.440,24**
Finanzanlagen																
Anteile an verbundenen Unternehmen	143.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.000,00	88.800,00	6.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.500,00	47.500,00	54.200,00
Summe Finanzanlagen	**143.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**143.000,00**	**88.800,00**	**6.700,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**95.500,00**	**47.500,00**	**54.200,00**
Anlagevermögen gesamt	**380.302.596,61**	**48.543.927,29**	**244.874,86**	**48.762.730,38**	**48.762.730,38**	**0,00**	**428.601.649,04**	**92.766.956,37**	**7.396.578,04**	**184.900,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**99.978.634,41**	**328.623.014,63**	**287.535.640,24**

* 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 2021, September 2022

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

Konzeption
AMWIND Kommunikation und Wissensmanagement, Weinheim

Text
Stadtbau Würzburg GmbH
Wolfgang Orians, AMWIND

Gestaltung
Jessica Füllenbach
Pop-up-Karte in der Heftmitte: design 3D karten, Mannheim

Fotos:

Stadtbau Würzburg (Fotograf:Thomas Berberich): S. 4, S. 12, S. 14, S. 15, S. 16, S. 17, S. 19, S. 36-37
Stadt Würzburg: S. 6
Wolfgang Orians: S. 20, S. 22 (3), S. 23 (3), S. 24, S. 25 (3), S. 26 (3), S. 28, S. 30 (2), S. 31 (3), S. 32 (4)
xtrakt media: S. 41, S. 47, S. 52, S. 55, S. 59, S. 68, S. 74/75

Druck
Genheimer Druck GmbH, Lohr am Main

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