

Geschäftsbericht 2022  
UMWELT- UND KLIMASCHUTZ



# Die Stadtbau Würzburg in Zahlen

Betriebliche Kennzahlen und Daten	2021	2022
Bilanzsumme	348,4 Mio €	359,8 Mio €
Eigenkapital	103,9 Mio €	105,1 Mio €
Eigenkapitalquote	29,8%	29,2%
Eigenmittel	106,0 Mio €	106,7 Mio €
Eigenmittelquote	30,4%	29,6%
Cashflow nach DVFA/SG	10,3 Mio €	12,0 Mio €
EBITDA	15,0 Mio €	16,9 Mio €
Anlagevermögen	328,6 Mio €	332,4 Mio €
Jahresüberschuss	4,4 Mio €	1,1 Mio €
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Daten	2021	2022
Anzahl der eigenen Wohneinheiten* (Stand zum 31.12.)	5.534 WE	5.518 WE
Neubauinvestitionen	11,5 Mio €	14,4 Mio €
Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen	8,5 Mio €	10,0 Mio €
Mieteinnahmen	25,7 Mio €	28,2 Mio €
durchschnittliche Nettokaltmiete	6,15 €/m <sup>2</sup>	6,26 €/m <sup>2</sup>
Fluktuationsrate	6,4%	5,2%
durchschnittliche Nebenkosten	2,36 €/m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>
Wohnungen im Bau	112	112

\* zzgl. 25 angepachteten Wohnungen

# Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung	4
Bericht des Aufsichtsrats	7
Der Wohnungsbestand der Stadtbau Würzburg	10
Der Ist-Zustand im Gespräch mit Herrn Sartoris	12
Die Handlungsebenen	16
Sofortmaßnahmen und Prioritäten	20
Kosten und Finanzierung	24
Der Klimapfad	28
Lagebericht	30
Bilanz und GUV	46
Anhang	49
Bestätigungsvermerk	59
Impressum	62



# Vorwort der Geschäftsführung



## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2022 war von einer Reihe außergewöhnlicher Ereignisse und insgesamt sehr schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. An erster Stelle ist der Ukraine-Krieg zu nennen, der in vielerlei Hinsicht auch direkt auf die Wohnungswirtschaft eingewirkt hat.

In erster Linie betraf dies die Sicherstellung der Energieversorgung. Ein Thema, das in den letzten Jahrzehnten nahezu keine Rolle gespielt hatte.

In direktem Zusammenhang damit stand dann auch das Thema der Entwicklung der Energiepreise, die als Teil der Betriebskosten einen wichtigen Einfluss auf die Wohnkosten für unsere Mieterinnen und Mieter haben.

Das Unternehmen hat auf mehreren Ebenen auf diese Entwicklung reagiert: Auf organisatorischer Ebene bildete sich ein Krisenstab „Energie“ aus den wesentlichen Unterneh-

menseinheiten. Zentrale Aufgabe war es, sämtliche Risiken in allen Funktionseinheiten und Tätigkeitsfeldern des Unternehmens zu identifizieren und Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zu formulieren.

Ein zweiter Schwerpunkt war die Absicherung vor eventuellen wirtschaftlichen Schäden durch ausbleibende Miet- bzw. Betriebskostenzahlungen. Im mit Gasheizung versorgten Teil des Wohnungsbestandes erfolgte eine Erhöhung der Vorauszahlungen für Heizkosten für insgesamt circa 2.400 Haushalte. Eine umfassende Informationsarbeit sowie das vertrauensvolle Verhältnis zwischen unserer Mieterschaft einerseits und uns als Vermieter andererseits führte dazu, dass diese Maßnahme nicht nur von nahezu allen Mietparteien akzeptiert wurde, sondern sich sehr viele Mietparteien für diese Präventionsmaßnahme bei unserem Unternehmen bedankten.

Begleitet wurde diese Maßnahme von einer umfassenden Sensibilisierung unserer Bewohnerschaft im Hinblick auf Energieverbrauch und Heizkosten einerseits, immer in Ver-

bindung mit korrektem Lüften der Wohnungen andererseits. An alle Haushalte haben wir hierfür kombinierte Thermo-/Hygrometer verteilt und nochmals eine umfassende Informationskampagne gestartet. Die ersten Auswertungen der Verbräuche für das Jahr 2022 zeigen, dass diese Maßnahmen insgesamt deutlich verbrauchsreduzierend gewirkt haben.

Ein dritter Schwerpunkt war eine enge kommunikative Verzahnung mit dem örtlichen kommunalen Energieversorger, um frühzeitig über alle absehbaren Entwicklungen auf den Märkten informiert zu sein und so im Bedarfsfall Handlungsfähigkeit bei speziellen Maßnahmen zu erhalten.

Diese und alle weiteren Maßnahmen haben letztlich dazu geführt, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt keine nennenswerten negativen Folgen für das Unternehmen entstanden sind. Hierzu haben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Hauses ihren aktiven Beitrag geleistet, wofür ihnen mein herzlicher Dank gilt. Das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Verbindung mit einer gleichermaßen robusten wie flexiblen Organisation und Struktur innerhalb des Unternehmens haben sich als in hohem Maße resilient auch im Fall von außergewöhnlichen Rahmenbedingungen erwiesen. Dies ist eine positive Erfahrung insbesondere im Hinblick auf die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten wartenden Herausforderungen auch für die Stadtbau.

Die Folgen des Ukraine-Kriegs kamen zu den ohnehin schwierigen Rahmenbedingungen hinzu, die auch im Jahr 2022 weiter angehalten haben. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung der Baukosten in Verbindung mit steigen-

den Zinsen, wegfallenden Fördermitteln und einer langwierigen Unklarheit hinsichtlich der gesetzlichen Rahmenbedingungen insbesondere auf Bundesebene in den Bereichen Klimaschutz und Wohnungsbau.

Der seit 1958 stärkste Anstieg der Baukosten führt dazu, dass insbesondere Neubauvorhaben im Segment des bezahlbaren Wohnraums aktuell nicht mehr darstellbar sind.

Dies erklärt den Einbruch der Neubautätigkeit und ein weitgehendes Moratorium von größeren Wohnungsneubauvorhaben insbesondere im geförderten Wohnungsbau bei der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Hiervon ist auch die Stadtbau betroffen.

Allerdings kommt unserem Unternehmen nun zugute, dass wir bereits 2008 damit begonnen haben, umfassende Wohnungsneubauprojekte mit einem regelmäßig hohen Anteil von gefördertem Wohnraum in Angriff zu nehmen. Die Baukostensteigerung betrifft deshalb aktuell lediglich ein in Bau befindliches Neubauvorhaben. Andere Neubauvorhaben sind projektiert bzw. in der Planung. Der Baubeginn wird dann erfolgen, wenn die Rahmenbedingungen eine wirtschaftliche Realisierung zulassen.

Sowohl die Folgewirkungen des Ukraine-Kriegs – also insbesondere Energiesicherheit und Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen – als auch die Baukostenentwicklung im Neubau verstärken die ohnehin bestehende Notwendigkeit, den Fokus in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auf die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes zu legen.

# Bericht des Aufsichtsrats

Diese Fokussierung ergibt sich zwangsläufig aus der Struktur der Gebäudealtersklassen: Etwa 85 Prozent unseres Bestandes entfällt zu jeweils gleichen Teilen auf die Jahre 1950 bis 1958 bzw. 1964 bis 1974. Diesen Bestand zukunftsfähig dauerhaft vermietbar zu halten, war schon immer eine Kernaufgabe. Diese wird noch zusätzlich getrieben durch die gesetzlichen, regulatorischen und politischen Vorgaben für den Klimaschutz.

Deshalb war das Geschäftsjahr 2022 auch davon geprägt, den im Jahr 2021 bereits erarbeiteten Klimapfad für die Stadtbau fortzuschreiben, zu modifizieren und weiterzuentwickeln. Das Ersetzen fossiler Energien durch klimaneutrale bzw. erneuerbare Quellen steht dabei im Vordergrund. Der zweite Schwerpunkt betrifft die Energieeffizienz und reicht von intelligenten digitalen Heizungssteuerungen bis in Einzelfällen auch weiterhin umfassende Maßnahmen an der Gebäudehülle.

Mit der für das Jahr 2024 angekündigten kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Würzburg wird dann ein weiterer wichtiger Baustein vorliegen, um dann auf einer zuverlässigen Grundlage die konkreten Investitionsmaßnahmen am Gebäudebestand in den unterschiedlichsten Quartieren zu definieren und festzulegen.

Offen ist allerdings nach wie vor, wie diese Mammutaufgabe finanziert werden kann:

So rechnen wir in den nächsten 25 Jahren mit einem Gesamtinvestitionsbedarf in unseren Wohnungsbestand von circa 500 Mio. Euro. Unter den derzeit geltenden Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf Fördermittel des Bundes und des Freistaates Bayern zeichnet sich hier eine Finanzierungslücke in Höhe von mindestens 25 Prozent ab. Zentrale Aufgabe wird es deshalb sein, diese Finanzierungslücke zu schließen. Dies ist umso wichtiger, da das Unterneh-

men als Teil der sozial orientierten Wohnungswirtschaft auch zukünftig die Balance zwischen Ökologie und Nachhaltigkeit, wirtschaftlichem Erfolg und sozialer Verantwortung durch bezahlbaren Wohnraum halten muss.

Die Ausgangsbedingungen, um dies erfolgreich zu gestalten, sind gut. Das Unternehmen hat auch im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich gewirtschaftet:

- Die Bilanzsumme stieg gegenüber 2021 um 11,5 Mio. Euro auf 359,8 Mio. Euro
- Das Unternehmen verfügt weiterhin über eine solide Eigenkapitalausstattung mit einer Eigenkapitalquote von 29,2 Prozent.
- Der Jahresüberschuss lag im Berichtsjahr 2022 bei 1,1 Mio. Euro.
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete stieg von 6,15 auf 6,26 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Entsprechend erhöhten sich die Mieteinnahmen auf nunmehr 28,2 Mio. Euro.

Die wohnungswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Kennzahlen bestätigen das weiterhin solide Fundament, auf dem das Unternehmen steht.

Dies zu erhalten und gleichzeitig die großen Aufgaben der Zukunft in Angriff zu nehmen, ist die wesentliche Herausforderung für die nächsten Jahre und Jahrzehnte. Diese gilt es auch zukünftig mit Entschlossenheit und Zuversicht in Angriff zu nehmen – mit Augenmaß und ohne die soziale Verantwortung aus den Augen zu verlieren.

Hans Sartoris  
Geschäftsführer



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

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH hat seine Aufgaben gemäß Gesetz und Satzung wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit des Unternehmens intensiv begleitet. Er hat sich im Geschäftsjahr 2022 in fünf Sitzungen und einem Umlaufverfahren mit der Lage und der Entwicklung des Unternehmens befasst. Coronabedingt fanden die Sitzungen im Ratssaal und im Wappensaal 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 2022

Folgende Themen standen im Mittelpunkt der Arbeit des Aufsichtsrates im Jahr 2022:

#### Risikomanagement

- Risikobericht per 31.05.2022: Risikoreport Externe Einflüsse aus den Bereichen

#### Unternehmensentwicklung

- Wirtschafts- und Finanzplanung 2022ff
- Bauprogramm 2023 bis 2027

#### Unternehmensführung

- Jahresabschluss 2021
- Personalangelegenheiten und Stellenplanung
- Aktualisierung der Compliance-Richtlinie der Stadtbau Würzburg GmbH
- Klimaschutzstrategie der Stadtbau Würzburg (Teil 2+3)
- Sponsoring

#### Grundstücks- und Projektthemen

- Verkauf Neutorstraße 4
- Sanderrothstraße
- Sanderstraße 39
- Bebauungsvorschlag Bayernstraße
- Planungskonzept Mainastraße für Verfügungen der Stadt Würzburg
- Zehnthof Heidingsfeld

In der Aufsichtsratssitzung am 04.07.2022 erfolgte der Beschluss zum Jahresabschluss 2021.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH hat in der Sitzung am 15.06.2020 die Bildung eines Vergabeausschusses mit drei Personen beschlossen. In insgesamt sieben Sitzungen hat der Vergabeausschuss des Aufsichtsrates seine Aufgaben wahrgenommen. Die Sitzungen wurden wegen der aktuellen Coronasituation ausnahmslos digital durchgeführt. Satzungsgemäß wurden hier Auftragsvergaben beraten und beschlossen. Insgesamt wurden 39 Vergabeentscheidungen gefasst. Über diese wurde der Aufsichtsrat laufend informiert.

#### Wahrnehmung der Überwachungspflichten

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

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

Im Jahr 2018 erfolgte die erneute Überprüfung des Risikomanagements, im Berichtsjahr 2019 eine Einzelfallprüfung zum Thema „Sicherheitsstellung“ und im Jahr 2020 der Themenkomplex „Versicherungen“.

#### Jahresabschluss 2022 festgestellt

Für die Bilanz-Aufsichtsratssitzung am 05.07.2023 lagen allen Aufsichtsratsmitgliedern der Jahresabschluss und der Lage-

bericht 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 31.12.2022 sowie der Lagebericht wurden von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Der Abschlussprüfer erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

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

Der Aufsichtsrat billigte in der Sitzung am 05.07.2023 den Jahresabschluss 2022 und sprach folgende Empfehlungen an die Gesellschafterversammlung aus:

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

#### STADTBAU WÜRZBURG GMBH:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung von dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 i. H. v. 1.130.413,99 EUR einen Betrag in Höhe von 594.001,00 EUR zum 15.08.2023 auszuschütten (Bruttoausschüttung) und den Rest i. H. v. 536.412,99 EUR in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung als Abschlussprüfer für das Jahr 2023 GdW Revision AG, Berlin zum Angebotspreis von 27.775,- EUR netto zu beauftragen.

#### STADTBAU IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH:

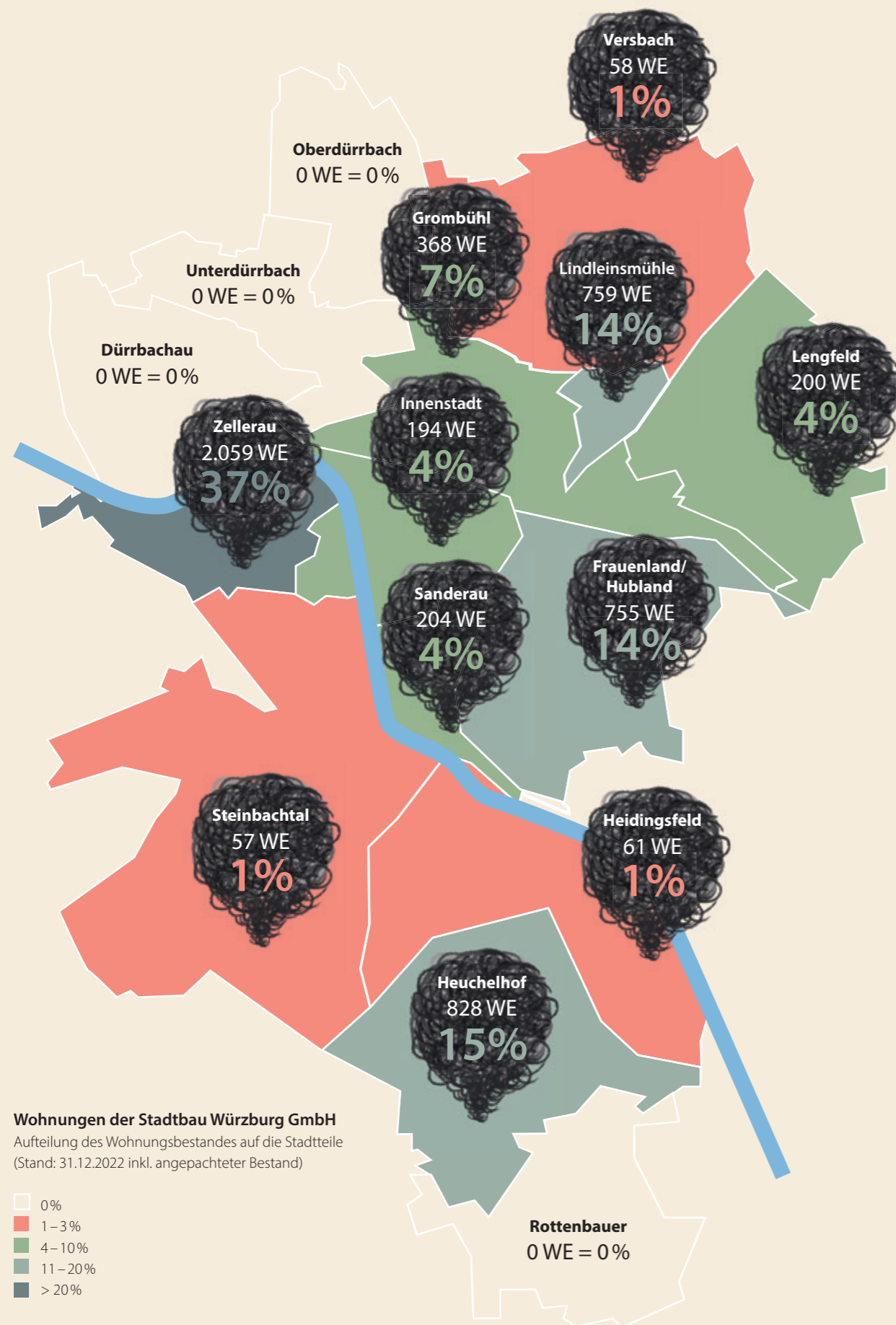
Der Aufsichtsrat empfiehlt, den Jahresfehlbetrag in Höhe von 7,2 TEUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat der Stadtbau Würzburg GmbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung der Stadtbau Immobilien Management GmbH - st.im.mt als Abschlussprüfer für das Jahr 2023 GdW Revision GmbH zum Angebotspreis von 2.100,- EUR netto zu beauftragen.

Würzburg, 05.07.2023



Christian Schuchardt  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Oberbürgermeister



# Wohnungsbestand der Stadtbau Würzburg

Aufteilung des Wohnungsbestandes der Stadtbau Würzburg GmbH nach Stadtteilen und Wohnungsgrößen

	< 45,00 m <sup>2</sup>	>= 45,00 m <sup>2</sup> – 59,99 m <sup>2</sup>	> 60,00 m <sup>2</sup> – 74,99 m <sup>2</sup>	> 75,00 m <sup>2</sup> – 89,99 m <sup>2</sup>	> 90,00 m <sup>2</sup>	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	12	27	14	3	2	58
Zellerau	544	797	439	167	112	2.059
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>948</b>	<b>1458</b>	<b>1429</b>	<b>1130</b>	<b>578</b>	<b>5543</b>





## Die Ausgangssituation Wie sieht's aus?

Klimaschutz ist die zentrale Herausforderung der Zukunft. Um den Planeten bewohnbar zu halten, sind schnell- und tiefgreifende Maßnahmen notwendig. Die Politik hat auf verschiedenen Ebenen Zielvorgaben gemacht. So sieht der „Green Deal“ der Europäischen Union vor, dass die Mitgliedsstaaten bis 2050 klimaneutral sind und bis 2030 der

Ausstoß von Treibhausgasen um 55 Prozent gegenüber dem Referenzjahr 1990 sinken soll. Die Bundesregierung will, dass Deutschland bereits fünf Jahre früher klimaneutral ist und den Treibhausgasausstoß bis 2030 um 65 Prozent senkt. Der Freistaat Bayern will bereits 2045 klimaneutral sein.

### Welche Überlegungen gibt es in Würzburg zum Thema Klimaneutralität und Wohnen?

Der Stadtrat hat im Januar 2022 das „Integrierte Klimaschutzkonzept“ beschlossen und macht damit einen wichtigen Schritt zur Umsetzung des 2019 vom Stadtrat abgegebenen Klimaschutzversprechens. Damit verpflichtet sich die Stadt Würzburg, Klimaneutralität schnellstmöglich und sozialverträglich bis spätestens 2040 zu erreichen. Die Stadtverwaltung selbst geht als Vorbild voran und soll bis 2028 klimaneutral sein. Ein Viertel der Kohlendioxidemissionen der Stadt stammen aus dem Sektor Haushalte und dort entstehen sie in erster Linie durch das Heizen. Im Jahr 2019 verbrauchten die Haushalte in Würzburg 925 Gigawattstunden Energie, davon kamen 63 Prozent aus Erdgas, 15 Prozent aus

Strom, acht Prozent aus Heizöl, sieben Prozent aus Fernwärme und sieben Prozent aus erneuerbare Energien. Um die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 gegenüber dem Referenzjahr 1990 um 97 Prozent zu senken, soll der Wärmeverbrauch der Wohngebäude um 41 Prozent vermindert, Heizöl und Erdgas als Endenergieträger komplett verdrängt und die Fern- und Nahwärmeverorgung stark ausgebaut werden. Zu den im Klimaschutzkonzept festgeschriebenen strategischen Zielen gehört ein klimaneutraler Gebäudebestand. Dies ist vor allem durch den Einsatz erneuerbarer Energien, nachhaltige energetische Sanierung und die Modernisierung der Heizungen zu erreichen.

### Was ergibt sich daraus für die Stadtbau Würzburg?

Die Stadtbau Würzburg ist eine 100%-ige Tochter der Stadt und aus eigenem Antrieb dem Klimaschutz verpflichtet. Deshalb hat das Unternehmen unterstützt

von der iwB (Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH) einen „Klimapfad 2045“ angestoßen, der zur Klimaneutralität führt.



## Wo beginnt der Klimapfad?

Das Basisjahr für Verbrauchsberechnungen, zum Beispiel der benötigten Heizenergie, ist 2019, für die Reduktion der Kohlendioxidemissionen gilt das Referenzjahr 1990. Betrachtet man den Wohnungsbestand der Stadtbau im Jahr 2019, so ergibt sich folgendes Bild: Der Stadtbau gehörten 267 Gebäude mit 5.139 Wohnungen, die eine Wohnfläche von 335.670 Quadratmeter hatten. Etwa die Hälfte dieser Wohnungen stammt aus der Nachkriegszeit, weitere 40 Prozent aus den 60er-Jahren. Ein Drittel der Fassaden ist nicht oder nur sehr schwach gedämmt, 60 Prozent der Fenster sind älter als 20 Jahre, die Hälfte aller Dachflächen ist wenig bis gar nicht gedämmt und bei den Kellerdecken sind ein Fünftel gedämmt.

Besser ist die Situation bei den Heizungen. Fast 35 Prozent der Wohnungen der Stadtbau Würzburg wurden 2019 bereits mit Fernwärme beheizt, das ist fünf Mal so viel wie in der

Gesamtstadt. Allerdings werden auch immer noch in 1.390 Wohnungen Kombigasthermen eingesetzt, um Heizwärme und Warmwasser zu erzeugen.

Trotz dennoch bestehender Aufgaben steht die Stadtbau vergleichsweise gut da. Während der Wohnungsbestand in Deutschland im Durchschnitt 165 Kilowattstunden Heizenergie pro Jahr und Quadratmeter verbraucht, liegt der Durchschnitt in der Wohnungswirtschaft laut Datenbank der iwv bei 126 Kilowattstunden und der der Stadtbau bei nur 107 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Dies liegt vor allem daran, dass die Stadtbau bereits sehr früh Heizöl, Kohle und Holz durch Erdgas als Heizenergie ersetzt und in den vergangenen Jahren den Anteil der Fernwärme deutlich gesteigert hat. Außerdem tragen die energetischen Modernisierungen seit den 90er-Jahren und der Neubau zu diesem Wert bei.

## Heißt das auch, dass der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der Stadtbau-Wohnungen kleiner ist als im Bundesdurchschnitt?

Als Vergleich stehen hier Zahlen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) zur Verfügung, die sich allerdings auf das Jahr 2017 beziehen. Demnach liegt der Mittelwert des Kohlendioxidaussto-

ßes pro Quadratmeter im Jahr laut GdW bei 27 Kilogramm, bei der Stadtbau dagegen nur bei 20 Kilogramm. Dieser deutlich bessere Wert liegt vor allem am hohen Fernwärmeanteil bei der Stadtbau

## Also alles im grünen Bereich?

Nicht ganz, denn von der Klimaneutralität ist die Stadtbau noch 6.910 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr entfernt, so hoch war der Gesamtausstoß im Jahr 2019. Betrachten wir den Wohnungsbestand lässt sich folgendes sagen: 1.680 Wohnungen, also ein Drittel des Gesamtbestandes, haben einen sehr geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoß, sind also aus Sicht des Klimaschutzes vorerst ok. Bei 360 Wohnungen (acht Prozent des Bestandes) ist der Gebäudezustand sehr gut, aber eine Umstellung des

Primärenergieträgers hat noch nicht stattgefunden, also beispielsweise von Erdgas auf Fernwärme. Bleiben noch 59 Prozent des Bestandes oder 3.100 Wohnungen. Diese haben hohe Energieverbräuche und werden mit fossilen Energieträgern beheizt. Hier besteht ein hohes CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial, indem primär die Heizungen auf dekarbonisierte Energieträger umgestellt werden. Bei einem Drittel des Bestandes sind umfassende Maßnahmen an der Gebäudehülle sinnvoll.

## Die Kohlendioxideinsparungen werden im Vergleich zum Referenzjahr 1990 gemessen. Wie sah denn die energetische Situation der Stadtbau-Wohnungen damals aus?

Vor dem Hintergrund der Ausgangssituation gar nicht so schlecht. Bei Wohnungen, die in der Nachkriegszeit gebaut wurden, ging es in erster Linie darum, den Leuten ein Dach über dem Kopf zu geben, Wärmeisolierung oder Doppelglasfenster waren damals nicht Stand der Technik. Trotzdem steht die Stadtbau beim CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Referenzjahr 1990

noch relativ gut da. Das liegt daran, dass nur zwei Prozent der 4.322 Wohnungen, die damals der Stadtbau gehörten, mit Öl oder Holz geheizt wurden, während 98 Prozent eine Gasheizung hatten. Erdgas ist zwar auch ein fossiler Brennstoff, aber im Vergleich zu Öl mit einer deutlich besseren Klimabilanz.

## Was hat sich in den vergangenen 30 Jahren getan?

Schon eine ganze Menge, wenn auch noch einiges zu tun bleibt. Schaut man auf die absoluten Zahlen, so hat die Stadtbau 1990 gut 9.600 Tonnen Kohlendioxid im Jahr emittiert. 2019 waren es dagegen nur noch 6.910 Tonnen. Berücksichtigt man jetzt noch, dass die Stadtbau 2019 über eine Wohnfläche von 335.760 Quadratmeter verfügte, im Jahr 1990 aber nur über 259.810 Quadratmeter, werden die Zahlen noch ein bisschen schöner. Auf den

Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet, lag der CO<sub>2</sub>-Ausstoß 1990 bei 36,9 Kilogramm im Jahr, 30 Jahre später waren es nur noch 20,6 Kilogramm. Die Einsparung beträgt also 44 Prozent. Erreicht wurde das vor allem durch die Umstellung von Heizungen auf Fernwärme und Dämmung der Gebäudehüllen.

## Wie lautet jetzt das Fazit?

Die Stadtbau Würzburg lebt mit der Hypothek eines relativ alten Wohnungsbestands – ein hoher Prozentsatz der Wohnungen stammt aus der Nachkriegszeit und hat einen relativ schlechten energetischen Standard. Allerdings fängt das Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität nicht bei null an. Seit 1990 wurden die Heizungen in vielen Wohnungen umgestellt. Wurden damals noch 87 Prozent der Wohnungen mit dezentralen Gasheizungen beheizt,

sind es heute nur noch 28 Prozent, 37 Prozent haben eine Gaszentralheizung und 35 Prozent sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Über ein Drittel der Wohnungen der Stadtbau haben einen guten energetischen Status. Also kann man sagen, das Unternehmen ist auf dem richtigen Weg, die nächsten Schritte sind: Gebäudehüllen ertüchtigen, Heizungen umstellen und Energieträger dekarbonisieren.





## Die Handlungsebenen

# Wo gibt's was zu tun?

Das Ziel ist klar: Klimaneutralität bis 2045 oder anders ausgedrückt: Ab dem 1. Januar 2045 emittieren die Gebäude der Stadtbau null Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter. Derzeit stehen hier 20 Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter im Jahr. Es liegt also noch ein weiter Weg vor dem Unternehmen, aber wo anfangen? Am besten überall gleichzeitig, aber nicht wild durcheinander, sondern mit einer klaren Strategie.

Der Klimapfad der Stadtbau Würzburg sieht fünf Handlungsebenen vor, die das gesamte Unternehmen umfassen:

- Gebäudebestand
- Neubau
- Freiflächen
- Unternehmen
- Management

## Gebäudebestand

Wer im Gebäudesektor bedeutende Einsparungen bei den Treibhausgasen erreichen will, der muss in den Bestand gehen. Das ist eine Binsenweisheit in der Wohnungswirtschaft. Über das Drittel der Stadtbau-Wohnungen, das bereits heute einen sehr geringen Ausstoß an Kohlendioxid hat, brauchen wir also nicht zu reden. Es geht um den Rest, vor allem um die, deren Fassaden nicht gedämmt und deren Fenster alt sind und um jene, die mit Gas-Kombithermen geheizt werden, die älter als 30 Jahre sind. Fangen wir mit der Dämmung an: Energie, die erst gar nicht zur Wohnungsbeheizung eingesetzt werden muss, erzeugt auch keine Treibhausgase. Bei gut 30 Prozent der Wohnungsfläche der Stadtbau gibt es ein CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial durch Dämmung

von mehr als zehn Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr. Trotzdem bleibt festzustellen, Dämmung ist wichtig, reicht aber allein nicht aus. Eine weitere Möglichkeit ist die Umstellung der Heizungen von Gas auf Fernwärme. Allerdings steckt auch hier der Teufel im Detail. Das derzeitige Fernwärmenetz in Würzburg reicht nicht aus, um alle oder zumindest einen großen Teil der Wohnungen der Stadtbau an diesen Wärmeträger anzuschließen. Das Fernwärmenetz muss also ausgebaut und/oder durch entsprechende Nahwärmekonzepte ergänzt werden. Eine deutliche Reduktion der Treibhausgasemissionen ist mithilfe von Fernwärme nur zu erreichen, wenn diese nicht aus fossilen Energieträgern gewonnen wird. Die





Fernwärme muss also dekarbonisiert werden. Hier zeigt sich die Verzahnung des Klimapfades der Stadtbau mit dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Würzburg, denn für die Fernwärme ist die WVV, die Würzburger Versorgungs- und Verkehrs-GmbH zuständig. Deshalb wird die Stadtbau in Sachen Klimapfad eng mit der WVV zusammenarbeiten. So sollen Strategien und Zeitpläne abgeglichen werden: Wo kann das vorhandene Fernwärmenetz erweitert, wo neu ausgebaut werden. Wie schnell kann die Fernwärme dekarbonisiert werden, um nur einige Beispiele zu nennen. Basis ist die für Ende 2024 ausgehängte Wärmeplanung, an der die Stadtbau sich mit differenzierten Investitionsstrategien in den Quartieren orientieren wird. Dämmung und dekarbonisierte Fernwärme reichen immer

noch nicht aus, um das Ziel Klimaneutralität zu erreichen. Es müssen noch weitere Maßnahmen hinzukommen. So der Einsatz erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung aber auch die dezentrale Stromerzeugung im Quartier und der Einsatz von Photovoltaik auf den Hausdächern der Stadtbau-Gebäude. Schließlich geht es bei der Betrachtung des Wohnungsbestandes mit der Klimaschutzbrille auch darum, die Gebäude fit für die Folgen des Klimawandels, wie häufigere und stärkere Stürme, Starkregen und Hitze beziehungsweise Trockenheit, zu machen.

## Neubau

In den vergangenen 15 Jahren hat die Stadtbau viel Geld in Neubauten investiert und dabei, gerade was Heizung und Dämmung angeht, hohe Standards eingehalten. Aber niemand wird behaupten, dass Bauen – zumindest in der derzeitigen Form – klimaneutral wäre. Das fängt bei den Baustoffen an. Für die Herstellung von Beton wird beispielsweise sehr viel Energie benötigt. Holz wäre eine Alternative, aber gute, geschosswohnungstaugliche Produkte sind erst seit fünf oder zehn Jahren verfügbar. Die Stadtbau Würzburg hat nun mit zwei Holzhybridhäusern in der Frankfurter Straße erste Erfahrungen mit diesem Baustoff gesammelt. In Zukunft wird Holz verstärkt bei Neubauten verwendet

werden, wobei hier darauf geachtet werden muss, woher das Holz kommt, wie lange die Transportwege sind, wie es erzeugt wurde. Wenn für deutsche Häuser der rumänische Urwald abgeholzt wird, ist der Effekt negativ. Aber auch der Einsatz anderer Baustoffe aus Recyclingmaterial oder die Wiederverwendung von Abbruchmaterial können zur Verbesserung der Klimabilanz beitragen. Schließlich wird es auch darum gehen, erneuerbare Energien einzusetzen und bei jedem Neubau Photovoltaikanlagen mitzuplanen. Unter dem Stichwort „graue Energie“ wird sehr genau die Weiterverwendung zumindest von Teilen der Altbausubstanz geprüft.

## Freiflächen

Die Qualität eines Wohnquartiers hängt nicht nur von der Bebauung, sondern auch von den Freiflächen ab. Diese wiederum können zu einer guten Klimabilanz beitragen. Die Stadtbau verfügt derzeit über 34 Hektar befestigte Flächen wie Parkplätze, Hauszugänge oder Feuerwehrezufahrten und über rund 25 Hektar Grünflächen mit 2.500 Bäumen, über vier Hektar Wildgehölzfläche, 3.300 Quadratmeter Wasserfläche und 13 Hektar Rasen. Grünflächen sind einerseits Kohlendioxidsenken, so könnten allein die Bäume der Stadtbau

etwa 4.000 Tonnen CO<sub>2</sub> gespeichert haben, und andererseits tragen sie zu einem besseren Mikroklima bei. Im Rahmen des Klimapfades wird es darum gehen, den Baumbestand zu erhalten beziehungsweise die vorhandenen Bäume nach und nach durch sogenannte Klimabäume zu ersetzen, das sind Arten, die besser mit den zu erwartenden extremen Wetterereignissen wie Dürre, Starkregen oder Sturm zurechtkommen.

Neben der Erhöhung der Artenvielfalt bei Strauch- und Staudengehölzen, der Schaffung von Blumenwiesen und Kräuterrasen wird es auch darum gehen, Flächen zu ent-

siegeln und beispielsweise Dächer zu begrünen. Auch die Wasserbewirtschaftung soll von der schnellen Ableitung auf Zurückhaltung und Speicherung umgestellt werden.

## Unternehmen

Die Stadtbau Würzburg ist ein Unternehmen mit einer Bilanzsumme von über 350 Millionen Euro und mehr als 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Der Geschäftsbetrieb ist prädestiniert dafür, Kohlendioxid zu emittieren. Zum Beispiel die Fahrzeugflotte: Sie umfasst 42 Fahrzeuge von der Mähmaschine über den Kastenwagen bis zum Dienstwagen. Diese Fahrzeuge haben im Jahr 2019 insgesamt 22.510 Liter fossilen Treibstoff verbraucht. Das Unternehmen hat seither den größten Teil der Flotte auf Elektrofahrzeuge umgestellt und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dienstfahräder

zur Verfügung gestellt. Ebenfalls 2019 wurde für den Geschäftsbetrieb von externen Ingenieuren ein Energieaudit erstellt. Daraus ließen sich eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen ableiten, die nun der Reihe nach umgesetzt werden. So wurde bereits eine großflächige Photovoltaikanlage installiert, die den Strombedarf der Server deckt, und das sind fast 50 Prozent des Strombedarfs der Geschäftsstelle. Insgesamt sollen mehr recycelte Materialien in der Geschäftsstelle und im Regiebetrieb eingesetzt werden.

## Management

Klimaschutz ist eine Managementaufgabe. Das heißt, das Thema muss strategisch und operativ in der Organisation verortet werden und die notwendige fachliche Kompetenz und das entsprechende Personal muss vorhanden sein. Aber auch das Portfoliomanagement wird mit Blick auf den Klimapfad neuaufgestellt und die Planungsprozesse werden angepasst.

Bei allen technischen Möglichkeiten kann der Klimaschutz nur erfolgreich sein, wenn die Mieterinnen und Mieter miteinbezogen werden. Deshalb gehört die Kommunikation des Klimapfades gegenüber der Mieterschaft und der Öffentlichkeit zu den wichtigsten Aufgaben des Managements. Die Herausforderung dabei ist, dass die Maßnahmen des Klimapfades so umgesetzt werden müssen, dass das Unternehmen weiterhin wirtschaftlich erfolgreich bleibt und gleichzeitig seinen Unternehmenszweck, leistbaren Wohnraum in Würzburg zur Verfügung zu stellen, erfüllen kann.



## Sofortmaßnahmen und Prioritäten

# Und womit fangen wir an?

Auch die längste Reise beginnt mit dem ersten Schritt, so lautet ein gängiges Sprichwort. Unsere Reise entlang des Klimapfades beginnt jetzt und endet 2045. Da bleibt nicht viel Zeit, bei der Größe der Aufgabe. Die ersten Schritte sollten also möglichst große sein, denn jedes Kilogramm Kohlendioxid, das eingespart werden kann, bringt nicht nur die Stadtbau weiter auf ihrem Klimapfad voran, sondern trägt auch

dazu bei, das große Ziel zu erreichen, die Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius zu beschränken.

Also heißt es, mit den Maßnahmen bei den Gebäuden zu beginnen, die die schlechteste Klimabilanz aufweisen.

## Priorisierung des Gebäudebestands

Möglichst viel und schnell einsparen lässt sich im Bestand, das wissen wir bereits. Die von der Stadtbau beauftragte iwv (Immobilienwirtschaftliche Beratung) untersuchte den Gebäudebestand der Stadtbau nach folgenden Kriterien:

- Dämmung
- Qualität der Fenster
- Heizungsart, Alter der Heizung und Warmwasserbereitung

Die Ergebnisse waren wenig überraschend: mehr als ein Drittel der Fassaden ist gering gedämmt, 60 Prozent der Fenster sind älter als 20 Jahre, zwei Drittel der Wohnungen werden

mit Gas beheizt, davon über die Hälfte mit Gas-Etagenheizungen oder gar Gas-Einzelöfen.

59 Prozent der Wohnungen der Stadtbau haben noch zu hohe Verbräuche an fossilen Energien. Daraus ergibt sich die Reihenfolge der in Angriff zu nehmenden Projekte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einzelne Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung) nicht ausreichen werden, um Klimaneutralität zu erreichen. Um erfolgreich zu sein, müssen die Maßnahmen gebündelt werden.



## Priorität saubere Fernwärme und erneuerbare Energien

Fernwärme ist eine hervorragende Wärmeenergie, wenn sie aus erneuerbarer Energie gewonnen wird. Das ist derzeit bei den Stadtwerken Würzburg nicht der Fall. Da das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Würzburg jedoch eine Dekarbonisierung der Fernwärme vorsieht, ist der Anschluss an das Fernwärmenetz eine schnellwirkende und kostengünstige Maßnahme zur Reduktion der Treibhausgasemissionen der Stadtbau Würzburg.

Bereits heute wird ein Drittel der Stadtbau-Wohnungen mit Fernwärme beheizt. Derzeit befinden sich 960 weitere Wohnungen in Reichweite des 54 Kilometer langen Fernwärmenetzes. Da die Fernwärme im Rahmen des integrierten Kli-

maschutzkonzepts ausgebaut und durch Nahwärme ergänzt werden soll, können zusätzlich 860 Stadtbau-Wohnungen an diese Wärmeversorgung angeschlossen werden, und zwar 177 Wohnungen in Grombühl, 343 Wohnungen im Frauenland, 78 Wohnungen in der Sanderau und 262 Wohnungen in der Zellerau. Vor diesem Hintergrund könnten im Jahr 2045 gut 67 Prozent des Wohnungsbestandes der Stadtbau mit dann dekarbonisierter Fernwärme und 15 Prozent mit ebenfalls dekarbonisierter Nahwärme geheizt werden.

Die restlichen 18 Prozent sollen ihre Heizenergie von Wärmepumpen erhalten.

## Priorität intelligent gesteuerte Zentralheizungen

Auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2045 gibt es Zwischenziele. So soll der Kohlendioxidausstoß der Stadtbau-Wohnungen gegenüber dem Referenzjahr 1990 bis zum Jahr 2030 um 68 Prozent gesenkt werden. Die Treibhausgasemissionen stammen fast ausschließlich von den Heizungen. 1990 wurden 98 (!) Prozent der Stadtbau-Wohnungen mit Erdgas beheizt, die restlichen zwei Prozent hatten Holz oder Ölheizungen. Pro Quadratmeter Wohnfläche wurden jährlich 36,9 Kilogramm Kohlendioxid emittiert. Heute sieht die Situation folgendermaßen aus: Noch immer werden 67 Prozent des Wohnungsbestandes der Stadtbau mit Erdgas beheizt, 33 Prozent sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Bei den Gasheizungen muss man jedoch auch noch einmal unterscheiden: 20 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes haben noch Gas-Einzelöfen, 18 Prozent Gas-Etagenheizungen und nur 29 Prozent eine Gaszentralheizung. Hinzu kommt, dass 780 Gas-Kombithermen älter als 30 Jahre sind

und somit in naher Zukunft Ausfälle zu befürchten sind. Der Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt heute 20,6 Kilogramm, also 44 Prozent weniger als 1990. Da eine Zentralheizung deutlich effizienter zu betreiben ist als Einzelöfen oder Etagenheizungen, liegt hier ein Hebel für CO<sub>2</sub>-Einsparungen, selbst dann, wenn ein Anschluss an das Fernwärmenetz (noch) nicht möglich ist und weiter mit Erdgas geheizt wird. Eine Priorität besteht also darin, die Wohneinheiten mit einer Gas-Kombitherme oder Gas-Einzelöfen so schnell wie möglich mit einer Zentralheizung im jeweiligen Gebäude (wenn Fernwärme nicht möglich ist) zu beheizen.

## Priorität Energieeffizienz durch Wärmedämmung

Durch Wärmedämmung lässt sich viel Heizenergie und damit Kohlendioxid einsparen. Dies gilt insbesondere für die Stadtbau Würzburg, die einen großen Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit mit teilweise noch schlechten energetischen Werten hat. Die Potenziale sind also hoch, insbesondere bei den 36 Prozent der Wohneinheiten, die eine unzureichende Dämmung aufweisen. Ein Einsparpotenzial von

mehr als 10 Kilogramm Kohlendioxid pro Quadratmeter und Jahr weisen 31 Prozent des Wohnungsbestandes auf. Diese Wohnungen müssen also vordringlich saniert und auf den Effizienzstandard KfW 55 (55 Prozent Energiebedarf eines vergleichbaren Neubaus) oder KfW 70 (70 Prozent Energiebedarf eines vergleichbaren Neubaus) gebracht werden.

## Sofortmaßnahmen Technik und Kommunikation

Bei allem Verbesserungsbedarf, gibt es neben dem bereits heute hohen Fernwärmeanteil weitere gute Voraussetzungen im Portfolio der Stadtbau. So werden knapp 75 Prozent der Wohnungen zentral beheizt. Daraus ergibt sich für die Stadtbau die Möglichkeit, die Steuerung und Effizienz der Heizungen zu beeinflussen. Beispielsweise kann die Nachtabsenkung der Heizungen auf eine Zimmertemperatur von 17 Grad Celsius zwischen 23.00 und 6.00 Uhr zentral eingestellt und der Wirkungsgrad der Heizungen durch regelmäßige Wartung erhöht werden. Die bei der Stadtbau relativ weit fortgeschrittene Digitalisierung ist hier ein hilfreicher Faktor. Eine weitere Sofortmaßnahme ist eine bereits laufende Informationskampagne zum Thema Energiesparen in den Medien der Stadtbau (Mieterzeitung, Mieterportal und Mieter-App). Einerseits werden dabei Tipps zum sparsamen Umgang mit Energie gegeben und andererseits monatliche Verbrauchsinformationen für alle Mieter bereitgestellt, die von der Stadtbau zentral mit Energie versorgt werden. Dieser Service steht rund drei Viertel der Stadtbau-Mieter, also rund 9.000 Bewohnern zur Verfügung. Über die Mieter-App können außerdem transparente Informationen zum individuellen Verbrauch auf Basis digitaler Schnittstellen mit den Ables- und Abrechnungsdienstleistern zur Verfügung gestellt werden. Außerdem hat zu Weihnachten 2022 jeder

Mieter kostenlos ein Hygrometer mit Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsanzeige erhalten, um für ein richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten zu sensibilisieren.





## Kosten und Finanzierung\*

# Reden wir über Geld

Für die Stadtbau ist der Klimapfad der strategische Rahmen für ihren Teil der Aufgabe, bis 2045 klimaneutral zu werden. Dabei ist eines klar: Klimaschutz kostet Geld. Das ist grundsätzlich so, hat aber bei Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft noch einmal einige Facetten mehr. Konkurrierende Ziele sind in dem sogenannten magischen Fünfeck miteinander verbunden. Diese Ziele sind: Leistbare Mieten, Wohnqualität, gute Nachbarschaft und sozialer Frieden, schwarze Zahlen und niedriger Energieverbrauch, keine CO<sub>2</sub>-Emissionen. Das Magische an diesem Fünfeck ist, dass alle Ziele nur mit Zauberkraft zu erreichen sind und die gibt es leider nur im Märchen. Während sich „Wohnqualität“ und „Gute Nachbarschaft/sozialer Frieden“ wahrscheinlich problemlos mit „Niedrigem Energieverbrauch/keine CO<sub>2</sub>-Emissionen“ verbinden lassen, besteht zu den beiden anderen Punkten „Leistbare Mieten“ und „Schwarze Zahlen“ ein Zielkonflikt.

\* Kostenstand 2021

Wer im Wohnungsbau Treibhausgase einsparen will, muss vor allem in den Bestand investieren. Das ist bei der Stadtbau nicht anders. Hier noch einmal die nackten Zahlen:

- Über 80 Prozent des Wohnungsbestands der Stadtbau stammen aus der Nachkriegszeit
- 36 Prozent der Fassaden sind noch gering gedämmt
- 60 Prozent der Fenster sind alt und halten keine 20 Jahre mehr
- 1.390 Wohnungen werden noch mit Gas-Kombithermen beheizt, davon sind 780 älter als 30 Jahre

Daraus ergibt sich, dass auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2045 die Gebäudehüllen optimiert sowie die Heizungen zentralisiert und am besten auf Fernwärme umgestellt werden müssen.

## Was kostet die Wärmedämmung?

Wärmedämmung in Altbauten ist ein probates Mittel, um Energie zu sparen und – wenn diese aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird – um den Kohlendioxidausstoß zu vermindern. Bei 31 Prozent der Wohnfläche im Stadtbau-Portfolio ist das Einsparpotenzial pro Quadratmeter größer als 10 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Jahr. Hier ließe sich also schnell ein großer Schritt in Richtung Klimaneutralität machen, durch Gebäudedämmung ließe sich bis zum Jahr 2030 die Einsparung beim Ausstoß von Kohlendioxid im Vergleich zu 1990 auf 68 Prozent steigern.

Aber was soll das kosten? Nehmen wir den weiteren Horizont, also bis 2045, dann ergibt sich ein Modernisie-

rungsbedarf in Sachen Dämmung von Dächern, Fassaden und Kellerdecken sowie Erneuerung von Fenstern bei 180.000 Quadratmetern Wohnfläche, die wiederum 175.000 Quadratmeter zu dämmende Fassade und 15.500 auszutauschende Fenster haben. Das würde, vorsichtig prognostiziert, **194 Millionen Euro** kosten. Umgerechnet auf die Zeit bis 2045 und gleichmäßig verteilt, ergibt sich so ein jährlicher Investitionsbedarf allein für Wärmedämmung von jährlich rund zehn Millionen Euro.

Allerdings reicht selbst diese Investition nicht aus, um Klimaneutralität zu erreichen. Handlungsbedarf besteht bekanntlich auch bei den Heizungen.

## Wie teuer ist die Heizungsumstellung?

Noch immer gibt es in mehr als 1.500 Stadtbau-Wohnungen mit 92.000 Quadratmetern Gaseinzelöfen oder Gas-Etagenheizungen. Diese auf zentrale Heizungsanlagen umzustellen, bringt einiges an Effizienzgewinnen und geringere Energieverbräuche. Investiert werden müssten hierfür **38 Millionen Euro**. Richtig viel CO<sub>2</sub> einsparen lässt sich bei den Heizungen aber nur, wenn auch der Energieträger gewechselt wird, also weg vom Erdgas hin zur Fern- oder Nahwärme, die mit regenerativen Energien erzeugt wird. 960 Wohnungen lassen sich für **6 Millionen Euro** an das vorhandene Fernwärmenetz anschließen. Hinzu kommen noch einmal 860 Wohnungen in Grombühl, Frauenland, Sanderau und Zellerau, die im Rahmen des Energieleitplans der Stadt an das auszubauende Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Kosten: **5,5 Millionen Euro**.

In der Lindleinsmühle und auf dem Heuchelhof plant die Stadt Würzburg ein Nahwärmenetz, für das noch die passende Technologie gesucht wird. Als Energielieferant infrage kommt die Abwärme von Industrie- und Gewerbebetrieben, der Kläranlage oder von Frischwasser. Für die Anbindung des

Nahwärmenetzes an 451 Wohnungen in der Lindleinsmühle und von 611 Wohnungen auf dem Heuchelhof entstehen Kosten in Höhe von **14 Millionen Euro**.

Schließlich bleiben noch 744 Wohnungen, die nicht an ein zentrales Wärmenetz angeschlossen werden können. Um diese klimaneutral mit warmem Wasser und Heizwärme zu versorgen (zum Beispiel über Wärmepumpen), muss die Stadtbau noch einmal **13,5 Millionen Euro** aufwenden. Für die klimaneutrale Umstellung der Heizungen in ihren Wohnungen muss die Stadtbau insgesamt **77 Millionen Euro** bereitstellen.





## War's das?

Leider nein, zum einen reicht die Investition von **271 Millionen Euro** für Wärmedämmung und Heizungsumstellung immer noch nicht aus, um eine komplette Klimaneutralität zu erreichen, zum anderen ist es notwendig, rund 180.000 Quadratmeter Wohnfläche im KfW 70-Standard in den kommenden 20 Jahren zu modernisieren und instand zu halten. Dabei handelt es sich hauptsächlich um die Erneuerung von

Steigleitungen und Strängen, Bäder und Toiletten, Elektroinstallationen und die altersgerechte Entwicklung mit Reduzierung von Barrieren und in Teilen auch um Eingriffe in die Grundrisse. Die Kostenprognose für diese Maßnahmen liegt bei **252 Millionen Euro**.

Insgesamt steht die Stadtbau Würzburg vor Investitionen von über einer halben Milliarde Euro verteilt auf 25 Jahre.

## Und wer soll das bezahlen?

Eine vollständige Umlegung der Kosten auf die Mieten verbietet sich von selbst, da ansonsten das Ziel, leistbare Mieten zu gewährleisten, nicht gehalten werden kann. Die Notwendigkeit Fördermaßnahmen mit einer Klimaschutzkomponente zu versehen, wurde von der Politik erkannt.

Der Freistaat Bayern fördert den Bau und die Modernisierung von bedarfsgerechten Mietwohnungen, vor allem in den Ballungsräumen. Zudem unterstützt der Freistaat den Klimaschutz mit der Förderung von langfristig gebundenem

Kohlenstoff in Gebäuden in Holzbauweise in Bayern.

Die Bundesregierung hat im Jahr 2022 eine Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern geschlossen, nach der ein klimagerechter sozialer Wohnungsbau gefördert wird. Über die Förderungen hinaus, wird es für die Stadtbau eine große Herausforderung sein, die verbleibenden Mittel für die nach dem Klimapfad notwendigen Maßnahmen zu erwirtschaften. Hierzu sind umfassende zusätzliche Fördermittel, insbesondere aus der KfW-Förderung des Bundes, unverzichtbar.

## 10 Punkteplan, um die Klimaziele zu erreichen

1. Klimaziele sozialverträglich und wirtschaftlich angehen
2. Nutzung von staatlichen Anreizen und Förderprogrammen
3. Verlässliche kommunale Wärmeplanung
4. Dekarbonisierung der bestehenden und zukünftigen Fernwärme
5. Sinnvolle Nutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik, Wärmepumpe etc.)
6. Klimafreundliches Bauen und Modernisieren durch den Einsatz nachhaltiger Rohstoffe
7. Energieeffizienter Anlagenbetrieb durch Einbindung von Gebäudeautomation
8. Vermeidung von Lichtverschmutzung
9. Transparenz und Aufklärung im Hinblick auf Energie- und Ressourcenverbrauch zur Sensibilisierung der Mieter
10. Regelmäßiger Abgleich mit den gesetzlichen und technischen Rahmenbedingungen







1. Grundlagen des Unternehmens	30	3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	38
2. Wirtschaftsbericht	31	3.1 Prognosebericht	38
2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	31	3.2 Risikobericht	39
2.2 Geschäftsverlauf	32	3.2.1 Risikomanagementsystem	39
2.2.1 Immobilienwirtschaft	32	3.2.2 Risiken	39
2.2.2 Grundstücksverkehr	34	3.3 Chancenbericht	41
2.3 Lage des Unternehmens	35	4. Finanzinstrumente	43
2.3.1 Vermögenslage	35		
2.3.2 Finanzlage	35		
2.3.3 Ertragslage	36		

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 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 5.540 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 Neubauprojekten, 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 Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt Würzburg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2022 bei 2,4 % (Vj.: 2,2 %).

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angeho-

ben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 Prozent. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1 %, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9 % zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.



Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

**Lokales Umfeld**

Ende 2022 lebten in der Stadt Würzburg 130.227 Einwohner (mit Hauptwohnung) in rund 81.700 Haushalten. Die Zahl der Einwohner blieb somit annähernd konstant. Wesentliche Ursache für den minimalen Anstieg der Bevölkerungszahlen sind Wanderungsgewinne. Dementgegen wirkten leichte Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Besonderheit am lokalen Markt ist der überdurchschnittlich hohe Anteil von kleinen Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Würzburg liegt bei 1,7 Personen je Haushalt. 83,6 % aller Haushalte in Würzburg bestehen aus lediglich einer oder zwei Personen, 58,1 % sind Einpersonenhaushalte. Diese besondere Haushaltsstruktur führt in Verbindung mit der Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietungen zu einer wachsenden Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren Mietwohnungen. Wohnungsempässe 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 5.440 Wohnungen knapp zehn Prozent des lokalen Wohnungsmarktes. Der Wohnungsbestand erhöht sich durch derzeit laufende Neubauvorhaben um mindestens weitere 112 Wohneinheiten. Das aktualisierte 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. Aufgrund der Unsicherheiten in der weiteren Entwicklung weist das Handlungskonzept drei Szenarien für Prognosen aus. Für die Stadtbau bedeutet diese Entwicklung am lokalen Markt zwar insgesamt eine auch in den nächsten Jahren zu erwartende konstante Nachfrage nach Wohnraum. Dennoch muss eine differenzierte Betrachtung des Bestandes erfolgen, um die Vermietung in allen Quartieren dauerhaft zu sichern und die geeigneten Investitionsentscheidungen zu treffen.

**2.2 Geschäftsverlauf**

**2.2.1 Immobilienwirtschaft**

Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Immobilienbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr 2022 umfasste es vor allem die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der dazugehörigen Gewerbeeinheiten.

**Wohnungswirtschaftliche Aspekte**

Der bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 5.518 eigene Wohnungen und 25 von der Stadt Würzburg gepachtete Wohneinheiten mit insgesamt 355.231 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Stadtteil Zellerau wurde das Sozialzentrum (Gewerbe) modernisiert und vergrößert. Durch diese baulichen Maßnahmen sind 13 von 99 Wohneinheiten zur Obdachlosenunterbringung in diesem Objekt weggefallen. Zudem wurden drei Wohnungen aus dem Bestand im Geschäftsjahr veräußert.

	Wohnungen	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gewerbe	Gewerbe- fläche m <sup>2</sup>	Wohn-/ Gewerbe- fläche m <sup>2</sup>	Garagen	Stellplätze
Stadtbau	5.518	353.801	58	15.658	369.459	1.454	1.209
Städt. Objekte	25	1.505	21	4.767	6.272	1	0
Insgesamt	5.543	355.306	79	20.425	375.731	1.455	1.209

Der Marktanteil an Mietwohnungen in Würzburg beträgt etwa 10 %. Alle Wohnungen befinden sich im Stadtgebiet. Räumliche Schwerpunkte des Bestandes sind die Stadtteile Zellerau (36 %), Heuchelhof (15 %), Lindleinsmühle (14 %) und Frauenland (11 %). Der Wohnungsbestand des Unternehmens ist, mit Ausnahme der strategisch geplanten Leerstände für Instandhaltung, Modernisierung und Ersatzneubau, voll vermietet. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt derzeit das Angebot. Etwa 62 % des Wohnungsbestandes wird bindungsfrei vermietet. Für die anderen Wohnungen bestehen aus verschiedenen Förderwegen heraus Belegungs- bzw. Mietpreisbindungen. Durch Neubauaktivitäten im geförderten Wohnungsbau nimmt die Zahl der gebundenen Wohnungen im Bestand der Stadtbau entgegen der allgemeinen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu. Die Modalitäten der bayerischen Wohnungsbauförderprogramme waren aus unternehmerischer Sicht bisher sachgerecht und vertretbar. Stark steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie regulatorische Einflüsse aus den klimapolitischen Zielen machen nun aber eine deutliche Modifizierung der Wohnungsbauförderung erforderlich, um die Investitionsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft auch für die Zukunft zu sichern. Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 9,4 % auf T€ 28.160. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf dem Ankauf des Bestandsportfolios im Herbst 2021, der erstmals volljährigen Vermietung der im Jahr 2021 fertiggestellten Neubaumaßnahmen sowie moderaten Vergleichsmieterhöhungen und Mietpreisanpassungen zur Umsetzung des Mietenkonzepes. Die Mieteinnahmen entsprachen weitestgehend den Planungsansätzen.

	2018	2019	2020	2021	2022
Mieteinnahmen in T€	23.426	23.949	24.441	25.743	28.160

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum lag im Mittel des Berichtsjahres 2022 bei € 6,26 je m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber € 6,15 je m<sup>2</sup> im Mittel des Jahres 2021.

	2018	2019	2020	2021	2022
Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in €	5,75	5,88	5,99	6,15	6,26

Die Durchschnittsmiete von € 6,26 je m<sup>2</sup> im Berichtsjahr 2022 entspricht ebenfalls den Planungsansätzen. Die Kaltmiete liegt bei etwa 22,5 % der Wohnungen unterhalb von € 5,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei weiteren 47,5 % des Bestandes zwischen € 5,00 und € 7,00 je m<sup>2</sup>. 30 % des Bestandes liegen oberhalb von € 7,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Mietpreisspanne liegt aufgrund der breiten Streuung von Qualitäten und Standards im frei finanzierten Altbaubestand zwischen € 4,00 und € 10,00 je m<sup>2</sup>, im geförderten Neubau nach Abzug der Subjektförderung zwischen € 4,35 und € 7,50 je m<sup>2</sup> und im frei finanzierten Neubau zwischen € 9,00 und € 13,00 je m<sup>2</sup>. Die offenen Mietforderungen, ohne Berücksichtigung von Wertberichtigungen, beliefen sich zum Ende 2022 auf rund T€ 423. Dies entspricht 1,5 % der jährlichen Mieteinnahmen. Im Vergleich zu den Werten seit 2018 ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Dieser Anstieg zum 31.12.2022 ist ein buchungsbedingter systemischer Stichtagseffekt. Zum Beginn des Jahres 2023 liegen die Mietforderungen mit rund 1,3 % der Mieteinnahmen (T€ 360) wieder unter dem Wert per 31.12.2022.

	2018	2019	2020	2021	2022
Mietrückstände abs. in T€	304	246	286	317	423
Mietrückstände in %	1,3	1,0	1,1	1,2	1,5



Die Fluktuation lag im Geschäftsjahr 2022 bei 5,2 %. Im Berichtsjahr gab es lediglich zwei notwendige Mieterwechsel im Zuge von Modernisierungs- und Abrissmaßnahmen. Diese wirken sich kaum auf die Fluktuationsquote aus. Damit bewegt sich die Fluktuation weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Wesentliche Ursachen für die geringe Fluktuation sind die hohe Kundenzufriedenheit und das Preis-Leistungs-Verhältnis des Wohnungsangebotes des Unternehmens im lokalen Wettbewerb im Berichtsjahr.

**Strategische Investitionstätigkeit**

Die wertorientierte Unternehmensentwicklung basiert im Wesentlichen auf der Sicherstellung der Vermietbarkeit und der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes. Aus der Baualterstruktur, 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. Zusätzlich erfolgt Wohnungsneubau im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Stadtteils Hubland auf erworbenen eigenen Baulandflächen. Auch das Jahr 2022 war von hoher Investitionstätigkeit geprägt. Die Gesamtinvestitionen beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 24.419,6. Es entfielen T€ 10.003,5 auf Maßnahmen in den Gebäudebestand und T€ 14.416,0 auf drei Neubauvorhaben als Ersatz bzw. als Erweiterung des Wohnungsbestandes. Zu beachten ist hierbei, dass in den Investitionen in Instandhaltung nicht nur Fremdkosten, sondern auch eigene Personal- und Sachkosten enthalten sind.

	2018	2019	2020	2021	2022
Neubau in Mio. €	12,6	16,5	19,1	11,5	14,4
Ankauf	0,0	0,0	0,0	35,5	0,0
Modernisierung in Mio. €	2,6	3,7	2,3	1,1	0,9
Instandhaltung in Mio. €	6,4	6,3	6,5	7,4	9,1
<b>Gesamt in Mio. €</b>	<b>21,6</b>	<b>26,5</b>	<b>27,9</b>	<b>55,5</b>	<b>24,4</b>

Investitionsschwerpunkte im Bestand waren 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€ 12.000,0 bis T€ 12.200,0, für die Modernisierungstätigkeit bei T€ 1.700,0 bis T€ 1.900,0 und für Instandhaltungsaufwendungen inklusive der eigenen Personal- u. Sachkosten bei T€ 10.500,0 bis T€ 10.600,0. Die Abweichungen in den Bereichen Neubau und Modernisierung sind bedingt durch den unterschiedlichen Baufortschritt der einzelnen Baumaßnahmen. Der Kostenanfall in der Instandhaltung verminderte sich aufgrund von Personal- und Lieferengpässen.

**2.2.2 Grundstücksverkehr**

Aufgrund fehlender unternehmensstrategischer Bedeutung veräußerte das Unternehmen aus dem Anlagevermögen drei Eigentumswohnungen und einen Garagenstellplatz in der Dr. Maria-Probst-Straße 4, Zellerau.

Grundstücksbestand der Stadtbau 31.12.2022	Größe	Verwertungsstand / -ziel
Nürnberger Straße 97076 Würzburg (ehem. Feuerweherschule)	2.651 m <sup>2</sup>	Verwertung im Zusammenhang mit der Entwicklung der ehemaligen Faulenbergkaserne
Am Schwarzenberg 9/11 97078 Würzburg (ehem. Ladenzentrum)	2.274 m <sup>2</sup>	Eigennutzung bzw. Verwertung in der Prüfungsphase Es wurde ein Bieterverfahren durchgeführt.
Klosterstraße 42-46 97084 Würzburg (Zehnthof Heidingsfeld)	3.634 m <sup>2</sup>	Über den Verkauf an den Meistbietenden wurde noch nicht entschieden.

Immobilienankäufe erfolgten nicht.

**2.3 Lage des Unternehmens**

**2.3.1 Vermögenslage**

Das Vermögen der Stadtbau Würzburg zum 31.12.2022 setzt sich wie folgt zusammen:

Vermögensstruktur	2022 in T€	2021 in T€
Langfristige Investitionen	332.360,9	328.540,2
Grundstücksvorräte und Erschließungen	82,8	82,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	27.364,6	19.731,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>359.808,3</b>	<b>348.354,3</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 11.454,0 erhöht und beträgt T€ 359.808,3. Auf der Aktivseite der Bilanz haben sich die langfristigen Investitionen im Wesentlichen durch den Zugang aus Modernisierungs- und Neubautätigkeit erhöht. Dem stehen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen gegenüber. Die Grundstücksbevorratung ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch die gestiegenen Sonstigen Vermögensgegenstände und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Kapitalstruktur zur Finanzierung des Unternehmens gestaltet sich wie folgt:

	2022 in T€	2021 in T€
Eigenmittel	106.659,5	105.957,3
Langfristiges Fremdkapital	224.719,5	214.301,4
Kurzfristiges Fremdkapital	28.429,2	28.095,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>359.808,3</b>	<b>348.354,3</b>

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhten sich die Eigenmittel durch den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022. Dieser Erhöhung steht der Verbrauch aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung gegenüber. Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr durch die Aufnahme von Kreditmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Die Valutierung von Darlehen übersteigen die Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern und die gewährten Teilschulderlasse. Die Höhe des kurzfristigen Fremdkapitals ist nahezu gleich geblieben. Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 29,8 % auf 29,2 % verringert. Die Eigenmittelquote verringerte sich ebenfalls von 30,4 % auf 29,6 % der Bilanzsumme. Die Planwerte lagen bei 29,3 % für die Eigenkapitalquote und bei 29,8 % für die Eigenmittelquote. Somit ergibt sich eine lediglich geringe Plan-Abweichung. 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:

	2022 in T€	2021 in T€
Liquide Mittel am 01.01.	5.202,2	4.514,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	13.043,7	21.052,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.516,1	-45.609,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.761,4	25.243,9
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>10.491,2</b>	<b>5.202,2</b>
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG	11.995,7	10.295,9





Der geplante Finanzmittellendbestand zum 31.12.2022 lag zwischen T€ 4.400,0 und T€ 4.500,0. Die Investitionstätigkeit war im Vorjahr aufgrund des Kaufes von Bestandswohnungen ebenso wie die hierfür benötigten Mittel zur Fremdfinanzierung außergewöhnlich hoch. Im Jahr 2022 sind der Cashflow aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit wieder auf ein normales Niveau gesunken.

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

Das Unternehmen ist in der Lage, seinen derzeitigen und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.

**2.3.3 Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2022 setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2022 in T€	2021 in T€
Immobilienwirtschaft Ergebnis aus Hausbewirtschaftung	2.841,6	5.703,4
Bau-/Modernisierungstätigkeit	-386,8	-265,8
Kapitalbereich	27,1	36,0
Sonstiger Bereich	-1.271,4	-1.071,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	-80,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.130,5</b>	<b>4.401,8</b>

Das Ergebnis im Kerngeschäft verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.861,8. Hervorgerufen ist dies in erster Linie durch gestiegene Instandhaltungskosten und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen.

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

Das Ergebnis im Sonstigen Bereich hat sich um T€ 199,6 verschlechtert. Die größte Aufwandspositionen im Sonstigen Bereich stellt die außerplanmäßige Abschreibung auf einen

Teil der im Jahr 2021 erworbenen Bestandswohnungen dar. 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. Zudem ist im Gegensatz zum Vorjahr ein hoher Versicherungsentschädigungsbetrag enthalten, der dem Sonstigen Bereich zuzuordnen ist. Darüber hinaus sind sonstige diverse einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge in diesem Bereich enthalten. Die Erhöhung gegenüber dem negativen Planergebnis von rund T€ 400,0 ergibt sich im Wesentlichen aus der genannten Versicherungsentschädigung, den niedrigeren Instandhaltungskosten sowie dem höheren Gewinn aus Verkäufen des Anlagevermögens.

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2022 ist zufriedenstellend.

**2.4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen insgesamt 118 Mitarbeiter. Die Mitarbeiterstruktur in den einzelnen Funktionsbereichen stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

Bereich	Vollzeit	Teilzeit	EZ	Freist. ATZ	Gesamt
Geschäftsführung	1				1
Sekretariat des GF	1				1
Stabsstelle Unternehmenskommunikation	1	1			2
Stabsstelle Controlling	1	1			2
Personal & Interne Dienste	3	1			4
Finanzen	3	3			6
Quartiersbetreuung	10		2		12
Kundenspezialisten	2	7	1	2	12
Sozialmanagement	1				1
Kaufm. Objektbewirtschaftung	3	2			5
Techn. Objektbewirtschaftung	50	5			55

Bereich	Vollzeit	Teilzeit	EZ	Freist. ATZ	Gesamt
<i>davon</i>					
techn. Mitarbeiter/Bautechniker	8	2			10
Objektbetreuer	15				15
Freiflächenmanagement/Gärtner	13				13
Regiebetrieb/Handwerker	14	3			17
Entwickeln und Bauen	8	3			11
IT & Digitalisierung	1	1			2
Auszubildende	4				4
<b>Stadtbau Würzburg gesamt</b>	<b>89</b>	<b>24</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>118</b>

Im Zuge der strategischen Personalentwicklung stellen die Mitarbeiterqualifizierung und -entwicklung sowie die eigene Ausbildung die wesentlichen Bausteine dar. Die systematische Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter basiert auf einem zielorientierten Unternehmenskonzept. Wesentliche Ziele sind die Sicherung und Verstetigung der Qualität, das Bewältigen umfassender und zunehmend komplexere Aufgaben sowie Effizienz und Effektivität. Die strategische Erweiterung des Regiebetriebes versetzt das Unternehmen in die Lage, die Engpässe im Bereich des Handwerkes auszugleichen und die Instandhaltungsaufgaben auch mit eigenem Personal abzudecken.

Zusätzlich hierzu standen 2 Personen in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2022 sah einen Personalaufwand in Höhe von rund T€ 6.100,0 vor. Aufgrund der erfolgreichen Nachbesetzung von seit längerem unbesetzten Stellen erhöhte sich der Personalaufwand auf T€ 6.375,7.

Personalaufwand in T€	2022	2021
Löhne und Gehälter brutto	4.911,0	4.586,0
Sozialaufwand	1.025,0	921,5
Aufwendungen für Altersversorgung	439,6	404,8
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>6.375,7</b>	<b>5.912,3</b>

## 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 3.1. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand 21.12.2022) 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 aktuellen und absehbaren Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen stellen das Unternehmen wie die gesamte sozial orientierte Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

Die Baualterstruktur des Bestandes, die Entwicklung der Baukosten und die sich aus dem Gesellschaftszweck ergebende Verpflichtung zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums bilden bisher die wesentlichen limitierenden Faktoren. Mit den neuen Anforderungen aus dem Klimaschutz zeichnen sich immense Investitions- und Kapitalbedarfe ab und bereits absehbar erhebliche Zielkonflikte zwischen CO<sub>2</sub>-Reduzierung und bezahlbaren Mieten.

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

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

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

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

Das zweite Wohnungsbauprojekt im neuen Stadtteil Hubland mit 112 Wohnungen ist planmäßig im Bau, die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist Ende 2023 vorgesehen, die Vermietung hat begonnen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen insbesondere für die Instandhaltungsplanung erwartet die Unternehmensleitung mit Stichtag Ende 2022 ein negatives Jahresergebnis für 2023 von rund T€ 300, bis T€ 500,0. Weitere Verkaufserlöse aus geplanten Veräußerungen im Anlagevermögen sind hier allerdings noch nicht einkalkuliert.

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhen sich im Jahr 2023 durch Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Mietanpassung an die Vergleichsmiete sowie Neubauzugängen. Die geplante durchschnittliche Wohnungsmiete liegt zwischen € 6,35 und € 6,45 pro m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Fortführung der umfassenden Instandhaltungsstrategie werden für 2023 insgesamt Fremdkosten für Instandhaltung von rd. T€ 6.800,0 bis T€ 6.900,0 erwartet. Dies entspricht einem Betrag von € 18,30 pro m<sup>2</sup> Instandhaltungsaufwand bei derzeitiger Wohn- und Nutzfläche. Der ursprünglich geplante Personalaufwand lag zwischen T€ 7.300,0 und T€ 7.400,0. Durch die derzeitige Marktsituation verzögert sich aktuell die Besetzung der geplanten Stellen und es zeichnet sich bereits jetzt ein etwas geringe-

rer Personalaufwand von rund T€ 7.100,0 ab. Annahmen für die Steigerung der Personalkosten auf Grundlage tariflicher Gehaltserhöhungen sind enthalten.

Die prognostizierte Eigenkapitalquote von 29,0 % für das Jahr 2023 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 2023 zwischen T€ 12.000,0 und T€ 13.000,0. Die Liquiditätsplanung der Gesellschaft sieht Ende 2023 rund T€ 7.000,0 bis T€ 8.000,0 liquide Mittel vor. Die Liquiditätsreserven sind zur Finanzierung der laufenden und geplanten Projekte zwingend notwendig.

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

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

### 3.2 Risikobericht

#### 3.2.1 Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem des Unternehmens wurde aktualisiert, ergänzt und weiterentwickelt. Es setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen, unter anderem zur Einhaltung des Vier-Augenprinzips, des Prinzips der Funktionstrennung, der Unterschriftenregelung der einzelnen Bereiche zur Einhaltung der Freigabegrenzen sowie weiteren Geschäftsanweisungen (z. B. Datenschutz), die von den Mitarbeitern einzuhalten sind. Das Controlling stellt die mittelfristigen Planungsrechnun-

gen, wie Wirtschafts- und Finanzplanung, auf und analysiert deren Einhaltung und eventuelle Abweichungen.

Speziell durch das Risikofrühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern des Unternehmens. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, besteht im Unternehmen ein Risikokomitee, das sich aus den Entscheidungsträgern des Unternehmens zusammensetzt und sich jährlich trifft.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, welches betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden regelmäßige Reports für die Geschäftsführung generiert.

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

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

#### 3.2.2 Risiken

##### Gesamtwirtschaftliche Risiken

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

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

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

#### Lokaler Wohnungsmarkt

Die Gesellschaft sieht sich in einem sich differenzierenden Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen sowohl ausreichen, um den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern als auch die Bestände auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Ein geringes Vermietungsrisiko besteht nur in weniger attraktiven Stadtteilen und Quartieren und hier insbesondere in den Teilen des Gebäudebestands, die den stetig wachsenden Ansprüchen an Wohnungszuschnitt, Ausstattung und Wohnkomfort nicht durchgängig gerecht werden.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht - geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit ver-

bundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

#### Bestandsgefährdende Risiken

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

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

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

#### Bauwirtschaft: Verfügbarkeit, Qualität, Kosten

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit treten mehr und mehr auf. Auch im Jahr 2022 sind weiter Preissteigerungen im Wohnungsbau eingetreten. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung ergeben sich überproportionale Preissteigerungen. Zusätzlich kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Der Ukraine-Krieg verschärfte diese Problemlagen zusätzlich. Das Unternehmen rechnet auch in Zukunft mit weiterhin hohen Baukosten. In Einzelfällen stellt dies den Beginn oder die Fortführung von Bauvorhaben in Frage.

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

Die 2019 eingeleitete Neuaufstellung des eigenen Handwer-

kerregiebetriebs bewährt sich in diesen Rahmenbedingungen in besonderem Maße.

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

#### Gesetze und Regulatorik zum Klimaschutz

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

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

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

#### Personalmanagement

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

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

#### Compliance und Recht

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

Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Siche-

rung, 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 ergänzt und aktualisiert und im Jahr 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 wegen langlaufenden Finanzierungen nicht durch Zinsänderungsrisiken gefährdet.

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

### 3.3 Chancenbericht

#### Branche und Markt

Die stabile Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Würzburg wird laut Prognosen renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten. Der Bau von geförderten

Wohnungen ist weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende, Familien und Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten.

#### Wohnungsneubau

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

#### Energetische Sanierung

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

#### Finanzierung und Liquidität

Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich durch gestiegene, aber noch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert. Die Verbesserung der Konditionen für Wohnungsbaufördermittel von Bund und Land kann dies unterstützen.

#### Gesamtaussage

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen

identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich bietenden Chancen zu nutzen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

Allerdings machen die Änderungen der externen Einflussfaktoren eine regelmäßige Überprüfung der Unternehmensstrategie insbesondere im Bereich der Investitionsschwerpunkte erforderlich.

## 4. Finanzinstrumente

Das Management zielt darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt durch ein zentrales Cash Management. Dieses verfolgt eine eher konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage liquider Mittel und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt. Durch Streuung auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Generell wird der Abschluss langfristiger und festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu erlangen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre - gesichert.

Erstmals hat sich die Gesellschaft im Jahr 2021 zur Minimierung der Finanzrisiken dem Finanzinstrument der Namensschuldverschreibung bedient. Hierfür waren keine dinglichen Sicherheiten notwendig und die Zinsbindung beträgt 50 Jahre.

Als weiteres Finanzierungsmittel stehen zuteilungsreife Bausparverträge mit angesparten Guthaben zur Verfügung deren Darlehenszinskonditionen durch die derzeitige allgemeine Zinsentwicklung wieder an Attraktivität gewonnen haben.

Ein systematisches Darlehensmanagement beobachtet und verringert die Risiken aus Kreditaufnahme und Darlehenslaufzeiten. Schwerpunkt des Finanzmanagements ist die langfristige Sicherung des günstigen Zinsniveaus und die vorausschauende Beobachtung von Zinserhöhungsrisiken. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht.

Rechtzeitig vor Ablauf von Zinsbindungen werden Verlängerungen bzw. Neuabschlüsse angestrebt. Sollten sich am Kapitalmarkt dauerhafte Zinserhöhungen abzeichnen, werden zur langfristigen Sicherung des Zinsniveaus Forward-Darlehen abgeschlossen. Die Zinsentwicklung wird ebenfalls im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos wird ein Zins-Swap eingesetzt. Es handelt sich bei dem im Jahr 2012 abgeschlossenen Geschäft um einen Micro-Hedge, bei dem das aus dem Grundgeschäft resultierende Risiko mittels eines einzelnen Sicherungsinstrumentes direkt abgesichert ist. Durch eine optimale Abstimmung zwischen Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträgen kann eine hohe Sicherheit gewährleistet werden. Mögliche Risiken bezüglich des Einsatzes dieses derivativen Finanzinstrumentes werden durch regelmäßige interne Kontrollen begrenzt. Der Vorteil dieses Geschäfts liegt in der Begrenzung des Zinsänderungsrisikos bis ins Jahr 2038.

Sonstige derivative Finanzinstrumente kommen bei der Stadtbau nicht zum Einsatz.





## 5. Nachhaltigkeit Klimastrategie

Auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Gebäudesektor hat das Unternehmen in den Jahren 2021 und 2022 eine Klimastrategie erarbeitet. Die Erarbeitung umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Bestandsaufnahme und Analyse der energetischen IST-Bilanz
- Rückrechnung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf den Ausgangszeitpunkt 1990
- Ermittlung des IST-Standes im Erfassungsjahr 2019
- Erarbeitung eines Zielpfades für die schrittweise Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bis 2030, 2040 und 2045
- Formulierung von Maßnahmenprioritäten und Schwerpunkten
- Erste Kostenprognose

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

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

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

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

Im Zielkorridor der Klimaschutzstrategie ist als Zwischenziel für das Jahr 2030 eine Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes gegenüber 1990 um 68 Prozent vorgegeben. Bis zum heutigen Zeitpunkt sind davon bereits 45 Prozent erreicht.

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

- Umstellung und Anbindung derzeit dezentral mit Erdgas beheizten Gebäuden an vorhandene Fernwärmenetze
- Gebäudebezogene energetische Modernisierungsmaßnahmen in Beständen mit hohem Einsparpotenzial in Verbindung mit der Umstellung des Energieträgers
- Erarbeitung von Quartierskonzepten mit vorgesehener zentraler Nahwärmeversorgung als Grundlage der weiteren Investitionsstrategie
- Entwicklung objektbezogener Modernisierungsprojekte auf Basis erneuerbarer Energien
- Formulierung einer Solarstrategie bis Ende 2023

Erste konkrete Bauprojekte sind auf dieser Grundlage bereits in das Bauprogramm 2023 eingeflossen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf kurzfristig möglicher Umstellung von Gaseinzelheizungen auf zentrale Fernwärmeversorgung.

Würzburg, 17.03.2023



Hans Sartoris  
Geschäftsführer





# Bilanz

zum 31.12.2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		380.782,92	444.562,88
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.264.581,21		311.794.366,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.608.068,72		3.690.802,19
Grundstücke ohne Bauten	82.794,12		82.794,12
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	106.026,65		106.026,65
Technische Anlagen und Maschinen	185.236,83		124.381,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	789.085,80		632.535,14
Anlagen im Bau	23.821.566,24		11.143.402,96
Bauvorbereitungskosten	1.165.253,77		556.642,15
Geleistete Anzahlungen	0,00	332.022.613,34	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		40.300,00	47.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>332.443.696,26</b>	<b>328.623.014,63</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	48.927,55		48.927,55
Unfertige Leistungen	9.446.511,32		8.936.767,46
Andere Vorräte	271.727,97	9.767.166,84	206.131,25
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	203.687,93		138.967,13
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	293.500,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.603,75		45.432,54
Forderungen gegen Gesellschafter	0,00		94.941,40
Sonstige Vermögensgegenstände	1.572.744,09	2.110.535,77	235.037,22
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.491.228,68		5.202.175,08
Bausparguthaben	4.913.192,09	15.404.420,77	4.771.229,18
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	0,00		187,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	82.478,57	82.478,57	51.445,26
<b>BILANZSUMME</b>		<b>359.808.298,21</b>	<b>348.354.255,90</b>

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	10.000.000,00
<b>Kapitalrücklage</b>			
		42.250.122,20	42.250.122,20
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.846.780,48		5.846.780,48
Andere Gewinnrücklagen	45.850.582,65	51.697.363,13	41.448.816,08
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		1.130.413,99	4.401.766,57
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>105.077.899,32</b>	<b>103.947.485,33</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	810.683,00		858.327,07
Steuerrückstellungen	80.000,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.581.645,01		2.009.790,55
Sonstige Rückstellungen	14.377.018,60	16.849.346,61	15.088.906,95
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	197.103.741,54		186.312.495,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.805.105,01		27.130.543,15
Erhaltene Anzahlungen	10.648.997,21		9.250.392,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376.924,15		447.318,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.515.591,04		2.870.944,17
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	361.568,41		335.642,82
Sonstige Verbindlichkeiten	69.124,92	237.881.052,28	102.410,20
davon aus Steuern: € 67.912,04 (Vj.: € 101.513,14)			
<b>BILANZSUMME</b>		<b>359.808.298,21</b>	<b>348.354.255,90</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.603.872,29		34.396.970,47
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	86.179,40		26.073,91
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.288,39	<b>37.794.340,08</b>	95.974,78
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		<b>509.743,86</b>	740.018,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		<b>621.986,95</b>	722.712,25
Sonstige betriebliche Erträge		<b>3.071.569,00</b>	2.230.526,36
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.528.715,03		13.388.237,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.363,72		341,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.431,87	<b>15.575.510,62</b>	29.071,48
<b>Rohergebnis</b>		<b>26.422.129,27</b>	<b>24.794.625,61</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	4.911.041,57		4.586.015,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 439.634,74 (Vj.: € 404.778,28)	1.464.677,76	<b>6.375.719,33</b>	1.326.268,22
<b>Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>11.824.260,29</b>	7.389.878,04
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens		<b>237,02</b>	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>2.744.826,32</b>	5.077.995,01
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 1.345,22 ; (Vj.: € 646,37)		<b>333.149,81</b>	1.868.248,56
Abschreibungen auf Finanzanlagen		<b>7.200,00</b>	6.700,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 20.115,67 (Vj.: € 46.465,64)		<b>3.839.132,98</b>	3.164.648,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>79.999,56</b>	-0,38
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.883.903,58</b>	5.111.370,24
Sonstige Steuern		<b>753.489,59</b>	709.603,67
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.130.413,99</b>	<b>4.401.766,57</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022 Stadtbau Würzburg GmbH

### A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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



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

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 pauschale

Einzelwertberichtigung von 60 % auf die Forderungen aus Vermietung gebildet. Die als Deckungsvermögen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit dienenden Wertpapiere des Umlaufvermögens wurden gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB zum 31.12.2022 mit den Rückstellungen für Altersteilzeit verrechnet. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Zu aktivierende Geldbeschaffungskosten sind nicht angefallen. Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert. Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2022 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 1,78 %. 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 2022 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 1,44 %. 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, durchschnitt-

lichen 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 0,52 % 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 Anlagenspiegel ist dem Anhang als Anlage beigefügt. Im Zugang des Geschäftsjahres sind eigene aktivierte Eigenleistungen von T€ 622,0 enthalten. Der Betrag verteilt sich wie folgt:

- Grundstücke mit Wohnbauten T€ 200,2
- Bauvorbereitung T€ 248,4
- Anlagen im Bau T€ 173,3

Investitions- und Tilgungszuschüsse in Höhe von T€ 1.522,2 sind in folgenden Posten baukostenmindernd berücksichtigt:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

**Beteiligungsbesitz**

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

Name	STADTBAU-IMMOBILIEN-MANAGEMENT-GmbH i. L.
Sitz	Würzburg
Quote	100 %
Eigenkapital 31.12.2022	40.298,55 €
Jahresfehlbetrag 2022	7.202,05 €

Der Buchwert der Anteile beträgt zum 31.12.2022 T€ 40,3 (Vorjahr T€ 47,5).

Es wurde eine Abschreibung in Höhe von T€ 6,7 auf den beizulegenden Wert in Höhe von T€ 40,3 vorgenommen. Da es an einem passenden Geschäftsmodell fehlt, wurde das Tochterunternehmen zum 31.12.2021 aufgelöst.

**Unfertige Leistungen**

Der Posten Unfertige Leistungen in Höhe von T€ 9.446,5 (Vorjahr T€ 8.936,8) enthält die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Steuererstattungsansprüche von T€ 15,7 (Vorjahr T€ 21,1) enthalten. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht vorhanden.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind keine Disagien (Unterschiedsbeträge) enthalten (Vorjahr i. H. v. T€ 0,2).

**Aktive latente Steuern**

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

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

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

**Eigenkapital  
Rücklagenspiegel**

	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus Jahresüberschuss Vorjahr in €	Zuführung durch den Gesellschafter in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Kapitalrücklage	42.250.122,20			42.250.122,20
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	5.846.780,48			5.846.780,48
Andere Gewinnrücklagen	41.448.816,08	4.401.766,57		45.850.582,65

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von € 18.518. 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 31.12.2022 einen Stand von T€ 1.581,6 (Vorjahr T€ 2.009,8) und betrifft Wohnumfeldmaßnahmen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Entnahme in Höhe von T€ 428,1 enthalten.

**Steuerrückstellungen**

Die Steuerrückstellungen haben per 31.12.2022 einen Stand von T€ 80,0 (Vorjahr T€ 0,0). Es handelt sich hierbei um Steuern vom Einkommen und Ertrag und betreffen i. H. v. T€ 23,0 das Veranlagungsjahr 2021 und i. H. v. T€ 57,0 das Jahr 2022.

**Sonstige Rückstellungen**

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

Sonstige Rückstellungen	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen saldiert mit Wertpapieren des UV	90.563,79	116.106,95
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	790.000,00	810.000,00
Rückstellung für bereits erbrachte Bauleistungen	53.500,00	504.000,00
Rückstellung für Abbruchkosten (Alte Feuerweherschule Nürnberger Straße)	680.700,00	680.700,00
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	5.880.000,00	5.995.000,00
Rückstellung für Verpflichtungen aus dem Personalbereich (Urlaub, Jubiläum und Leistungsentgelt)	263.030,24	311.577,22
Rückst. f. Zahlung USt an leistenden Unternehmer, Rückabwicklung § 13b UStG	6.369.491,18	6.369.491,18

Die Erträge/Aufwendungen aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen (Zuschreibung € 906,16 / Abschreibung € 681,00) wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von € 225,16 ist im Finanzergebnis unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten.

Die verrechneten Wertpapiere mit historischen Anschaffungskosten von T€ 176,0 weisen zum Bilanzstichtag einen beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs) von T€ 176,4 aus. Der Erfüllungsbetrag der mit dem Deckungsvermögen verrechneten Altersteilzeitrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2022 T€ 167,7.





## Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	insgesamt in €	davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		bis zu 1 Jahr in €	zwischen 1 und 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €	in €	Art der Besicherung*
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	197.103.741,54	7.942.216,98	45.200.238,27	143.961.286,29	182.046.369,48	GPR
(Vorjahr)	(186.312.495,04)	(9.281.299,63)	(33.561.592,72)	(143.469.602,69)	14.538.461,57	BÜRG
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	26.805.105,01	460.778,02	1.389.873,66	24.954.453,33		
(Vorjahr)	(27.130.543,15)	(453.644,62)	(1.364.838,75)	(25.312.059,78)		
Erhaltene Anzahlungen	10.648.997,21	10.648.997,21	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(9.250.392,01)	(9.250.392,01)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	376.924,15	376.924,15	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(447.318,61)	(447.318,61)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.515.591,04	2.515.591,04	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(2.870.944,17)	(2.870.944,17)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	361.568,41	361.568,41	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(335.642,82)	(335.642,82)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	69.124,92	69.124,92	0,00	0,00		
(Vorjahr)	(102.410,20)	(102.410,20)	(0,00)	(0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>237.881.052,28</b>	<b>22.375.200,73</b>	<b>46.590.111,93</b>	<b>168.915.739,62</b>	<b>196.584.831,05</b>	
<b>(Vorjahr)</b>	<b>(226.449.746,00)</b>	<b>(22.741.652,06)</b>	<b>(34.926.431,47)</b>	<b>(168.781.662,47)</b>		

\*GPR = Grundpfandrecht | BÜRG = Bürgschaft der Stadt Würzburg

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

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen € 67.912,04 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€ 14.538,4 (Wert des Darlehens) valutiert, wurde mit der LBBW Bank zum 30.09.2012 ein Zinsswapgeschäft über einen Nominalbetrag von € 24,0 Mio. abgeschlossen.

Dieses tauscht die variablen Zinsen des Darlehens in eine feste Verzinsung und sichert das Wertänderungsrisiko des Euribor ab. Der Bezugsbetrag des Zinsswaps bestimmt sich nach dem Amortisationsplan der abgesicherten Darlehen. Der Marktwert für das Zinsswapgeschäft wurde nach bank-internen Bewertungsmethoden der LBBW ermittelt und beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt T€ -872,7.

Entsprechend dem § 254 HGB wurde eine Bewertungseinheit zwischen dem Zinsswapgeschäft und dem am 31. Dezember 2022 in Höhe von insgesamt T€ 14.538,4 bestehenden Darlehen gebildet (Mikro-Hedge). Zur Messung der prospektiven und retrospektiven Effektivität wird die Critical Terms Match Methode angewandt, da die bewertungsrelevanten Parameter von Grund- und Sicherungsgeschäft übereinstimmen. Die Sicherungsbeziehung wird daher als hocheffektiv eingestuft und die gegenläufige Wertentwicklung aus Grund- und Sicherungsgeschäft gleichen sich bis zum Ende der Sicherungsbeziehung am 30.09.2038 vollständig aus.

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Von den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen entfallen T€ 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€ 739,1 (Vorjahr T€ 875,8) angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens betreffen.

In den Erträgen aus Versicherungsleistungen ist in Höhe von T€ 1.300,0 eine Erstattungsleistung einer D&O-Versicherung enthalten.

Zusätzlich ist ein Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 428,1 (Vorjahr T€ 988,3) enthalten.

### Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen i. H. v. T€ 2.768,0. Der Betrag ist begründet durch die Anpassung des Buchwertes der in Jahr 2021 erworbenen Bestandswohnungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen außerplanmäßigen Aufwendungen betreffen Abbruchkosten Gebäude in Höhe von T€ 141,4 (Vorjahr T€ 129,0) und im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Zuführung zur Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten (Vorjahr T€ 2.385,0).

### Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 7,2 (Vorjahr T€ 6,7).



**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Der Ausweis enthält außergewöhnliche Zinserträge (Erstattungszinsen) aus der Rückabwicklung von sogenannten „Bauträgerfällen“ nach § 13b UStG.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

In dem ausgewiesenen Betrag i. H. v. T€ 80,0 sind Steuerbeträge aus den Vorperioden i. H. v. T€ 23,0 enthalten.

**F. Sonstige Angaben**

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

Stand Vollzeit	Kfm. Mitarbeiter	Regie/Hausmeister/Gärtner	ATZ Arbeitsphase	Gesamt
31.03.2022	35	39	0	74
30.06.2022	35	36	0	71
30.09.2022	38	40	0	78
31.12.2022	40	43	0	83
	37	39,5	0	76,5

Stand Teilzeit	Kfm. Mitarbeiter	Regie/Hausmeister/Gärtner	ATZ Arbeitsphase	Geringf. Beschäftigte	Gesamt
31.03.2022	28	3	1	11	43
30.06.2022	25	3	1	11	40
30.09.2022	23	3	1	9	36
31.12.2022	25	3	1	6	35
	25,25	3	1	9,25	38,5

**Aufsichtsrat**

**Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022**

Christian Schuchardt	Aufsichtsratsvorsitzender, Oberbürgermeister, Dipl.-Verwaltungswissenschaftler
Alexander Kolbow	1. stv. Aufsichtsratsvorsitzender, Stadtrat, Geschäftsführender Diözesansekretär, Dipl.-Sozialpädagoge (FH)
Petra Pohl	2. stv. Aufsichtsratsvorsitzender, Stadträtin, Buchhändlerin, ab 09/2022
Sebastian Roth	2. stv. Aufsichtsratsvorsitzender, Stadtrat, Lehrer, bis 08/2022
Benjamin Schneider	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 Lehnrieder	Stadträtin, Betriebswirtin Sozialwesen (K.A.)
Simone Haberer	Stadträtin, Lehrerin
Robert Scheller	rechtsk. berufm. Stadtrat und Stadtkämmerer der Stadt Würzburg (beratendes Mitglied)
Dr. Hülya Düber	rechtsk. berufm. Stadträtin und Jugend-, Familien- und Sozialreferentin der Stadt Würzburg (beratendes Mitglied)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen im Jahr 2022 T€ 76,9.

**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 Geschäftsführungorgans und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet in €
Für laufende Pensionen	750.583,00
Für Beihilfen	60.100,00
<b>Insgesamt</b>	<b>810.683,00</b>

Leistungen wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 90,9 gezahlt (davon für Pensionen T€ 76,2).

**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	357,5	Bürgschaft	357,5
davon gegenüber Gesellschafter	357,5	357,5	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	21.553,0
Aus Pachtverträgen für unbewegliche VG, gegenüber Gesellschafter	203,6
Aus Leasingverträgen für bewegliche VG	151,6

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€ 21.553,0 (Vorjahr T€ 21.544,6). Dem stehen zu erwartende Fremdmittel in Höhe von T€ 21.321,3 gegenüber.

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

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1,6 (Vorjahr T€ 0,0).

**Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

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

Honorar für Abschlussprüfungsleistungen	in T€
<b>Insgesamt</b>	<b>33,1</b>

**Gesellschafter**

Die Gesellschaft ist eine 100%-ige Tochter der Stadt Würzburg.

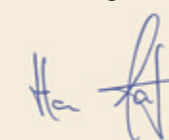
**Nachtragsbericht**

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

**Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von T€ 1.130,4 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Würzburg, 17.03.2023



Hans Sartoris  
Geschäftsführer

**Bestätigungsvermerk**

Der Abschlussprüfer GdW Revision AG, Berlin, hat am 12.6.2023 dem aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Stadtbau Würzburg GmbH den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.



## Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten in €							(Kumulierte) Abschreibungen in €							Buchwert in €	
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 01.01.2022 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert)	31.12.2022	31.12.2021
				Zugänge	Abgänge						Zugänge	Abgänge				
<b>Immaterielle Vermö- gensgegenstände</b>	<b>1.116.810,18</b>	<b>47.469,1</b>	<b>135.097,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.029.181,88</b>	<b>672.247,30</b>	<b>100.540,21</b>	<b>124.388,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>648.398,96</b>	<b>380.782,92</b>	<b>444.562,88</b>
<b>Summe immaterielle Vermögensgegen- stände</b>	<b>1.116.810,18</b>	<b>47.469,10</b>	<b>135.097,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.029.181,88</b>	<b>672.247,30</b>	<b>100.540,21</b>	<b>124.388,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>648.398,96</b>	<b>380.782,92</b>	<b>444.562,88</b>
<b>Sachanlagen</b>																
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	408.894.630,91	2.025.091,23	212.972,76	0,00	0,00	0,00	410.706.749,38	97.100.264,33	11.414.866,25	72.962,41	0,00	0,00	0,00	108.442.168,17	302.264.581,21	311.794.366,58
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte, Geschäfts- und anderen Bauten	4.612.505,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.612.505,31	921.703,12	82.733,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.004.436,59	3.608.068,72	3.690.802,19
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	82.794,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.794,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.794,12	82.794,12	82.794,12
Grundstücke mit Erb- baurechten Dritter	106.026,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.026,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.026,65	106.026,65	106.026,65
Technische Anlagen und Maschinen	127.571,24	71.126,31	0,00	0,00	0,00	0,00	198.697,55	3.189,28	10.271,44	0,00	0,00	0,00	0,00	13.460,72	185.236,83	124.381,96
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.818.265,52	372.721,94	101.105,31	0,00	0,00	0,00	2.089.882,15	1.185.730,38	215.848,92	100.782,95	0,00	0,00	0,00	1.300.796,35	789.085,80	632.535,14
Anlagen im Bau	11.143.402,96	12.678.163,28	0,00	0,00	0,00	0,00	23.821.566,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.821.566,24	11.143.402,96	11.143.402,96
Bauvorbereitungskosten	556.642,15	608.611,62	0,00	0,00	0,00	0,00	1.165.253,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.165.253,77	556.642,15
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
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>427.341.838,86</b>	<b>15.755.714,38</b>	<b>314.078,07</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>442.783.475,17</b>	<b>99.210.887,11</b>	<b>11.723.720,08</b>	<b>173.745,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.760.861,83</b>	<b>332.022.613,34</b>	<b>328.130.951,75</b>
<b>Summe Immat. VG + Sachanlagen</b>	<b>428.458.649,04</b>	<b>15.803.183,48</b>	<b>449.175,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>443.812.657,05</b>	<b>99.883.134,41</b>	<b>11.824.260,29</b>	<b>298.133,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>111.409.260,79</b>	<b>332.403.396,26</b>	<b>328.575.514,63</b>
<b>Finanzanlagen</b>																
Anteile an verbundenen Unternehmen	143.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.000,00	95.500,00	7.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102.700,00	40.300,00	47.500,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>143.000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>143.000,00</b>	<b>95.500,00</b>	<b>7.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102.700,00</b>	<b>40.300,00</b>	<b>47.500,00</b>	
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>428.601.649,04</b>	<b>15.803.183,48</b>	<b>449.175,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>443.955.657,05</b>	<b>99.978.634,41</b>	<b>11.831.460,29</b>	<b>298.133,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>111.511.960,79</b>	<b>332.443.696,26</b>	<b>328.623.014,63</b>

\* 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 2022, August 2023

**Herausgeberin und Kontaktstelle**

Stadtbau Würzburg GmbH  
Ludwigstraße 8 | 97070 Würzburg  
Tel. 0931 3085-0  
[www.stadtbau-wuerzburg.de](http://www.stadtbau-wuerzburg.de)

**Konzeption und Gestaltung**

AMWIND Kommunikation und Wissensmanagement,  
Weinheim

**Text**

Stadtbau Würzburg GmbH  
Wolfgang Orians, AMWIND

**Gestaltung und Illustration**

Jessica Füllenbach, AMWIND

**Druck**

Genheimer Druck GmbH, Lohr am Main





**Stadtbau Würzburg GmbH**  
Ludwigstraße 8 | 97070 Würzburg  
Tel. 0931 3085-0  
[www.stadtbau-wuerzburg.de](http://www.stadtbau-wuerzburg.de)