

## Suchergebnis

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Siedlungswerk Nürnberg GmbH Nürnberg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020	27.10.2021

**Siedlungswerk Nürnberg GmbH**

Nürnberg

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020****Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020****A. Grundlagen des Unternehmens****I. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Gesellschaft wurde am 02.05.1919 als Körperschaft des öffentlichen Rechts gegründet. Sie firmiert nach einer Verschmelzung mit einer Wohnbau-GmbH seit dem 20.12.1973 als GmbH.

Gesellschafter des Unternehmens ist der Freistaat Bayern, der 87,16 % der Anteile hält. Die restlichen 12,84 % am Stammkapital werden als eigene Anteile gehalten.

Organe der Gesellschaft sind laut § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführung (Dr. Klaus Zweier bis 30.06.2020; Dipl. Ing. (FH), Architekt, Martin Hopes ab 01.06.2020; Dipl.Kfm. (FH) Thomas Vetter ab 01.07.2020), der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung.

Die Gesellschaft untergliedert sich in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich.

Die Bewirtschaftung der eigenen Mietbestände in Nürnberg, Fürth und Erlangen bildet das Kerngeschäftsfeld des Unternehmens. Hier ist das Siedlungswerk Nürnberg einer der größeren Anbieter von Mietwohnungen am Markt.

Dazu kommen als weitere Geschäftsfelder die Bewirtschaftung der Pachtbestände sowie die Produktion von Solarstrom auf den eigenen Dächern der Wohnanlagen, verbunden mit der anschließenden Einspeisung in das Netz des regionalen Versorgers.

**II. Ziele und Strategien**

Ziel für die nächsten Jahre ist nachhaltiges Wachstum bei gleichzeitiger Verbesserung der Bestandswohnungen, wobei die Mieten für breite Bevölkerungskreise bezahlbar bleiben sollen.

Im Neubaubereich im Anlagevermögen liegt die Strategie der Gesellschaft in der Schaffung von nachfragegerechten und bezahlbaren Familien- und Seniorenwohnungen, die überwiegend barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind.

Bei den Bestandswohnungen stehen neben den Badmodernisierungen vor allem energetische Maßnahmen wie Dämmung, Heizungserneuerung, Fensteraustausch usw. im Vordergrund, um die langfristige Vermietbarkeit und Marktgängigkeit der Wohnungen zu sichern und zu verbessern.

In den nächsten Jahren werden keine Verkaufsmaßnahmen im Umlaufvermögen mehr verfolgt.

Nicht zuletzt stellt die Produktion von Solarstrom auf den eigenen Dächern einen Beitrag zur Energiewende dar.

**B. Wirtschaftsbericht****I. Gesamtwirtschaftliche, branchenspezifische und regionale Rahmenbedingungen**

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wird ganz erheblich von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst, die im abgelaufenen Jahr durch die Folgen der Corona-Pandemie geprägt war, die in nahezu allen Wirtschaftsbereichen im Jahre 2020 deutliche Spuren hinterließ. Besonders deutlich zeigte sich die tiefe konjunkturelle Krise in den gesamten Dienstleistungsbereichen, wo es zum Teil zu so starken Rückgängen wie noch nie kam. Nur das Baugewerbe konnte in 2020 sogar mit 1,4 % Wachstum im Vergleich zu 2019 noch zulegen. Auch die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust erwiesen.

Das BIP war im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr, was vom Bundeswirtschaftsminister als dramatisch hohe Zahl bezeichnet wurde. Vor allem kam es auf der Nachfrageseite zu einem massiven Rückgang der privaten Konsumausgaben um 6,0 %. Das statistische Bundesamt wies darauf hin, dass dieser Rückgang einen absoluten Höhepunkt markierte. Laut dem Monatsbericht der Deutschen Bundesbank für Februar 2021 kam die langsame wirtschaftliche Erholung in Deutschland im Schlussquartal 2020 bedingt durch die zweite Pandemiewelle zum Erliegen.

Die Inflation schwächte sich 2020 weiterhin ab und lag mit 0,5 % auf einem Vier-Jahres-Tief.

Der Arbeitsmarkt hat als Schlüsselfaktor großen Einfluss auf Nachfrage und Angebot des Wohnungsmarktes. Der Einbruch am Arbeitsmarkt vom Frühjahr 2020 wirkt nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit noch nach und die Folgen der Corona-Pandemie sind nach wie vor deutlich sichtbar. Die Arbeitslosenzahl beträgt bundesweit 2.695.000, womit es im Vergleich zum Vorjahr zu einem Anstieg von 429.000 kam. Demzufolge ist die Arbeitslosenquote um 0,9 Prozentpunkte auf 5,9 % in 2020 gestiegen.

Auch Bayerns Arbeitsmarkt konnte sich dem Abwärtstrend nicht entziehen. Die Folgen der Corona-Pandemie machen sich auch hier bemerkbar, da die Zahl der Arbeitslosen im Vergleich zu 2019 um 66.646 Menschen gestiegen ist. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Bayern ist mit 3,6 % um 0,8 Prozentpunkte höher als 2019, womit Bayern in 2020 jedoch das einzige Bundesland ist, wo die Quote unter 4 Prozent liegt, worauf die Bayerische Arbeitsministerin Carolina Trautner in einer Pressemitteilung hinwies. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit ist Mittelfranken Schlusslicht auf dem bayerischen Arbeitsmarkt und Nürnberg als dessen größte Stadt weist eine Arbeitslosenquote von 6,2 % auf, was allerdings im Vergleich der größten Städte Deutschlands immer noch niedrig ist und weit vor Wirtschaftsmetropolen wie Frankfurt, Hamburg oder Köln liegt.

Bundes- und bayernweit liegt die Zahl der genehmigten Wohnungen 2020 trotz Corona auf einem hohen Niveau, was sich an der Gesamtzahl der Baugenehmigungen in Deutschland von 368.400 ablesen lässt, die das Vorjahresniveau von 360.600 deutlich übertrafen hat.

Im Freistaat sind die Wohnungsbaugenehmigungen 2020 nach einer Pressemitteilung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr sogar auf einem Rekordniveau. Mit 77.743 Wohnungsbaugenehmigungen wurde der höchste Wert seit über 20 Jahren realisiert, was eine Steigerung von 2,9 % gegenüber 2019 bedeutete. Die Bayerische Bauministerin Kerstin Schreyer zeigte sich aufgrund dieser positiven Zahlen sehr erfreut und betonte, dass Bayern trotz der Herausforderungen der Pandemie dieses Rekordergebnis beim Wohnungsbau verzeichnen konnte.

Über den Mietwohnungsmarkt in Deutschland liest man z.B. im Finanzteil der „Welt“ vom 09.01.2021 unter der Überschrift „Mieten-Boom trotz Corona“, dass der Wohnungsmarkt in deutschen Großstädten sich weitgehend unberührt von den Folgen der Corona-Pandemie zeige. Explizit wird hier betont, dass die Mietentwicklung hiermit die Erwartungen widerlege, die zu Beginn der Pandemie geäußert wurden. Da wurde nämlich propagiert, dass die Bürger aus der Enge der Städte ins Umland fliehen würden und deswegen die Mieten in den Zentren entsprechend sinken würden. Doch dies war mitnichten der Fall. Nürnberg selber liegt laut einer Studie der immowelt unter den 14 größten deutschen Städten, was die Mietentwicklung im Zeitraum 2009-2020 anbetrifft auf Platz 4 mit einem Anstieg von 52% von 6,50 EUR/qm in 2009 auf 9,90 EUR/qm in 2019 und wurde nur durch Berlin, München und Stuttgart übertroffen. Unter den Nicht-Landeshauptstädten war dies sogar der höchste prozentuale Anstieg im Beobachtungszeitraum noch vor Frankfurt am Main.

Diese andauernden Preissteigerungen schlagen sich auch im Nürnberger Mietenspiegel wieder. Die dort erfasste Basismiete stieg in den letzten 6 Jahren von EUR 6,75/qm im Mietenspiegel 2014 auf EUR 7,98/qm im Mietenspiegel 2018 auf nunmehr EUR 8,54/qm im Mietenspiegel 2020, was in dem 6-Jahres-Zeitraum eine Erhöhung von 26,51 % bedeutet. Am stärksten war in den letzten beiden Jahren der Anstieg bei sehr kleinen Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 30 Quadratmeter, wo inzwischen je Quadratmeter über 13 Euro im Schnitt bezahlt werden müssen.

SW Nürnberg ist sich als Staatsunternehmen der Verantwortung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes bewusst. Hier beträgt die Durchschnittsmiete in den Wohnanlagen der Gesellschaft in Nürnberg/Fürth/Erlangen EUR 5,63/qm in 2020 nach EUR 5,57/qm in 2018 und EUR 5,18/qm in 2014. Dies stellt einen Anstieg von 9,53 % in den 6 Jahren dar, was ein deutlicher Unterschied zu dem oben genannten Anstieg von 26,51% in ganz Nürnberg darstellt.

Für die Wohnraumförderung in Nürnberg standen im Jahr 2020 insgesamt 56,75 Mio EUR nach 47,16 Mio EUR im Vorjahr zur Verfügung. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat mit der um rund 10 Mio EUR erhöhten Zuweisung nach einer Pressemitteilung der Stadt Nürnberg auf die Zunahme der Projekte reagiert. In der gesamten Stadt wurden die Vorhaben im geförderten Mietwohnungsbau von ungefähr 250 Wohnungen in 2019 auf 460 Wohnungen in 2020 erhöht. Mit dieser deutlichen Mittelsteigerung des Freistaats Bayern konnte weiterer bezahlbarer Wohnraum in Nürnberg geschaffen werden. Dr. Michael Fraas, der Wirtschafts- und Wohnungsreferent der Stadt Nürnberg, sah in der erwähnten Pressemitteilung angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums in Nürnberg auch den entsprechenden Bedarf gegeben.

Siedlungswerk Nürnberg hat im Berichtsjahr eine Wohnanlage mit 136 Wohnungen in der Flaschenhofstraße errichtet, bei denen alle Wohnungen vollständig gefördert wurden. Eingesetzt wurde hier die einkommensorientierte Förderung mit mittelbarer Belegung. Bei diesem Förderinstrumentarium wurde letztlich eine größere Zahl von miethpreis- und belegungsgebundenen (Ersatz-) Wohnungen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt als bei einer unmittelbaren Belegung. Auch Bayerns Bauministerin Kerstin Schreyer freute sich in einer Pressemitteilung über den wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum in Nürnberg.

Für die Wohnungsnachfrage auf dem Immobilienmarkt bedeutsam ist die Bevölkerungs- und vor allem die Haushaltsentwicklung, über die im Folgenden berichtet wird. Man kann auch sagen, dass ganz allgemein die demographische Entwicklung einer der stärksten Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt ist.

Der Freistaat Bayern ist nach wie vor ein Zuwanderungsmagnet und das attraktivste Bundesland in Deutschland.

In den Städten Nürnberg und Fürth wurde die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre nicht fortgesetzt. Nach 535.886 Einwohnern in 2019 in Nürnberg waren laut Einwohnermelderegister zum 31.12.2020 532.331 Einwohner zu verzeichnen, was einen leichten Rückgang um 0,7 % bedeutete. Ein ähnliches Bild ergab sich in Fürth mit 130.726 Einwohnern zum 31.12.2020 nach 131.118 Einwohnern zum Vorjahresstichtag. Da jedoch Haushalte und nicht Einwohner als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten, ist die Zahl und Struktur der privaten Haushalte in einer Region die entscheidende Determinante. Man spricht hier von sog. Wohnhaushalten. Nach der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Nürnberg 2019 leben nur in weniger als 25 % aller Haushalte mehr als 2 Personen, was mit anderen Worten bedeutet, dass in ca. 75 % aller Haushalte 1-2 Personen leben. Hiermit setzt sich der Singularisierungstrend ungebrochen fort. Nach Angaben der Stadt ist aufgrund dieses Trends zu immer kleineren Haushaltsgrößen zwangsweise ein weiterer Wohnungsbedarf gegeben.

## II. Geschäftsverlauf

### 1. Bestandsbewirtschaftung im eigenen und im Pachtwohnungsbestand mit Entwicklung der Sollmieten

Siedlungswerk Nürnberg GmbH betreute im Kerngeschäftsfeld „Bewirtschaftung eigener Mietobjekte“ im Geschäftsjahr 2020 729 Häuser (Vorjahr: 720) mit 7.815 Wohnungen (Vorjahr: 7.671) sowie 1.571 Garagen (Vorjahr: 1.409), 1.913 Stellplätze und Boxen (Vorjahr: 1.886) und einige gewerbliche Einheiten. Die gesamte bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen) verändert sich wiederum aufgrund von Neubauten von 491.503,01 qm in 2019 auf nunmehr 503.146,08 qm zum 31.12.2020.

Zusätzlich zum eigenen Bestand hat Siedlungswerk Nürnberg GmbH vom Freistaat Bayern mit Stand zum 31.12.2020 354 Wohnungen in 78 Häusern (Vorjahr: 362 Wohnungen in 81 Häusern) gepachtet. Sämtliche Pachtwohnungen werden von der Gesellschaft selbst verwaltet, wobei das Ziel nach wie vor ist, hier grundsätzlich Streubesitzbestände zu reduzieren.

Für die Mietwohnungen im eigenen Bestand wurden im Berichtsjahr Sollmieten in Höhe von EUR 33.489.802,52 (Vorjahreswert: EUR 32.658.783,91) und im Pachtbereich Sollmieten in Höhe von EUR 1.857.950,79 (Vorjahr: EUR 1.855.032,27) erzielt.

Die Erhöhung der Sollmieten im eigenen Bestand ist überwiegend auf den Erstbezug nach Neubautätigkeit zurückzuführen.

Der Gesamtbestand der 7.815 Wohnungen (Vorjahr: 7.671) teilt sich auf in 3.342 Wohnungen mit Belegungsbindung (Vorjahr: 3.083), wovon 1.844 Wohnungen (Vorjahr: 1.836 Wohnungen) auch preisgebunden sind. Für die restlichen 1.498 Wohnungen (Vorjahr: 1.247) besteht keine Preis-, sondern Belegungsbindung.

Davon unterliegen nunmehr 433 Wohnungen der einkommensorientierten Förderung mit (un-)mittelbarer Belegung, während im Vorjahr hier noch 297 Wohnungen erfasst wurden. Der Zuwachs resultiert aus der Neubaumaßnahme „Flaschenhofstraße“, wo unter anderem 136 geförderte Wohnungen entstanden sind. 848 Wohnungen (Vorjahr: 733) sind belegungsgebunden aufgrund der Förderung mit Mitteln des Bayerischen Modernisierungsprogrammes aus 2011 bzw. 2016 - 2019. Bei Neuvermietungsfällen dieser Wohnungen sind dann für die Dauer von 10 Jahren die Einkommensgrenzen des Art. 11 BayWoFG einzuhalten. Somit fallen im nächsten Jahr 2021 die ersten 328 Wohnungen aus dieser Belegungsbindung heraus und zwar diejenigen Wohnungen, die mit Mitteln aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm aus dem Jahr 2010 gefördert wurden und bei denen diese Bindung bis zum 31.12.2020 bzw. 31.05.2021 läuft.

Nach wie vor sind 217 Wohnungen belegungsgebunden zugunsten der Stadt Nürnberg aufgrund Nachsubventionierung für öffentlich geförderte Wohnungen in den Jahren 1987 und 1988.

Für 4.473 Wohnungen (Vorjahr: 4.588) besteht keine Belegungsbindung. Im eigenen Wohnungsbestand sind somit 42,8 % aller Wohnungen in 2020 belegungsgebunden nach 40,2 % im Vorjahr. Da für sämtliche vom Freistaat Bayern gepachteten Wohnungsbestände eine Belegungsbindung besteht, sind für den gesamten Wohnungsbestand folgende Prozentsätze zu ermitteln. Der gesamte Wohnungsbestand beläuft sich zum 31.12.2020 auf 8.169 Wohneinheiten, davon sind 3.696 Wohneinheiten belegungsgebunden, also 45,2 %. Im Vorjahr waren es zum Geschäftsjahresende noch 8.033 Wohneinheiten, wovon damals 3.445 belegungsgebunden waren, mithin also 42,9 %.

Für das Gesamtunternehmen (einschließlich gepachteter Einheiten) beliefen sich die Erlösschmälerungen im Jahre 2020 auf EUR 511.965,41 (Vorjahr: EUR 415.958,94). In Relation zu den gesamten Sollmieten bedeutet dies einen Anteil von 1,4 % (2019: 1,2 %)

### 2. Fertigstellungen im AV

Im Berichtsjahr wurde die Baumaßnahme „Flaschenhofstraße“ in Nürnberg bezugsfertig. Hier entstanden in 7 Häusern insgesamt 136 geförderte Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten und sonstige Einheiten und 203 Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Vermietungsbeginn erfolgte häuserweise gestaffelt ab November 2020.

### 3. Anlagen im Bau im Vermietungsbereich/Geschosswohnungsbau

Derzeit ist hier die Nachverdichtungsmaßnahme in der Neumarkter- und Parsberger Straße das einzige Projekt, was momentan im Bau und noch nicht fertiggestellt ist. Hier entstehen in 3 Wohnanlagen insgesamt 71 Mietwohnungen (3 Bauteile) und eine entsprechende Zahl von Stellplätzen (Bauteil 4). Die Wohnungen sind sämtlich einkommensorientiert gefördert, wobei die Wohnanlage in der Neumarkter Straße 36 und der Parsberger

Straße 14a jeweils unmittelbar gefördert sind (51 Wohneinheiten), während die restlichen 20 Wohneinheiten in der Parsberger Straße 12a mittelbar gefördert sind.

#### 4. Bauvorbereitungsmaßnahmen bei denen die Baubeginne in späteren Jahren liegen

##### a. Bauvorhaben „Regensburger Viertel“

Im Rahmen dieses Bauvorhabens sollen mit geplantem Baubeginn ab 2021 381 Wohnungen (darunter 170 geförderte Wohnungen im Rahmen der EOF mit unmittelbarer Belegung) und 10 gewerbliche Einheiten entstehen. Weiterhin werden eine Kindertagesstätte, ein Familienzentrum und mehrere Kinderspielplätze errichtet. Die notwendigen Parkplätze werden in einem Parkhaus konzentriert. Am 15.12.2020 wurde das Grundstück mit einer Fläche von 38.874 qm von der Immobilien Freistaat Bayern erworben und am gleichen Tag der städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Nürnberg abgeschlossen. Der Antrag auf einen Vorbescheid wurde am 31.01.2017 bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg eingereicht und inzwischen in Abstimmung mit der Stadt Nürnberg mehrfach verändert, wobei zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts hierüber noch nicht abschließend entschieden wurde.

##### b. Bauvorhaben in der „Dollnsteiner Straße“/Nachverdichtung in Reichelsdorf

Hier sollen zwei 6-geschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 30 Wohnungen, eine kombinierte Kita-/Hort-Einrichtung sowie eine Quartiersgarage entstehen. Die Wohnungen sind vollständig einkommensorientiert gefördert. Der Bauantrag wurde im Dezember 2020 gestellt, die Baugenehmigung ist noch nicht erteilt. Baubeginn wird nach jetzigen Planungen etwa 2022 sein.

#### 5. Kosten für den Neubau in 2020

Ausweislich des Anlagenspiegels im Anhang sind im Berichtsjahr insgesamt Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von (gerundet) 30,0 Mio Euro angefallen.

#### 6. Instandhaltung und Modernisierung

##### a. eigener Wohnungsbestand

Wie hier an dieser Stelle unter Gliederungspunkt „Ziele und Strategien“ erwähnt, liegt ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Gesellschaft in der nachhaltigen und kontinuierlichen Verbesserung des eigenen Bestandes. Diese auf die langfristige Werterhaltung der Wohnungsbestände zielende Politik wird auch im kommenden Geschäftsjahr fortgesetzt.

In 2020 wurden in 127 Wohnungen (Vorjahr: 98 Wohnungen) wieder Bad- und Wohnungsmodernisierungen durchgeführt mit Kosten in Höhe von EUR 4.190.812,24, wobei im Vorjahr noch EUR 3.243.891,99 an Kosten anfielen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen in den eigenen Bestand (ohne aktivierungspflichtige Anschaffungs- oder Herstellungskosten) lag mit EUR 16.415.308,49 im Berichtsjahr deutlich über dem Vorjahres-Niveau von EUR 12.917.836,27.

##### b. Pachtwohnungsbestand

Im Pachtwohnungsbestand wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Betrag in Höhe von EUR 883.204,98 nach EUR 1.177.938,61 im Vorjahr investiert. Dabei wurde in einer Wohnung (Vorjahr: 14) eine umfassende Bad- und Wohnungsmodernisierung mit Kosten in Höhe von EUR 45.639,38 (Vorjahr: EUR 620.399,51) durchgeführt.

#### 7. Erlöse aus der Einspeisung von Solarstrom in die Stromnetze

Es handelt sich hierbei um Erlöse aus der Einspeisung des in den Photovoltaik-Anlagen erzeugten Stromes in das Netz der beiden regionalen Stromversorger.

Seit 2006 wurden insgesamt 76 Photovoltaik-Anlagen mit historischen Anschaffungskosten von 5,4 Mio Euro auf geeigneten eigenen Hausdächern errichtet.

Das Sonnenjahr 2020 kam an die letzten drei Jahre von der Sonnenausbeute nicht ganz heran. So wurden durch die Einspeisung in 2020 Erlöse in Höhe von EUR 626.896,72 nach EUR 631.845,62 im Vorjahr realisiert.

#### 8. Bewirtschaftung des Pachtwohnungsbestandes

Der Beitrag des gesamten Pachtbereiches zum Gesamtergebnis war in den letzten vier Jahren stets positiv, wie der folgende Überblick zeigt:

Jahr	2020	2019	2018	2017
Werte in EUR	670.507,96	346.530,77	409.894,90	776.258,22

Das Pachtergebnis 2020 erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresergebnis um EUR 323.977,19. Hauptursache hierfür waren die im Vergleich zu 2019 gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen in diesem Bereich, auf die unter Punkt 6 auf dieser Seite hingewiesen wurde.

Die Geschäftsführung der Siedlungswerk Nürnberg GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Ergebnisquelle	Wert in 2020	Wert in 2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	
Bewirtschaftung eigener Wohnungen	4.549,5	8.680,9	-4.131,4
Bewirtschaftung Pacht-Wohnungen	670,5	346,5	324,0
Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	0,0	0,7	-0,7
Zwischensumme: Betriebsergebnis	5.220,0	9.028,1	-3.808,1
Kapitaldisposition	277,3	573,5	-296,2
Sonstiger und a.o. Bereich*	652,4	179,5	472,9
Jahresüberschuss	6.149,7	9.781,1	-3.631,4

Der Jahresüberschuss belief sich auf TEUR 6.149,7 und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.631,4 deutlich verringert. Wie oben ersichtlich, sind hierfür mehrere Effekte ursächlich, wobei die starke Verringerung des Ergebnisses aufgrund der Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen hier alle anderen Veränderungen überkompensiert.

Die beiden Teilkomponenten dieses Bewirtschaftungsergebnisses, also die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung erhöhten sich beide, wobei der Anstieg der Aufwendungen der Hausbewirtschaftung die Verbesserung der Umsatzerlöse überkompensierte.

Die Umsatzerlöse stiegen einerseits um TEUR 1.642,5, während die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung sich andererseits um TEUR 3.396,3 erhöhten. Da sich bedingt durch das Neubauprogramm auch die Abschreibungen entsprechend von TEUR 6.387,2 auf TEUR 7.281,2 um TEUR 894 erhöhten, kam es zu der angesprochenen Ergebnisveränderung in diesem Teilergebnis.

Über das Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Pachtwohnungen wurde unter Punkt 11.8 auf der vorigen Seite berichtet.

Insgesamt hat sich wegen der erwähnten Effekte das Betriebsergebnis von (gerundet) 9,0 Mio Euro in 2019 auf 5,2 Mio Euro in 2020 um 3,8 Mio Euro verringert.

Das Ergebnis aus der Kapitaldisposition ist von Jahr zu Jahr tendenziell rückläufig, da die Zahl der Wertpapiere von Jahr zu Jahr sinkt, wegen des Neubaus auch kein Neuerwerb mehr stattfindet und die Zinserträge auf die geringere Anzahl der Wertpapiere zwangsweise rückläufig sind.

\* : Das Ergebnis des sonstigen Bereiches in Höhe von 0,6 Mio Euro ist unverändert wesentlich beeinflusst durch das Ergebnis aus der Einspeisung des Solarstroms in die örtlichen Netze. Der Ergebnisbeitrag aus diesem Bereich beläuft sich auf TEUR 321,0.

Für das Berichtsjahr 2020 wurde im Wirtschaftsplan 2020 (erstellt im Oktober/November 2019) ein Plan-Jahresüberschuss in Höhe von 5,97 Mio Euro prognostiziert. Dieser Prognosewert wurde entsprechend erreicht.

Die Ertragslage der Gesellschaft wird von der Geschäftsführung als sehr zufriedenstellend angesehen.

## 2. Vermögenslage

Hierfür wird auf die Strukturbilanz auf Seite 10 verwiesen sowie auf folgende Ausführungen, die die wesentlichen Punkte der Bilanz entsprechend zusammenfassen.

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtsjahr auf EUR 305.172.397,13 nach dem Vorjahreswert von EUR 292.901.756,84.

Das Anlagevermögen stieg dabei aufgrund des Neubauprozesses ganz erheblich, weil die Summe der Zugänge die Geschäftsjahresabschreibung überkompensierte. So belief es sich im Berichtsjahr auf EUR 231.481.268,89 nach EUR 208.576.042,28 im Vorjahr und erhöhte sich somit um EUR 22.905.226,61.

Die Anlagenquote stieg von 71,21 % im Vorjahr auf 75,86 % im Berichtsjahr.

Im Umlaufvermögen ergaben sich wesentliche gegenläufige Veränderungen.

3 Teilkomponenten des Umlaufvermögens verringerten sich im Berichts- gegenüber dem Vorjahr, nämlich (leicht) die Vorräte (EUR 9.949.442,63 in 2020 gegenüber EUR 10.030.134,60 in 2019) und ebenso moderat die sonstigen Wertpapiere (EUR 14.769.600,00 im Berichtsjahr gegenüber EUR 15.247.850,00 in 2019), während die flüssigen Mittel sich aufgrund des ambitionierten Neubauprogrammes stark von EUR 54.241.864,27 im Vorjahr auf EUR 43.488.206,91 im Berichtsjahr um EUR 10.753.657,36 verringerten. Die in 2020 gegenüber dem Vorjahr erheblich erhöhten Instandhaltungsaufwendungen (siehe Seite 6 Punkt 6a), die vollständig durch Einsatz von Eigenmitteln finanziert wurden, waren demzufolge ein weiterer Grund für die Verringerung der flüssigen Mittel.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital von EUR 145.728.522,32 im Vorjahr auf EUR 151.878.242,09 im Berichtsjahr um den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

Bei den beiden Komponenten des Fremdkapitals, also den „sonstigen Rückstellungen“ und den „Verbindlichkeiten“, veränderte sich nur die letztgenannte Position erheblich, während die „sonstigen Rückstellungen“ nahezu unverändert blieben.

Eine deutliche Veränderung gab es beim Bestand der „langfristigen Verbindlichkeiten“, wo ebenso wie im Vorjahr aufgrund des Neubaus die Neuzugänge der Objektfinanzierungsmittel die Tilgungen deutlich übertrafen.

So waren Neuvaluierungen in Höhe von EUR 7.552.175,00 (Vorjahr: EUR 12.481.670,00) zu verzeichnen. Dem standen planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen einschließlich der Verrechnung der Tilgungszuschüsse in Höhe von EUR 3.927.478,44 gegenüber. Im Vorjahr betrug dieser Wert EUR 3.840.467,14.

Wie an verschiedenen Stellen im Jahresabschluss und im Lagebericht erwähnt, sind aufgrund der durch das Bayerische Wohnungsbauprogramm geförderten Baumaßnahmen „Solnhofener Straße“ und „Flaschenhofstraße“ Zuschüsse in der Vergangenheit passiviert worden. Im Berichtsjahr kamen noch 3 Zuschüsse für die geförderten Baumaßnahmen in der Neumarkter- und Parsberger Straße dazu. Während der Anspruch auf Auszahlung bzw. Verrechnung des Zuschusses auf der Aktivseite im Rahmen der Bilanzposition „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ bilanziert wird, steht auf der Passivseite unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ der Gegenposten, der sich sukzessive erfolgswirksam auflöst, wobei sich die Höhe der Auflösung nach den Belegungsbindungen der entsprechenden Baumaßnahme richtet.

Die Eigenkapitalquote veränderte sich kaum im Vergleich zum Vorjahr. Diese beläuft sich auf 49,77 % zum 31.12.2020 nach 49,76 % zum Stichtag des Vorjahres. Diese Quote wird sich aufgrund der Zunahme der Objektfinanzierungsmittel in den nächsten Jahren deutlich verringern.

Im Berichtsjahr wurde das gestiegene Anlagevermögen in Höhe von 65,61 % (Vorjahr: 69,87 %) von Eigenkapital gedeckt. Die Quote hat sich verringert, weil dem wiederum gestiegenen Bestand des Eigenkapitals überproportionale Zunahmen im Anlagevermögen gegenüberstehen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2020		31.12.2019	
	EUR	%	EUR	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	119.967,63	0,04	159.449,54	0,05
Sach-Anlagevermögen	231.224.175,00	75,77	208.276.181,52	71,11
Finanz-Anlagevermögen	137.126,26	0,05	140.411,22	0,05
Summe Anlagevermögen	231.481.268,89	75,86	208.576.042,28	71,21
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundst. u. and. Vorräte	9.949.442,63	3,26	10.030.134,60	3,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.479.227,14	1,80	4.592.384,14	1,57
Sonstige Wertpapiere	14.769.600,00	4,84	15.247.850,00	5,21
Flüssige Mittel	43.488.206,91	14,24	54.241.864,27	18,52
Summe Umlaufvermögen	73.686.476,68	24,14	84.112.233,01	28,72
Rechnungsabgrenzungsposten	4.651,56	0,00	213.481,55	0,08
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	305.172.397,13	100,00	292.901.756,84	100,00
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
ausgegebenes Kapital	2.701.960,00	0,89	2.701.960,00	0,92
Gewinnrücklagen	149.172.547,62	48,88	142.644.547,62	48,70
Bilanzgewinn	3.734,47	0,00	382.014,70	0,13
Summe Eigenkapital	151.878.242,09	49,77	145.728.522,32	49,75
Fremdkapital				
Kurzfristiges Fremdkapital	31.904.542,49	10,45	30.450.351,35	10,40
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	115.426.326,15	37,83	111.562.368,04	38,09
Summe Fremdkapital	147.330.868,64	48,28	142.012.719,39	48,49
Rechnungsabgrenzungsposten	5.963.286,40	1,95	5.148.971,43	1,76
Gesamtkapital/Bilanzsumme	305.172.397,13	100,00	292.890.213,14	100,00

## 3. Finanzlage

### a. Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote ist nahezu unverändert und beläuft sich in 2020 auf 49,77 % nach 49,76 % im Vorjahr.

Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,05 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die beiden Bilanzpositionen „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ und „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

## b. Investitionen und Modernisierungen

### Wesentliche Mittelabflüsse im Berichtsjahr sind in sechs Bereichen angefallen:

- Grundstücke mit Wohnbauten: EUR 8.262.261,54 für die Endfertigstellung des Bauprojektes „Flaschenhofstraße“ in Nürnberg (bezogen in mehreren Tranchen ab Herbst 2020) sowie EUR 1.049.998,10 restliche Kosten für das Bauprojekt „Prager Straße“, insgesamt somit EUR 9.312.259,64.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten: EUR 4.176.166,30 für die Tiefgarage des Bauprojektes „Flaschenhofstraße“, wo 203 Kfz-Stellplätze entstanden sind.
- Grundstücke ohne Bauten: EUR 7.631.486,06 für den Kauf zweier Grundstücke, nämlich die AK für das neue Verwaltungsgebäude und ein Teil der Anschaffungskosten für das kommende Großprojekt „Regensburger Viertel“. Hier kommen aufgrund des städtebaulichen Vertrages in 2021 noch erhebliche Kosten auf die Gesellschaft zu.
- Anlagen im Bau im Anlagevermögen: Hier gab es im Berichtsjahr einen Mittelabfluss in Höhe von EUR 4.591.368,04 für die Nachverdichtung in der Parsberger- und Neumarkter Straße. Geplanter Vermietungsbeginn ist hier in 2022.
- Planungs- bzw. Bauvorbereitungskosten im Anlagevermögen mit EUR 2.711.598,14 für diverse Bauprojekte, wovon alleine EUR 2.601.092,43 auf das größte Bauprojekt „Regensburger Viertel“ entfallen.
- Modernisierung des eigenen und des Pachtwohnungsbestandes/Durchführung sofort erfolgswirksamer Einzelmodernisierungen von 128 Wohnungen mit Bädern (Vorjahr: 112) mit Kosten in Höhe von EUR 4.236.451,62, denen Vorjahreskosten in Höhe von EUR 3.863.991,50 gegenüberstehen.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt sowohl durch Eigen- als auch durch Fremdmittel. Im Neubaubereich sind Förderdarlehen (KfW bzw. LABO) in Höhe von EUR 4.201.175,00 und langfristige Objektfinanzierungsmittel von Geschäftsbanken in Höhe von EUR 3.351.000,00 eingesetzt worden.

## c. Liquidität

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gewährleistet und ist auch für die überschaubare weitere Zukunft gesichert.

Bei Bedarf stehen unverändert Wertpapiere im Umlaufvermögen zur Verfügung. Die Geschäftsführung der Siedlungswerk Nürnberg GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

## IV. Finanzielle und nichtfinanzielle (= wohnungswirtschaftliche) Leistungsindikatoren

In der Tabelle auf der nächsten Seite sind die wichtigsten Leistungsindikatoren dargestellt und entsprechend erläutert.

Oberhalb des Striches sind die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, also Mietausfallquote, Leerstandsquote, Fluktuationsrate und Verwaltungskosten dargestellt, wobei der Ist-Wert des Vorjahres, der Planwert für das Geschäftsjahr und der Ist-Wert für das Geschäftsjahr ermittelt beziehungsweise gegenübergestellt werden.

Unterhalb des Striches werden dann die wichtigsten finanziellen Kennzahlen, also Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, Instandhaltungsaufwendungen insgesamt und je qm Wohn- bzw. Nutzfläche sowie die Eigenkapitalrentabilität dargestellt.

Für die Planansätze für das Folgejahr wird auf den Prognosebericht unter D verwiesen.

Einige Aussagen zu den wichtigsten Kennzahlen bzw. zu den Abweichungen:

Die Mietausfallquote bewegt sich im niedrigen Bereich um die 1,0 - 1,2 % in beiden Jahren 2020 bzw. 2019.

Bei der wohnungswirtschaftlichen Kennzahl Leerstandsquote erkennt man, dass der stichtagsbezogene unbereinigte Leerstand nach wie vor unter 1,0 % liegt. Hieran haben auch die coronabedingten Probleme (längerer Leerstand, da erst Modernisierung im unbewohnten Zustand möglich; Quarantäne zahlreicher Mitarbeiter bei den beauftragten Firmen) nichts geändert..

Die Fluktuationsrate zum 31.12.2020 beträgt für den gesamten Wohnungsbestand 6,0 % nach 6,2 % im Vorjahr und hat sich somit auf niedrigem Niveau eingependelt. In diesem Bereich hat sich die vielfach beschriebene coronabedingte gesunkene Mobilität der Mieter also nicht niedergeschlagen.

Die Verwaltungskosten je Verrechnungseinheit befinden sich auch im Branchenvergleich mit aktuell EUR 323,82 je Verrechnungseinheit (VE) auf einem nach wie vor niedrigen Stand.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind 2020 in Relation zu 2019 aufgrund der Neubautätigkeit entsprechend stark angestiegen, was sich auch schon im Planwert für 2020 widerspiegelt hatte.

Zu den Instandhaltungsaufwendungen insgesamt bzw. je qm folgende Informationen:

Wie aus der Übersicht hervorgeht, betrug der Ist-Wert 2020 17,3 Mio Euro insgesamt und 32,49 Euro/qm. Im zugrundeliegenden Wirtschaftsplan für 2020 ging die Gesellschaft von 18,1 Mio Euro Instandhaltungsaufwand insgesamt und 34,07 Euro/qm aus. Hiermit ist der Wert aus 2019 deutlich überschritten.

Die Eigenkapitalrentabilität betrug 2019 wegen des damaligen Rekord-Jahresüberschusses 6,7 % und ist im Berichtsjahr 2020 auf 4,05 % gesunken, was aber dem Durchschnitt der Vergangenheit entspricht.

In der Planung für das Berichtsjahr 2020 wurde mit einer Rentabilität von 3,9 % gerechnet. Dieser Kennziffer lag ein Plan-Jahresüberschuss von EUR 5.973.000,00 zugrunde, während der tatsächliche Jahresüberschuss 2020 von (gerundet) EUR 6.150.000,00 knapp darüber lag, woraus sich die entsprechende Abweichung erklärt.

wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Kennzahlen			
Kennzahlen	Ermittlung der Kennzahl	Einheit	Ist-Wert 2020	Plan-Wert 2020	Ist-Wert 2019
Mietausfallquote	Abschreibungen auf Mieten + Erlösschmälerungen + Räumungskosten / Jahressollmiete einschließlich aller Umlagen	%	1,17	1,00 - 1,20	1,04
Leerstandsquote gesamt (= eigene WE + Pacht-WE)	ges. Leerstand eigene WE + Pacht-WE / Anzahl der gesamten WE	%	0,89	0,70-1,00	0,77
Fluktuationsrate gesamt	Summe Mieterwechsel (Auszüge) am Stichtag 31.12. für das jeweilige Jahr / Anzahl der gesamten WE	%	6,04	5,00 - 7,00	6,21

Wohnungswirtschaftliche und finanzielle Kennzahlen					
wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	Ermittlung der Kennzahl	Einheit	Ist-Wert 2020	Plan-Wert 2020	Ist-Wert 2019
Verwaltungskosten je Verrechnungseinheit***	Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung / Anzahl der Mieteinheiten	EUR/qm	323,82	285,00 - 300,00	281,55
finanzielle Kennzahlen					
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Jahressollmiete einschließlich aller Umlagen ./ Erlösschmälerungen	EUR	47.019.035,10	46.710.000,00	45.325.657,43
Summe Instandhaltungsaufwendungen*	Summe aller Instandhaltungsaufwendungen für eigene WE und Pacht-WE	EUR	17.284.150,01	18.139.000,00	14.071.692,78
WFL + NFL**	Summe der WFL und NFL der eigenen WE und Pacht-WE	qm	532.027,47	532.351,14	521.166,35
jährliche Instandhaltungsaufwendungen je qm	Summe Instandhaltungsaufwendungen eigene WE + Pacht-WE / WFL + NFL eigene WE + Pacht-WE	EUR/qm	32,49	34,08	27,00
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss (= JÜ) / Eigenkapital am 31.12.	%	4,05	3,90	6,71

**Hinweise:**

\* : Neben den hier ausgewiesenen Instandhaltungsaufwendungen gibt es noch weitere Aufwendungen, die durch die Instandhaltung unserer PV-Anlagen verursacht sind und in der obigen Zahl deswegen nicht enthalten sind. Diese belaufen sich auf EUR 14.363,46 im Geschäftsjahr und EUR 24.082,10 im Vorjahr. Berücksichtigt werden die Aufwendungen für die eigenen WE und die Pacht-WE.

\*\* : Hier wird nicht die Fläche der Garagen berücksichtigt. Auch hier werden die qm WFL bzw. NFL für die eigenen WE und die Pacht-WE berücksichtigt, damit sich im Quotient Zähler und Nenner auf das gleiche Mengengerüst beziehen.

\*\*\* : Die Verrechnungseinheit (= VE) ermittelt sich aus den eigenen WE und den Pacht-WE sowie den Garagen, die im Verhältnis 1:7 in WE umgerechnet werden. Den Verwaltungskosten im Zähler liegt eine kostenmäßige Berechnung zugrunde.

**D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht****I. Prognosebericht**

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Die Deutsche Bundesbank schreibt in ihrem Monatsbericht für Februar 2021 ganz deutlich, dass die wirtschaftliche Entwicklung 2021 vom weiteren Pandemiegeschehen abhängig sei und weiter, dass die wirtschaftliche Erholung in Deutschland zum Jahresende 2020 zum Erliegen gekommen sei.

Als Grund für den Stopp der Aufholbewegung wird das wieder verstärkte Infektionsgeschehen und die daher stufenweise verschärften Eindämmungsmaßnahmen gesehen. Die Bundesbank schreibt aber auch, dass nicht zu befürchten sei, dass die Wirtschaftsaktivität auf den Tiefstand während des Frühjahrs-Lockdowns 2020 zurückfallen werde.

Die Bundesagentur für Arbeit sieht in der Presseinfo vom 31.03.2021 eine Frühjahrsbelebung trotz steigender Infektionszahlen, erwähnt aber auch, dass der Arbeitsmarkt weiterhin deutliche Spuren der nunmehr einjährigen Krise zeige.

Das Bundeswirtschaftsministerium weist in einer Pressemitteilung vom 16.03.2021 ausdrücklich darauf hin, dass die Frühindikatoren, also der ifo-Geschäftsklimaindex und der Konsumklimaindex der GfK auf niedrigem Niveau verharren.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung mit Stand November/Dezember 2020 folgende Entwicklung, wobei erwähnt werden muss, dass verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Krise auf die Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ nicht möglich sind. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden laut den Planunterlagen für 2021 mit 49,13 Mio Euro erwartet und der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwand mit 19,42 Mio Euro prognostiziert. Dies entspricht bei einer geschätzten WFL/NFL von 531.958,10 qm für 2021 einem Wert von 36,50 Euro je qm WFL/NFL.

Berücksichtigt man angenommene Schwankungswerte, die auf Erfahrungswerten der Vergangenheit beruhen, so wird sich der Instandhaltungsaufwand zwischen 30,00 und 36,50 Euro je qm WFL/NFL bewegen.

Die Eigenkapitalrendite wird aufgrund der Prämissen der Wirtschaftsplanung in 2021 mit 3,9 % erwartet, wobei die Erreichung dieses Wertes maßgeblich davon abhängt, ob sich der Plan-Jahresüberschuss für 2021 in der prognostizierten Höhe von 6,19 Mio Euro einstellt.

Die annähernde Erreichung dieses Planwertes wiederum ist maßgeblich davon abhängig, dass die oben erwähnten geplanten Instandhaltungsaufwendungen von 19,42 Mio Euro auch tatsächlich in der oben genannten Höhe anfallen. Sollte nämlich der tatsächliche Instandhaltungsaufwand 2021 wiederum niedriger sein als der geplante Aufwand, würde dies einen höheren Jahresüberschuss und demzufolge ceteris paribus einen höheren Wert der Eigenkapitalrendite bedeuten.

Für die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen Leerstandsquote sowie Fluktuationsrate erwartet die Gesellschaft Planwerte von 0,9 % - 1,3 % für die erste Kennzahl und Planwerte von 6,0 - 7,5 % für die zweite Kennzahl für das Planungsjahr 2021. Für die Mietausfallquote wird für 2021 mit Werten von 1,2 - 1,4 % gerechnet und die Verwaltungskosten je Verrechnungseinheit werden zwischen 330,00 und 345,00 Euro angenommen.

**II. Risikobericht****1. Risikomanagementsystem**

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert und in entsprechenden Organisations- und Risikohandbüchern dokumentiert. Detaillierte Planung, zeitnahe und enge Verfolgung der Projekte sowie Berichterstattung an den Aufsichtsrat sind weitere wesentliche Bestandteile. Teile des Risikomanagements sind die regelmäßige Überwachungsprüfung durch den Aufsichtsrat und die interne Revision durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Das Risikomanagement wird kontinuierlich fortentwickelt mit dem Ziel, die geschäftlichen Risiken zu minimieren.

**2. Risiken**

Aufgrund der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Dies vor allem, weil ab März 2021 nunmehr die sog. dritte Welle der Pandemie läuft. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Mieteinnahmen. Dazu bestehen bei manchen Handwerksfirmen Probleme mit der Beschaffung von Rohstoffen oder bei der Kapazitätsauslastung und nicht zuletzt aufgrund der vom Gesundheitsamt verordneten Quarantäne von Mitarbeitern, Probleme bei der pünktlichen Fertigstellung von Maßnahmen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des oben genannten Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Die konjunkturellen Risiken für 2021 stehen ganz unter dem Zeichen der Corona-Pandemie. Hierauf wurde oben unter „Rahmenbedingungen“ bereits hingewiesen.

Für den Bereich des Vermietungsrisikos sieht die Gesellschaft mit Stand März 2021 dennoch keine größeren Risiken, wie im Folgenden ausgeführt wird.

Laut der Veröffentlichung „Wohnungsmarktbeobachtung Stadt Nürnberg von 2019“, veröffentlicht am 20.10.2020, sind von allen Nürnberger Haushalten 50,2 % Single-Haushalte und weitere 28,0% 2-Personen-Haushalte. Haushalte mit mehr als 3 Personen machen nur 21,8 % aus. Bei den Typen der Haushalte wird in der Untersuchung betont, dass nur bei 17,6% aller Haushalte ein Kind in der Wohnung lebt.

Heruntergebrochen auf die Gesellschaft bedeutet dies, dass in allen Neubauten sowohl für Ein- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder als auch für Familien mit Kindern ein entsprechendes Angebot an kompakt geschnittenen Wohnungen bereitgehalten wird. In der Vergangenheit hat sich auch gezeigt, dass die Neubauwohnungen sehr schnell vergeben waren, was auch an der Mietstruktur von SW Nürnberg liegt. Der Fokus der Gesellschaft besteht darin, den Mieterinnen und Mietern bezahlbare Wohnungen zu bieten, um der sozialen Verantwortung gerecht zu werden.

Dies sieht man an der Kennzahl „durchschnittliche Sollmiete in Euro je qm und Monat“. Hier liegt die Gesellschaft im Schnitt für 2020 bei 5,63 Euro je qm und Monat und in den letzten beiden Jahren bei 5,61 Euro bzw. 5,57 Euro jeweils je qm und Monat.

Wenn man bedenkt, dass sich die Durchschnittsmiete in Nürnberg im Jahr 2020 nach dem Mietenspiegel auf 8,54 Euro je qm beläuft und in 2018 noch bei 7,98 Euro je qm lag, so ist durch den Vergleich dieser Zahlen deutlich, dass die Gesellschaft inzwischen nahezu 3 Euro/qm unter der Durchschnittsmiete im städtischen Bereich liegt.

Somit kann man sagen, dass die Gesellschaft sozial verträgliche Mieten für breite Bevölkerungsschichten bietet. Wenn man dann noch die seit Jahren geringe Leerstandsquote von um oder unter 1 % betrachtet, kommt man zu der Aussage, dass das Vermietungsrisiko als gering bis nicht vorhanden eingestuft wird.

Dies vor allem deswegen, wenn man die allgemeine Lage auf dem Mietwohnungsmarkt im Großraum Nürnberg betrachtet, auf die im Chancenbericht näher eingegangen wird.

Durch die umfangreichen Neubaumaßnahmen der Gesellschaft bestehen mehrere Risiken. Hier sind die Baukosten zu nennen, die branchenweit mehr als doppelt so schnell steigen wie die Inflation sowie individuelle Baukostenüberschreitungen, denen allerdings durch konsequente Kostenkontrollmaßnahmen im Unternehmen entgegengewirkt wird.

Daneben bestehen aufgrund der hohen Auslastung auch im regionalen Baugewerbe teilweise Risiken, überhaupt entsprechende Handwerker für einzelne Gewerke und Architekten beziehungsweise Planungsbüros zu finden.

Als Schlagwörter werden hier die Kapazitätsgrenzen im Handwerksbereich genannt.

Ein großes Problem in der Metropol-Region Nürnberg stellt die Rekrutierung von Fachkräften dar, worauf schon seit 3 Jahren hingewiesen wird.

Der Immobilienmarkt Bayern 2017/2018, eine Marktbeobachtung der DG HYP, betont vor allem, dass den Unternehmen der Bayerischen Bauwirtschaft die Suche nach neuen Mitarbeitern immer schwerer fallen würde, da auf dem Arbeitsmarkt fast keine entsprechenden Mitarbeiter mehr zu finden seien.

Die Gesellschaft stellt sich diesen Problemen der hohen Auslastung im Baugewerbe, in dem mit unterschiedlichen Architekten, Planungsbüros und Handwerksfirmen zusammengearbeitet wird und zum Beispiel Vorschläge von Architekten bezüglich der Beauftragung von Handwerksfirmen berücksichtigt werden.

Aufgrund der guten Zahlungsmoral von SW Nürnberg können sich unsere Auftragnehmer darauf verlassen, dass die Leistung entsprechend zeitnah vergütet wird. Dies und die oft langjährigen Geschäftsbeziehungen zu den genannten Fremdfirmen führt dazu, dass wir immer noch den Neubau bzw. die Instandhaltungen entsprechend darstellen können.

Dem oben angesprochenen Problem des Fachkräftemangels versucht SW Nürnberg durch vielfältige Maßnahmen zu begegnen.

Zum einen werden seit 2002 regelmäßig Auszubildende für den Ausbildungsberuf „Immobilienkauffrau/mann“ eingestellt. So konnte bei SW Nürnberg der Generationenwechsel komplett durch junge Kräfte aufgefangen werden. Zum anderen werden ehemaligen Auszubildenden die Weiterqualifizierung zum/zur Immobilienfachwirt/in angeboten und entsprechend zeitlich und finanziell großzügig unterstützt. Gerade dieses Angebot wurde in der Vergangenheit von allen Mitarbeiter/innen entsprechend angenommen.

Da es auch in der Wohnungsbranche zunehmend schwerer wird, geeignetes externes Personal zu finden, wird durch diese Vorgehensweise erreicht, jüngere und gut ausgebildete Mitarbeiter/innen zu bekommen, die dann entsprechend an das Unternehmen gebunden werden.

Grundsätzlich besteht das Risiko, durch Mitarbeiterfluktuationen sowie durch Elternzeit und Krankheitsfälle Kompetenz und Unternehmenswissen an Schlüsselpositionen zu verlieren. Da Mitarbeiter in der Regel bei der Gesellschaft bis zur Rente bleiben, ist dieses Risiko allerdings gering. Kurzzeitig kann es hier jedoch aufgrund der mehrjährigen Elternzeit und der geringen Mitarbeiterzahl zu durchaus beträchtlichen Problemen kommen, bis geeignete neue Auszubildende oder neu eingestellte Arbeitnehmer/innen in den Betriebsablauf integriert sind.

In der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes bestehen somit keine bestandsgefährdenden Risiken.

Im Geschäftsfeld „Bewirtschaftung von Pachtwohnungen“ können negative Ergebnisbeiträge aufgrund des geringen Bestandes an Wohnungen möglich sein, wenn es in größerem Umfang zu aufwandswirksamen Modernisierungen kommt. Wegen der untergeordneten Bedeutung für das Gesamtergebnis der Gesellschaft ergeben sich hieraus jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen für die Zukunft keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### III. Chancenbericht

Nürnberg als Herz der Europäischen Metropolregion mit 3,5 Millionen Einwohnern und einem BIP von 123,8 Mrd. Euro (Stand 2018) zählt zu einem der 10 größten Wirtschaftszentren Deutschlands. Unter dem Titel „Nürnberg - Hier lebt Zukunft“ wurde vom Wirtschaftsreferat der Stadt Nürnberg 2020 erläutert, warum dies gilt. Hier wird erwähnt, dass hier eine dynamische Wirtschaft mit einer großen Branchenvielfalt vorhanden ist. Vor allem im Segment „Forschung und Entwicklung“ sowie „Technik“ ist Nürnberg ein bedeutendes Zentrum. Ganz besonders wird jedoch die Wissenschaft hervorgehoben, in dem deutlich darauf hingewiesen wird, dass im 100-km-Umkreis von Nürnberg über 30 Hochschulen mit mehr als 150.000 Studierenden vorhanden seien.

Die Gründung der neuen technischen Universität Nürnberg durch die Bayerische Staatsregierung im Jahr 2017 wird vom Wirtschaftsreferenten der Stadt Nürnberg, Dr. Michael Fraas, als eine Jahrhundertleistung gesehen, die Maßstäbe setze und die die Zukunftsfestigkeit der Stadt Nürnberg weiter stärke.

Für den regionalen Immobilienmarkt geht die Stadt Nürnberg in der angesprochenen Wohnungsmarktbeobachtung 2019 von einem Neubaubedarf von 27.000 Wohnungen bis 2035 aus und alleine bis 2025 wird pro Jahr mit einem Bedarf von 2.000 Wohnungen gerechnet. Hierauf wird auch in der Regionalpresse hingewiesen wenn im Artikel vom 20.10.2020 unter dem Titel „Bauplätze sind Mangelware“ erwähnt wird, dass Nürnberg wachse und wachse. Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, fasst dies relativ deutlich zusammen, wenn postuliert wird, dass eine angespannte Marktsituation und eine nach wie vor deutlich zu geringe Neubautätigkeit zu weiter steigenden Mieten in der Zukunft führen werden.

Der Grund für den nach wie vor angespannten Mietwohnungsmarkt in Nürnberg ist auch in den steigenden (prognostizierten) Einwohnerzahlen bis 2039 zu erkennen, wobei man sagen muss, dass die Entwicklung der Haushalte (Stichwort: zunehmender Singularisierungsprozess) die viel entscheidendere Größe darstellt. Die Bayern Labo führt in ihrer ausführlichen Beobachtung „Wohnungsmarkt Bayern 2020“ aus, dass Nürnberg, was die Zunahme der Haushalte bis 2039 angeht, nach München und knapp nach Augsburg auf Platz 3 läge. Dies alles sind Punkte, aus denen ersichtlich ist, dass in den nächsten Jahren ein großer Neubaubedarf nach Wohnungen gegeben war und ist.

Deswegen hat die Siedlungswerk Nürnberg GmbH in den Jahren 2014 - 2019 insgesamt 84,4 Mio Euro in den Bau von 438 Wohneinheiten und 6 Gewerbeeinheiten investiert.

2020 wurde das Bauprojekt „Flaschenhofstraße“ mit 136 Wohneinheiten (und einigen gewerblichen Einheiten) fertiggestellt mit gesamten Kosten (bis 31.12.2020) in Höhe von 35,14 Mio Euro.

In 2022 werden drei Bauteile in der Neumarkter- und Parsberger Straße fertig, wo insgesamt im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme 71 vollständig geförderte Wohneinheiten zu geschätzten Baukosten in Höhe von 16,2 Mio Euro entstehen.

Die Großmaßnahme „Regensburger Viertel“ mit unter anderem 381 Wohneinheiten entsteht in der Bauzeit von 2021 -2024. Die Bayerische Bauministerin Kerstin Schreyer zeigte sich in einer Pressemitteilung vom 17.11.2020 über den bezahlbaren und ansprechenden Wohnraum im Nürnberger Südosten erfreut, wo insgesamt mit einer Investitionssumme von über 140 Mio Euro eines der größten Projekte in der Unternehmensgeschichte von SW Nürnberg entstehe. Besonders hervorgehoben wurde auch, dass hier ein bunter Wohnungsmix entstünde von einer kompakten Single-Wohnung bis zu einer großen 5-Zimmer-Wohnung für Familien mit Kindern. Abgerundet wird dies dann durch eine mehrstufige KITA und ein Familienzentrum. Da passt der Brandmeyer-Stadtmarken Monitor 2020 genau dazu, in dem festgestellt wird, dass Nürnberg zu den beliebtesten Großstädten Deutschlands zählt und vor allem bei Familien punkten kann, für die SW Nürnberg auch diesen Neubau entsprechend ausgerichtet hat.

Da der Neubau der Gesellschaft sich stark im geförderten Wohnbau (Bau von Wohnungen im Rahmen der einkommensorientierten Förderung) abspielt, sind hier die Zuschüsse durch den Freistaat Bayern äußerst positiv zu nennen, die die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Baumaßnahmen vorteilhaft beeinflussen.

#### E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Wesentliche Finanzinstrumente sind die sonstigen Wertpapiere im Umlaufvermögen, deren Bestand am 31.12.2020 EUR 14.769.600,00 betrug (Vorjahr: EUR 15.247.850,00), sowie die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von EUR 115.118.618,53 (Vorjahr: EUR 111.327.858,97), bei denen es sich um Objektfinanzierungen mit überwiegend öffentlichen Mitteln handelt.

Die Anlage der Wertpapiere ist durch entsprechende Richtlinien sicherheitsorientiert geregelt. Ausfallrisiken werden hierdurch minimiert.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

#### Nürnberg, 31.03.2021

#### Die Geschäftsführung

#### BILANZ

#### AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		119.967,63		159.449,54
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.309.719,01		167.802.642,37	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.289.290,05		6.647.242,98	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.621.812,23		986.023,24	
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.382.084,31		2.653.205,91	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	651.143,27		648.655,06	
6. Anlagen im Bau	5.171.664,50		26.882.320,46	
7. Bauvorbereitungskosten	4.798.461,63	231.224.175,00	2.656.091,50	208.276.181,52
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Sonstige Ausleihungen	112.139,90		115.424,86	
2. Andere Finanzanlagen	24.986,36	137.126,26	24.986,36	140.411,22
Anlagevermögen insgesamt		231.481.268,89		208.576.042,28
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	9.932.500,31		10.007.408,84	
2. Andere Vorräte	16.942,32	9.949.442,63	22.725,76	10.030.134,60
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	31.772,81		45.814,72	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	739,05		735,60	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.446.715,28	5.479.227,14	4.545.833,82	4.592.384,14
<b>III. Sonstige Wertpapiere</b>		14.769.600,00		15.247.850,00
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		43.488.206,91		54.241.864,27
Umlaufvermögen insgesamt		73.686.476,68		84.112.233,01
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.651,56		201.937,85

BILANZSUMME <b>PASSIVSEITE</b>	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	EUR	EUR	EUR	EUR
		305.172.397,13		292.890.213,14
	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	3.100.000,00		3.100.000,00	
./ Nominalbetrag der eigenen Anteile	398.040,00		398.040,00	
= ausgegebenes Kapital		2.701.960,00		2.701.960,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.550.000,00		1.550.000,00	
2. Andere Gewinnrücklagen	147.622.547,62	149.172.547,62	141.094.547,62	142.644.547,62
III. Bilanzgewinn		3.734,47		382.014,70
Eigenkapital insgesamt		151.878.242,09		145.728.522,32
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0,00		329.371,00	
2. Sonstige Rückstellungen	1.893.703,38		1.680.358,89	
Rückstellungen insgesamt		1.893.703,38		2.009.729,89
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.183.875,94		114.446.508,75	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.318.644,71		1.427.995,03	
3. Erhaltene Anzahlungen	11.147.871,13		10.740.680,33	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.098.202,73		7.714.129,79	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.014.157,21		5.431.627,98	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	674.413,54		242.047,62	
- davon aus Steuern : EUR 147.901,90			(1.694,70)	
Verbindlichkeiten insgesamt		145.437.165,26		140.002.989,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.963.286,40		5.148.971,43
BILANZSUMME		305.172.397,13		292.890.213,14

**GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG**

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.019.035,10		45.325.657,43	
b) aus Betreuungstätigkeit	739,05		735,60	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	682.750,40	47.702.524,55	671.915,55	45.998.308,58
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-74.908,53		552.165,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		480.486,39		506.857,53
4. Sonstige betriebliche Erträge		639.164,84		839.708,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.114.666,51		23.030.872,30	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	928,00	26.115.594,51	0,00	23.030.872,30
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.693.217,16		3.524.268,77	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	905.849,67	4.599.066,83	911.080,54	4.435.349,31
- davon für Altersversorgung: EUR 211.182,09				(213.499,46)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.281.262,90		6.387.235,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.617.780,79		1.180.767,91
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24.286,36		24.309,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		292.195,15		579.249,99
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 129,71				(157,91)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.819.915,23		1.905.916,17
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 236,18				(905,61)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		6.293,55		329.371,00
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.623.834,95		11.231.087,06
14. Sonstige Steuern		1.474.115,18		1.450.033,14
15. Jahresüberschuss		6.149.719,77		9.781.053,92
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.014,70		960,78

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	EUR	EUR	EUR	EUR
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Gewinnrücklagen		6.148.000,00		9.400.000,00
18. Bilanzgewinn		3.734,47		382.014,70

## ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Die Siedlungswerk Nürnberg GmbH ist beim Amtsgericht Nürnberg unter Nummer HRB 2091 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist gem. §§ 242ff und §§ 264ff HGB, den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und der Satzung der Gesellschaft nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gem. § 267 Abs. 3 HGB. Entsprechend den Vorgaben des Art. 65 Abs. 1 Nr. 4 BayHO wird der Jahresabschluss bzw. der Lagebericht jedoch unabhängig davon immer nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 wurde beachtet.

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.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind entgeltlich von Dritten erworben und werden planmäßig über den Zeitraum der geschätzten Nutzungsdauer (5 Jahre) linear abgeschrieben.

#### - Grundsätze für das Sachanlagevermögen:

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK) abzüglich planmäßiger Abschreibung sowie unter Beibehaltung der Wertansätze aufgrund steuerlicher Vorschriften (Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB) angesetzt.

In die Herstellungskosten werden nur die Pflichtbestandteile gemäß § 255 Abs. 2 S. 1f HGB einbezogen.

In Abhängigkeit vom Baujahr werden für Wohn- und Geschäftsbauten unterschiedliche AfA-Sätze bzw. Nutzungsdauern verwendet:

1. Bei Bauten, die zum 31.12.1990 bereits vorhanden waren, wurde damals die Restnutzungsdauer neu definiert und überwiegend auf 50 Jahre festgelegt. Die Abschreibung erfolgt linear, teilweise gestaffelt, mit zunächst höheren Abschreibungssätzen.
2. Bei Neubauten nach dem 01.01.1991 erfolgt die Abschreibung auf 40 Jahre und zwar mit folgenden Staffeln:
  - a) 4 Jahre x 7 %
  - b) 6 Jahre x 5 %
  - c) 6 Jahre x 2 %
  - d) 24 Jahre x 1,25 %
3. Bei Neubauten ab 2008, beginnend mit dem Objekt Pastoriusstraße und dann bei den Folgemaßnahmen (Glasgowstraße 2011, Haderastraße 2012, Neumarkter Straße und Marienbergstraße 2014, Altmühlweg 2015, Betzensteiner Straße 2016, Döppelstraße 2016, Herrstraße 2016) wird gestaffelt linear wie folgt abgeschrieben:
  - a) 5 Jahre x 5 %
  - b) 5 Jahre x 3 %
  - c) 40 Jahre x 1,25 %
4. Bei Neubauten ab 2017, beginnend mit den Objekten Wallensteinstraße und Röthenbacher Landgraben jeweils in 2017 sowie der Solnhofener Straße 2018 und Prager Straße 2019 und der Flaschenhofstraße 2020 wird gestaffelt linear nach folgenden Sätzen abgeschrieben:
  - a) 10 Jahre x 3 %
  - b) 40 Jahre x 1,75 %
5. Garagen oder Stellplätze werden linear mit 5 % beziehungsweise linear über 30 Jahre abgeschrieben.
6. Geschäftsbauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von in der Regel 50 Jahren abgeschrieben. Beim Verwaltungsgebäude wurde wegen des kommenden Neubaus des Verwaltungsgebäudes und des geplanten Abrisses des bestehenden Verwaltungsgebäude dessen Restnutzungsdauer auf 3 Jahre verkürzt.
- Grundstücke ohne Bauten werden mit AHK unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. In die AHK werden nur die Pflichtbestandteile gem. § 255 Abs. 2 S. 1f HGB einbezogen, während vom Einbeziehungswahlrecht des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB kein Gebrauch gemacht wird.
- Bei dem beweglichen abnutzbaren Anlagevermögen werden die technischen Anlagen fast ausschließlich über 20 Jahre und die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 10 Jahren linear abgeschrieben.
- Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand EUR 800,00 netto nicht übersteigen.
- Unfertige Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten bewertet.
- Die Anderen Vorräte (=Heizölbestände) werden nach der Verbrauchsfolge (Fifo-Methode) bewertet.
- (Miet-)Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich (gegebenenfalls) Einzel- oder Pauschalwertberichtigungen bewertet.
- Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert gem. § 253 Abs.

4 S. 1 HGB angesetzt.

- Der Ausweis der flüssigen Mittel erfolgt zu Nominalwerten.
- Als andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten erfasste Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke werden über die Laufzeit der Erbbaurechte verteilt.
- Das gezeichnete Kapital wird um den Nominalwert der eigenen Anteile vermindert und somit die Differenzgröße als ausgegebenes Kapital bilanziert.
- Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden. Bei kurzfristigen Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wird keine Abzinsung vorgenommen. Auch bei mittel- und langfristigen Rückstellungen wird demzufolge bei einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr nicht abgezinst.
- Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt (§ 253 Abs. 1 S.2 HGB).

Aus der Berechnung latenter Steuern gemäß § 274 Abs. 1 HGB ergibt sich ein Aktivüberhang. Die aktiven Unterschiedsbeträge bestehen beim Grundstücksvermögen und bei den Rückstellungen. Von dem Wahlrecht der Nicht-Aktivierung latenter Steuern wurde Gebrauch gemacht.

### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung und Aufgliederung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagespiegel, der unter dem Gliederungspunkt G dieses Anhangs aufgeführt ist. Die Abschreibungen für das Sachanlagevermögen beinhalten eine außerplanmäßige Abschreibung von Planungskosten nach § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB in Höhe von EUR 10.894,78 (Vorjahr: EUR 0,00).

#### 2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

In diesem Posten sind unfertige Leistungen sowie andere Vorräte enthalten.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 9.932.500,31 noch nicht abgerechnete Betriebskosten bilanziert (Vorjahr: EUR 10.007.408,84).

#### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben Forderungen in Höhe von EUR 4.251.494,10 (Vorjahr: EUR 2.892.500,00) eine Laufzeit von mehr als einem Jahr.

#### 4. Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke, die als andere aktive Rechnungsabgrenzungsposten erfasst wurden

Da die Stadt Nürnberg die Erschließungsmaßnahmen im Stadtteil Röthenbach im Berichtsjahr abgerechnet hat, wurden aufgrund der vorliegenden Bescheide und der daraus resultierenden Zahlungen, die Restbuchwerte in diesem Falle vollständig außerplanmäßig abgeschrieben. Die Summe beläuft sich auf EUR 189.568,17 (2019: EUR 0,00). Bei zwei Erbbaurechtsgrundstücken liegen derzeit noch keine Bescheide vor, so dass hier noch keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen werden konnte. Hier wurde im Geschäftsjahr 2020 eine planmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 71,59 (Vorjahres-Abschreibung darauf ebenfalls EUR 71,59) vorgenommen. Die gesamte Abschreibung im Geschäftsjahr 2020 belief sich auf EUR 189.639,76.

#### 5. Bilanzgewinn/Gewinnvortrag

Im Posten Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von EUR 2.014,70 (Vj: EUR 960,78) enthalten.

#### 6. Sonstige Rückstellungen

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit EUR 1.053.947,98 (2019: EUR 779.960,28)

Rückstellung für Jahresabschlussprüfung und -prüfung, Erstellung der Steuererklärungen und der Betriebskostenabrechnung mit EUR 406.772,00 (2019: EUR 387.272,00) Rückstellung für Überstunden- und Urlaubsverpflichtungen mit EUR 386.776,55 (2019: EUR 404.739,19).

#### 7. Verbindlichkeiten

Bezüglich der Struktur (Laufzeit und Art der Besicherung) verweisen wir auf den Verbindlichkeitsspiegel, der unter dem Gliederungspunkt I dieses Anhangs aufgeführt ist. Mietkautionen werden im eigenen Vermögen bilanziert. Korrespondierend sind die Herausgabeverpflichtungen unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung passiviert.

#### 8. Rechnungsabgrenzungsposten

Dem Unternehmen gewährte allgemeine Zuschüsse aus Maßnahmen der einkommensorientierten Förderung werden passiv abgegrenzt und ab dem Zeitpunkt der Vermietung über die Laufzeit der Belegungsbindung von 25 Jahren aufgelöst. Zum 31.12.2020 beläuft sich der Ausweis der nunmehr fünf Zuschüsse auf EUR 4.105.357,83, während sich zum 31.12.2019 der Ausweis der damals zwei Zuschüsse auf EUR 2.899.940,00 belief. Im Berichtsjahr sind drei Zuschüsse für die drei Bauteile des Bauvorhabens in der Neumarkter Straße bzw. Parsberger Straße hinzugekommen, die allerdings noch nicht zeitanteilig aufgelöst werden können, da die entsprechenden Bauvorhaben noch nicht in der Vermietungsphase sind.

Ein dem Unternehmen gewährter Zuschuss für Wohnungen mit Vergabevorbehalt zugunsten anerkannter Flüchtlinge (EUR 2.738.000,00) ist passiv abgegrenzt und wird über die Laufzeit der 7-jährigen speziellen Belegungsbindung aufgelöst. Der Ausweis dieses Zuschusses beläuft sich zum 31.12.2020 auf EUR 1.857.928,57 nach EUR 2.249.071,43 im Vorjahr.

Insgesamt sind somit zum 31.12.2020 EUR 5.963.286,40 (Vorjahr: EUR 5.148.971,43) passiviert.

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

##### Sonstige betriebliche Erträge/wesentliche periodenfremde Erträge

Hier sind die Zuschüsse des Bayerischen Modernisierungsprogrammes und die Zuschüsse der Stadt Nürnberg zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Höhe von EUR 46.381,00 (Vj.: EUR 225.969,50) zu nennen. Dazu wurden im Berichtsjahr EUR 70.686,85 Rückstellungen aufgelöst (2019: EUR 3.044,63). Der weit überwiegende Teil dieses Gesamtbetrages, nämlich EUR 67.617,94 entfällt auf die Auflösung der Gewährleistungsrückstellung für die Bauträgermaßnahme „Mooshof“ zum Laufzeitende.

##### Sonstige betriebliche Aufwendungen/wesentliche periodenfremde Aufwendungen

Im Berichtsjahr sind EUR 105.082,23 (2019: EUR 0,00) an Abrisskosten für 3 Garagen (Neumarkter Straße und Parsberger Straße) angefallen. Auf dem entsprechenden Grundstück entstehen im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme mit mehreren Bauteilen insgesamt 71 Wohneinheiten und eine entsprechende Zahl von Stellplätzen.

#### E. Sonstige Angaben

##### 1. Pacht-Objekte

Mit Vertrag vom 17.12.1997 hat die Gesellschaft vom Freistaat Bayern mit Wirkung vom 01.01.1998 zunächst auf die Dauer von 30 Jahren 597 Wohnungen, 4 gewerbliche Objekte und 30 Garagen gepachtet.

Zum 31.12.2020 beläuft sich der aktuelle Stand auf 354 Wohnungen (Vorjahr: 362 Wohnungen) und 67 Garagen (Vorjahr: 69 Garagen).

Für die Zukunft erwartet die Gesellschaft Pachtzahlungen in Höhe von etwa EUR 190.000,00 pro Jahr.

## 2. Erbbauzinsverpflichtungen (nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte)

Es bestehen Erbbauzinsverpflichtungen aufgrund entsprechender Verträge.

Gegenüber dem einen Erbbaurechtsgeber wurden diese Verträge zwischen 1957 und 1959 abgeschlossen und haben eine Laufzeit von 99 Jahren.

Sie sind dynamisiert und an den entsprechenden Lebenshaltungskostenindex gebunden. Die kommende jährliche Belastung beläuft sich (gerundet) auf EUR 49.000,00.

Auch die Verträge gegenüber dem zweiten Erbbaurechtsgeber sind entsprechend indiziert. Sie wurden ursprünglich am 30.06.1979 abgeschlossen mit einer Laufzeit von ebenfalls 99 Jahren. Die kommende jährliche Belastung hieraus beläuft sich auf EUR 194.000,00.

Am 11.01.2021 wurde ein weiteres Erbbaurecht notariell bestellt. Auch dieses Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 99 Jahren, verbunden mit einer Wertsicherungsklausel, die an den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex gekoppelt ist.

Aus diesem Vertrag beläuft sich die kommende jährliche Belastung auf EUR 110.000,00.

## 3. Nettobauverpflichtung

Der Gesamtbetrag beläuft sich auf EUR 14.327.000,00 (Vorjahr: EUR 17.339.000,00) und entfällt in voller Höhe auf das Anlagevermögen.

## 4. Zahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll-/Teilzeitbeschäftigte	
Kaufm. u. techn. Mitarbeiter	22	4
Dipl.-Kfm.	1	
Architekt/Dipl.Ing./Bautechn.	8	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	26	1
	57	7

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

## 5. Höhe der Aufsichtsratsvergütungen

Diese belaufen sich einschließlich der Sitzungsgelder im Geschäftsjahr 2020 auf EUR 5.425,00.

## 6. Vorschrift des § 286 Abs. 4 HGB

Hiervon wurde unverändert Gebrauch gemacht.

## 7. Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr 2020 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

Abschlussprüfungsleistungen	EUR 18.800,00
-----------------------------	---------------

## 8. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestehen im Geschäftsjahr nicht.

## F. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 6.149.719,77 ab.

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 11 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages EUR 6.148.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 3.734,47 vollständig in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## G. Entwicklung des Anlagevermögens für 2020

BEZEICHNUNG	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01. Geschäftsjahr)	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	438.415,13	1.734,13	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	313.423.838,79	10.894.268,83	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten*	11.619.094,54	4.177.353,02	78.126,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	986.023,24	7.635.788,99	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	5.422.930,56	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.675.539,95	224.576,15	133.352,48
Anlagen im Bau	26.882.320,46	4.591.368,04	0,00
Bauvorbereitungskosten**	2.656.091,50	2.711.598,14	10.894,78
Summe Sachanlagen	362.665.839,04	30.234.953,17	222.373,81
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	115.424,86	20.000,00	23.284,96
Andere Finanzanlagen	24.986,36	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	140.411,22	20.000,00	23.284,96
Anlagevermögen insgesamt	363.244.665,39	30.256.687,30	245.658,77
	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
BEZEICHNUNG	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskosten (31.12. Geschäftsjahr)	
	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	440.149,26	
Sachanlagen			

BEZEICHNUNG	Anschaffungs- und Herstellungskosten	
	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskosten (31.12.Geschäftsjahr)
	EUR	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.882.320,46	351.200.428,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten*	-21.963,23	15.696.357,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	8.621.812,23
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	5.422.930,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	1.766.763,62
Anlagen im Bau	-26.302.024,00	5.171.664,50
Bauvorbereitungskosten**	-558.333,23	4.798.461,63
Summe Sachanlagen	0,00	392.678.418,40
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	0,00	112.139,90
Andere Finanzanlagen	0,00	24.986,36
Summe Finanzanlagen	0,00	137.126,26
Anlagevermögen insgesamt	0,00	393.255.693,92

BEZEICHNUNG	Abschreibungen			
	Abschreibungen (01.01. Geschäftsjahr)	Zugänge (=Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Abschreibungen (31.12. Geschäftsjahr)
	EUR			
Immaterielle Vermögensgegenstände	278.965,59	41.216,04	0,00	320.181,63
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.621.196,42	6.269.512,65	0,00	151.890.709,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten*	4.971.851,56	513.339,72	78.123,55	5.407.067,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.769.724,65	271.121,60	0,00	3.040.846,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.026.884,89	175.178,11	86.442,65	1.115.620,35
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten**	0,00	10.894,78	10.894,78	0,00
Summe Sachanlagen	154.389.657,52	7.240.046,86	175.460,98	161.454.243,40
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	154.668.623,11	7.281.262,90	175.460,98	161.774.425,03

BEZEICHNUNG	Restbuchwerte	
	Restbuchwerte (01.01. Geschäftsjahr)	Restbuchwerte (31.12. Geschäftsjahr)
	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	159.449,54	119.967,63
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.802.642,37	199.309.719,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten*	6.647.242,98	10.289.290,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	986.023,24	8.621.812,23
Technische Anlagen und Maschinen	2.653.205,91	2.382.084,31
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	648.655,06	651.143,27
Anlagen im Bau	26.882.320,46	5.171.664,50
Bauvorbereitungskosten**	2.656.091,50	4.798.461,63
Summe Sachanlagen	208.276.181,52	231.224.175,00
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	115.424,86	112.139,90
Andere Finanzanlagen	24.986,36	24.986,36
Summe Finanzanlagen	140.411,22	137.126,26
Anlagevermögen insgesamt	208.576.042,28	231.481.268,89

\* : Beim Abgang bei den "Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten" handelt es sich um die (historischen) Gebäude-HK (= EUR 78.123,55) der im Geschäftsjahr abgerissenen Garagen.

\*\* : Beim Abgang in den Bauvorbereitungskosten handelt es sich um außerplanmäßige Abschreibungen der Bauvorbereitungskosten für eine so nicht mehr realisierte Baumaßnahme.

#### H. Verbindlichkeitspiegel

Die folgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung, die Restlaufzeiten und gegebenenfalls die Art und Höhe der Besicherung der Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten zum 31.12.2020	Insgesamt
	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.183.875,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.318.644,71

Verbindlichkeiten zum 31.12.2020				Insgesamt
				EUR
				11.147.871,13
Erhaltene Anzahlungen				8.098.202,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung				6.014.157,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				674.413,54
Sonstige Verbindlichkeiten				
Gesamtbetrag				145.437.165,26
Vorjahr =				
Verbindlichkeiten zum 31.12.2020		Davon		gesichert*
		Restlaufzeit		
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.237.806,41	19.141.159,76	94.804.909,77	68.805.863,70
	4.401.918,75	17.956.719,20	92.087.870,80	68.508.686,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	146.095,71	374.290,24	798.258,76	1.283.268,97
	144.726,06	422.101,11	861.167,86	1.392.546,41
	11.147.871,13	0,00	0,00	0,00
Erhaltene Anzahlungen	10.740.680,33	0,00	0,00	0,00
	8.098.202,73	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.714.129,79	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.706.449,59	307.707,62	0,00	0,00
	5.197.118,91	234.509,07	0,00	0,00
	674.413,54	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	242.047,62	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	30.010.839,11	19.823.157,62	95.603.168,53	70.089.132,67
Vorjahr =	28.440.621,46	18.613.329,38	92.949.038,66	69.901.233,05

\* : Bei der Art der Besicherung handelt es sich um Grundpfandrechte.

## J. Organe der Gesellschaft

### Geschäftsführung:

Dr. Klaus Zweier	(bis 30.06.2020)
Dipl. Ing. (FH) Martin Hopes	(ab 01.06.2020)
Dipl. Kfm. (FH) Thomas Vetter	(ab 01.07.2020)

### Mitglieder des Aufsichtsrats:

Roman Dienersberger	
Ministerialrat, München	Vorsitzender
Matthias Seyfried	stellvertretender Vorsitzender
Ministerialrat, München	
Dr. Tanja Benzinger	
Leitende Ministerialrätin, München	(ab 21.01.2020)
Regina Gerken	(bis 12.05.2020)
Ministerialrätin, München	
Gabriele Gunzelmann	(ab 15.06.2020)
Baudirektorin	
Johann Schwaiger	(bis 21.01.2020)
Ministerialrat, München	

## Nürnberg, den 31.03.2021

### Die Geschäftsführung

### Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Siedlungswerk Nürnberg GmbH, Nürnberg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

**München, 24. Juni 2021**

**Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
*Dobroschke, , Wirtschaftsprüfer*  
*Pritschet, Wirtschaftsprüfer*

**Gewinnverwendungsbeschluss**

Die Gesellschafterversammlung stellt, entsprechend dem Vorschlag des Aufsichtsrates, den von der Geschäftsführung der Siedlungswerk Nürnberg GmbH erstellt und von der BAVARIA Treu AG geprüften und testierten Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie den Lagebericht zum 31.12.2020 fest.

Es wird beschlossen, den Bilanzgewinn von EUR 3.734,47 vollständig den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

**Nürnberg, 20.07.2021**

**Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 seine Aufgaben nach Gesetz und - soweit es unter Berücksichtigung der pandemiebedingten Vorgaben möglich war - nach Satzung wahrgenommen. Er ist zu zwei ordentlichen Aufsichtsratssitzungen am 16. Juli 2020 und 6. Oktober 2020 zusammengetreten und hat sich am 16. Dezember 2020 zu einer Beschlussfassung in Form einer Videokonferenz zusammengeschaltet. Zudem fanden vier Sitzungen des Bauausschusses am 4. März 2020, 28. Mai 2020, 16. September 2020 und 11. November 2020 statt. Der Aufsichtsrat hat sich ferner durch regelmäßige schriftliche und mündliche Berichte der Geschäftsführung über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichtet.

Er hat die Geschäftsführung nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG, München, hat dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und dem als Anlage beigefügten Lagebericht einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und den Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 einschließlich Lagebericht und dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns zu. Er empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Verwendung des Bilanzgewinns zu folgen und der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat allen Beteiligten.

**München, den 20. Juli 2021**

---