

Jahresabschluss & Lagebericht

2025

Stadtbau-GmbH Regensburg

Jahresabschluss zum 31.12.2025 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis:

- Bilanz zum 31.12.2025
- Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.-31.12.2025
- Anhang für das Geschäftsjahr 2025
- Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr 1.1.-31.12.2025
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
- Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2025
der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg

Aktiva				Passiva			
	31.12.2025		31.12.2024				
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00		13.500.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		208.418,82	284.875,24	II. Kapitalrücklage	65.894.458,92		46.894.458,92
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	369.153.304,91		376.561.709,79	Andere Gewinnrücklagen	159.791.563,92		155.898.670,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.348.081,16		10.581.887,21	IV. Jahresüberschuss	7.302.062,37		3.892.893,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.341.579,95		40.271.034,95			246.488.085,21	220.186.022,84
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.144.891,01		221.244,12	B. Rückstellungen			
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.955,05		347.804,69	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	124.474,00		127.605,00
6. Anlagen im Bau	47.717.475,49		8.636.366,50	2. Steuerrückstellungen	170.000,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	11.408.446,74		14.391.840,63	3. Sonstige Rückstellungen	4.340.372,33		6.890.333,15
		468.394.734,31	451.011.887,89			4.634.846,33	7.017.938,15
III. Finanzanlagen				C. Verbindlichkeiten			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.055.573,76		228.926.184,26
		468.628.153,13	451.321.763,13	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.698.143,54		1.759.116,62
B. Umlaufvermögen				3. Erhaltene Anzahlungen	20.042.305,74		20.259.210,21
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.324,81		764.422,89
1. Unfertige Leistungen	16.799.878,79		17.408.469,61	5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.517.183,35		5.885.887,46
2. Andere Vorräte	144.626,15		137.257,17	6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78		174.148,78
		16.944.504,94	17.545.726,78	7. Sonstige Verbindlichkeiten	69.805,31		81.299,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						254.260.485,29	257.850.269,72
1. Forderungen aus Vermietung	654.791,07		591.899,95	D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.658.999,06	1.525.091,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67.074,53		65.521,17				
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25		70.168,25				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	677.328,57		1.331.541,58				
		1.469.362,42	2.059.130,95				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.606.533,93	15.317.471,17				
		38.020.401,29	34.922.328,90				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
1. Geldbeschaffungskosten	217.419,61		224.011,89				
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	176.441,86		111.218,58				
		393.861,47	335.230,47				
Bilanzsumme		507.042.415,89	486.579.322,50	Bilanzsumme		507.042.415,89	486.579.322,50

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025**

der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg

	01.01.-31.12.2025		01.01.-31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	60.449.932,23		59.220.014,30
b) aus Betreuungstätigkeit	180.385,30		215.083,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.729.384,42</u>		<u>1.499.968,40</u>
		62.359.701,95	60.935.066,35
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-608.590,82	-347.650,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		758.073,11	698.322,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>1.407.859,21</u>	<u>792.670,21</u>
		63.917.043,45	62.078.408,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-28.927.026,44		-29.274.616,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-1.474.422,65</u>		<u>-1.160.929,33</u>
		-30.401.449,09	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.879.819,70		-5.576.614,12
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 508.620,56 (Vj. EUR 483.659,26)	<u>-1.752.024,27</u>		<u>-1.605.411,10</u>
		-7.631.843,97	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-12.115.170,09	-14.494.695,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.991.221,65	-1.673.515,68
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.284,85	301,35
davon aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen: EUR 2.530,46 (Vj. EUR 0,00)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.411.945,50	-3.439.048,14
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rück- stellungen: EUR 7.276,57 (Vj. EUR 36.320,21)			
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-170.000,00</u>	<u>0,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern		8.268.698,00	4.853.879,21
12. Sonstige Steuern		<u>-966.635,63</u>	<u>-960.985,56</u>
13. Jahresüberschuss		<u><u>7.302.062,37</u></u>	<u><u>3.892.893,65</u></u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2025
der Stadtbau-GmbH Regensburg,
Regensburg

A. Allgemeine Angaben

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist beim Amtsgericht Regensburg unter Nummer HRB 1128 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes und den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist zum Abschlussstichtag als große Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 3 u. 4 HGB einzustufen. Gemäß Art. 94 Abs. 1 Nr. 2 BayGO wird der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Auf die Aktivierung der allgemeinen Verwaltungsleistungen und Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wird verzichtet.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude individuell über ein wohnungswirtschaftliches Bewertungstool festgesetzt. Der zum 1. September 2016 übernommene Fondswohnungsbestand wurde mit einer Restnutzungsdauer von zwanzig Jahren angesetzt.

In den **Anlagen im Bau** werden Kosten für laufende Neubaumaßnahmen und Vollmodernisierungen ausgewiesen. Die Aufteilung und die Bilanzierung der Sanierungskosten bei umfassender Sanierung von Bestandsgebäuden in unbewohntem Zustand werden einzelfallbezogen beurteilt. Der aktivierungspflichtige Anteil der Sanierungskosten wird im Jahr des Kostenanfalls als Bestandszugang gebucht und gleichzeitig die Restnutzungsdauer individuell festgelegt. Die übrigen Sanierungskosten werden als Instandhaltungsaufwendungen des laufenden Jahres erfasst.

Die **Bauvorbereitungskosten** beinhalten Aufwendungen für geplante Baumaßnahmen, bei denen der technische Baubeginn bis zum Ende des Geschäftsjahres noch nicht erfolgt ist. Die Bewertung erfolgt mit den bis zum Bilanzstichtag angefallenen, den geplanten Baumaßnahmen zurechenbaren Aufwendungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Die angesetzten Nutzungsdauern betragen bei Gebäuden grundsätzlich achtzig Jahre. Bei ab 1999 bezogenen Neubauten beträgt die Nutzungsdauer fünfzig Jahre. Bei Geschäfts- und anderen Bauten sowie Läden und Garagen beträgt die angesetzte Nutzungsdauer grundsätzlich fünfzig Jahre. Mobilien werden linear abgeschrieben. Die angesetzten Nutzungsdauern betragen zwischen zwei und zehn Jahren.

Anlagegüter mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von maximal EUR 250,00 (netto) werden im Jahr des Zugangs zu 100 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter ab EUR 250,01 (netto) bis EUR 1.000,00 (netto) werden jährlich in einem Sammelposten erfasst. Dieser wird über fünf Jahre linear abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Die **Finanzanlagen** sind mit dem Nennwert bzw. den Anschaffungskosten bilanziert.

Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten werden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Anderen Vorräte** erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Brennstoffbestände werden mit den letzten Einstandspreisen bzw. dem niedrigeren Marktpreis am Bilanzstichtag bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zu Nominalbeträgen bilanziert. Die Wertberichtigung der Mietforderungen erfolgt unter Berücksichtigung der Altersstruktur. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

Die **Geldbeschaffungskosten** werden zum Nominalwert aktiviert und werden mit einer Dauer von zehn Jahren abgeschrieben.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert angesetzt.

Die Berechnung der **Rückstellungen für Pensionen** erfolgt nach einem versicherungsmathematischen Gutachten von der Prof. Dr. E. Neuburger & Partner, Institut für Wirtschaftsmathematik und betriebliche Altersversorgung GmbH, München, auf Grundlage der Projected-Unit-Credit-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz von 2,06 % (Stand Dezember 2025, angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) zugrunde gelegt. Die Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % p.a. berücksichtigt.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 1,88 % (Duration: 1 Jahre) und auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

Die Bilanzierung der **Sonstigen Rückstellungen** erfolgt in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge unter Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen. Bei einer zugrundeliegenden Verpflichtung mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wird der Erfüllungsbetrag der entsprechenden Rückstellung mit einem durch die Deutsche Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (§ 253 Abs. 2 HGB) veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre auf den Bilanzstichtag abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist im beiliegenden Anlagen-
spiegel dargestellt.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** betreffen 100 % der Anteile an der Stadtbau-
Baubetreuungsgesellschaft Regensburg mbH, die zum 25.02.2021 als 100-prozentige Tochter
der Stadtbau-GmbH Regensburg gegründet wurde. Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2025
beträgt TEUR 8 (Vj. TEUR 7). Das Ergebnis wird mit einem Jahresüberschuss (Vorjahr
Jahresfehlbetrag) in Höhe von TEUR 2 (Vj. TEUR 4) ausgewiesen.

Die Position **Unfertige Leistungen** des Umlaufvermögens enthält TEUR 16.800 (Vj.
TEUR 17.409) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	Vorjahr	davon mit einer Restlauf- zeit über 1 Jahr	
	EUR	EUR	31.12.2025	Vorjahr
			EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	654.791,07	591.899,95	-	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	67.074,53	65.521,17	-	-
davon gegen Gesellschafter	67.074,53	65.521,17	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	677.328,57	1.331.541,58	-	-
	<u>1.469.362,42</u>	<u>2.059.130,95</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** wird ein Erstattungsanspruch für den von
der Stadt Regensburg bzw. vom Freistaat Bayern zu tragendem Anteil an der Versorgungslast
in Höhe von TEUR 18 (Vj. TEUR 17) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden der **Kapitalrücklage** TEUR 19.000 in Form einer Bareinlage durch
den Gesellschafter zugeführt.

Den **Anderen Gewinnrücklagen** wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss von 2024 in
Höhe von TEUR 3.893 zugeführt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** mit
dem Zehnjahres-Durchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem Siebenjahres-Durch-
schnittszinssatz beträgt TEUR 0,8. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach

frei verfügbare Rücklagen (zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrags) von mindestens der Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen und ausstehende Rechnungen (TEUR 3.285), Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen und weitere Personalarückstellungen (TEUR 486) sowie Rückstellungen BK/HK Abrechnungen und Archivierung (TEUR 349).

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** stellt sich wie folgt dar
(Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025:

	31.12.2025	Restlaufzeit		
	Insgesamt EUR	< 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.055.573,76	8.057.520,54	29.279.758,35	187.718.294,87
	(228.926.184,26)	(8.273.890,46)	(28.872.819,36)	(191.779.474,44)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.698.143,54	88.388,66	239.335,17	1.370.419,71
	(1.759.116,62)	(89.750,76)	(238.977,94)	(1.430.387,92)
<i>davon gegenüber Gesellschafter</i>	870.811,26	36.712,68	146.917,60	687.180,98
	(907.517,31)	(36.706,05)	(146.890,78)	(723.920,48)
<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	69.744,24	2.391,11	9.564,44	57.788,69
	(72.135,35)	(2.391,11)	(9.564,44)	(60.179,80)
Erhaltene Anzahlungen	20.042.305,74	20.042.305,74	-	-
	(20.259.210,21)	(20.259.210,21)	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.324,81	703.324,81	-	-
	(764.422,89)	(764.422,89)	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.517.183,35	6.517.183,35	-	-
	(5.885.887,46)	(5.885.887,46)	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	-	174.148,78	-
	(174.148,78)	-	(174.148,78)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	69.805,31	69.805,31	-	-
	(81.299,50)	(81.299,50)	-	-
<i>davon aus Steuern</i>	62.635,82	62.635,82	-	-
	(74.626,18)	(74.626,18)	-	-
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	7.169,49	7.169,49	-	-
	(5.950,98)	(5.950,98)	-	-
Summen zum 31.12.2025	254.260.485,29	35.478.528,41	29.693.242,30	189.088.714,58
(Summen zum 31.12.2024)	(257.850.269,72)	(35.354.461,28)	(29.285.946,08)	(193.209.862,36)

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind TEUR 224.365 (Vj. TEUR 227.964) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind TEUR 1.548 (Vj. TEUR 1.604) durch Grundpfandrechte gesichert.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ist unter anderem der Differenzbetrag zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag von ehemals Eigenkapital ersetzenden Gesellschafterdarlehen enthalten (TEUR 1.804). Der Differenzbetrag wird auf die ursprüngliche Restlaufzeit verteilt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 28 aufgelöst.

Aus steuerlichen Verlustvorträgen und temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, Rückstellungen für Pensionen sowie den Sonstigen Rückstellungen resultieren zum Stichtag per Saldo aktive Unterschiedsbeträge. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden **Aktive latente Steuern** nicht angesetzt.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält im Wesentlichen aperiodische Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.092 (Vj. TEUR 226). Zudem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 206 (Vj. TEUR 394) enthalten.

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** befinden sich periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 78 (Vj. TEUR 38).

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

In der Bilanz 2025 nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von TEUR 842 jährlich aus diversen Erbbaurechtsverträgen für bebaute Grundstücke mit unterschiedlichen Laufzeitenden (2060 bis 2095). Weiter existieren finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang sowohl mit Wartung und Pflege von EDV-Anlagen und Software als auch mit der Immobilienbewirtschaftung im branchenüblichen Umfang.

Aus abgeschlossenen Verträgen mit Bauunternehmen und anderen Lieferanten besteht zum 31. Dezember 2025 ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 80.709. Weitere nicht bilanzierte Geschäfte, die zur Beurteilung der Finanzlage maßgeblich wären, bestehen nicht.

Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)

	2025 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Verwaltung		
Kaufmännische Mitarbeiter	36	42
Technische Mitarbeiter	16	16
Teilzeitbeschäftigte	35	27
	87	85
Betriebsbereich		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Hausmeister	19	21
Teilzeitbeschäftigte	2	1
	21	22
	108	107

Daneben waren im Berichtsjahr im Durchschnitt 4 Auszubildende (Vj. 4) und 1 Aushilfe (Vj. 1) beschäftigt.

Es besteht eine mittelbare Pensionsverpflichtung aufgrund der Zusatzversorgung für die Beschäftigten der Gesellschaft. Der Anspruch auf Zusatzversorgung ergibt sich aus den anzuwendenden Tarifverträgen des öffentlichen Dienstes. Die Gesellschaft ist hierzu Mitglied bei der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Für das Jahr 2025 wurden Umlagen und Zusatzbeiträge in Höhe von insgesamt 7,75 % aus der Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte entrichtet. Die Summe der zusatzversorgungspflichtigen Entgelte betrug für das Geschäftsjahr 2025 TEUR 456. Zum Bilanzstichtag unterlagen 114 Beschäftigte der Versicherungspflicht gemäß Satzung der Zusatzversorgungskasse.

Abschlussprüferhonorar

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung und andere Bestätigungsleistungen insgesamt TEUR 33.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zusammenfassung der wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr:

- Stadt Regensburg (Alleingesellschafterin der Stadtbau):

Mit der Stadt Regensburg bestanden im Geschäftsjahr Verpflichtungen in Höhe von TEUR 269 aus diversen Erbbaurechtsverträgen für bebaute Grundstücke. Des Weiteren bestehen zum 31. Dezember 2025 Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 871. Die Stadtbau erbrachte 2025 Verwaltungsleistungen in Höhe von TEUR 56 für die Verwaltung von

städtischem Wohnungsbestand. Zudem existieren noch kleinere, unwesentliche Dienstleistungsbeziehungen.

- REWAG Regensburger Energie- und Wasserversorgung AG & Co KG:

Zwischen der Stadtbau und der REWAG bestehen Lieferverträge zur Energie- und Wasserversorgung. Der Bezug dient im Wesentlichen nicht zur Selbstversorgung der Stadtbau. Die Kosten werden überwiegend im Zuge der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt. Diese Kosten betrugen im Geschäftsjahr TEUR 8.799. Des Weiteren besteht zum 31. Dezember 2025 ein Wohnbaudarlehen mit Belegungsrechten in Höhe von TEUR 70.

- R-KOM Regensburger Telekommunikationsgesellschaft mbH & Co. KG:

Zwischen der Stadtbau und der R-KOM bestehen mehrere Datentransfer- und Telekommunikationsverträge. Darüber hinaus hat sich die R-KOM als Vertragspartner für die Mieter der Stadtbau im Bereich Breitbandversorgung angeboten. Hieraus resultieren im Jahr 2025 Geschäftsbeziehungen in Höhe von TEUR 10.

- BioPark Regensburg GmbH:

Zwischen der Stadtbau und der BioPark Regensburg GmbH besteht ein Dienstleistungsvertrag über die Abrechnung der dortigen Heiz- und Betriebskosten. Im Geschäftsjahr betrugen diese Dienstleistungen TEUR 20.

Geschäftsführung

- Diplom-Ingenieur (Univ.) Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Götz Keßler, München

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die Rückstellungen gemäß § 253 Abs. 1 HGB für laufende Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebenen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 125 (Vj. TEUR 128).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 21 (Vj. TEUR 20) geleistet.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Aufsichtsrat

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 36 (Vj. TEUR 37).

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen.

Gertrud Maltz-Schwarzfischer	Vorsitzende	Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg	Regensburg
Erich Tahedl	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat	Berufssoldat a.D.	Regensburg
Ellen Bogner	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin	Pflegekraft	Regensburg
Theresa Eberlein	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin	Bauingenieurin, Duale Studentin	Regensburg
Christian Janele	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat	Unternehmer	Regensburg
Dr. Klaus Rappert	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat	Vorsitzender Richter am Landgericht	Regensburg
Maria Simon	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin	Dipl.-Sozialpädagogin (FH)	Regensburg
Benedikt Suttner	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat	Grundschullehrer	Regensburg
Ernst Zierer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat	Fachkrankenpfleger für Psychiatrie	Regensburg

Konzernzugehörigkeit

Bei der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg, handelt es sich um ein Mutterunternehmen, das gemäß § 290 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts verpflichtet wäre. Aufgrund der größenabhängigen Befreiungsvorschriften des § 293 Abs. 1 HGB erfolgt eine Befreiung von der Konzernrechnungslegungspflicht.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 weist einen Jahresüberschuss von EUR 7.302.062,37 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 7.302.062,37 den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 01. April 2026

Stadtbau-GmbH Regensburg



Götz Keßler
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2025 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	31.12.2025 EUR	1.1.2025 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.642.190,52	64.953,21	0,00	0,00	1.707.143,73	1.357.315,28	141.409,63		1.498.724,91	208.418,82	284.875,24
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	601.151.096,74	148.292,13	5.582.170,40	-3.357.423,74	603.524.135,53	224.589.386,95	11.572.685,67	-1.791.242,00	234.370.830,62	369.153.304,91	376.561.709,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.713.704,33	18.398,31			12.732.102,64	2.131.817,12	252.204,36		2.384.021,48	10.348.081,16	10.581.887,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	40.271.034,95		-11.929.455,00		28.341.579,95	0,00			0,00	28.341.579,95	40.271.034,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	501.287,36		972.878,19		1.474.165,55	280.043,24	49.231,30		329.274,54	1.144.891,01	221.244,12
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.139.686,18	32.792,49		-3.684,76	1.168.793,91	791.881,49	99.639,13	-3.681,76	887.838,86	280.955,05	347.804,69
6. Anlagen im Bau	8.636.366,50	7.668.397,85	33.093.391,14	-1.680.680,00	47.717.475,49	0,00			0,00	47.717.475,49	8.636.366,50
7. Bauvorbereitungskosten	14.391.840,63	24.735.590,84	-27.718.984,73		11.408.446,74	0,00			0,00	11.408.446,74	14.391.840,63
	678.805.016,69	32.603.471,62	0,00	-5.041.788,50	706.366.699,81	227.793.128,80	11.973.760,46	-1.794.923,76	237.971.965,50	468.394.734,31	451.011.887,89
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	680.472.207,21	32.668.424,83	0,00	-5.041.788,50	708.098.843,54	229.150.444,08	12.115.170,09	-1.794.923,76	239.470.690,41	468.628.153,13	451.321.763,13

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

der Stadtbau-GmbH Regensburg,

Regensburg

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Stadtbau-GmbH Regensburg (nachfolgend "Stadtbau") ist eine juristische Person des privaten Rechts. Die Gesellschaft wird unter HRB 1128 beim Amtsgericht Regensburg geführt. Sie ist eine hundertprozentige Tochter der Stadt Regensburg. Die Gesellschaft ist seit ihrer Gründung im Jahr 1921 für die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg, vorrangig durch eine sichere und sozial verpflichtete Wohnversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, zuständig. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Haus- und Grundbesitzes
- Verwaltungstätigkeit für Wohnungseigentümergeinschaften und sonstige Immobilien-eigentümer
- Bautätigkeit im Anlagevermögen
- Bauträger und Sanierungsträger für die Stadt Regensburg

Die Gesellschaft ist im Stadtgebiet von Regensburg - relativ betrachtet - die mit Abstand „größte“ Anbieterin von Mietwohnungen; etwa 8 % des Gesamtbestandes von ca. 98.000 Wohnungen der Stadt Regensburg werden über das kommunale Wohnungsunternehmen als Mietwohnung angeboten. Die übrigen Regensburger Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Vielzahl „kleinerer“ gewerblicher Wohnungsanbieter bzw. Privateigentümer. Die Stadtbau bewirtschaftet ihren gesamten Wohnungsbestand sozialorientiert. Hierbei wird primär die Klientel bedient, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwertut.

Die Stadtbau hält 100 % Anteile an der Stadtbau-Baubetreuungsgesellschaft Regensburg mbH, die zum 1. Januar 2021 als 100-prozentige Tochter der Stadtbau-GmbH Regensburg gegründet wurde.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

Am Jahresende 2025 bleibt die weltwirtschaftliche Entwicklung volatil und verliert an Schwung. Die weltweite Industrieproduktion hat sich im Oktober nach dem vorangegangenen Anstieg in etwa auf dem Niveau des Vormonats gehalten und lag um 2,9 % über dem Vorjahresmonat. Während die Ausbringungsmenge in den Industrieländern leicht ausgeweitet wurde, wurde sie in den Schwellenländern etwas gedrosselt. Für den Jahreswechsel 2025/26 deuten Frühindikatoren auf eine leichte Verlangsamung des weltwirtschaftlichen Expansionstempos hin: Der Einkaufsmanagerindex (PMI) von S&P Global für die Weltwirtschaft ist im Dezember erneut von 52,7 auf 52,0 Punkte gefallen. Damit liegt er weiterhin oberhalb der Wachstumsschwelle von 50 Punkten und deutet auf eine positive, aber etwas nachlassende Dynamik im Vergleich zum Vormonat hin. Sowohl im Dienstleistungsbereich als auch in der Industrie verschlechterte sich die Stimmung etwas. Anlegerinnen und Anleger sind dagegen zuversichtlicher in das Jahr 2026 gestartet. Für nahezu alle betrachteten Weltregionen hat sich ihre Stimmung laut dem Sentix-Index weiter aufgehellt, wobei die USA und Asien Taktgeber der an den Finanzmärkten erwarteten Aufwärtsbewegung bleiben.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2025 nach letzten Schätzungen einen Wert von 239.000 Einheiten erreichen. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter zurückgehen (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2025 in Bayern für 54.149 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum 2024 waren es 51.513 Wohnungen, was ein deutliches Plus von 5,1 % im Jahr 2025 bedeutet.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Regensburg nimmt weiterhin zu. Zudem werden die Haushalte im Schnitt immer kleiner, sowohl durch jüngere Singles als auch durch alleinstehende Seniorinnen und Senioren. Unstreitig steigt deshalb die Zahl der Haushalte, also die entscheidende Größe für die Wohnungsnachfrage, weiter an, sogar noch bis weit nach dem Jahr 2025.

Der in Regensburg mit Wirkung zum Januar 2024 neue, qualifizierte Mietspiegel bestätigt die allgemeine Tendenz bei den Mietpreisen in Deutschland. Demnach erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnungsmerkmalen in Regensburg gegenüber dem Mietspiegel aus dem Jahre 2020 von 8,98 EUR/qm um ca. 8,4 % auf 9,73 EUR/qm.

II. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 % auf TEUR 60.450 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 1,6 % auf TEUR 42.681, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 3,2 % auf TEUR 16.772 erhöhten. Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 7,78 (Vj. EUR 7,63) je qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betrugen TEUR 1.659 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2025 mit EUR 7,78 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen Regensburger Mietspiegel 2024 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt. Danach zahlen Mieter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 9,73 je qm Wohnfläche.

Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betrugen TEUR 16.714 (Vj. TEUR 16.624).

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten insgesamt TEUR 12.258 (Vj. TEUR 12.712) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 23,36 (Vj. EUR 24,15) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 62.360 (Vj. TEUR 60.935) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7.302 (Vj. TEUR 3.893) ab. Im Vergleich zum Geschäftsjahr sind im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.300 angefallen.

Zum 31. Dezember 2025 umfasste der eigene Bestand 7.216 Wohnungen, darunter 3.729 freifinanzierte Wohnungen (52%), 2.151 preisgebundene Wohnungen (30%) und 1.336 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF; 18%), darüber hinaus 67 Gewerbeeinheiten, 4.539 Garagen/Stellplätze und 60 sonstige Einheiten. Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 522.216 qm. Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft insgesamt 970 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um 32 Wohnungen verringert. Dies resultiert aus dem Abbruch der Altdorferstraße 22/ 22a und 24/ 24a, die sich aktuell im Neubau befindet. Zudem befanden sich ca. 895 Neubauwohnungen und ca. 226 modernisierte Wohnungen noch in der Bau- bzw. Planungsphase.

Für laufende Baumaßnahmen im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 32.571 (Vorjahr TEUR 9.309) angefallen. Dieser deutliche Anstieg resultiert daraus, dass die großen Projekte der Stadtbau wie Prinz-Leopold-Kaserne, Altdorfer

Straße, Guerickestraße und Berliner Straße in der Bau- und Planungsphase deutlich fortgeschritten sind. Dieser Anstieg spiegelt sich auch bei der Kennzahl „Investitionen in den Bestand“ wieder.

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 4,8 % niedriger ausgefallen als im Vorjahr (6,6 %). Sie ist nach wie vor zu einem großen Teil auf den Umzugsbedarf im Zuge der umfangreichen Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

Die Forderungen aus der Vermietung vor Wertberichtigung betragen zum 31. Dezember 2025 TEUR 1.863 (Vj. TEUR 1.684), das sind ca. 3,0 % (Vj. 2,8 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens; die Quote der abgeschriebenen Forderungen lag im Berichtsjahr bei 0,08 % (Vj. 0,12 %).

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich um 5 gesunken. Von 34 (Vj. 33) beantragten Zwangsräumungen wurden 11 (Vj. 16) durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 38 im Vorjahr auf 43 im Berichtsjahr gestiegen.

III. Lage

1. Ertragslage

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit abzüglich der Kosten Instandhaltung ist im Geschäftsjahr 2025 auf TEUR 8.390 (Vj. TEUR 5.004) gestiegen. Dieser Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den nicht angefallenen außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 0 (Vj. TEUR 2.300). Somit konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 7.302 (Vj. TEUR 3.893) erzielen. Es wurden, wie im Vorjahr, keine Erträge aus Anlagenverkäufen erzielt.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 hat sich das aktuelle Ergebnis verbessert.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 48,6 % (Vj. 45,3 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 226.878. Sie beinhalten auf Grundlage einer typisierenden Betrachtung die Pensionsrückstellungen und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die langfristigen Investitionen sind weitestgehend fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Deckungsgrad beträgt im Berichtsjahr 101,0% (Vj. 99,9%) d.h. dass die Summe aus Eigenkapital und langfristigen Fremdkapital knapp über der Summe des Anlagevermögens liegt.

Kapitalstruktur	31.12.2025		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	246.488	48,6	220.186	45,3	26.302	+11,9
Langfristige Fremdmittel	226.878	44,8	230.813	47,4	-3.935	-1,7
Sonstiges kurzfristiges Kapital	33.676	6,6	35.580	7,3	-1.904	-5,4
	<u>507.042</u>	<u>100,0</u>	<u>486.579</u>	<u>100,0</u>	<u>20.463</u>	<u>+4,2</u>

Die Fremdmittel der Stadtbau werden von verschiedenen Kreditgebern bereitgestellt. Bei Neuaufnahme von Finanzierungen nutzen wir Fördermitteldarlehen der Bayern Labo und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Darüber hinaus bedienen wir uns am Kapitalmarkt.

Der Cashflow nach DVFA/SG hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.068 auf TEUR 18.865 erhöht.

Cashflow-Rechnung nach DVFA/SG	2025 TEUR	Vorjahr TEUR
+ Jahresüberschuss	7.302	3.893
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	12.115	14.495
- Aktivierte Eigenleistungen	-758	-698
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-3	-9
+/- Abschreibungen auf (Miet-) Forderungen	163	74
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	46	42
	<u>18.865</u>	<u>17.797</u>

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet. Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen auf TEUR 507.042 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 468.846. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 217 (Vj. TEUR 224). Das Sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 19.607 (Vj. TEUR 15.317).

Vermögensstruktur	31.12.2025		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	468.846	92,5	451.546	92,8	17.300	+3,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	38.196	7,5	35.034	7,2	3.163	+9,0
	<u>507.042</u>	<u>100,0</u>	<u>486.579</u>	<u>100,0</u>	<u>20.463</u>	<u>+4,2</u>

Die Geschäftsführung der Stadtbau beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Berichtszeitraum insgesamt positiv.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2025	2024
Jahresergebnis im Geschäftsjahr in TEUR:	+ Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	7.302	3.893
Gesamtkapitalrentabilität:	Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen		
	Bilanzsumme am 31.12.	2,1 %	1,5 %
Eigenkapitalrentabilität:	Jahresergebnis vor Ertragsteuern		
	Eigenkapital am 31.12.	3,0 %	1,8 %
Fluktuationsquote:	Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen		
	durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	4,8 %	6,6 %
Leerstandsquote:	Leerstand der Wohnungen am Stichtag		
	Anzahl der Wohneinheiten	3,8 %	3,4 %
Jährliche Instandhaltungskosten je m²:	Instandhaltungskosten		
	Wohn- und Nutzfläche	EUR 23,36	EUR 24,15
Investitionen in den Bestand je m²:	Summe Instandhaltungskosten und Zugänge Gebäude		
	Wohn- und Nutzfläche	EUR 86,25	EUR 41,82

Im Geschäftsjahr waren neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer 70 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit sowie vier Auszubildende beschäftigt. Freiwerdende Stellen werden immer auf die Notwendigkeit der Wiederbesetzung hin überprüft. Das Unternehmen bildet regelmäßig Immobilienkaufleute (IHK) aus und versucht so, den laufend entstehenden Bedarf an Fachkräften zu decken. Im Berichtszeitraum konnten in allen Fällen freiwerdende Arbeitsplätze mit qualifiziertem Personal regelmäßig besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Die Gesellschaft ist Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband und wendet das öffentliche Tarifrecht (TVöD) an. Im Rahmen des öffentlichen Tarifrechts ist die Gesellschaft Mitglied der Zusatzversorgungskasse bayerischer Gemeinden (ZVK). Der aktuell angewandte Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) hat eine Laufzeit bis zum 31. März 2027.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat in seiner Sitzung im 5. Februar 2026 unter anderem, die drei Leitzinsen der EZB unverändert zu lassen. Seine aktualisierte Beurteilung bestätigte erneut, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht bei seinem Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte. Die Wirtschaft zeigt sich in einem schwierigen globalen Umfeld nach wie vor robust. Die niedrige Arbeitslosigkeit, solide Bilanzen im privaten Sektor, die allmähliche Umsetzung der Pläne für öffentliche Verteidigungs- und Infrastrukturausgaben sowie die stützenden Auswirkungen der vergangenen Leitzinssenkungen fördern das Wachstum. Zugleich ist der Ausblick nach wie vor von Unsicherheit geprägt, was insbesondere auf anhaltende globale handelspolitische Unsicherheiten und geopolitische Spannungen zurückzuführen ist.

Neben der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes plant die Gesellschaft bis zum Jahr 2029 den Neubau von insgesamt rund 895 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund Mio. EUR 294. Im Jahr 2025 sind alle Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich noch in der Bau- bzw. Planungsphase.

Auf Basis der Unternehmensplanung und den zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2026 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 2.500 bis TEUR 4.500 bei geringfügig höheren Umsatzerlösen.

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft / Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

II. Risikobericht

Das Risikomanagement der Stadtbau ist integraler Bestandteil der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Geschäftsprozesse. Es wird zentral vom Controlling in Abstimmung mit der Geschäftsleitung koordiniert und regelmäßig auf seine Wirksamkeit und Angemessenheit überprüft.

Ablauforganisatorische Regelungen, Richtlinien und Anweisungen sowie teilweise Beschreibungen der Arbeitsabläufe sind systematisch niedergelegt und zum größten Teil im Online-Zugriff verfügbar. Interne Kontrollen durch einen beauftragten externen Revisor stellen die Einhaltung dieser Regelungen sicher.

Das Interne Kontrollsystem (IKS) umfasst die Grundsätze der Unternehmensorganisation und die Gesamtheit der aufeinander abgestimmten und miteinander verbundenen Maßnahmen, Verfahren und Regelungen der Stadtbau, die dazu dienen, das Vermögen zu sichern, die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Abrechnungsdaten zu gewährleisten und die Einhaltung der vorgeschriebenen Geschäftspolitik zu unterstützen. Die Einhaltung der eingerichteten Maßnahmen zur Erfassung und Kommunikation bestandsgefährdender Risiken (Risikofrühwarnsystem) wird durch das IKS überwacht.

Das Risikofrühwarnsystem stellt sicher, dass diejenigen Risiken und ihre Veränderungen erfasst werden, die in der jeweiligen Situation den Fortbestand der Stadtbau gefährden könnten. Voraussetzung ist die Ermittlung von Signalen bzw. Indikatoren für die festgelegten Beobachtungsbereiche, um Frühwarninformationen zu erhalten.

Das operative Frühwarnsystem baut insbesondere auf „harten“ Informationen über Erfolg und Liquidität auf.

Die Berichterstattung über nicht bewältigte Risiken hat eine zentrale Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Risikofrühwarnsystems. Dies setzt eine Kommunikationsbereitschaft der verantwortlichen Stellen voraus. Solange Risiken nicht bewältigt sind, muss sichergestellt werden, dass sie in nachweisbarer Form an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet werden.

Um sicherzustellen, dass sich Einzelrisiken von nachrangigem Charakter – auch im Zusammenwirken mit anderen Risiken – nicht zu einem bestandsgefährdenden Risiko kumulieren, sind auf jeder Stufe der Risikokommunikation Schwellenwerte definiert, deren Überschreiten eine Berichtspflicht auslöst. Als Kommunikationsplattform dienen die regelmäßig stattfindenden Geschäftsleitungsbesprechungen. Darüber hinaus erfolgt zu jedem Quartalsende eine Risikoberichterstattung durch die Bereichsleiter.

Risiken für die Stadtbau könnten sich unter Umständen aufgrund der höheren Kapitalmarktzinsen ergeben. Die Gesellschaft setzt als originäre Finanzinstrumente langfristige Darlehen mit festen Zinssätzen ein. Die Zinsmarktentwicklung wird laufend beobachtet

und der Auslauf von Zinsfestschreibungen überwacht. Die Gesellschaft versucht im Bedarfsfall, vor Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Verlängerung oder einen Neuabschluss mit langfristiger Zinsfestschreibung zu erwirken.

Im aktuellen Geschäftsjahr sind die Baukosten im Vergleich zum Vorjahr nochmals gemäß dem Statistischen Bundesamt um 3,2 % gestiegen. Neben dem Anstieg der Baupreise sind im Vergleich zum Vorjahr auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um 3,8 % gestiegen.

Zur Vermeidung von Risiken, die aus einer Missachtung von Compliance-Regeln entstehen können, werden im Unternehmen weitere Instrumente implementiert, die verstärkt Frühwarnsignale bei Verstößen zu Tage fördern sollen. Dies schließt die strikte Einhaltung einer Tax Compliance ein. Grundsätzlich wird man diesen Themengebieten künftig eine größere Bedeutung beizumessen haben.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Vor dem Hintergrund der Versorgungssicherheit im Energiesektor richtet die Stadtbau ihre Klimastrategie weiterhin an dem Ziel aus, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern, insbesondere Erdgas, schrittweise zu reduzieren. Dabei werden technische, wirtschaftliche und förderrechtliche Rahmenbedingungen laufend überprüft.

Darüber hinaus besteht das Risiko von Unterbrechungen in Lieferketten, insbesondere bei Baumaterialien. Dies kann sowohl Neubau- als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betreffen und zu Verzögerungen sowie einem erhöhten Koordinationsaufwand führen. Entsprechende Auswirkungen auf den Projektablauf können nicht ausgeschlossen werden.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie weitere geopolitische Spannungen bergen weiterhin Risiken für die Entwicklung der Energiepreise. Steigende Heiz- und Betriebskosten können die Bruttowarmmiete erhöhen und damit die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterhaushalte beeinträchtigen. Hiervon können insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Ein-Personen- und Alleinerziehenden Haushalte betroffen sein. In der Folge können Erlösausfälle nicht ausgeschlossen werden.

Die im politischen Umfeld geforderten Wohnungsfertigstellungszahlen im Neubau werden seit mehreren Jahren nicht erreicht, sodass die Deckungslücke für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Augenblick zunimmt. Dies wird den Druck auf politische Entscheidungsträger weiter erhöhen, in den Mietwohnungsmarkt regulierend einzugreifen. Trotz einer nachhaltig

guten und hohen Mietnachfrage können sich deshalb die wirtschaftlichen Erfolgsbedingungen für Wohnungsunternehmen, und damit auch die der Stadtbau, verschlechtern.

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO₂-Ausstoß in Gebäuden zu senken. Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO₂-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt.

Nach vielen, oft kurzfristigen Änderungen in den vergangenen Jahren kehrte bei der Förderlandschaft auch 2025 keine Ruhe ein. Die Bundesregierung und das bayerische Staatsministerium senden jedoch zu Jahresbeginn 2026 positive Signale an den Wohnungsbau für die Genehmigung der geplanten Projekte für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung. Leider gibt es aktuell einen Fördermittelengpass in Bayern. Hierbei haben sich auch Auszahlungsmodalitäten der Fördermittel zum Nachteil der Stadtbau entwickelt. Die Auszahlung der Fördermittel werden teilweise erst ein paar Jahren nach Bezug ausgezahlt, was für die Stadtbau die Aufnahme von Zwischenfinanzierungen zur Folge hat.

Zudem wird die Ertragskraft der Stadtbau in den nächsten Jahren durch die geplante, umfangreiche Neubautätigkeit deutlich belastet.

Insgesamt bestehen derzeit für die Gesellschaft keine den Bestand gefährdenden oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Liquiditäts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in engem Zusammenhang mit dem Angebot an Arbeitsplätzen und damit zur wirtschaftlichen Prosperität eines Raums. Nur ökonomisch erfolgreiche Städte und Regionen sind Ziele von Zuwanderung und werden auch künftig Einwohner gewinnen. Regensburg hat sich in den letzten zwanzig Jahren - vor allem wirtschaftlich - überdurchschnittlich entwickelt und verfügt damit über eine sehr gute Ausgangsbasis. Die Beschäftigtdichte ist eine der höchsten in Deutschland. Auch für die Zukunft kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Regensburg erwartet werden. So sind in den letzten Jahren eine Reihe von Studien veröffentlicht worden, die meist in Form von „Rankings“ bzw. „Clusteranalysen“ unter verschiedenen Aspekten die künftigen relativen Entwicklungschancen von Regionen, Städten und Landkreisen untersucht haben. Bei diesen Studien haben der Raum und insbesondere die Stadt Regensburg durchweg gute bis sehr gute Bewertungen erhalten, die Regensburg eine gute Entwicklung sowohl innerhalb der Region, Bayerns als auch Deutschlands voraussagen.

Gemäß diversen Marktberichten besteht in Regensburg weiterhin anhaltender Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre. Die Experten gehen weiterhin von einem konstanten Einwohnerwachstum für die Stadt Regensburg aus.

Die Immobilienpreise in Regensburg sind weiterhin sehr hoch. Bei entsprechender Lage und Ausstattung werden Preise bis teilweise zu 13.000 EUR pro Quadratmeter in Best Lage gefordert. Diese Preisentwicklung am Regensburger Immobilienmarkt resultiert sowohl aus der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und Bauland als auch aus den historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen.

Als Folge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum haben auch die Mieten weiter angezogen. Nach dem für das Geschäftsjahr 2025 gültige und weitergeführte qualifizierte „Regensburger Mietspiegel 2024“ beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete – unabhängig von Lage, Baujahr, Qualität und Ausstattung – EUR 9,73/qm. Neubauerstvermietungen finden teilweise zu EUR 20,00 je qm und mehr statt. Demnach ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit der letzten Datenerhebung vor etwa vier Jahren für den Mietspiegel 2020 um ca. 8 % gestiegen.

Vor diesem Hintergrund eröffnet sich für die Gesellschaft auch weiterhin eine Chance und große Herausforderung, insbesondere für das Segment der unteren bis mittleren Einkommensschichten ausreichend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. zu erhalten.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden originären Finanzinstrumenten auf der Aktivseite der Bilanz zählen Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Stadtbau verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

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). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft jedoch keinem besonderen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivative Finanzinstrumente sind nicht im Einsatz. Spekulative Finanzinstrumente werden generell nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Für die Erreichung der aktuellen und künftigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde im Geschäftsjahr 2025 eine Kreditrahmenvertrag mit der Europäischen Investitionsbank in Höhe von Mio. EUR 80 abgeschlossen. Diese möglichen Darlehen können künftig ohne Grundschuldbestellung abgerufen werden.

Regensburg, den 01. April 2026

Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler

Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264a HGB 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2025 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 der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264a HGB 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 sind die gesetzlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen 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 sind die gesetzlichen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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.

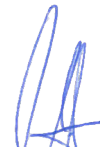
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 14. April 2026

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.
Gesetzlicher Prüfungsverband



(Weberndörfer)
Wirtschaftsprüfer



(Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2025 die ihm durch Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde von der Geschäftsführung über den Gang der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025 in drei Sitzungen unterrichtet.

Aufgrund des dabei gewonnenen Einblicks in die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2025 wurden durch die Wirtschaftsprüfer des VdW Bayern e.V., geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Er schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2025 sowie die Verwendung des Jahresüberschusses entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung vor.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

Regensburg, den 29. April 2026

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Vorsitzende