stadtbau

Geschäftsbericht 2025



Ein Unternehmen der STADT REGENSBURG

BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Seite	Inhalt
02	Auf einen Blick
03	Unternehmensleitbild
04	Bericht des Aufsichtsrates
05	Organe der Gesellschaft
06	Die Stadtbau – fast überall in Regensburg
07	Mieterbeirat
08	Imageteil
10	Bauvorhaben und Sanierungen 2025
18	Jahresrückblick 2025
22	Bericht der Geschäftsführung
30	Jahresabschluss

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2025	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	108	107
Wohnungen	Anzahl	7.216	7.248
Garagen / Stellplätze	Anzahl	4.539	4.766
Wohn-/Nutzfläche	qm	522.216	527.825
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	7,78	7,63
Bilanzsumme	TEUR	507.042	486.579
Anlagevermögen	TEUR	468.628	451.322
Eigenkapital	TEUR	246.488	220.186
Umsatzerlöse	TEUR	62.360	60.935
Jahresüberschuss	TEUR	7.302	3.893
Instandhaltung	TEUR	12.258	12.712
Neubau / Modernisierung	TEUR	32.571	9.309

UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTBAU-GMBH

Zusammenhalt tut gut.



Die Stadtbau-GmbH Regensburg ist ein Tochterunternehmen der Stadt Regensburg. Seit 1921 setzen wir uns dafür ein, die Wohn- und Lebensbedingungen in Regensburg zu verbessern. Dazu schaffen, pflegen und verwalten wir Immobilien mit der Absicht, möglichst viele Bürger und Bürgerinnen mit adäquatem und zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und die Aufenthaltsqualität stetig zu verbessern.

Compliance

Wir pflegen das Selbstverständnis eines respektvollen Umganges miteinander und treten für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien aber auch freiwilliger Kodizes ein. Von unserem Unternehmensumfeld erwarten wir selbstverständlich ein gleichartiges Verhalten.

Nachhaltigkeit

Wir wollen alle Entscheidungen im Unternehmen nicht nur unter wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten treffen, sondern auch Nachhaltigkeitsgesichtspunkte gleichwertig miteinbeziehen. Der schonende Umgang mit allen Ressourcen wird somit zum Grundprinzip des täglichen Handelns.

Bezahlbares Wohnen

Der bauliche Unterhalt unserer Wohnungsbestände und das Schaffen neuen Wohnraumes soll keinen Selbstzweck darstellen. Er soll nur soweit erfolgen, als dass Wohnraum entsteht, der einen hohen Gebrauchswert aufweist und gleichzeitig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist.

Miteinander fördern

Als ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik hat die Stadtbau neben der kulturellen Erweiterung auch die demografische und soziale Entwicklung im Blick. Mit dem Engagement unserer motivierten Mitarbeiter fördern wir das harmonische Miteinander in den Hausgemeinschaften und den Quartieren. Das stadtbaueigene Sozialmanagement unterstützt bei Problemen und versucht so für soziale Verträglichkeit und Sicherheit im multikulturellen Raum zu sorgen.

Integration ermöglichen

Eigenverantwortung und Integration sind hier die Schlüsselthemen. So wollen wir es z. B. auch älteren, behinderten und gehandicapten Menschen durch unterstützende Maßnahmen ermöglichen, eigenständig und komfortabel zu wohnen und möglichst lange in ihren gewohnten Umgebungen verbleiben zu können. Vielfältige Gemeinschaften sollen in den Quartieren ein angenehmes Miteinander finden.

Nachbarschaft leben

Menschen mit den unterschiedlichsten ethnischen Hintergründen möchten wir einbinden in ein soziales und nachbarschaftliches Netz, in dem offen kommuniziert wird und man sich gegenseitig hilft.

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 geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsver-merk 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

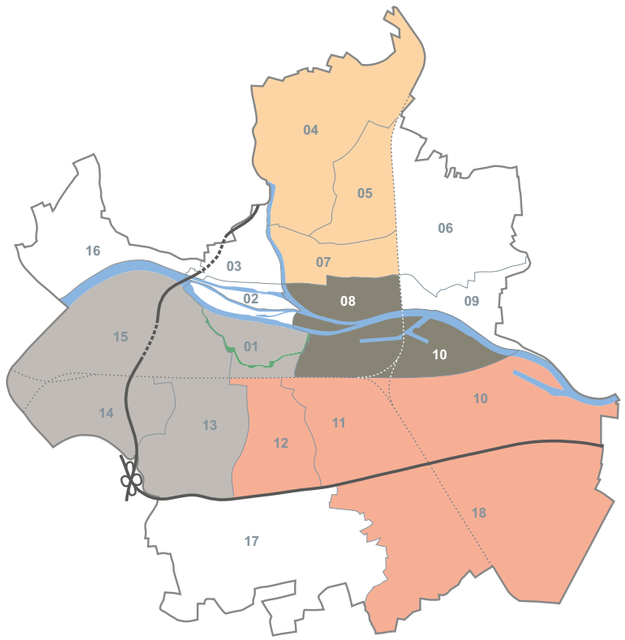
ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat im Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025	
Gertrud Maltz-Schwarzfischer Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg	Vorsitzende
Erich Tahedl Berufssoldat a.D.	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ellen Bogner Pflegekraft	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Theresa Eberlein Bauingenieurin, Duale Studentin	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Christian Janele Unternehmer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Dr. Klaus Rappert Vorsitzender Richter am Landgericht	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Maria Simon Dipl.-Sozialpädagogin (FH)	Aufsichtsratsmitglied, Stadträtin der Stadt Regensburg
Benedikt Suttner Grundschullehrer	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ernst Zierer Fachkrankenpfleger für Psychiatrie	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg

Sachverständige Berater des Aufsichtsrates	
Prof. Dr. Georg Stephan Barfuß	Wirtschafts-, Wissenschafts- und Finanzreferent Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg
Florian Plajer	Planungs- und Baureferent Berufsmäßiger Stadtrat der Stadt Regensburg

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

DIE STADTBAU – FAST ÜBERALL IN REGENSBURG



Team Nord
Team Süd-West
Team Süd-Ost
Team Ost

Stadtbezirke

01 Innenstadt
02 Stadtamhof
03 Steinweg – Pfaffenstein
04 Sallern – Gallingkofen
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen
06 Brandlberg – Keilberg
07 Reinhausen
08 Weichs
09 Schwabelweis
10 Ostenviertel
11 Kasernenviertel
12 Galgenberg
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen
15 Westenviertel
16 Ober- und Niederwinzer – Kager
17 Oberisling – Leoprechting – Graß
18 Burgweinting – Harting

Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2025)	Gesamtanzahl: 7.216
01 Innenstadt	264
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.444
06 Brandlberg – Keilberg	-
07 Reinhausen	127
08 Weichs	239
09 Schwabelweis	-
10 Ostenviertel	554
11 Kasernenviertel	1.314
12 Galgenberg	802
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	906
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	300
15 Westenviertel	536
16 Ober- und Niederwinzer – Kager	-
17 Oberisling – Leoprechting – Graß	-
18 Burgweinting – Harting	492

MIETERBEIRAT

Vorsitzender: Siegfried Schrammel
Die Mieterbeiräte der einzelnen Wohngebiete setzen sich wie folgt zusammen:

Mieterbeiräte Nord	Mieterbeiräte Süd-West	Mieterbeiräte Süd-Ost	Mieterbeiräte Ost
05 Konrad Brunner	13 Rosita Schottenloher	11 Erwin Eberl	08 Eduard Kapusta
05 Sebastian Durden	13 Karl-Heinz Reib	11 Josef Reithmair	08 Jutta Holz
05 Rosemarie Brandl	14 Heinz-Günther Black	11 Florian Kiermeier	
05 Benedikt Stegner	14 Siegfried Schrammel	11 Thomas May	
	15 Ludmilla Simbeck	11 Maxie Schreiber	
	15 Werner Jäger	18 Thomas Heidschötter	

108 Mitarbeiter

7.216 Wohnungen

4.539 Garagen / Stellplätze

522.216 qm Wohn- und Nutzfläche

GRUNDLAGE FÜR SOZIALEN FRIEDEN IST BEZAHLBARER WOHNRAUM.

In diesem Sinne engagiert sich die Stadtbau-GmbH seit vielen Jahren, um durch neue Wohnungen ein gutes und breites Angebot an Mietwohnraum in Regensburg zu schaffen. Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattungsmerkmale den Anforderungen breiter Bevölkerungsschichten gerecht werden und in ihrer Mietpreisgestaltung auch für Menschen bezahlbar sind.

Wir erneuern vorhandene Wohnquartiere durch Ergänzungsbauten – bei gleichzeitiger Erhöhung des Angebotes an barrierefreiem Wohnraum – und maßvoller Nachverdichtung des jeweiligen Quartiers. Derzeit befinden sich schon mehrere hundert Wohnungen in der Realisierung und einige hundert Wohnungen in der Projektvorbereitung, sodass der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren auf etwa 8.000 ansteigen wird.



Berliner Straße 23, 25, 27



Baubeginn: Mitte 2025

Fertigstellung: Anfang 2027

Neubau von 63 Wohneinheiten
mit Tiefgarage



Für die Konradsiedlung, insbesondere für die Quartiersbereiche der Stadtbau-GmbH, wurde im Jahr 2020 das Leitbild „Wohnanlagen Berliner bis Aussiger Straße“ erstellt. Aufbauend auf diesem städtebaulichen Konzept wurde 2022/2023, durch ein Wettbewerbsverfahren, der Generalübernehmerauftrag für den Bereich Berliner Straße 21-27 erteilt. Auf diesem freien Quartiersbereich entstehen bis Anfang 2027 insgesamt 63 neue Wohneinheiten. Davon sind drei behindertengerecht.

© Stadt Regensburg, Effenhauser

© Köster GmbH,
ARGE lauber zottmann blank architekten GmbH,
bodensteiner fest Architekten,
db Stadtplan Ingrid Dreer, Christian Böhm,
Valentin + Valentin,
PartGmbB Landschaftsarchitektur

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2025

Pommernstraße 5



Modernisierungsbeginn: Anfang 2024

Fertigstellung: Ende 2025

Modernisierung von 54 Wohneinheiten und Verbesserung des Baukörpers in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, extensiv begrünte Dachfläche mit PV-Anlage und Regenwasserversickerung im Gebäudeumgriff.
Erweiterung der Balkonflächen und barrierefreie Erschließung des Kellergeschosses.



Pommernstraße 3/3a



Modernisierungsbeginn: Mitte 2026

Fertigstellung: Mitte 2028

Modernisierung von 72 Wohneinheiten und Verbesserung des Baukörpers in Bezug auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, extensiv begrünte Dachfläche mit Regenwasserrückhaltung und Vorsehung für PV-Anlage. Erneuerung der Balkonanlage und Errichtung einer Rampe als rollstuhlgeeigneten Zugang.



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2025

Prinz-Leopold-Kaserne



Baubeginn MU4: Ende 2025

Fertigstellung MU4: Mitte 2027

Neubau von 205 Wohneinheiten + Gewerbe



Das Innovationsquartier wird als energetisch optimiertes Viertel für Wohnen und Arbeiten entwickelt. Die Energieversorung der gesamten PLK erfolgt weitestgehend CO^2- neutral. Die Stadtbau bebaut die Baufelder MU2, MU4 und MU8.

So ist nun geplant, die einzelnen Baufelder beginnend ab 2025 mit jeweils einem Jahr Versatz auszuführen. Die ersten Wohnungen werden Mitte 2027 bezugsfertig sein.

© Stadt Regensburg, Effenhauser
© Maier. Neuberger. Architekten München

Guerickestraße 35



Baubeginn: Anfang 2027

Fertigstellung: Ende 2028

Neubau von 94 Wohneinheiten



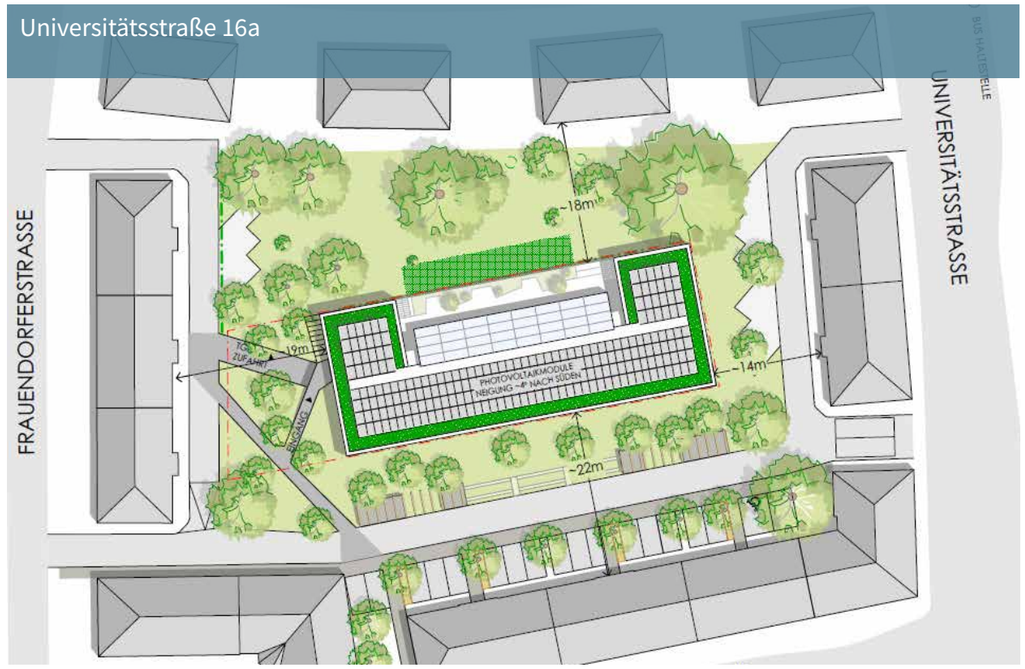
Die Stadtbau beabsichtigt hier 94 Wohneinheiten, einen Gemeinschaftsraum und eine Tiefgarage zu bauen. Zwischen den Gebäuden bildet sich ein halböffentlicher Innenhof. Am westlichen Ende des Grundstückes öffnet sich der Entwurf mit einem kleinen Platz.

Das Vergabeverfahren an einen Generalübernehmer wurde abgeschlossen und mit der Eingabeplanung begonnen.

© dreisterneplus GmbH Architektur + Stadtplanung

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2025

Universitätsstraße 16a



Baubeginn: Ende 2024

Fertigstellung: Anfang 2027

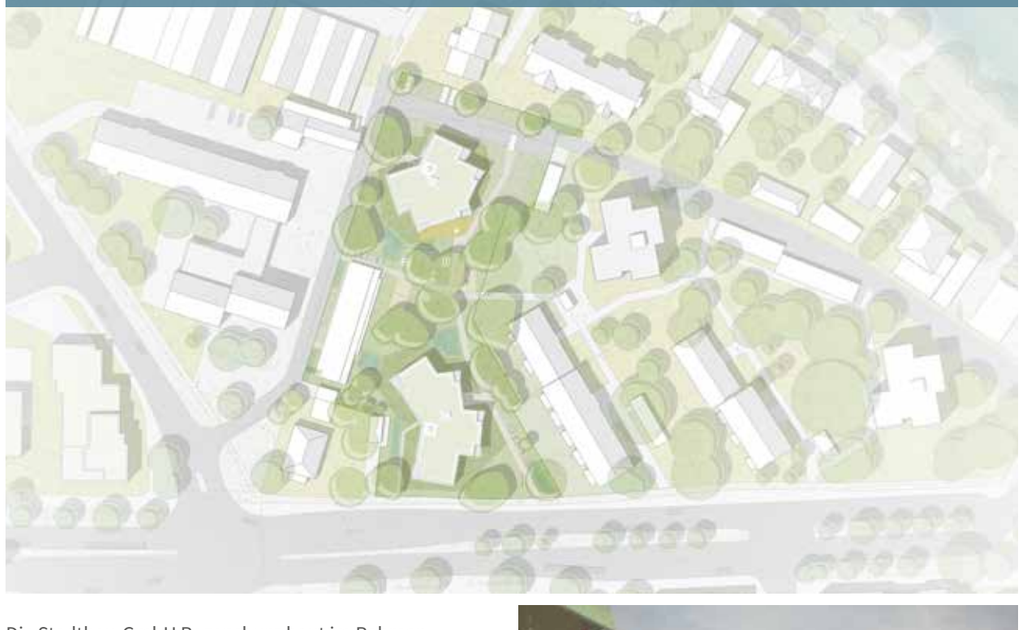
Neubau von 25 Wohneinheiten mit einer Betreuungseinheit



Der Wohnraum wurde nach den Vorgaben der EOF (Einkommensorientierten Förderung) mit der Möglichkeit eines Gemeinschaftsraumes im Erdgeschoss geplant. Der Baubeginn erfolgte Ende 2024. Der Bau liegt im Zeitplan.

© Blasch Architekten Regensburg

Altdorferstraße 22 / Altdorferstraße 24 (wird zukünftig zu Altheimerweg 3)



Die Stadtbau-GmbH Regensburg baut im Rahmen eines neuen Modellvorhabens des Experimentellen Wohnungsbaus „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ in der Altdorferstraße 22/24 63 Wohnungen. Ausgelobt vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz entsteht klimaresilienter Städtebau, nachhaltige Architektur und EOF-geförderter Wohnraum.

Im Jahr 2025 wurde durch die Achitekten und Ingenieure die Ausführungsplanung erstellt und die Hauptgewerke ausgeschrieben und vergeben.

2026 wurde mit dem Bau der beiden Gebäuden begonnen.



© kaed Püschel Zickert Architekt*innen PartGmbB / Landschaftsarchitekturbüro NUWELA

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2025

Altdorferstraße 8



Modernisierungsbeginn: Mitte 2025

Fertigstellung: Anfang 2027

Mit der Sanierung der 32 Wohnungen wurde im August 2025 begonnen. Mittels Aufzug wird der Zugang barrierefrei.

JAHRESRÜCKBLICK 2025

JANUAR / FEBRUAR

01.01.2025
Umstrukturierung des Bereichs Wohnen

21.01.2025
Datenschutz-Schulung - Verwendung von KI im Unternehmen

10.02.2025
Änderung des Parteiverkehrs in unserer Geschäftsstelle - Umstellung auf Terminvereinbarung

18.02.2025
Stadtbautreff.punkt zum Thema
"Verwendung der KI in unserer Arbeitswelt"

27.02.2025
Weiberfasching



MÄRZ / APRIL

20.03.2025
Inkrafttreten der Betriebsvereinbarungen Nr. 1/2025 Videoüberwachung für die Betriebsstätte Johanna-Dach-Straße 81/81a sowie Nr. 2/2025 Videoüberwachung für die ausgelagerten Arbeitsstätten der Stadtbau-GmbH Regensburg

"Antifasti" - Mittagessen-Koch-Aktion
Um was es geht: Kolleginnen/Kollegen kochen für andere Kolleginnen/Kollegen in der Mittagspause - Guten Appetit



02.04.2025
Inkrafttreten der Betriebsvereinbarung Nr. 3/2025 Einsatz zur Nutzung von Systemen Künstlicher Intelligenz bei der Stadtbau-GmbH Regensburg

JUNI / JULI

11.06.2025
Mitarbeiterinformation 01/2025 - Parksituation am Verwaltungsgebäude

21.06.2025
Auszeichnung des StadtbauRadler-Teams in der Kategorie "aktivstes Team Verwaltung" im Rahmen des Bürgerfests



25.06.2025
Betriebsversammlung

03.07.2025
Betriebsausflug nach Kelheim zum Kloster Weltenburg



15.07.2025
Stadtbautreff.punkt zum Thema "Neues Viertel im Osten - ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne"

JUNI / JULI

16.07.2025
Betriebsversammlung - u.a. Vortrag zum Thema "Sucht in allen Facetten"

REWAG-Firmenlauf



21.07.2025
Vortrag zur Alfons-Bayerer-Straße 2 - Vorstellung eines wegweisenden Modernisierungsprojekts in Regensburg im Degginger

31.07.2025
Einweihung der Plauderbänke in der Klenzestraße zusammen mit der Freiwilligen-Agentur



2025

JAHRESRÜCKBLICK 2025

AUGUST

26.08.2025
Spatenstich Prinz-Leopold-Kaserne mit anschließendem Baustellen-Sommerfest



https://www.stadtbau-regensburg.de/archiv



OKTOBER

01.10.2025
Inkrafttreten des 2. Nachtrags zur Betriebsvereinbarung Nr. 1/2023 - Arbeitszeitregelung

06.10.2025
Richtfest Universitätsstraße 16a



23.10.2025
"Antifasti" - Mittagessen-Koch-Aktion

28.10.2025
Mitarbeiterinformation 02/2025 - Organisatorische Änderung im Bereich Technik "Neubau und Großmodernisierung"

NOVEMBER / DEZEMBER

27.11.2025
"Antifasti" - Mittagessen-Koch-Aktion.

02.12.2025
Inkrafttreten der Geschäftsanweisung Nr. 1/2025 Elektro-Sicherheitsüberprüfung - Arbeitsablauf

03.12.2025
Stadtbautreff.punkt zum Thema "Vermietungsprozess und Wohnungskontingente"
Belegschaftsversammlung

Weihnachtspulli-Tag



09.12.2025
Schmücken des Christbaums im Innenhof für die Weihnachtsfeier



11.12.2025
Betriebsversammlung
Weihnachtsfeier



22.12.2025
Inkrafttreten der Geschäftsanweisung Nr. 2/2025 Handbuch für Ausschreibung und Vergabe

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 Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, zuständig. Die Kerntätigkeit erstreckt sich auf folgende Geschäftsfelder:

- Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Haus- und Grundbesitzes
- Verwaltertätigkeit für Wohnungseigentümergemeinschaften und sonstige Immobilieneigentümer
- 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.

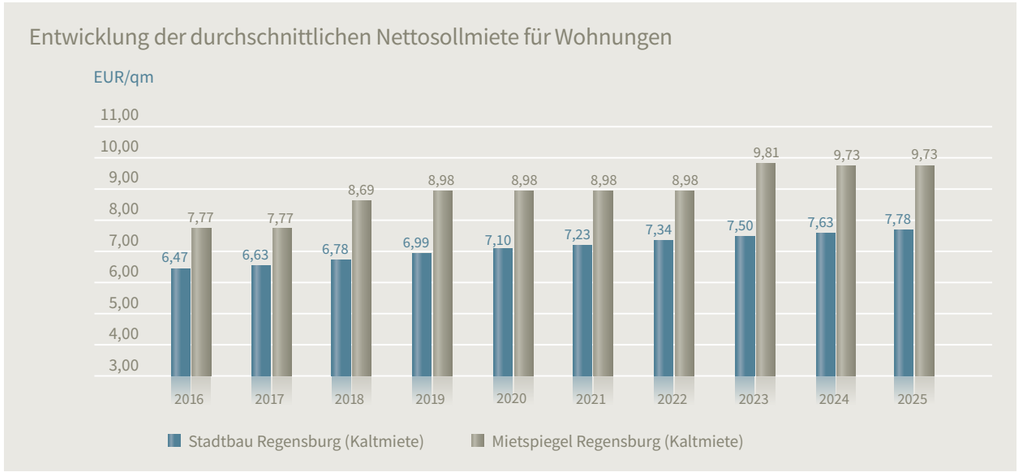
Geschäftsverlauf

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..

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	44.935	44.267
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	16.772	16.255
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	402	410
Erlösschmälerungen	-1.659	-1.712
	60.450	**59.220**

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.

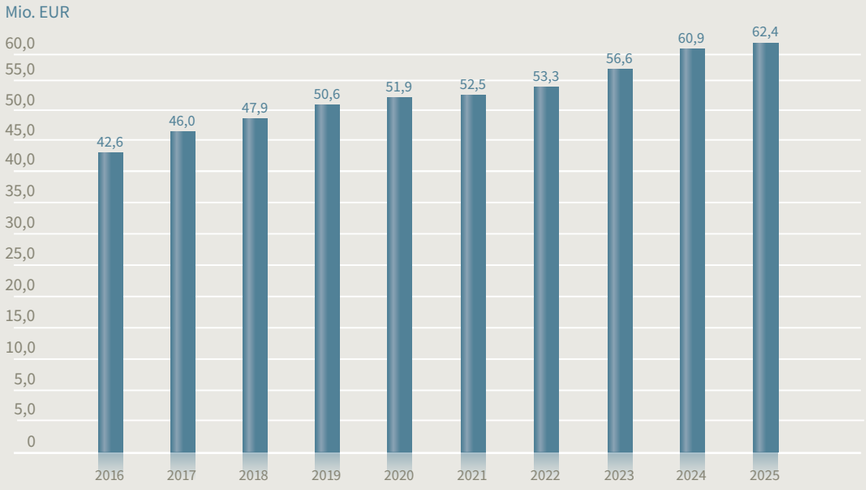
BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,65 je qm für die, unsanierte Altbauwohnung aus den 1920er Jahren im Kasernenviertel bis zu EUR 14,00 je qm für die modernisierte Vier-Zimmer-Wohnung im Westenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2025 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

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.

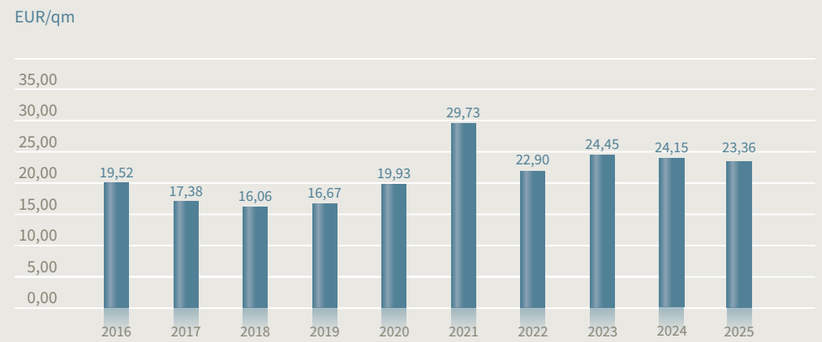
Umsatzerlöse



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.

Instandhaltungskosten je qm Wohn-/Nutzfläche p. a.



Eigener Objektbestand

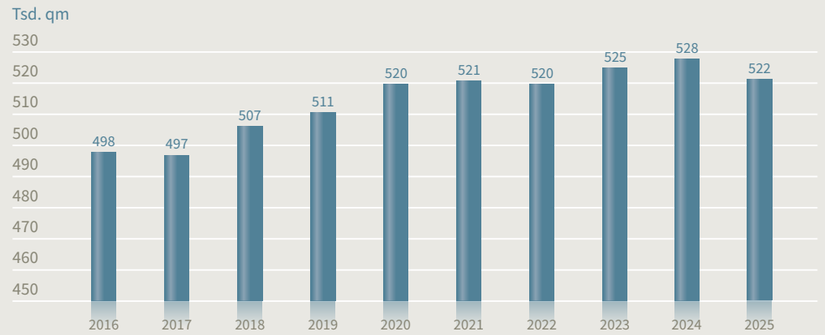
Zum 31. Dezember 2025 umfasste der eigene Bestand 7.216 Wohnungen, darunter 3.729 freifinanzierte Wohnungen (52%), 2.151 preisgebundene Wohnungen (30%) und 1.336 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF; 18%), darüber hinaus 67 Gewerbeeinheiten, 4.539 Garagen/Stellplätze und 60 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2025	31.12.2024
Wohnungen	7.216	7.248
davon preisgebunden	2.151	2.152
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.336	1.282
Gewerbeeinheiten	67	67
Garagen / Stellplätze	4.539	4.766
Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges	60	60
	11.882	12.141

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.

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.

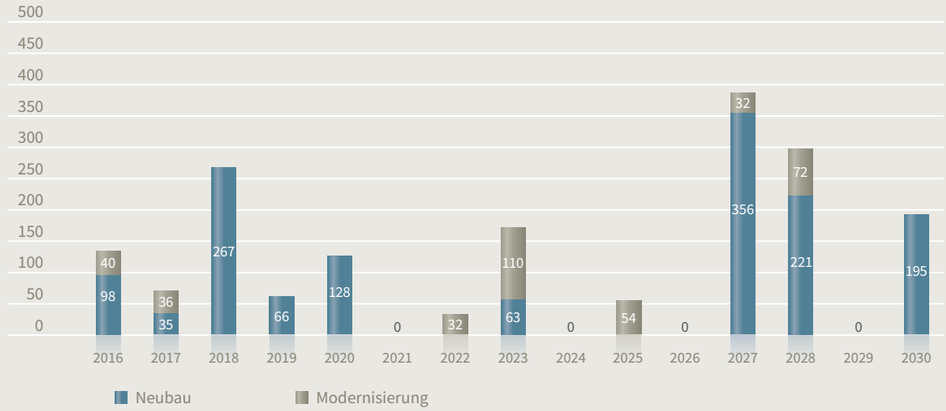
Wohn- und Nutzfläche (inkl. Fonds-finanzierte Einheiten)



Bautätigkeit im Anlagevermögen

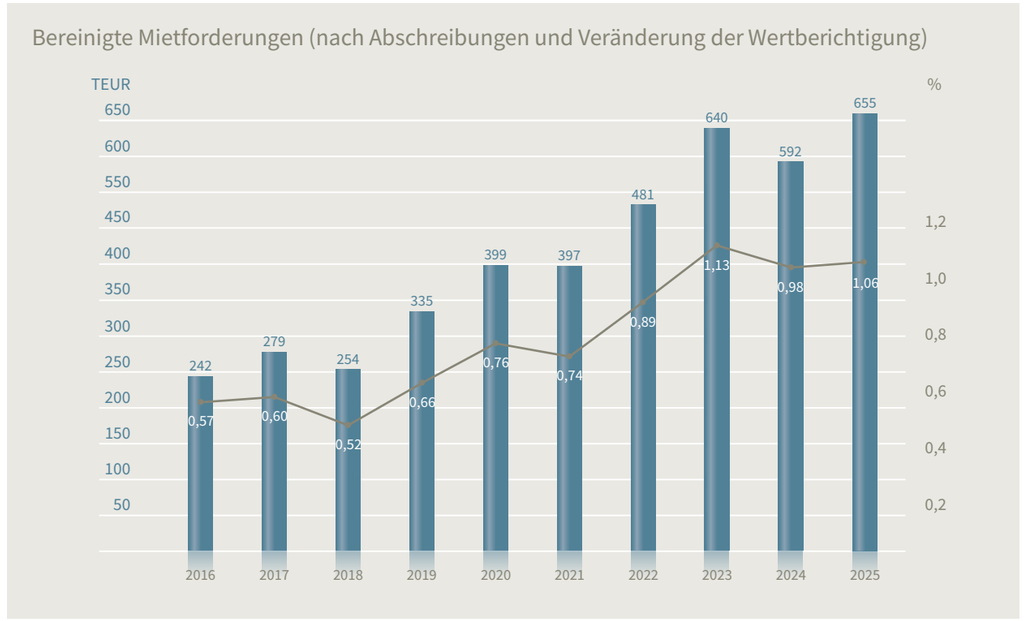
Für laufende Baumaßnahmen im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 32.571 (Vorjahr TEUR 9.309) angefallen.

Fertiggestellte Wohnungen in 2025	Neu	Modernisierung
Pommernstraße 5		54



Bauüberhang zum 31.12.2025:

Zum 31.12.2025 befanden sich im Bau bzw. in Bauvorbereitung	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Berliner Straße 23, 25, 27	63		2027
Prinz-Leopold-Kaserne MU4 + MU2	627		2027 – 2030
Guerickestraße 35	94		2028
Universitätsstraße 16a	25		2027
Altdorferstraße 22 – Altdorferstraße 24 (wird zu Altheimerweg 3)	63		2028
Altdorferstraße 8		32	2027
Klenzestraße 20a Garagen	217		2026
Pommernstraße 3, 3a		72	2028
Prinz-Leopold-Kaserne MU8	185		2029



Ertragslage

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit abzüglich der Kosten für 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.

	2025 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	8.390	5.004
Bau- und Verkaufstätigkeit	-77	-70
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	6	76
Kapitalbereich	-217	-304
Sonstiger Bereich	-800	-812
Jahresüberschuss	**7.302**	**3.893**

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
Gesamtkapital	507.042	100,00	486.579	100,0	20.463	+4,2

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	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
Cashflow	18.865	17.797

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gewährleistet.

Für die laufende Mittelverwendung stehen ausreichend Eigenmittel und Kreditlinien zur Verfügung.

Vermögenslage

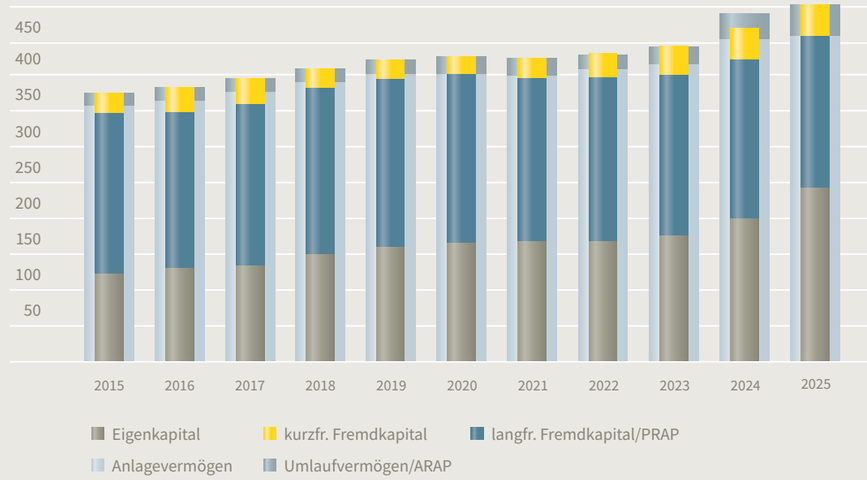
Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.
Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch die Zugänge im Anlagevermögen auf TEUR 507.042 erhöht. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 468.846. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die 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).

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

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
Gesamtvermögen	507.042	100,0	486.579	100,0	20.463	+4,2

Vermögens-/Kapitalstruktur



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.

Regensburg, den 01. April 2026
Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	31.12.2025	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	208.418,82	284.875,24
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	369.153.304,91	376.561.709,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.348.081,16	10.581.887,21
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	28.341.579,95	40.271.034,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.144.891,01	221.244,12
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.955,05	347.804,69
6. Anlagen im Bau	47.717.475,49	8.636.366,50
7. Bauvorbereitungskosten	11.408.446,74	14.391.840,63
III. Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	468.628.153,13	451.321.763,13
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	16.799.878,79	17.408.469,61
2. Andere Vorräte	144.626,15	137.257,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	654.791,07	591.899,95
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
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	19.606.533,93	15.317.471,17
Umlaufvermögen insgesamt	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
Bilanzsumme	507.042.415,89	486.579.322,50

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passiva	31.12.2025	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Kapitalrücklage	65.894.458,92	46.894.458,92
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	159.791.563,92	155.898.670,27
IV. Jahresüberschuss	7.302.062,37	3.892.893,65
Eigenkapital insgesamt	246.488.085,21	220.186.022,84
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	124.474,00	127.605,00
2. Steuerrückstellung	170.000,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	4.340.372,33	6.890.333,15
Rückstellungen insgesamt	4.634.846,33	7.017.938,15
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.055.573,76	228.926.184,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.698.143,54	1.759.116,62
3. Erhaltene Anzahlungen	20.042.305,74	20.259.210,21
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	703.324,81	764.422,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.517.183,35	5.885.887,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	69.805,31	81.299,50
Verbindlichkeiten insgesamt	254.260.485,29	257.850.269,72
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.658.999,06	1.525.091,79
Bilanzsumme	507.042.415,89	486.579.322,50

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	60.449.932,23	59.220.014,30
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	180.385,30	215.083,65
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.729.384,42	1.499.968,40
Umsatzerlöse insgesamt	**62.359.701,95**	**60.935.066,35**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-608.590,82	-347.650,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	758.073,11	698.322,50
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.407.859,21	792.670,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-28.927.026,44	-29.274.616,75
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.474.422,65	-1.160.929,33
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 483.659,26 (Vj. TEUR 445)	-1.752.024,27	-1.605.411.10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände 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 davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 0,00 (Vj. TEUR 1.170,65)	73.284,85	301,35
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 36.320,21 (Vj. TEUR 5)	-3.411.945,50	-3.439.048,14
11. Ergebnis nach Steuern	8.268.698,00	4.853.879,21
12. Sonstige Steuern	-966.635,63	-960.985,56
13. Jahresüberschuss	**7.302.062,37**	**3.892.893,65**

Herausgeber:
Stadtbau-GmbH Regensburg
Johanna-Dachs-Straße 81
93055 Regensburg

Tel. 0941 7961-0
Fax 0941 7961-210
stadtbau@stadtbau-regensburg.de
www.stadtbau-regensburg.de

Fotos: Stadtbau-GmbH | Herbert Stolz Fotodesign