



GESCHÄFTSBERICHT 2024

BERICHT DER STADTBAU ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 2024
16	Jahresrückblick 2024
22	Bericht der Geschäftsführung
30	Jahresabschluss
30	Bilanz
32	Gewinn- und Verlustrechnung

Auf einen Blick

	Einheit	Jahr 2024	Vorjahr
Beschäftigte im Jahresdurchschnitt (Vollzeitwerte)	Anzahl	107	108
Wohnungen	Anzahl	7.248	7.260
Garagen / Stellplätze	Anzahl	4.766	4.535
Wohn-/Nutzfläche	qm	527.825	525.256
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete (kalt)	EUR/qm	7,63	7,50
Bilanzsumme	TEUR	486.579	444.359
Anlagevermögen	TEUR	451.322	417.396
Eigenkapital	TEUR	220.186	174.365
Umsatzerlöse	TEUR	60.935	56.615
Jahresüberschuss	TEUR	3.893	1.667
Instandhaltung	TEUR	12.712	12.777
Neubau / Modernisierung	TEUR	9.309	24.019

UNTERNEHMENSLEITBILD DER STADTBAU-GMBH



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 2024 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 2024 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 2024 wurden durch die Wirtschaftsprüfer des VdW Bayern 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 2024 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 2024 erbrachten Leistungen und das gute Ergebnis.

Regensburg, den 16. Mai 2025

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Vorsitzende

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat im Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gertrud Maltz-Schwarzfischer Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg	Vorsitzende
Erich Tahedl Berufssoldat a.D.	stellvertretender Vorsitzender, Stadtrat der Stadt Regensburg
Ellen Bogner Pflegerkraft	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 Fachkrankenschwester für Psychiatrie	Aufsichtsratsmitglied, Stadtrat der Stadt Regensburg

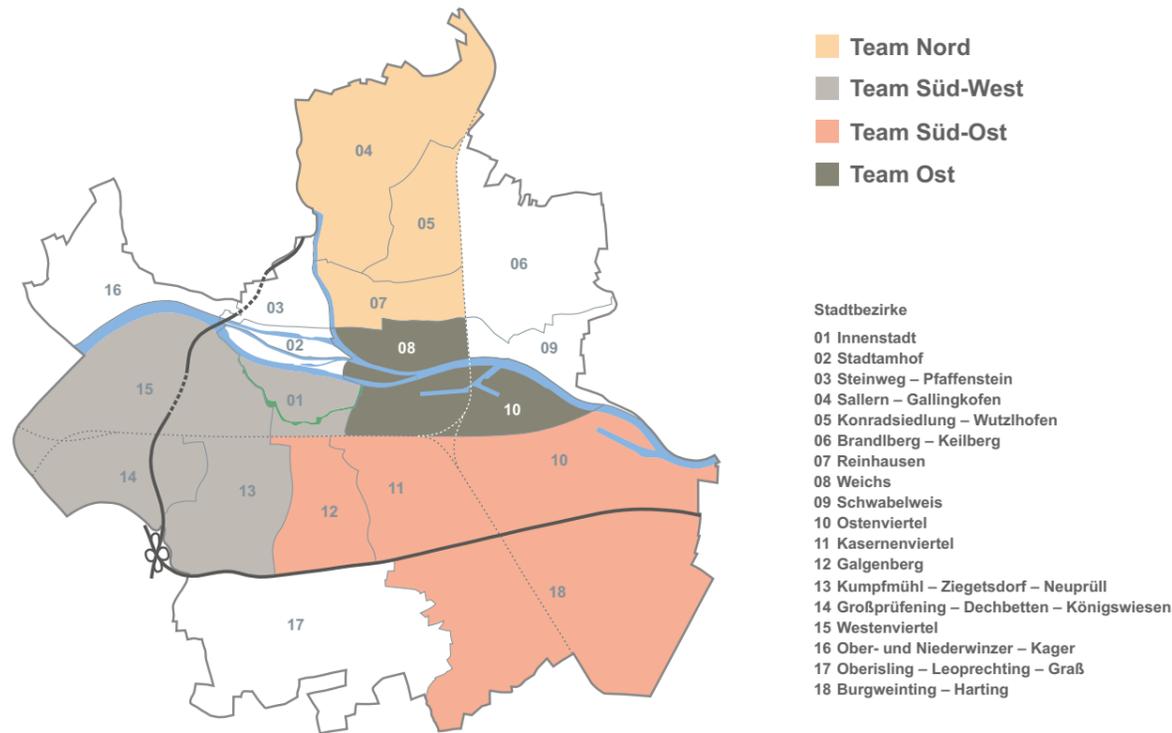
Sachverständige Berater des Aufsichtsrates

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



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	

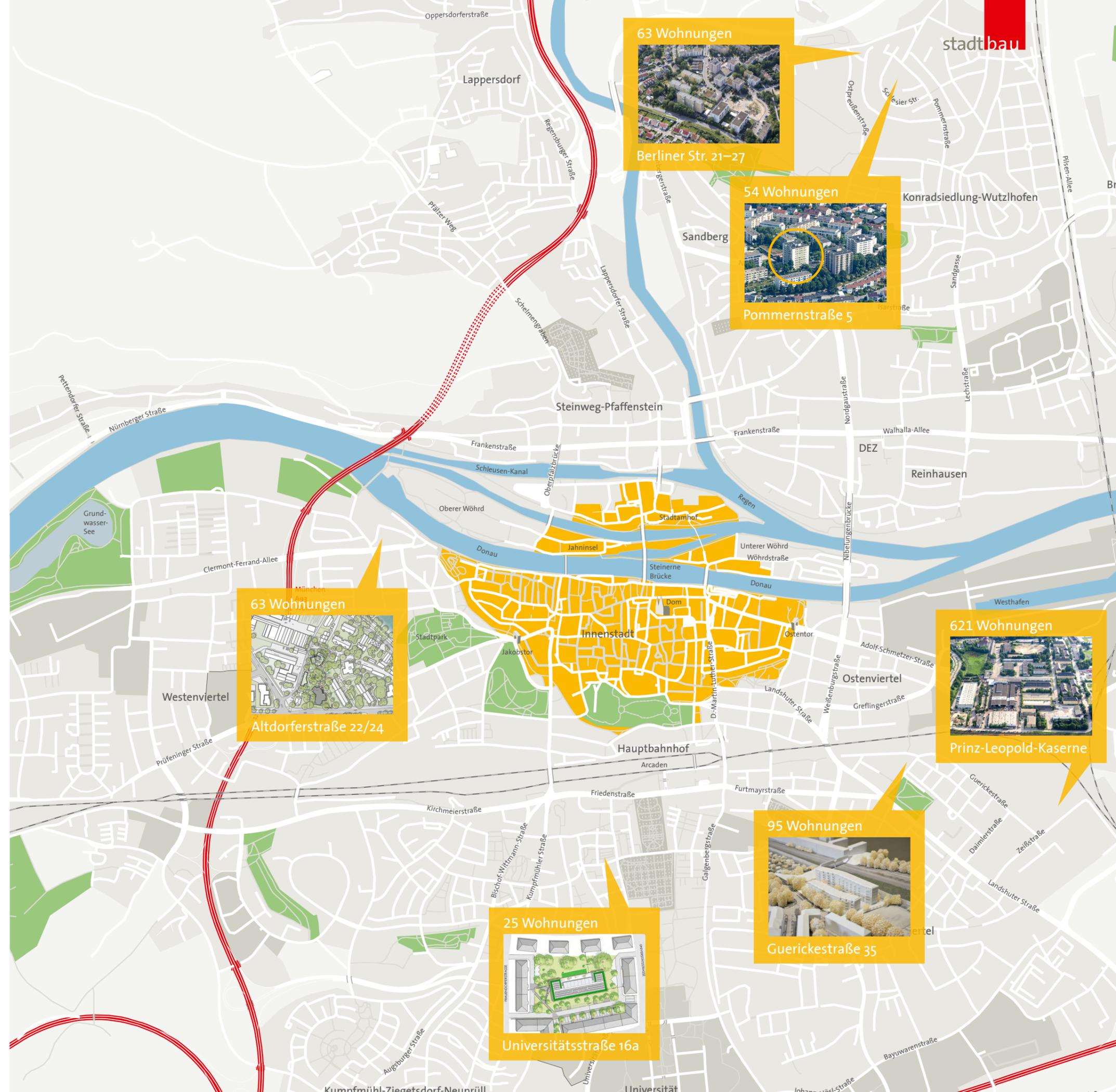
Anzahl der Mietwohnungen in den Stadtbezirken (Stand: 31. Dezember 2024)	Gesamtanzahl: 7.248
01 Innenstadt	264
02 Stadtamhof	-
03 Steinweg – Pfaffenstein	-
04 Sallern – Gallingkofen	238
05 Konradsiedlung – Wutzlhofen	1.444
06 Brandlberg – Keilberg	-
07 Reinhausen	127
08 Weichs	239
09 Schwabelweis	-
10 Ostenviertel	554
11 Kasernenviertel	1.314
12 Galgenberg	802
13 Kumpfmühl – Ziegetsdorf – Neuprüll	906
14 Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen	300
15 Westenviertel	568
16 Ober- und Niederwinzer – Kager	-
17 Oberisling – Leoprechting – Graß	-
18 Burgweinting – Harting	492

107 Mitarbeiter
7.248 Wohnungen
 4.766 Garagen / Stellplätze
 527.825 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.



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2024

Berliner Straße 21-27



-  **Baubeginn:** Mai 2025
-  **Fertigstellung:** Februar 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.

© Köster GmbH,
 ARGE lauber zottmann blank architekten GmbH,
 bodensteiner fest Architekten BDA Stadtplaner,
 Valentin + Valentin,
 PartGmbH Landschaftsarchitektur

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2024

Pommernstraße 5



-  **Baubeginn:** Januar 2024
-  **Fertigstellung:** November 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.



BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2024

Prinz-Leopold-Kaserne



Corona-Krise und der völkerrechtswidrige Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine bedingten einen rapiden Anstieg der Baukosten. Wegfallende, reduzierte Förderungen einhergehend mit Verschärfungen der Anforderungen an die Energieeffizienz und Treibhausgasreduzierung verschärfen die Kostensituation auf dem Bausektor. Um dem entgegenzuwirken mussten im Neubau von bezahlbaren Wohnungen neue Lösungen gefunden werden. Im Projekt Prinz-Leopold-Kaserne erforderte dies eine umfassende Umplanung der bisherigen Planungskonzepte. Die dafür benötigte Zeit führte zu einer geänderten Zeitschiene.

So ist nun geplant, die einzelnen Baufelder beginnend ab Mitte 2025 mit jeweils einem Jahr Versatz auszuführen. Die ersten Wohnungen werden Mitte 2027 bezugsfertig sein. Die letzte der insgesamt 621 Wohnungen wird 2030 bezogen werden.



© Maier . Neuberger . Architekten München

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2024

Altdorferstraße 22/24



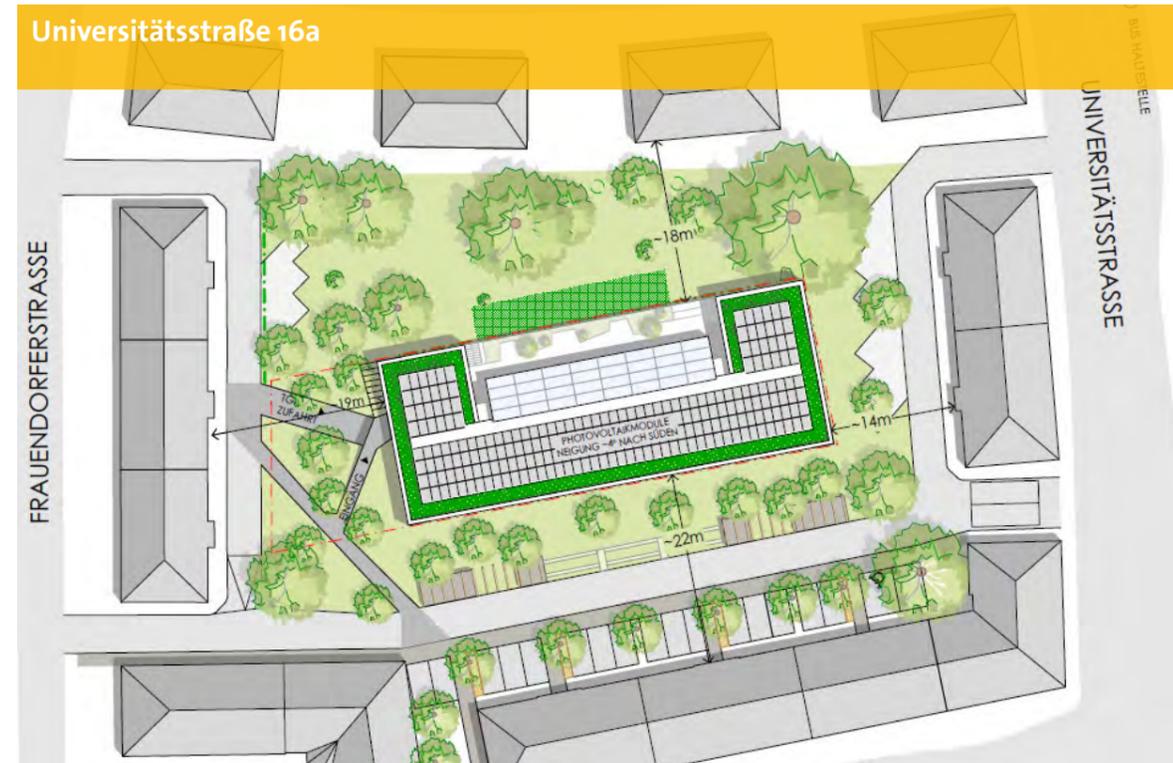
Die Stadtbau-GmbH Regensburg beabsichtigt im Rahmen eines neuen Modellvorhabens des Experimentellen Wohnungsbaus „Klimaanpassung im Wohnungsbau“ in der Altdorferstraße 22/24 63 Wohnungen zu bauen. Ausgelobt vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Kooperation mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz soll gekoppelt mit klimaresilientem Städtebau und nachhaltiger Architektur hauptsächlich EOF-geförderter Wohnraum entstehen.

Im Jahr 2023 wurden die Vergabeverfahren der Architekten und Ingenieure abgeschlossen und die Vorentwurfsplanung abgeschlossen. Der Bauantrag wurde im Dezember 2024 eingereicht.



© Katharina Püschel und Edda Zickert / Landschaftsarchitekturbüro NUWELA

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2024



-  **Baubeginn:** Ende 2024
-  **Fertigstellung:** Anfang 2027
-  **Neubau** von 25 Wohneinheiten mit einer Betreuungseinheit



© Blasch Architekten Regensburg

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

BAUVORHABEN UND SANIERUNGEN 2024



-  **Baubeginn:** Anfang 2026
-  **Fertigstellung:** Mitte 2027
-  **Neubau** von 95 Wohneinheiten



© dreisterneplus GmbH Architektur + Stadtplanung

Die Stadtbau beabsichtigt hier 95 Wohneinheiten zu bauen. In einem 2-stufigen Angebotsverfahren hat sich das Architekturbüro dreisterneplus aus München mit seinem Konzept durchgesetzt. Aus dem, mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten städtebaulichen Konzept, wurde ein Vorentwurf mit zwei Wohngebäuden entwickelt. Zwischen den Gebäuden bildet sich hierdurch ein halböffentlicher Innenhof. Am westlichen Ende des Grundstückes öffnet sich der Entwurf mit einem kleinen Platz.

JAHRESRÜCKBLICK 2024

JANUAR / FEBRUAR

09.01.2024

Sechster stadtbautreff.punkt mit dem Thema: Unser Intranet – das Kommunikationsmittel Nummer 1

Das neu gestaltete Intranet ist die zentrale Kommunikations-Plattform für alle Mitarbeiter:innen auf allen Geräten. Es informiert nicht nur über aktuelle Themen aus allen Bereichen, es gibt Auskunft über Ansprechpartner:innen, Prozesse und Hilfestellung in Form von Anleitungen und Leitfäden. Zu finden sind auch unterschiedlichste Weiterbildungsangebote und Schulungsunterlagen. Natürlich darf auch ein bisschen Unterhaltung in Form von Fotodokumentationen, von besonderen Projekten oder den internen Festen wie Weihnachtsfeier, Betriebsausflug, Sommerfest ... nicht fehlen.

30.01.2024

Inkrafttreten der Betriebsvereinbarung Nr. 1/2024 – Betriebsurlaub 2024

01.02.2024

Inkrafttreten der Betriebsvereinbarung Nr. 2/2024 – Betriebliches Eingliederungsmanagement

MÄRZ / APRIL

07.03.2024

Betriebsversammlung

Inhalte waren u.a. aktuelle Themen des Betriebsrats sowie ein Vortrag zum betrieblichen Eingliederungsmanagement

25.04.2024

Siebter stadtbautreff.punkt: E-Mail Netiquette – Tipps für eine gepflegte Kommunikation

26.04.2024

Führung durch die Hinterhöfe der Stadtbau-GmbH
mit dem ehemaligen Mitarbeiter und Architekten Herrn Max Seitz



JUNI

13.06.2024

Betriebsversammlung und anschließend Sommerfest im neuen Innenhof



29./30.06.2024

Teilnahme an den Architektoren 2024
216 offene Türen – eine davon bei der Stadtbau-GmbH Regensburg in der Alfons-Bayerer-Straße 2



JULI



11.07.2024

Betriebsausflug

Es ging in die Bavaria Filmstudios. Dort wartete eine amüsante Führung auf uns und einige Kolleg:innen zeigten engagierte Schauspieler:innen. Im Anschluss gab es wahlweise die Besichtigung der Brauerei Weihenstephan oder einen Aufenthalt in den Weihenstephaner Gärten. Auch ein gemeinsamer Abschluss bei einem gemütlichen Abendessen stand noch mit auf dem Programm.



17.07.2024

REWAG-Firmenlauf



2024

JAHRESRÜCKBLICK 2024

AUGUST

06.08.2024

Inkrafttreten der Geschäftsanweisung Nr. 1/2024 – Mahn- und Klagewesen, Ratenvereinbarungen

08.08.2024

Erstmalige Nutzung unserer fertiggestellten Sonnenterrasse

Die durch den Erweiterungsbau entstandene Dachterrasse kann jetzt für gemütliche Pausenzeiten genutzt werden.



SEPTEMBER / OKTOBER

06.09.2024

Aufbau und Einweihung des neu angeschafften Kickers



18.09.2024

Betriebsversammlung

01.10.2024

Einführung der digitalen Selbstauskunft

Die Registrierung als Interessent ist nur noch über die Homepage möglich.

Lebensmittelausgabe durch die „Rengschburger Herzen“ auf dem Parkplatz der Stadtbau

NOVEMBER



06.11.2024

Auszeichnung der Alfons-Bayerer-Straße 2 mit dem Architekturpreis in der Kategorie Wohnbauten - Wohnhochhaus mit Photovoltaik-Fassade

Im Rahmen der Modernisierung des Hochhauses wurden insgesamt 266 Photovoltaik-Paneele an der südlichen und westlichen Hausfassade verbaut. Das Material dieser Paneele besteht zu 92 % aus recyceltem Aluminium. Es kann nach der Nutzung getrennt und wiederverwendet werden. Der dadurch erzeugte Strom führt in Verbindung mit der verbesserten Dämmung zu einer nachhaltigeren Energieversorgung. Weil dieses Konzept deutschlandweit Vorreiter ist, gab es von der Bayerischen Architektenkammer die „KlimaKulturKompetenz-Plakette“.



13.11.2024

Öffentliche Ausstellung der Ergebnisse für den Wettbewerb Konradsiedlung Regensburg – Modernisierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden, Klimaanpassung der Freiflächen und Stärkung der Leitidee „Wohnen im Park“ im Neuen Rathaus

Die Stadtbau besitzt in der Konradsiedlung eine Großsiedlung aus der Nachkriegszeit. Aufgrund des Baualters (Bauzeit in den 1960er Jahren) müssen viele Anlagen saniert bzw. erneuert werden. In einer Studie wurde ein Leitbild für die langfristige Entwicklung der Liegenschaften erarbeitet. Mit dem Wettbewerb wurden mögliche Konzepte zu Umbau, Modernisierung, Aufstockung und Erweiterung erarbeitet, welche auf die Gebäude im gesamten Quartier übertragbar sind.

WETTBEWERBSDOKUMENTATION

STÄDTBAULICHER UND HOCHBAULICHER REALISIERUNGS- UND IDEENWETTBEWERB
KONRADSIEDLUNG REGENSBURG – MODERNISIERUNG UND ERWEITERUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN, KLIMAAANPASSUNG DER FREIFLÄCHEN UND STÄRKUNG DER LEITIDEE „WOHNEN IM PARK“



Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus
Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen.
Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand



JAHRESRÜCKBLICK 2024

DEZEMBER



02.12.2024

Spatenstich für das Wohnprojekt „Am Eisbuckel“

Mit dem Spatenstich beginnt offiziell der Bau eines modernen und nachhaltigen Wohngebäudes, das 25 einkommensorientierte geförderte Wohneinheiten umfasst und einen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes leistet.



04.12.2024

Betriebsversammlung

05.12.2024

Weihnachtspulli-Tag



12.12.2024

Belegschaftsversammlung

Neben dem Bericht der Geschäftsführung zu den Umstrukturierungen im Bereich Wohnen sowie der Vorstellung des geänderten Vermietungsprozesses wurden in diesem Rahmen auch die Neuigkeiten rund um Office 365, die Verwendung von KI in Verbindung mit unseren Richtlinien sowie der Nachhaltigkeitsbericht vorgestellt.

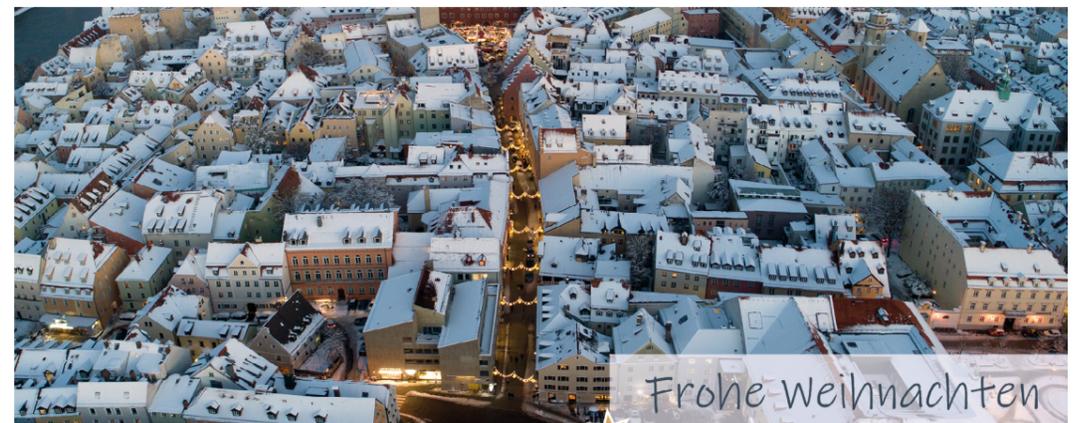


18.12.2024

Versand der digitalen Weihnachtsgrüße

19.12.2024

Weihnachtsfeier



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um 7,3 % auf TEUR 59.220 angestiegen. Die darin enthaltenen Sollmieten (Grundmieten) für Mietwohnungen erhöhten sich um 2,0 % auf TEUR 41.994, während sich die Umlagen für Heiz- und Betriebskosten um 20,4 % auf TEUR 16.255 erhöhten.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Geschäftsjahr (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen)	44.267	43.328
Erträge aus Umlagen (BK/HK)	16.255	13.503
Gebühren, Zuschläge, Zuschüsse	410	407
Erlösschmälerungen	-1.712	-2.035
	59.220	55.203

Die monatliche Kaltmiete aller Stadtbau-Wohnungen lag im Jahresmittel 2024 mit EUR 7,63 je qm Wohnfläche nach wie vor deutlich unter der entsprechenden Durchschnittsmiete, die sich nach dem aktuellen

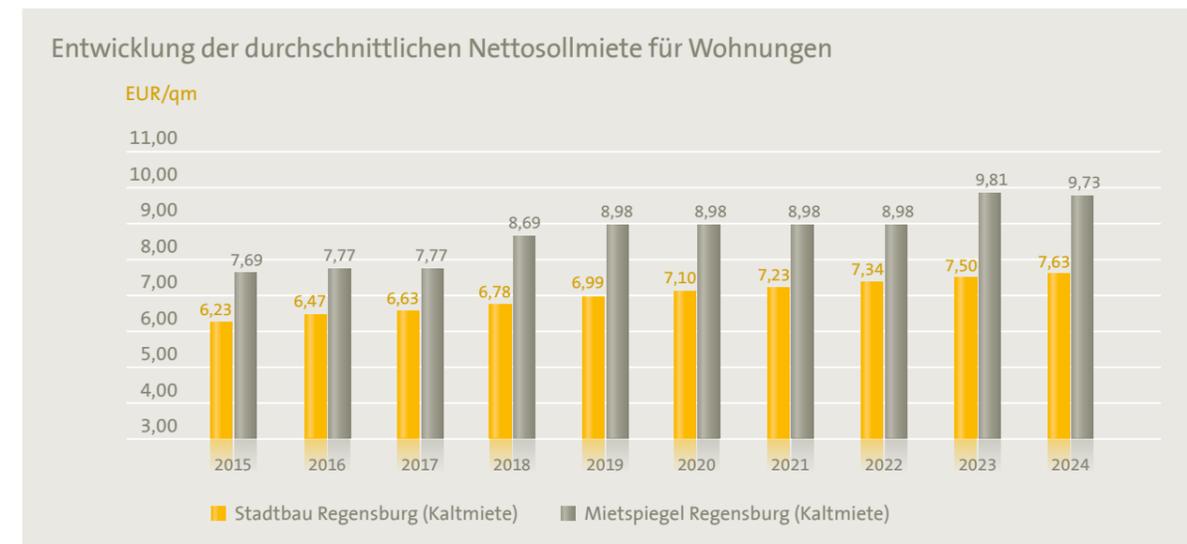
Die Gesellschaft ist im Stadtgebiet von Regensburg – relativ betrachtet – die mit Abstand „größte“ Anbieterin von Mietwohnungen; etwa 8 % des Gesamtbestandes von ca. 96.000 Wohnungen der Stadt Regensburg werden über das kommunale Wohnungsunternehmen als Mietwohnung angeboten. Die übrigen Regensburger 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.

Die durchschnittliche Sollmiete (kalt) für Wohnungen lag im Berichtsjahr bei EUR 7,63 (Vj. EUR 7,50) je qm Wohnfläche und Monat. Die Erlösschmälerungen betragen TEUR 1.713 und sind zu einem großen Teil auf geplante Leerstände im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Regensburger Mietspiegel 2024 am „freien“ Wohnungsmarkt ergibt. Danach zahlen Mieter:innen unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen im Schnitt eine Nettomiete von EUR 9,73 je qm Wohnfläche.

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

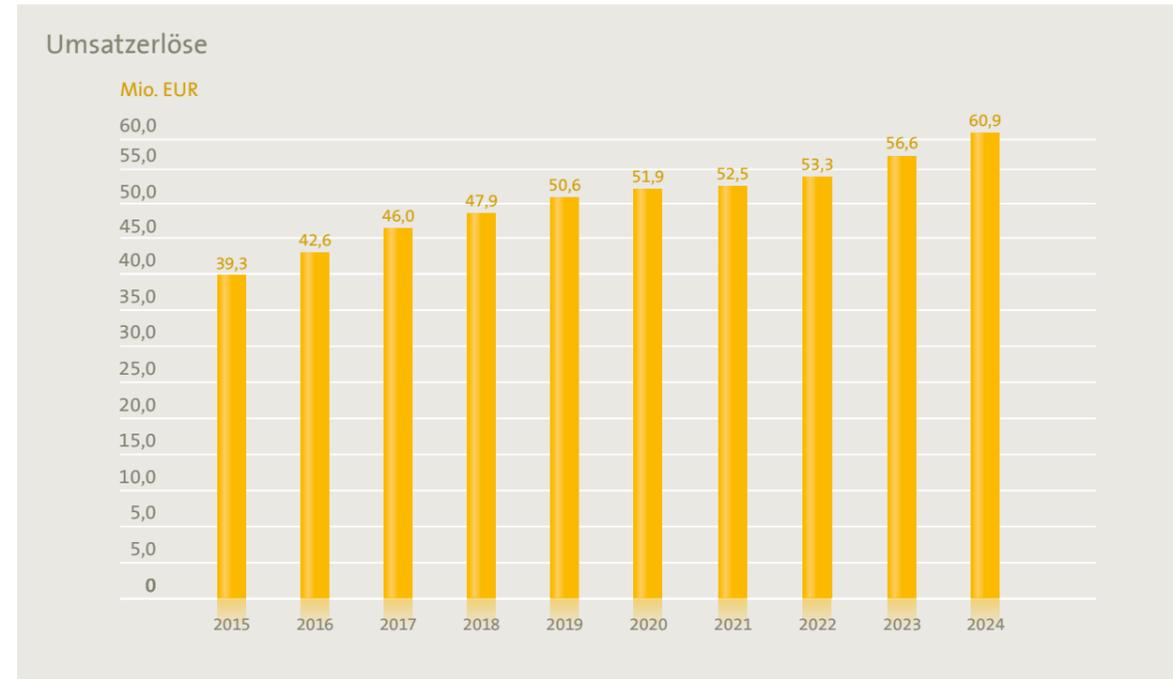


Die Spannweite der Stadtbau-Nettokaltmiete reicht je nach Lage, Größe, Ausstattung, Baujahr und Förderung von EUR 2,65 je qm für die unsanierte Altbauwohnung aus den 1920er Jahren im Kasernenviertel bis zu EUR 14,00 je qm für die modernisierte Vier-Zimmer-Wohnung im Westenviertel. Die Stadtbau konnte so auch in 2024 wieder einer breiten Bevölkerungsschicht ein differenziertes Wohnungsangebot unterbreiten.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 60.935 (Vj. TEUR 56.615) und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.893 (Vj. TEUR 1.667) ab.

Der höhere Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus geringeren außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.300 (Vj. TEUR 4.150).

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Die Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten betragen TEUR 16.624 (Vj. TEUR 17.337).

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden einschließlich der darauf entfallenden eigenen Personalkosten insgesamt TEUR 12.712 (Vj. TEUR 12.777) aufgewendet. Das entspricht einem jährlichen Aufwand von EUR 24,15 (Vj. EUR 24,45) je qm Wohn- und Nutzfläche.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eigener Objektbestand

Zum 31. Dezember 2024 umfasste der eigene Bestand 7.248 Wohnungen, darunter 3.814 freifinanzierte Wohnungen (52 %), 2.152 preisgebundene Wohnungen (30 %)

und 1.282 einkommensorientiert geförderte Wohnungen (EOF; 18 %), darüber hinaus 67 Gewerbeeinheiten, 4.766 Garagen/Stellplätze und 60 sonstige Einheiten.

Eigene Verwaltungsobjekte	31.12.2024	31.12.2023
Wohnungen	7.248	7.260
davon preisgebunden	2.152	2.228
davon EOF (Einkommensorientierte Förderung)	1.282	1.283
Gewerbeeinheiten	67	54
Garagen / Stellplätze	4.766	4.535
Selbst genutzte Garagen, Räume, Sonstiges	60	60
	12.141	11.909

Es befanden sich ca. 895 Neubauwohnungen und ca. 270 modernisierte Wohnungen noch in der Bau- bzw. Planungsphase.

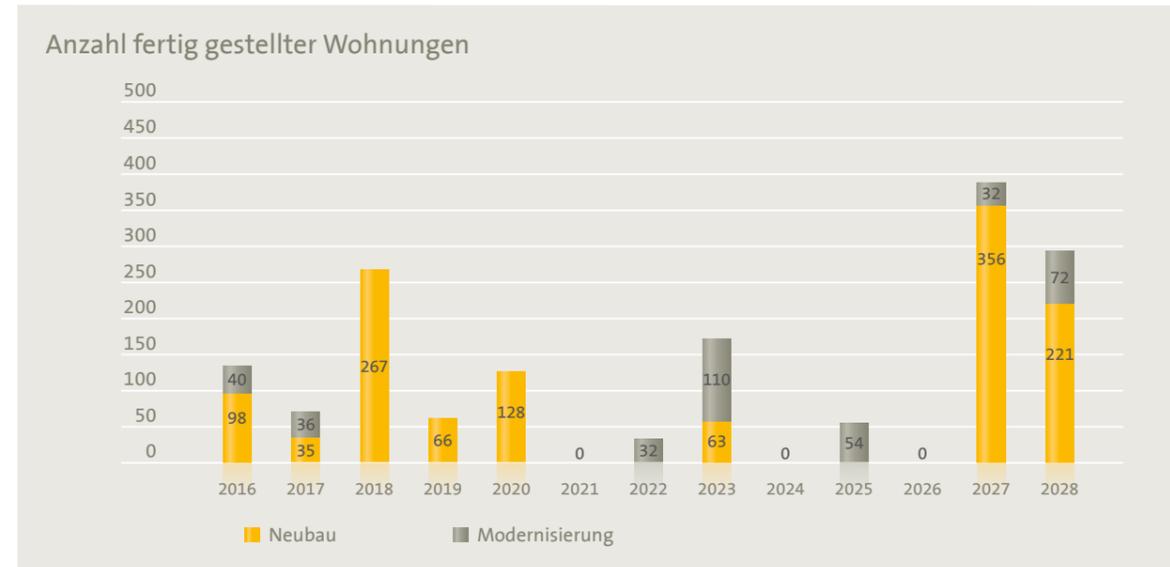
Die gesamte entsprechende Wohn- und Nutzfläche betrug zum Stichtag 527.825 qm. Darüber hinaus verwaltete die Gesellschaft insgesamt 1.095 Objekte (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) für Dritte.



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Bautätigkeit im Anlagevermögen

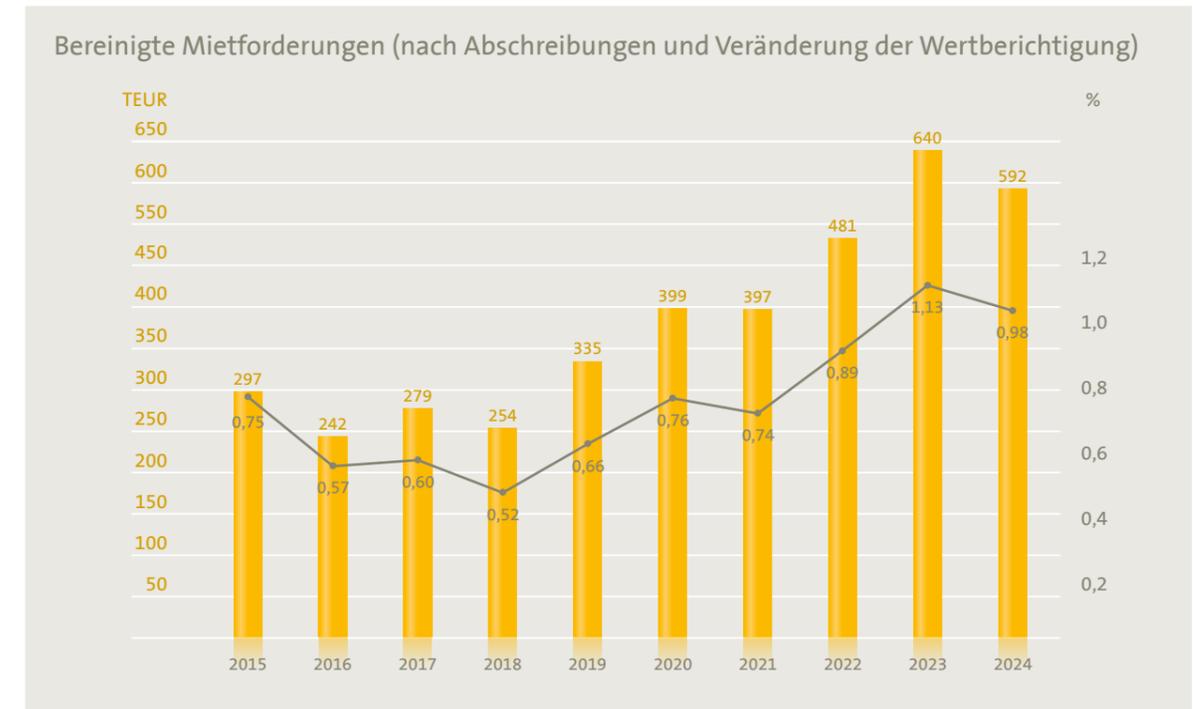
Für laufende Baumaßnahmen im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr insgesamt Baukosten in Höhe von TEUR 9.309 angefallen.



Bauüberhang zum 31.12.2024:

Zum 31.12.2024 befanden sich im Bau bzw. in Bauvorbereitung	Neu	Modernisierung	(geplante) Fertigstellung
Berliner Straße 21, 23, 25, 27	63		2027
Prinz-Leopold-Kaserne	621		2027 – 2030
Guerickestraße 35	95		2027
Universitätsstraße 16a	25		2027
Altdorferstraße 22 – 24	63		2027
Pommernstraße 5		54	2025
Altdorferstraße 8		32	2027
Klenzestraße 20a Garagen	217		2025
Pommernstraße 3, 3a		72	2028

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Ertragslage

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung abzüglich der Kosten Instandhaltung ist im Geschäftsjahr 2024 auf TEUR 5.004 (Vj. TEUR 3.292) gestiegen. Dieser Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den niedrigeren außerplanmäßigen Abschreibungen. Somit konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.893 (Vj. TEUR 1.667) erzielen.

Es wurden im Berichtsjahr TEUR 0 (Vj. TEUR 5) Erträge aus Anlagenverkäufen erzielt.

Im Vergleich zum angepassten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 hat sich das aktuelle Ergebnis, wie erwartet, eingestellt.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

	2024 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
Hausbewirtschaftung	5.004	3.292
Bau- und Verkaufstätigkeit	-70	-65
Sanierungsträger- und Betreuungstätigkeit	76	41
Kapitalbereich	-304	-334
Sonstiger Bereich	-812	-1.267
Jahresüberschuss	3.893	1.667

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Finanzlage

Die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft ist solide. Die Eigenkapitalquote beträgt 45,3 % (Vj. 39,2 %). Die langfristigen Fremdmittel belaufen sich auf TEUR 230.813. 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 99,9 % (Vj. 98,4 %) d. h. dass die Summe aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital knapp unter der Summe des Anlagevermögens liegt.

Kapitalstruktur	31.12.2024		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	220.186	45,3	174.365	39,2	45.821	26,3
Langfristige Fremdmittel	230.813	47,4	235.979	53,1	-5.166	-2,2
Sonstiges kurzfristiges Kapital	35.580	7,3	34.015	7,7	1.565	4,6
Gesamtkapital	486.579	100,0	444.359	100,0	42.220	9,5

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 nur geringfügig um TEUR 608 auf TEUR 17.797 erhöht.

Cashflow	2024 (TEUR)	Vorjahr (TEUR)
+ Jahresüberschuss	3.893	1.667
+ Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Geldbeschaffungskosten	14.495	15.772
- aktivierte Eigenleistungen	-698	-638
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-9	-8
+ Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	74	342
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	42	54
Cashflow	17.797	17.189

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

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

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

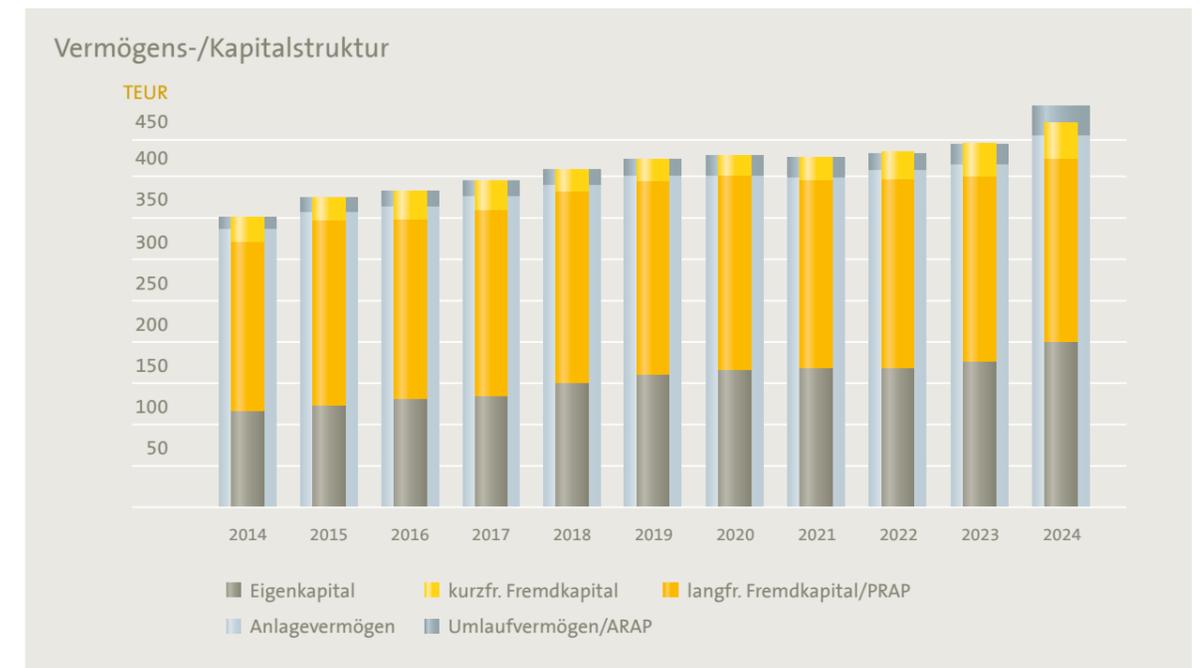
Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das Gesamtvermögen der Stadtbau hat sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere durch Zugänge im Anlagevermögen – z. B. Grundstückseinlagen der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 41.928 – deutlich erhöht auf TEUR 486.579. Die langfristigen Investitionen belaufen sich auf TEUR 451.546. Sie beinhalten das gesamte Anlagevermögen sowie die Geldbeschaffungskosten

in Höhe von TEUR 224 (Vj. TEUR 216). Das Sonstige kurzfristige Vermögen beinhaltet die Flüssigen Mittel mit insgesamt TEUR 15.317 (Vj. TEUR 7.521).

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

Vermögensstruktur	31.12.2024		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	451.546	92,8	417.612	94,0	33.934	8,1
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	35.034	7,2	26.747	6,0	8.287	31,0
Gesamtvermögen	486.579	100,0	444.359	100,0	42.220	9,5



Im Geschäftsjahr waren neben dem in Vollzeit tätigen Geschäftsführer 78 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit, 30 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 neu besetzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Regensburg, den 01. April 2025
Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler
Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2024		
Aktiva	31.12.2024	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	284.875,24	312.939,11
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	376.561.709,79	392.026.382,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.581.887,21	10.759.604,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	40.271.034,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	221.244,12	275.895,70
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.804,69	398.050,61
6. Anlagen im Bau	8.636.366,50	1.732.309,36
7. Bauvorbereitungskosten	14.391.840,63	11.679.358,78
III. Finanzanlagen	25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt	451.321.763,13	417.395.985,80
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	17.408.469,61	17.756.119,76
2. Andere Vorräte	137.257,17	146.179,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	591.899,95	639.892,38
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.521,17	47.560,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.331.541,58	460.629,98
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.314.471,17	7.521.073,65
Umlaufvermögen insgesamt	34.922.328,90	26.641.624,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	224.011,89	215.851,97
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	111.218,58	105.402,79
Bilanzsumme	486.579.322,50	444.358.864,90

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2024		
Passiva	31.12.2024	Vorjahr
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	13.500.000,00	13.500.000,00
II. Kapitalrücklage	46.894.458,92	4.966.300,92
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	155.898.670,27	154.231.599,21
IV. Jahresüberschuss	3.892.893,65	1.667.071,06
Eigenkapital insgesamt	220.186.022,84	174.364.971,19
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	127.605,00	136.485,00
2. Steuerrückstellung	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.890.333,15	6.672.375,39
Rückstellungen insgesamt	7.017.938,15	6.808.860,39
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.926.184,26	234.023.884,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.759.116,62	1.818.754,58
3. Erhaltene Anzahlungen	20.259.210,21	19.373.691,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	764.422,89	446.735,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.885.887,46	5.569.236,17
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78	174.148,78
7. Sonstige Verbindlichkeiten	81.299,50	84.351,98
Verbindlichkeiten insgesamt	257.850.269,72	261.490.803,32
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.525.091,79	1.694.230,00
Bilanzsumme	486.579.322,50	444.358.864,90

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	59.220.014,30	55.203.434,72
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	215.083,65	211.603,73
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.499.968,40	1.199.590,87
Umsatzerlöse insgesamt	60.935.066,35	56.614.629,32
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-347.650,15	3.815.931,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	698.322,50	637.759,38
4. Sonstige betriebliche Erträge	792.670,21	538.455,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-29.274.616,75	-30.082.887,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.160.929,33	-933.091,42
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.576.614,12	-5.255.390,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 483.659,26 (Vj. TEUR 445)	-1.605.411,10	-1.469.614,87
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-14.494.695,93	-15.772.253,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.673.515,68	-2.099.798,92
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 0,00 (Vj. TEUR 1.170,65)	301,35	2.128,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung v. langfrist. Rückstellungen EUR 36.320,21 (Vj. TEUR 5)	-3.439.048,14	-3.378.830,95
11. Ergebnis nach Steuern	4.853.879,21	2.617.037,11
12. Sonstige Steuern	-960.985,56	-949.966,05
13. Jahresüberschuss	3.892.893,65	1.667.071,06

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