

## **Stadtbau-GmbH Regensburg**

### **Jahresabschluss zum 31.12.2024 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

#### **Inhaltsverzeichnis:**

- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- Bilanz zum 31.12.2024
- GuV für das Geschäftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Bericht des Aufsichtsrates

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

### **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 Wohnungsverorgung 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. 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.

## **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 2024 ist die weltwirtschaftliche Entwicklung stagnierend. Die weltweite Produktion von Industriegütern entwickelt sich nach wie vor verhalten. Zu Beginn des vierten Quartals wurde sie saisonbereinigt um 0,3 % gegenüber dem Vormonat ausgeweitet und lag damit um 1,8 % über dem Vorjahr. Zur Jahreswende senden Frühindikatoren für die Industrieproduktion eher negative Signale. Der Stimmungsindikator von S&P Global ist im Dezember zwar dank einer weiteren Stimmungsaufhellung im Dienstleistungsbereich mit +0,2 Punkten auf 52,6 Punkte leicht gestiegen. In der Industrie fiel der Index dagegen wieder unter die Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Auch der SENTIX-Index, der die Stimmung unter Finanzinvestoren mit Blick auf die Weltkonjunktur widerspiegelt, hat im Januar erneut etwas nachgegeben.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verharrte im Jahr 2024 in Stagnation. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Gemäß dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten für das Jahr 2024 nach letzten Schätzungen einen Wert von 213.000 Einheiten erreichen. Somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten. Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert. Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. 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 Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2024 in Bayern für 51.513 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungen abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 58.732 Wohnungen, was ein deutliches Minus von 12,3 % im Jahr 2024 bedeutet. Die Anzahl der Baugenehmigungen ist auf dem Niveau von 2012.

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 2024.

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 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. 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.

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 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 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.

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 durch geringere außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.300 (Vj. TEUR 4.150).

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. 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.

Die Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes hat sich gegenüber dem Vorjahr um 12 Wohnungen verringert. Im Geschäftsjahr wurden 12 Wohnungen für Flüchtlingsunterkünfte zu Gewerbeeinheiten für Wohnraum umgewidmet. Zudem befanden sich ca. 895 Neubauwohnungen und ca. 270 modernisierte Wohnungen noch in der Bau- bzw. Planungsphase.

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

Die Fluktuation bei der Wohnungsvermietung ist mit einer Quote von 6,6 % leicht niedriger ausgefallen als im Vorjahr (6,3 %). 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 2024 TEUR 1.684 (Vj. TEUR 1.820), das sind ca. 2,8 % (Vj. 3,2 %) des Sollmieten- und Umlageaufkommens; die Quote der abgeschriebenen Forderungen lag im Berichtsjahr bei 0,12 % (Vj. 0,07 %).

Die Zahl der durchgeführten Zwangsräumungen ist im Vergleich um 3 gesunken. Von 33 (Vj. 43) beantragten Zwangsräumungen wurden 16 (Vj. 19) durchgeführt. Die Zahl der Räumungsklagen wegen Mietrückständen ist von 50 im Vorjahr auf 38 im Berichtsjahr gefallen.

### **III. Lage**

#### **1. 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 in Höhe von TEUR 2.300 (Vj. TEUR 4.150). 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 verbessert.

Vor diesem Hintergrund ist die Ertragslage als positiv zu bewerten.

#### **2. 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 langfristigen 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
	<u>486.579</u>	<u>100,0</u>	<u>444.359</u>	<u>100,0</u>	<u>42.220</u>	<u>9,5</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 608 auf TEUR 17.797 erhöht.

Cashflow-Rechnung nach DVFA/SG	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
	<u>17.797</u>	<u>17.189</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 486.579 deutlich erhöht durch Grundstückseinlagen in Höhe von TEUR 41.928 der Gesellschafterin. 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).

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
	<u>486.579</u>	<u>100,0</u>	<u>444.359</u>	<u>100,0</u>	<u>42.220</u>	<u>9,5</u>

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

#### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2024	2023
Jahresergebnis im Geschäftsjahr in TEUR:	+ Jahresüberschuss/ - Jahresfehlbetrag	3.893	1.667
Gesamtkapitalrentabilität:	Jahresergebnis vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	1,5 %	1,1 %
	Bilanzsumme am 31.12.		
Eigenkapitalrentabilität:	Jahresergebnis vor Ertragsteuern	1,8 %	1,0 %
	Eigenkapital am 31.12.		
Fluktuationsquote:	Mieterwechsel (Wiederbelegung) Wohnungen	6,6 %	6,3 %
	durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten		
Leerstandsquote:	Leerstand der Wohnungen am Stichtag	3,4 %	5,0 %
	Anzahl der Wohneinheiten		
Jährliche Instandhaltungskosten je m²:	Instandhaltungskosten	EUR 28,59	EUR 29,35
	Wohn- und Nutzfläche		
Investitionen in den Bestand je m²:	Summe Instandhaltungskosten und Zugänge Gebäude	EUR 41,82	EUR 62,48
	Wohn- und Nutzfläche		

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 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. Dezember 2024.

## **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognosebericht**

Auf der Grundlage seiner regelmäßigen wirtschaftlichen und monetären Analyse beschloss der EZB-Rat in seiner Sitzung im 30. Januar 2025 unter anderem, die drei Leitzinsen der EZB um jeweils 25 Basispunkte zu senken. Insbesondere der Beschluss zur Senkung des Zinssatzes für die Einlagefazilität – der Zinssatz, mit dem der EZB-Rat den geldpolitischen Kurs steuert – spiegelt die aktualisierte Beurteilung der Inflationsaussichten durch den EZB-Rat, die Dynamik der zugrundeliegenden Inflation und die Stärke der geldpolitischen Transmission wider.

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 2025 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 100 bis TEUR 2.100 bei geringfügig höheren Umsatzerlösen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

### **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 3,1% gestiegen. Neben dem Anstieg der Baupreise sind im Vergleich zum Vorjahr auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um 3,6% 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.

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

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Aus der Ukraine-Krise und den obig beschriebenen Schwierigkeiten ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind die Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Gebäuden zu senken. Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO<sub>2</sub>-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO<sub>2</sub>-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 (kurzfristigen) Änderungen in den Jahren 2022 und 2023 kehrte bei der Förderlandschaft auch 2024 keine Ruhe ein. Die Bundesregierung sendet jedoch zu Jahresbeginn 2025 ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung.

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 Beschäftigtendichte 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 2024 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.

Regensburg, den 01. April 2025

Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler

Geschäftsführer

**Bilanz zum 31. Dezember 2024**  
**der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg**

A k t i v a	31.12.2024	31.12.2023	P a s s i v a	
	EUR	EUR	31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		312.939,11		
		284.875,24		
<b>II. Sachanlagen</b>				
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	347.604,69	398.050,61		
6. Anlagen im Bau	8.636.366,50	1.732.308,36		
7. Bauvorbereitungskosten	14.391.840,63	11.679.358,78		
	451.011.887,89	417.058.046,69		
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00		
	451.321.763,13	417.395.965,80		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unerferte Leistungen	17.408.469,61	17.756.119,76		
2. Andere Vorräte	137.257,17	146.179,44		
	17.545.726,78	17.902.299,20		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	591.899,95	639.892,39		
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		
	2.059.130,95	1.218.251,49		
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.317.471,17	7.521.073,65		
	34.922.328,90	26.641.624,34		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Goldbeschaffungskosten	224.011,89	215.851,97		
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	111.218,58	105.402,79		
	335.230,47	321.254,76		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>486.579.322,50</b>	<b>444.358.864,90</b>	<b>486.579.322,50</b>	<b>444.358.864,90</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024**

**der Stadtbau-GmbH Regensburg, Regensburg**

	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	59.220.014,30		55.203.434,72
b) aus Betreuungstätigkeit	215.083,65		211.603,73
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.499.968,40</u>		<u>1.199.590,87</u>
		60.935.066,35	56.614.629,32
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-347.650,15	3.815.931,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		698.322,50	637.759,38
4. Sonstige betriebliche Erträge		<u>792.670,21</u>	<u>538.455,83</u>
		62.078.408,91	61.606.775,72
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-29.274.616,75		-30.082.887,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-1.160.929,33</u>		-933.091,42
		-30.435.546,08	
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. EUR 444.575,38)	<u>-1.605.411,10</u>		-1.469.614,87
		-7.182.025,22	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände 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 von langfristigen Rückstellungen: EUR 0,00 (Vj. EUR 1.170,65)		301,35	2.128,62
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rück- stellungen: EUR 36.320,21 (Vj. EUR 4.888,75)		-3.439.048,14	-3.378.830,95
11. Ergebnis nach Steuern		<u>4.853.879,21</u>	<u>2.617.037,11</u>
12. Sonstige Steuern		<u>-960.985,56</u>	<u>-949.966,05</u>
13. Jahresüberschuss		<u><u>3.892.893,65</u></u>	<u><u>1.667.071,06</u></u>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2024**

**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.

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

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 1,9 % (Stand Dezember 2024, 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 1,5 % (Duration: 15 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 Anlagenpiegel 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 2024 beträgt TEUR 7 (Vj. TEUR 11). Das Ergebnis wird mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 4 (Vj. TEUR 5) ausgewiesen.

Die Position **Unfertige Leistungen** des Umlaufvermögens enthält TEUR 17.409 (Vj. TEUR 17.756) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

	31.12.2024	Vorjahr	davon mit einer Restlaufzeit über 1 Jahr	
	EUR	EUR	31.12.2024	Vorjahr
			EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	591.899,95	639.892,38	-	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	65.521,17	47.560,88	-	-
<i>davon gegen Gesellschafter</i>	<i>65.521,17</i>	<i>47.560,88</i>	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	70.168,25	70.168,25	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	1.331.541,58	460.629,98	-	-
	<u>2.059.130,95</u>	<u>1.218.251,49</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 17 (Vj. TEUR 19) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden der **Kapitalrücklage** TEUR 41.928 in Form von drei Grundstücken als Sacheinlage durch den Gesellschafter zugeführt.

Den **Anderen Gewinnrücklagen** wurde im Berichtsjahr der Jahresüberschuss von 2023 in Höhe von TEUR 1.667 zugeführt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem Zehnjahres-Durchschnittzinssatz und der Bewertung mit dem Siebenjahres-Durchschnittzinssatz beträgt TEUR 0,3. 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 5.110), Rückstellungen für Prozessrisiken (TEUR 777) sowie Rückstellungen für Verpflichtungen aus Alterszeitverträgen und weitere Personalarückstellungen (TEUR 551).

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

#### Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024:

	31.12.2024	Restlaufzeit		
	Insgesamt EUR	< 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	> 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.926.184,26 (234.023.884,48)	8.273.890,46 (11.082.478,70)	28.872.819,36 (29.103.167,16)	191.779.474,44 (193.838.238,62)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.759.116,62 (1.818.754,58)	89.750,76 (89.866,16)	238.977,94 (238.622,13)	1.430.387,92 (1.490.266,29)
<i>davon gegenüber Gesellschafter</i>	907.517,31 (944.216,77)	36.706,05 (36.699,46)	146.890,78 (146.864,08)	723.920,48 (760.653,23)
<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	72.135,35 (74.526,46)	2.391,11 (2.391,11)	9.564,44 (9.564,44)	60.179,80 (62.570,91)
Erhaltene Anzahlungen	20.259.210,21 (19.373.691,39)	20.259.210,21 (19.373.691,39)	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	764.422,89 (446.735,94)	764.422,89 (446.735,94)	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.885.887,46 (5.569.236,17)	5.885.887,46 (5.569.236,17)	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	174.148,78 (174.148,78)	-	174.148,78 (174.148,78)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	81.299,50 (84.351,98)	81.299,50 (84.351,98)	-	-
<i>davon aus Steuern</i>	74.626,18 (80.414,30)	74.626,18 (80.414,30)	-	-
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	5.950,98 (3.953,94)	5.950,98 (3.953,94)	-	-
<b>Summen zum 31.12.2024</b>	<b>257.850.269,72</b>	<b>35.354.461,28</b>	<b>29.285.946,08</b>	<b>193.209.862,36</b>
<b>(Summen zum 31.12.2023)</b>	<b>(261.490.803,32)</b>	<b>(36.646.360,34)</b>	<b>(29.515.938,07)</b>	<b>(195.328.504,91)</b>

Von den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind TEUR 227.964 (Vj. TEUR 233.387) durch Grundpfandrechte gesichert. Von den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind TEUR 1.604 (Vj. TEUR 1.660) 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 226 (Vj. TEUR 327). Zudem sind periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 394 (Vj. TEUR 119) enthalten.

Unter der Position **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.300 ausgewiesen. Dieser Betrag wird aufgrund von Werthaltigkeitstests zum Bilanzstichtag abgeschrieben. Die betroffenen Objekte sind die Neubau- und Modernisierungsmaßnahme in der Alfons-Bayerer-Straße 2 in Regensburg (TEUR 2.300).

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** befinden sich periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 38 (Vj. TEUR 115).

#### **E. Sonstige Angaben**

##### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

In der Bilanz 2024 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 2024 ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 53.835. Weitere nicht bilanzierte Geschäfte, die zur Beurteilung der Finanzlage maßgeblich wären, bestehen nicht.

## Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)

	2024 Anzahl	Vorjahr Anzahl
Verwaltung		
Kaufmännische Mitarbeiter	42	43
Technische Mitarbeiter	16	18
Teilzeitbeschäftigte	27	25
	<u>85</u>	<u>86</u>
Betriebsbereich		
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Hausmeister	21	21
Teilzeitbeschäftigte	1	1
	<u>22</u>	<u>22</u>
	<u>107</u>	<u>108</u>

Daneben waren im Berichtsjahr im Durchschnitt 4 Auszubildende (Vj. 4) und 1 Aushilfen (Vj. 2) 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 2024 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 2024 TEUR 433. Zum Bilanzstichtag unterlagen 112 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 2024 Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 908. Die Stadtbau erbrachte 2024 Verwaltungsleistungen in Höhe von TEUR 54 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 betragen im Geschäftsjahr TEUR 8.825. Des Weiteren besteht zum 31. Dezember 2024 ein Wohnbaudarlehen mit Belegungsrechten in Höhe von TEUR 72.

- 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 2024 Geschäftsbeziehungen in Höhe von TEUR 14.

- BioPark Regensburg GmbH:

Zwischen der Stadtbau und der BioPark Regensburg GmbH besteht ein Dienstleistungsvertrag über die Abrechnung der dortigen Heiz- und Betriebskosten. Im Geschäftsjahr betragen diese Dienstleistungen TEUR 21.

## **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 128 (Vj. TEUR 137).

Im Berichtsjahr wurden Rentenzahlungen an frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und deren Hinterbliebenen in Höhe von TEUR 20 (Vj. TEUR 19) geleistet.

## Nachtragsbericht

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

## Aufsichtsrat

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

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	Fachkrankenschwester 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 2024 weist einen Jahresüberschuss von EUR 3.892.893,65 aus. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.892.893,65 den Anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Regensburg, den 01. April 2025

Stadtbau-GmbH Regensburg

Götz Keßler  
Geschäftsführer

Anlage zum Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Abschreibungen des Geschäftsjahres		Abgänge		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.528.147,73	114.042,79	0,00	0,00	1.642.190,52	1.215.208,62	142.106,66	1.357.315,28	284.875,24	312.939,11
<b>II. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	602.663.480,09	1.339.379,50	929.254,24	-3.781.017,39	601.151.096,74	210.637.097,71	13.952.289,24	224.569.386,95	376.561.709,79	392.026.382,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.640.637,26	427.057,07	-353.990,00	-353.990,00	12.713.704,33	1.881.032,35	250.784,77	2.131.817,12	10.581.887,21	10.759.604,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.444,95	43.394.842,00	-3.310.252,00	-32.006,46	40.271.034,95	0,00	26.430,81	280.043,24	40.271.034,95	186.444,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	529.508,13	3.785,69	-32.006,46	-4.066,67	501.287,36	253.612,43	123.084,45	791.881,49	221.244,12	275.895,70
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.070.271,55	73.481,30	6.742.354,71	-306.665,28	1.139.686,18	672.220,94	123.084,45	347.804,69	347.804,69	399.050,61
6. Anlagen im Bau	1.732.309,36	161.702,43	6.742.354,71	-306.665,28	8.636.366,50	0,00	0,00	0,00	8.636.366,50	1.732.309,36
7. Bauvorbereitungskosten	11.679.356,78	7.380.504,08	-4.361.356,95	-4.477.745,80	14.391.840,63	0,00	0,00	14.391.840,63	14.391.840,63	11.679.356,78
	630.502.010,12	52.780.752,37	0,00	-4.477.745,80	678.805.016,69	213.443.963,43	14.352.589,27	-3.423,90	227.793.128,80	451.011.887,89
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	632.055.157,85	52.894.795,16	0,00	-4.477.745,80	680.472.207,21	214.659.172,05	14.494.695,93	-3.423,90	229.150.444,08	451.321.763,13
									417.058.046,69	417.395.985,80

## **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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 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.

VdW Bayern

- 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, 28. April 2025

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

(gez. Weberndörfer)  
Wirtschaftsprüfer

(gez. Unterrainer)  
Wirtschaftsprüfer

## **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 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 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