4. Stadtbau GmbH Deggendorf

4.1 Stammdaten

Firma	Stadtbau GmbH Deggendorf
Sitz	Deggendorf
Adresse	Metzgergasse 14, 94469 Deggendorf
Handelsregister	HRB 68 Amtsgericht Deggendorf am 27.02.1991
Stammkapital	1.445.500,- €
Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr
Rechtliche Grundlagen	Satzung, Fassung vom 07.05.1952; letzte Änderung am 22.12.2025 (Handelsregistereintrag 19.01.2026).

4.2 Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Deggendorf	1.394.300,00	96,46
Sparkasse Deggendorf	51.200,00	3,54

4.3 Gegenstand und Zweck des Unternehmens

4.3.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Ferner kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte) erwerben, belasten und veräußern. Dabei kann sie auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

4.3.2 Zweck des Unternehmens

Die Gesellschaft dient dem öffentlichen Zweck der Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum und wirkt bei der Stadtentwicklung und Stadterneuerung im Bereich des Wohnungsbaus und der Wohnungsaufsicht i. S. des Art. 83 BV i. V. m. Art. 57 GO mit. Der Gesellschaft wurde am 26.05.1993 die Erlaubnis zum Ausüben eines Gewerbes nach § 34c GewO erteilt. Die Gesellschaft wurde ferner mit Bescheid vom 24.06.1994 als Betreuungsunternehmen nach § 37 Abs. 1 II. WoBauG zugelassen.

4.4 Organe

3.4.1 Gesellschafterversammlung

Gesellschafter	vertreten durch
Stadt Deggendorf	Oberbürgermeister Dr. Christian Moser
Sparkasse Deggendorf	Sparkassendirektor Stefan Swihota

4.4.2 Aufsichtsrat

Mitglieder	Funktion	Beruf
Aufsichtsratsvorsitzender		
Dr. Christian Moser	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Stellv. Vorsitzender		
Stefan Swihota	Stellvertretender Vorsitzender	Sparkassendirektor
Aufsichtsräte		
Thomas Bielmeier	Mitglied	Physiotherapeut
Wolf-Günther Bergs	Mitglied	M.A. Politikwissenschaftler
Karl-Heinz Gollwitzer (bis 06.07.2025)	Mitglied	Architekt
Christian Heilmann-Tröster	Mitglied	Studienrat
Anton Josef Holler	Mitglied	Bäckermeister, Kaufmann
Paul Linsmaier	Mitglied	Dipl. Physiker Univ.
Markus Mühlbauer (ab 07.07.2025)	Mitglied	Leiter Rettungsdienst
Leopold Till	Mitglied	Sozialpädagoge
Hela Schandelmaier	Mitglied	M.A. Magister
Karl-Heinz Stallinger	Mitglied	Kaufmann
Karl Stern	Mitglied	Kaufmann
Peter Weinbeck	Mitglied	Handwerksmeister

4.4.3 Geschäftsführung, Prokura

Mitglieder	Name
Geschäftsführung	Reiner Winter-Häring, Immobilienökonom (GdW)
Prokura	Christopher Riedl

4.5 Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführung

Mitglieder des geschäftsführenden Unternehmensorgans	Gesamtbezüge in €
Reiner Winter-Häring	Für die Veröffentlichung der Bezüge der Geschäftsführungsorgane wird von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

4.6 Beteiligungen

Eigene Beteiligungen
Die Gesellschaft hält Stammeinlagen der Stadtparken Deggendorf GmbH in Höhe von 56.250,00 € und der Grundstücks GmbH der Stadt Deggendorf in Höhe von 256.000,00 €. Die Einlagen betragen jeweils 10 % des Stammkapitals und sind voll erbracht.

4.7 Personal

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	10
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	11	0
Raumpflegerin		8
	20	18

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

4.8. Zusammenfassung

Finanzielle Entwicklung und Jahresabschluss

Für das Geschäftsjahr 2025 schließt die Stadtbau GmbH erneut mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 930.697,44 € ab. Damit liegt das Ergebnis deutlich über dem Jahresüberschuss des Vorjahres von 491.535,71 € und die Gesellschaft setzt dadurch den positiven wirtschaftlichen Trend der vergangenen Jahre unverändert weiter fort.

Die Verbesserung des Jahresüberschusses ist insbesondere auf die gestiegenen Umsatzerlöse (+472 Tsd. €) sowie die höhere Bestandsveränderung bei den unfertigen Leistungen (+287 Tsd. €) zurückzuführen. Dem standen Mehraufwendungen bei den Personalkosten (+128 Tsd. €), den Abschreibungen (+93 Tsd. €), den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (+28 Tsd. €) sowie umgekehrt eine deutliche Reduzierung der Instandhaltungskosten (-111 Tsd. €) gegenüber. Entlastend wirkten sich die um rund 126 Tsd. € gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus. Insgesamt konnten die höheren Erträge die gestiegenen Aufwendungen mehr als kompensieren und führten zu der deutlichen Verbesserung des Jahresüberschusses.

Auf der Vermögens- bzw. Aktivseite beläuft sich das Anlagevermögen im Geschäftsjahr 2025 zum Bilanzstichtag auf 67.541 Tsd. € nach 63.690 Tsd. € im Vorjahr.

Seit dem Jahr 2021 zeigt sich die Investitionstätigkeit der Stadtbau GmbH in einem kontinuierlichen Anstieg des Anlagevermögens mit Zuwächsen von 4,9 Mio. € im Jahr 2021, 9,2 Mio. € im Jahr 2022, 5,6 Mio. € im Jahr 2023, 2,5 Mio. € im Jahr 2024 sowie 3,9 Mio. € im Jahr 2025.

Im Geschäftsjahr 2025 erhöhten sich die Sachanlagen um rund 3,9 Mio. € auf insgesamt 67,5 Mio.€ (Vj.: 63,7 Mio.€). Besonders hervorzuheben ist der Zuwachs bei den Grundstücken mit Wohnbauten, deren Wert um etwa 4,4 Mio. € auf 61,5 Mio. € (Vj.: 57,1 Mio. €) anstieg.

Gegenläufig wirkten Umbuchungen aus der Position „Anlagen im Bau“ durch die Umbuchung auf Grundstücke mit Wohnbauten und die technischen Anlagen, sodass diese zum Bilanzstichtag mit 2,2 Mio. € bewertet wurde (Vj.: 2,5 Mio.€).

Der größte Einzelanstieg bei den „Grundstücken mit Wohnbauten“ resultiert aus der Modernisierung des Objekts Dr.-Kollmann-Str. 29, die mit rund 4,8 Mio. € aktiviert wurde. Dieser Anstieg ist auf die Umbuchung aus der Kategorie „Anlagen im Bau“ zurückzuführen.

Weitere Zugänge bei den „Grundstücken mit Wohnbauten“ resultieren ebenfalls aus der Aktivierung mehrerer abgeschlossener Projekte, die zuvor unter „Anlagen im Bau“ geführt wurden. Dazu zählen die Dr.-Kollmann-Straße 27 mit 362 Tsd. €, Büroumbau Metzgergasse 14-16 mit 688 Tsd. €, Heizungserneuerung Metzgergasse Gewerbe mit 130 Tsd. € und Heizungserneuerung Metzgergasse Wohnen mit 9 Tsd. €.

Wie im Vorjahr werden im Bereich der „Grundstücke mit Wohnbauten“ die Abschreibungen im Jahr 2025 mit rund 1,5 Mio. € (Vj.: 1,4 Mio. €) sowie ein KfW-Zuschuss in Höhe von rund 12 Tsd. €, der im Zuge der Aktivierung förderfähiger Maßnahmen als Abzug von den Herstellungskosten berücksichtigt wurde und sich damit wertmindernd auf das Sachanlagevermögen auswirkt, bilanziell nicht sichtbar, da die aktivierungsfähigen Investitionen diese übertreffen.

Dagegen sinkt der Wert der „Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten“ abschreibungsbedingt um rund 4 Tsd. € auf 580 Tsd. € (Vj.: 584 Tsd. €). Die Position Grundstücke ohne Bauten blieb im Geschäftsjahr 2025 mit einem Buchwert von 1.765 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Im Bereich der technischen Anlagen (694 Tsd. €; Vj.: 812 Tsd. €) erhöhten Umbuchungen aus dem Posten „Anlagen im Bau“ den Bestand der technischen Anlagen und wurden als Investitionen aktiviert. Diese betreffen eine E-Ladestation mit 31 Tsd. € sowie die Heizungserneuerung in der Haslacher Straße 10–12 in Höhe von rund 5 Tsd. €. Im Gegenzug reduzierten ein KfW-Zuschuss in Höhe von 62 Tsd. € sowie die planmäßigen Abschreibungen von 650 Tsd. € den Bilanzwert dieser Position.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung verringerte sich infolge planmäßiger Abschreibungen von 422 Tsd. € auf 410 Tsd. €. Die Zugänge in Höhe von 75 Tsd. €, welche im Wesentlichen einen erfolgten Büroumbau mit Glaswänden betreffen, stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 87 Tsd. € gegenüber.

Die Position „Anlagen im Bau“ verringerte sich von 2,5 Mio. € auf 2,2 Mio. € im Geschäftsjahr 2025. Wesentlicher Grund hierfür waren Umbuchungen in die Sachanlagenkategorien „Grundstücke mit Wohnbauten“ sowie „Technische Anlagen und Maschinen“. Insbesondere die abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen in der Dr.-Kollmann-Straße 29 in Höhe von 4,8 Mio. € führten dazu, dass die neu entstandenen Zugänge nicht mehr im Bestand der „Anlagen im Bau“ sichtbar sind.

Die Zugänge bei den „Anlagen im Bau“ resultieren insbesondere aus den fortgeführten Maßnahmen in der Dr.-Kollmann-Straße 29 (3 Mio. €), der Modernisierung und Aufstockung Bachstraße 7-11 (1,8 Mio. €), der Modernisierung in der Dr.-Kollmann-Straße 27 (362 Tsd. €), dem Heizungstausch in mehreren Objekten (190 Tsd. €), dem Büroumbau in der Metzgergasse 16 (222 Tsd. €) sowie der Fertigstellung einer E-Ladestation (26 Tsd. €) und der Installation einer Mieterstrom-PV-Anlage (3 Tsd. €).

Die Bauvorbereitungskosten reduzierten sich auf 136 Tsd. € (Vj.: 263 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2025. Die ausgewiesenen Bauvorbereitungskosten betreffen insbesondere Zugänge aus der Modernisierung/Aufstockung Bachstraße 7-11 (37 Tsd. €), dem Kindergarten St. Wolfgang in der Josef-Schreiner-Straße 1 (5 Tsd. €) und dem Modellprojekt Kolpingstraße. Die Verringerung der Position resultiert im Wesentlichen aus der Umbuchung der Bestandsmodernisierung Bachstraße 7-11 in die Position Anlagen im Bau (199 Tsd. €).

Die immateriellen Vermögensgegenstände beliefen sich zum Stichtag auf 13 Tsd.€ (Vj.: 14 Tsd.€) und beinhalten unter anderem Softwarelizenzen.

Die Finanzanlagen blieben mit 312 Tsd.€ (Vj.: 312 Tsd.€) unverändert.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt um rund 283 Tsd. € auf 4,5 Mio. € (Vj.: 4,2 Mio. €). Wesentliche Ursache hierfür war der Anstieg der Position „Andere Vorräte“ um rund 321 Tsd. €. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben blieben mit insgesamt 1,9 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (1.923 Tsd. €; Vj.: 1.948 Tsd. €). Innerhalb dieser Position kam es jedoch zu einer Umschichtung: Während sich die Guthaben bei Kreditinstituten um rund 769 Tsd. € auf 1.417 Tsd. € erhöhten (Vj.: 648 Tsd. €), reduzierten sich die Bausparguthaben auf 505 Tsd. € (Vj.: 1.299 Tsd. €).

Innerhalb der Position „Andere Vorräte“ erhöhte sich der Gesamtwert im Geschäftsjahr 2025 um 321 Tsd.€ auf 2.303 Tsd.€ (Vj.: 1.982 Tsd.€). Die unfertigen Leistungen stiegen von 1.961 Tsd.€ auf 2.283 Tsd.€ an. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf stichtagsbedingte, noch nicht abgerechnete Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten zurückzuführen. Die übrigen Vorräte, insbesondere Ersatzteile, technische Komponenten und Leuchtmittel, reduzierten sich im Berichtsjahr ebenfalls von 21 Tsd.€ auf 19 Tsd.€.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände verringern sich im Geschäftsjahr 2025 um 13 Tsd. € auf 259 Tsd. € (Vj.: 272 Tsd. €).

Wesentliche Ursache hierfür ist ein Rückgang bei den sonstigen Vermögensgegenständen, deren Wert von 94 Tsd. € auf 83 Tsd. € sank. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf eine niedrigere Bewertung einzelner Positionen zurückzuführen.

Die Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen reduzierten sich im Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr von 142 Tsd. € auf 133 Tsd. €. Gegenläufig entwickelten sich die Forderungen aus Vermietung, die von 18 Tsd. € auf 20 Tsd. € anstiegen, sowie die Forderungen aus Betreuungstätigkeit, die sich auf 22 Tsd. € erhöhten (Vj.: 18 Tsd. €).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten reduzierten sich von 91 Tsd. € auf 83 Tsd. € und beinhalten eine im Jahr 2024 geleistete Zahlung an die Stadt über ursprünglich 85 Tsd. € für die Bewirtschaftung des Klimawegs, die über eine Laufzeit von 25 Jahren aufwandsmäßig aufgelöst wird.

Auf der Passivseite der Bilanz ist das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr von 18,9 Mio. € auf 19,9 Mio. € gestiegen. Trotz des absoluten Anstiegs verringerte sich die Eigenkapitalquote leicht von 27,83 % auf 27,54 %, da sich die Bilanzsumme infolge des Anstiegs der Verbindlichkeiten stärker erhöhte als das Eigenkapital.

Die „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“ reduzierten sich aufgrund ihrer Inanspruchnahme um rund 99 Tsd. € (965 Tsd. €; Vj. 1.064 Tsd. €). Die „sonstigen Rückstellungen“ steigen um 37 Tsd. € an (318 Tsd. €; Vj.: 281 Tsd. €). Letztere bestehen vor allem aus Rückstellungen für Personalkosten (185 Tsd. €), Prüfungs- und Steuerberatungskosten (35 Tsd. €), Kosten für Bewirtschaftungs-tätigkeit (78 Tsd. €) und Verwaltungskosten (20 Tsd. €).

Die Verbindlichkeiten sind um rund 2,702 Mio. €. (Vj.: 1,154 Mio. €), bzw. etwa 5,9 % (Vj.: 2,6%) angestiegen. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen die erhöhte Inanspruchnahme von Darlehen zur Finanzierung langfristiger Investitionen.

Wie bereits im Vorjahr entfällt der größte absolute Anstieg der Verbindlichkeiten auch im Geschäftsjahr 2025 auf die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Vor dem Hintergrund umfangreicher laufender Baumaßnahmen erhöhten sich diese erheblich um weitere 3,28 Mio. €, nachdem der Anstieg im Vorjahr noch bei rund 738 Tsd. € lag.

Der Zugang bei den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ resultiert aus der Valutierung von Finanzierungsmitteln von insgesamt 9,9 Mio. € (Vj.: 3,4 Mio. €). Diese betreffen im Einzelnen die Modernisierung der Dr.-Kollmann-Straße 27 mit 500 Tsd. € und Dr.-Kollmann-Straße 29 mit 4 Mio. € sowie die Modernisierung und Aufstockung Bachstraße 7-11 mit 1,5 Mio. €, eine dazugehörige Zwischenfinanzierung mit 300 Tsd. €, den Neubau Dr.-Kollmann Straße 23 mit 433 Tsd. € sowie Umfinanzierungen mit 3,1 Mio. €.

Dem stehen Tilgungen im Gesamtumfang von 6,6 Mio. € (Vj.: 2,62 Mio. €) gegenüber, bestehend aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1,4 Mio. €, außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 4,6 Mio. € und KfW-Tilgungszuschüssen in Höhe von 652 Tsd. €.

Die erhaltenen Anzahlungen enthalten vor allem Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sie sich um 202 Tsd. € auf 2.595 Tsd. € (Vj.: 2.393 Tsd. €).

Der Gesamtbetrag aller Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 605 Tsd. € (Vj.: 1.367 Tsd. €). Sie nahmen somit um 762 Tsd. € ab.

Den Hauptanteil bilden die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 560 Tsd. € (Vj.: 1.328 Tsd.). Die Verbindlichkeiten aus Vermietung stiegen auf 45 Tsd. € gegenüber 39 Tsd. € im Vorjahr an. Wie im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen oder Betreuungstätigkeiten.

Die „sonstigen Verbindlichkeiten" sind mit 1 Tsd. € weiterhin von untergeordneter Bedeutung (Vj.: 2 €). Die „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern" reduzierten sich planmäßig, infolge von Tilgungen, von 889 Tsd. € im Vorjahr auf 874 Tsd. € im Berichtsjahr.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten werden mit 2.246 Tsd. € (Vj.: 1.691 Tsd. €) abgegrenzte EOF-Zuschüsse (= einkommensorientierte Zusatzförderung) in Höhe von 1.854 Tsd. € ausgewiesen und über die Bindungsdauer von 25 bzw. 23 Jahren ertragswirksam aufgelöst. Der Zuschuss ist Bestandteil der einkommensorientierten Förderung im sozialen Wohnungsbau.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 931 Tsd. € erzielt, womit sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 492 Tsd. € fast verdoppelt hat. Damit setzt sich der positive Trend der Vorjahre erfolgreich fort. Dieses anhaltend gute Ergebnis bestätigt den eingeschlagenen Kurs und sichert die finanzielle Basis für weitere anstehende Investitionen.

Diese erfreuliche Entwicklung resultiert maßgeblich aus einem starken Umsatzwachstum sowie erfolgreichen Kostenoptimierungen. Die Umsatzerlöse stiegen signifikant um 472 Tsd. € auf 7.970 Tsd. € und die unfertigen Leistungen für noch abzurechnende Betriebskosten erhöhten sich um 287 Tsd. € auf 322 Tsd. €. Zudem konnten die Instandhaltungskosten um 111 Tsd. € auf 766 Tsd. € und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 126 Tsd. € auf 462 Tsd. € spürbar gesenkt werden. Diese Effekte kompensierten die gestiegenen Betriebskosten in Höhe von 242 Tsd. €, die höheren Personalkosten in Höhe von 128 Tsd. € sowie die Zunahme der Abschreibungen in Höhe von 93 Tsd. € vollständig. Auch das leichte Plus bei den Zinsen in Höhe von 28 Tsd. € und die Mindereinnahmen bei den sonstigen Erträgen in Höhe von 68 Tsd. € wurden damit ausgeglichen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung liegen auf der Einnahmenseite die Umsatzerlöse insgesamt bei 7.970 Tsd. € (Vj.: 7.498 Tsd. €) und damit um 472 Tsd. € (Vj.: 231 Tsd. €) über dem Vorjahreswert. Sie setzen sich aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung mit 7.595 Tsd. € (Vj.: 7.172 Tsd. €), den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (274 Tsd. €; Vj.: 245 Tsd. €) und den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (101 Tsd. €; Vj.: 81 Tsd. €) zusammen.

Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ist ein Anstieg um 423 Tsd. € zu verzeichnen. Sie beinhalten u. a. die Sollmieten für Wohnungen, die sich gegenüber dem Vorjahr um 164 Tsd. € erhöhen. Ursächlich hierfür sind die im Berichtsjahr vorgenommenen Mietanpassungen sowie die ganzjährige Wirkung der Mieterhöhungen des Vorjahres. Die Erlösschmälerungen in Höhe von 335 Tsd. € resultieren im Wesentlichen aus dem Leerstand wegen der Modernisierung der Dr.- Kollmann-Str. 29.

Auch die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (274 Tsd. €; Vj.: 245 Tsd. €) steigen um 29 Tsd. €. Sie bestehen zum Großteil aus der „verwaltungsmäßigen Betreuung" (110 Tsd. €;

Vj.: 110 Tsd. €) und der „sonstigen Betreuungstätigkeit“ (145 Tsd. €; Vj.: 120 Tsd. €), die einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadtparken Deggendorf GmbH betreffen.

Die hieraus entstandenen Kosten werden entsprechend an die Stadtparken Deggendorf GmbH weiterverrechnet und spiegeln sich in den Erlösen wider. Zudem erhöhen sich die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 20 Tsd. € (101 Tsd. €; Vj.: 81 Tsd. €). Hierbei werden weiterverrechnete Regiebetriebsleistungen, wie Hausmeister- und Handwerkerleistungen ausgewiesen.

Die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 322 Tsd. € (Vj.: 35 Tsd. €) und betrifft zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 68 Tsd. € auf 263 Tsd. € (Vj.: 331 Tsd. €). Ursächlich hierfür war insbesondere der geringere Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung, der sich von 185 Tsd. € auf 99 Tsd. € verringerte. Demgegenüber erhöhten sich die Erträge aus Zuschüssen auf 109 Tsd. € (Vj.: 90 Tsd. €). Die übrigen Erträge reduzierten sich um 9 Tsd. € auf 21 Tsd. €.

Auf der Aufwandsseite lagen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und damit die Kosten für die Hausbewirtschaftung mit 2.772 Tsd. € (Vj.: 2.648 Tsd. €) um rund 124 Tsd. € über dem Vorjahresniveau.

Im Einzelnen verzeichneten die Betriebskosten einen Anstieg auf 1.200 Tsd. € (Vj.: 1.126 Tsd. €), parallel zu den gestiegenen Heizkosten (806 Tsd. €; Vj.: 645 Tsd. €). Die Instandhaltungskosten reduzierten sich hingegen im Vergleich zum Vorjahr auf 766 Tsd. € (Vj.: 877 Tsd. €).

Der deutliche Anstieg bei den Betriebskosten ist vor allem auf die Wiedervermietung der Dr.-Kollmann-Str. 27 mit 34 Wohneinheiten, aber auch auf höhere Ausgaben bei Kaltwasser/Kanal um 125 Tsd. € auf 478 Tsd. €, höhere Ausgaben für Aufzugskosten um rund 6 Tsd. € auf 30 Tsd. €, höhere Aufwendungen für Müllabfuhr um 9 Tsd. € auf 166 Tsd. €, höhere Umlagen für die Bereitstellung von Glasfaseranschlüssen um 16 Tsd. € auf rund 19 Tsd. €, höhere Ausgaben für Sachversicherungen in Höhe von 41 Tsd. € auf 118 Tsd. €, höheren Kosten für Heizung/Warmwasser (inklusive neuer Wärmepumpenanlagen) um 166 Tsd. € auf 407 Tsd. € und Mehrausgaben beim Strom für Wärmepumpen in Höhe von 16 Tsd. € auf 23 Tsd. € zurückzuführen. Dadurch sind u. a. die deutlich reduzierten Ausgaben für Breitbandkabel von 53 Tsd. €, Einsparungen bei den Wartungskosten für Brandmelde- und Lüftungsanlagen in Höhe von 24 Tsd. € auf 12 Tsd. € und bei sonstigen, nicht umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 15 Tsd. € auf 71 Tsd. € nicht sichtbar.

Im Bereich der Personalkosten liegt die Steigerung bei 128 Tsd. € bzw. 7,02 % (Vj.: 9,51 %) von 1.826 Tsd. € auf 1.954 Tsd. €. Die Entwicklung bei den Gehältern (923 Tsd. €; Vj.: 827 Tsd. €) ist insbesondere auf tarifliche Anpassungen und Höhergruppierungen zurückzuführen.

Durch den Abschluss zahlreicher Investitionsmaßnahmen steigen die Abschreibungen um 93 Tsd. € auf 1.688 Tsd. € (Vj.: 1.595 Tsd. €) an. Den größten Anteil bilden hier die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten mit 1.494 Tsd. € (Vj.: 1.397 Tsd. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Berichtsjahr um 126 Tsd. € bzw. 21,4 % auf 462 Tsd. € (Vorjahr: 588 Tsd. €). Die sachlichen Aufwendungen blieben mit 424 Tsd. € (Vorjahr: 424 Tsd. €) unverändert. Innerhalb dieser Position erhöhten sich insbesondere der Büroaufwand um 8 Tsd. € sowie die EDV-Kosten um 18 Tsd. €. Demgegenüber standen niedrigere Aufwendungen für Unternehmenswerbung (-5 Tsd. €), Kosten des Jahresabschlusses (-10 Tsd. €) sowie Gebühren für Grundschuldlöschungen (-9 Tsd. €). Die freiwilligen sozialen Aufwendungen reduzierten sich um 9 Tsd. € auf 30 Tsd. € (Vj.: 40 Tsd. €). Darüber hinaus gingen die Abschreibungen auf Forderungen um 21 Tsd. € auf 6 Tsd.€ (Vj.: 27 Tsd. €) zurück. Die übrigen Aufwendungen verminderten sich deutlich von 97 Tsd. € auf 2 Tsd. €. Wesentlicher Grund hierfür war der Wegfall der im Vorjahr angefallenen Abschlussgebühren im Zusammenhang mit Umfinanzierungen in Höhe von 97 Tsd. €. Insgesamt führten diese Entwicklungen zu einer Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 126 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr.
Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen summierten sich auf 667 Tsd. € (Vj.: 639 Tsd. €). Sie erhöhten sich infolge von Neuvalutierungen von Baudarlehen für diverse Neubau- und Modernisierungsprojekte. Die übrigen Zinsaufwendungen (2 Tsd. €; Vj.: 29 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen Aufzinsungen aus langfristigen Rückstellungen.

Insgesamt weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss in Höhe von 930.697,44 € aus.

Geschäftstätigkeit und Zweckerfüllung

Bautätigkeit

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten in der Dr.-Kollmann-Straße 27 Ende 2024 konnten im Frühjahr 2025 auch die beiden im Erdgeschoss des Hauses neu errichteten Wohneinheiten fertiggestellt und vermietet werden. Die Arbeiten an den neuen Wohnungen hatten sich aufgrund eines Wasserschadens in einer der beiden Einheiten verzögert. Auch die Sanierungsarbeiten am benachbarten nahezu baugleichen Gebäude in der Dr.-Kollmann-Straße 29 konnten bis Jahresende 2025 abgeschlossen werden. Dort konnten ebenfalls zwei neue Wohneinheiten im Erdgeschoss errichtet werden.

Im April 2025 konnten nach Erteilung einer Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn durch die Regierung von Niederbayern auch die Bauarbeiten eines weiteren Großprojekts der Stadtbau GmbH beginnen. In der Bachstraße 7-11 werden 20 Bestandswohnungen vollmodernisiert. Das Gebäude soll zudem über den Eingängen 7 und 9 doppelt und über dem Eingang 11 einfach aufgestockt werden, so dass insgesamt 10 neue Wohneinheiten entstehen. Geplant ist die Fertigstellung von 20 Einheiten der Häuser 7 und 9 (12 Bestandwohnungen und 8 Neubauwohnungen) bis Juli 2026. Die Arbeiten im Haus 11 mit weiteren 10 Wohneinheiten (8 Bestandswohnungen und 2 Neubauwohnungen) sollen Ende 2026 abgeschlossen werden. Für das Gesamtprojekt sind Kosten in Höhe von rund 6,2 Mio. € kalkuliert.

Instandhaltung / Modernisierung / Wohnungsverwaltung

Die Stadtbau GmbH verwaltete zum 31.12.2025 insgesamt elf Eigentümergemeinschaften mit 237 Wohnungen, 28 gewerblichen Einheiten, 364 Tiefgaragenstellplätzen und neun Freistellplätzen.

Für Instandhaltung und Modernisierung wurden im Jahr 2025 6.394 Tsd. € (Vj.: 5.309 Tsd. €) ausgegeben. Hinzu kommen Personalkosten, sächliche Verwaltungskosten, Abschreibungen und sonstige Steuern für Instandhaltung und Modernisierung mit 1.020 Tsd. € (Vj.: 999 Tsd. €), insgesamt also 7.414 Tsd. € (Vj.: 6.308 Tsd. €).

Die Vollmodernisierung in der Dr.-Kollmann-Straße 27 mit 32 Wohneinheiten konnte bereits 2024 abgeschlossen werden. Im Geschäftsjahr 2025 sind weitere Kosten in Höhe von 362 Tsd. € für Restarbeiten und die Fertigstellung der Außenanlagen angefallen. Ende des Jahres 2025 konnten auch die Arbeiten am Großprojekt Dr.-Kollmann-Straße 29 weitgehend abgeschlossen und die Wohnungen ab Januar 2026 wieder bezogen werden. Das Hochhaus (Baujahr 1968) musste ebenfalls umfassend saniert werden.

Während die Wohnungen in der Dr.-Kollmann-Straße 27 freifinanziert saniert wurden, wurde für die Modernisierung der Dr.-Kollmann-Straße 29 eine einkommensorientierte Förderung mit zinsgünstigen Darlehen und Mietzuschüssen beantragt. Die Förderung des Projektes war erst im Sommer 2024 bewilligt worden, ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn war jedoch bereits vor Beginn der Sanierung genehmigt worden. Die Mieten sind je nach Einkommensstufen der Mieter auf 6,00 €, 7,50 € oder 9,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt. Im Jahr 2025 wurden weitere 2.981 Tsd. € in das Projekt investiert. Insgesamt wurden nach Fertigstellung Ende 2025 4.836 Tsd. € für das Projekt aktiviert. Der Büroumbau in der Geschäftsstelle der Stadtbau GmbH wurde 2025 vollständig abgeschlossen. Die Erweiterung des Büros war wegen des Platzmangels aufgrund der wachsenden Belegschaft nötig geworden. 2025 wurden dafür 222 Tsd. € sowie weitere 32 Tsd. € für die Erneuerung der Heizanlagen ausgegeben. Zum 31.12.2025 wurden inklusive der Heizungsanlagen 826 Tsd. € inklusive der Heizungsanlagen wurden zum 31.12.2025 in das Sachanlagevermögen aktiviert. Für das Modernisierungs- und Aufstockungsprojekt Bachstraße 7-11 sind im Jahr 2025 Kosten in Höhe von 1.810 Tsd. € angefallen. Diese verbleiben zusammen mit den bereits 2024 angefallenen Kosten in der Position Anlagen im Bau.

Für künftige Modernisierungsprojekte haben bereits die Planungen begonnen. Für eine geplante Sanierung des Kindergartens St. Wolfgang sind im Geschäftsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 5 Tsd.€ angefallen.

Weiter wurden 2025 zwei neue Projekte aus dem Heizungsmodernisierungsprogramm begonnen. Die Heizungserneuerung in der Georg-Bauer-Str. 2, 4 war Ende 2025 fast abgeschlossen und kostetet bis dahin 134 Tsd. €. Mit der Heizungserneuerung in der Falkensteinstraße 19 wurde dagegen erst später begonnen. Bis Ende des Jahres waren hier Ausgaben in Höhe von 19 Tsd. € zu verzeichnen. Weitere Modernisierungskosten sind in folgenden Projekten angefallen: E-Ladestationen-Programm 2025 (27 Tsd. €), Mieterstrom / Photovoltaik (3 Tsd. €) und Heizungserneuerung Haslacherstraße 10 und 12 Restarbeiten (5 Tsd. €). Daneben führte die Gesellschaft weitere Instandsetzungsmaßnahmen mit Kosten in Höhe von 766 Tsd. € im Bestand durch.

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand der Gesellschaft befanden sich zum Jahresende 2025 insgesamt 1.172 Wohnungen 388 Garagen/Carports, 480 Pkw-Stellplätze, 11 gewerbliche Einheiten (davon 1 Büro und 1

Regiebetriebswerkstätte eigengenutzt). Die Sozialmieten wurden zuletzt zum 01.01.2026 an die II. Berechnungsverordnung angepasst. Die nächste Anpassung der Sozialmieten erfolgt erst zum 01.01.2029.

Die Mieten bei den 60 neuen, mit der sogenannten Einkommensorientierten Förderung finanzierten Wohneinheiten in der Dr.-Kollmann-Straße 23 und 25 dürfen frühestens 5 Jahre nach Bezugsfertigkeit erhöht werden. Im Bestand sind wegen der Sozialbindung per 31.12.2025 insgesamt 261 Wohneinheiten preisgebunden, das sind rund 22 %. Zum 01.01.2026 fallen 18 Wohneinheiten in der Haselbeckstraße 14 und 16 aus der Bindung.

Nach Fertigstellung der Modernisierung im Geschäftsjahr 2025 und Vermietung im Januar 2026 gehören jedoch die 34 Wohnungen in der Dr.-Kollmann-Straße 29 wieder zu den preisgebundenen Wohnungen, da die Modernisierung mit dem EOF Förderprogramm öffentlich gefördert wurde. Die Bindung beträgt dann 40 Jahre und dauert bis 2066. Für die freifinanzierten Wohnungen werden Mieterhöhungen durchgeführt, soweit dies gesetzlich und marktbedingt möglich ist. Ebenfalls wurden im Jahr 2024 im freifinanzierten Bereich Mieterhöhungen bei Neuvermietungen durchgeführt.

Die hohe Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Deggendorf setzte sich auch im Jahr 2025 fort. Die Anzahl der Wohnungsbewerber erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.202 auf 1.277 ohne Berücksichtigung von Wohnungstauschanträgen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der Stadtbau GmbH betrug zum Jahresende 6,01 €/m² (2024 rund 5,92 €/m²).

Ausblick

Die Geschäftsführung erwartet für die Stadtbau GmbH aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren weiterhin schlechte Rahmenbedingungen bei Baumaßnahmen. Es wird immer schwieriger, Neubaumaßnahmen und Modernisierungsprojekte zu verwirklichen. Während die Baukosten immer weiter steigen, verbleiben die Bauzinsen gegenüber der Niedrigzinsphase auf einem relativ hohen Niveau. Hohe Energiekosten und der Fachkräftemangel tragen ebenfalls zu hohen Baukosten bei. Zudem wirken sich leere Fördertöpfe besonders für sozial orientierte Wohnungsunternehmen wie die Stadtbau GmbH negativ aus. Ohne Fördermittel müssten die hohen Erstellungskosten mit Kaltmieten in Höhe von 15 – 18 € pro Quadratmeter refinanziert werden. Die Bewerber auf der Interessentenliste bei der Stadtbau GmbH können sich aber überwiegend maximal Kaltmieten im einstelligen Bereich leisten. Bei auch künftig anhaltend hohen Baukosten sind die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, wie Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen auf Förderzuschüsse und zinsverbilligte Förderdarlehen und die Mieter auf Mietzuschüsse angewiesen.

Trotz der schwierigeren Rahmenbedingungen für Wohnungsmodernisierungen setzt die Stadtbau GmbH ihre umfangreichen Modernisierungen im Bestand weiter fort. Ende 2025 konnte das größte und mit tatsächlichen Gesamtkosten von rund 12 Mio. € auch das teuerste Sanierungsprojekt seit ihrem Bestehen in der Dr.-Kollmann-Straße 27 und 29 fast vollständig abgeschlossen werden. Insgesamt wurden dort 64 Wohnungen vollmodernisiert. Zudem entstanden in den beiden Häusern 4 neue Wohneinheiten. Die beiden Gebäude aus den Jahren 1968 bzw. 1972 waren bereits stark renovierungsbedürftig, konnten aber erst saniert werden,

weil durch den Bau von 66 neuen Wohneinheiten in der Dr.-Kollmann-Straße 23 und 25 ausreichend Ersatzwohnraum für die Mieter vorhanden war. Auch nach Abschluss dieses Großprojektes müssen Sanierungen im Bestand uneingeschränkt weiter fortgesetzt werden, da mittelfristig etliche Gebäude in ein sanierungsbedürftiges Alter kommen.

Dieser Entwicklung soll mit einer vorausschauenden Planung von Sanierungsmaßnahmen entsprochen werden, um einen künftigen Sanierungsstau zu vermeiden. Für Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen in den eigenen Beständen sind für das Jahr 2026 insgesamt 5.930 Tsd. € eingeplant. Davon werden rund 855 Tsd. € nicht zu aktivieren sein und damit das Jahresergebnis 2026 belasten.

Auch in vielen weiteren Bereichen sind teilweise erhebliche Kostensteigerungen zu stemmen, wie etwa bei den Personalkosten, da zwischen den Tarifparteien ein neuer Tarifvertrag geltend ab 01.04.2025 bzw. ab 01.05.2026 ausgehandelt wurde, der zu einer signifikanten Steigerung der Personalkosten führen wird. Für das Wirtschaftsjahr 2026 wird trotzdem noch ein positives Ergebnis zwischen 400 Tsd. € und 800 Tsd. € erwartet. Positive Jahresergebnisse sind jedenfalls notwendig, um die aufgrund der extrem hohen Investitionen in den letzten Jahren reduzierte Eigenkapitaldecke und die laufende Liquidität abzusichern.

4.9 Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung

Jahresabschlussprüfung
Aufsichtsrat und Geschäftsführung schlagen vor, den Gewinnvortrag des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 491.535,71 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und den Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 930.697,44 € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Abschlussprüfer hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung für das Geschäftsjahr den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Stadtbau GmbH Deggendorf, Bilanz zum 31.12.2025

A K T I V A	2025 €	2025 €	2024 €
A) Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.631,00	13.658,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	61.473.237,55		57.054.713,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	579.505,84		584.271,84
3. Grundstücke ohne Bauten	1.764.511,50		1.764.511,50
4. Technische Anlagen	693.836,00		811.789,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.648,00		421.519,00
6. Anlagen im Bau	2.158.713,86		2.463.659,31
7. Bauvorbereitungskosten	136.364,49	67.215.817,24	263.346,78
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	312.250,00		312.250,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	312.250,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		67.540.698,24	63.689.718,98
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.283.257,07		1.961.087,87
2. Andere Vorräte	19.404,68	2.302.661,75	21.361,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.511,71		17.615,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.806,75		17.828,14
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.410,41		142.249,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	83.262,20	258.991,07	93.885,81
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.417.433,51		648.360,60
2. Bausparguthaben	505.473,11	1.922.906,62	1.299.267,73
Umlaufvermögen insgesamt		4.484.559,44	4.201.656,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	82.578,80	82.578,80	91.001,85
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		82.578,80	91.001,85
Bilanzsumme		**72.107.836,48**	**67.982.377,37**

PASSIVA		2025 €	2025 €	2024 €
A.	**Eigenkapital**			
I.	Gezeichnetes Kapital		1.445.500,00	1.445.500,00
II.	Gewinnrücklagen			
	Andere Gewinnrücklagen		16.988.584,41	15.964.468,61
III.	Gewinn-/Verlustvortrag (-)		491.535,71	1.024.115,80
IV.	Jahresüberschuss		930.697,44	491.535,71
	Eigenkapital insgesamt		19.856.317,56	18.925.620,12
B.	**Rückstellungen**			
I.	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	964.800,00		1.063.500,00
II.	Sonstige Rückstellungen	317.722,81	1.282.522,81	280.506,35
	Rückstellungen insgesamt		1.282.522,81	1.344.006,35
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.648.282,87		41.371.146,81
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	873.997,89		888.687,58
3.	Erhaltene Anzahlungen	2.595.125,50		2.392.905,50
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.608,64		39.281,63
	b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
	c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
	d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	559.984,19		1.327.711,00
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	878,02	48.722.877,11	1.550,38
	davon aus Steuern 878,02 €			
	Verbindlichkeiten insgesamt		48.722.877,11	46.021.282,90
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Abgrenzung Ertrags-/Aufwandszuschüsse		2.246.119,00	1.691.468,00
2.	Passive Rechnungsabgrenzung vorausempf. Erträge		0,00	0,00
	Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		2.246.119,00	1.691.468,00
	Bilanzsumme		**72.107.836,48**	**67.982.377,37**

		2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit		7.595.397,31		7.172.304,75
b) aus Betreuungstätigkeit		273.600,29		244.586,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		100.742,04	7.969.739,64	80.618,51
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			322.169,20	34.981,81
3. Sonstige betriebliche Erträge			263.474,42	331.080,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-2.772.348,44		-2.647.518,31
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistunger		0,00	-2.772.348,44	0,00
5. Rohergebnis			**5.783.034,82**	**5.216.053,40**
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		-1.518.297,14		-1.428.936,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung und Unterstützung		-436.198,61	-1.954.495,75	-397.281,09
davon für Altersversorgung	-113.934,92 €			(-104.971,32)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-1.687.815,12	-1.594.478,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-461.954,76	-587.691,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			983,33	12.464,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-667.195,20	-639.146,84
11. Ergebnis nach Steuern			**1.012.557,32**	**580.981,92**
12. Sonstige Steuern			-81.859,88	-89.446,21
13. Jahresüberschuss			**930.697,44**	**491.535,71**