BAUGENOSSENSCHAFT eG VILSBIBURG

seit 1919

GUT UND SICHER WOHNEN IN VILSBIBURG



GESCHÄFTSBERICHT 2025

Mitglied der Wohnungswirtschaft Bayern

www.baugenossenschaft-vilsbiburg.de

Inhalt

Auf einen Blick 2
Kennzahlen 4
Gesamtwirtschaftlche Lage 5
Grundlagen der Genossenschaft 9
- Hausbewirtschaftung 9
- Stromproduktion 10

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 11
- Neubautätigkeit und Wärmenetze 11
- Investitionen in Planung 13
- Instandhaltung 14
- Heiz- und Betriebskosten 15
- Vermietung und Hausbewirtschaftung 17

Ertragslage 18
Vermögens- und Kapitalstruktur 20
Finanzlage 22
Nachhaltigkeit 23
Risiko- Chancen- und Prognosebericht 25
- Risikobericht 25
- Chancenbericht 28
- Prognosebericht 29

AUF EINEN BLICK

GRÜNDUNG

04.09.1926

EINTRAGUNG IM GENOSSENSCHAFTSREGISTER BEIM AMTSGERICHT LANDSHUT

GnR 713 am 04.09.1926

SATZUNGSEINTRAGUNG IN DAS GENOSSENSCHAFTSREGISTER (letzte Neufassung)

am 22.11.2011

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Rudolf Stadlöder - Vorsitzender
Wolfgang Schmid - stellvertretender Vorsitzender
Harald Klingl
Manfred Feldmeier
Claudia Lehrhuber

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Werner Buchner
Friedrich Boger
Gertrud Frommeld



NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

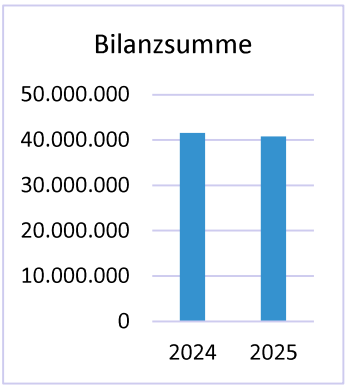
VdW Bayern – Verband der bayerischen Wohnungswirtschaft
Gesetzlicher Prüfungsverband
Stollbergstraße 7, 80539 München

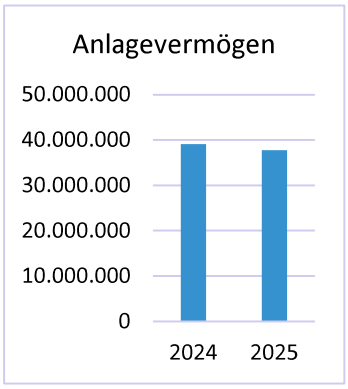
MITGLIEDERBEWEGUNG 2025

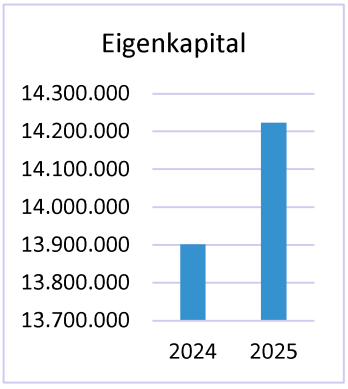
ZU BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES
633	32	36	629

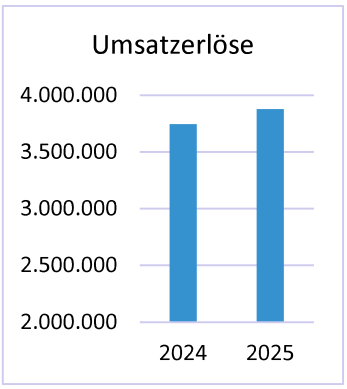
Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.680 Euro vermindert

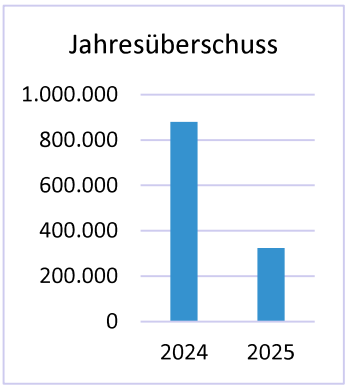
KENNZAHLEN

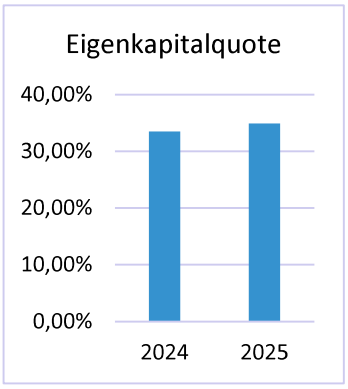

Bilanzsumme
50.000.000
40.000.000
30.000.000
20.000.000
10.000.000
0
2024
2025


Anlagevermögen
50.000.000
40.000.000
30.000.000
20.000.000
10.000.000
0
2024
2025

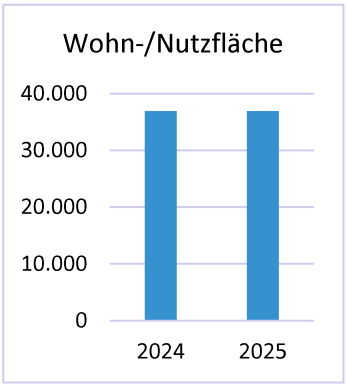

Eigenkapital
14.300.000
14.200.000
14.100.000
14.000.000
13.900.000
13.800.000
13.700.000
2024
2025

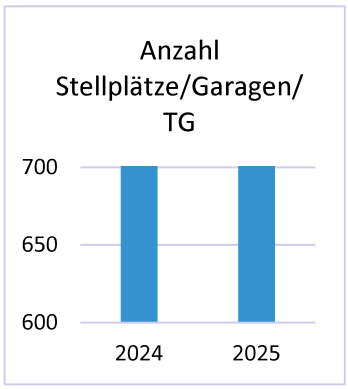

Umsatzerlöse
4.000.000
3.500.000
3.000.000
2.500.000
2.000.000
2024
2025

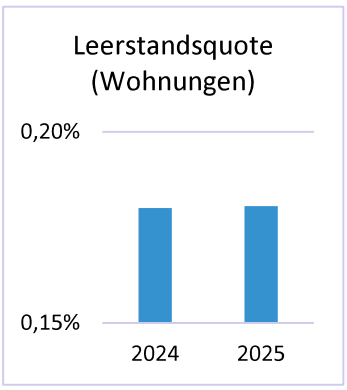

Jahresüberschuss
1.000.000
800.000
600.000
400.000
200.000
0
2024
2025

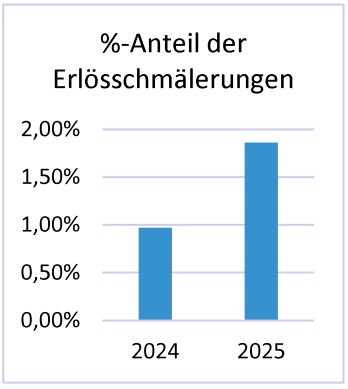

Eigenkapitalquote
40,00%
30,00%
20,00%
10,00%
0,00%
2024
2025

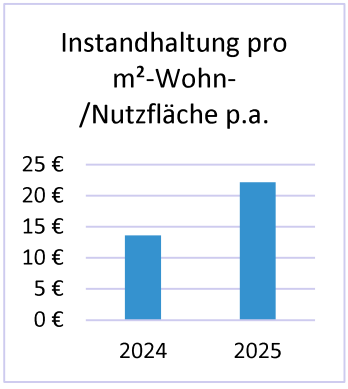

Wohnungsbestand
600
500
400
300
200
100
0
2024
2025


Wohn-/Nutzfläche
40.000
30.000
20.000
10.000
0
2024
2025


Anzahl Stellplätze/Garagen/ TG
700
650
600
2024
2025


Leerstandsquote (Wohnungen)
0,20%
0,15%
2024
2025


%-Anteil der Erlösschmälerungen
2,00%
1,50%
1,00%
0,50%
0,00%
2024
2025


Instandhaltung pro m²-Wohn- /Nutzfläche p.a.
25 €
20 €
15 €
10 €
5 €
0 €
2024
2025

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

DEUTSCHE WIRTSCHAFT WÄCHST LEICHT

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Insgesamt liegt Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

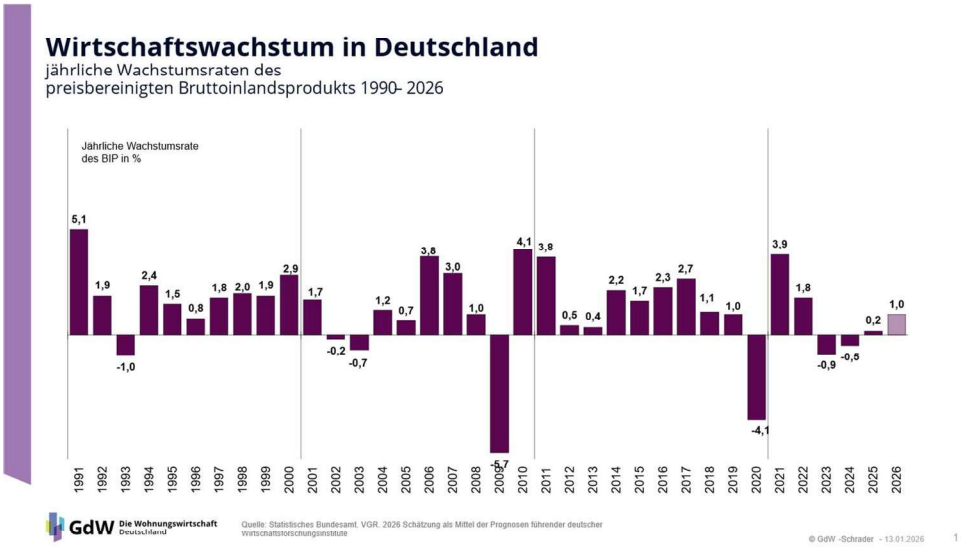
Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

ARBEITSMARKT UND ZUWANDERUNG

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.



Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im

6,3 %

Arbeitslosenquote

Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbpersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher.

46,0 Mio.

Erwerbstätige erbrachten durchschnittlich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2025

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt.

KONSUM UND LOHNENTWICKLUNG

Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %.

Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch.

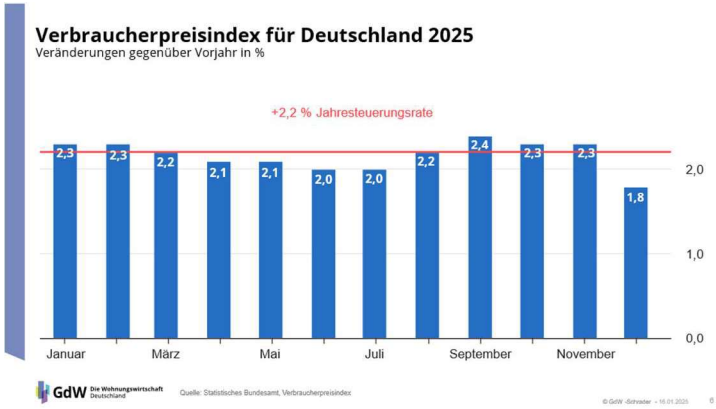
Die Nominallöhne in Deutschland waren im Jahr 2025 um 4,2 % höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 2,2 %. Damit lagen die Reallöhne im Jahr 2025 um 1,9 % über dem Vorjahr. Während in den Jahren zuvor, insbesondere die hohe Inflation, den Nominallohnanstieg aufgezehrt hat, ist der Wachstum des Reallohns in den vergangenen beiden Jahren auf die vergleichsweise schwächere Inflationsentwicklung zurückzuführen.

INFLATION BLEIBT OBERHALB VON 2 %

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %.

+ 2,2 %

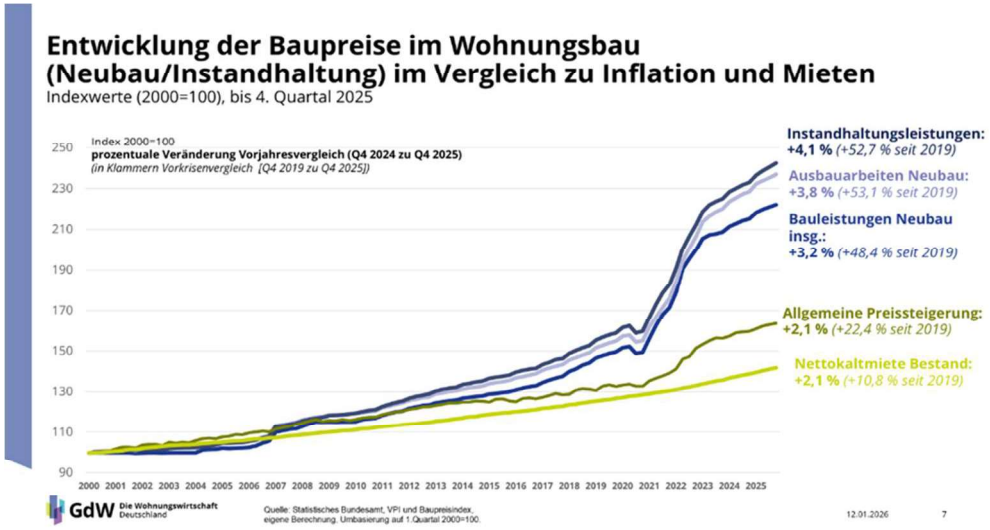
Änderung Verbraucherpreise



Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach Corona kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.



Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

+ 3,2

Änderung Neubaupreis

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN SIND ABGESTÜRZT, ABER TALSOHLE ALLMÄHLICH IN SICHT

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

-2,4 %

Rückgang Bauinvestitionen

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

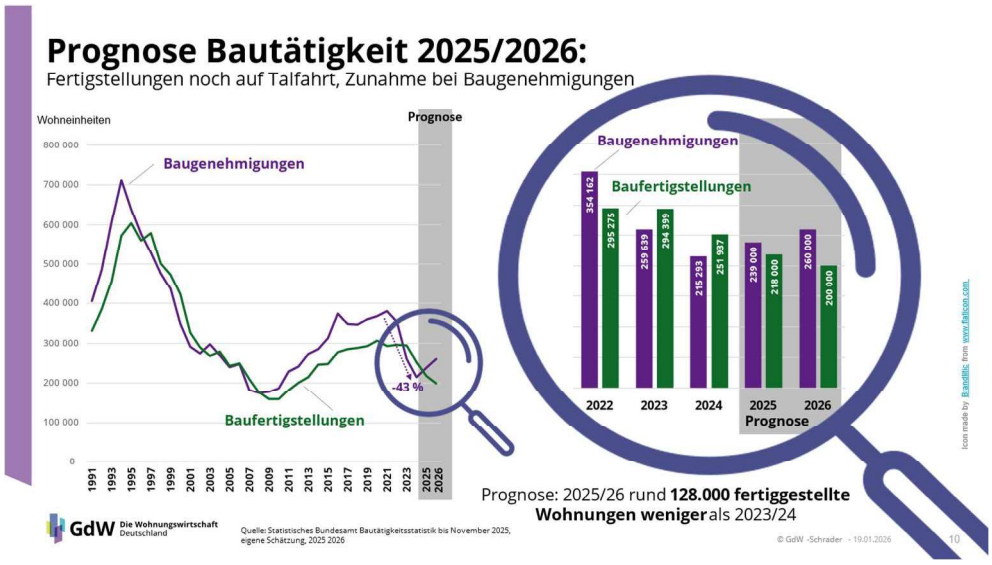
Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben.

BAUGENEHMIGUNGEN NEHMEN WIEDER FAHRT AUF

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählig wieder Tritt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel.



Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen 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 und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

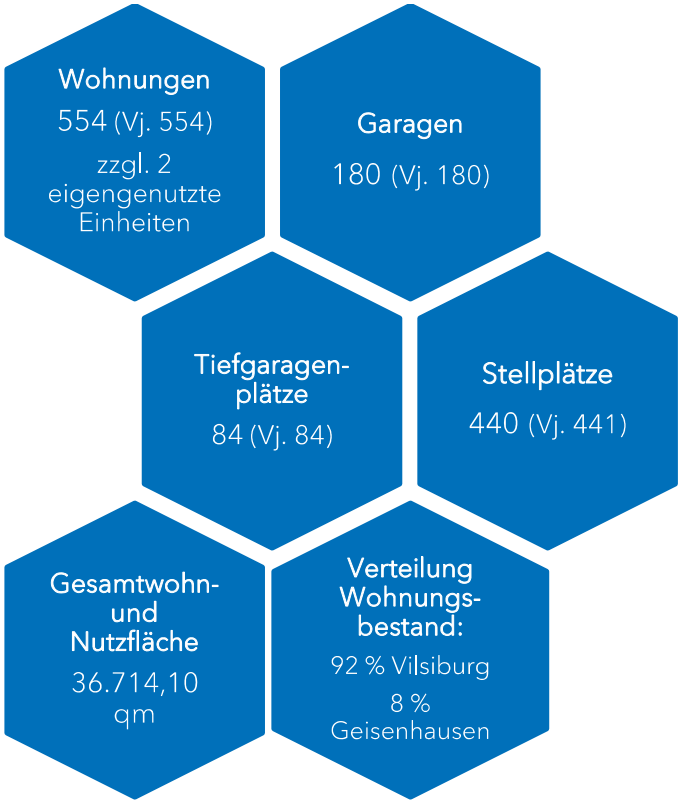
Hausbewirtschaftung

Das Geschäftsmodell unserer Baugenossenschaft basiert auf der Vermietung und Bewirtschaftung eigener Wohnungen für ihre derzeit 629 Mitglieder. Für sie standen im abgelaufenen Geschäftsjahr 554 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 36.714 m^2 zur Verfügung.

Die Genossenschaft ist fast ausschließlich in der Hausbewirtschaftung tätig. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend in der sog. Pfründesiedlung in Vilsbiburg - vereinzelt aber auch über das Stadtgebiet von Vilsbiburg verteilt. 44 Wohnungen (ca. 8 % des Bestandes) befinden sich in der benachbarten Gemeinde Geisenhausen.

Die Baugenossenschaft ist größter Anbieter von Mietwohnungen in Vilsbiburg. Die Nachfrage nach Wohnungen bei der Genossenschaft ist nach wie vor hoch, die Mietpreise liegen unterhalb der durchschnittlichen Miete in Vilsbiburg.

Hauptziel der Genossenschaft ist es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, den vorhandenen Bestand marktgängig zu halten und ihn im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten wirtschaftlich zu erneuern.



Der Wohnungsbestand ist teilweise mit Belegungsbindungen und/oder Preisbindungen durch den Einsatz öffentlicher Mittel bei der Finanzierung von Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen belegt. Insgesamt unterliegen unverändert 16 % des Wohnungsbestandes einer Beschränkung hinsichtlich der Mieterauswahl und/oder der Preisbildung.

Geförderte Objekte

Anzahl WE	Art d. Bindung	Standort	Bindung	Beginn	Bindungs-ende	Programm
15	P + B	Am Heckenacker 5 + 7		2.11.2020 *	2030	1.Förderweg
20	B	Berliner Straße 1 + 3	25 Jahre	2007 Fertigstellung	2032	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
16	B	Karlsbader Straße 17/19	25 Jahre	2014 Fertigstellung	2039	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
13	B	Karlsbader Straße 9	25 Jahre	2017 Fertigstellung	2042	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
6	B	Karlsbader Straße 4	25 Jahre	2019 Fertigstellung	2044	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
8	B	Schweidnitzer Straße 2	25 Jahre	2021 Fertigstellung	2046	Bayerisches Wohnungsbauprogramm
12	B	Stettiner Straße 2 + 4	25 Jahre	2023 Fertigstellung	2048	Bayerisches Wohnungsbauprogramm

(Art der Bindung: P = Preisbindung / B = Belegungsbindung) *(Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen)

Stromproduktion

Durch eigene Photovoltaikanlagen bzw. durch ein Blockheizkraftwerk ist die Genossenschaft in geringem Umfang auch Stromproduzent, in dem eigenerzeugter Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird.

Eigene Anlagen

Standort	Einspeisung	Art	Baujahr	Leistung
Marienstraße 9/11 + 13/15 +10/12 + 14/16	V	PV	2011	115,69 kWp
Breslauer Straße 12 und 14	V	PV	2021	29,92 kWp
Stettiner Straße 2	T	PV	2024	22,96 kWp
Marienstraße 12	V	BHKW	2020	20,00 kWh

(Art der Einspeisung:
V = Volleinspeisung ins öffentliche Stromnetz /
T = Teileinspeisung ins öffentliche Stromnetz (mit vorrangiger Eigennutzung für Allgemeinstrom)

Neben den eigenen Anlagen bestehen Pachtverträge für den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf eine Dauer von 20 bis 25 Jahren d.h. längstens bis zum Jahr 2034.

Verpachtung

Standort	Laufzeit	Baujahr	Leistung
Karlsbader Straße 1	25	2009	8,28 kWp
Breslauer Straße 4 und 6	20	2010	28,2 kWp
Ludwig-Thoma-Ring 31 – 45	21	2010	90,86 kWp
Breslauer Straße 8	20	2012	30,0 kWp
Breslauer Straße 10	20	2012	30,0 kWp
Amselstraße Garagenhof	20	2012	29,84 kWp

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Baubranche und mit ihr die gesamte Wohnungswirtschaft steckt weiterhin in einer tiefen Krise. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.
Durch hohe Bau- und Finanzierungskosten lassen sich Bauprojekte wirtschaftlich kaum noch darstellen, so dass Wohnungsbau unter den aktuellen Rahmenbedingungen oft nur noch mit staatlicher Unterstützung möglich ist.
Die umfangreich vorhandenen staatlichen Wohnraumfördermittel sind deshalb sehr nachgefragt und stark überzeichnet. Die Vergabe dieser Mittel ist oft unklar. Bauinvestitionen brauchen aber Verlässlichkeit und Transparenz.

Für die nahe Zukunft heißt das nichts Gutes. Die Investitionen im Wohnungsbau - vor allem in den Neubau - werden in den nächsten Jahren voraussichtlich noch weiter zurückgehen. Die Baukrise wirkt damit langfristig und verschärft den bestehenden Wohnungsmangel.

Trotz schwieriger gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat sich die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Neubautätigkeit und Wärmenetze

Im Jahr 2025 haben wir aufgrund der oben beschriebenen Probleme erheblich weniger finanzielle Mittel in den Wohnungsbestand – insbesondere für Neubaumaßnahmen - der Genossenschaft gesteckt. Insgesamt wurden T€ 1.077 für Bau- und Instandhaltungsaufwendungen ausgegeben damit aber deutlich weniger als in den Jahren zuvor (Vj. T€ 2.050). Von den Gesamtkosten wurden T€ 286 (Vj. T€ 1.547) in die Neubautätigkeit investiert.

Für die nähere Zukunft erwarten wir allerdings einen Rückgang der Neubautätigkeit vor allem wegen des schwierigen Zugangs zu öffentlichen Mitteln aus dem bayerischen Wohnungsbauprogramm der BayernLabo bzw. auch der angekündigten Verschlechterung bei dessen Förderbedingungen wie z.B. ungünstigere Konditionen oder zeitlich gestreckte Auszahlungszeitpunkte, die Zwischenfinanzierungen erforderlich machen. Förderprogramme der BAFA sind mittlerweile nur noch zinsvergünstigt und ohne Zuschüsse ausgestattet und es werden hohe Anforderungen an die Energieeffizienz bzw. Nachhaltigkeit der Gebäude gestellt. Die ungünstigere Förderumgebung wird in Verbindung mit den aktuell immer noch sehr hohen Baupreisen und Bauzinsen die Neubautätigkeit erschweren.

ERSATZNEUBAU SCHWEIDNITZER STRASSE 3

Für die Ersatz-Neubaumaßnahme **Stettiner Straße 3** wurde im März 2025 der Bauantrag eingereicht. Für vorbereitende Planungsleistungen sind T€ 84 Baukosten angefallen.





An Stelle des bisherigen Zweifamilienhauses entsteht ein Neubau mit 5 Wohnungen – Zwei-, Drei- und eine Vierzimmerwohnung - mit insgesamt 373 qm. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist im Frühjahr 2027 geplant. Der Abbruch erfolgte noch im Dezember 2025 (T€ 27), damit im Frühjahr 2026 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

WÄRMENETZE UND HEIZUNGS-UMSTELLUNGEN

Im Zuge der Energiepreisexplosionen des Jahres 2022 haben wir mit der Umstellung bestehender Öl- und Gasheizungen auf erneuerbare Energieträger (Holzpellets) begonnen und dabei Wärmenetze geschaffen, die im Jahr 2025 abgeschlossen werden konnten.

Wärmenetz in der Breslauer Straße 2 bis 22

Zu Beginn des Jahres 2024 wurde mit der Verlegung der Nahwärmeleitung begonnen. Für den Betrieb des Wärmenetzes wurde ein **Heizhaus** angrenzend an das Wohngebäude Breslauer Straße 6 im Jahr 2024 neu errichtet.

Nachdem alle Gebäude der Breslauer Straße 2 bis 22 an die neue Nahwärmeverbindung angeschlossen waren, ging die Heizanlage Ende 2024 in Betrieb.



Gleich zu Beginn des Jahres 2025 wurde mit dem Umbau der Einzel-Warmwasserboiler in den Wohnungen auf eine neu zu errichtende zentrale Warmwasserversorgung in den Gebäuden begonnen. Zusätzlich bauten wir in allen Gebäuden neue Kaltwasserleitungen zu allen 58 Wohnungen.

Im Berichtsjahr fielen Kosten in Höhe von T€ 520 an, von denen T€ 78 für die Herstellung von Heizhaus, Heiztechnik und Nahwärmeleitung im Anlagevermögen erfasst wurden.



Die Kosten für den Austausch der Gebäudeheizungen und Neuverlegung von Kalt- und Warmwasser-leitungen in allen Gebäuden sowie die Umbauarbeiten in Bädern wurde mit T€ 443 im Instandhaltungsaufwand erfasst. Teilweise wurden dabei auch Bäder komplett umgebaut, sofern dies von den Mietparteien gewünscht war.



FINANZIERUNG

Für den **Ersatzneubau** in der **Schweidnitzer Straße 3** haben wir noch kurzfristig im Dezember 2024 Fördermittel bei der Regierung von Niederbayern beantragt, weil mit einer Verschlechterung der Förderkonditionen im Jahr 2025 zu rechnen war. Allerdings wurden wir zu Beginn des Jahres 2025 informiert, dass aktuell keine Fördermittel zu Verfügung stehen, weshalb der bestehende Antrag ruhend gestellt wurde. Im Laufe der weiteren Planungen mussten wir feststellen, dass die Baukosten nach der Kostenberechnung bereits deutlich gegenüber der ersten Kostenschätzung auf T€ 1.662 angestiegen sind. Trotzdem haben wir uns entschlossen, die Baumaßnahme auszuführen, nachdem die Finanzierung gesichert war. Im September 2025 konnte ein Darlehensvertrag bei der UniVersa Versicherung über T€ 600 abgeschlossen werden. Der Rest wird mit Eigenmitteln finanziert.

FINANZIERUNG NEUBAU SCHWEIDNITZER STRASSE 3:
3,93 % Volltilgungsdarlehen T€ 600,0
Zinsbindung 28 Jahre

Für das **Wärmenetz in der Breslauer Straße 2 bis 22** wurden 2023 Zuschüsse der BAFA in Höhe von T€ 452 bewilligt. Laut Kostenberechnung werden die **Baukosten** auf T€ 1.375 geschätzt. Diese werden neben Eigenmitteln auch durch den Einsatz von **Bausparverträgen** finanziert. Neben dem Ansparguthaben i. H. v. T€ 506 stehen Bauspardarlehen i. H. v. T€ 590 zur Verfügung. Die Auszahlung der Bauspardarlehen wird im Jahr 2026 erfolgen. Die bisher entstandenen Gesamtkosten in Höhe von T€ 970 wurden aus Eigenmitteln finanziert.

FINANZIERUNG WÄRMENETZ BRESLAUER STRASSE 2-22:
1,95 % BAUSPARDARLEHEN T€ 491,1
2,75 % BAUSPARDARLEHEN T€ 98,9

Investitionen in Planung

Bereits Ende 2024 zeichnete sich ab, dass aufgrund unzureichender Fördermittel des Bundes und auch des Freistaates die Finanzierung umfangreicher Baumaßnahmen zunehmend schwieriger wird. Deshalb wird auf absehbare Zeit die Bautätigkeit nur in geringerem Umfang weiter fortzuführen sein. Großprojekte wie z.B. der zweite Bauabschnitt in der Stettiner Straße 4/6 werden vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben.

ERSATZNEUBAU STETTINER STRASSE 1 UND 3

Deshalb wurde im Laufe des Jahres 2024 die Planung von zwei kleineren Ersatzneubauten mit voraussichtlich je fünf Wohnungen in der Stettiner Straße 1 und 3 angestoßen. Zunächst wurden die teilweise seit Jahrzehnten bestehenden Mietverhältnisse gekündigt. Den betroffenen Mietern wurde Ersatzwohnraum angeboten. Leider bestand aus der Mieterschaft teilweise nicht in ausreichendem Umfang Verständnis für die Baumaßnahme, so dass erst bis zum Ende des Jahres 2025 die letzte Wohnung entmietet werden konnte. Wegen der unklaren Vermietungssituation wurden die Planungsarbeiten nicht weiter fortgesetzt. Eine konkrete Zeitschiene für den weiteren Verlauf gibt es noch nicht.

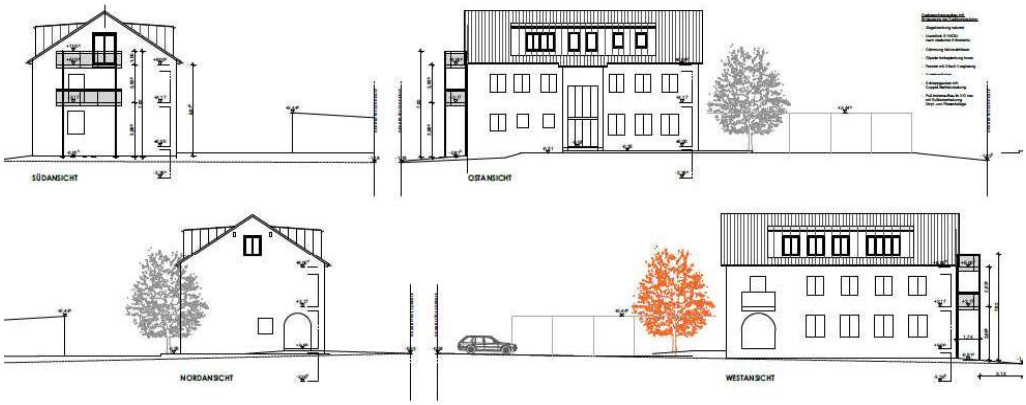
Mit der Bischöflichen Finanzkammer der Diözese Regensburg wurden bereits Ende 2024 die Rahmenbedingungen für eine Verlängerung der bestehenden **Erbbaurechtsverträge** abgestimmt. Die Vertragsentwürfe stehen zur Beurkundung bereit.

Zunächst haben wir auch für diese beabsichtigte Neubaumaßnahme kurzfristig im Dezember 2024 **Fördermittel** bei der Regierung von Niederbayern auf Basis bestehender Planentwürfe beantragt. Allerdings wurden wir dann zu Beginn des Jahres 2025 informiert, dass aktuell keine Fördermittel zu Verfügung stehen und bestehende Anträge ruhend gestellt werden.

DACHGESCHOSSAUSBAU BERLINER STRAßE 5

Zusätzlich planen wir das Dachgeschoss unseres Bürogebäudes in der Berliner Straße 5 auszubauen. Im Zuge eines Mieterwechsels einer Wohnung im ersten Obergeschoss bietet es sich an, den bisher

nur für diese Wohnung nutzbaren Speicher so auszubauen, dass der gesamte Dachboden zu einer neuen Wohnung umgestaltet wird. Durch neue Regelungen in der Bayerischen Bauordnung sollte dies ohne Baugenehmigung unbürokratisch möglich sein, um durch den Speicherausbau preisgünstig neuen Wohnraum zu schaffen. Deshalb sollen gleich zu Beginn des neuen Jahres Umbauarbeiten im Keller stattfinden, um diesen auf den aktuellen Stand zu bringen. Dabei werden die bestehenden Kellerräume an die neue Wohnungsanzahl angepasst und Boden sowie Wände instandgesetzt. Die Investitionskosten werden wir aus eigenen Mitteln bestreiten.



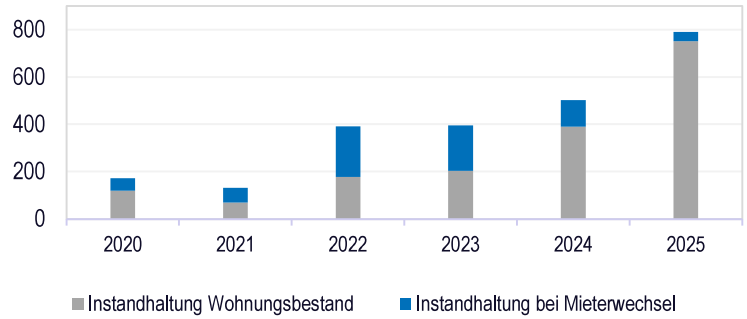
FERNWÄRMEVERSORGUNG GEISENHAUSEN MARIENSTRAßE

Außerdem haben wir uns entschlossen, unsere Wohngebäude in Geisenhausen an die neu geplante Fernwärmeleitung der Gemeinde anzuschließen. Dazu haben wir noch im laufenden Berichtsjahr einen entsprechenden Vertrag mit dem Betreiber des Fernwärmenetzes abgeschlossen. Die Investitionssumme liegt bei T€ 32 wofür wir KfW-Fördermittel beantragt und eine Zusage für eine Förderung in Höhe von T€ 11 vorliegen haben. Laut Betreiber soll mit den Bauarbeiten für die Wärmeleitung im Laufe des Jahres 2026 begonnen werden.

Instandhaltung

Insbesondere aufgrund der nicht aktivierbaren Kostenbestandteile aus den Heizungs- und Badumbauten haben die Instandhaltungsaufwendungen des Berichtsjahres im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt. In den Wohnungsbestand wurden im Rahmen von Wohnungswechseln T€ 40 (Vj. T€ 113) und für laufende Instandhaltungen T€ 751 (Vj. T€ 389) ausgegeben. Finanziert wird der Instandhaltungsaufwand aus Eigenmitteln der Genossenschaft

INSTANDHALTUNGSAUFWAND IN T€



REKORDAUSGABEN FÜR INSTANDHALTUNG

LAUFENDE INSTANDHALTUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

WÄRMENETZE /HEIZANLAGEN

In den Gebäuden der **Breslauer Straße 2-22** wurden im Berichtsjahr T€ 443 (Vj. T€ 101) für Heizungsumbaumaßnahmen in den einzelnen Gebäuden, sowie für die Installation einer zentralen Warmwasserversorgung in alle Wohnungen bei gleichzeitiger Demontage der Elektroboiler in den Bädern und für die Neuinstallation von Kaltwasserleitungen ausgegeben. Dadurch waren teilweise größere Eingriffe in den Bädern notwendig, was dazu führte, dass teilweise Bäder komplett erneuert wurden, wofür T€ 166 zusätzlich ausgegeben wurde.

FASSADEN

Neben den Investitionen in die Umrüstung der Heizanlagen - weg von fossilen Energieträgern - vernachlässigen wir aber auch nicht die laufende Instandhaltung unseres Bestandes.
Zur Aufrechterhaltung der Attraktivität der Wohngebäude wurden u.a. für den Anstrich der Außenfassaden für die Gebäude in der **Marienstraße 14/16** T€ 31 ausgegeben.



FENSTER

Im Gebäude Ludwig-Thoma-Ring 27/29 haben wir bestehende Balkontür-Schiebeelemente durch neue Balkontüren ersetzt. Dafür wurden insgesamt T€ 26 ausgegeben. Der Fensteraustausch wird gefördert. Wir rechnen nach Abschluss aller Leistungen im Jahr 2026 mit einer Fördersumme von T€ 8 bei voraussichtlichen Gesamtkosten von T€ 33. Die Abrechnung mit der BAFA wird im Jahr 2026 erfolgen.

INSTANDHALTUNG BEIWOHNUNGSWECHSELN

Die Instandhaltungen bei Mieterwechsel werden meist durch die Mitarbeiter unseres eigenen Regiebetriebes ausgeführt. Umfangreiche Wohnungssanierungen, wie sie auch wieder im Jahr 2025 angefallen sind, werden aber auch an regionale Handwerksbetriebe vergeben. Insgesamt fiel deutlich weniger Aufwand bei Mieterwechseln an (T€ - 73,1 im Vergleich zum Vorjahr) als in den letzten fünf Geschäftsjahren an.

Heiz- und Betriebskosten

Unsere Aufmerksamkeit gilt seit dem Krieg in der Ukraine im Februar 2022 und dem damit verbundenen Lieferende von billigem Gas aus Russland verstärkt der Entwicklung der **Energiepreise**. Die Heizkosten als größter Kostenblock im Bereich der Betriebskosten, sind für unsere Mieter von großer Bedeutung. Diese haben sich insbesondere für Gas und Öl auf einem hohen Niveau stabilisiert. Mit einer sprunghaften Veränderung der Lage ist derzeit nicht zu rechnen.

HEIZKOSTENEN AUF HOHEM NIVEAU STABILISIERT

Die abgerechneten Heizkosten haben sich im Vergleich zu 2024 kaum verändert und sind lediglich um ca. 0,45 % auf 449 T€ gestiegen. Sämtliche Brennstoffe konnten nahezu zu den gleichen Preisen des Vorjahres beschafft werden. Die Preise für Holzpellets sind etwas gestiegen, während Heizöl günstiger beschafft werden konnte. Die bestehenden Erdgas-Lieferverträge sind bis zum Ende des Jahres 2026 fixiert.

Dabei wird allerdings die gesetzlich verordnete CO_2-Steuer beim Heizöl als auch beim Erdgas ein zunehmender Kostenblock. Die Steigerung bei dieser Abgabe beträgt in 2025 ca. 15 %. Insgesamt wurden im Jahr 2025 T€ 15 an CO_2-Steuer bezahlt. Davon wurden im Rahmen der Heizkostenabrechnung T€ 11 weitergereicht (Mieteranteil).

Duch die Investitionen der letzten Jahre in die energetische Gebäudesanierung, die Schaffung eigener Nahwärmenetze basierend auf den Energieträger Holz sowie die Ausstattung der in den letzten Jahren errichteten Neubauten mit Pelletheizungen haben wir die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zum Wohle unserer Bewohner reduziert.

Auch im Folgejahr wollen wir ein weiteres Gebäude in der Berliner Straße 1 und 3 an ein bestehendes Nahwärmenetz der Genossenschaft anschließen, um zumindest die Grundlast durch den Einsatz regenerativer Energien abzudecken – Spitzenlasten sollen auch weiterhin durch die bestehende Gasheizung abgefedert werden.

Nach Auskunft der Stadtwerke soll auch das städtische Wärmenetz zeitnah von Gasbetrieb auf Hackschnitzel umgestellt werden.

Insofern können wir mit Zuversicht in die Zukunft blicken, was die Preisstabilität und die Versorgungssicherheit betreffen.

Im Jahr 2025 lagen die Energiekosten im Durchschnitt über alle Energieträger bei durchschnittlich 0,97 €/m² (Vj. 0,92 €/m²)

Die Steigerung bei den „kalten Betriebskosten", sind geringfügig und liegen relativ konstant bei durchschnittlich bei 1,29 €/qm.
Kostensteigerungen ergaben sich hauptsächlich durch die gestiegene **Winterdienstkosten** und die höhere **Grundsteuer**, die sich durch die Änderung der Besteuerungsgrundlagen zum 01.01.2025 ergeben hat.
Positiv hat sich für unsere Mieter der Wegfall der Umlagefähigkeit für Kosten der **Breitbandversorgung** zur Mitte des Jahres 2024 ausgewirkt. Konnten im Jahr 2024 noch T€ 11 im Rahmen der Betriebskostenabrechnung weiterbelastet werden, so verbleibt im Jahr 2025 der gesamte Aufwand in Höhe von T€ 23 bei der Baugenossenschaft Auch die Beiträge für **Sachversicherungen** haben sich aufgrund der bestehenden Dauerverträge für das Berichtsjahr reduziert.

SERVICE DER GENOSSENSCHAFT:
KABELVERSORGUNG WIRD AUCH IN ZUKUNFT FÜR JEDE WOHNUNG UNENTGELTLICH ZUR VERFÜGUNG GESTELLT

Die Kostensteigerung bei den abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten beträgt im Vergleich zum Vorjahr 4,1 %

Wie auch schon in den Vorjahren sind durch die moderate Nebenkostenentwicklung keine Zahlungsausfälle im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung festzustellen.

INSGESAMT LIEGEN DIE HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN DES WOHNUNGSBESTANDES DER BAUGENOSSENSCHAFT EG VILSBIBURG **MIT 2,27 €/M²** WOHNFLÄCHE DEUTLICH UNTERHALB DES BRANCHENDURCHSCHNITTS, DER NACH AKTUELLSTER GDW STATISTIK FÜR DAS JAHR 2024 MIT **3,54 €/M²** WOHNFLÄCHE ANGEGEBEN WURDE

Vermietung und Hausbewirtschaftung

Faire Mietpreise, aber auch ein hohes Maß an Wohn- und Servicequalität sind sicher die Gründe für die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen. Die Fluktuation in unseren Wohnungsbeständen bewegt sich seit Jahren auf einem gleichbleibenden Niveau.

Die durchschnittliche **Unternehmenskaltmiete** liegt für das Jahr 2025 bei **5,95 €/m²** und bewegt sich weiterhin unter dem Niveau der ortsüblichen Marktmiete, weshalb die Nachfrage nach unseren Wohnungen sehr hoch ist.

MIETERHÖHUNGSSPIELRÄUME SIND IM GANZEN BESTAND VORHANDEN

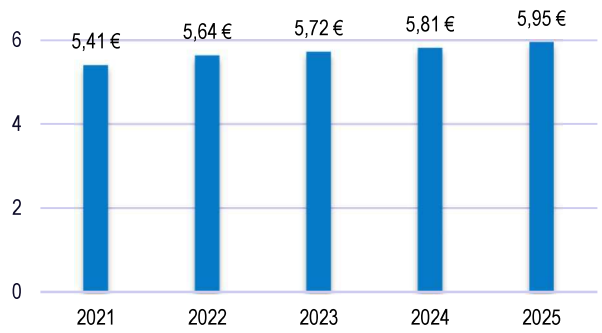
Im Jahr 2025 erfolgten ordentliche Mieterhöhungen für verschiedene Liegenschaften und Mietanpassungen bei Neuvermietungen.

Insbesondere bei den **NICHT PREISGEBUNDENEN** Mietwohnungen sind Mieterhöhungsspielräume gegeben. Vorhandene Möglichkeiten bei Mieterwechsel werden teilweise ausgeschöpft. Auch zukünftig werden bei Neuvermietung moderate Mietanpassungen im Rahmen der satzungsmäßigen Bestimmungen, d.h. einer Versorgung der Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum, vorgenommen.

Ertragsverzichte liegen nach wie vor für die letzten 15 **PREISGEBUNDENEN** Wohnungen Am Heckenacker 5 und 7 vor. Hier sind Mieterhöhungen nur im Rahmen der Begrenzungen der Kostenmiete möglich. Die Anpassung der Kostenmiete wurde zu Beginn des Jahres 2025 vorgenommen.

Für das Jahr 2025 sind außerdem allgemeine Mietanpassungen für unterschiedliche Objekte beschlossen.

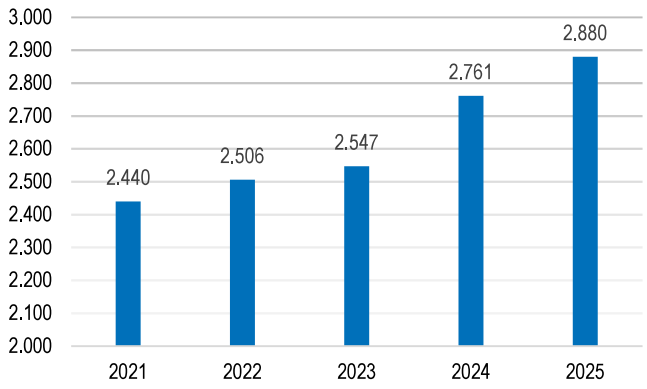
NETTOMIETERLÖSE PRO M²-WOHN-/NUTZFLÄCHE MTL.



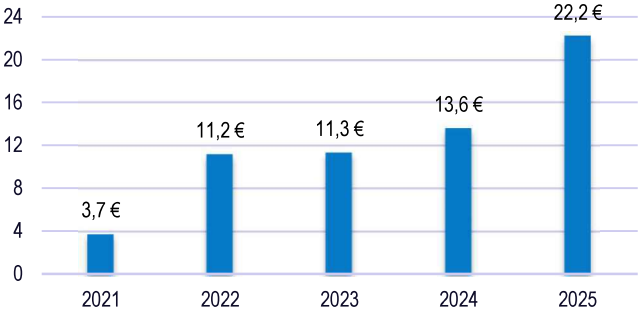
Rund 2/3 unserer Gebäude stehen auf **Erbbaurechtsgrundstücken**. Die Verträge laufen noch überwiegend bis zum Jahr 2052. Vereinzelt wurden bereits in früheren Jahren Erbbauverträge im Zuge der Bebauung verlängert z.B. bis zum Jahr 2105 für die Grundstücke in der Berliner Straße 1 und 3 bzw. bis zum Jahr 2120 für die Grundstücke in der Stettiner Straße 2 und 4.

Insgesamt ergeben sich finanzielle Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen für die Genossenschaft von jährlich T€ 21,9.

SOLLMIETE GESAMT (OHNE UMLAGEN) IN T€



INSTANDHALTUNG PRO M²-WOHN-/NUTZFLÄCHE P.A.



VERMIETUNG DER BAUGENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

	2025	2024
Anzahl Wohnungen	554	554
Anzahl eigengenutzte Einheiten	2	2
Anzahl Garagen	180	180
Anzahl TG-Stellplätze	84	84
Anzahl Stellplätze	440	441
Wohn-/Nutzfläche m^2	36.962,78	36.962,78
Nettomiete/qm Wohn-Nutzfläche €mtl.	5,95	5,81
Anzahl Wohnungskündigungen	43	47
Fluktuation	7,76 %	8,48 %

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 555,9 auf T€ 324,0 reduziert.

Im Grunde beruht die Reduzierung auf den hohen Instandhaltungskosten des Jahres 2025, die weder durch entsprechende Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung noch durch die ebenfalls deutlich angestiegenen **Sollmieten** (T€ 119) ausgeglichen werden konnten. Im Geschäftsjahr fanden neben allgemeinen Mieterhöhungen - sowohl für unsere Wohnungen als auch für den gesamten Garagenbestand - auch Mietanpassungen bei der Weitervermietung statt.

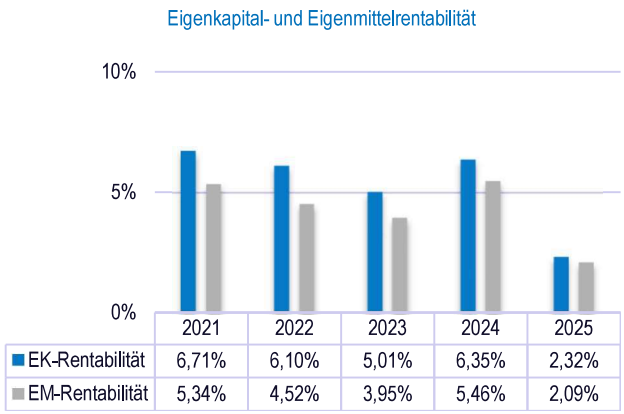
Außerdem belasten die Abbruchkosten für das Gebäude in der Schweidnitzer Straße 3 und gestiegene Abschreibungen bei gleichzeitig rückläufigen Zinserträgen das Ergebnis.

Für das kommende Geschäftsjahr wird wieder ein deutlich besseres Ergebnis erwartet, weil die außergewöhnlich hohen Instandhaltungen, wie sie in 2025 aufgrund der Umbauarbeiten (Heizungen, Kalt-, Warmwasserleitungen, Badumbauten) in der Breslauer Straße 2-22 anfielen, nicht geplant sind.

ERTRAGSÜBERSICHT 2025

	In T€	2025	2024	Differenz in T€	Differenz in %
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.794,9	3.672,2	122,7	3,2
2.	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	82,2	72,1	10,1	12,3
3.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	40,7	41,2	- 0,5	-1,4
4.	Andere aktivierte Eigenleistungen	4,0	43,6	- 39,6	-992,9
5.	Sonstige betriebliche Erträge	90,9	310,3	- 219,4	-241,4
6.	Wertpapiererträge	0,0	0,0	0,0	-15,9
7.	Zinserträge	17,8	30,6	-12,8	-72,1
Summe der Erträge		4.030,5	4.170,1	- 139,7	-3,5
8.	Betriebs- und Heizkostenaufwand	914,3	866,9	47,4	5,2
9.	Instandhaltungsaufwand	819,6	533,9	285,7	34,9
10.	Sonstiger Aufwand für Hausbewirtschaftung	27,7	25,4	2,3	8,5
11.	Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	6,1	0,4	5,7	94,1
12.	Personalaufwand	479,3	468,3	11,0	2,3
13.	Abschreibungen	859,5	832,7	26,8	3,1
14.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	160,8	127,2	33,6	20,9
15.	Zinsaufwendungen	382,6	387,3	-4,7	-1,2
16.	Steuern vom Einkommen/Ertrag	5,3	2,9	2,4	44,9
17.	Sonstige Steuern	51,3	45,3	6,0	11,6
Summe Aufwendungen		3.706,4	3.290,2	416,2	11,2
Jahresüberschuss		324,0	879,9	-555,9	-171,6
17.	Einstellung in Rücklagen	310,0	860,0	-550,0	-177,4
Bilanzgewinn		14,0	19,9	- 5,9	-42,0

Die Eigenmittelrentabilität bewegt sich mit ca. 2,1 % über dem marktüblichen Zinssatz für langfristige Kapitalanlagen. Dieser dient als Richtgröße zur Beurteilung der Kennziffer. Die Quote liegt leicht unter dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen in Bayern und bundesweit.



» Die Ertragslage ist zufriedenstellend. Wesentliche Änderungen sind für folgende Geschäftsjahre nicht zu erwarten

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage ist überwiegend durch langfristig Vermögen in Form von Wohnungsbauten bestimmt.

Insgesamt wurde in den vergangenen Jahren ein erheblicher Anteil des Wohnungsbestandes saniert bzw. durch Neubauten ersetzt. Mit Ausnahme der nicht mehr modernisierungswürdigen Altgebäude stellt sich der Wohnungsbestand in einem guten Zustand dar.

Ca. 83 % aller Wohnungen sind mit Zentralheizungen ausgestattet. Bei nicht mehr renovierungswürdigen Altbauwohnungen werden zukünftig Leerstände in Kauf genommen

Rund 3 % der bisher nicht modernisierten Wohnungen werden als modernisierungswürdig eingestuft. Für ca. 14 % des Wohnungsbestandes trifft dies nicht mehr zu, weshalb bereits ein Teil der Wohnungen aus diesem Bestand schon entmietet ist bzw. nicht weiter zur Vermietung angeboten bzw. im Folgejahr abgerissen wird.

Das Sachanlagevermögen ist zu ca. 66 % mit langfristigen Fremdmitteln und darüber hinaus mit Eigenkapital finanziert.

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 775 reduziert. Insbesondere die im Geschäftsjahr ausbezahlten Zuschüsse für die Wohngebäude Stettiner Straße 2 und 4 mit insgesamt T€ 781 haben den Vermögenswert dieser Gebäude durch nachträglich Baukostenminderungen reduziert. Neben einem Zuschuss der BAFA (T€ 754) wurden auch Zuschüsse der BayernLabo (T€ 22) und der Stadt Vilsbiburg (T€ 5) ausbezahlt. Außerdem verringerten die im Vorjahrsvergleich leicht erhöhten Abschreibungen das Vermögen der Genossenschaft.

VERMÖGENSENTWICKLUNG 2022 – 2025

In T€	2025	2024	2023	2022
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	37.753	39.104	38.556	38.556
Umlaufvermögen	2.914	2.339	3.061	3.061
Rechnungsabgrenzung	67	66	70	70
Gesamtvermögen	40.734	41.509	41.687	41.687
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	511	514	526	526
Rücklagen	13.697	13.367	12.487	12.487
Bilanzgewinn	14	20	19	19
	14.222	13.901	13.033	13.033
Fremdkapital				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	198	226	338	338
Sonstige Rückstellungen	192	105	356	356
Bankkredite	20.306	21.069	21.386	21.386
Sonstige Kreditgeber	4.523	4.731	4.935	4.935
Anzahlungen	1.078	1.121	1.098	1.098
Übrige Verbindlichkeiten	205	345	531	531
Rechnungsabgrenzung	10	11	9	9
	26.912	27.608	28.654	28.654
Gesamtkapital	40.734	41.509	41.687	41.687

Aus der Vermögens- und Kapitalstruktur ergibt sich nachfolgend dargestellte Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren:

In %	2025	2024	2023	2022
EK-Quote	34,9	33,5	31,3	32,3
EK-Rentabilität	2,3	6,4	5,0	6,1
Eigenmittel-Rentabilität	2,1	5,5	4,0	4,5
Gesamtkapital-Rentabilität	1,7	2,2	2,6	2,9

FINANZIERUNGSSTRATEGIE

Die Genossenschaft richtet ihre Finanzierungen grundsätzlich unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibungen aus. Dabei unterliegt der Kapitaldienst einer ständigen internen Überwachung, so dass Konditionen auslaufender Kreditverträge frühzeitig abgesichert werden.

NEUE DARLEHEN IM BERICHTSJAHR:
T€ 600,0 FÜR NEUBAU SCHWEIDNITZER STRAßE 3
(ZINSSATZ 3,93 %) – VOLLTILGERDARLEHEN

Bei der Prolongation im Berichtsjahr über T€ 1.796 wirkte sich der seit einigen Jahren ansteigende Zinstrend deutlich aus, so dass das neue Darlehen 1,5 % höher abgeschlossen werden musste.
Ein Rückgang des aktuell hohen Zinsniveaus ist unwahrscheinlich, so dass auch bei Prolongationen bestehender Kreditverträge zukünftig mit steigenden Zinsaufwendungen zu rechnen ist.

Ein erhöhtes Risiko für die Genossenschaft aus der aktuellen Zinsentwicklung ist allerdings nicht erkennbar.

Im Jahr 2026 laufen keine Zinsbindungsfristen für nennenswerte Darlehensbeträge aus. Im Jahr 2027 enden jedoch Zinsbindungen für ein Darlehensvolumen in Höhe von 1.067,6 Mio. €, das bisher mit 1,35 bis 1,38 % verzinst wurde.

KAPITALSTRUKTUR

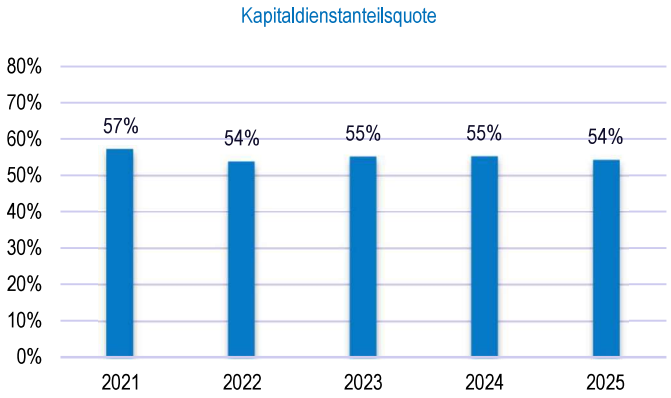
Die Genossenschaft ist in erheblichem Umfang auf Fremdkapital für ihre Investitionen angewiesen. Die Eigenmittequote liegt mit 35 % unter dem Branchendurchschnitt. Allerdings sind die Verbindlichkeiten für langfristige Investitionen durch langfristige Objektfinanzierungsmittel abgedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet

KAPITALDIENSTANTEILSQUOTE

Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu 54 % durch Fremdkapitalzinsaufwand und Tilgungen belastet.

Aufgrund der soliden und langfristigen Finanzierung der kostenintensiven Neubaumaßnahmen besteht kein erhöhtes **Verschuldungsrisiko**



FINANZLAGE

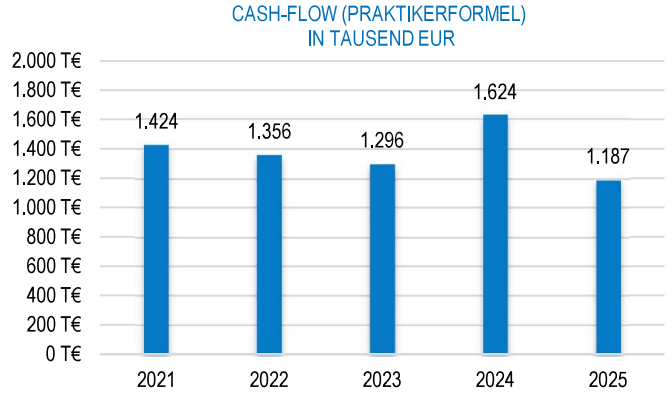
Die Finanzverhältnisse sind solide und geordnet. Den Zahlungsverpflichtungen konnte im Berichtsjahr jederzeit und uneingeschränkt nachgekommen werden und die Genossenschaft wird auch ihre künftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen können.

Für die getätigten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

DIE ZAHLUNGSFÄHIGKEIT IST FÜR DIE ÜBERSCHAUBARE ZUKUNFT GEWÄHRLEISTET.

Insgesamt konnten die Bank- und Bausparguthaben um T€ 701 gesteigert werden. Der zum 31.12.2025 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt demzufolge T€ 1.792 inkl. Bausparguthaben.



CASHFLOW

Der Cashflow ermöglich die Finanzierung der Investitionen mit eigenen Mitteln

Die Finanzlage der Genossenschaft wird insgesamt positiv bewertet

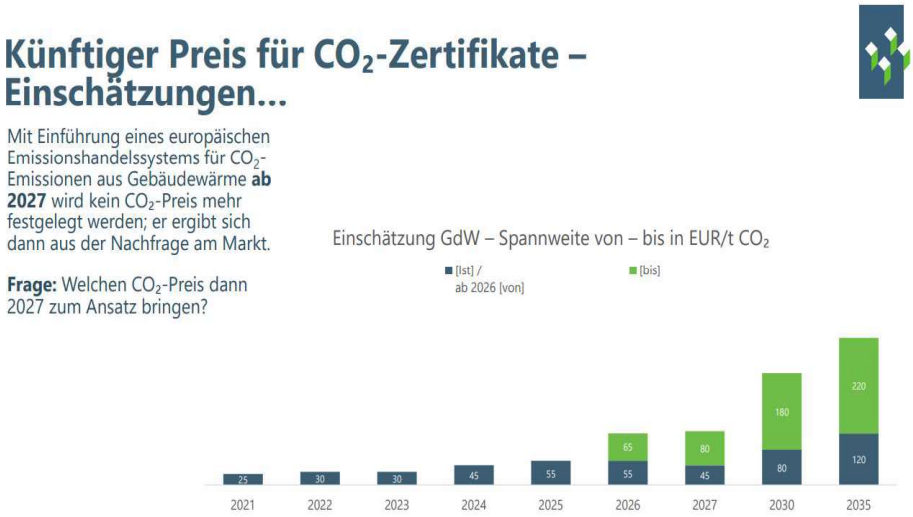


NACHHALTIGKEIT

AUSGANGSLAGE

Die EU hat sich auf den Weg gemacht Europa bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu gestalten. Für Deutschland wurde dieser Weg im Gebäudeenergiegesetz verankert, mit dem Ziel, bis zum Jahr 2044 **keine fossilen Energien** mehr zu verbrauchen.

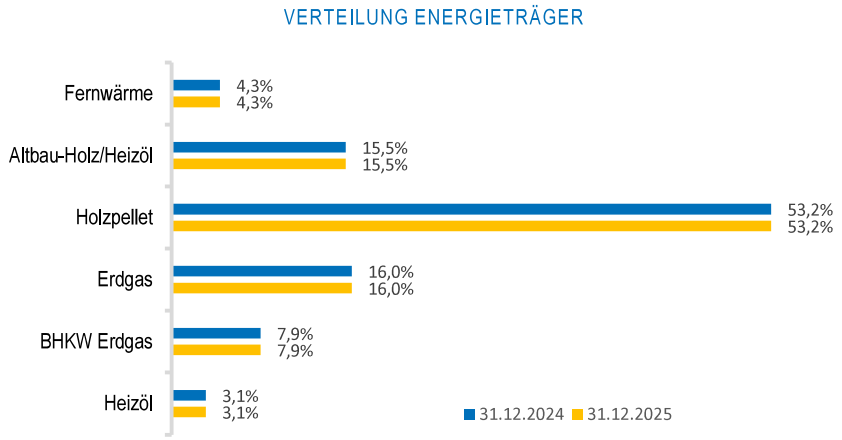
Bayern wollte noch im Vorjahr diese ehrgeizigen Ziele übertreffen und hat ab dem Jahr 2040 Klimaneutralität angekündigt. Zwischenzeitlich hat der Freistaat Bayern schon von seinem ehrgeizigen Ziel Abstand genommen und wird seine Ziele ebenfalls auf das Jahr 2044 - wie auch für Deutschland angekündigt - verschieben.



Sicher ist, dass zukünftig die Steuerung des Energieverbrauchs über den CO_2-Preis erfolgen wird, die Höhe ist allerdings noch unklar, weil ab dem Jahr 2026 der CO_2-Preis nach den Regeln des europäischen Emissionshandels festgelegt wird. Allerdings gilt für das (Übergangs)Jahr 2026 noch ein gesetzlich festgelegter Preiskorridor zwischen 55 und 65 €/t CO_2, der ab dem Jahr 2027 in einen vollständig marktbasierten Emissionshandel übergehen sollte. Allerdings wurde von der Regierung bereits zu Beginn des Jahres 2026 angekündigt den Preiskorridor auch noch für das Jahr 2027 stabil halten zu wollen, um einen sprunghaften Anstieg der CO_2-Preise zu vermeiden.

NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN - KLIMAPFAD

Unser langfristiges Ziel ist die CO_2-neutrale Versorgung des Wohnungsbestandes mit Wärme und Warmwasser für alle Gebäude, die an eine zentrale Heizanlage angeschlossen sind. Der nicht mehr erhaltenswerte Altbaubestand bleibt bei dieser Betrachtung außen vor.

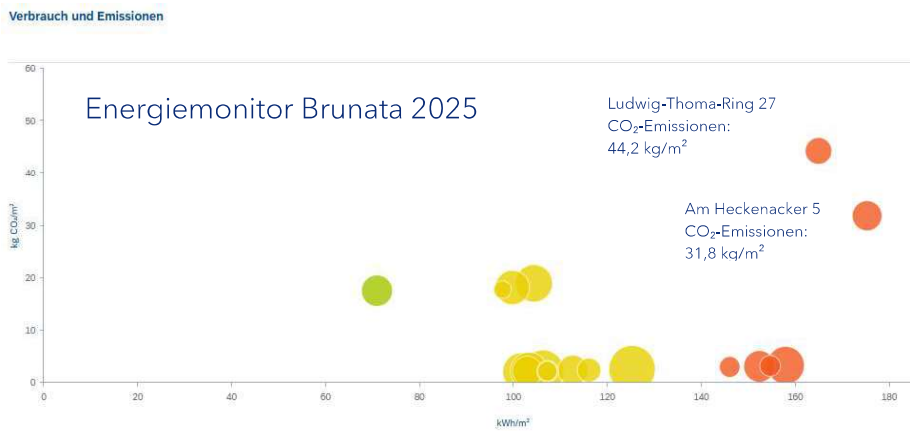


Die Baugenossenschaft hat ihren Wohnungsbestand seit den 1990er Jahren konsequent energetisch saniert. Bei unseren Neubauten setzen wir schon seit Jahren auf den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Pellet-Heizanlagen. Somit erweisen sich die vor vielen Jahren bereits getroffenen Entscheidungen angesichts der aktuellen Nachhaltigkeitsthematik zum Vorteil für die Genossenschaft, da ein Großteil des Bestandes bereits auf regenerative Energien ausgelegt und damit CO_2-neutral ist. Dieser Weg soll auch in Zukunft konsequent weiterverfolgt werden.

Auf verschiedenen Gebäuden der Genossenschaft in der Berliner Straße 1 und 3, Stettiner Straße 9 und der Eckstraße 16-22 sind außerdem bereits seit Jahren Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung montiert.

Auf dem zuletzt fertiggestellten Neubau in der Stettiner Straße 2 und 4 wurde eine Photovoltaikanlage montiert, die überschüssigen Strom für die Brauchwassererwärmung nutzt. Damit leisten diese Maßnahmen einen zusätzlichen Beitrag zur Verminderung der CO_2-Emissionen.

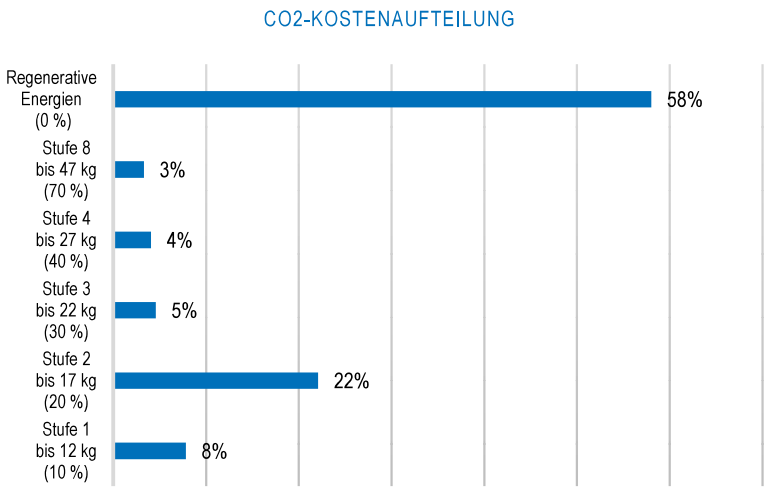
Für zusätzliches CO_2-Einsparpotenzial sorgt der für das Jahr 2026 geplante Anschluss der Gebäude in der Berliner Straße 1 und 3 an ein bestehendes Pellet-Nahwärmenetz der Genossenschaft und der Anschluss der Wohngebäude in Geisenhausen ebenfalls noch im Jahr 2026 an ein Fernwärmenetz der Gemeinde.



Erstmals wurde im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 CO_2-Steuer der Heizöl- und Gasrechnungen zwischen Mietern und Vermieter aufgeteilt. Im Jahr 2025 betragen die Gesamtkosten für CO_2-Umlage bereits T€ 15,1, von denen T€ 10,9 von den Bewohnern der Baugenossenschaft zu tragen waren.

Zwei Gebäude sind aufgrund ihres hohen CO_2-Verbrauchs dabei in die nähere Betrachtung geraten. Erste Gegenmaßnahmen wurden bereits eingeleitet, um eine Senkung des Energieverbrauchs zu erreichen.

Die Stadt Vilsbiburg muss ihre Wärmeplanung aufgrund ihrer Einwohnerzahl bis zum Jahr 2028 abgeschlossen haben. Derzeit liegen noch keine gesicherten Informationen vor, wie die Wärmeplanung konkret ausgestaltet wird. Die Voruntersuchungen der Stadtwerke zur städtischen Wärmeplanung aus dem Jahr 2024 haben aber ergeben, dass im Siedlungsgebiet der Baugenossenschaft voraussichtlich keine weiteren Nahwärmeanschlüsse zu erwarten sind.



In den **nächsten zehn Jahren** sind abhängig von der Möglichkeit, Gebäude an das städtische Fernwärmenetz anzuschließen, bzw. auch in Abhängigkeit vom Baualter der bestehenden Öl- und Gasheizungen Kostenbelastungen für die Umstellung der verbleibenden Gebäude auf regenerative Energie in Höhe von ca. T€ 450 zu erwarten.

DIE GENOSSENSCHAFT IST IM HINBLICK AUF DEKARBONISIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES AUF EINEM GUTEN WEG

RISIKO- CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT



Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2025 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Risikobericht

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess. Aufgrund der Unternehmensgröße ist ein schneller Informationsaustausch möglich. Risiken werden dadurch frühzeitig erkannt und im Bedarfsfall können geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

NEUBAU/- INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT

Die Baubranche und mit ihr die gesamte Wohnungswirtschaft stecken in einer tiefen Krise. Fachkräftemangel am Bau, hohe Baukosten bei gleichzeitig steigenden Finanzierungskosten in Verbindung mit einem deutlich schwierigeren Zugang zu staatlichen Fördermitteln haben im Jahr 2025 zu einem weiteren **Absturz der Bautätigkeit** geführt.

Im Bereich der **Neubauförderung** besteht nach wie vor Chaos. Fördervoraussetzungen und -bedingungen sind unverständlich bzw. unterliegen ständigen Anpassungen und es besteht Unklarheit, ob Fördertöpfe ausreichend gefüllt sind. Zu Beginn des Jahres 2025 wurde von Seiten des Freistaates völlig überraschend ein sofortiger Förderstopp angekündigt der sich auch im Jahr 2026 fortsetzen wird.
Vor diesem Hintergrund ist es schwierig weitere, dringend notwendige Neubaumaßnahmen anzustoßen, um den noch vorhandenen **Altbaubestand** sukzessive **abzubauen**.

Auch wenn sich die Entwicklung der **Baupreise** weiter normalisiert hat, liegen sie nach wie vor auf hohem Niveau.
Deshalb plant die Genossenschaft ab dem Jahr 2026 kleinteiligere Bebauung mit Ersatzneubauten. Größere Baumaßnahmen werden vorerst nicht weiterverfolgt

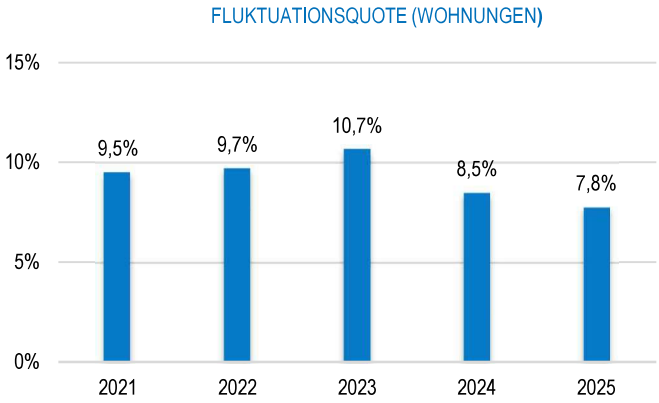
Bei aktuellen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen sind keine Kostenüberschreitungen zu erwarten.

ERHÖHTE RISIKEN AUS DER NEUBAU-/INSTANDHALTUNGSTÄTIGKEIT SIND DERZEIT NICHT ERKENNBAR.

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Struktureller Leerstand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 nicht vorhanden und Überkapazitäten werden nicht aufgebaut. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Vilsbiburg ist nach wie vor hoch. Kurzfristige Leerstände in geringem Umfang entstehen bei Wohnungsmodernsierungen bei Mieterwechsel.

Die **Fluktuation** verläuft im Jahresverlauf auf einem relativ gleichbleibenden Niveau. Im Zuge der Bewerberauswahl bei Mieterwechsel wird erkennbar, dass die **Ansprüche der Nachmieter** an die Wohnqualität extrem steigen. Altbauwohnungen ohne Zentralheizung lassen sich kaum mehr vermieten. Eine Erneuerung des Altbaubestandes – durch Modernisierung oder Ersatzneubau - ist deshalb unumgänglich.



DURCH DIE SEIT JAHREN BEREITS DURCHGEFÜHRTE FORTLAUFENDE ERNEUERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES WIRD EIN ERHÖHTES VERMIETUNGSRISIKO DERZEIT NICHT GESEHEN.

KONKURRENZSITUATION

Die Konkurrenzsituation auf dem **regionalen Immobilienmarkt** bleibt weiterhin hoch. Im Stadtgebiet Vilsbiburg aber auch im Umland von Vilsbiburg wird in den letzten Jahren rege gebaut. Es entstehen sowohl größere Eigentumswohnanlagen als auch eine größere Anzahl von Einfamilien- und Reihenhäusern auf neu ausgewiesenem Bauland.

Die Baugenossenschaft kann sich von den Mitbewerbern allerdings abgrenzen durch vergleichsweise GÜNSTIGE WOHNUNGSMIETEN UND DIE SICHERHEIT EINER LANGFRISTIGEN VERTRAGSBEZIEHUNG. Dies wird insbesondere von älteren Wohnungsbewerben geschätzt, weil sie nach einem Umzug in eine Genossenschaftswohnung langfristig in der Wohnung bleiben möchten.

BAUWIRTSCHAFT

Die Baugenossenschaft arbeitet überwiegend mit **Handwerksbetrieben aus der Region** zusammen, die sich in der Vergangenheit als zuverlässige Partner erwiesen haben. Handwerksbetriebe sind nach wie vor stark ausgelastet, stellen aber der Genossenschaft aufgrund langjähriger Zusammenarbeit Handwerkerkapazitäten zur Verfügung, so dass Bauverzögerungen nicht zu erwarten sind.

Trotz der vergangenen schwierigen Jahre im Baugewerbe zeigten sich unsere Auftragnehmer robust, so dass auch RISIKEN AUS DER BAUTÄTIGKEIT DURCH INSOLVENZEN NICHT ZU ERWARTEN sind.

Vorauszahlungen an die am Bau beteiligten Unternehmen werden ohnehin nicht geleistet.

FINANZIERUNG UND LIQUIDITÄT

Insbesondere dem Finanzierungsbereich wird im Rahmen des Risikomanagements hohe Beachtung geschenkt, um Risiken frühzeitig zu erkennen und **Zinsänderungsrisiken** vorzubeugen.

Zur Vermeidung eines sog. „Klumpenrisikos" verteilen sich die Verbindlichkeiten auf unterschiedliche Kreditgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

AUFGRUND DER LANGFRISTIGEN FINANZIERUNG DER GEBÄUDE IST DERZEIT KEINE GEFÄHRDUNG DER FINANZIELLEN ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT ZU BEFÜRCHTEN.

Seit Kriegsbeginn 2022 in der Ukraine, fand wegen stark steigender Preise und damit hoher Inflation, ein extremer Anstieg des Zinsniveaus statt. Seit dieser Zeit wurden keine **Forwarddarlehen** mehr abgeschlossen.

Durch die aktuell hohen Zinsen werden die Finanzierungsmöglichkeiten künftiger Bauprojekte deutlich erschwert. In Vorjahren abgeschlossene **Bausparverträge** kommen der Genossenschaft jetzt zugute. Trotzdem besteht für künftige Baumaßnahmen das Risiko, dass benötigte Zahlungsmittel nicht bzw. nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Hinzu kommt, dass der Beleihungsrahmen der Erbbaurechtsgrundstücke ggf. eingeschränkt ist.

Spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

» Bestandsgefährdende Risiken oder solche mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar

Chancenbericht

Wohnungs-angebot

Der Mangel an **preisgünstigem Wohnraum** in der Region ist für die Genossenschaft von Vorteil. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist nach wie vor sehr hoch. Damit werden auch künftig gute Absatzmöglichkeiten für die Wohnungen der Genossenschaft erwartet.

Insbesondere durch die steigende Attraktivität der von der Genossenschaft angebotenen Mietobjekte, in Folge der fortlaufenden **Anpassung** des Gebäudebestandes an die Nachfrage nach **energetisch hochwertigem Wohnraum**, ist auch in Zukunft mit einer positiven Entwicklung für das Unternehmen zu rechnen.
Der Bestand an marktkonformen Wohnungen zu erschwinglichen Preisen hat sich in den vergangenen Jahren stetig erhöht und das Wohnungsportfolio an die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden angepasst.

Bevölkerungs-entwicklung

Alle Kommunen in Bayern befinden sich im **demographischen Wandel**. Die Bevölkerung in Niederbayern wächst, wird aber älter. Der Landkreis Landshut zählt weiterhin zu den Boomregionen in Bayern. Positive Bevölkerungsprognosen für den Landkreis Landshut wirken sich günstig für die Genossenschaft aus. Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert ein stabiles Bevölkerungswachstum für Niederbayern.

Regional starke Arbeitgeber schaffen durch Expansion neue Arbeitsplätze, wodurch kontinuierlicher **Zuzug in die Region** stattfindet. Langfristig wird von Seite der Stadt Vilsbiburg mit einer beständigen Steigerung der Einwohnerzahlen ausgegangen.

Neubau-/Instandhaltung

Unser Ziel bleibt weiterhin, die **Ersatzneubautätigkeit** im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten fortzuführen.

Aufgrund der Energiekrise im Zuge des Ukrainekrieges, verbunden mit explodierenden Preisen für fossile Energieträger wie Öl und Gas, lag in den letzten Jahren der Fokus auf **Heizungsumrüstungen** auf erneuerbare Energieträger, um den Wohnungsbestand für unsere Bewohner weiterhin erschwinglich zu halten. Die Höhe der Nebenkosten – insbesondere der Heizkosten - als „zweite Miete" gewinnt durch die Energiekostensteigerungen zunehmend an Bedeutung und kann durch die Umrüstungen abgemildert werden. Diese Investitionen wirken sich positiv auf die **Nachhaltigkeitsziele** der Genossenschaft aus und reduziert die ansteigenden Kosten aus der CO_2-Steuer.

Fluktuation

Im Rahmen der natürlichen Fluktuation kann die Genossenschaft **Mieterhöhungsmöglichkeiten** bei Mieterwechsel in sozial vertretbarem Rahmen ohne großen Aufwand realisieren, was sich positiv auf die Ertragslage auswirkt.

Prognosebericht

Die Wichtigkeit des Themas Wohnungsbau wird von den politischen Verantwortlichen zwar laufend thematisiert, die Umsetzung in der Praxis hinkt den Versprechungen allerdings hinterher. Wegen der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten verbunden mit fehlenden staatlichen Fördermitteln ist der Wohnungsbau praktisch zum Erliegen gekommen und wird sich nur langsam erholen. Das gilt auch für künftige Projekte der Baugenossenschaft. Die Umsetzung vom Neubaumaßnahmen wird sich deutlich verlangsamen bzw. neu gebaute Wohnungen müssen zu deutlich höheren Mieten angeboten werden.

STEIGENDE ZINSEN UND BAUKOSTEN WERDEN MIETEN VERTEUERN

Politische Diskussionen z.B. bei der Novellierung des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) um Verbote für den Einbau neuer Öl- und Gasheizungen bzw. um einen Zwangsaustausch alter Heizungsanlagen verunsichern die Bevölkerung und auch die gesamte Wohnungswirtschaft.

Hinzu kommt, dass die gesetzlichen **Anforderungen an den Baustandard** stetig steigen. Insbesondere die Vereinbarkeit von ambitionierten Klimaschutzzielen der Politik mit der Bezahlbarkeit des Wohnens wird die große Herausforderung der kommenden Jahre. Mittlerweile setzt sich in der Wissenschaft die Erkenntnis durch, dass die hohen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Energieeinsparung zur Erfüllung ehrgeiziger Klimaschutzziele unter den gegebenen Voraussetzungen nicht erreichbar sind. So wurden in den vergangenen Jahrzehnten Milliardenbeträge in Gebäudedämmung und Haustechnik investiert, ohne dass der Energieverbrauch signifikant gesenkt werden konnte. Die Fokussierung auf immer höhere Energieeffizienzmaßnahmen, verursacht hohe Baukosten und führt damit zu unnötig hohen Mieten. Vielmehr sollte eine Fokussierung der Maßnahmen auf die Reduktion von CO_2 Treibhausgasen gelenkt werden, um eine emissionsfreie Wärmeversorgung der Gebäudebestände zu erreichen.

Weitere **Belastungen der Mieter und Vermieter** z.B. durch die Kostenteilung der CO_2-Steuer im Rahmen der Novellierung der Heizkostenverordnung werden dazu führen, dass die Nebenkosten und Wohnungsmieten bei Einsatz von fossilen Energieträgern deutlich steigen werden.

Die Baugenossenschaft eG Vilsbiburg hat während ihres mittlerweile über 100-jährigen Bestehens ihre Leistungsfähigkeit bewiesen. Unser Ziel bleibt auch zukünftig, für unsere Mitglieder modernisierten, zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Wohnraum zur Erfüllung des Förderzwecks zur Verfügung zu stellen. Insgesamt erscheint es immer schwieriger, diesen Anforderungen gerecht werden zu können. Trotzdem gehen wir bei der Geschäftsentwicklung von einem gleichbleibenden Verlauf aus.

Anmerkung des Vorstandes

Der Vorstand dankt allen, insbesondere dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft für ihre Unterstützung.

Vilsbiburg, den 28.05.2026

Der Vorstand

.....