



GUT UND SICHER
WOHNEN IN VILSBIBURG



GESCHÄFTSBERICHT
2024

Inhalt

AUF EINEN BLICK	2
KENNZAHLEN	4
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE.....	5
GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT	9
Hausbewirtschaftung.....	9
Stromproduktion	10
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT.....	11
Neubautätigkeit und Wärmenetze	11
Investitionen in Planung.....	14
Instandhaltung	15
Heiz- und Betriebskosten.....	16
Vermietung und Hausbewirtschaftung	17
ERTRAGSLAGE.....	19
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR.....	20
FINANZLAGE	23
NACHHALTIGKEIT	24
RISIKO- CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT	26
Risikobericht.....	26
Chancenbericht.....	29
Prognosebericht	30

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

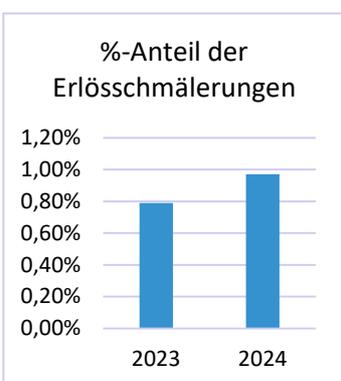
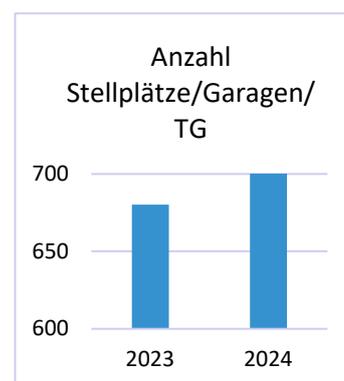
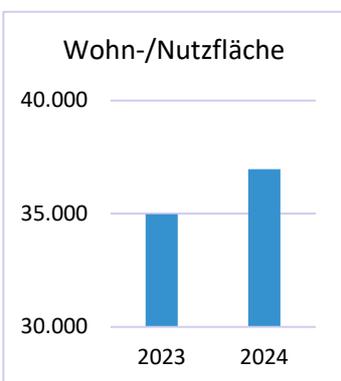
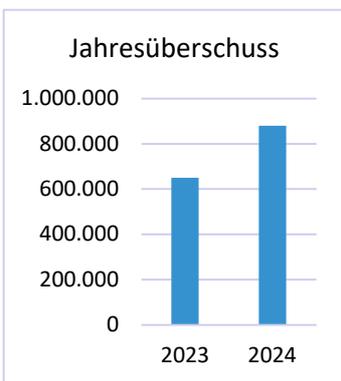
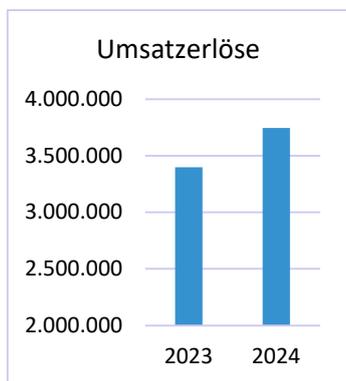
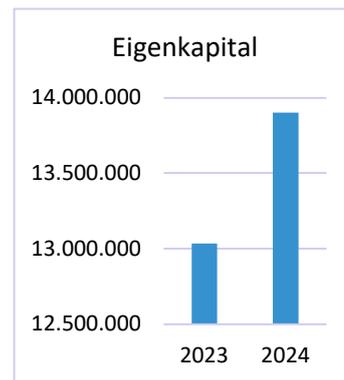
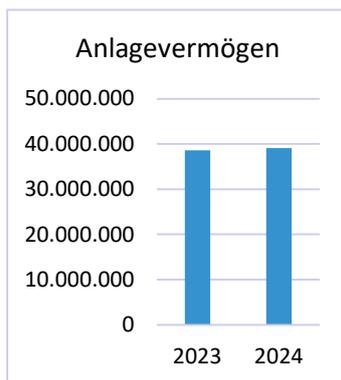
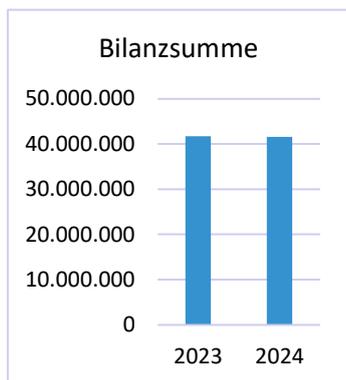
MITGLIEDERBEWEGUNG 2024

634	29	30	633
ZU BEGINN DES JAHRES 2024	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES



Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.920 Euro vermindert

KENNZAHLEN



GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

KRISENBELASTETE DEUTSCHE WIRTSCHAFT VERHARRT IN STAGNATION

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft.

-0,2 %
Änderung BIP 2024

Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

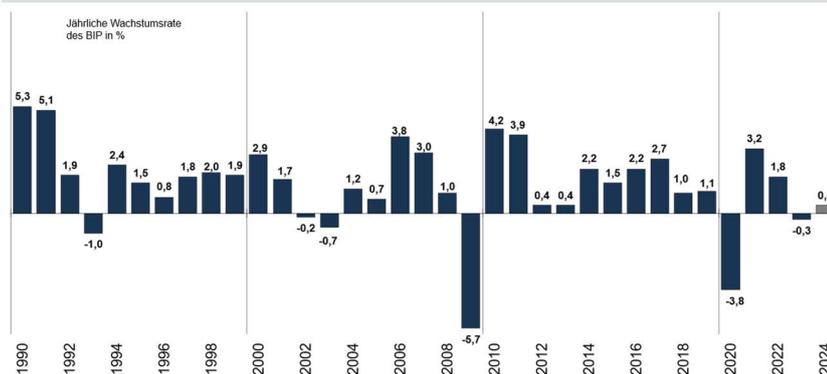
Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum.

Es bleiben handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit den USA verbunden 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.

Andererseits könnte aber auch der Haushaltsplan der neuen Regierung das Wirtschaftswachstum durch steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation ankurbeln.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990–2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schrader - 17.01.2024 1



ARBEITSMARKT UND ZUWANDERUNG

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %.

6,0 %
Arbeitslosenquote

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. Der Trend einer alternden Bevölkerung

bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbsspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder ein deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt.

46,1 Mio.

Erwerbstätige erbrachten
Wirtschaftsleistung im Jahr 2024
- so viele wie noch nie seit der
Wiedervereinigung im Jahr 1990

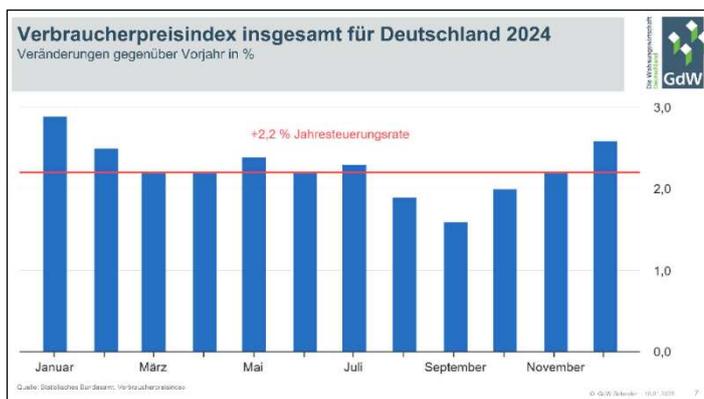
KONSUM UND LOHNENTWICKLUNG

Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein.

Die Nominallöhne in Deutschland waren im Jahr 2024 um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 2,2 %. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, nahmen die Reallöhne im Jahr 2024 damit um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr zu. Das war der stärkste Reallohnanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2008. Während in den Jahren zuvor noch insbesondere die hohe Inflation den Nominallohnanstieg aufgezehrt hatte, ist das starke Reallohnwachstum im Jahr 2024 auf die schwächere Inflationsentwicklung, die Zahlungen von Inflationsausgleichsprämien und die in Tarifverträgen beschlossenen Lohnsteigerungen und Einmalzahlungen zurückzuführen..

INFLATION GEHT DEUTLICH ZURÜCK, BAUPREISE STEIGEN NUR NOCH LEICHT

Die Inflationsrate in Deutschland - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %.



Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

+ 2,2 %

Änderung Verbraucherpreise

BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

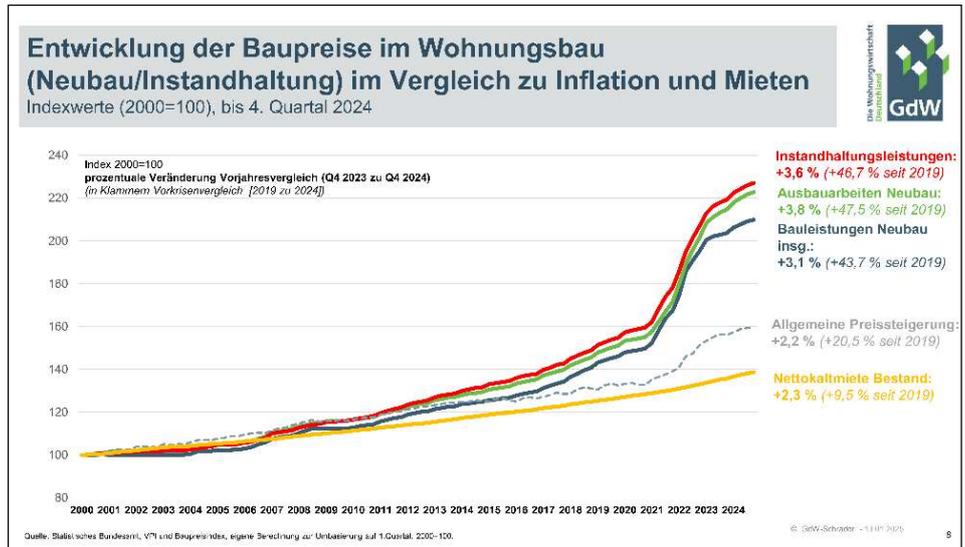
+ 3,1

Änderung Neubaupreis

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %.

Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben.



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.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen.

-3,0 %
 Rückgang Bauinvestitionen

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen.

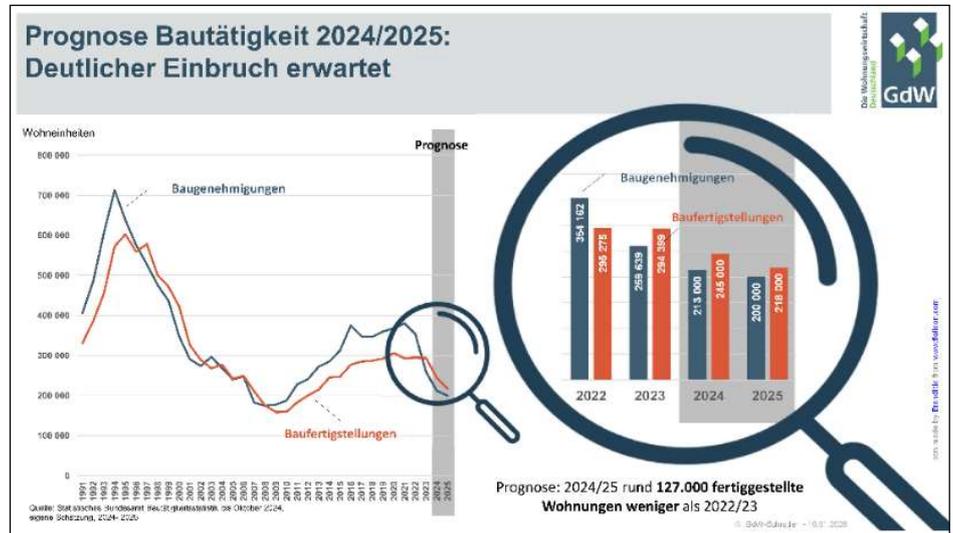
RÜCKGANG BEI WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte

Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen

wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten.



GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Hausbewirtschaftung

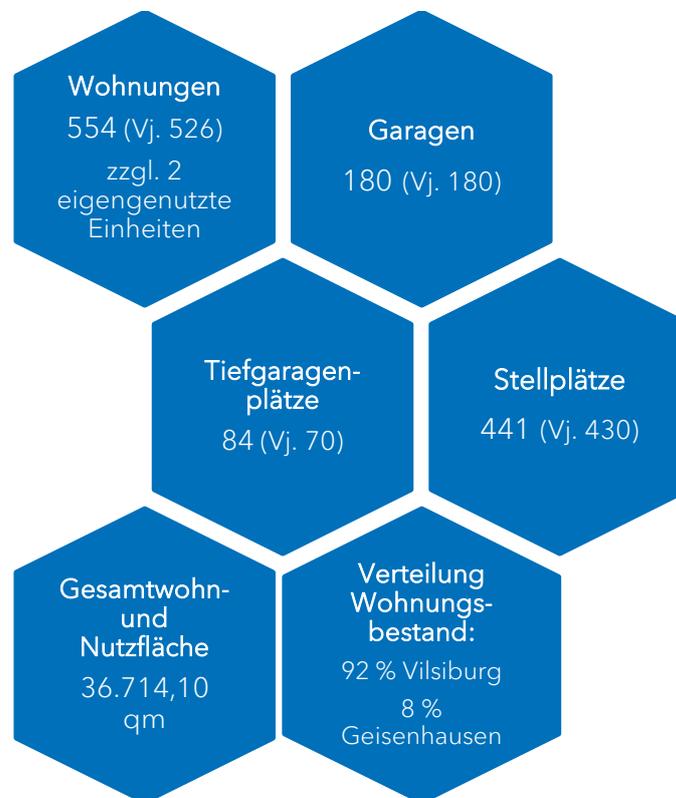
Das Geschäftsmodell der im Jahre 1926 gegründeten Baugenossenschaft eG Vilsbiburg basiert auf der Vermietung und Bewirtschaftung eigener Wohnungen für ihre derzeit 633 Mitglieder. Hierfür standen im abgelaufenen Geschäftsjahr 554 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 36.714 m² zur Verfügung.

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 16 % (Vj: 20 %) 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 in einer tiefen Krise. Die hohen Bau- und Finanzierungskosten bei gleichzeitig deutlicher Verschlechterung der staatlichen Förderung haben im Geschäftsjahr 2024 zu einem historischen Einbruch im Wohnungsbau geführt.

Für die nahe Zukunft heißt das nichts Gutes. Die Aktivitäten im Wohnungsbau werden

voraussichtlich weiter zurückgehen. Statt mehr werden noch weniger Wohnungen gebaut.

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

Neubautätigkeit und Wärmenetze

Im Jahr 2024 haben wir wieder erhebliche finanzielle Mittel in den Wohnungsbestand der Genossenschaft gesteckt. Insgesamt wurden T€ 2.050 für Bau- und Instandhaltungsaufwendungen ausgegeben damit aber deutlich weniger als in den beiden Jahren zuvor (Vj: T€ 4.257).

Von den Gesamtkosten wurden T€ 1.547 in die Neubautätigkeit investiert.

Für die nähere Zukunft erwarten wir allerdings einen Rückgang der Neubautätigkeit wegen des Wegfalls öffentlicher Mittel aus dem bayerischen Wohnungsbauprogramm bzw. des Wegfalls der Zuschüsse bei den aktuellen Förderprogrammen der BAFA, vor allem aber auch wegen der immer noch sehr hohen Baupreise in Verbindung mit hohen Bauzinsen.

ERSATZNEUBAU STETTINER STRASSE 2/4

Im Wesentlichen entstanden Baukosten für die Ersatz-Neubaumaßnahme in der **Stettiner Straße 2 und 4** mit insgesamt 28 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage. Im Berichtsjahr sind Baukosten in Höhe von T€ 1.046,7 (Vorjahr: T€ 3.505,9) angefallen. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgt im Jahr 2024 - teilweise wurden aber auch bereits im Dezember 2023 Wohnungen bezogen.

Die Baumaßnahme konnte knapp über dem ursprünglich veranschlagten Kostenrahmen und auch in der ursprünglich veranschlagten Bauzeit trotz schwierigster Verhältnisse mit Materialknappheit und Lieferengpässen während der Bauzeit abgeschlossen werden. Es entstanden 2-Zimmer-

Wohnungen mit ca. 55 m², 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m² und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 105 m². Die modernen Wohnungen mit ihren großzügigen Balkonen bzw. Dachterrassen, verfügen über Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung und Glasfaseranschluss für schnelles Internet und sind barrierefrei vom Keller bzw. Tiefgarage bis zur Wohnung.



Im Zuge der Energiepreisexplosionen des Jahres 2022 haben wir mit der Umstellung bestehender Öl- und Gasheizungen auf erneuerbare Energieträger begonnen.

WÄRMENETZE UND HEIZUNG- UMSTELLUNGEN

Wärmenetz in der Berliner Straße 5a-15 Die Heizungsumstellung für 43 Wohnungen in den Gebäuden der **Berliner Straße 5a bis 15**, d.h. der Ersatz bestehender Öl- (Berliner Straße 15) bzw. Gasheizungen (Berliner Straße 7, 9, 11, 13) durch ein Nahwärmenetz, das von einer zentralen Pellet-Heizanlage in der Berliner Straße 15 gespeist wird, wurde 2023 umgesetzt und mit der BAFA im Berichtsjahr abgerechnet. Insgesamt wurden in das Projekt T€ 569,2 investiert (davon im Berichtsjahr T€ 46,1), wovon T€ 364,2 für die neue Gemeinschafts-Heizanlage und das neu erstellte Wärmenetz im Anlagevermögen erfasst wurden. Die Kosten für den reinen Austausch der Gebäudeheizungen in Höhe von T€ 205,0 wurden in der Umbauphase als **Instandhaltungsaufwand** der Jahre 2022 und 2023 erfasst. Die zum Ende des Vorjahres angeforderten BAFA-Zuschüsse wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 163,1 ausbezahlt.



Fernwärmeanschluss Eckstraße Im Zuge der Ausweitung des **städtischen Fernwärmenetzes** wurde zu Beginn des Berichtsjahres das Objekt **Eckstraße 16 bis 22** mit 24 Wohnungen an das städtische Netz angeschlossen und von der Gasversorgung getrennt. Die Gesamtkosten mit insgesamt T€ 35 für die Umrüstung (davon T€ 6,7 im Berichtsjahr) wurde mit T€ 6,5 durch einen Zuschuss der BAFA gefördert. Der Zuschuss wurde im Berichtsjahr ausbezahlt. Von den Gesamtkosten wurden - bereits im Vorjahr - T€ 14,0 für den Gebäudeanschluss an die städtische Fernwärmeleitung im Anlagevermögen erfasst. Die überwiegenden Kosten der Umstellung bilden sich im Instandhaltungsaufwand der Jahre 2023 und 2024 ab.



Nahwärmeanschluss Berliner Straße 5 Für den Anschluss des bisher im Gasbetrieb versorgten eigengenutzten Büros der Baugenossenschaft und der beiden Wohnungen in der **Berliner Straße 5** an ein bestehendes Nahwärmenetz der Baugenossenschaft in Verbindung mit dem Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung für die vermieteten Wohnungen wurde in den Jahren 2022 - 2024 T€ 50,1 (davon im Berichtsjahr T€ 1,0) investiert, wovon T€ 11,9 für den Anschluss an das bestehende Wärmenetz im Anlagevermögen erfasst wurden. Die Kosten für den Austausch der Gebäudeheizungen und den Umbau auf eine zentrale Warmwasserversorgung in Höhe von T€ 38,3 wurden in der Umbauphase als **Instandhaltungsaufwand** der Jahre 2022 und 2024 erfasst. Die zum Ende des Vorjahres angeforderten BAFA-Zuschüsse wurden im Berichtsjahr in Höhe von T€ 17,3 ausbezahlt.

Wärmenetz in der Breslauer Straße 2 bis 22

Bereits zu Beginn des Jahres 2024 wurde mit der Verlegung des Wärmenetzes begonnen. Für den Betrieb der zentralen Wärmeversorgung wurde ein **Heizhaus** angrenzend an das Wohngebäude Breslauer Straße 6 im Berichtsjahr neu errichtet. Die bestehenden Keller in den betreffenden Wohnanlagen boten nicht ausreichend Platz für die Unterbringung der Heiztechnik und ausreichend Lagerkapazitäten für Holzpellets. Zum Ende des Berichtsjahres ging die Heizanlage in Betrieb, nachdem alle Gebäude der Breslauer Straße 2 bis 22 an die neue Nahwärmeverbindung angeschlossen wurden.

Nachdem der Heizungsbetrieb zum Ende des Berichtsjahres für alle Wohnungen sichergestellt war, wird gleich zu Beginn des Folgejahres 2025 der Umbau der Einzel-Warmwasserboiler auf eine neu zu errichtende zentrale Warmwasserversorgung in den Gebäuden begonnen. Zusätzlich werden in allen Gebäuden neue Kaltwassersteigstränge zu den 58 Wohnungen aufgebaut.

Bis zum Ende des Berichtsjahres fielen Kosten in Höhe von T€ 549,7 an, von denen T€ 449,3 für die Herstellung von Heizhaus,



Heiztechnik, Nahwärmeleitung und den Ersteinbau von Enthärtungsanlagen im Anlagevermögen erfasst wurden. Die Kosten für den Austausch der Gebäudeheizungen in Höhe von T€ 100,4 wurden im Instandhaltungsaufwand des Berichtsjahres erfasst.



FINANZIERUNG

Der Neubau **Stettiner Straße 2 und 4** wurde im Berichtsjahr mit Gesamtkosten von T€ 7.055 (Kostenschätzung lag bei T€ 7.002,8) abgeschlossen. Die Finanzierung erfolgte mit Mitteln aus dem bayerischen Wohnungsbauprogramm in Höhe von T€ 1.554,6. Mit Ausreichung der Darlehen mit einer Zinsbindung von 25 Jahren wird ein Zuschuss von T€ 217,5 gewährt. Bis Ende des Jahres wurden T€ 1.399,1 – davon im Berichtsjahr T€ 388,6 – aus diesen Darlehen ausbezahlt. Zusätzlich erfolgt die Finanzierung über ein Kapitalmarktdarlehen von T€ 3.200,0 mit einer Zinsbindung von 15 Jahren und einem BAFA-Zuschuss von T€ 754,0. Die Auszahlung dieses Zuschusses wurde zu Beginn des Berichtsjahres 2025 beantragt.

GÜNSTIGE FINANZIERUNG STETTINER STRASSE 2+4:

0,50 % OBJEKTABHÄNGIGES DARLEHEN LABO T€ 937,8

1,75 % BELEGUNGSABHÄNGIGES DARLEHEN LABO T€ 616,8

0,97 % KAPITALMARKTDARLEHEN T€ 3.200

Für das **Wärmenetz in der Berliner Straße 5a bis 15** wurden im Jahr 2024 die Zuschüsse der BAFA in voller Höhe der beantragten Summe von T€ 163,1 als auch ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von T€ 240 ausbezahlt.

FINANZIERUNG WÄRMENETZ BERLINER STRASSE 5A-15:

3,9 % KAPITALMARKTDARLEHEN T€ 240

Für das **Wärmenetz in der Breslauer Straße 2 bis 22** wurden 2023 Zuschüsse der BAFA in Höhe von T€ 451,6 bewilligt. Laut Kostenberechnung werden die **Baukosten** auf T€ 1.374,9 geschätzt. Diese werden neben Eigenmitteln auch durch den Einsatz von **Bausparverträgen** finanziert. Neben dem Ansparguthaben i. H. v. T€ 505,6 stehen Bauspardarlehen i. H. v. T€ 590,0 zur Verfügung.

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

Investitionen in Planung

ERSATZNEUBAU SCHWEIDNITZER STRASSE 3

Völlig unerwartet wurde zum Ende des Geschäftsjahres das Zweifamilienhaus in der Schweidnitzer

Straße 3 frei, so dass kurzfristig zu entscheiden war, wie das in die Jahre gekommene Gebäude weiterhin genutzt werden soll. Aufgrund des Gebäudezustandes

haben wir uns für einen **Ersatzneubau** entschieden, für den noch kurzfristig im Dezember **Fördermittel** bei der Regierung von Niederbayern beantragt wurden, weil auskunftsgemäß sich die Förderkonditionen im Jahr 2025 negativ entwickeln werden. Allerdings wurden wir bereits zu Beginn des Jahres 2025



informiert, dass aktuell keine Fördermittel zu Verfügung stehen und bestehende Anträge ruhend gestellt werden.

An Stelle des bisherigen Zweifamilienhauses soll ein Neubau mit 5 Wohnungen -Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen - mit insgesamt 373 qm entstehen. Noch zum Ende des Berichtsjahres wurde der Architekt mit der Erstellung der Genehmigungsunterlagen

beauftragt, der dem Landratsamt im März 2025 übermittelt wurde. Allerdings mussten wir bereits im Rahmen der weiteren Planungen feststellen, dass die **Baukosten nach Kostenberechnung** bereits deutlich gegenüber der ersten Kostenschätzung auf T€ 1.662 angestiegen sind.

**ZUKÜNFTIG WIRD ES SCHWIERIGER;
ERSATZNEUBAUTEN ZU SCHAFFEN**

ERSATZNEUBAU STETTINER STRASSE 1 UND 3

Bereits zum Ende letzten Jahres zeichnete sich ab, dass aufgrund unzureichender Fördermittel des Bundes und auch des Freistaates die Finanzierung umfangreicher Baumaßnahmen zunehmend schwieriger wird. Deshalb wurde der geplante zweite Bauabschnitt in der Stettiner Straße 4 und 6 vorerst auf unbestimmte Zeit verschoben. Gleichzeitig haben wir aber beschlossen, die Bautätigkeit in geringerem Umfang weiter fortzuführen.

Deshalb haben wir im Laufe des Jahres die Planung von **Ersatzneubauten** in der Stettiner Straße 1 und 3 mit voraussichtlich je 5 Wohnungen angestoßen und zunächst die teilweise seit Jahrzehnten bestehenden Mietverhältnisse gekündigt. Den betroffenen Mietern wurde Ersatzwohnraum angeboten. Mit der Bischöflichen Finanzkammer der Diözese Regensburg wurden bereits die

Rahmenbedingungen für eine Verlängerung der bestehenden **Erbbaurechtsverträge** abgestimmt. Die Vertragsentwürfe stehen zur Beurkundung bereit.

Leider besteht aus der Mieterschaft teilweise nicht in ausreichendem Umfang Verständnis für die Baumaßnahme, so dass bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht alle Wohnungen entmietet sind und in einem Einzelfall der Rechtsweg beschritten werden muss. Aus diesem Grund ist derzeit noch unklar, wann die Planungen in die nächste Phase eintreten können.

Trotzdem haben wir für die beabsichtigten Neubaumaßnahmen kurzfristig im Dezember **Fördermittel** bei der Regierung von Niederbayern auf Basis bestehender Planentwürfe beantragt. Allerdings wurden wir bereits zu Beginn des Jahres 2025 informiert, dass aktuell keine Fördermittel zu Verfügung stehen und bestehende Anträge ruhend gestellt werden.

Instandhaltung

Insbesondere aufgrund der nicht aktivierbaren Kostenbestandteile aus den Heizungsumbauten haben die Instandhaltungsaufwendungen des Berichtsjahres im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt. In den Wohnungsbestand wurden im Rahmen von Wohnungswechseln T€ 113,2 investiert und für laufende Instandhaltungen T€ 389,2 ausgegeben. Finanziert wird der Instandhaltungsaufwand mit Eigenmitteln der Genossenschaft

LAUFENDE INSTANDHALTUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

WÄRMENETZE /HEIZANLAGEN

Die Gebäude **Berliner Straße 5a bis 15** bzw. **Breslauer Straße 2-22** wurden für T€ 138,7 (Vj: T€ 47,3) bzw. T€ 100,5 im Berichtsjahr an neu errichtete Nahwärmenetze angeschlossen.

Der Fernwärmeanschluss der Wohngebäude in der **Eckstraße** an das städtische Fernwärmenetz verursachte Instandhaltungskosten von T€ 7,2 (Vj: T€ 13,5).

Durch den Anschluss der Wohngebäude in der Eckstraße an das städtische Fernwärmenetz, wurde die dort verwendete Heizungsanlage ausgebaut

FASSADEN

Neben den Investitionen in die Umrüstung der Heizanlagen - weg von fossilen Energieträgern - vernachlässigen wir aber auch nicht die laufende Instandhaltung unseres Bestandes.



und als Ersatz für die bestehende, aber bereits betagte Gasheizung am **Ludwig-Thoma-Ring 43** verwendet, wofür Kosten von T€ 30,3 anfielen.

INSTANDHALTUNGS-AUFWAND IN T€



Zur Aufrechterhaltung der Attraktivität der Wohngebäude wurden u.a. für den Anstrich der Außenfassaden für die Gebäude in der **Marienstraße 14/16** und **Berliner Straße 5** T€ 18,6 ausgegeben.



INSTANDHALTUNG BEIWOHNUNGSWECHSELN

Die Instandhaltungen bei Mieterwechsel werden meist durch die Mitarbeiter unseres eigenen Regiebetriebes ausgeführt. Umfangreiche Wohnungssanierungen, wie sie auch wieder im Jahr 2024 angefallen sind, werden aber auch an regionale Handwerksbetriebe vergeben. Insgesamt fiel deutlich weniger Aufwand bei Mieterwechsel - T€ 113,2 - als in den letzten beiden Geschäftsjahren an.

Heiz- und Betriebskosten

Seit dem Krieg in der Ukraine im Februar 2022 und dem damit verbundenen Lieferende von billigem Gas aus Russland, hat sich die Aufmerksamkeit noch stärker als bisher auf die Entwicklung der **Energiepreise** konzentriert. Die Heizkosten als größter Kostenblock im Bereich der Betriebskosten, sind für unsere Mieter deswegen von großer Bedeutung.

HEIZKOSTENENTWICKLUNG IM BERICHTSJAHR IST MODERAT

Die Energiepreise für Gas und Öl haben sich auf höherem Niveau stabilisiert. Die Sorge, dass es aufgrund der enormen Preissteigerungen seit dem Jahr 2022 zu Zahlungsausfällen im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung kommt, hat sich auch in der Abrechnung für das Jahr 2023 im Berichtsjahr 2024 glücklicherweise nicht bewahrheitet.

Die Heizkosten haben sich 2024 um durchschnittlich ca. 7 % erhöht (T€ 447), was aber auch an der Erstabrechnung für die in 2023/2024 neu bezogene Liegenschaft Stettiner Straße 2 und 4 gelegen hat.

Die Preise für Holzpellet sind allerdings wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr gesunken und auch Öl konnte wieder etwas günstiger eingekauft werden. Neue Erdgas-Lieferverträge im Jahr 2024 konnten wieder zu deutlich günstigeren Konditionen abgeschlossen werden und sind bis zum Ende des Jahres 2026 fixiert.

Allerdings schlägt mittlerweile sowohl beim Heizöl als auch beim Erdgas die gesetzlich verordnete CO₂-Steuer deutlich ins Gewicht. 41 % (ohne Vermieteranteil) d.h. T€ 10,2 beträgt die Kostensteigerung für unsere Mieter hierfür im Vorjahresvergleich. Mit dem Ziel die Klimaziele der Bundesregierung bis zum Jahr 2045 zu erreichen, sind weitere Steigerungen bei der CO₂-Steuer bis zum Jahr 2026 bereits gesetzlich verankert. Wie sich die Preisentwicklung ab dem Jahr 2027 durch den dann EU-weit gültigen CO₂-Emissionshandel darstellt, ist allerdings noch völlig offen.

Durch die Investitionen in die energetische Sanierung unserer Gebäude, sowie die Ausstattung der in den letzten 10 Jahren errichteten Neubauten mit Pelletheizungen haben wir die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern reduziert.

Der Energiepreisschock der letzten Jahre hat uns dazu bewegt, noch entschlossener die Abhängigkeit von Öl und Gas zu reduzieren, indem wir eigene Energienetze basierend auf den Energieträger Holz bereits fertig stellen konnten, oder derzeit umsetzen. Durch den Anschluss eines Gebäudes an das städtische Wärmenetz soll auch dieses langfristig unabhängig von fossilen Energieträgern werden, weil das Wärmenetz zeitnah von Gasbetrieb auf Hackschnitzel umgestellt werden soll.

Insofern können wir mit Zuversicht im Hinblick auf Preisstabilität und Versorgungssicherheit in die Zukunft blicken.

Die im Jahr 2025 abgerechneten warmen Betriebskosten des Jahres 2024 lagen relativ konstant bei durchschnittlich 0,92 €/m²

Die Veränderungen bei den „kalten Betriebskosten“, halten sich in Grenzen und liegen relativ unverändert durchschnittlich bei 1,26 €/qm

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

Kostensteigerungen ergaben sich hauptsächlich durch **Preisanpassungen** bei den **Sachversicherungen** sowie bei den **Gartenpflegekosten** (sowohl für eigene Mitarbeiter als auch bei Fremdleistungen). Positiv für unsere Mieter hat sich der Wegfall der Umlagefähigkeit für Kosten der **Breitbandversorgung** zur Mitte des Jahres 2024 und auch die geringeren **Winterdienstkosten** bedingt durch die milden Wintermonate des Jahres 2024 ausgewirkt.

INSGESAMT LIEGEN DIE HEIZ- UND BETRIEBSKOSTEN DES WOHNUNGSBESTANDES DER BAUGENOSSENSCHAFT EG VILSBIBURG MIT 2,18 €/M² WOHNFLÄCHE DEUTLICH UNTERHALB DES BRANCHENDURCHSCHNITTS, DER NACH AKTUELLSTER GDW STATISTIK FÜR DAS JAHR 2023 MIT 3,35 €/M² WOHNFLÄCHE ANGEGEBEN WURDE.

Vermietung und Hausbewirtschaftung

Faire Mietpreise, aber auch ein hohes Maß an Wohn- und Servicequalität sind sicher die Gründe dafür, dass sich die Fluktuation in unseren Wohnungsbeständen seit Jahren auf einem gleichbleibenden Niveau bewegt.

Die durchschnittliche **Unternehmenskaltmiete** liegt mit **5,81 €/m²** weiterhin unter dem Niveau der ortsüblichen Marktmiete, weshalb die Nachfrage nach unseren Wohnungen sehr hoch ist.

MIETERHÖHUNGSSPIELRÄUME SIND IM GANZEN BESTAND VORHANDEN

Vor allem die Erstvermietung des Neubaus Stettiner Straße 2 und 4 führte zu deutlichen Mietsteigerungen gegenüber dem Vorjahr i.H.v. T€ 193. Im Jahr 2024 erfolgten außerdem wieder ordentlichen Mieterhöhungen für verschiedene Liegenschaften und Mietanpassungen bei Neuvermietungen.

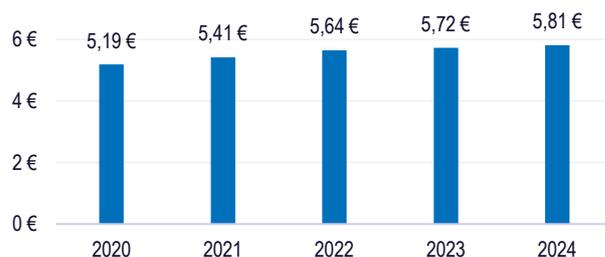
Insbesondere bei den **NICHT PREISGEBUNDENEN** Mietwohnungen sind Mieterhöhungsspielräume gegeben. Vorhandene Möglichkeiten bei Mieterwechsel werden ausgeschöpft. Auch zukünftig werden bei Neuvermietung moderate Mietanpassungen im Rahmen der satzungsmäßigen Bestimmungen, d.h. einer Versorgung der Mitglieder 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 und für den Beginn des Jahres 2025 geplant.

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

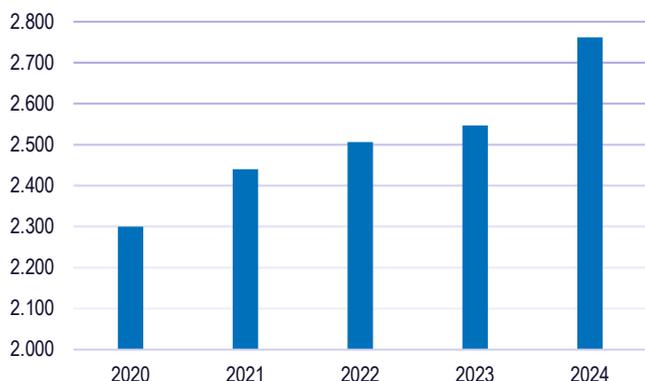
NETTOMIETERLÖSE PRO M²-WOHN-/NUTZFLÄCHE MTL.



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

	2024	2023
Anzahl Wohnungen	554	526
Anzahl eigengenutzte Einheiten	2	2
Anzahl Garagen	180	180
Anzahl TG-Stellplätze	84	59
Anzahl Stellplätze	441	429
Wohn-/Nutzfläche m ²	36.962,78	34.977,12
Nettomiete/qm Wohn-Nutzfläche €mtl.	5,81	5,72
Anzahl Wohnungskündigungen	47	56
Fluktuation	8,48 %	10,65 %

ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 230,6 auf T€ 879,9 erhöht.

Ursache für die Veränderung sind insbesondere Mehrerträge aus der Vermietung des Neubaus in der Stettiner Straße 2 und 4, in Höhe von ca. T€ 193,0 €. Dem gegenüber fallen weitere Anstiege bei

den **Sollmieten** (T€ 21,9) für Mieterhöhungen im Geschäftsjahr und Anpassungen bei Erstvermietung moderat aus.

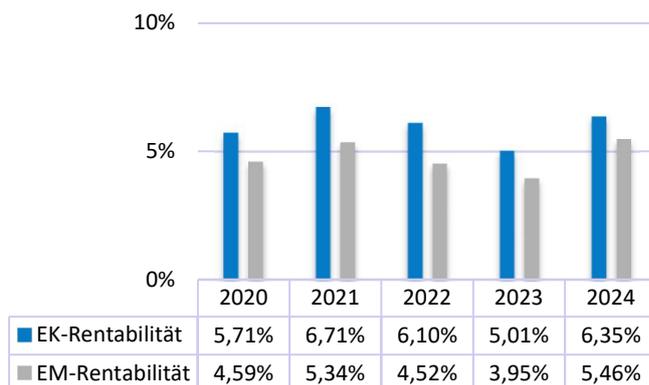
Dazu kommen **BAFA-Zuschüsse** für Heizungsumbaumaßnahmen in Höhe von T€ 76,5, die das Mehrergebnis erklären.

ERTRAGSÜBERSICHT 2024

In T€	2024	2023	Differenz in T€	Differenz in %
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.672,2	3.324,5	327,7	9,5
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	72,1	74,6	-2,5	-3,5
3. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	41,2	134,2	-93,0	-225,5
4. Andere aktivierte Eigenleistungen	43,6	54,5	-10,8	-24,8
5. Sonstige betriebliche Erträge	310,3	191,5	118,8	38,3
6. Wertpapiererträge	0,0	0,0	0,0	39,2
7. Zinserträge	30,6	6,9	23,7	77,3
Summe der Erträge	4.170,1	3.786,2	383,9	9,2
8. Betriebs- und Heizkostenaufwand	866,9	854,4	12,5	1,4
9. Instandhaltungsaufwand	533,9	472,5	61,4	11,5
10. Sonstiger Aufwand für Hausbewirtschaftung	25,4	33,8	-8,4	-33,1
11. Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	0,4		0,4	100,00
12. Personalaufwand	468,3	446,2	22,1	4,7
13. Abschreibungen	832,7	763,1	69,6	8,4
14. Sonstige betriebliche Aufwendungen	127,2	126,9	0,3	0,3
15. Zinsaufwendungen	387,3	391,1	-3,8	-1,0
16. Steuern vom Einkommen/Ertrag	2,9	3,6	-0,7	-24,3
17. Sonstige Steuern	45,3	45,3	0,0	0,0
Summe Aufwendungen	3.290,2	3.136,9	153,3	4,7
Jahresüberschuss	879,9	649,3	230,6	26,2
17. Einstellung in Rücklagen	860,0	630,0	230,0	26,7
Bilanzgewinn	19,9	19,3	0,6	3,0

EIGENKAPITAL- UND EIGENMITTELRENTABILITÄT

Die Eigenmittelrentabilität bewegt sich mit ca. 5,5 % weit über dem marktüblichen Zinssatz für langfristige Kapitalanlagen. Dieser dient als Richtgröße zur Beurteilung der Kennziffer. Die Quote liegt leicht über 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 mittlerweile 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. 15 % 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 wird. Für ein Ersatzneubauprojekt aus diesem Bestand wurde auch bereits ein Bauantrag gestellt.

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

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 177,7 erhöht. Diese Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von Baukosten im Geschäftsjahr, wobei der Vermögenszuwachs aufgrund der erhöhten Abschreibungen kaum sichtbar wird.

VERMÖGENSENTWICKLUNG 2021 - 2024

In T€	2024	2023	2022	2021
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	39.104	38.556	35.598	33.988
Umlaufvermögen	2.339	3.061	2.635	3.285
Rechnungsabgrenzung	66	70	51	120
Gesamtvermögen	41.509	41.687	38.284	37.393
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	514	526	516	504
Rücklagen	13.367	12.487	11.839	11.088
Bilanzgewinn	20	19	17	19
	13.901	13.033	12.372	11.611
Fremdkapital				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	226	338	463	637
Sonstige Rückstellungen	105	356	115	104
Bankkredite	21.069	21.386	18.983	19.831
Sonstige Kreditgeber	4.731	4.935	5.137	4.133
Anzahlungen	1.121	1.098	866	802
Übrige Verbindlichkeiten	345	531	344	269
Rechnungsabgrenzung	11	9		6
	27.608	28.654	25.913	25.782
Gesamtkapital	41.509	41.687	38.284	37.393

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

In %	2024	2023	2022	2021
EK-Quote	33,5	31,3	32,3	31,1
EK-Rentabilität	6,4	5,0	6,1	6,7
Eigenmittel-Rentabilität	5,5	4,0	4,5	5,3
Gesamtkapital-Rentabilität	2,8	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.

Bei den Prolongationen im Berichtsjahr über T€ 673,6 wirkte sich der seit einigen Jahren anhaltende Zinstrend nach oben deutlich aus, so dass neue Darlehen zwischen 0,5 % - 1,3 % höher abgeschlossen werden mussten.

Auch bei zukünftigen Neuvaluierungen auslaufender Kreditverträge ist mit steigenden Zinsaufwendungen zu rechnen.

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

Im Jahr 2025 ist der Abschluss von Forwarddarlehen geplant.

NEUE DARLEHEN IM BERICHTSJAHR:
T€ 388,6 FÜR NEUBAU STETTINER STRASSE 4
(ZINSSATZ 1,75 %)
T€ 240,0 FÜR NAHWÄRME BERLINER
STRASSE 5A-15 (ZINSSATZ 3,9 %)

Kapitalstruktur

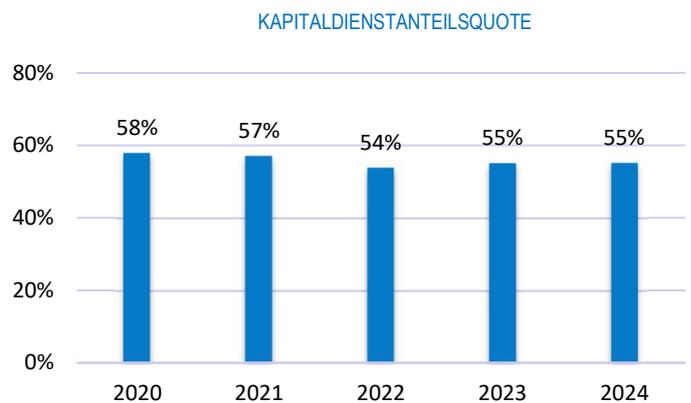
Die Genossenschaft ist in erheblichem Umfang auf Fremdkapital für ihre Investitionen angewiesen. Die Eigenmittequote liegt mit 34 % unter dem Branchendurchschnitt. Allerdings sind die Verbindlichkeiten für langfristige Investitionen durch langfristige Objektfinanzierungsmittel abgedeckt.



Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet

KAPITALDIENSTANTEILSQUOTE

Die vom Unternehmen erzielten tatsächlichen Nettomieterlöse sind im Geschäftsjahr zu 55 % 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.

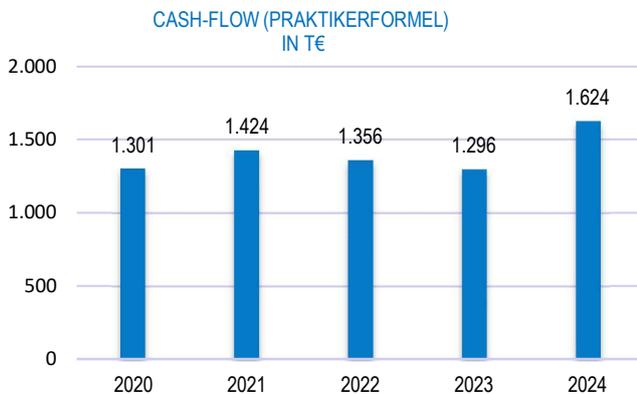
Für die getätigten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

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 ergab sich eine Reduzierung bei den Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 846,6. Der zum 31.12.2024 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt demzufolge T€ 1.091 inkl. Bausparguthaben.



CASHFLOW

Der Cashflow ermöglicht die Finanzierung der Investitionen teilweise mit eigenen Mitteln

➔➔ Die Finanzlage der Genossenschaft wird insgesamt positiv bewertet



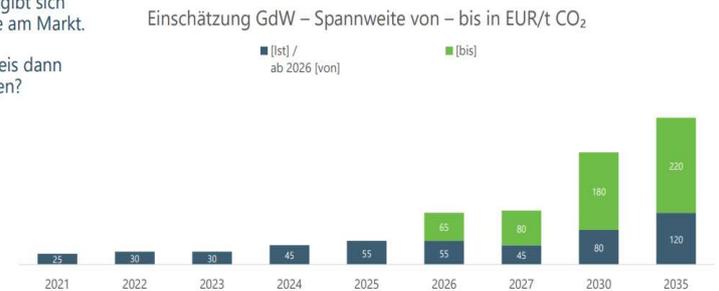
NACHHALTIGKEIT

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 nochmals übertreffen und hat ab dem Jahr 2040 Klimaneutralität angekündigt. Über das Erreichen der Ziele wurde seit ihrer Festlegung jedoch heftig debattiert. Zwischenzeitlich hat der Freistaat Bayern schon von seinem ehrgeizigen Ziel Abstand genommen und möchte seine Ziele ebenfalls bis zum Jahr 2044 - wie auch für Deutschland angekündigt - erreichen. Sicher ist, dass zukünftig die Steuerung des Energieverbrauchs über den CO₂-Preis erfolgen wird, die Höhe ist allerdings noch unklar.

Künftiger Preis für CO₂-Zertifikate – Einschätzungen...

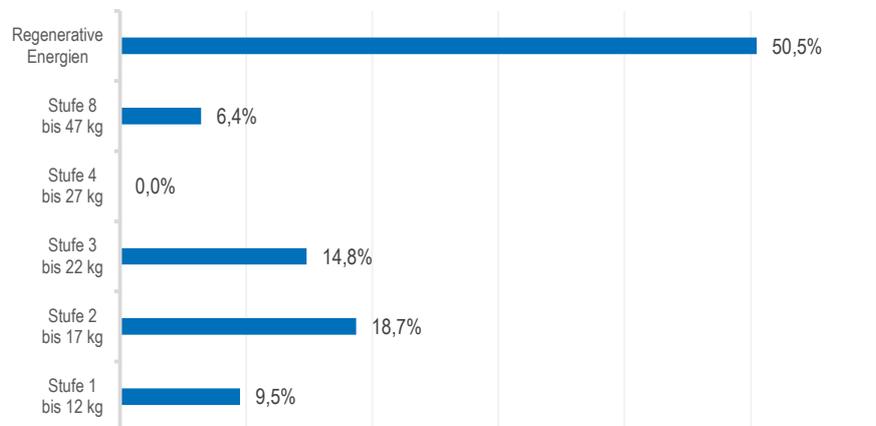
Mit Einführung eines europäischen Emissionshandelssystems für CO₂-Emissionen aus Gebäudewärme **ab 2027** wird kein CO₂-Preis mehr festgelegt werden; er ergibt sich dann aus der Nachfrage am Markt.

Frage: Welchen CO₂-Preis dann 2027 zum Ansatz bringen?



Erstmals wurde im Rahmen der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 CO₂-Steuer der Heizöl- und Gasrechnungen zwischen Mietern und Vermieter aufgeteilt. Im Jahr 2024 betragen die Gesamtkosten für CO₂-Umlage bereits T€ 13,1, von denen T€ 10,2 von den Bewohnern der Baugenossenschaft zu tragen waren. Zwei Gebäude sind aufgrund ihres hohen CO₂-Verbrauchs dabei in die nähere Betrachtung geraten. Erste Umbaumaßnahmen durch den Einbau eines Hochleistungs-Brauchwasserspeichers im Gebäude Am Heckenacker 5 und 7 hatten allerdings keinen Erfolg gebracht. Beim zweiten Gebäude am Ludwig-Thoma-Ring 27/29 ist für das kommende Jahr der Austausch der Balkontürelemente mit hochwertiger Dreifachverglasung und damit besseren Wärmeschutzwerten als erste Maßnahme zur Verringerung des Energieverbrauchs geplant.

CO₂-KOSTENAUFTEILUNG



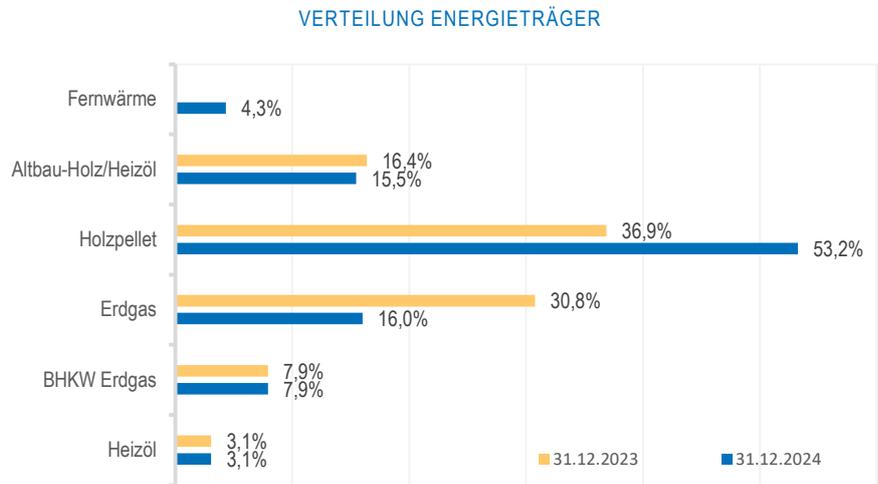
Die Baugenossenschaft setzt bei ihren Neubauten seit Jahren auf den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Pellet-Heizanlagen, bzw. wurden Wohnungsbestände seit den 1990er Jahren energetisch saniert.

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. Auch diese leisten ihren Beitrag zur Verminderung der CO₂-Emissionen.

Die vor Jahren getroffenen Entscheidungen erweisen sich angesichts der Nachhaltigkeitsthematik als großer Vorteil, da ein Großteil des Bestandes bereits auf regenerative Energien ausgelegt ist und damit CO₂-neutral sind.

Im Zuge der Einführung der **CO₂ Steuer** wurden unverzüglich bereits im Jahr 2022 Maßnahmen ergriffen, um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren. Diese Umstellungen zeigen jetzt Wirkung. Die Abhängigkeit vom Energieträger Erdgas konnte deutlich reduziert werden.

Für die Folgejahre kann evtl. ein Gebäude in der Berliner Straße 1 und 3 im Zuge einer weiteren Neubebauung an ein bestehendes Pellet-Nahwärmenetz der Baugenossenschaft angeschlossen werden, wodurch sich mittelfristig noch einmal CO₂-Einsparpotenzial ergibt. Dagegen ist bei der Umstellung auf Fernwärme kaum Bewegung erkennbar. Nach Informationen der Stadtwerke haben die Voruntersuchungen zur städtischen Wärmeplanung ergeben, dass derzeit im Siedlungsgebiet der Baugenossenschaft keine weiteren Nahwärmeanschlüsse zu erwarten sind. Allerdings soll der Fernwärmebetrieb des von der Baugenossenschaft betroffenen Gebäudes durch den Umbau auf Hackschnitzel mittelfristig ebenfalls zu 100 % mit regenerativen Energien betrieben werden.



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 2024 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 einer deutlichen Verschlechterung der staatlichen Förderung haben im Jahr 2024 zu einem völligen **Absturz der Bautätigkeit** auf einen Tiefstand seit dem Jahr 2010 geführt.

Im Bereich der **Neubauförderung** besteht nach wie vor Chaos. Fördervoraussetzungen und -bedingungen sind unklar geregelt 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 und auch für das Jahr 2026 ist unklar, ob dieser weiter anhält.

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 haben, liegen sie nach wie vor auf hohem Niveau.

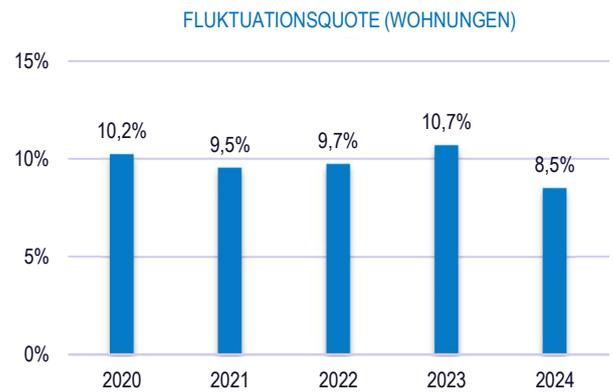
Deshalb plant die Genossenschaft ab dem Jahr 2025 kleinteiligere Bebauung mit Ersatzneubauten. Größere Baumaßnahmen werden vorerst nicht weiterverfolgt

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

BESTANDSBEWIRTSCHAFTUNG

Struktureller Leerstand ist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 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 Wohnungsmodernisierungen 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, wengleich auch hier ein deutlicher Rückgang festzustellen ist. 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 Wohnungsbewerbern 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. Die Forwardabschlüsse aus den Vorjahren wirken sich in der aktuellen Zinssituation sehr zum Vorteil für die Genossenschaft aus .

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.

GELDANLAGERISIKO

Grundsätzliches Ziel der Genossenschaft ist die Vermeidung von Risiken aus Finanzmitteln. Durch die Finanzmarktkrise ist eine Betrachtung des Geldanlagerisikos notwendig geworden. Da sämtliche Geldanlagen als Festgelder/Tagesgelder und Bausparverträge bei inländischen Kreditinstituten mit Institutsschutz gehalten werden, besteht diesbezüglich kein erhöhtes Risiko für die Genossenschaft.



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

Chancenbericht

Wohnungs- angebot	<p>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.</p> <p>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.</p>
Bevölkerungs- entwicklung	<p>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.</p> <p>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.</p>
Neubau- /Instandhaltung	<p>Unser Ziel bleibt weiterhin, die Ersatzneubautätigkeit im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten fortzuführen. Aufgrund der aktuell erschwerten Verhältnisse wird in näherer Zukunft kleinteiligere Bebauung stattfinden, um den Altbaubestand trotzdem kontinuierlich abzubauen.</p> <p>Aufgrund der Energiekrise im Zuge des Ukrainekrieges, verbunden mit explodierenden Preisen für fossile Energieträger wie Öl und Gas, lag in den letzten beiden Jahren und auch aktuell noch 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.</p>
Fluktuation	<p>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.</p>

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 Förderprogrammen ist der Wohnungsbau praktisch zum Erliegen gekommen und wird sich nur langsam erholen. Das gilt auch für künftige Projekte der Baugenossenschaft. Die Umsetzung von 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 Gebäudeenergiegesetzes (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 für das Erreichen 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 CO₂ Treibhausgasen gelenkt werden, um eine emissionsfreie Wärmeversorgung der Gebäudebestände zu erreichen

Weitere **Belastungen der Mieter und Vermieter** z.B. durch die Kostenteilung der CO₂-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 22.05.2025

Der Vorstand

.....