

Geschäftsbericht 2022



Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH



3 Mehrfamilienhäuser

mit jeweils 3 öffentlich-geförderten

Wohnungen

Lampartstr. 11-15, 92421 Schwandorf

Inhalt



Vorwort	5
Lagebericht	
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Wirtschaftsbericht	6
2.1. Rahmenbedingungen	
2.2. Geschäftsverlauf	
2.3. Lage	
2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren	
3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	14
3.1. Prognosebericht	
3.2. Risikobericht	
3.3. Chancenbericht	
4. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	18
Bericht des Aufsichtsrats	19
Jahresabschluss 2022	20
Aktiva	
Passiva	
Gewinn- und Verlustrechnung	
Anhang	23
Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2022 ff.	34
Aktuelle Projekte	36
Impressum / Bildnachweis	47

Titelbild:

Wohnanlage Georg-Hettenkofer-Str. 1-22, Regensburg

Mietwohnungen und
Reihenhäuser
Georg-Hettenkofer-Str. 1-22,
93128 Regenstauf



Mietwohngebäude
(fremdverwaltet)
Tillystr. 6-8,
93053 Regensburg



Vorwort

Krisen als Chancen begreifen

Nach Ansicht vieler Bürgerinnen und Bürger verlief das Jahr 2022 nicht gut. 61 Prozent stimmten einer Allensbach-Umfrage für die „Frankfurter Allgemeine Zeitung“ der Aussage zu: „Wenn man mal an die aktuellen Krisen und Probleme denkt, war das vergangene Jahr 2022 das schlimmste Jahr seit langem“. Der Hamburger Zukunftsforscher Horst Opaschowski spricht gar von einem „Absturz der Zuversicht“.

Die Krisen und die Stimmung im Land haben auch weitreichende Folgen für die gesamte Wohnungswirtschaft. Stark gestiegene Zinsen und Baupreise sowie eine unsichere Förderkulisse machen den Start neuer Bauprojekte quasi unmöglich. Wie bei solchen Rahmenbedingungen das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr geschafft werden soll, ist ein großes Rätsel. Für eine schwarze Null wird schnell eine Kaltmiete von 15 bis 20 Euro je Quadratmeter nötig - das hat mit bezahlbarem Wohnungsbau nicht mehr viel zu tun.

Hinzu kamen viele neue Herausforderungen, wie etwa bei der Versorgungssicherheit. Wer hätte gedacht, dass man sich grundlegende Gedanken dazu machen muss, wie man im Winter eine warme Wohnung und genügend Strom bekommt? Einsparung von Energie steht nun im Mittelpunkt der Überlegungen, auch unserer Überlegungen mit Blick auf die eigenen Wohnungsbestände.

Trotz turbulenter Rahmenbedingungen stellen wir uns den Herausforderungen, weil es uns zuallererst um die Menschen geht. Junge wie alte Menschen, mit oder ohne Behinderung - alle haben ein Recht auf bezahlbaren Wohnraum. Dafür geben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Tag ihr Herz. Wir haben im vergangenen Jahr weiter fleißig an der Abarbeitung unseres großen Bauprogramms gearbeitet. Vier neue Wohnanlagen mit über 100 neuen Wohnungen in Regensburg, Weiden und Erbdorf konnten in 2022 erstbezogen werden. Für 2023 und 2024 erwarten wir weitere Erstbezüge.

73 Prozent der im Auftrag der BAT-Stiftung Befragten wollen im neuen Jahr gelassener und optimistischer denken und handeln. Wir sind dabei! Dass wir im vergangenen Jahr viele Segnungsfeiern von Wohnanlagen nachholen konnten, macht Mut und brachte Freude. Dass unser Regensburger Bischof Dr. Rudolf Voderholzer all diese Segnungen persönlich durchführte, dafür sind wir sehr dankbar.

Unser Blick bleibt zuversichtlich nach vorne gerichtet. Unser Unternehmen ist zukunftssicher und wirtschaftlich gesund. Auch dank all unserer Partner, die vertrauensvoll mit uns zusammenarbeiten.



Markus Jakob



Maximilian Meiler

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH wurde am 14. Januar 1949 gegründet und am 09. Mai 1949 in das Handelsregister, Abteilung B - Blatt 1081, eingetragen.

Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Diözese Regensburg. Die Gesellschaft besitzt Objekte im Großraum Regensburg sowie an den Standorten Erbendorf, Eschenbach, Furth (bei Lands hut), Landshut, Mitterteich, Roding, Schwandorf, Tirschenreuth und Weiden.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2022 durch den Erstbezug von vier Wohnanlagen mit insgesamt 109 Wohnungen in Erbendorf, Regensburg, Regensburg-Burgweinting und Weiden sowie durch die in Bauvorbereitung bzw. im Bau befindlichen Maßnahmen. Daneben wurden drei Bestandswohnanlagen in Mitterteich, Weiden und Wiesau mit insgesamt 82 Wohneinheiten veräußert.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 05. März 2018, eingetragen im Handelsregister am 12. Juli 2018, ist der Zweck der Gesellschaft vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (kirchlich-sozialer Zweck). Die Gesellschaft nimmt damit an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil.

Gesellschafter

Diözese Regensburg KdöR	926.000,00 €
Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V.	118.000,00 €
Bischöflicher Stuhl von Regensburg KdöR	52.000,00 €
Bischöfliche Knabenseminarstiftung d. Diözese Regensburg	31.000,00 €
Stammkapital insgesamt	1.127.000,00 €

Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung eigener Wohnungsbestände sowie die Baubetreuung in erster Linie für kirchliche Rechtsträger bilden das Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens. Daneben liegt ein weiteres Tätigkeitsfeld in der Verwaltung von Wohnungen für Dritte. Die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34c Gewerbeordnung wurde der Gesellschaft durch die Stadt Regensburg bzw. durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Bescheiden vom 16. August 1993 bzw. vom 29. April 2019 erteilt.

Geschäftsbesorgung

Seit dem 1. Januar 1977 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg. Die organisatorische und personelle Leitung ist damit in die Zukunft hinein gewährleistet.

Das Unternehmen hält nachstehende Beteiligungen:

LIGA Bank eG, Regensburg	150,00 €
Münchener Hypothekensbank eG, München	2.800,00 €
Beteiligungen insgesamt	2.950,00 €

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gut behaupten. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresmittel 2022 um + 1,9 % (VJ: + 2,7 %) höher als 2021.



Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen -auch aufgrund des Wegfalls nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen- sehr unterschiedlich. Wohingegen u.a. die Unterhaltungsbranche, Verkehr und Gastgewerbe stark zulegen konnten, kam es im Baugewerbe zu einem deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung (- 2,3%; VJ: - 0,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamte Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte wie im Vorjahr um + 1,0 % zulegen und bewies aufgrund der Beständigkeit einmal mehr ihre stabilisierende Funktion.

um + 7,9 % (VJ: + 3,1 %) gegenüber dem Vorjahr verteuert. Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland führt dies weiterhin zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Verzögerung bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen sowie einem Anstieg der Mietausfälle sind zu erwarten. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.



Mietwohngebäude
Kemnather Str. 22,
92681 Erbendorf

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung (45,6 Mio. Erwerbstätige; + 1,3 %). Die Beschäftigung nahm unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, und einer steigenden Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen, zu, wodurch der dämpfende Effekt des demographischen Wandels ausgeglichen werden konnte.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt haben sich die Verbraucherpreise

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Hohe Baupreise, steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel führten im Jahr 2022 zu rückläufigen Bauinvestitionen (- 1,6 %; VJ: +0,5 %). Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit - 2,0 % (VJ: + 1,2 %) sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im Jahr 2022 um + 16,4 % (VJ: + 9,1 %) gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Nach mehreren abrupten Förderstopps wurden die Fördermaßnahmen der Bundesregierung deutlich verschlechtert.

Das Zinsniveau stieg in 2022 deutlich an.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 und damit im Vorjahresvergleich rund - 8,1 % weniger neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Im Geschosswohnungsbau (+ 0,8 %; VJ: + 5,1 %) und bei den Mietwohnungen (+ 0,3 %; VJ: + 9,9 %) kam es noch zu einem leichten Anstieg. Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Der demographische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können die steigenden Wohnungsbedarfe nicht erfüllen.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo-Konjunkturumfrage beurteilten die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch. Mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden.

Regionale Rahmenbedingungen

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2041 für den Freistaat Bayern geht weiterhin für zentral gelegene Städte sowie umliegende Landkreise von einem Wachstum der Bevölkerung aus. In peripheren Gebieten reichen die Wanderungsgewinne allerdings oft nicht aus, um die höhere Zahl an Sterbefällen aufzufangen. Hier wird es voraussichtlich zu leichten bis vereinzelt deutlichen Bevölkerungsverlusten kommen. Im gesamten Freistaat wird die demographische Alterung weiter voranschreiten.

Für die Oberpfalz wird eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet, wobei sich der Großraum Regensburg mit einer erwarteten Zunahme von + 2,5 % bis + 7,5 % deutlich von Regionen in der Nordoberpfalz abhebt, an denen inzwischen teils mit einer stark abnehmenden Tendenz zu rechnen ist. Für Niederbayern wird mit einer Bevölkerungszunahme gerechnet. Folglich ist in überwiegenden Teilen von Niederbayern und der Oberpfalz auch in den nächsten Jahren von einer Wohnungsnachfrage auf hohem Niveau auszugehen. Im bayernweiten Vergleich liegt in der Oberpfalz und Niederbayern ein unterdurchschnittliches Mietpreisniveau vor. Es ist weiterhin von einem durchschnittlichen Anstieg der Mietpreise auszugehen.

Dank seiner überdurchschnittlich guten Lebensqualität, einer stabilen Wirtschaftsstruktur und einer Universitätslandschaft mit hervorragendem Ruf hat die Corona-Pandemie keine nachhaltigen Einschnitte in der Beliebtheit des Wohnstandortes Regensburg hinterlassen. Die Mietpreise zogen im Großraum Regensburg weiter an und die Nachfrage in der Region zeigte sich mehr als stabil. Hinsichtlich der zukünftigen Preisentwicklung wird eine Seitwärtsbewegung erwartet.

Das Unternehmen ist mit seinem bedarfsorientierten Wohnungsangebot für die Zukunft gut gerüstet. Sowohl für normalen Wohnraum als auch für altersgerechtes Wohnen und MehrGenerationenWohnen besteht in der Diözese Regensburg eine hohe Nachfrage. Lediglich die Wohnstandorte in der nördlichen Oberpfalz bedürfen eines speziellen Augenmerks hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit. Die allgemeine Wohnungsnachfrage ist nach wie vor ungebrochen groß.

Regensburg genießt nach wie vor eine große Beliebtheit als Studentenstadt. Aufgrund eines guten Modernisierungszustandes und preiswerter Mieten ist auch im Falle von mittelfristig sinkenden Studierendenzahlen oder einer zunehmenden Digitalisierung des Studiums mit einer hohen Auslastung der beiden im Bestand befindlichen Wohnheime zu rechnen.

2.2. Geschäftsverlauf

Mit Verlauf der Coronavirus-Krise und des Ukraine-Krieges waren im Geschäftsjahr 2022 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in erster Linie starke Preissteigerungsraten, insbesondere bei Energiepreisen. Im untergeordneten Umfang kam es zu Ausfällen bei Mietforderungen sowie Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die beobachteten Leistungsindikatoren wurden im Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse maßgeblich beeinflusst.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2022 umfasste der eigene Wohnungsbestand

740	Wohnungen,
394	Studentenwohnheimplätze,
100	Plätze in einer Gemeinschaftsunterkunft,
11	gewerbliche und sonstige Einheiten,
341	Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
329	Carports / offene Stellplätze

mit einer Wohn- und Nutzfläche von 56.848,17 m².

Für Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 913,0 T€ (ohne Veränderungen der Instandhaltungsrückstellungen) aufgewendet. Die prognostizierten Instandhaltungskosten in Höhe von 850 T€ bis 1.000 T€ wurden damit eingehalten. Es erfolgten keine Modernisierungsmaßnahmen.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Neubaumaßnahmen in Erbdorf, Regensburg, Regensburg-Burgweinting und Weiden fertiggestellt. In Erbdorf wurden 32 freifinanzierte Mietwohnungen erstbezogen.

Die fertiggestellte Wohnanlage in der Boessnerstraße in Regensburg verfügt über 36 freifinanzierte Wohneinheiten des „Seniorenwohnen Plus“ sowie Räumlichkeiten für eine Tagespflegeeinrichtung und eine Sozialstation.

In Regensburg-Burgweinting erfolgte der Erstbezug von 26 freifinanzierten Mietwohnungen. Mit 15 freifinanzierten Wohnungen des „Seniorenwohnen Plus“ in Weiden konnte der 2. Bauabschnitt der insgesamt 35 Seniorenwohnungen vollendet werden.

Des Weiteren befanden sich im Geschäftsjahr 2022 nach wie vor die Baumaßnahmen in Bad Abbach, Neustadt an der Waldnaab und Regenstauf in Bau.

In Bad Abbach werden 45 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet. Mit der Fertigstellung ist zum Frühjahr 2024 zu rechnen.

Die Neubaumaßnahme in Neustadt an der Waldnaab umfasst die Errichtung von 24 freifinanzierten Wohneinheiten des „Seniorenwohnen Plus“ und kann im Herbst 2023 erstbezogen werden.

Bei der Baumaßnahme in Regenstauf handelt es sich um die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit 89 Pflegeplätzen und einer angrenzenden Wohnanlage mit 42 barrierefreien Mietwohnungen. Das Altenpflegeheim wird langfristig an den Betriebsträger, die Caritas Wohnen und Pflege gGmbH, vermietet. Die Fertigstellung wird in zwei Abschnitten im Frühjahr bzw. Herbst 2024 erfolgen.

In der Bauvorbereitung befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt im Wesentlichen noch eine Baumaßnahme in Neustadt an der Donau. Der Baubeginn erfolgt im Jahr 2023.

Erwerbe und Verkäufe im Bereich des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Grundstücke durch Erwerb in das Anlagevermögen aufgenommen.

Aus dem Anlagevermögen wurden drei Wohnanlagen mit insgesamt 82 Wohneinheiten in Mitterteich, Weiden und Wiesau veräußert. Hieraus wurden Erträge in Höhe von 1.950,7 T€ erzielt.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12.2022 folgende Fremdverwaltungen:

389	Mietwohnungen,
22	Studentenwohnheimplätze,
23	gewerbliche und sonstige Einheiten,
112	Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
101	Carports / offene Stellplätze

mit Anlagen in Kallmünz, Landshut, Lappersdorf, Mitterteich, München, Regensburg, Weiden und Wiesau.

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betragen 2022 136.300,37 € gegenüber 117.111,10 € im Vorjahr. Zum Jahresende 2022 belief sich das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen auf 2.703.044,38 € (VJ: 2.323.661,48 €).

Baubetreuung

Als kirchliches Wohnungsunternehmen ist das Unternehmen insbesondere als Partner im kirchlichen und caritativen Bereich tätig. Inzwischen zählen aber auch Institutionen außerhalb des kirchlichen Bereichs zum Kundenkreis. Durch das Angebot der wirtschaftlichen Baubetreuung war im Geschäftsjahr eine weiterhin hohe Auslastung gegeben.

Betreut wurden zum Bilanzstichtag 47 in Planung oder im Bau befindliche Maßnahmen mit einem Volumen von etwa 307 Mio. €.

Die Betreuungserlöse für schlussabgerechnete Maßnahmen lagen im abgelaufenen Jahr bei 1.178.698,35 € (VJ: 1.313.540,34 €).

Zusammenfassende Beurteilung

Die Geschäftsführung der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund der stabilen Vermietungssituation und der hohen Bautätigkeit positiv.

2.3. Lage

Ertragslage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) haben sich mit 7.124.845,71 € (VJ: 5.746.374,02 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Erstbezüge in den Jahren 2021 und 2022 in Erbdorf, Eschenbach, Landshut, Regensburg, Regensburg-Burgweinting, Regenstauf und Weiden sowie auf die im Jahr 2021 erworbene Bestandswohnanlage in Regensburg zurückzuführen. Ebenso kam es zu Erhöhungen aufgrund gestiegener Betriebs- und Heizkosten sowie Mietanpassungen. Demgegenüber stehen Reduzierungen aufgrund der Bestandsveräußerungen in Mitterteich, Weiden und Wiesau sowie höhere Erlösschmälerungen. Damit wurde die Bandbreite der Prognose von 7.050 T€ bis 7.250 T€ erfüllt.

Von den Umsätzen aus der Betreuungstätigkeit entfallen 136.300,37 € (VJ: 117.111,10 €) auf die verwaltungsmäßige Betreuung und 1.178.698,35 € (VJ: 1.313.540,34 €) auf die wirtschaftliche Baubetreuung.

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung erhöhten sich aufgrund gestiegener Bestandszahlen. Die Umsatzerlöse aus der Baubetreuungstätigkeit befanden sich leicht unter Vorjahresniveau. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Entwicklung der Unfertigen Leistungen verwiesen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 2.242,7 T€ (VJ: 285,7 T€) sind vor allem auf Gewinne aus Objektveräußerungen des Anlagevermögens zurückzuführen. Ebenfalls enthalten sind Kapitalnachlässe und Auflösungen von Rückstellungen.

Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung (ohne Veränderungen der Instandhaltungsrückstellungen) beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 913,0 T€. Die für 2022 vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 850,0 T€ bis 1.000,0 T€ wurden damit eingehalten.

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von 786,6 T€ gliedert

	2022
Hausbewirtschaftung	1.354,5 T €
Modernisierung/Neubau	- 256,2 T €
Betreuungstätigkeit	- 12,5 T €
Kapitaldisposition	5,4 T €
Sonstiger Bereich	1.550,9 T €
Steuern von Einkommen u. Ertrag	0,0 T €
Jahresüberschuss	2.642,1 T €

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.642,1 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis und aus Überschüssen des sonstigen Bereichs geprägt. Das Ergebnis vor Instandhaltungskosten -bereinigt um die Instandhaltungskosten des Verwaltungsgebäudes- hat sich gegenüber dem Vorjahr um 487,8 T€ erhöht.

Die Veränderung im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg der Sollmieten. Ebenso erhöhten sich Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungen, Erbbauzinsen sowie Erlösschmälerungen.

Das Ergebnis des sonstigen Bereichs resultiert im Wesentlichen aus Erträgen durch Objektveräußerungen, erhaltenen Kapitalnachlässen für Studentenwohnheime sowie aus der Auflösung von Rückstellungen; dem stehen im Wesentlichen ungedeckte Verwaltungskosten gegenüber.

Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierten Verwaltungsleistungen, Erbbauzinsen und Zinsaufwendungen während der Bauzeit im Wesentlichen Verwaltungskosten, Erbbauzinsen, Bauzinsen, Geldbeschaffungskosten sowie Kosten der sonstigen Betriebsausstattung gegenüber. Der Betreuungsbereich umfasst die wirtschaftliche Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung.

Das Ergebnis im Bereich Kapitaldisposition wird durch Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten bestimmt. Die Prognose zum Jahresüberschuss 2022 wurde damit deutlich übertroffen, was auf die erfolgten Objektveräußerungen und die damit verbundenen Erträge zurückzuführen ist.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

sich wie folgt:

2021	Veränderungen
984,4 T €	370,1 T €
39,8 T €	- 296,0 T €
- 9,1 T €	-3,4 T €
24,8 T €	-19,4 T €
- 253,3 T €	1.804,2 T €
0,0 T €	0,0 T €
786,6 T €	1.855,5 T €

Finanzlage

Kapitalstruktur und Investitionen

Die langfristigen Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 18,9 % (VJ: 20,2 %). Die weiter rückläufige Eigenkapitalquote ist auf das hohe Bauvolumen des Unternehmens, das überwiegend mit Fremdmitteln in Form von Gesellschafterdarlehen finanziert wird, zurückzuführen. Die Gewinne aus Objektveräußerungen werden dadurch überkompensiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. zehn Jahre -teilweise auch 15 bzw. 20 Jahre- gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2022 durch die Valutierung von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der im Bau und in der Bauvorbereitung befindlichen Neubaumaßnahmen um 22.385,2 T€ erhöht. Demgegenüber stehen die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsleistungen. Im Zuge der Veräußerung von Bestandsanlagen erfolgten außerplanmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 320,1 T€.

Für die Finanzierung der Neubaumaßnahmen kommen Eigenmittel und objektbezogene Fremdmittel -hier insbesondere Gesellschafterdarlehen- zum Einsatz. Bei öffentlich geförderten Baumaßnahmen werden Förderdarlehen eingesetzt.

Für die im Bau befindlichen Maßnahmen in Bad Abbach, Neustadt an der Waldnaab und Regensstauf bestanden zum Abschlusstichtag noch Restkosten in Höhe von 30.115,2 T€. Aufgrund des umfangreichen Neubauvolumens wird es zu weiterhin steigenden planmäßigen Abschreibungsbeträgen kommen. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgten keine Investitionen in den Bereichen Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit.

Das Unternehmen kann zudem auf liquide Mittel aus freien Kreditlinien von 2.918,9 T€ zurückgreifen.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit sowie aus der laufenden Geschäftstätigkeit vollständig gedeckt. Insgesamt ergab sich ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.610,0 T€ (VJ: - 438,1 T€).

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 in Höhe von 8.373,5 T€ wird im Geschäftsjahr 2023 überwiegend für die Neubautätigkeit verwendet. Für das Geschäftsjahr 2023 wird außerdem mit der Auszahlung von rund 17.325,0 T€ Fremdmitteln gerechnet.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung.

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage
Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert.

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2022	2021
Finanzmittelbestand am 01.01.	6.763,5 T€	7.201,6 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.853,7 T€	1.621,1 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 20.216,3 T€	- 33.281,7 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.972,6 T€	31.222,5 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	1.610,0 T€	- 438,1 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.	8.373,5 T€	6.763,5 T€

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 130.839.752,31 € (31.12.2021) auf 153.738.853,78 € (31.12.2022) gestiegen.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von 140.138.967,78 € (VJ: 119.039.882,53 €). Dies entspricht einem Anteil von 91,2 % (VJ: 91,0 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubaukosten zurückzuführen; dem stehen im Wesentlichen Abschreibungen und Objektabgänge aus dem Anlagevermögen aufgrund Veräußerung gegenüber.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen zzgl. Rechnungsabgrenzungsposten, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2022 mit 13.599.886,00 € (VJ: 11.799.869,78 €) bilanziert.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der Flüssigen Mittel und Forderungen geprägt.

Eigenkapital

Der Anstieg des Eigenkapitals der Gesellschaft auf 29.048.374,54 € (VJ: 26.437.872,87 €) resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022. Der Jahresüberschuss 2022 wird maßgeblich durch Gewinne aus Bestandsverkäufen geprägt. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei 18,9 % (VJ: 20,2%).

Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 20,4 % (Vorjahr: 22,1 %).

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern -hier insbesondere Gesellschafterdarlehen- ausgewiesen und den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen zur Finanzierung der in der Bauvorbereitung und im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen in Höhe von 22.385,2 T€ stehen Tilgungen (ohne Umschuldungen) in Höhe von 2.473,1 T€ -davon planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.820,1 T€- gegenüber.

Die langfristigen Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristigem Fremdkapital vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve in Höhe von rund 5.562,9 T€.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beschreibt die Beziehung zwischen Eigen- und Gesamtkapital. Je mehr Eigenkapital ein Unternehmen zur Verfügung hat, desto besser ist in der Regel die Bonität des Unternehmens, desto höher ist die finanzielle Stabilität und desto unabhängiger ist ein Unternehmen von Fremdkapitalgebern.

Gesamtkapitalrentabilität

Die Gesamtkapitalrentabilität gibt die Verzinsung des gesamten Kapitaleinsatzes im Unternehmen an. Hiermit wird die Effizienz des gesamten eingesetzten Kapitals, unabhängig von der Finanzierung, betrachtet. Bei dieser Berechnung werden die Fremdkapitalzinsen dem Gewinn hinzugerechnet.

Eigenmittelrentabilität

Die Eigenmittelrentabilität errechnet das Verhältnis zwischen dem Jahresüberschuss und den Eigenmitteln. Mit dieser Kennziffer wird errechnet, wie hoch die Verzinsung der Eigenmittel in einer Periode war.

Durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete wird gebildet aus der Nettokaltmiete aller eigenen Bestandswohnungen zum 31.12. geteilt durch deren gesamte Wohnfläche. Die einkommensorientiert-geförderten Wohnungen werden mit der Vergleichsmiete angesetzt. Mietzuschüsse bleiben ohne Berücksichtigung.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote zeigt das Verhältnis aus leerstehenden Wohnungen zum 31.12. zur Gesamtzahl der Wohnungen.

Fluktuationsquote

Die Fluktuationsquote gibt das Verhältnis der Wohnungskündigungen im Geschäftsjahr zur Gesamtzahl der Wohnungen an.

Jährliche Instandhaltungskosten je m²

Die Kennzahl beschreibt die Beziehung zwischen Instandhaltungskosten und Wohn- und Nutzfläche.

Im Ergebnis werden die durchschnittlichen jährlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche berechnet.

Kapitaldienstdeckung

Mit der Kapitaldienstdeckung wird das Verhältnis zwischen erforderlichem Kapitaldienst (Zinsen und Tilgung) aus dem Kreditvertrag und Cashflow aus der Immobilie wiedergegeben.

Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

Die Abweichungen der Eigen- und Kapitalrentabilität sowie der Eigenkapitalquote sind auf die im Jahr 2022 erfolgten Gewinne aus Bestandsveräußerungen zurückzuführen.

Die höhere Leerstandsquote ist auf anfängliche Leerstände der im Herbst 2022 fertiggestellten Wohnanlagen in Erbendorf und Regensburg zurückzuführen.

Nach Bereinigung dieses Sondereffektes lag die Leerstandsquote 2022 bei 0,7 %.

Die restlichen Indikatoren weisen übliche wohnungswirtschaftliche Schwankungen auf.

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Indikator	Einheit	Istwert 2021	Prognose 2022	Istwert 2022
Eigenkapitalquote	in %	20,2	16,5	18,9
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,2	1,0	2,4
Eigenmittelrentabilität	in %	2,7	2,1	8,4
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m ²	7,0	7,4	7,5
Leerstandsquote	in %	2,1	2,0	4,0
Fluktuationsquote	in %	11,1	12,0	8,2
Instandhaltungskosten je m ²	in €	12,1	14,7	16,1
Kapitaldienstdeckung	in %	46,0	46,0	49,3



Mietwohn-
gebäude
Merkurstr. 29,
93051
Regensburg

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die weiteren Auswirkungen des Ukraine-Krieges machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Mietwohngebäude

Brandlberger Str. 122-128,

93057 Regensburg



In der Hausbewirtschaftung wird das Unternehmen weiterhin die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie die Kundenbindung und Kundengewinnung als Schwerpunkte sehen, um die günstigen Indikatorenwerte zu sichern. Bestandsveräußerungen sind für 2023 nicht vorgesehen. Aufgrund des für 2023 geplanten Erstbezugs in Neustadt an der Waldnaab und den im Vorjahr erfolgten Erstbezügen ist auch für das Geschäftsjahr 2023 erneut mit stark steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) zu rechnen. Daneben sind für das Jahr 2023 Mietanpassungen vorgesehen.

Der prognostizierte Wert in einem Bereich von rd. 7.800 T€ bis 8.000 T€ wird maßgeblich vom tatsächlichen Bezugszeitpunkt der Wohnanlage in Neustadt an der Waldnaab und der Höhe der Erlösschmälerungen (u.a. Zeitpunkt Vollvermietung neuer Wohnanlagen) beeinflusst.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2023 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 730 T€ bis 880 T€ erwartet.

Wesentlicher Bestandteil ist der Austausch eines Aufzuges sowie der Austausch der Beleuchtung in den Studentenwohnheimen.

Für mehrere Standorte in der Diözese wurde und wird geprüft, welche Möglichkeiten bestehen, für Einheimische und Flüchtlinge Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten zu schaffen.

In Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V. wird daneben an diversen Standorten altersgerechtes Wohnen mit Serviceangebot realisiert, um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen.

Die Errichtung eines Altenpflegeheimes für den Diözesan-Caritasverband befindet sich ebenfalls in der Baudurchführung.

Für weitere Standorte liegen in diesem Zusammenhang ebenfalls Überlegungen vor, wobei die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen neue Projekte zunehmend erschweren.

Ebenso ergeben sich durch Grundstücke, die der Gesellschaft von Kirchenstiftungen im Erbbaurecht angeboten werden, zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum.

Die demographische Entwicklung, die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung und das nicht ausreichende Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Geschäftsgebiet des Unternehmens bestätigen den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum durch Neubauten.



Deutlich gestiegene Baupreise, ein höheres Zinsniveau und eingeschränkte Fördermöglichkeiten werden zukünftige Neubauprojekte jedoch erschweren, wenn nicht sogar unmöglich machen. Gerade in ländlichen Gebieten wird die Spreizung zwischen dem aktuellen und dem aus wirtschaftlicher Sicht erforderlichen Mietniveau nicht zu überwinden sein. Es ist daher mit einem deutlichen Rückgang der eigenen Neubautätigkeit zu rechnen.

Im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung wird zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit eine Konsolidierung sowie eine Vereinheitlichung des Leistungskatalogs angestrebt. Dank der bestehenden Expertise zur Verwaltung von gefördertem

Wohnraum ist hier mit einer stärkeren Nachfrage, gerade auch außerhalb des kirchlichen Bereichs, zu rechnen.

Bei der Baubetreuung ist der Auftragsbestand für das Jahr 2023 nach wie vor gut.

Im weiteren Verlauf ist aufgrund der erschwerten Rahmenbedingungen mit einem deutlichen Rückgang der Betreuungsaufträge zu rechnen. Weiterhin kann der Einfluss auf die beobachteten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Dies ist insbesondere vom weiteren Ausmaß und der Dauer des Ukraine-Krieges und den damit verbundenen wirtschaftlichen sowie sozialen Folgen abhängig.

Es kann daher weiterhin zu negativen Abweichungen einzelner Kennzahlen kommen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklungen:

Die prognostizierte Reduzierung der Eigenkapitalquote ist insbesondere auf das überwiegend mit Fremdkapital finanzierte Neubauprogramm der Gesellschaft zurückzuführen.

Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsnettokaltmiete ist in erster Linie auf die fertiggestellten Neubauwohnanlagen zurückzuführen. Für 2022 ist ein etwas niedrigeres Instandhaltungsbudget vorgesehen.

Indikator	Einheit	Prognose 2023
Eigenkapitalquote	in %	17,6
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,1
Eigenmittelrentabilität	in %	2,6
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m ²	7,9
Leerstandsquote	in %	2,0
Fluktuationsquote	in %	12,0
Instandhaltungskosten je m ²	in €	13,0
Kapitaldienstdeckung	in %	50,0

Insgesamt wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nach wie vor positiv entwickelt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 820 T€ bis 970 T€ gerechnet.

3.2. Risikobericht

Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument und weitere Elemente des internen Berichtswesens werden regelmäßige Reports für die Geschäftsführung, die Gesellschaftervertreter und den Aufsichtsrat generiert.

Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht zu erkennen.

So kann die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen, mit der Folge steigender Mietrückstände bzw. Erlösausfällen. Auch im Falle energetischer Maßnahmen ist mit einer weiter steigenden Gesamtbelastung der Mieter zu rechnen. Das Potenzial zukünftiger Mieterhöhungen reduziert sich in der Folge.

Geldpolitische Maßnahmen als Reaktion auf die hohen Preissteigerungsraten führen zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen. Je nach Umfang der zu prolongierenden Restdarlehenswerte und des dann bestehenden Zinsniveaus kann sich hieraus eine erhebliche Mehrbelastung ergeben.

Mietwohngebäude

Mehrgenerationen-
wohnen

Kirchfeldallee 59,
93055 Regensburg



In den Jahren 2020 bis 2022 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Hinzu kam im Jahr 2022 der Ausbruch des Ukraine-Krieges mit dem damit verbundenen Anstieg der Energiepreise sowie der damit einhergehenden Inflation.

Eine weitere Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage kann daher weiterhin nicht ausgeschlossen werden. Die vielfältigen Entwicklungen machen es schwierig, deren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von weiteren Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Neben den hohen Preissteigerungsraten werden die Privathaushalte gerade auch durch die massiv gestiegenen Energiepreise stark belastet.

Das Unternehmen verfügt aktuell über keine Darlehen mit in den kommenden fünf Jahren auslaufenden Zinsbindungen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der genannten Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Unabhängig von der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges könnte das geplante Jahresergebnis nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget insbesondere aufgrund unvorhergesehener Ereignisse nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände werden überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht.

Teilweise werden sofortige Weitervermietungen aufgrund bestehender Belegungs- und Benennungsrechte verzögert. Anfänglicher Leerstand in Neubauwohnanlagen wird erwartet. Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit können auftreten. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im vergangenen Jahr kam es zu Baupreissteigerungen von rund 16 %. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung kann es zu weiteren Preissteigerungen kommen. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Schon allein aufgrund der Energiepreissteigerungen und höherer Umweltauflagen sind auch für das Jahr 2023 weitere Baupreissteigerungen zu erwarten. Dem Risiko steigender Preise versucht die Gesellschaft mit dem Abschluss von Rahmenvereinbarungen mit Handwerkerfirmen bzw. durch eine erhöhte Kostensicherheit bei Neubaumaßnahmen mithilfe umfangreicher Ausschreibungspakete entgegen zu wirken.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation von Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, deren Finanz- und Ertragslage sowie deren Cashflow ergeben. Dem wirkt die Gesellschaft mit Personalentwicklungsmaßnahmen und Ausbildungstätigkeit entgegen.

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Insbesondere der hohe Fremdkapitaleinsatz des aktuellen Neubauprogramms verstärkt dieses Risiko. Auch kann sich die weiter sinkende Eigenkapitalquote nachteilig auf zukünftige Zinskonditionen auswirken.

Aufgrund der hohen Investitionen der vergangenen Jahre wird das Zinsänderungsrisiko durch gleichlaufende Fristigkeiten verstärkt. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Ebenso kommen nach Möglichkeit Forward-Darlehen zum Einsatz.

Das vom Deutschen Bundestag am 29.11.2018 beschlossene Gesetz zur Ergänzung der Regelungen

über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau sowie die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Das von der Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossene Stufenmodell zur Tragung der CO₂-Kosten soll den CO₂-Ausstoß in Gebäuden senken. Das Stufenmodell sieht vor, dass sich Mieter und Vermieter die Kosten teilen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, werden prozentual weniger stark belastet. Ziel des Stufenplans ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 % auf 55 % senkt. Die Fokussierung liegt zukünftig verstärkt auf den Wohnungsbeständen und deren energetischem Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen können die Folge sein, die zu weiter steigenden Mieten oder vom Vermieter zu tragenden Kosten führen. Gerade vor dem Hintergrund der Versorgungssicherheit im Energiesektor ist die Abhängigkeit vom Energieträger Gas zu reduzieren. Sowohl die CO₂-Bepreisung als auch erforderliche energetische Maßnahmen sind mit finanziellen Belastungen der Vermieter verbunden.

Gleichzeitig war das Jahr 2022 geprägt durch viele (kurzfristige) Änderungen der Förderlandschaft. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung angekündigt. Risiken in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft ergeben sich teilweise aus der einseitigen Mieterstruktur (Belegungspraxis der öffentlichen Hand und hoher Altersdurchschnitt z.B. im altersgerechten Wohnen) und aufgrund der rückläufigen Nachfrage an einigen wenigen Wohnungsteilmärkten (nördliche Oberpfalz). Auch die Nachfrage nach studentischen Wohnheimplätzen ohne eigenes Bad und Küche ist weiter rückläufig.

Aufgrund sinkender Kirchensteuereinnahmen bei gleichzeitig steigenden Personal- und Baupreisen ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit kirchlicher Institutionen in den kommenden Jahren nachlassen wird. Die aktuell hohe Auslastung im Bereich der wirtschaftlichen Baubetreuung wird daher zurückgehen.

3.3. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen -vor allem nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen- ist auf den meisten für die Gesellschaft relevanten Wohnungsteilmärkten nach wie vor groß. Insbesondere in den Großräumen Regensburg und Landshut besteht eine hohe Nachfrage durch wohnungssuchende Haushalte. Aufgrund der vielfältigen Wirtschaft und der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Region kann weiterhin von einem hohen und weiter steigenden Mietniveau ausgegangen werden. Insbesondere der Bau von öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnungen ist weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf derartige Wohnungen angewiesen. Der demographische Wandel lässt die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen weiter steigen. Hier insbesondere auch in der stationären Form des Altenpflegeheimes.

Aufgrund eines sehr hohen Anteils der Wohnungen im Neubaustandard verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation. Durch die Differenzierung des Wohnungsbestandes (öffentlich geförderte sowie freifinanzierte Mietwohnungen, Studentenapartments, Wohnungen mit Serviceangeboten für ältere Mieter) und dessen regionale Streuung (mit dem Schwerpunkt im Großraum Regensburg) ist das Immobilienportfolio des Unternehmens zukunftsfähig aufgestellt. Inwiefern die attraktiven Rahmenbedingungen auf Nachfrageseite hinsichtlich weiterer Neubaumaßnahmen nutzbar sind, wird vor allem die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie u.a. Zinsniveau, Förderlandschaft und Baupreise zeigen.

Ausgehend von einem im Jahr 2021 erstellten Treibhausgasbericht über die eigenen Wohnungsbestände des Unternehmens können energetische Maßnahmen zur Reduktion von CO₂-Emissionen definiert werden. So kann die Attraktivität der Wohnanlagen weiter gesteigert werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich die eigenen Wohnungsbestände aus energetischer Sicht auf einem überdurchschnittlich guten Niveau. Gerade die erwartete geringere Auslastung des Baubereichs kann für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und Digitalisierung genutzt werden.

Aufgrund des Regensburger Baulandmodells ist in Regensburger Bebauungsplangebietem mindestens 40 % öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Als Dienstleister in den Bereichen verwaltungsmäßige Betreuung bzw. wirtschaftliche Baubetreuung kommt dem Unternehmen daher verstärkt die hohe Fachkompetenz im Zusammenhang mit der Errichtung und Bewirtschaftung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau zugute.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Genossenschaftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Dauer der Zinsfestschreibung keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivate werden zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht eingesetzt.

Regensburg, 21. April 2023

Die Geschäftsführung



Markus Jakob



Maximilian Meiler

Bericht des Aufsichtsrats

Die ordentliche Gesellschafterversammlung 2022 erfolgte im Juli 2022 im schriftlichen Umlaufverfahren. Es wurde der Jahresabschluss 2021 festgestellt, über die Verwendung des Reingewinns entschieden sowie der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr in zwei Sitzungen über die Tätigkeit der Geschäftsführung unterrichten lassen und dabei Vorkommnisse von wesentlicher Bedeutung gemeinsam mit ihr beraten.

Der von der Geschäftsführung fristgerecht erstellte Jahresabschluss 2022 wurde durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Steuerberatung obliegt der Bavaria Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft, München.

1. Liquiditätslage und Finanzaufbau des Unternehmens sind frei von Bedenken. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Der Eigenkapitalbedarf für die in der Durchführung befindlichen Modernisierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen kann aus eigener Kapitalbildung gedeckt werden. Des Weiteren stehen Reservemittel für zusätzliche wohnungswirtschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Darüber hinaus liegen zur Finanzierung einiger Maßnahmen aus dem umfangreichen Programm zum Bau sozialverträglicher Mietwohnungen im Bereich der Diözese Regensburg Zusagen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen vor.

2. Die Ertragslage der Gesellschaft ist unverändert gesichert; sie wird geprägt von Erträgen aus Bestandsveräußerungen und vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

3. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

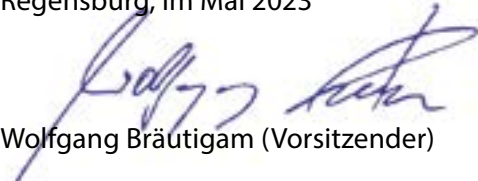
- Die Bilanzsumme von 153.738.853,78 € zum 31.12.2022 und der Jahresüberschuss in Höhe von 2.642.057,67 € für das Jahr 2022 wird festgestellt.
- Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,8 % auf das Stammkapital (1.127.000,00 €) in Höhe von insgesamt 31.556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag in Höhe von 2.610.501,67 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.

- Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2022 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2023



Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)



Mietwohngebäude

Rembrandtstr. 1-3,

93093 Donaustauf

Jahresabschluss 2022

Bilanz	Aktiva	
	31.12.2022 (Euro)	31.12.2021 (Euro)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte mit Wohnbauten	118.275.900,35	91.846.097,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.471,27	7.440,26
Grundstücke ohne Bauten	114.034,54	114.034,54
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
Technische Anlagen	23.391,87	26.773,83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.596,29	98.892,64
Anlagen im Bau	20.511.362,30	26.362.445,62
Bauvorbereitungskosten	1.125.258,16	581.244,96
	140.136.015,78	119.036.930,53
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	140.138.967,78	119.039.882,53
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.424.339,26	4.558.369,00
Andere Vorräte	142.372,66	66.697,68
	4.566.711,92	4.625.066,68
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	10.964,19	10.512,47
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	43.649,76	17.069,80
Sonstige Vermögensgegenstände	311.234,04	115.750,46
	365.847,99	143.332,73
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.373.490,57	6.763.492,70
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	272.933,64	238.215,18
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.901,88	29.762,49
	293.835,52	267.977,67
Bilanzsumme	153.738.853,78	130.839.752,31

Bilanz	Passiva	
	31.12.2022 (Euro)	31.12.2021 (Euro)
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.127.000,00	1.127.000,00
Kapitalrücklage	4.352.037,45	4.352.037,45
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	563.500,00	563.500,00
Andere Gewinnrücklagen	20.363.779,42	19.608.752,27
	20.927.279,42	20.172.252,27
Jahresüberschuss	2.642.057,67	786.583,15
Eigenkapital insgesamt	29.048.374,54	26.437.872,87
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	611.194,00	493.688,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.320.215,05	2.429.397,19
Sonstige Rückstellungen	617.201,09	319.410,09
	3.548.610,14	3.242.495,28
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.497.508,37	39.610.521,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.506.696,50	53.507.687,41
Erhaltene Anzahlungen	4.514.862,16	4.550.072,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.485,36	5.680,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.513.706,53	2.035.394,27
Sonstige Verbindlichkeiten	19.061,14	12.751,74
davon aus Steuern	(0,00)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(124,20)	(7.546,31)
	120.059.320,06	99.722.107,23
Rechnungsabgrenzungsposten	1.082.549,04	1.437.276,93
Bilanzsumme	153.738.853,78	130.839.752,31

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022 (Euro)	2021 (Euro)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	7.124.845,71	5.746.374,02
aus Betreuungstätigkeit	1.314.998,72	1.430.651,44
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.120,69	10.598,68
	<hr/>	<hr/>
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	8.451.965,12	7.187.624,14
	-134.029,74	-313.223,11
Andere aktivierte Eigenleistungen	665.865,40	806.245,79
Sonstige betriebliche Erträge	2.242.731,28	285.705,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Für Hausbewirtschaftung	3.116.039,59	2.629.002,05
Für andere Lieferungen und Leistungen	677.224,67	701.766,36
	<hr/>	<hr/>
	3.793.264,26	3.330.768,41
Rohergebnis	7.433.267,80	4.635.584,35
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	864.150,92	823.154,67
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung</i>	359.388,99 (167.111,59)	298.425,34 (102.531,25)
	<hr/>	<hr/>
	1.223.539,91	1.121.580,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.739.402,15	1.266.037,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	715.253,06	651.978,15
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	139,00	41,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus der Abzinsung von Rückstellungen</i>	6.130,25 (443,42)	25.086,85 (345,10)
	<hr/>	<hr/>
	6.269,25	25.127,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen</i>	1.119.284,26 (9.263,57)	834.533,11 (10.481,56)
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis nach Steuern	2.642.057,67	786.583,15
	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss	2.642.057,67	786.583,15

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH mit Sitz in Regensburg ist beim Amtsgericht Regensburg unter Nummer HRB 1081 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Gesellschaft i. S. v. § 267 Abs. 1 HGB einzustufen. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB teilweise in Anspruch. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet. Bei Position:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten
Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen.

Die Abschreibungssätze betragen

für Gebäudekosten mit 80 Jahre Nutzungsdauer linear	1,25 %
für Gebäudekosten mit 60 Jahre Nutzungsdauer linear	1,67 %
für Gebäudekosten mit 30 Jahre Nutzungsdauer linear	3,33 %
für Aufzugs- und Heizungsanlagen (bis Fertigstellung 31.12.1989)	3,00 %
für Einbaumöblierung (bis Fertigstellung 31.12.1990)	7,50 %
für Außenanlagen (ab Fertigstellung 01.01.1990)	5,00 %
für Garagen (ab Fertigstellung 01.01.1990)	5,00 %

Modernisierungs- und Nachtragskosten
verteilen sich bei linearer Abschreibung auf die Restnutzungsdauer.

Bauten auf fremden Grundstücken
Die hier erfassten Herstellungskosten für den Umbau des angemieteten Verwaltungsgebäudes wurden auf die Laufzeit des Mietvertrags abgeschrieben.

Technische Anlagen
Es handelt sich um eine Photovoltaikanlage. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden entsprechend der Nutzungsdauer mit 5 % abgeschrieben.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Die Abschreibungen erfolgen linear auf die Anschaffungskosten. Die Höhe richtet sich nach der Nutzungsdauer. Die Abschreibungssätze liegen bei 10 % bis 33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000,00 € netto) werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten
Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden eigene Verwaltungskosten sowie Erbbau- und Fremdkapitalzinsen bei den Herstellungskosten aktiviert.

Unfertige Leistungen, Forderungen

Im Umlaufvermögen sind die Unfertigen Leistungen in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten und die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit dem Nominalwert abzüglich Einzelwertberichtigungen für erkennbare Risiken angesetzt.

Andere Vorräte

Die Pelletsbestände sowie der Heizölbestand werden nach der FIFO-Methode (First-In-First-Out) bewertet.

Geldbeschaffungskosten

Die Geldbeschaffungskosten werden entweder auf die Laufzeit der Zinsfestbindung oder nach dem Prozentverhältnis der einzelnen Darlehensrestwerte zu den entsprechenden Darlehensnominalbeträgen ermittelt.

Rückstellungen

Die Bildung von Rückstellungen erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungszinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt.

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.320.700,78 € (VJ: 1.197.936,24 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Demgegenüber stehen Vorausleistungen der Mieter in Höhe von 1.414.752,15 € (VJ: 1.249.998,74 €).

Forderungen

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigen-gutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 1,78 % (VJ: 1,87 %) (Stand: 12/2022; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 3,1 % (VJ: 2,1 %) sowie Rentenanpassungen mit 3,2 % (VJ: 2,2 %) berücksichtigt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 33.461,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden bei der Wirtschaftseinheit in Weiden 109,2 T€ aufgrund Veräußerung aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind hauptsächlich eine Rückstellung für ausstehende Rechnungen auf Bau- und Grundstückskosten über 249,0 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 172,0 T€ enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 66.111.200,65 € (VJ: 51.969.475,54 €).

Ferner bestehen Forderungen gegenüber Gesellschaftern in den Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 1.576,09 € (VJ: 0,00 €).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Im Wesentlichen wird der Wert des vom Gesellschafter Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V. als Mietvorauszahlung erhaltene Grundstück in der Plato-Wild-Straße in Regensburg angesetzt. Nach Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück im Jahr 2016 wird dieser bis 2039 aufgelöst.

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (1.950,7 T€), aus der Gewährung von Kapitalnachlässen (159,0 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (113,1 T€) angefallen. Außerdem sind Erträge aus früheren Jahren (11,6 T€) enthalten.

Abschreibungen

Im Kalenderjahr 2022 erfolgten -wie im Vorjahr- keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für die im Bau und in der Planung befindlichen Objekte bestehen zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 25.037,4 T€.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung):

- kaufmännische Mitarbeiter/innen 9 VZ 5 TZ
- technische Mitarbeiter/innen 2 VZ 0 TZ
- Hausbetreuer/innen, Reinigungskräfte etc. 1 VZ 0 TZ

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt. Die Geschäftsführung stellt der Geschäftsbesorger.

Mitglieder der Geschäftsführung

- Markus Jakob, Geschäftsführer
- Maximilian Meiler, Geschäftsführer

Mitglieder des Aufsichtsrats

- Wolfgang Bräutigam, stellv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg, Vorsitzender
- Diakon Michael Weißmann, Direktor des Diözesan-Caritasverbandes Regensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Hans Pschorn, stellv. Hauptgeschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz i.R.
- Alexander Stahl, Geschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Franz Xaver Lindl, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg i.R. - ab 01.08.2022

Regensburg, 21. April 2023

Die Geschäftsführung



Markus Jakob



Maximilian Meiler

©Jakob Schötz

Gesellschaftervertreter,
Aufsichtsratsmitglieder und
Geschäftsführung
des KWS Regensburg



Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.806,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.806,47
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	111.094.161,25	1.513.788,48	3.875.633,55	27.662.710,35	0,00	136.395.026,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.712,30	0,00	0,00	0,00	0,00	91.712,30
Grundstücke ohne Bauten	114.034,54	0,00	0,00	0,00	0,00	114.034,54
Bauten auf fremden Grundstücken	423.092,24	0,00	0,00	0,00	0,00	423.092,24
Technische Anlagen	67.543,71	0,00	0,00	0,00	0,00	67.543,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	789.368,75	3.934,11	18.889,72	0,00	0,00	774.413,14
Anlagen im Bau	25.362.445,62	21.811.627,03 *	0,00	-27.662.710,35	0,00	20.511.362,30
Bauvorbereitungskosten	581.244,96	544.013,20	0,00	0,00	0,00	1.125.258,16
	139.523.603,37	23.873.362,82	3.894.523,27	0,00	0,00	159.502.442,92
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	2.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	139.529.359,84	23.873.362,82	3.894.523,27	0,00	0,00	159.508.199,39

* darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 53.304,14 und Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 220.836,47 enthalten

Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte

Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte in Klammern)	Insgesamt			
	(€)	Vorjahreswert (€)	unter 1 Jahr (€)	Vorjahreswert (€)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.497.508,37	(39.610.521,11)	1.250.843,13	(1.225.882,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	67.506.696,50	(53.507.687,41)	1.472.569,27	(1.110.670,83)
Erhaltene Anzahlungen	4.514.862,16	(4.550.072,22)	4.514.862,16	(4.550.072,22)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.485,36	(5.680,48)	7.485,36	(5.680,48)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.513.706,53	(2.035.394,27)	2.375.684,83	(2.035.394,27)
Sonstige Verbindlichkeiten	19.061,14	(12.751,74)	19.061,14	(12.751,74)
Gesamtbetrag	120.059.320,06	(99.722.107,23)	9.640.505,89	(8.940.452,39)

Abschreibungen 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäfts- jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	Abschrei- bungen 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
2.804,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.804,47	2,00	2,00
19.248.063,57	1.711.820,74	2.840.758,13	0,00	0,00	18.119.126,18	118.275.900,35	91.846.097,68
84.272,04	3.968,99	0,00	0,00	0,00	88.241,03	3.471,27	7.440,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114.034,54	114.034,54
423.091,24	0,00	0,00	0,00	0,00	423.091,24	1,00	1,00
40.769,88	3.381,96	0,00	0,00	0,00	44.151,84	23.391,87	26.773,83
690.476,11	20.230,46	18.889,72	0,00	0,00	691.816,85	82.596,29	98.892,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.511.362,30	26.362.445,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.125.258,16	581.244,96
20.486.672,84	1.739.402,15	2.859.647,85	0,00	0,00	19.366.427,14	140.136.015,78	119.036.930,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00	2.950,00
20.489.477,31	1.739.402,15	2.859.647,85	0,00	0,00	19.369.231,61	140.138.967,78	119.039.882,53

**davon Rest-
laufzeit:
1 bis 5 Jahre**
(€)

	Vorjahreswert (€)	über 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	gesichert (€)	Vorjahreswert (€)	Art der Sicherung
5.323.636,30	(4.533.427,49)	38.923.028,94	(33.851.210,77)	45.497.508,37	(39.610.521,11)	Grundpfandrechte
6.953.203,17	(6.811.858,50)	59.080.924,06	(45.585.158,08)	1.397.071,94	(1.538.211,87)	Grundpfandrechte
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
138.021,70	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
12.414.861,17	(11.345.285,99)	98.003.953,00	(79.436.368,85)	46.894.580,31	(41.148.732,98)	

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022

An die Katholisches Wohnungsbau und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Katholisches Wohnungsbau und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Katholisches Wohnungsbau und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten übrigen Teile des Geschäftsberichts ohne weitere Querverweise auf externe Informationen mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen; dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können. Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 14. Juni 2023

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

(gez. Prausch)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Pritschet)
Wirtschaftsprüfer

Veränderungen in der KWS-Geschäftsführung



Nach 13 Jahren in der Geschäftsführung des KWS Regensburg verlässt Markus Jakob im Herbst 2023 das Unternehmen und wird ab 1. Oktober für das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bamberg tätig sein. Damit fand Markus Jakob in Heimatnähe eine neue berufliche Herausforderung.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung im Juli 2023 wurde Markus Jakob verabschiedet und für seine hervorragende Tätigkeit im KWS mit der Ehrenurkunde des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (kurz: VdW Bayern) ausgezeichnet.

Markus Jakob war seit 2010 als Geschäftsführer für das KWS tätig und maßgeblich für die Neuausrichtung des Unternehmens verantwortlich. Unter seiner Führung wurden innerhalb der letzten gut zehn Jahre die Umsätze verdreifacht. Die Bilanzsumme wurde von rund 45 Millionen Euro auf 150 Millionen Euro gesteigert. Der Wohnungsbestand erhöhte sich von rund 700 auf 1.200 Einheiten. Jakob war hauptverantwortlich als wirtschaftlicher Baubetreuer für zahlreiche kirchliche und sonstige Einrichtungen und Rechtsträger tätig.

Herausragende Projekte in seiner Zeit waren beispielsweise die Generalsanierung des Gymnasiums mit Internat der Regensburger Domspatzen, des Diözesanzentrums Obermünster und die Sanierung der St. Marienschulen in Regensburg.

Auch der Neubau und die Sanierung der Marien-Realschule in Cham, die Sanierung der Basilika St. Jakob in Straubing und der Bischof-Wittmann-Schule in Regensburg fielen in seine Verantwortung.

„Wir wünschen Herrn Markus Jakob alles erdenklich Gute für seinen weiteren beruflichen Weg. Wir haben großes Verständnis, dass er Regensburg beruflich für seine Heimat verlässt, auch um wieder näher bei seiner Familie sein zu können“, sagte Wolfgang Bräutigam, Vorsitzender des KWS-Aufsichtsrats. Mit Herrn Jakob verliere das kirchliche Wohnungsbauunternehmen eine kirchennahe, geradlinige und kompetente Führungspersönlichkeit, die das Herz am rechten Fleck hat. Die Zusammenarbeit mit dem Bistum sei immer von Vertrauen und Wertschätzung geprägt gewesen, so Bräutigam.

Das KWS wird ab Oktober 2023 nur noch von einem Geschäftsführer, Herrn Maximilian Meiler, vertreten. Florian Maier, langjähriger Mitarbeiter im Betrieb, wird zum technischen Prokuristen bestellt und zukünftig die eigene Neubau- und Instandhaltungstätigkeit sowie den Geschäftsbereich der wirtschaftlichen Baubetreuung mitverantworten. Das KWS wird auch weiterhin als kompetenter Partner im Bereich der wirtschaftlichen Baubetreuung tätig sein.

Impressionen

der Segnungen 2022 in Eschenbach, Landshut, Regenstauf und Weiden





Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2022 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2022

- Regensburg-Burgweinting, Lotte-Branz-Straße: Neubau von 26 freifinanzierten Mietwohnungen *)
- Regensburg, Boessnerstraße: Errichtung von 36 freifinanzierten „Seniorenwohnungen“, einer Tagespflege und einer Sozialstation *)
- Regensburg, Großprüfening 7: KWS-Verwaltungsgebäude (Sanierung)
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 15 freifinanzierten „Seniorenwohnungen“
- Erbdorf, Kemnather Straße: Neubau von 32 freifinanzierten Wohneinheiten *)

Bauüberhang Ende 2022

- Neustadt a. d. Waldnaab, Johann-Dietl-Straße: Neubau von 24 freifinanzierten „Seniorenwohnungen“ *)
- Regenstauf, Goethestraße: Neubau eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen und 9 Plätzen in einer Pflegeoase sowie Errichtung von 42 freifinanzierten Mietwohnungen *)
- Bad Abbach, Gutenbergring: Neubau von 45 öffentlich-geförderten Mietwohnungen *)

Geplante Baubeginne 2023

- Neustadt a. d. Donau, St.-Josef-Platz: Umbau und Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes St. Josef *)

Planungen 2023 ff

-

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2022

Baumaßnahmen:

- Regensburg, Obermünsterplatz 7: Generalsanierung Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Johann-Hösl-Straße: Teilabbruch, Generalsanierung, Umbau und Erweiterung Bischof-Wittmann-Schule

- Regensburg, Obermünsterplatz 10: Sanierung und Neubau Jugendamt Obermünster
- Roding, Kirchplatz: Stadtpfarrkirche „St. Pankratius“ – Neubau Sakristei
- Regensburg, Hermann-Köhl-Straße und Dornierstraße: Sanierung und Modernisierung Wohnanlage „Barbarahof“ (Bauabschnitt I)
- Regensburg, Wittelsbacher Straße 5a/5b: Sanierung Wohngebäude
- Regensburg, Domplatz: Sanierung „Haus Heuport“
- Regensburg, Niedermünstergasse: Teilsanierung des Gebäudes (ehem. Dompfarrhof)
- Arrach: Erschließung Wohngebiet „Pfarrer-gwendfeld“
- Karlstein: Jugendschulungshaus
- Regensburg, Bismarckplatz 2: Bibliothek/Archiv Papst-Benedikt-Institut
- Hohenburg, Marktplatz: Sanierung Pfarrkirche St. Jakob (Nachgründung Kirchturm)

Bauüberhang Ende 2022

Baumaßnahmen:

- Regensburg, Bismarckplatz: Dachsanierung Priesterseminar „St. Wolfgang“
- Regensburg-Burgweinting, Prüller Weg 17: Neubau Depot der Diözese Regensburg
- Laberweinting-Eitting: Sanierung der Filialkirche „St. Johannes der Täufer“
- Cham, Bürgermeister-Vogl-Straße: Neubau Marienrealschule
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Neubau Kindergarten und Wohnungen „St. Wolfgang“
- Riedenburg, St. Anna-Platz: Mädchenrealschule „St. Anna“ – Sanierungsmaßnahmen (1. Bauabschnitt)
- Straubing, Pater-Josef-Mayer-Straße: Sanierung Alten- und Pflegeheim Marienstift
- Regensburg, Weinweg: Fenstersanierung und zentrale Betriebstechnik Seminar Westmünster (Bauabschnitt I und II)
- Trausnitz, Hofmarkt: Renovierung Versöhnungskapelle mit Sachsenturm

*) Finanzierung mit eigenkapitalersetzenden Mitteln der Diözese Regensburg – Mittel sind genehmigt

- Regensburg, Heinkelstraße: Neubau eines Appartementhauses mit 116 Wohneinheiten und Tiefgarage
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Dr. Johanna-Decker-Schulen – Brandschutzmaßnahmen
- Regensburg, Emmeramsplatz: Schloss St. Emmeram – Sanierung Südflügel
- Regenstauf, Kirchplatz: Sanierung Pfarrkirche „St. Jakobus“
- Straubing, Am Platzl: Fassadensanierung Nebenkirche „St. Veit“ (Bauabschnitt II)
- Regensburg, Schwarze-Bären-Straße 3: Sanierung Wohngebäude
- Mallersdorf-Pfaffenberg, Klosterberg 1: Umbau/Erweiterung Nardini-Realschule
- Oberhatzkofen: Innenrenovierung Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt
- Grimmerthal: Jugendübernachtungshaus
- Voithenberg: Blasi-Häusl
- Ittling, Am Griesfeld: Erschließung Wohngebiet

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/Planungen

- Regensburg, St. Petersweg: Bischöfliche Zentralbibliothek/Bischöfliches Zentralarchiv - Vorprojekt
- Amberg: Sanierung Altenheim Friedlandstraße
- Roding, Heilbrünnl: Innenrenovierung Wallfahrtskirche St. Maria Magdalena – Voruntersuchung
- Nittenau, St.-Wolfgang-Straße: Neubau Seniorenwohnungen
- Kallmünz: Altenheim
- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße: Sanierung Wallfahrtskirche „Maria Schnee“
- Oberroning, Klosterweg: Generalsanierung/Neubau der Real- und Mittelschule

Geplante Baubeginne 2023 ff

Baumaßnahmen:

- Marktredwitz, Friedensplatz: Restmaßnahmen Umbau und Sanierung Pfarrzentrum „Herz Jesu“
- Regensburg: Neuausrichtung Museen am Dom
- Regensburg, Domplatz: Erneuerung Beleuchtung Dom St. Peter
- München, Kaulbachstraße 61a: Außenrenovierung Mietwohngebäude
- Kelheim: Sanierung Caritas-Sozialzentrum
- Bamberg, Karmelitenplatz: Außen- und Innenrenovierung Karmelitenkirche (Bauabschnitt I + II)
- Regensburg, Hermann-Köhl-Straße und Dornierstraße: Sanierung und Modernisierung Wohnanlage „Barbarahof“ (Bauabschnitt II)



Nardini Realschule

Klosterberg 1,

84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Aktuelle Projekte

Neubau von 26 freifinanzierten Mietwohnungen

Lotte-Branz-Str. 2-12a,
93055 Regensburg-Burgweinting

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 05/2020 - 06/2022



**Neubau von 32 freifinanzierten
Mietwohnungen**

Kemnather Straße 22,
92681 Erbdorf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 10/2020 - 07/2022



**Neubau von 36 freifinanzierten
Seniorenwohnungen,
einer Tagespflegeeinrichtung und
einer Sozialstation**

Boessnerstr. 5a, 93049 Regensburg

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 04/2020 - 08/2022



Aktuelle Projekte



Neubau von 45 öffentlich geförderten Mietwohnungen

Gutenbergring 12-14,
93177 Bad Abbach

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber: Regierung
von Niederbayern - EOF / EnMWR

Bauzeit: 09/2021 - Mai 2024



**Neubau eines Seniorenwohnheimes
mit 80 Pflegeplätzen sowie 9 Plätzen in
einer Pflegeoase und 42 barrierefreien
Mietwohnungen**

Goethestr. 1/Schwabenstr. 55,
93128 Regenstauf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber: KfW - BEG Wohngebäude

Bauzeit: 02/2022 - Frühjahr/Herbst 2024



Aktuelle Projekte



**Nardini Realschule im Kloster
Mallersdorf**

Klosterberg 1,
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

SANIERUNG

Bauherr: Schulstiftung der Diözese
Regensburg

Zuschussgeber: BAFA-Förderung,
Regierung von Niederbayern,
Landkreis Straubing-Bogen

Bauzeit: 10/2022 - 08/2023



Aktuelle Projekte

Bischof-Wittmann-Schule

Johann-Hösl-Str. 2,
93053 Regensburg

Umbau und Erweiterung

Bauherr: KJF Regensburg

Zuschussgeber: Regierung
der Oberpfalz

Bauzeit: 05/2021 - 09/2022



Westmünster

Weinweg 31, 93049 Regensburg

SANIERUNG

Bauherr: Besondere Klerikalseminar-
stiftung St. Jakob

Bauzeit: 05/2021 - 12/2023



Aktuelle Projekte

**Außen- und Innenrenovierung
der Kirche St. Johannes**
Laberweinting, Eitting

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St.
Martin

Zuschussgeber: Diözese Regensburg,
Bezirk Niederbayern Entschädigungs-
fond, Landkreis Straubing-Bogen,
Gemeinde Laberweinting

Bauzeit: 08/2020 - 12/2023



Neuordnung und Bebauung

Areal Schmauskeller

Bischof-Wittmann-Straße,
93051 Regensburg

NEUBAU/SANIERUNG

Bauherr: Besondere Klerikalseminar-
stiftung St. Jakob, Regensburg,
Kath. Kirchenstiftung St.
Wolfgang, Regensburg

Zuschussgeber: Regierung der
Oberpfalz - EOF,
KfW - BEG Wohngebäude/Nichtwohn-
gebäude,
Diözese Regensburg KdÖR

Bauzeit: Winter 2021 - Sommer 2024



Pfarrkirche St. Veit

Am Platzl 1, Straubing

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St.
Jakob

Zuschussgeber: Diözese Regensburg,
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
Bezirk Niederbayern, Stadt Straubing

Bauzeit: 09/2018 - 12/2023

Aktuelle Projekte



Außen- und Innenrenovierung der Versöhnungskapelle mit Sachsenturm

Hofmarkt 7, 92555 Trausnitz

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St. Josef, Trausnitz

Zuschussgeber: Bund - Denkmalschutz-Sonderprogramm, Diözese Regensburg KdÖR

Bauzeit: 03/2021 - 12/2022



Erschließung Wohngebiet Pfarrergründfeld Falkenstein/Arrach

ERSCHLIEßUNG

Bauherr: Kath. Pfarrpfundstiftung Arrach - St. Valentin

Bauzeit: 05/2021 - 03/2023

Neubau eines Appartement- hauses mit 116 Wohn- einheiten und Tiefgarage

Heinkelstr. 4+6,
93049 Regensburg

NEUBAU

Bauherr: Volksbank-Raiffeisen-
bank Regensburg-Schwandorf eG

Zuschussgeber: Regierung
der Oberpfalz - EOF

Bauzeit: 08/2021 - Herbst 2023



Impressum

Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH

Großprüfening 7 . 93049 Regensburg

Tel. 0941 39608-0 . Fax 0941 39608-20

mail@kws-regensburg.de

www.kws-regensburg.de

Verantwortlich für den Inhalt
Geschäftsführung:
Markus Jakob, Maximilian Meiler

Bildnachweis:

S. 32 oben, S. 33 unten: Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V.

S. 36: Guggenberger Bau, Mintraching

S. 47: Volksbank Regensburg

alle anderen Fotos: KWS Regensburg

Druck: Römerdruck Bamberg

Stand: 07/2023 (Entwurf)



KWS Regensburg
Großprüfening 7 . 93049 Regensburg
Tel. 0941 39608-0 . Fax 0941 39608-20
mail@kws-regensburg.de
www.kws-regensburg.de

