



Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

Inhaltsübersicht

Lagebericht		Bericht des Aufsichtsrats	10
A. Grundlagen des Unternehmens	2	Bilanz	12
B. Wirtschaftsbericht	3	Gewinn- und Verlustrechnung	13
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen		Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel	14
II. Geschäftsverlauf		Anhang	16
III. Lage		Fotobuch – Mietwohnungsbestand	11
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		Fotobuch – Baubetreuung	18
C. Nachtragsbericht	9		
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	9		
I. Prognosebericht			
II. Risikobericht			
III. Chancenbericht			
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	10		

Titelbild

Regensburger Domspatzen unter Leitung von Domkapellmeister Prof. Roland Büchner anlässlich des Spatenstichs für das neue Gymnasium am 22. April 2015

Impressum

Herausgeber: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Ludwig Gareis und Markus Jakob

Gestaltung: Markus Beßler und Christian Hüttner (ProduktionsAtelier, Bamberg) sowie Bernhard Schneider

Fotos / Grafiken: Bernhard Schneider – außer
Titelseite Martin Schneider,
Seite 1 (oben) Bischöfliche Presse- und Medienabteilung Regensburg,
(unten) Jens Schicke,
Seite 11 (Mitte) Peithner Architekten,
Seite 18 (Mitte) Peithner Architekten, (unten) Brigitte Schoen,
Seite 19 altro – die fotoagentur
Seite 23 Maristen-Gymnasium Furth,
Seite 24 Martin Schneider, (unten) Peithner Architekten,
Seite 25 Stürzl Planung und Projektmanagement

Redaktionsschluss: 15. Juli 2015

Druck: Römerdruck GmbH, Bamberg

Mit 66 – da kommt man erst in Schwung ...

2014 bestand unser Unternehmen 65 Jahre. Wir haben nicht gefeiert, wir haben gearbeitet. An Kürzer-treten oder gar Sich-zur-Ruhe-setzen ist nicht zu denken. Es motiviert, wertgeschätzt und gebraucht zu werden. H. H. Bischof Dr. Rudolf Voderholzer wird nicht müde zu betonen, dass er auf uns setzt, seine pastoralen Mitarbeiter zu entlasten, damit diese sich ganz auf die Seelsorge konzentrieren können und ihre Zeit nicht damit verbringen müssen, Baustellen zu organisieren und zu leiten. Wir danken der Bistumsleitung, unseren Gesellschaftern und Aufsichtsräten sowie unseren Mietern und institutionellen Auftraggebern für ihr Vertrauen.

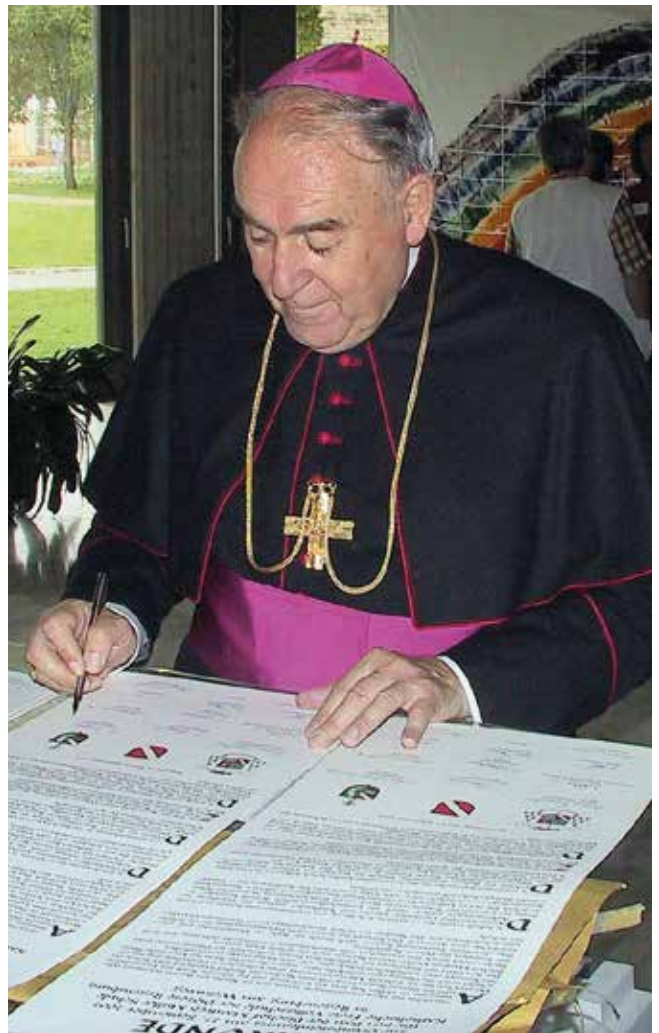
In den Hit des unvergessenen Udo Jürgens möchten wir einstimmen: „Mit 66 – da kommt man erst in Schwung ...“. Aktuell tätigen wir die größte Neubauinvestition der Firmengeschichte in den eigenen Bestand; mit fast 40 frei zu mietenden Wohnungen werden wir voraussichtlich zum Jahreswechsel zur Entlastung des angespannten Regensburger Immobilienmarktes beitragen. Im Geschäftsfeld der Baubetreuung für Dritte dürfen wir für die Bischöfliche Administration gar annähernd 100 neue Mietwohnungen verwirklichen. Als nächstes sollen die neuen Gebäude des Maristen-Gymnasiums in Furth bei Landshut ihrer Bestimmung übergeben werden. Bei der Sanierung der St.-Marien-Schulen in Regensburg hat ein neuer Bauabschnitt begonnen. Für das neue Gymnasium der Regensburger Domspatzen erfolgte unlängst der Spatenstich. Und für den Neukunden, die Katholische Jugendfürsorge, dürfen wir Umbau und Modernisierung der Bischof-Wittmann-Schule in Regensburg koordinieren.

Leider war es ein trauriger Anlass, der uns dieser Tage einmal mehr bewusst machte, wie wichtig es ist, den Kindern eine gute (Schul-)Ausbildung für ein gelingendes Leben grundzulegen. Wir beklagen den Tod von Bischof em. Manfred Müller, der sich unter anderem Anfang des dritten Jahrtausends für den von uns betreuten Bau der Katholischen Freien Volksschule in Regensburg einsetzte, die jetzt seinen Namen trägt.

In den eigenen Reihen können wir uns über einen dementsprechenden besonderen Erfolg freuen: Unser ehemaliger Auszubildender Maximilian Meiler legte seine Prüfung zum



„Einserschüler“ Maximilian Meiler mit Eric Schweitzer, Präsident des Deutschen Industrie- und Handelskammertags, bei der Bestenennung am 8. Dezember 2014 in Berlin

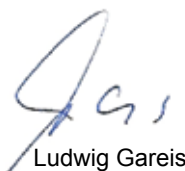


Bischof Manfred Müller am 27. September 2002 bei der Grundsteinlegung für die Katholische Freie Volksschule Regensburg

Immobilienkaufmann als Deutschlands Bester ab und wurde dafür in der Bundeshauptstadt Berlin ausgezeichnet. Von seinem Wissen und Können dürfen wir und Sie weiterhin profitieren.

Junge Menschen zu unterstützen, die ihre positiven Erfahrungen weitergeben, ist unserer Meinung nach ein wichtiger Schlüssel zur Integration der Flüchtlinge, die derzeit in großer Zahl vor allem aus dem Nahen Osten und aus Afrika zu uns strömen. Deshalb haben wir ein Wohnheimstipendium finanziert im Rahmen der Aktion „CAMPUSAsyl“ der Katholischen Hochschulgemeinde Regensburg. Hoffen wir, dass die Geschäftsentwicklung uns auch künftig eine solche Großzügigkeit ermöglicht.

Wir setzen gerne die gute Zusammenarbeit mit Ihnen fort!


Ludwig Gareis


Markus Jakob

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH wurde am

14. Januar 1949 gegründet und am 10. Mai 1949 in das Handelsregister, Abteilung B, Bl. 1081, eingetragen.

Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Diözese Regensburg.

Die Gesellschaft besitzt Objekte im Großraum Regensburg sowie an den Standorten Erbdorf, Furth, Mitterteich, Roding, Schwandorf, Weiden und Wiesau.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. Dezember 2001, eingetragen im Handelsregister am 29. Januar 2002, ist der Zweck der Gesellschaft vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (kirchlich-sozialer Zweck). Die Gesellschaft nimmt damit teil an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags.

Gesellschafter

Bistum Regensburg	926.000,00 €
Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V.	118.000,00 €
Bischöflicher Stuhl Regensburg	52.000,00 €
Bischöfliche Knabenseminar-Stiftung Regensburg	31.000,00 €
<hr/>	
Stammkapital insgesamt	1.127.000,00 €

Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Verwaltung von Wohnungen für Dritte sowie in der Baubetreuung.

Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung wurde am 16. August 1993 erteilt.

Geschäftsbesorgung

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

Das Unternehmen hält nachstehende **Beteiligungen**:

LIGA Bank e. G., Regensburg	150,00 €
Münchner Hypothekbank e. G., München	2.800,00 €



*Willkommen in unserer
Geschäftsstelle
in Regensburg, Groß-
prüfening 7.*

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutsche Konjunktur gewinnt zum Jahresende 2014 allmählich an Schwung

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht.

Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen.

Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1 %

In fast allen Wirtschaftsbereichen ist die Wirtschaftsleistung 2014 gestiegen. Charakteristisch für 2014 war im Gegensatz zum Vorjahr, dass sowohl das Produzierende Gewerbe als auch die Dienstleistungsbereiche zur wirtschaftlichen Belebung beigetragen haben.

Insbesondere im Baugewerbe kam es – unter anderem begünstigt durch die extrem milde Witterung in den Wintermonaten – im Jahr 2014 zu einem kräftigen Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von 2,7 %; im Vorjahr hatte es im Baugewerbe noch einen Rückgang gegeben.

Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11 % der Wirtschaftsleistung darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern. Etwas mehr als im Vorjahr. Damals hatte der Zuwachs noch bei 0,9 % gelegen.

Wohnungsbauinvestitionen im fünften Wachstumsjahr erneut deutlich gestiegen

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden € flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies

ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht. Insbesondere die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind seit Ende 2013 rückläufig.

Die Wohnungsbautätigkeit dürfte im Jahr 2015 etwas gemächlicher zunehmen. Ein Wachstum in der Spannweite von 1,4 % bis zu 2,2 % halten die Institute dabei im Jahr 2015 für möglich.

Rund 287.000 Baugenehmigungen – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern, Rückgänge bei Eigenheimen

Im Jahr 2014 dürfte die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten nach letzten Schätzungen einen Wert von 287.000 Einheiten erreichen. Dies entspricht einer Steigerung um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Seit sieben Jahren steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland an. Im Jahr 2013 werden zudem mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern waren wie 2013 auch 2014 der dynamischste Bereich des Neubaugeschehens. Mit 57.000 neu genehmigten Mietwohnungen entstanden rund 5.000 Einheiten mehr als im Vorjahr (+9,5 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden rund 130.000 Wohnungen neu auf den Weg gebracht. Dies entspricht einem Zuwachs von 9,3 % bzw. 10.000 Einheiten mehr.

Die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser war 2014 dagegen deutlich rückläufig und sank um 3 %. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2012, war die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in diesem Segment letztmalig gesunken.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 287.000 Einheiten im Jahr 2014 davon ausgegangen werden, dass etwa 140.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im Jahr 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen

dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 Wohneinheiten erreichen. Dabei wird der Ein- und Zweifamilienhausbau weiter leicht rückläufig sein. Dagegen legt der Mehrfamilienhausbau, vor allem getätigt von Wohnungsunternehmen und Anlegern, weiter zu.

Regionale Rahmenbedingungen

Für den Teilbereich studentisches Wohnen (zwei Wohnheime in Regensburg) besteht weiterhin große Nachfrage. Auch wenn die Zahl der Studierenden in Zukunft sinken wird, kann von einer dauerhaften Belegung unserer Heime ausgegangen werden. Die Häuser sind grundlegend modernisiert und sind aufgrund der staatlichen Förderung preiswerter als vergleichbare freifinanzierte Objekte.

Mit den Angeboten Betreutes Wohnen und MehrGenerationenWohnen an verschiedenen Standorten der Diözese Regensburg ist das KWS zukunftsfähig aufgestellt. Die Wohnungen werden sehr gut nachgefragt.

Wenige Standorte, insbesondere in der nördlichen Oberpfalz, bedürfen der laufenden Überprüfung der Vermietbarkeit.

II. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2014 umfasste der eigene Wohnungsbestand

500 Wohnungen,
394 Studentenwohnheimplätze,
2 gewerbliche Einheiten und
100 Garagen.

Die durchschnittliche Unternehmensmiete (ohne Wohnheime), ohne Betriebskosten, beträgt 6,34 € je Quadratmeter Wohnfläche (Dezember 2014).

Die Fluktuationsquote (ohne modernisierungsbedingte Kündigungen) betrug 13,8 %.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12.2014 folgende Fremdverwaltungen:

365 Mietwohnungen,
22 Studentenwohnheimplätze,
20 gewerbliche und sonstige Einheiten,
203 Garagenstellplätze

mit Anlagen in Kallmünz, Mitterteich, Niederviehbach, Lands hut, München und Regensburg.

Das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen betrug zum Jahresende 2014 1.434.909,46 € (Vorjahr: 1.112.435,23 €).

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betragen 2014 115.292,92 € gegenüber zuvor 113.117,74 €.

Baubetreuung

Als kirchliches Wohnungsunternehmen hat sich das KWS als kompetenter und leistungsstarker Partner im kirchlichen und caritativen Bereich etabliert. Durch das Angebot der technischen und wirtschaftlichen Betreuung war im Geschäftsjahr eine gute Auslastung gegeben.

Betreut werden zurzeit 26 Projekte mit einem Volumen von etwa 145,61 Mio. €. Die Betreuungserlöse im abgelaufenen Jahr lagen bei 665,9 T€. Der Auftragsbestand für die Jahre 2015 und 2016 ist gut. Für die nachfolgenden Jahre sind weitere Projekte zu akquirieren, um den positiven Auftragsbestand weiterhin zu sichern.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2014 betragen 412,2 T€.

Für das Geschäftsjahr 2015 sieht die Instandhaltungsplanung Maßnahmen in Höhe von etwa 420 T€ vor, die durch die in den Mieten enthaltenen Kostenpauschalen gedeckt sind.

Neubau

Im Jahr 2014 wurde mit der Baudurchführung von 39 Wohnungen in Regensburg begonnen. Voraussichtliche Fertigstellung im Januar 2016.

Erwerbe und Verkäufe von Immobilien und Grundstücken

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Grundstück in Regensburg, Plato-Wild-Straße, erworben.

Die Geschäftsführung der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

Im Geschäftsjahr erbrachte Bauleistungen (Modernisierung, Neubau, Baubetreuung)

Baumaßnahmen:**1. 2014 fertig gestellt:**

- Regensburg, Niedermünstergasse: Umbau und Modernisierung des Bischöflichen Ordinariates
- Windischeschenbach: Renovierung und Modernisierung des Diözesan-Bildungshauses Johannisthal
- Brennbere-Frauenzell: Instandsetzung der Klostermauer des Klosters Frauenzell
- Regensburg, Krauterermarkt: Umbau der Domsakristei
- Regensburg, Am Brückenfuß: Generalsanierung des Braumeisterhauses und Umnutzung zum Spitalarchiv
- Roding: Sanierung der Stadtpfarrkirche „St. Pankratius“ (1. Bauabschnitt)

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen

- für den Caritasverband Regensburg: diverse Altenheime
- Konnersreuth-Fockenfeld: Spätberufenschule
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Katholische Kirchenstiftung „St. Wolfgang“
- Regensburg, Obermünsterplatz/St.-Peters-Weg/Emmeramsplatz: Diözesanzentrum Obermünster,
- Zentralarchiv/Zentralbibliothek/Museum

Volumen

45.312.000,00 €

2. Bauüberhang am 31. Dezember 2014:

- Regensburg, Plato-Wild-Straße: Wohnbebauung
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Brandschutzmaßnahmen an den Dr.-Johanna-Decker-Schulen
- Straubing, Pfarrplatz: Innenrenovierung der Basilika „St. Jakob“
- Furth, Klosterstraße: Erweiterung des Maristen-Gymnasiums
- Hohenfels, Johannessteg: Modernisierung und Sanierung des Kindergartens „St. Josef“
- Regensburg, Reichsstraße: Generalsanierung des Gymnasiums/Internat der Regensburger Domspatzen
- Regensburg, Helenenstraße: Restsanierung der Bestandsgebäude der St. Marien-Schulen

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen

- Oberroning, Klosterweg: Schule
- Straubing, Am Platz: Kirche „St. Veit“
- Eitting: Filialkirche

Volumen

97.315.000,00 €

Gesamtvolumen**142.627.000,00 €**

Vorjahr:

89.882.000,00 €

Baumaßnahmen 2015 ff.:**3. Baubeginn 2015:**

- Nittendorf-Penk: Sanierung des Penker Kircherls
- Riedenburg, St.-Anna-Platz: Sanierung der technischen Anlagen der Mädchenrealschule „St. Anna“
- Regensburg, Andreasstraße: Renovierung des Erdgeschosses der Hochschule für Kirchenmusik
- Regensburg, Puricellistraße: Neubau einer Heizzentrale
- Regensburg, Puricellistraße: Wohnbebauung
- Regensburg, Kluricellistraße: Umbau der Schwimm- und Turnhalle des Pater-Rupert-Mayer-Zentrums
- Regensburg, Johann-Hösl-Straße: Sanierung der Bischof-Wittmann-Schule

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen

- Regensburg: Neubau eines Depots
- Regensburg: Sanierung des Diözesanzentrums Obermünster
- Regensburg, Schwarze-Bären-Straße: Sanierung der Domkapitelhäuser
- Regensburg, Schloss Spindlhof: Schaffung eines Seminarraums und von drei Übernachtungszimmern

Volumen:

48.200.000,00 €

4. Planung 2015 ff.:

- Abensberg-Offenstetten: Sanierung der Cabrini-Schule (Privates Förderzentrum)
- Roding, Kirchplatz: Renovierung der Pfarrkirche „St. Pankratius“ (2. Bauabschnitt)
- Roding: Sanierung der Josefi-/Anna-Kapelle

ohne Kostenwerte

Gesamtvolumen:**48.200.000,00 €**

Vorjahr:

74.000.000,00 €

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 445,5 T€ wird im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis erwirtschaftet.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 4.098,5 T€ (Vorjahr: 3.916,8 T€) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete aller eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 6,73 € (Stand: 31.12.2013) auf 6,87 € (Stand: 31.12.2014).

Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von Wohngebäuden.

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2014 / T€	31.12.2013 / T€	Veränderungen / T€
Hausbewirtschaftung	815,2	664,2	151,0
Modernisierung/Neubau	0,0	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	- 81,8	- 2,6	- 79,2
Kapitaldisposition	67,4	71,8	- 4,4
Sonstiger und außerordentlicher Bereich	- 341,0	- 300,1	- 40,9
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 14,3	- 14,3	0,0
Jahresüberschuss	445,5	419,0	26,5

Das Ergebnis (vor Instandhaltungskosten) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 175,6 T€ erhöht. Neben höheren Sollmieten infolge der Fertigstellung des Neubaus von 12 Wohnungen im Vorjahr und der durchgeführten Mieterhöhungen (Anpassung II. BV und nach § 558 BGB sowie bei Mieterwechsel) ist dies auf gesunkene Zinsaufwendungen zurückzuführen. Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, die nur liquiditätswirksame Größen berücksichtigt, schließt mit einem Überschuss von 1.044,4 T€ ab.

Der Betreuungsbereich umfasst die Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung. Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierte Verwaltungsleistungen und Bauzeitenzinsen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Das positive Ergebnis im Bereich Kapitaldisposition wird durch Guthaben bei Kreditinstituten bestimmt.

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus ungedeckten Verwaltungskosten und Auflösungen von Rückstellungen. Des Weiteren sind hier sonstige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

Gesamtaussage

Die Ertragslage ist wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst; sie ist zufrieden stellend.

2. Finanz- und Vermögenslage

a. Investitionen und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2014 / T€	31.12.2013 / T€	Veränderung / T€
Langfristige Investitionen	49.398,2	46.997,7	2.400,5
Kurzfristiges Vermögen	7.742,2	7.159,9	582,3
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	57.140,4	54.157,6	2.982,8
Kapitalstruktur	31.12.2014 / T€	31.12.2013 / T€	Veränderung / T€
Eigenmittel	23.574,5	23.160,5	414,0
Langfristiges Fremdkapital	27.284,9	27.620,6	- 335,7
Kurzfristiges Fremdkapital	6.281,0	3.376,5	2.904,5
Gesamtkapital / Bilanzsumme	57.140,4	54.157,6	2.982,8

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.982,8 T€ erhöht.

Vermögenstruktur

Der Anstieg der langfristigen Investitionen ist auf die Neubautätigkeit zurückzuführen, die planmäßigen Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ist neben höheren Unfertigen Leistungen insbesondere auf den Anstieg der flüssigen Mittel zurückzuführen.

Kapitalstruktur

Die Eigenmittel erhöhten sich durch den Jahresüberschuss des Berichtsjahres.

Das langfristige Fremdkapital verminderte sich insbesondere durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen sowie durch eine Umschuldungsmaßnahme, die mit einer eingeräumten Kreditlinie refinanziert wurde. Dem steht das als Mietvorauszahlung für die nächsten 25 Jahre erhaltene Grundstück an der Plato-Wild-Straße in Regensburg gegenüber.

Neben der bereits genannten Umschuldung mittels Kreditlinie beruht der Anstieg im kurzfristigen Bereich auf höheren erhaltenen Anzahlungen. Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen wird hierdurch nicht sichtbar.

Gesamtaussage

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt 36,8 % (Vorjahr: 38,1 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) betragen 41,2 % (Vorjahr: 42,8 %) der Bilanzsumme.

Die Gesellschaft verfügt über eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung. Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rund 77 %.

Zum 31.12.2014 sind die langfristigen Investitionen mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 1.461,2 T€.

b. Liquidität

	31.12.2014 / T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	1.817,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.996,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	697,4
Zahlungswirksame Veränderungen	518,4
Flüssige Mittel per 01.01.2014	4.204,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.2014	4.722,8

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und -abflüsse im Geschäftsjahr 2014 erstmals in Anlehnung an DRS 21 vorgenommen. Veränderungen gegenüber der bisherigen Darstellung ergaben sich insbesondere durch die Zuordnung der planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit statt zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Aufgrund der eingeschränkten Vergleichbarkeit mit der im Vorjahr dargestellten Kapitalflussrechnung wurde auf die Angabe von Vorjahreswerten verzichtet.

Es bestehen zugesagte und nicht ausgenutzte Kreditlinien über 2,3 Mio. €.

Zum 31.12.2014 verfügt die Gesellschaft zudem über Bausparguthaben in Höhe von 249,1 T€.

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäfts- sowie Finanzierungstätigkeit waren im Berichtsjahr ausreichend um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 518,4 T€.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

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

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,80	1,90
Eigenmittelrentabilität	in %	1,90	1,90
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €	6,87	6,73
Leerstandsquote	in %	1,00	1,20
Instandhaltungskosten je m ²	in €	10,73	10,09
Zinsdeckung	in %	16,67	18,06
Mietenmultiplikator	in %	14,08	14,80
Ergebnis der Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	in €/m ²	34,00	32,00

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufrieden stellend bezeichnet werden.

Erlösschmälerungen, Leerstände und Forderungsausfälle

Die Erlösschmälerungen betragen 34,2 T€ (Vorjahr: 58,8 T€); der Leerstand betrug zum 31.12.2014 30,2 T€ (Vorjahr: 52,4 T€). Darin sind Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Der Forderungsausfall bei den Mietern beträgt im Geschäftsjahr 2014 7,9 T€ (Vorjahr: 0,9 T€).

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2014 waren 69 (Vorjahr: 55) Mieterwechsel zu verzeichnen.

Personal

Neben den Geschäftsführern sind Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte sowie ein Auszubildender beschäftigt. Weiterhin wurden im Jahr 2014 Hausmeister beschäftigt. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2014 wie folgt zusammen:

- Wolfgang Bräutigam, Regensburg, stellv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg, Vorsitzender
- Alois Sattler, Regensburg, Finanzdirektor der Diözese Regensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Roland Batz, Regensburg, Domkapitular, Diözesan-Caritasdirektor
- Harald Eifler, Regensburg, Leiter der Bischöflichen Administration
- Willibald Koller, Regensburg, Dipl.-Betriebswirt, Spitalmeister

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer

Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

In Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für die Diözese Regensburg sind weitere Standorte für Wohnen mit Betreuungsangebot in Planung, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen.

In der Hausbewirtschaftung wird das KWS weiterhin die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie die Kundenbindung und Kundengewinnung als Schwerpunkt sehen, um die noch günstigen Werte bei Mietausfallquote, Fluktuationsrate und Leerstandsquote zu sichern.

Im Betreuungsbereich (Baubetreuung, Betreuung fremder Wohnungen) ist weiterhin aktiv zu akquirieren.

Insgesamt wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage des KWS nach wie vor positiv entwickelt. Für das laufende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 400 T€ gerechnet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das KWS setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden regelmäßige Reports für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat generiert.

2. Risiken

Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können, sind derzeit nicht zu erkennen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens zu befürchten, zumal wir bei Bedarf auch Forwarddarlehen in Anspruch nehmen.

Risiken ergeben sich aus der einseitigen Wohnungsmieterstruktur (Belegungspraxis der öffentlichen Hand und hoher Altersdurchschnitt) und den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten (nördliche Oberpfalz).

III. Chancenbericht

Durch die Erweiterung des Anlagevermögens um 394 Studentenwohnheimplätze und die Schaffung von Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Mieter in den vergangenen Jahren ist das KWS am Markt nun breiter und zukunftsfähiger aufgestellt. Ein hoher Anteil der Wohnungen entspricht Neubaustandard und ist demzufolge altengerecht und barrierearm ausgestattet.

Arbeitsplatzsicherung und Stärkung der Verwaltungskosten-situation sind weitere Chancen, die sich dadurch ergeben.

Die Veräußerung von Wohnungsbeständen an Einzelstandorten und Reinvestition der Verkaufserlöse in Wohnformen der Zukunft (Betreutes Wohnen / MehrGenerationenWohnen) werden dazu beitragen, auf Dauer Risiken bei der Vermietung abzubauen. Zudem werden sich die Baualtersstruktur und die energetische Ausstattung des Bestandes weiter deutlich verbessern.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der **Aktivseite** der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Genossenschaftsbanken, Sparkassen und Bausparkassen 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 überwiegend festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft nahezu keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

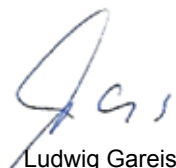
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

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, 30. April 2015

Die Geschäftsführung



Ludwig Gareis



Markus Jakob

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 9. Juli 2014 wurde die Jahresrechnung 2013 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 2014 wurde durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Steuerberatung obliegt der BAVARIA Tax Steuerberatungsgesellschaft mbH, München.

1. Liquiditätslage und Finanzaufbau des Unternehmers sind frei von Bedenken. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; der Eigenkapitalbedarf für die in der Durchführung befindlichen Bau- und Modernisierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen kann weitgehend aus eigener Kapitalbildung gedeckt werden. Des Weiteren stehen Reservemittel für zusätzliche wohnungswirtschaftliche Aktivitäten zur Verfügung.

2. Die Ertragslage der Gesellschaft ist unverändert gesichert; sie wird geprägt vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung, von Zinsüberschüssen im Kapitalbereich und vom sonstigen Ergebnis.

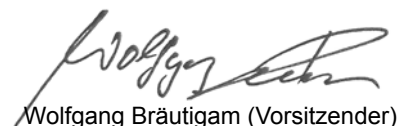
3. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

- a) Die Bilanzsumme von 57.140.387,21 € zum 31.12.2014 und der Jahresüberschuss von 445.472,04 € für das Jahr 2014 wird festgestellt.
- b) Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,80 % auf das Stammkapital (1.127.000,00 €) in Höhe von insgesamt 31.556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag von 413.916,04 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.
- c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2014 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2015



Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Mietwohngebäude

Plato-Wild-Straße, 93049 Regensburg



Neubau

Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Großprüfening 7, 93049 Regensburg

Größe: 39 Wohnungen / 2.243 m² Wohnfläche sowie 475 m² Nutzfläche

Besonderheiten: KfW-70-Standard / barrierefrei

Investitionssumme: rund 7,3 Mio.€

Bauzeit: Sommer 2014 bis Januar 2016



Aktivseite	2014	2013
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.326,91 €	2,00 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte mit Wohnbauten	45.509.919,52 €	46.328.161,02 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.222,98 €	39.191,94 €
Bauten auf fremden Grundstücken	61.030,51 €	77.549,33 €
Technische Anlagen	50.447,55 €	53.829,51 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.688,16 €	104.019,62 €
Anlagen im Bau	3.273.432,42 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	274.469,04 €	267.942,37 €
	49.291.210,18 €	46.870.693,79 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00 €	2.950,00 €
	2.950,00 €	2.950,00 €
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.503.183,63 €	2.371.409,75 €
Andere Vorräte	6.618,31 €	11.729,36 €
	2.509.801,94 €	2.383.139,11 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	14.522,69 €	9.816,80 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.649,27 €	37.312,76 €
Sonstige Vermögensgegenstände	217.725,51 €	273.927,88 €
	257.897,47 €	321.057,44 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.722.832,75 €	4.204.369,18 €
Bausparguthaben	249.139,10 €	247.332,22 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	101.840,15 €	124.071,67 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.388,71 €	4.002,55 €
	104.228,86 €	128.074,22 €
Bilanzsumme	57.140.387,21 €	54.157.617,96 €

Passivseite	2014	2013
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	14.575.579,48	14.188.126,77 €
	15.139.079,48 €	14.751.626,77 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	445.472,04	419.008,71 €
Eigenkapital insgesamt	21.063.588,97 €	20.649.672,93 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	357.723,00	342.392,00
Steuerrückstellungen	14.268,00	14.268,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.542.524,35	2.542.524,35
Sonstige Rückstellungen	170.871,37	209.961,14 €
	3.085.386,72 €	3.109.145,49 €
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.171.751,47	22.867.770,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.270.459,75	4.464.957,42
Erhaltene Anzahlungen	2.554.492,34	2.420.901,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.695,91	6.361,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	689.249,37	625.115,22
Sonstige Verbindlichkeiten	9.219,61	10.301,20
davon aus Steuern	(0,00)	(1.276,17)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.903,85)	(0,00) €
	31.697.868,45 €	30.395.407,61 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.293.543,07 €	3.391,93 €
Bilanzsumme	57.140.387,21 €	54.157.617,96 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2014	2013
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.098.503,41 €	3.916.846,26 €
aus Betreuungstätigkeit	781.210,08 €	651.868,98 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.734,58 €	8.144,34 €
	4.888.448,07 €	4.576.859,58 €
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	131.773,88 €	206.576,68 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	32.521,41 €	22.045,68 €
Sonstige betriebliche Erträge	46.694,23 €	75.005,73 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	1.488.226,01 €	1.459.569,41 €
für andere Lieferungen und Leistungen	855.124,55 €	786.376,75 €
	2.343.350,56 €	2.245.946,16 €
Rohergebnis	2.756.087,03 €	2.634.541,51 €
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	379.344,08 €	358.512,71 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	91.523,53 €	104.047,53 €
davon für Altersversorgung	(3.185,77) €	(20.174,92) €
	470.867,61 €	462.560,24 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	960.362,69 €	937.995,46 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	276.486,56 €	216.518,01 €
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	98,50 €	98,50 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	68.481,77 €	72.865,83 €
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(1.160,94) €	(1.435,17) €
	68.580,27 €	72.964,33 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	596.337,01 €	596.376,63 €
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(34.610,80) €	(24.708,41) €
	561.726,21 €	571.668,22 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	520.613,43 €	494.055,50 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14.268,00 €	14.268,00 €
Sonstige Steuern	60.873,39 €	60.778,79 €
Jahresüberschuss	445.472,04 €	419.008,71 €

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Insgesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahreswert)		24.171.751,47 € (22.867.770,41 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahreswert)		4.270.459,75 € (4.464.957,42 €)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahreswert)		2.554.492,34 € (2.420.901,40 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahreswert)		2.695,91 € (6.361,96 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahreswert)		689.249,37 € (625.115,22 €)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahreswert)		9.219,61 € (10.301,20 €)
Gesamtbetrag (Vorjahreswert)		31.697.868,45 € (30.395.407,61 €)

Entwicklung des Anlagevermögens			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres 2014	Abgänge
Immaterielle Vermögensgegenstände	11.709,60 €	3.190,69 €	11.709,60 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	59.081.982,68 €	9.277,97 €	0,00 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.712,30 €	0,00 €	0,00 €
Bauten auf fremden Grundstücken	421.120,83 €	2.394,88 €	135,08 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	755.319,26 €	19.690,89 €	10.806,27 €
Technische Anlagen	67.543,71 €	0,00 €	0,00 €
Anlagen im Bau	0,00 €	3.273.432,42 €	0,00 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	299.305,42 €	76.087,09 €	100.923,47 €
	60.716.984,20 €	3.380.883,25 €	111.864,82 €
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.950,00 €	0,00 €	0,00 €
	2.950,00 €	0,00 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	60.731.643,80 €	3.384.073,94 €	123.574,42 €

unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit: 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
2.687.403,95 € (641.435,54 €)	2.468.821,59 € (2.510.233,79 €)	19.015.525,93 € (19.716.101,08 €)	24.171.751,47 € (22.867.770,41 €)	Grundpfandrechte
197.239,00 € (194.497,67 €)	804.679,84 € (796.071,36 €)	3.268.540,91 € (3.474.388,39 €)	4.270.459,75 € (4.464.957,42 €)	Grundpfandrechte
2.554.492,34 € (2.420.901,40 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
2.695,91 € (6.361,96 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
689.249,37 € (625.115,22 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
9.219,61 € (10.301,20 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
6.140.300,18 € (3.898.612,99 €)	3.273.501,43 € (3.306.305,15 €)	22.284.066,84 € (23.190.489,47 €)	28.442.211,22 € (27.332.727,83 €)	

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2014	Abschreibungen (Geschäftsjahr)
0,00 €	0,00 €	863,78 €	2.326,91 €	863,78 €
0,00 €	0,00 €	13.581.341,13 €	45.509.919,52 €	827.519,47 €
0,00 €	0,00 €	56.489,32 €	35.222,98 €	3.968,96 €
0,00 €	0,00 €	362.350,12 €	61.030,51 €	18.778,62 €
0,00 €	0,00 €	677.515,72 €	86.688,16 €	37.022,35 €
0,00 €	0,00 €	17.096,16 €	50.447,55 €	3.381,96 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.273.432,42 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	274.469,04 €	68.825,55 €
0,00 €	0,00 €	14.694.792,45 €	49.291.210,18 €	959.496,91 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.950,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.950,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	14.695.656,23 €	49.296.487,09 €	960.360,69 €

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. 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.

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 angewandt. 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

80 Jahre Nutzungsdauer	linear 1,25 %
und eine Wirtschaftseinheit	degressiv 5,00 %
	ab 2015 linear über Restnutzungsdauer

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 werden 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 erfolgten linear auf die Anschaffungskosten. Die Höhe richtete sich nach der Nutzungsdauer. Die Abschreibungssätze lagen bei 10% bis 33%. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 150,01 und 1.000,00 € netto) werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Anlagen im Bau

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs-/Herstellungskosten. Das Wahlrecht lt. § 255 (3) HGB wurde für die Aktivierung von eigenen Verwaltungskosten und Bauzinsen in Anspruch genommen.

Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen

Die Bewertung erfolgte in Höhe der erbrachten Leistungen. Bei einer Wirtschaftseinheit wurde ein Teil der Kosten wegen Nichtrealisierung abgeschrieben.

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 wurden 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 erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurden im Wesentlichen eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 31,4 T€ und die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 51,5 T€ gebildet.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 4,53 % (Stand: 12/2014; Restlaufzeit: 15 Jahre) berechnet. Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen sind mit 1,75 % berücksichtigt.

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 zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 726.719,87 € (Vorjahr: 698.762,46 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 12.118,05 € aufgelaufene Festgeldzinsen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 2.075.476,85 € (Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“).

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind 25.319,37 € periodenfremde Beträge enthalten.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr per 31.12.2014 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

- *Kaufmännische Mitarbeiter/innen:*
 - 4 Vollzeitbeschäftigte
 - 4 Teilzeitbeschäftigte
 - 1 Auszubildender
- *Gewerbliche Mitarbeiter/innen:*
 - 1 Vollzeitbeschäftigter
 - 10 geringfügig Beschäftigte

Gesamtbezüge:

- Geschäftsführung: (Verzicht der Angabe gemäß § 286 Abs. 4 HGB)
- Aufsichtsräte: 5.885,00 €

Mitglieder der Geschäftsführung:


- Ludwig Gareis, Memmelsdorf/Ofr., Betriebswirt (HWL)
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrats:

- Wolfgang Bräutigam, Regensburg, stellv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg, Vorsitzender
- Alois Sattler, Regensburg, Finanzdirektor der Diözese Regensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Roland Batz, Regensburg, Domkapitular, Diözesan-Caritasdirektor
- Harald Eifler, Regensburg, Leiter der Bischöflichen Administration
- Willibald Koller, Regensburg, Dipl.-Betriebswirt, Spitalmeister

Regensburg, 30. April 2015

Die Geschäftsführung


Ludwig Gareis


Markus Jakob

4 Mietwohngebäude mit Tiefgarage und Heizzentrale

Puricellstraße, 93049 Regensburg

Neubau

Bauherr der Wohnungen: Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob / Bischöfliche Knabenseminarstiftung der Diözese Regensburg, Niedermünstergasse 1, 93047 Regensburg

Bauherr der Heizzentrale: FIDES Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Erhardigasse 4, 93047 Regensburg

Größe: 96 Mietwohnungen

Baubeginn (Abrucharbeiten): Februar 2015

Spatenstich: 11. Mai 2015



Bischöfliches Ordinariat

Niedermünstergasse 1, 93047 Regensburg



Sanierung, Umbau und Neuordnung

Bauherr: Diözese Regensburg, Niedermünstergasse 1, 93047 Regensburg

Bauzeit: 2011 bis Juli 2014



Braumeisterhaus (jetzt Archiv) des St. Katharinenospitals

Am Brückenfuß 4, 93059 Regensburg

Generalsanierung und Umnutzung

Bauherr: St. Katharinenospitalstiftung,
Am Brückenfuß 1, 93059 Regensburg

Zuschussgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmal-
pflege / Kulturfond Bayern / Bayerische Landesstiftung /
Stadt Regensburg / Bundesrepublik Deutschland / Freistaat
Bayern

Bauzeit: Frühjahr bis Herbst 2014

Einweihung: 25. November 2014





Stadtpfarrkirche St. Pankratius

Kirchplatz 1, 93426 Roding



Renovierung

Bauherr: Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Pankratius,
Marktplatz 13, 93426 Roding

Zuschussgeber: Diözese Regensburg

Bauzeit: Juni 2014 bis November 2014

Maristen-Gymnasium

Klosterstraße 6, 84095 Furth bei Landshut



Räumliche Anpassung an die Anforderungen des G8 sowie der offenen und gebundenen Ganztageschule inklusive Brandschutzertüchtigung

Bauherr: Schulstiftung der Diözese Regensburg, Weinweg 31, 93049 Regensburg

Zuschussgeber: Bayerisches Staatsministerium für Unterricht und Kultus / Landkreis Landshut

Bauzeit: Sommer 2013 bis Sommer 2015

Einweihung: 14. Oktober 2015



Gymnasium und Internat der Regensburger Domspatzen

Reichsstraße 22, 93055 Regensburg



Generalsanierung

Bauherr: Stiftung Regensburger Domspatzen,
Reichsstraße 22, 93055 Regensburg
Zuschussgeber: Diözese Regensburg / Bayerisches
Staatsministerium für Unterricht und Kultus
Vorbereitende Maßnahmen: ab Sommer 2014
Bauzeit: Frühjahr 2015 bis Sommer 2020



Bischof-Wittmann-Schule

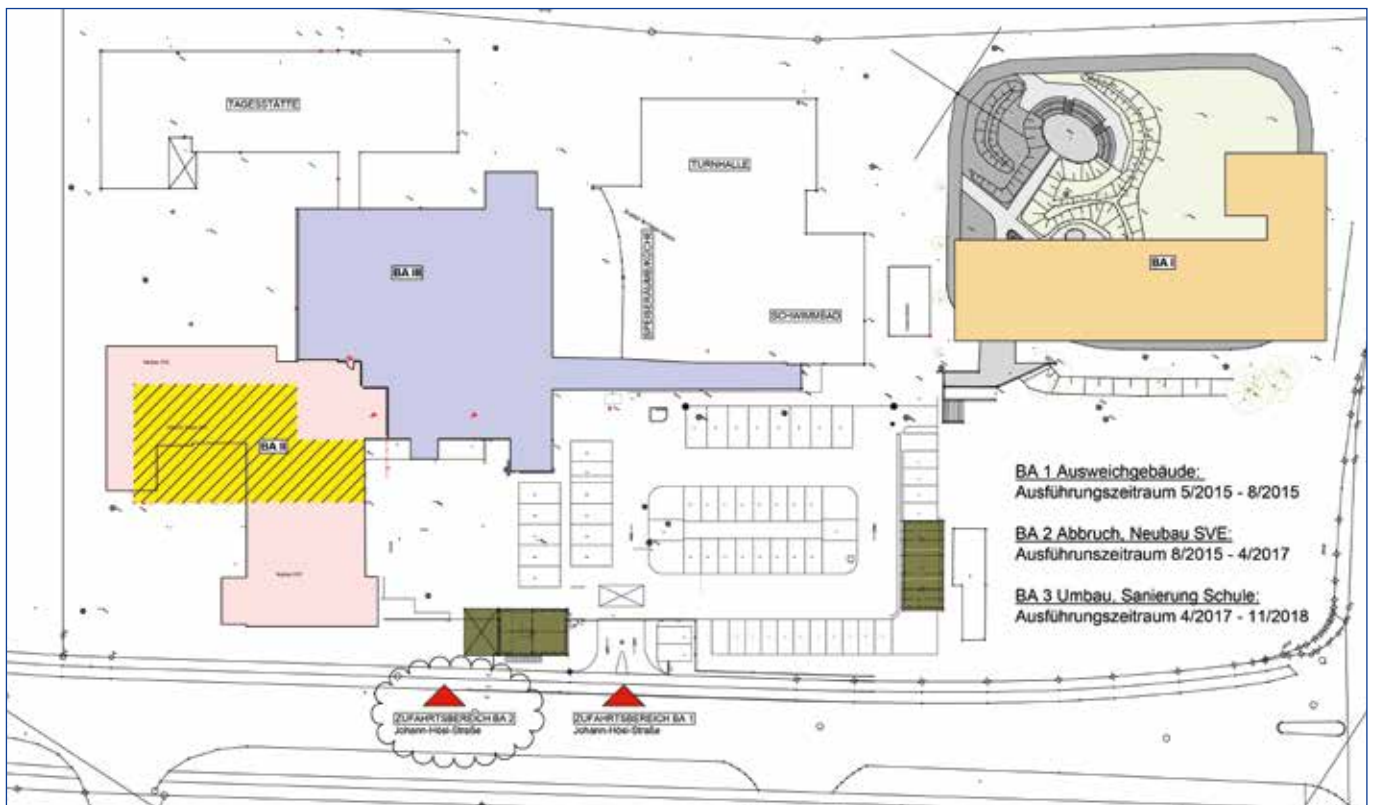
Johann-Hösl-Straße 2, 93053 Regensburg

Teilabruch, Generalsanierung, Umbau und Erweiterung

Bauherr: Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e. V., Orleansstraße 2 a, 93055 Regensburg

Zuschussgeber: Bayerisches Staatsministerium für Unterricht und Kultus

Bauzeit (in 3 Abschnitten): Mai 2015 bis Herbst 2018



Katholisches Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der Diözese
Regensburg GmbH

Großprüfening 7
93049 Regensburg
Telefon 0941 39608-0
Telefax 0941 39608-20
www.kws-regensburg.de
mail@kws-regensburg.de