



Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk
der Diözese
Regensburg GmbH
Großprüfening 7
93049 Regensburg
Telefon: (09 41) 3 96 08-0
Telefax: (09 41) 3 96 08-20
www.kws-regensburg.de



Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk
der Diözese
Regensburg GmbH





Drei aktuelle Neubaumaßnahmen für Betreutes Wohnen; am Marienstift in Furth bei Landshut war am 7. August 2009 Richtfest und für 15. September 2010 steht die Segnung an, ...
Fotos: Bernhard Schneider



... in Regenstau ist für Herbst 2010 der Erstbezug geplant ...
Zeichnungen: Architekturbüro Peithner



... und in Roding ist mit einer Fertigstellung im Herbst 2011 zu rechnen – der Spatenstich erfolgt am 26. Juli 2010.



Aufsichtsrat, Geschäftsleitung und Belegschaft am 1. Februar 2010 vor dem „Bischofshof“

Foto: Bernhard Schneider



Moderne Gebäude für vielfältige Zielgruppen

Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Freunde unseres Unternehmens!

Das Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk (KWS) der Diözese Regensburg hat im Geschäftsjahr 2009 sein Profil weiter geschärft und sich trotz allgemein schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen gut positionieren können. Wir stehen fest auf zwei Beinen. Zum einen betreuen wir mit größter Zuverlässigkeit sowohl technisch als auch kaufmännisch die Baumaßnahmen vor allem von kirchlichen Einrichtungen. Zum anderen bieten wir zu günstigen Mieten modernen bzw. modernisierten Wohnraum häufig mit zielgruppenspezifischen Leistungen – ebenso für Studierende wie für Familien und für Senioren; für Dritte verwalten wir Wohnanlagen in einer Größenordnung von weit über der Hälfte unseres eigenen Bestandes.

Zunehmend investier(t)en wir in die Ausweitung und Verbesserung unseres Mietwohnbestandes. Insbesondere errichten wir in direkter Nachbarschaft von Altenpflegeheimen unseres Gesellschafters, der Caritas, neue Häuser für Betreutes Wohnen. Damit betreiben wir im besten Sinne Vor-Sorge für die Menschen.

Leider wird die Finanzierung zunehmend schwieriger, denn das Konjunkturpaket II wirkt eher kontraproduktiv; die Preise sind gestiegen, so dass Wohnungsbau sich kaum rechnet. Trotzdem sind wir aktuell tätig in Roding (Lkr. Cham), Regenstauf (Lkr. Regensburg) und Furth (Lkr. Landshut); für letzteren Standort hat H. H. Bischof Dr. Gerhard Ludwig Müller zugesagt, selbst das Gebäude zu segnen. Wir freuen uns!

Die Veröffentlichung unserer aktuellen Bilanzzahlen mit entsprechenden Erläuterungen nehmen wir zum Anlass, allen herzlich zu danken, die zur positiven Entwicklung unseres Unternehmens beigetragen haben und künftig beitragen – unter anderem durch die Bereitstellung von Grundstücken, die Fürsprache in Gremien und Behörden, die Weitsicht und die Mitsorge bei der Umsetzung innovativer Konzepte. Ferner unserem bisherigen (Mit-)Geschäftsführer Helmut Donath, den wir am 1. Februar dieses Jahres in den „Vorruhestand“ verabschiedet haben.

Gemeinsam mit einer kompetenten Belegschaft arbeiten gerne für Sie

Ludwig Gareis, Geschäftsführer

Markus Jakob, Geschäftsführer

Lagebericht	4
1. Branchenentwicklung	4
2. Rechtsgrundlagen/ Organe/Beteiligungen	4
2. 1. Rechtsgrundlagen	4
2. 2. Gesellschafter	4
2. 3. Aufsichtsrat	5
2. 4. Geschäftsführung	5
2. 5. Handlungsbevollmächtigte	5
2. 6. Geschäftsbesorgung	5
2. 7. Beteiligungen	5
2. 8. Steuerliche Grundlagen	5
2. 9. Organisation der Gesellschaft	5
2. 10. Personelle Verhältnisse	5
3. Geschäftstätigkeit	5
3. 1. Wohnungsverwaltung und Hausbewirtschaftung	5
3. 2. Verwaltungsmäßige Betreuung	5
3. 3. Baubetreuung	6
3. 4. Modernisierung und Instandhaltung	9
3. 5. Neubau	9
4. Wirtschaftliche Lage und finanzielle Leistungsindikatoren	10
4. 1. Finanzielle Leistungsindikatoren	10
4. 2. Vermögenslage	10
4. 3. Finanzlage	11
4. 4. Ertragslage	11
4. 5. Vorausschaurechnung	11
4. 6. Gesamtaussage	11
5. Risikolage	12
5. 1. Risiken der künftigen Entwicklung	12
5. 2. Chancen	12
5. 3. Ausblick	12
Bericht des Aufsichtsrats	13
Bilanz	14
Gewinn- und Verlustrechnung	15
Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel	16/17
Anhang	18



1. Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Ursache für den Rückgang des Bruttoinlandprodukts war die weltweite Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise.

Auch die Bauinvestitionen sind von der Rezession betroffen. Allerdings fällt der Rückgang in 2009 im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld dank der Konjunkturprogramme der Bundesregierung moderat aus.

Mit der demographischen Entwicklung ist die Zahl der Haushalte in Deutschland verknüpft. Die Entwicklung der Privathaushalte ist durch die Tendenz zu kleineren Haushalten geprägt, was zu einer kontinuierlichen Zunahme der Haushaltszahl führt.

Der Trend zu kleineren Haushalten führt indirekt zum steigenden Ressourcenverbrauch. Die Ausweitung wohnungsbezogener Dienstleistungen als Reflex auf nachlassende familiäre und nach-

barschaftliche Hilfe geht damit einher. Neue Wohnkonzepte geben konkrete Antworten auf die Folgen einer Gesellschaft des langen Lebens. Dabei geht es auch um Alternativen zu den traditionellen Pflegeheimen; ergänzend notwendig werden in Zukunft neue Hausgemeinschaften für Senioren sein, bei denen ein ambulanter Pflegestandard garantiert wird und in denen Bewohner eigenständig leben können.

2. Rechtsgrundlagen/Organe/Beteiligungen

2.1. Rechtsgrundlagen

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. Gültig ist der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. Dezember 2001, eingetragen im Handelsregister am 29. Januar 2002.

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

2.2. 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 €
Stammkapital insgesamt:	1.127.000,00 €



Dom „St. Peter“ zu Regensburg

Foto: Bernhard Schneider

2. 3. Aufsichtsrat

- Alois Sattler, Regensburg, stv. Finanzdirektor, Vorsitzender
- Robert Hüttner, Regensburg, Domdekan, Prälat, Finanzdirektor, stv. Vorsitzender
- Harald Eifler, Regensburg, Leiter der Bischöflichen Administration
- Willibald Koller, Regensburg, Dipl.-Betriebswirt, Spitalmeister
- Bernhard Piendl, Regensburg, Domkapitular, Diözesan-Caritasdirektor

2. 4. Geschäftsführung

- Helmut Donath, Zapfendorf, Baukaufmann (bis 31.01.2010)
- Ludwig Gareis, Memmelsdorf/Ofr., Betriebswirt (HWL)
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt (ab 01.02.2010)

2. 5. Handlungsbevollmächtigte

- Johanna Berr, Burglengenfeld
- Manfred Zeitler, Regensburg

2. 6. 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.

2. 7. Beteiligungen

- LIGA Bank e. G., Regensburg 150,00 €
- Münchener Hypothekenbank e. G., München 2.800,00 €

2. 8. Steuerliche Grundlagen

Die Gesellschaft wird vom Finanzamt Regensburg veranlagt und steuerlich durch einen sachverständigen Dritten betreut.

Die Gesellschaft ist voll steuerpflichtig.

2. 9. Organisation der Gesellschaft

Zugeschnitten auf die Größe des Unternehmens besteht ein Organigramm, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten hervorgehen. Durch die im Organisationsplan vorgesehenen internen Kontrollen ist eine ordnungsgemäße Erfassung der Geschäftsvorfälle gewährleistet.

2. 10. Personelle Verhältnisse

Die Geschäfte der Gesellschaft werden von zwei Geschäftsführern erledigt. Im kaufmännischen Bereich werden acht Mitarbeiter/innen beschäftigt.

Für die Pflege des Wohnungsbestandes sind zwölf Hauswarte nebenberuflich beschäftigt. Insgesamt wurden im Jahr 2009 an Löhnen und Gehältern 461,9 T€ (Vorjahr: 449,4 T€) aufgewendet.

3. Geschäftstätigkeit

3. 1. Wohnungsverwaltung und Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2009 umfasste der eigene Wohnungsbestand

398 Wohnungen,
394 Studentenwohnheimplätze,
3 gewerbliche Einheiten und
114 Garagen.

Die durchschnittliche Unternehmensmiete (ohne Wohnheime), ohne Betriebskosten, beträgt 5,72 € je Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Der Wohnungsbestand verteilt sich schwerpunktmäßig auf den Großraum Regensburg und die Standorte Mitterteich, Weiden, Wiesau und Schwandorf.

Die Fluktuationsquote (ohne modernisierungsbedingte Kündigungen) betrug 9,31 %.

Mietforderungen bestanden zum Ende 2009 in Höhe von 6.682,14 € (Vorjahr: 18.608,40 €). Abschreibungsbedarf war mit 17.123,14 € gegeben (Vorjahr: 21.693,01 €). Erlösschmälerungen wegen Leerstands sind 2009 in Höhe von 32.003,28 € (Vorjahr: 31.071,38 €) entstanden.

Im Berichtsjahr wurden vier Häuser mit insgesamt 66 Wohnungen veräußert.

3. 2. Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasst im Geschäftsjahr 2009 folgende Fremdverwaltungen:

433 Mietwohnungen,
22 Studentenwohnheimplätze,
40 gewerbliche und sonstige Einheiten,
333 Garagenstellplätze mit Anlagen in Kallmünz, Landshut, Mitterteich, München und Regensburg.

Das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen betrug zum Jahresende 2009: 1.184.737,64 € (Vorjahr: 659.675,57 €).

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betragen 2009 146.682,40 € gegenüber zuvor 123.939,35 €.



3. 3. 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 Vollbetreuung und Projektsteuerung war im Geschäftsjahr eine gute Auslastung gegeben.

Betreut werden zurzeit 14 Projekte mit einem Volumen von ca. 44.000 T€. Die Betreuungserlöse im abgelaufenen Jahr lagen bei 848,0 T€. Der Auftragsbestand für die Jahre 2010 und 2011 ist gut. Für die nachfolgenden Jahre sind weitere Projekte zu akquirieren, um den positiven Auftragsbestand weiterhin zu sichern.



Regensburg: Marienschulen (Umbau)



Regensburg: Marienschulen (Erweiterung)



Regensburg: Boessnerstraße (energetische Modernisierung einschließlich Erneuerung der Balkone)



Fotos: Manfred Zeitler





Straubing: Päpstliche Basilika „St. Jakob“ (Sanierung der Glasfenster)

Foto: Bernhard Schneider



Johannisthal: Exerzitienhaus (Um- und Neubau)

Modellfoto: Architekten Brückner



Spatenstich 1: Johannisthal am 12. Mai 2010

Foto: Matthias Jakob



Spatenstich 2: Wörth (Kita) am 24. Juni 2010

Foto: Christina Decker

Im Geschäftsjahr erbrachte Bauleistungen
(Modernisierung, Neubau, Baubetreuung)

Baumaßnahmen:	
1. Fertiggestellt:	Gesamtkosten
Regensburg: Mehrgenerationenwohnhaus in Burgweinting (Neubau von 32 WE)	
Regensburg: Priesterseminar (Umbau)	
Straubing: Basilika „St. Jakob“ (Sanierung der Glasfenster und Voruntersuchung für die Innenrenovierung)	
Regensburg: Katholische Hochschulgemeinde (Meditationsraum)	9.030.000 €
2. Bauüberhang am 31. Dezember 2009:	
Furth bei Landshut: Betreutes Wohnen (Neubau von 12 WE)	
Regensburg: 5. OG Westmünster (Umbau)	
Regensburg: Marienschulen (Neu- und Umbau)	
Regensburg: Mietwohnungen in der Merkurstraße (Neubau von 33 WE)	
Regenstauf: Betreutes Wohnen (Neubau von 20 WE)	
Regensburg: Katholische Hochschulgemeinde (energetische Maßnahmen)	
Regensburg: Boessnerstraße (energetische Modernisierung)	17.390.000 €
Gesamt	26.420.000 € (Vorjahr: 36.950.000 €)

Baumaßnahmen 2010 ff.:	
1. Baubeginn 2010:	
Mitterteich: Mietwohnungen in der Dr.-Theodor-Schrems-Straße 27 - 31 (Modernisierung von 24 WE)	
Mitterteich: Mietwohnungen in der Wiesenstraße 34, 36 und 38 (Modernisierung von 24 WE)	
Roding: Betreutes Wohnen (Neubau von 18 WE)	
Johannisthal: Exerzitienhaus (Um- und Neubau)	
Regensburg: Niedermünstergasse 4 (Sanierung)	
Cham: Maristenrealschule (energetische Modernisierung)	
Amberg: Dr.-Johanna-Decker-Schule (energetische Modernisierung)	
Riedenburg: Mädchenrealschule (Brandschutzertüchtigung)	
Regensburg: Regensburger Domspatzen (Neubau einer Grundschule und einer Turnhalle)	
Regensburg: Kirche „St. Ägid“ (Innenrenovierung)	
Schwandorf: Mädchenrealschule (Sanierung der Umfassungsmauern)	38.358.000 €
2. Planung 2010 ff.:	
Wörth a. d. Donau: Kinderkrippe	
Regensburg: Zentralarchiv (Erweiterung)	
Regensburg: Dombereich (Umbau von Museum und Sakristei)	
Regensburg: Niedermünstergasse 1 (Umbau und Modernisierung)	
Regensburg: Marienschulen (Generalsanierung von Schwimmbad und Turnhalle)	
Bogenberg: Pfarrhaus (Umbau des ganzen Gebäudes sowie Neubau der Heizzentrale)	
Regensburg: Unter den Schwibbögen (Generalsanierung)	
Straubing: Basilika „St. Jakob“ (Innenrenovierung)	
Schwandorf: Betreutes Wohnen	
Erbendorf: Betreutes Wohnen	
Furth bei Landshut: Wohngebäude	ohne Kostenwerte
Gesamt:	38.358.000 € (Vorjahr: 13.530.000 €)



3. 4. Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2009 betragen 546,3 T€. Den Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden per Saldo 250,6 T€ entnommen. Außerdem wurden 1.000,0 T€ außerordentlich zugewiesen (geplante Modernisierungen). Da wegen Anlageverkäufen in 2009 14,3 T€ aufgelöst wurden, betragen die Rückstellungen zum 31.12.2009 3.573,1 T€.

Für das Geschäftsjahr 2010 sieht die Instandhaltungsplanung Maßnahmen in Höhe von etwa 300,0 T€ vor, die durch die in den Mieten enthaltenen Kostenpauschalen gedeckt sind.

Die Modernisierungsplanung sieht für zwei Maßnahmen in Mitterteich ein Gesamtvolumen von 1.156,0 T€ vor



Wiesau: Karree Friedenstraße/Marktstraße (Fassaden- und Heizungsanierung)

3. 5. Neubau

Im Februar 2009 wurde das 1. Oberpfälzer MehrGenerationenWohnhaus in Regensburg-Burgweinting mit 32 Wohnungen bezogen. Auf dem Grundstück

in Regensburg, Merkurstraße, werden 33 Wohnungen errichtet; Bezug zum 1. September 2010. „Betreutes Wohnen“ wird in Furth bei Landshut (12 Wohnungen

- Bezug zum 01.05.2010) und in Regensburg (20 Wohnungen - Bezug zum 01.11.2010) angeboten. Weitere Maßnahmen sind in Vorbereitung.



Regensburg: Merkurstraße 29 (Neubau von 33 familienfreundlichen und energieeffizienten Wohnungen)



Fotos: Manfred Zeidler



4. Wirtschaftliche Lage und finanzielle Leistungsindikatoren

4. 1. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2009	2008
Gesamtkapitalrentabilität	in %	5,5	4,0
Eigenmittelrentabilität	in %	10,0	6,8
Durchschnittliche Miete	in €	5,7	5,7
Leerstandsquote	in %	0,9	0,6
Instandhaltungskosten je m ²	in €	17,10	10,86
Zinsdeckung	in %	17,17	11,62
Mietenmultiplikator	in %	13,36	11,92
Ergebnis der Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	in €/m ²	35,00	32,00

Die finanziellen Leistungsindikatoren können als zufriedenstellend bezeichnet werden und sind auf die günstige Eigenkapitalausstattung sowie die positive Leerstandsquote im Jahre 2009 zurückzuführen.

4. 2. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31. 12. 2009 T€	31. 12. 2008 T€	Veränderung T€
langfristige Investitionen	39.827,3	34.902,1	4.925,2
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	9.471,9	9.252,5	219,4
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	49.299,2	44.154,6	5.144,6
Kapitalstruktur	31. 12. 2009 T€	31. 12. 2008 T€	Veränderung T€
Eigenmittel	22.704,8	20.472,6	2.232,2
Langfristiges Fremdkapital	23.608,4	20.772,8	2.835,6
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	2.986,0	2.909,2	76,8
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	49.299,2	44.154,6	5.144,6

Die Veränderung auf der Aktivseite beruht im Wesentlichen auf aktivierten Neubaukosten. Der Verkauf von Objekten des Anlagevermögens wird dadurch nicht sichtbar.

Auf der Passivseite stiegen einerseits die Eigenmittel und andererseits die langfristigen Fremdmittel. Zum 31. 12. 2009 sind die langfristigen Investitionen geeignet mit Eigen- und Fremdmittel finanziert. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

4. 3. Finanzlage

	31. 12. 2009 / T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	509,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.320,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.302,8
<hr/>	
Zahlungswirksame Veränderungen	491,9
Flüssige Mittel per 1. 1. 2009	7.334,3
<hr/>	
Finanzmittelbestand zum 31. 12. 2009	7.826,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen) konnte die Investitionen des Berichtsjahres nicht decken. Hierfür wurden Fremdmittel in Höhe von 3.302,8 T€ eingesetzt. Der verbleibende Betrag erhöhte den Finanzmittelbestand. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr gegeben und wird auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet sein. Risiken, die sich negativ auf Vermögens-/Finanzlage auswirken könnten, bestehen nicht.

4. 4. Ertragslage

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2009 / T€
Hausbewirtschaftung	- 585,8
Modernisierungstätigkeit	- 4,2
Betreuung	10,5
Kapitaldisposition	194,6
a. o. Bereich	1.927,8
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 14,3
<hr/>	
Jahresüberschuss	1.528,6

Das Hausbewirtschaftungsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert. Grund hierfür war insbesondere die Sonderzuführung zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Das negative Ergebnis im Bereich Modernisierung resultiert aus diesem Bereich

zugeordneten Sachkosten. Die Betreuung umfasst die Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung.

Der Überschuss ist im Wesentlichen auf die für die Baubetreuung entfallenden Verwaltungskosten zurückzuführen. Das positive Ergebnis im Bereich Kapitaldisposition wird durch Guthaben bei Kreditinstituten und durch Wertpapiere bestimmt. Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus Objektverkäufen, denen aperiodische Aufwendungen sowie ungedeckte Verwaltungskosten gegenüberstehen.

4. 5. Vorausschaurechnung

	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	710,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.898,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.875,9
<hr/>	
Finanzmittel zum 1. 1. 2010	- 312,7
	7.826,2
<hr/>	
Finanzreserve	7.513,5

4. 6. Gesamtaussage

Die Ertragslage des Unternehmens wird maßgeblich vom sonstigen Ergebnis bestimmt. Insgesamt ist die Ertragslage der Gesellschaft zufrieden stellend. Weiterhin verfügt das Unternehmen über eine ausreichende Eigenkapitalausstattung. Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.



Vorstellung einer gemeinsamen Broschüre über Betreutes Wohnen beim Caritas-Pflegekongress am 22. April 2010: Diözesan-Caritasdirektor Monsignore Bernhard Piendl und KWS-Geschäftsführer Ludwig Gareis. Foto: Bernhard Schneider

5. Risikolage

5. 1. Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können, sind derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens zu befürchten, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb werden wir den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Risiken ergeben sich aus der einseitigen Wohnungsmieterstruktur (Belegungspraxis der öffentlichen Hand und hoher Altersdurchschnitt) und den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten (nördliche Oberpfalz).

5. 2. Chancen

Durch die Erweiterung des Anlagevermögens um 394 Studentenwohnheimplätze in den vergangenen Jahren ist das KWS am Markt nun breiter aufgestellt. Arbeitsplatzsicherung und Stärkung der Verwaltungskostensituation sind weitere Chancen, die sich dadurch ergeben.

Die Veräußerung von Wohnungsbeständen an Einzelstandorten und in strukturschwachen Gebieten und Reinvestition der Verkaufserlöse am Standort Regensburg und 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 deutlich verbessern.

5. 3. Ausblick

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.

Regensburg, 30. April 2010

Die Geschäftsführung

Ludwig Gareis

Markus Jakob

In der Gesellschafterversammlung am 14. Juli 2009 wurde die Jahresrechnung 2008 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 2009 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 49.299.196,22 € zum 31.12.2009 und der Bilanzgewinn von 528.614,85 € für das Jahr 2009 wird festgestellt.
- b) Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,80% auf das Stammkapital (1.127.00,00 €) in Höhe von insgesamt 31.556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag von 497.058,85 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.
- c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2009.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2009 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2010



Alois Sattler (Vorsitzender)



Verabschiedung von Helmut Donath (rechts) und Einführung von Markus Jakob (links) als Geschäftsführer des KWS Regensburg durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Alois Sattler am 1. Februar 2010
Foto: Bernhard Schneider

Bilanz

Aktivseite	€ 2009	€ 2008
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.343,87	10.247,07
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.762.044,19	28.953.061,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.067,78	137.621,38
Grundstücke ohne Bauten	94.327,62	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	147.394,50	163.459,35
Technische Anlagen	65.602,09	0,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.317,05	464.121,62
Anlagen im Bau	5.173.736,24	4.983.253,29
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	3.465,28	113.676,30
	39.678.954,75	34.815.193,45
Finanzanlagen		
Anderer Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	39.688.248,62	34.828.390,52
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.291.886,31	1.673.072,07
Anderer Vorräte	22.879,49	21.701,52
	1.314.765,80	1.694.773,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	6.682,14	18.608,40
Forderungen aus Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens	195,84	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.735,75	24.732,06
Sonstige Vermögensgegenstände	292.666,56	173.782,30
	327.280,29	217.122,76
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	0,00	467.500,00
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	7.826.182,09	6.866.751,06
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	139.099,21	73.556,78
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	3.620,21	6.547,86
	142.719,42	80.104,64
Bilanzsumme	49.299.196,22	44.154.642,57
Passivseite	€ 2009	€ 2008
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
Anderer Gewinnrücklagen	12.592.201,41	11.154.315,36
	13.155.701,41	11.717.815,36
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	0,00	0,00
Jahresüberschuss	1.528.614,85	1.469.442,05
Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00
Einstellungen in Rücklagen	1.000.000,00	1.000.000,00
	528.614,85	469.442,05
Eigenkapital insgesamt	19.163.353,71	17.666.294,86
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	295.889,00	285.511,00
Steuerrückstellungen	14.268,00	14.268,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.573.095,74	2.838.002,17
Sonstige Rückstellungen	105.232,43	83.507,14
	3.988.485,17	3.221.288,31
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.701.050,07	17.881.228,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.992.526,95	3.118.679,48
Erhaltene Anzahlungen	1.102.387,30	1.668.044,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.934,85	21.860,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.318.460,03	549.659,94
Sonstige Verbindlichkeiten	11.230,45	26.941,75
davon aus Steuern	(0,00)	(13.046,94)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(4.173,26)	(0,00)
	26.141.589,65	23.266.415,17
Rechnungsabgrenzungsposten	5.767,69	644,23
Bilanzsumme	49.299.196,22	44.154.642,57

Gewinn- und Verlustrechnung	€ 2009	€ 2008
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	3.255.816,29	3.273.116,44
aus Betreuungstätigkeit	994.635,09	226.205,78
	4.250.451,38	3.499.322,22
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 381.185,76	2.263,47
Andere aktivierte Eigenleistungen	186.869,83	117.174,26
Sonstige betriebliche Erträge	2.654.031,77	1.435.963,65
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	1.479.297,90	1.370.646,48
für andere Lieferungen und Leistungen	686.010,41	317.785,69
	2.165.308,31	1.688.432,17
Rohergebnis	4.544.858,91	3.366.291,43
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	359.171,43	343.816,16
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	102.718,10	105.569,79
davon für Altersversorgung	(26.959,81)	(30.907,52)
	461.889,53	449.385,95
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	922.636,93	907.339,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.322.665,86	341.903,06
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	164,50	164,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	218.501,37	286.762,08
	218.665,87	286.926,58
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	32.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	454.465,67	392.142,30
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.601.866,79	1.530.447,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14.268,00	14.268,00
Sonstige Steuern	58.983,94	46.737,21
Jahresüberschuss	1.528.614,85	1.469.442,05
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	1.000.000,00	1.000.000,00
Einstellungen in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	0,00
Bilanzgewinn	528.614,85	469.442,05

Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

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

Verbindlichkeiten		
	Insgesamt	unter 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.701.050,07	812.534,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.992.526,95	128.973,91
Erhaltene Anzahlungen	1.102.387,30	1.102.387,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.934,85	15.934,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.318.460,03	1.318.460,03
Sonstige Verbindlichkeiten	11.230,45	11.230,45
Gesamtbetrag	26.141.589,65	3.389.521,37

Entwicklung des Anlagevermögens			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
	€	des Geschäftsjahres 2009	€
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.477,42	0,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	39.747.391,55	254.545,73	2.160.240,51
Grundstücke mit Geschäfts- und			
anderen Bauten	202.030,79	0,00	110.318,49
Grundstücke ohne Bauten	0,00	94.327,62	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	417.168,28	1.801,15	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und			
Geschäftsausstattungen	920.413,74	16.026,28	21.895,74
Technische Anlagen	0,00	65.876,58	0,00
Anlagen im Bau	4.983.253,29	6.088.788,03	21.528,00
Bauvorbereitungskosten und geleistete			
Anzahlungen	113.676,30	3.465,28	0,00
	46.383.933,95	6.524.830,67	2.313.982,74
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.950,00	0,00	0,00
	2.950,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	46.399.361,37	6.524.830,67	2.313.982,74



Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

davon Restlaufzeit: (unter 1 Jahr im Vorjahr) €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
(575.272,69)	2.297.653,79	17.590.861,45	20.259.818,84	Grundpfandrechte
(128.940,35)	505.083,37	2.358.469,67	2.989.739,13	Grundpfandrechte
(1.668.044,84)	0,00	0,00	0,00	–
(21.860,95)	0,00	0,00	0,00	–
(549.659,94)	0,00	0,00	0,00	–
(26.941,75)	0,00	0,00	0,00	–
2.970.720,52	2.802.737,16	19.949.331,12	23.249.557,97	

Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert 31. 12. 2009 €	Abschreibungen (Geschäftsjahr) €
0,00	0,00	6.133,55	6.343,87	3.903,20
5.990.003,38	0,00	10.069.655,96	33.762.044,19	791.376,84
0,00	0,00	36.644,52	55.067,78	6.726,92
0,00	0,00	0,00	94.327,62	0,00
0,00	0,00	271.574,93	147.394,50	17.866,00
450,00	0,00	537.677,23	377.317,05	102.489,48
0,00	0,00	274,49	65.602,09	274,49
- 5.876.777,08	0,00	0,00	5.173.736,24	0,00
- 113.676,30	0,00	0,00	3.465,28	0,00
0,00	0,00	10.915.827,13	39.678.954,75	918.733,73
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	10.921.960,68	39.688.248,62	922.636,93

Allgemeine Angaben

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind gegenüber dem Vorjahr in ihrer Gliederung nicht verändert; die ausgewiesenen Beträge sind mit denen des Vorjahrs vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 Abschreibungen erfolgten linear bzw. ab 1990 degressiv auf die Herstellungskosten. Dabei wurden folgende AfA-Sätze zugrunde gelegt:

Für Gebäudekosten

bei Bezugfertigkeit bis 31. 12. 1960 (65 Jahre Nutzungsdauer)	1,54%
bei Bezugfertigkeit ab 01.01. 1961 (80 Jahre Nutzungsdauer)	1,25%
bei Bezugfertigkeit ab 01.01. 1990 (50 Jahre Nutzdauer) linear	2,00%
bei Bezugfertigkeit ab 01.01.2009 (80 Jahre Nutzungsdauer)	1,25%
und zwei Wirtschaftseinheiten (40 bzw. 50 Jahre Nutzungsdauer) degressiv	5,00%, 7,00%
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%

Modernisierung- und Nachtragskosten

verteilen sich bei linearer Abschreibung auf die Restnutzungsdauer.

Bauten auf fremden Grundstücken

Die hier erfassten Kosten für den Umbau des angemieteten Verwaltungsgebäudes werden auf die Laufzeit des Mietvertrags abgeschrieben. AfA-Basis sind die Herstellungskosten.

Technische Anlagen

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

Bewertung von Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau

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 im Sinne von § 6 Absatz 2 a EStG werden als Sammelposten erfasst, entsprechend den steuerlichen Regelungen auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Anlagen im Bau

Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs-/Herstellungskosten. Abschreibungen wurden keine vorgenommen. 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.

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 Heizöl- und 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.

Für erkennbare Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten sind ausreichende Rückstellungen gebildet.

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen sind Rückstellungen gebildet. Die Bewertung erfolgte nach den Richttafeln von Dr. Heubeck mit einem Rechnungszinsfuß von 4%. (Rückstellungszuweisung: 23.762,20 €.)

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die nach Wirtschaftseinheiten gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung berücksichtigt die dem jeweiligen Geschäftsjahr zuzuordnenden planmäßigen Instandhaltungsaufwendungen, mit deren Eintreten zu rechnen ist, die aber hinsichtlich des Zeitpunktes ihres Eintretens unbestimmt sind. 2009 erfolgte eine Sonderdotierung in Höhe von 1.000,00 T€..

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen ist eine Rückstellung für Beihilfeprämien in Höhe von 4,9 T€ enthalten. Sie wurde gemäß § 6 EStG nach dem Barwertverfahren unter Zugrundelegung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) mit einem Rechnungszins von 4 % ermittelt.

Im Geschäftsjahr wurden im Wesentlichen eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 27,1 T€, eine Rückstellung über Prüfungskosten über 18,0 T€ und eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen über 24,9 T€ gebildet. Diese wurde auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens nach den Vorgaben des IDW (Stellungnahme des HFA vom 18.11.1998) gebildet. Die Rückstellungsberechnung für steuerliche Zwecke sowie für die Handelsbilanz erfolgte mit dem Rechnungszinssatz von 5,5 %.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 511.199,51 € (Vorjahr: 509.226,05 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 38.938,54 € aufgelaufene Festgeldzinsen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind 12.708,83 € periodenfremde Beträge enthalten sowie Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 2.274,8 T€.

Sonstige Angaben

In der Bilanz nicht ausgewiesene und vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden per 31. Dezember 2009 in Höhe von 1.857,1 T€.

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar beträgt für

- a) Abschlussprüfungsleistungen 19,0T€
- b) andere Bestätigungsleistungen 1,1T€
- c) sonstige Leistungen 6,6T€

Die Zahl der im Geschäftsjahr per 31. 12. 2009 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

- Kaufmännische Mitarbeiter/innen: 5 Vollzeitbeschäftigte
3 Teilzeitbeschäftigte
- Gewerbliche Mitarbeiter/innen: 1 Vollzeitbeschäftigte
13 geringfügig Beschäftigte

Gesamtbezüge:

- Geschäftsführung: (Verzicht der Angabe gemäß § 286 Abs. 4 HGB)
- Aufsichtsräte: 3.410,00 €

Mitglieder der Geschäftsführung:

- Helmut Donath, Zapfendorf, Baukaufmann (bis 31.01.2010)
- Ludwig Gareis, Memmelsdorf/Ofr., Betriebswirt (HWL)
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt (ab 01.02.2010)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

- Alois Sattler, Regensburg, stv. Finanzdirektor, Vorsitzender
- Robert Hüttner, Regensburg, Domdekan, Prälat, Finanzdirektor, stv. Vorsitzender
- Harald Eifler, Regensburg, Leiter der Bischöflichen Administration
- Willibald Koller, Regensburg, Dipl.-Betriebswirt, Spitalmeister
- Bernhard Piendl, Regensburg, Domkapitular, Diözesan-Caritasdirektor

Regensburg, 30. April 2010

Die Geschäftsführung



Ludwig Gareis



Markus Jakob