

Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH





Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH

Katholisches Wohnungsbauund Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH Großprüfening 7 93049 Regensburg Telefon 0941/396 08-0 Telefax 0941/396 08-20 www.kws-regensburg.de mail@kws-regensburg.de

Geschäftsbericht 2016



Inhaltsverzeichnis

rwort	5
gebericht	
Grundlagen des Unternehmens	6
Wirtschaftsbericht Rahmenbedingungen Geschäftsverlauf Lage Finanzielle Leistungsindikatoren	7
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht Prognosebericht Risikobericht Chancenbericht	13
Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	14
richt des Aufsichtsrats	15
resrechnungen 2016 Aktiva Passiva Gewinn- und Verlustrechnung	16
hang	19
Allgemeine Angaben	
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel	
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	
Sonstige Angaben	
Nachtragsbericht	
	Grundlagen des Unternehmens Wirtschaftsbericht Rahmenbedingungen Geschäftsverlauf Lage Finanzielle Leistungsindikatoren Prognose-, Risiko- und Chancenbericht Prognosebericht Risikobericht Chancenbericht Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten richt des Aufsichtsrats resrechnungen 2016 Aktiva Passiva Gewinn- und Verlustrechnung hang Allgemeine Angaben Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung Sonstige Angaben

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2016 ff. 24

















Vorwort

Bezahlbarer Wohnraum für alle

Die Flüchtlingskrise hat den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht verursacht, sondern nur verschärft. Ein von der Politik lange Zeit ignoriertes Problem wurde dadurch offenkundig:

es fehlt im ganzen Land an preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum – für Menschen mit und ohne Migrationshintergrund.

Bezahlbarer Wohnungsbau, städtebaulich eingepasst und in guter Qualität, ist das Gebot der Stunde.

Unser KWS Regensburg hat sich vor diesem Hintergrund stark engagiert. Wir haben ein umfangreiches Bauprogramm auf den Weg gebracht, das nicht zuletzt dank finanzieller Zusagen der Diözese Regensburg solide ausfinanziert und auf die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden abgestimmt ist: barrierefreier Wohnraum (in der Regel mit Betreuungsangebot) für Senioren, große Mietwohnungen für Familien mit Kindern, eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge, usw.

Auch kirchenpolitisch haben wir uns in die Debatte um »mehr Wohnraum für alle« eingebracht. Unter Mitwirkung der Geschäftsführer entstand das Diskussionspapier des KSD – Katholischen Siedlungsdienstes zur Flüchtlingsfrage: »Wohnbau ist Dombau – einst wie heute« sowie die Zielvereinbarung des KSD-Hauptausschusses als freiwillige Selbstverpflichtung zur Vergabe von »normalen« Mietwohnungen an Flüchtlinge.

Mitglieder aus dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wirkten mit in der Arbeitsgruppe »Wohnen« der Deutschen Bischofskonferenz und moderierten auf dem zweiten Katholischen Flüchtlingsgipfel am 29. September 2016 in Frankfurt/Main den Workshop »Teilhabe vor Ort – der Faktor Wohnraum«.

Trotz der vorzeigbaren Erfolge gilt es fortzufahren in dem Bestreben, die Menschen in der Diözese Regensburg mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen, und dies nicht nur im Ballungsraum Regensburg, sondern auch in ländlichen Gebieten. Hierbei sind wir auf die Hilfe kirchlicher Partner angewiesen.

Wir danken insbesondere der Diözese, aber auch lokalen Kirchenstiftungen, die uns entsprechendes Bauland zu angemessenen Preisen zur Verfügung stellen. Nur so können wir Projekte entwickeln, deren Renditen oftmals unter den marktüblichen Werten liegen.

Die Maxime unseres wohnungswirtschaftlichen Handels lässt sich mit folgendem Zitat von Mutter Theresa auf den Punkt bringen:

»Wir sind uns bewusst, dass das, was wir tun, nur ein Tropfen im Ozean ist. Aber gäbe es diesen Tropfen nicht, würde er im Ozean fehlen.«

Dr. Wolfgang Pfeuffer



1 Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Katholisches 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 Erbendorf, 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	31000,00	€
Stammkapital insgesamt	1127000,00	€
. 0		

Geschäftsfelder

Die Baubetreuung von kirchlichen Rechtsträgern sowie die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes bilden das Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens. Daneben liegt ein weiteres Tätigkeitsfeld in der Verwaltung von Wohnungen für Dritte. 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 sind damit in die Zukunft hinein gewährleistet.

Das Unternehmen hält nachstehende Beteiligungen

 LIGA Bank e.G., Regensburg 	150,00 €	-
 Münchner Hypothekenbank e.G., 		
München	2800,00 €	-



2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied sich Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit einem Wachstum von 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte kalenderbereinigt bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Durchschnitt liegen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310 000 Personen schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750 000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34% niedriger.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im Dezember 2016 wurden 16 000 neu in Deutschland eintreffende Flüchtlinge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich ein starker Rückgang der Fluchtmigration nach Deutschland ab: Seit April 2016 hat sich die Zahl der neu erfassten Flüchtlinge bei 16 000 Personen eingependelt, im November 2015 hatte sie noch 206 000 betragen. Im gesamten Jahr 2016 sind rund 320 000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Wie im Vorjahr muss dabei beachtet werden, dass Fehl- und Doppelerfassungen unterlaufen. Das Bundesinnenministerium rechnet deshalb in ersten Modellrechnungen mit einem Nettozugang von rund 280 000 Flüchtlingen im Jahr 2016. Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2017 und 2018 auf einem hohen Niveau liegen und Werte oberhalb von 400 000 Personen erreichen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1% und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3%. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden €.

Lagebericht

2 Wirtschaftsbericht - Fortsetzung -

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarktund Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau. Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375 000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarktund Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400 000 Wohneinheiten steigen.

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1% im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17% auf 290 000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325 000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400 000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80 000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60 000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140 000 im bezahlbaren Segment. Grund dafür sind der bestehende Nachholbe-

darf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Quelle: »Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2016/2017«, GdW Information 154, Januar 2017 (auszugsweise)

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 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.

Nur zwei bis drei Standorte, insbesondere in der nördlichen Oberpfalz, bedürfen der laufenden Überwachung hinsichtlich der Vermietbarkeit.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2016 umfasste der eigene Wohnungsbestand

540 Wohnungen,

394 Studentenwohnheimplätze,

4 gewerbliche Einheiten,

152 (Tief-)Garagenplätze und

156 Carports/offene Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 41201 qm.

Neubautätiakeit

Im Jahr 2016 wurde eine Wohnanlage mit 39 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten in Regensburg fertiggestellt. Zum Jahresende befand sich eine Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge in Regenstauf/Spindlhof in Bau.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Verkauft wurde im Geschäftsjahr eine Wohnanlage auf einem Erbbaurechtsgrundstück in Regensburg mit 20 Wohnungen. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten war der 1. Januar 2017.

Erwerbe im Anlagevermögen

Zum 1. August 2016 wurde in Furth bei Landshut in einer Eigentumswohnanlage in direkter Nachbarschaft zu einer unserer Mietwohnanlagen eine weitere Wohnung gekauft.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum

- 31. Dezember 2016 folgende Fremdverwaltungen:
- 443 Mietwohnungen,
- 22 Studentenwohnheimplätze,
- 22 gewerbliche und sonstige Einheiten,
- 176 (Tief-)Garagenplätze und
- 68 Carports / offene Stellplätze

mit Anlagen in Kallmünz, Mitterteich, Niederviehbach, Landshut, Lappersdorf, München und Regensburg. Zum Jahresende 2016 betrug das auf Sonderkonten verwaltete

Treuhandvermögen 1586 900,28 €

(Vorjahr: 1301351,08€).

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen
Betreuung betrugen 2016 138 171,29 €
gegenüber 180 222,99 €

im Vorjahr.

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 hohe Auslastung gegeben.

Betreut wurden zum Bilanzstichtag 41 Projekte mit einem Volumen von etwa 241 Mio.€.

Die Betreuungserlöse im abgelaufenen Jahr lagen bei 1490 263,56 €. Der Auftragsbestand für die Jahre 2017 und 2018 ist gut. Für die nachfolgenden Jahre zeichnet sich ein kontinuierlicher Auftragseingang ab, der die Personalauslastung gewährleistet.

Zusammenfassende Beurteilung

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



10

2 Wirtschaftsbericht - Fortsetzung -

2.3 Die Lage

Ertragslage

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit (Vorjahr: 4003 538,18 €) weiterhin positiv entwickelt.	4301910,22€
Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit entfallen mit	138 171,29 €
auf die Verwaltungsmäßige Betreuung und mit	1490263,56€
auf die Baubetreuung.	
Die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von	10703,48€
sind demgegenüber vernachlässigbar.	
Instandhaltung	
Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2016 betrugen	463 800,00 €
Für das Geschäftsjahr 2017 sieht die Instandhaltungsplanung	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Maßnahmen in Höhe von etwa	420 000,00 €

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von 544,1 T € gliedert sich wie folgt:

vor, die durch die in den Mieten enthaltenen Kostenpauschalen gedeckt sind.

	2016	2015	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	847,7 T €	666,1 T €	181,6 T €
Modernisierung/Neubau	- 49,4 T €	-19,3 T €	-30,1 T €
Betreuungstätigkeit	-4,6 T €	-12,6 T €	8,0 T €
Kapitaldisposition	5,1 T €	29,6 T €	-24,5 T €
Sonstiger Bereich	- 240,4 T €	-237,0 T €	-3,4 T €
Steuern von Einkommen und Ertrag	-14,3 T €	-14,3 T €	0,0 T €
Jahresüberschuss	544,1 T €	412,5 T €	131,6 T €

Das Ergebnis (vor Instandhaltungskosten) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 221,3 T € erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg der Sollmieten, der durch den Erstbezug des Anwesens »Plato-Wild-Straße« bedingt ist; dem stehen auf Grund der getätigten Investitionen höhere Abschreibungen gegenüber. Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, die nur liquiditätswirksame Größen berücksichtigt, schließt mit einem Überschuss von 1044,9 T € ab.

Der Betreuungsbereich umfasst die Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung. Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierten Verwaltungsleistungen und Bauzeitenzinsen Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen gegenüber.

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

Das Ergebnis im sonstigen Bereich resultiert insbesondere aus erhaltenen Kapitalnachlässen für Studentenwohnheime sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen; dem stehen insbesondere ungedeckte Verwaltungskosten gegenüber.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage Die Ertragslage ist zufriedenstellend.



Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,2 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 2,5 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Das Verhältnis von Eigenkapital zu Fremdkapital beträgt 52,0 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber

anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. für 10 Jahre gesichert.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich insbesondere aufgrund von Darlehensvalutierungen zur Finanzierung des Neubaus der Gemeinschaftsunterkunft in Regenstauf. Planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen werden dadurch nicht sichtbar.

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2016	2015
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2041,5 T €	4722,8 T €
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1777,5 T €	1578,5 T €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-129,3 T €	-4995,1 T €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1674,7 T €	735,3 T €
Zahlungswirksame Veränderungen	3 322,9 T €	-2681,3 T €
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	5 364,4 T €	2 041,5 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 3 322,9 T €.

Die Liquiditätslage unserer 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 2017 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 59 573 097,16 € (31. Dezember 2015) auf 64 141 825,69 € (31. Dezember 2016) gestiegen.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 55 427 677,84 € (Vorjahr: 53 495 806,75 €). Dies entspricht einem Anteil von 86,4% (Vorjahr: 89,8%) der Bilanzsumme. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf Fertigstellungen von Wohnbauten zurückzuführen; dem stehen Abschreibungen gegenüber.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 mit 8 619 026,85 € bilanziert. Der Zugang des Umlaufvermögens ist durch die Zunahme der »Flüssigen Mittel« geprägt; ihm steht ein Rückgang der Unfertigen Leistungen sowie der »Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände« gegenüber.

2 Wirtschaftsbericht - Fortsetzung -

Eigenkapital

12

Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von 21 957 120,60 € beträgt 34,2% der Bilanzsumme (Vorjahr: 21 444 540,30 € bzw. 36,0%). Die Eigenmittel (= Eigenkapital plus Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 38,2% (Vorjahr: 40,2%).

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen und den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe 3 412,0 T € stehen Tilgungen mit 1154,4 T € (davon planmäßige Tilgungen 710,7 T €) gegenüber. Langfristige Investitionen in Höhe von 55 510,9 T € werden durch Eigenmittel (24 467,9 T €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (33 277,5 T €) vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine langfristige Kapitalreserve von 2 234,5 T €.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der Katholischen Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund des überdurchschnittlich guten Wohnungsbestandes, der überwiegend positiven Lage an den örtlichen Wohnungsmärkten und dem hohen Auftragsvolumen im Baubetreuungsbereich positiv. Die solide Eigenkapitalbasis sowie die Identifikation der Gesellschafter mit dem Unternehmen garantieren auch weiterhin eine stabile Entwicklung.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Indikator	Einheit	Istwert 2016	Prognose 2016	Istwert 2015
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,8	1,7	1,7
Eigenmittelrentabilität	in %	2,3	1,8	1,8
Ø Wohnungsnettokaltmiete am 31. Dezember				
(ohne Wohnheime)	in €/qm	7,02	7,00	6,94
Erlösschmälerungen	in T€	29,5	30,0	27,9
Leerstandsquote	in %	1,3	0,5	0,4
Forderungsausfall	in T€	1,8	15,0	13,2
Instandhaltungskosten je m²	in €	11,21	12,00	10,99
Zinsdeckung	in %	15,4	17,0	16,7
Mietenmultiplikator	Faktor	14,7	14,0	13,7
Ergebnis der Hausbewirtschaftung				
(vor Instandhaltung)	in €/qm	37,00	35,00	35,00

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.



3.1. Prognosebericht

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 sind daneben eine Reihe von Standorten für Wohnen mit Betreuungsangebot in der Bauvorbereitung, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen.

In der Hausbewirtschaftung wird das Unternehmen weiterhin die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie die Kundenbindung und Kundengewinnung als Schwerpunkt sehen, um die günstigen Indikatorenwerte zu sichern.

Die Aussagen des Bistums Regensburg zur Ausweitung des Gesellschafterdarlehens als Eigenkapitalersatz ermöglichen eine hohe Bauleistung zur Schaffung neuer attraktiver Bestandswohnungen.

Im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung wird eine Konsolidierung zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit angestrebt. Bei der Baubetreuung ist der Ruf des Unternehmens als Dienstleister für die Kirche so gefestigt, dass momentan eine Fülle neuer Aufträge ohne eigene Akquise generiert wird.

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 1,37 Mio. € gerechnet.

3.2. Risikobericht

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.

Risiken

Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanzund 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 Mieterstruktur (Belegungspraxis der öffentlichen Hand und hoher Altersdurchschnitt) und einigen wenigen Wohnungsteilmärkten (nördliche Oberpfalz).

3.3. Chancenbericht

Durch die Differenzierung des Wohnungsbestandes ([öffentlich-geförderte] Mietwohnungen, Studentenapartments, Wohnungen mit Betreuungsangeboten für ältere Mieter) und dessen regionale Spreizung (mit dem Schwerpunkt in der Stadt Regensburg) ist das Immobilienportfolio des Unternehmens zukunftsfähig aufgestellt, insbesondere auch deshalb, weil ein sehr hoher Anteil der Wohnungen Neubaustandard entspricht und altengerecht und barrierearm ausgestattet ist.

Die weitere Arrondierung des Bestandes durch sukzessiven Verkauf älterer bzw. peripherer Wohnanlagen und die Reinvestition der Verkaufserlöse in neue Wohnungen gewährleisten einen auch in Zukunft attraktiven Wohnungsbestand, gerade auch in ökologischer Hinsicht.

14

4. 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, 28. April 2017

Die Geschäftsführung

Dr. Wolfgang Pfeuffe

Markus Jakob



Bericht des Aufsichtsrates

In der Gesellschafterversammlung am 6. Juli 2016 wurde die Jahresrechnung 2015 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 2016 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 Modernisierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen kann aus eigener Kapitalbildung gedeckt werden. Des Weiteren stehen Reservemittel für zusätzliche wohnungswirtschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Darüber hinaus liegen zur Finanzierung des im vergangenen Jahr begonnenen umfangreichen Programms 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 vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

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

- a) Die Bilanzsumme von 64141825,69 € zum 31. Dezember 2016 und der Jahresüberschuss von 544136,30 € für das Jahr 2016 wird festgestellt.
- b) Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,80 % auf das Stammkapital (1127 000,00 €) in Höhe von insgesamt 31 556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag von 512 580,30 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.
- c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2016 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2017

Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Jahresrechnungen 2016

Aktiva

16

Bilanz		Aktiva
Anlagevermögen	31. Dez. 2016 (€)	31. Dez. 2015 (€)
Immaterielle Vermögensgegenstände	166,89	1054,79
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52 535 310,23	44 760 576,76
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27 285,06	31 254,02
Bauten auf fremden Grundstücken	23 362,36	42 052,24
Technische Anlagen	43 683,63	47 065,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	56 248,53	62 327,44
Anlagen im Bau	2 062 351,56	8 273 199,08
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	676 319,58	275 326,83
	55 424 560,95	53 491 801,96
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	2 950,00	2 950,00
	2 950,00	2 950,00
Anlagevermögen insgesamt	55 427 677,84	53 495 806,75
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2 602 512,83	3 262 059,88
Andere Vorräte	14 225,29	8 2 3 7, 9 8
	2616738,12	3 270 297,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	10 303,33	4 221,89
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	318 160,19	125 089,87
Sonstige Vermögensgegenstände	56 614,46	276 971,90
	385 077,98	406 283,66
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiroguthaben,		
Guthaben bei Kreditinstituten	5 364 417,87	2 041 504,56
Bausparguthaben	252 792,88	250 959,29
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	83 127,38	96 920,60
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11 993,62	11 324,44
	95 121,00	108 245,04
Bilanzsumme	64 141 825,69	59 573 097,16



Passiva

Bilanz		Passiva
Eigenkapital	31. Dez. 2016 (€)	31. Dez. 2015 (€)
Gezeichnetes Kapital	1127000,00	1127000,00
Kapitalrücklage	4 352 037,45	4 352 037,45
Gewinnrücklagen Gesellschaftsvertragliche Rücklagen Andere Gewinnrücklagen	563 500,00 15 370 446,85	563 500,00
Andere dewinniuckiagen	15 933 946,85	14 989 495,52 15 552 995,52
Bilanzgewinn Jahresüberschuss	544136,30	412 507,33
Eigenkapital insgesamt	21 957 120,60	21 444 540,30
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	349 733,00	402 083,00
Steuerrückstellungen	14268,00	14268,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2 542 524,35	2 542 524,35
Sonstige Rückstellungen	192 680,32	197 684,44
	3.099.205,67	3.156.559,79
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24 515 961,95	25 521 981,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7 176 609,66	4073 220,75
Erhaltene Anzahlungen	2 624 102,72	3 087 616,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 571,17	5 3 9 6 , 9 4
Sonstige Verbindlichkeiten	951 615,30 2 514 797,21	938 026,74 15 122,64
davon aus Steuern	(4 474,32)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(3 149,97)	(2 947,60)
	37 786 658,01	33 641 365,04
Rechnungsabgrenzungsposten	1 298 841,41	1330632,03
Bilanzsumme	64 141 825,69	59 573 097,16

19

Jahresrechnungen 2016

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse	(€)	(€)
aus der Hausbewirtschaftung aus Betreuungstätigkeit aus anderen Lieferungen und Leistungen	4 301 910,22 1 628 434,85 10 703,48	4003538,18 236560,14 10380,54
	5 941 048,55	4250478,86
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestin Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leist		758 876,25
Andere aktivierte Eigenleistungen	268 357,83	63 837,34
Sonstige betriebliche Erträge	244 671,38	206 305,42
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Für Hausbewirtschaftung Für andere Lieferungen und Leistungen	1 686 721,09 1 067 561,93 2 754 283,02	1508 054,31 974 704,39 2482 758,70
Rohergebnis	3 040 247,69	2796739,17
Personalaufwand Löhne und Gehälter Soziale Abgaben und Aufwendungen für	446 472,60	422 755,03
Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	111 032,67 (6 860,00)	112 843,53 (13 603,52)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	557 505,27	535 598,56
des Anlagevermögens und Sachanlagen	968 215,85	889 264,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	361 853,67	264 679,86
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	98,50 5 770,82 (816,34)	98,50 30 537,77 <i>(976,94)</i>
	5 869,32	30 636,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	600 137,92 (11 029,88)	648 465,45 (51 714,34)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14 268,00	14268,00
Ergebnis nach Steuern	544 136,30	475 099,02
Sonstige Steuern	0,00	62 591,69
Jahresüberschuss	544 136,30	412 507,33

2016

2015

Anhang

Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 Fassung vom 17. Juli 2015. 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 in Anspruch.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstige betriebliche Erträge nicht vergleichbar (siehe Erläuterungen zu den Umsatzerlösen).

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 mit 80 Jahre Nutzungsdauer linear 1,25 % für Aufzugs- und Heizungsanlagen (bis Fertigstellung 31. Dezember 1989) 3,00 % für Einbaumöblierung

(bis Fertigstellung 31. Dezember 1990)	7,50%
für Außenanlagen	
(ab Fertigstellung 1. Januar 1990)	5,00%
für Garagen	
(ab Fertigstellung 1.Januar 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 erfolgen linear auf die Anschaffungskosten. Die Höhe richtet sich nach der Nutzungsdauer. Die Abschreibungssätze liegen bei 10% bis 33%. Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 150,01 € und 1000,00 € netto) werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Anlagen im Bau

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs-/Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2016 wurden eigene Verwaltungskosten bei den Herstellungskosten aktiviert. Zudem wurde das Wahlrecht gem. § 255 Abs. 3 HGB zur Aktivierung der Bauzeitenzinsen in Höhe von 5 769,58 € in Anspruch genommen.

Bauvorbereitungskosten, geleistete AnzahlungenDie Bewertung erfolgt in Höhe der erbrachten Leis-

Die Bewertung erfolgt in Hohe der erbrachten Leis tungen.

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 werden nach der FIFO-Methode (First-In-First-Out) bewertet.

Fortsetzung Seite 22

20

Anhang

Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

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

Insgesamt			davon Restlauf							
(€)	Vorjahreswert (€)		Vorjahreswert (€)	1 bis 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)		Vorjahreswert (€)	gesichert (€)	Vorjahreswert (€)	Art der Sicherung
24 515 961,95	(25 521 981,95)	762 952,30	(709 296,71)	3 050 341,08	(2 988 545,59)	20 702 668,57	(21 824 139,75)	24 515 961,95	(25 521 981,95)	Grundpfandrechte
7176609,66	(4 073 220,75)	399 572,03	(196 611,09)	1924654,25	(817 240,15)	4852383,38	(3 059 369,51)	2 028 609,66	(4 073 220,75)	Grundpfandrechte
2 624 102,72	(3 087 616,02)	2 624 102,72	(3 087 616,02)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	_
3 571,17	(5 396,94)	3 571,17	(5 396,94)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	_
951615,30	(938 026,74)	951615,30	(938 026,74)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	_
2 514 797,21	(15 122,64)	2514797,21	(15 122,64)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	_
37 786 658,01	(33 641 365,04)	7 256 610,73	(4 952 070,14)	4974995,33	(3 805 785,64)	25 555 051,95	(24 883 509,26)	26 544 571,61	(29 595 202,70)	
	(€) 24515961,95 7176609,66 2624102,72 3571,17 951615,30 2514797,21	(€) Vorjahreswert (€) 24515961,95 (25521981,95) 7176609,66 (4073220,75) 2624102,72 (3087616,02) 3571,17 (5396,94) 951615,30 (938026,74) 2514797,21 (15122,64)	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) 24515 961,95 (25 521 981,95) 762 952,30 7176 609,66 (4073 220,75) 399 572,03 2624102,72 (3087616,02) 2624102,72 3571,17 (5396,94) 3571,17 951 615,30 (938 026,74) 951 615,30 2514 797,21 (15122,64) 2514 797,21	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 24515 961,95 (25 521 981,95) 762 952,30 (709 296,71) 7176 609,66 (4 073 220,75) 399 572,03 (196 611,09) 2624 102,72 (3 087 616,02) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 3 571,17 (5 396,94) 3 571,17 (5 396,94) 951 615,30 (938 026,74) 951 615,30 (938 026,74) 2 514 797,21 (15 122,64) 2 514 797,21 (15 122,64)	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 1 bis 5 Jahre (€) 24 515 961,95 (25 521 981,95) 762 952,30 (709 296,71) 3 050 341,08 7 176 609,66 (4 073 220,75) 399 572,03 (196 611,09) 1 924 654,25 2 624 102,72 (3 087 616,02) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 0,00 3 571,17 (5 396,94) 3 571,17 (5 396,94) 0,00 951 615,30 (938 026,74) 951 615,30 (938 026,74) 0,00 2 514 797,21 (15 122,64) 2 514 797,21 (15 122,64) 0,00	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 1 bis 5 Jahre (€) Vorjahreswert (€) 24 515 961,95 (25 521 981,95) 762 952,30 (709 296,71) 3 050 341,08 (2 988 545,59) 7 176 609,66 (4 073 220,75) 399 572,03 (196 611,09) 1 924 654,25 (817 240,15) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 0,00 (0,00) 3 571,17 (5 396,94) 3 571,17 (5 396,94) 0,00 (0,00) 951 615,30 (938 026,74) 951 615,30 (938 026,74) 0,00 (0,00) 2 514 797,21 (15 122,64) 2 514 797,21 (15 122,64) 0,00 (0,00)	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 1 bis 5 Jahre (€) Vorjahreswert (€) über 5 Jahre (€) 24 515 961,95 (25 521 981,95) 762 952,30 (709 296,71) 3 050 341,08 (2 988 545,59) 20 702 668,57 7 176 609,66 (4 073 220,75) 399 572,03 (196 611,09) 1 924 654,25 (817 240,15) 4 852 383,38 2 624 102,72 (3 087 616,02) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 0,00 (0,00) 0,00 3 571,17 (5 396,94) 3 571,17 (5 396,94) 0,00 (0,00) 0,00 951 615,30 (938 026,74) 951 615,30 (938 026,74) 0,00 (0,00) 0,00 2 514 797,21 (15 122,64) 2 514 797,21 (15 122,64) 0,00 (0,00) 0,00	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 1 bis 5 Jahre (€) Vorjahreswert (€) über 5 Jahre (€) Vorjahreswert (€) 24515 961,95 (25 521 981,95) 762 952,30 (709 296,71) 3 050 341,08 (2 988 545,59) 20 702 668,57 (21 824 139,75) 7 176 609,66 (4 073 220,75) 399 572,03 (196 611,09) 1 924 654,25 (817 240,15) 4852 383,38 (3 059 369,51) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 0,00 (0,00) 0,00 (0,00) 3 571,17 (5 396,94) 3 571,17 (5 396,94) 0,00 (0,00) 0,00 (0,00) 951 615,30 (938 026,74) 951 615,30 (938 026,74) 0,00 (0,00) 0,00 (0,00) 2514 797,21 (15 122,64) 2514 797,21 (15 122,64) 0,00 (0,00) 0,00 (0,00)	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 1 bis 5 Jahre (€) Vorjahreswert (€) über 5 Jahre (€) vorjahreswert (€) gesichert (€) 24 515 961,95 (25 521 981,95) 762 952,30 (709 296,71) 3050 341,08 (2988 545,59) 20 702 668,57 (21 824 139,75) 24 515 961,95 7 176 609,66 (4073 220,75) 399 572,03 (196 611,09) 1924 654,25 (817 240,15) 4852 383,38 (3 059 369,51) 2 028 609,66 2 624 102,72 (3 087 616,02) 2 624 102,72 (3 087 616,02) 0,00 (0,00) 0,00 (0,00) 0,00 </td <td>(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 1 bis 5 Jahre (€) Vorjahreswert (€) über 5 Jahre (€) vorjahreswert (€) Vorjahre</td>	(€) Vorjahreswert (€) unter 1 Jahr (€) Vorjahreswert (€) 1 bis 5 Jahre (€) Vorjahreswert (€) über 5 Jahre (€) vorjahreswert (€) Vorjahre

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts-	Abgänge	Umbu- chungen (+/–)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Abschrei- bungen	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbu- chungen (+/–)	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen	Buchwert
	1. Jan. 2016 (€)	jahres (€)	(€)	(€)	(€)	31. Dez. 2016 (€)	1.Jan.2016 (€)	(€)	(€)	(€)	(€)	31. Dez. 2016 (€)	31. Dez. 2016 (€)
Immaterielle Vermögensgegenstände	2 806,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2 806,47	1 751,68	887,90	0,00	0,00	0,00	2 639,58	166,89
Sachanlagen Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	59 170 837,66	267 019,93	0,00	8 421 105,89	0,00	67 858 963,48	14 410 260,90	913 392,35	0,00	0,00	0,00	15 323 653,25	52 535 310,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91712,30	0,00	0,00	0,00	0,00	91 712,30	60 458,28	3 968,96	0,00	0,00	0,00	64 427,24	27 285,06
Bauten auf fremden Grundstücken	423 092,24	0,00	0,00	0,00	0,00	423 092,24	381 040,00	18 689,88	0,00	0,00	0,00	399 729,88	23 362,36
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	745 817,32	22 149,15	25 357,76	0,00	0,00	742 608,71	683 489,88	27 894,80	25 024,50	0,00	0,00	686 360,18	56 248,53
Technische Anlagen	67 543,71	0,00	0,00	0,00	0,00	67 543,71	20 478,12	3 381,96	0,00	0,00	0,00	23 860,08	43 683,63
Anlagen im Bau	8 273 199,08	2 210 258,37	0,00	-8 421 105,89	0,00	2 062 351,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 062 351,56
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	275 326,83	400 992,75	0,00	0,00	0,00	676 319,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	676 319,58
	69 047 529,14	2 900 420,20	25 357,76	0,00	0,00	71 922 591,58	15 555 727,18	967 327,95	25 024,50	0,00	0,00	16 498 030,63	55 424 560,95
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	2 950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00 2 950,00
	2 950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	2 950,00 0,00
Anlagevermögen insgesamt	69.053.285,61	2.900.420,20	25.357,76	0,00	0,00	71 928 348,05	15 557 478,86	968 215,85	25 024,50	0,00	0,00	16 500 670,21	55 427 677,84

Anhang

Allgemeine Angaben - Fortsetzung von Seite 19 -

Geldbeschaffungskosten

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

Rückstellungen

22

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 785 211,43 € (Vorjahr: 721 720,69 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderunaen

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 Sachverständigengutachten 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 (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 4,01% (Stand: 12/2016; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen sind mit 2,5 % berücksichtigt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (3,24%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (4,01%) ergibt einen Betrag in Höhe von 41336 €. 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 zum 1. Januar 2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten »Sonstige betriebliche Erträge« ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 33,9 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 63,0 T€ enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel nachfolgend dargestellt.

Gesellschafterdarlehen

Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 5 148 000,00 € (Posten »Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern«).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Angesetzt wird das vom Gesellschafter Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V. als Mietvorauszahlung erhaltene Grundstück in der Plato-Wild-Straße in Regensburg. Nach Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück im Jahr 2016 erfolgt jetzt die Rückführung über einen Zeitraum bis 2039.

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus der Verpachtung von Wandflächen, für Schlüsselverkäufe sowie sonstiger erbrachter Dienstleistungen unter »Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen« ausgewiesen. Die Position »Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leis-

Sonstige Angaben

tungen« und »Sonstige betriebliche Erträge« sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

Umsatzerlöse

4251,6 T€ Sonstige betriebliche Erträge 205,2 T €

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtsjahr sind außergewöhnliche Erträge aus der Gewährung von Kapitalnachlässen (159,0 T€) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (53,3 T€) angefallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 39,9 T € angefallen, die die Abfindungszahlungen ausscheidender Mitarbeiter betreffen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Aus Bauverträgen für ein im Bau befindliches Objekt bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf 534,0 T€. Dem stehen offene Kreditzusagen von 1 700,0 T€ gegenüber.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag wurde aus dem Bestand eine Wohnanlage mit 24 Wohnungen in Mitterteich verkauft. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist voraussichtlich am 1. Juni 2017.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung)

kaufmännische Mitarbeiter/innen

6 VZ 3 TZ

technische Mitarbeiter/innen

1 VZ 0 TZ

- Hausbetreuer/innen, Reinigungskräfte etc. 1 VZ 0 TZ Außerdem wurden ein Auszubildender und 12 Minijober beschäftigt. Weiteres Personal sowie die Geschäftsführung stellt der Geschäftsbesorger.

Mitglieder der Geschäftsführung

- Ludwig Gareis, Memmelsdorf/Ofr., Betriebswirt (HWL) - bis 31. Dezember 2016
- Dr. Wolfgang Pfeuffer, Bamberg, Diplom-Volkswirt – ab 1. Januar 2017
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Regensburg, 28. April 2017

Die Geschäftsführung

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2016 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2016

Regensburg, Plato-Wild-Straße: Neubau von 39 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten

Bauüberhang Ende 2016

- Regenstauf-Spindlhof;
- Georg-Hettenkofer-Straße: Erschließung eines Wohnquartiers für eine Gemeinschaftsunterkunft und Wohnungen
- Regenstauf-Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße:
 Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge *)

Geplante Baubeginne 2017

- Eschenbach, Marienplatz: Umbau eines Pfarrheims in 14 öffentlich geförderte Mietwohnungen *)
- Neustadt a. d. Waldnaab, Johann-Dietl-Straße:
 Neubau von 24 freifinanzierten Wohneinheiten
 »Betreutes Wohnen«
- Regensburg-Burgweinting, Lotte-Branz-Straße:
 Neubau von 26 öffentlich geförderten Mietwohnungen *)
- Schwandorf, Lampartstraße: Neubau von 9 öffentlich geförderten Mietwohnungen*)
- Sünching, Krankenhausstraße:
 Neubau von 12 freifinanzierten Wohneinheiten
 »Betreutes Wohnen«
- Tirschenreuth, Koloman-Maurer-Straße:
 Schaffung von 10 freifinanzierten »Altenwohnungen« mit Gemeinschaftsraum
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße:
 Errichtung von 20 freifinanzierten »Pflegewohnungen«, einer Tagespflege und Büros für soziale Dienste *)

Planungen 2017 ff.

- Landshut, Nikolastraße: Neubau von ca. 30 öffentlich geförderten Mietwohnungen **)
- Regensburg, Boessnerstraße:
 Errichtung von ca. 36 Wohneinheiten als »Pflegewohnungen« bzw. im »Betreuten Wohnen« und einer Tagespflege *)
- Regenstauf-Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße:
 Errichtung von ca. öffentlich geförderten 60 Wohnungen *)
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße:
 Errichtung von 15 freifinanzierten Einheiten
 »Betreutes Wohnen«

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2016

- Regensburg, Puricellistraße:
 Umbau der Schwimm- und Turnhalle des Pater-Rupert-Mayer-Zentrums
- Regensburg, Niedermünstergasse 4:
 Dachsanierung sowie Einbau je einer Wohnung im ersten und zweiten Oberschoss
- Riedenburg, St.-Anna-Platz:
 Sanierung der technischen Anlagen der Mädchenrealschule »St. Anna«
- Straubing, Pfarrplatz: Innenrenovierung Basilika St. Jakob

Machbarkeitsstudien / Voruntersuchungen

- Cham, Bürgermeister-Vogel-Straße 3:
 Neubau einer koedukativen Realschule
- Laberweinting, Eitting: Sanierung der Filialkirche
- Oberroning, Klosterweg:
 Generalsanierung / Neubau der Real- und Mittelschule
- Regensburg, Obermünsterplatz:
 Sanierung des Diözesanzentrums Obermünster und des Jugendheimes
- Regensburg, Unter den Schwibbögen:
 Umbau von Räumen zu Büroarbeitsplätzen
- Straubing, Am Platz:
 Sanierung der Kirche »St. Veit«

Bauüberhang Ende 2016

- Amberg, Deutsche Schulgasse:
 Brandschutzmaßnahmen an den Dr.-Johanna-Decker-Schulen
- Amberg, Katharinenfriedhofstraße:
 Statische Instandsetzung und Außensanierung
 (1. Bauabschnitt) der Friedhofskirche St. Katharina
- Landshut, Schlachthofstraße:
- Sanierung Mietwohngebäude
- Regensburg, Helenenstraße:
- Restsanierung Bestandsgebäude St. Marienschulen
- Regensburg, Johann-Hösl-Straße:
 Sanierung der Bischof-Wittmann-Schule
- Regensburg, Puricellistraße:
 Neubau Heizzentrale
- Finanzierung mit eigenkapitalersetzenden Mitteln der Diözese Regensburg – Mittel sind genehmigt
- **) Finanzierung mit eigenkapitalersetzenden Mitteln der Diözese Regensburg – Mittel sind geplant

- Regensburg, Puricellistraße:
 Wohnbebauung
- Regensburg, Reichsstraße:
 Generalsanierung Gymnasiums / Internats Regensburger Domspatzen
- Regensburg, Speichergasse:
 Umnutzung zu Büroräumen des Bischöflichen
 Baureferat
- Regensburg, St. Petersweg:
 Nutzungsänderung einer Wohnung als Teil des Bischöflichen Zentralarchivs

Geplante Baubeginne 2017

- Regensburg, Obermünsterplatz:
 Sanierung Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Obermünsterplatz:
 Sanierung Turm Obermünsterkirche
- Regensburg, Unter den Schwibbögen:
 Umbau von Räumen zu Büroarbeitsplätzen
- Roding: Sanierung der Josefi-/Anna-Kapelle
- Straubing, Am Platzl:
 Außenrenovierung der Kirche »St. Veit«
- Wackersdorf, Markplatz:
 Neubau des Pfarrhauses (Pfarrei »St. Stephanus«)
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße:
 Neubau Altenheim »St. Konrad«
- Ergolding, Lindenstraße,
 Innenrenovierung der Filialkirche St. Petrus

Planungen 2017 ff.

- Abensberg, Offenstetten, Cabrinihaus:
 Umbau und Erweiterung Cabrinischule, Privates
 Förderzentrum
- Amberg, Katharinenfriedhofstraße:
 Innensanierung (2. Bauabschnitt) der Friedhofskirche St. Katharina
- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße:
 Wallfahrtskirche Maria Schnee Dachsanierung
- Cham, Bürgermeister-Vogel-Straße:
 Neubau einer koedukativen Realschule
- Klardorf, Am Mühlgraben:
 Pfarrei »St. Georg«
 Neubau Pfarr- und Jugendheim

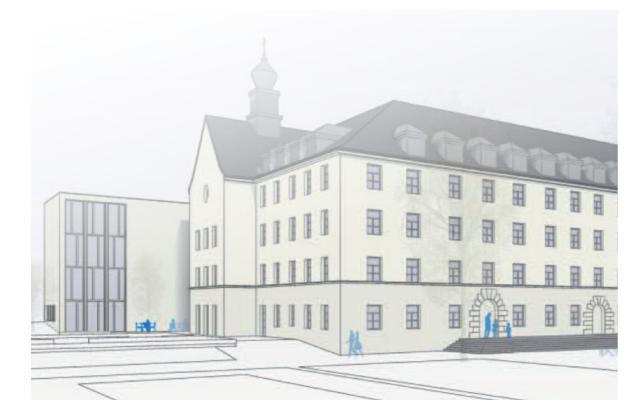
- Neutraubling:
- Neubau »St. Vincent-Schule«
- Nittendorf-Penk, Löweneckstraße:
 Sanierung »Penker Kircherl«
- Oberroning, Klosterweg:
- Generalsanierung/Neubau der Real- und Mittelschule
- Pielenhofen, Klosterstraße:
 Pfarrei »Mariä Himmelfahrt« Pfarrhof/Bruder-Konrad-Haus zur Sanierung/Errichtung eines Pfarrheimes/Pfarrsaales
- Regensburg, Obermünsterplatz:
 Sanierung Jugendheim Obermünster
- Regensburg, Wittelsbacher Straße:
 Errichtung von ca. 40 Wohnungen
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße:
 Neubau Kindergarten und Wohnungen
 »St. Wolfgang«
- Regensburg, Domstraße:
 Barrierefreie Erschließung Emporen St. Ulrichkirche
- Regensburg Burgweinting, Franz-Josef-Strauß-Allee: Neubau Depot der Diözese Regensburg
- Regenstauf-Spindlhof, Spindlhofstraße:
 Machbarkeitsstudie Bettenhaus Schloß Spindlhof
- Riedenburg, St.-Anna-Platz:
 Teilsanierung der Mädchenrealschule »St.Anna«
- Roding, Kirchplatz:Renovierung Pfarrkirche »St. Pankratius«,2. Bauabschnitt
- Straubing, Regensburger Straße: Generalsanierung Bildungsstätte »St. Wolfgang«



Projektbilder

26

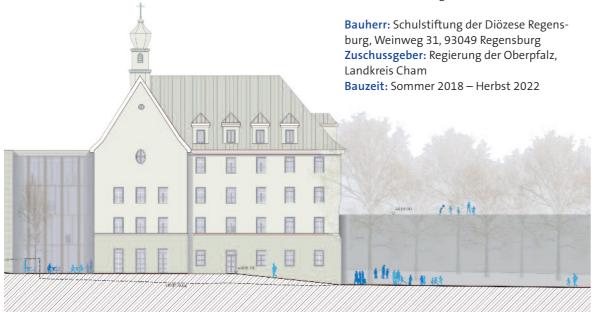
Cham **Koedukative Realschule**



Koedukative Realschule

Bürgermeister-Vogel-Straße 3, 93413 Cham

Neubau/Sanierung



Neutraubling St. Vincent-Schule





St.-Vincent-Schule

Haidauer Straße, 93073 Neutraubling

Neubau

Bauherr: Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e.V., Orleanstraße 2a, 93055 Regensburg Zuschussgeber: Regierung der Oberpfalz Bauzeit: Herbst 2018 – Herbst 2020

Projektbilder

Regensburg Jugendheim (Obermünsterplatz)



Jugendheim

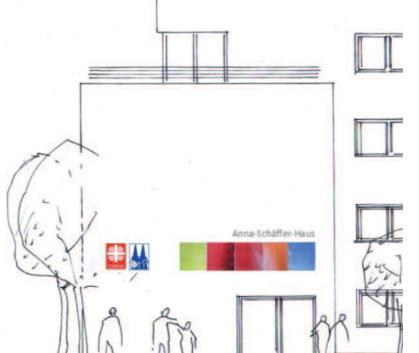
Obermünsterplatz 10, 93047 Regensburg

Generalsanierung und Neubau

Bauherr: Bischöflicher Stuhl, vertreten durch die Bischöfliche Administration, Erhardigasse 4, 93047 Regensburg **Bauzeit:** Frühjahr 2018 – Ende 2019

Regensburg Anna-Schäffer-Haus (Plato-Wild-Straße)





Anna-Schäffer-Haus

Plato-Wild-Straße 37–41, 93053 Regensburg

Neubau

Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Großprüfening 7, 93049 Regensburg Größe: 39 Wohnungen / 2243 m² Wohnfläche sowie 475 m² Nutzfläche Besonderheiten: KfW-70-Standard / barrierfrei Investitionssumme: 7,3 Millionen Euro Bauzeit: Sommer 2014–Januar 2016

Projektbilder

30

Regensburg Wohnbebauung (Puricellistraße)





Vier Mietwohngebäude mit Tiefgarage und Heizzentrale Puricellistraße, 93049 Regensburg

Neubau

Bauherr (Wohnungen): Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob / Bischöfliche Knabenseminarstiftung der Diözese Regensburg, Niedermünstergasse 1, 93047 Regensburg Bauherr (Heizzentrale): FIDES Beteiligungsund Verwaltungsgesellschaft mbH, Erhardigasse 4, 93047 Regensburg Größe: 96 Mietwohnungen Richtfest: 11. Juli 2016 Bauzeit: Februar 2015 – Juni 2017

Regenstauf (Spindlhof) Gemeinschaftsunterkunft





${\bf Gemeinschaftsunterkunft}$

Georg-Hettenkofer-Straße 23 – 26, 93128 Regenstauf

Neubau

Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Großprüfening 7, 93049 Regensburg Baufertigstellung: März 2017 Einweihung/Segnung: 21. Juni 2017

Projektbilder

32

Wackersdorf Pfarrhaus (Pfarrei St. Stephanus)





Pfarrhaus (Pfarrei St. Stephanus)

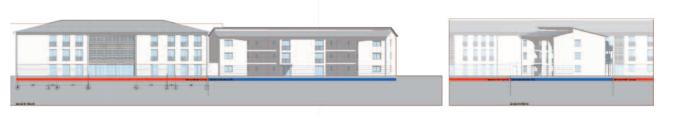
Marktplatz 6, 92422 Wackersdorf

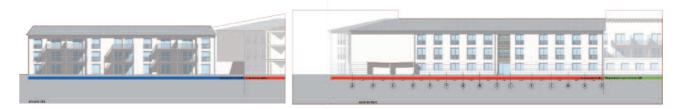
Neubau

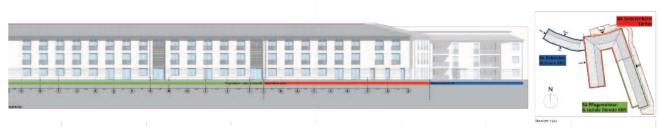
Bauherr: Katholische Kirchenstiftung St. Stephanus, Marktplatz 6, 92422 Wackersdorf Zuschussgeber: Diözese Regensburg Bauzeit: Frühjahr 2017 – Sommer 2018

Projektbilder

Weiden/OPf Senioren- und Familienzentrum St. Konrad









Alten- und Pflegeheim, Pflegewohnen und Räume für Soziale Dienste sowie Tagespflege und Betreutes Wohnen

Heinrich-von-Kleist-Straße 2, 92637 Weiden

Neubau

Bauherren: Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V., Von-der Tann-Straße 7, 93047 Regensburg und Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Großprüfening 7, 93049 Regensburg Baubeginn: Frühjahr 2018



Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH

Impressum

Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH

Großprüfening 7 · 93049 Regensburg
Telefon 0941/396 08-0 · Telefax 0941/396 08-20 www.kws-regensburg.de · mail@kws-regensburg.de

Verantwortlich · Dr. Wolfgang Pfeuffer und Markus Jakob

Layout/Design · Keysselitz GmbH,
Kapuzinerstraße 25, 80337 München
Auflage · 450

Druck

· Stolz Druck GmbH Unterholzener Straße 25, 94360 Mitterfels