Geschäftsbericht 2017

Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

Verwaltungsgebäude

Katholisches Wohnungsbau- und

Siedlungswerk der Diözese

Regensburg GmbH

Großprüfening 7,

93049 Regensburg

Inhalt

Vorwort 5

Lagebericht
1. Grundlagen des Unternehmens 6
2. Wirtschaftsbericht 6
2.1. Rahmenbedingungen
2.2. Geschäftsverlauf
2.3. Lage
2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren
3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 13
3.1. Prognosebericht
3.2. Risikobericht
3.3. Chancenbericht
4. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 14

Bericht des Aufsichtsrats 15

Jahresabschluss 2017 16
Aktiva
Passiva
Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang 19

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2017 ff. 24

Aktuelle Projekte 28

Impressum / Bildnachweis 39

Mehrgenerationen-
Wohnen
Kirchfeldallee 59,
93055 Regensburg-
Burgweinting

Betreutes Wohnen
Schwabenstr. 53,
93128 Regenstauf

Mietwohngebäude
Rilkestr. 33/35/37,
93049 Regensburg

Vorwort

Jeder Mensch braucht ein Zuhause

„Jeder Mensch braucht ein Zuhause“ - darunter verstehen die in einer aktuellen repräsentativen Studie der Caritas befragten Personen zuerst zwei Grundbedürfnisse: eine bezahlbare und eine warme Wohnung. Soziale Komponenten, wie ausreichend Wohnraum, sind für die Hälfte der Befragten von großer Bedeutung.

Hohe Wohnkosten stellen für 79 Prozent der Befragten ein erhebliches Armutsrisiko dar. Drei Viertel der Studienteilnehmer(innen) gehen davon aus, dass die Entwicklung von Kindern beeinträchtigt wird und die Wohnkosten zu einer räumlichen Trennung von armen und reichen Menschen führt. Außerdem geben 74 Prozent der Befragten an, dass zu hohe Wohnkosten die Gefahr von Obdachlosigkeit erhöhen. Um bezahlbares Wohnen sicherzustellen, sollte die Politik Maßnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus ergreifen: Dies fordern 84 Prozent der Befragten der Studie.

Was die Befragten der Studie angaben, das steht beim KWS Regensburg seit der Unternehmensgründung vor rund 70 Jahren im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit: die Unterstützung von Wohnungssuchenden, denen auf dem „freien Wohnungsmarkt“ diverse Barrieren entgegenstehen.

Unser aktuelles Bauprogramm steht stellvertretend hierfür: solide ausfinanziert durch finanzielle Zusagen der Diözese Regensburg und immer mit dem Blick auf die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden. Ein Wohnungsmix bestehend aus barrierefreien Wohnungen (in der Regel mit Betreuungsangebot) für Senioren, Mietwohnungen für Familien mit Kindern, Wohnheimplätze für Studierende sowie allgemein bezahlbarer Wohnraum reiht sich nahtlos in unseren bereits bestehenden Wohnungsbestand ein. Eine im vergangenen Jahr fertiggestellte Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge komplettiert unser Portfolio.

Wir konzentrieren uns in unserem Schaffen nicht nur auf den Ballungsraum Regensburg, sondern haben auch die ländlichen Gebiete des Bistums Regensburg im Blick. Dazu brauchen wir die Hilfe unserer kirchlichen Partner. Die Diözese Regensburg, aber auch die örtlichen Kirchenstiftungen stellen uns entsprechendes Bauland (überwiegend im Erbbaurecht) zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Darüber sind wir dankbar. Nur so können wir Projekte entwickeln, deren Renditen in der Regel unter den marktüblichen Werten liegen.

Ziel unseres wohnungswirtschaftlichen Handelns ist es, für Menschen unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlichen sozialen Status ein Zuhause zu schaffen; ein Zuhause, in dem sich jeder wohlfühlen und leben kann.
Denn: Jeder Mensch braucht ein Zuhause!

Markus Jakob Maximilian Meiler

Lagebericht

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	31.000,00 €
Stammkapital insgesamt	**1.127.000,00 €**

Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes sowie die Baubetreuung von kirchlichen Rechtsträgern 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 Hypobank e.G., München	2.800,00 €

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort.

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken haben im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum.

Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland.
Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik in Deutschland nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen.
Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.
Immer weniger schutzsuchenden Flüchtlingen gelingt es, Deutschland zu erreichen. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Mietwohngebäude

Rembrandtstr. 1 + 3,

93093 Donaustauf

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %).
Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts.
In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.
Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an. Weiterhin ging im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigung von Wohnheimen deutlich zurück.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr.
Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.
Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden.
Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.
Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte.
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. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.
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 2017/2018", GdW Information 155, Januar 2018 (auszugsweise)

Regionale Rahmenbedingungen

Die in den letzten Jahren starken Zuwanderungsströme vor allem aus dem Ausland ins wirtschaftsstarke Bayern wurden in der Wanderungsanalyse für die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2034 des Bayerischen Landesamtes für Statistik ebenso berücksichtigt, wie die sich kontinuierlich vergrößernde negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen. Zum zweiten Mal in Folge kommt die Bevölkerungsvorausberechnung damit zu langfristig höheren Einwohnerzahlen als die vorhergehende. Demnach steigt die Einwohnerzahl Bayerns noch bis zum Jahr 2031 weiter an.

Studentenwohnanlage

J. M. Sailer,

Lessingstr. 2+4,

93049 Regensburg

Der langfristige Trend bei der Haushaltsentwicklung zeigt im Freistaat nach oben. Aufgrund der höheren Annahmen bei der Zuwanderung aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland liegt die aktuelle Bevölkerungsprognose und damit auch die Haushaltsprognose deutlich über den Werten der Vorjahresberichte. Eine höhere Zuwanderung führt aber nicht nur zu mehr Einwohnern und damit direkt zu mehr Haushalten, sondern sie verändert auch deren Altersstruktur. Vor allem, wenn mehr junge, kinderlose Erwachsene zuziehen, steigt die Zahl der Haushalte daher zusätzlich auch indirekt, weil diese Menschen in kleineren Haushalten wohnen.

In Niederbayern und in der Oberpfalz wird die Wohnungsnachfrage in Mehrfamilienhäusern – abweichend von früheren Prognosen – künftig nicht absinken, sondern um etwa 1,5 Prozent zulegen. Gleichwohl ist der Neubau hier noch kräftiger gewachsen.
Die Industrie in der Region liegt auf einem Dauerhoch, das ergibt die Konjunkturumfrage der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim unter 300 Mitgliedsfirmen, die insgesamt 60.000 Arbeitsplätze stellen. Ähnlich gut geht es dem Baugewerbe und den unternehmensnahen Dienstleistern. Die Unternehmen im IHK-Bezirk arbeiten auf Hochtouren. 54 Prozent der Befragten schätzen ihre aktuelle Geschäftslage als gut ein, 40 Prozent zeigen sich zufrieden. Gründe dafür liegen im deutlichen Anstieg der inländischen Aufträge und in den längeren Auftragsreichweiten im Bau und in der Industrie. Eine vergleichbar hohe Kapazitätsauslastung zeigte sich letztmals im Jahr 2012. In den europäischen Raumdimensionen definiert die Region ihre eigene Identität.

Der Standort zwischen den Metropolregionen Nürnberg, München, Wien und Prag, sowie als Teil der Europaregion Donau-Moldau wird als strategische Chance gesehen, als „Zentrum zwischen den Zentren“ an deren Wachstum teilzuhaben, ohne auf die eigene Profilbildung zu verzichten. Ostbayern ist seit der EU-Osterweiterung zur Drehscheibe zu den neuen Märkten geworden. Der gemeinsame Wirtschaftsraum Ostbayern-Westböhmen entwickelt sich prächtig. Aus der Randlage der Oberpfalz wurde eine 1a-Lage in der Mitte Europas.

Vor diesen Rahmenbedingungen und dem bedarfsorientieren Wohnungsangebot des KWS ist eine zukunftsfähige Unternehmensausrichtung gewährleistet. Sowohl für normalen Wohnraum, als auch für Betreutes Wohnen und MehrGenerationenWohnen besteht in der Diözese Regensburg eine hohe Nachfrage. Lediglich die Wohnstandorte in der nördlichen Oberpfalz bedürfen eines speziellen Augenmerks hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit.

Regensburg genießt nach wie vor eine große Beliebtheit als Studentenstadt. Eine hohe Nachfrage für den Teilbereich des studentischen Wohnens ist somit gesichert. Aufgrund eines guten Modernisierungszustandes und preiswerter Mieten ist auch im Falle von mittelfristig sinkenden Studierendenzahlen mit einer dauerhaften Belegung der beiden im Bestand befindlichen Wohnheime zu rechnen.

Quellen:
„2016/2017 Wohnungsmarkt Bayern“, Bayerische Landesbodenkreditanstalt
„Konjunkturbericht Herbst 2017“, IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
„Der IHK-Bezirk im Profil“, IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim

2.2. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2017 umfasste der eigene Wohnungsbestand

496 Wohnungen,
394 Studentenwohnheimplätze,
100 Plätze in einer Gemeinschaftsunterkunft,
4 gewerbliche und sonstige Einheiten,
152 Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
161 Carports / offene Stellplätze

mit einer Wohn- und Nutzfläche von 40.230,09 m².

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2017 befanden sich nach wie vor die Erschließungsarbeiten für eine Gemeinschaftsunterkunft und ein Wohnquartier in Regenstauf/Spindlhof in der Durchführung. Die Gemeinschaftsunterkunft in Regenstauf/Spindlhof für 100 Flüchtlinge wurde im März 2017 fertiggestellt und an die Regierung der Oberpfalz langfristig als Mieter übergeben.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Zum 01.01.2017 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einer im Geschäftsjahr 2016 verkauften Wohnanlage mit 20 Wohnungen auf einem Erbbaurechtsgrundstück in Regensburg. Ebenso wurde Anfang 2017 eine Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten in Mitterteich veräußert. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten war der 01.06.2017.

Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein bislang im Erbbaurecht befindliches Grundstück in Wiesau erworben, auf dem das KWS eine Wohnanlage mit 44 Wohneinheiten besitzt. Ebenso wurden Grundstücke in Neustadt an der Waldnaab, Tirschenreuth und Eschenbach durch Erwerb in das Anlagevermögen aufgenommen.

Die Grundstücke in Tirschenreuth und Eschenbach verfügen über bestehende Bauten, die nach entsprechenden Um- und Erweiterungsbauten der zukünftigen Wohnnutzung zufließen. Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 2017 Erbbaurechtsverträge für Grundstücke in Schwandorf und Regenstauf zur Bebauung in den Folgejahren mit überwiegend geförderten Wohnungen abgeschlossen.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12.2017 folgende Fremdverwaltungen:

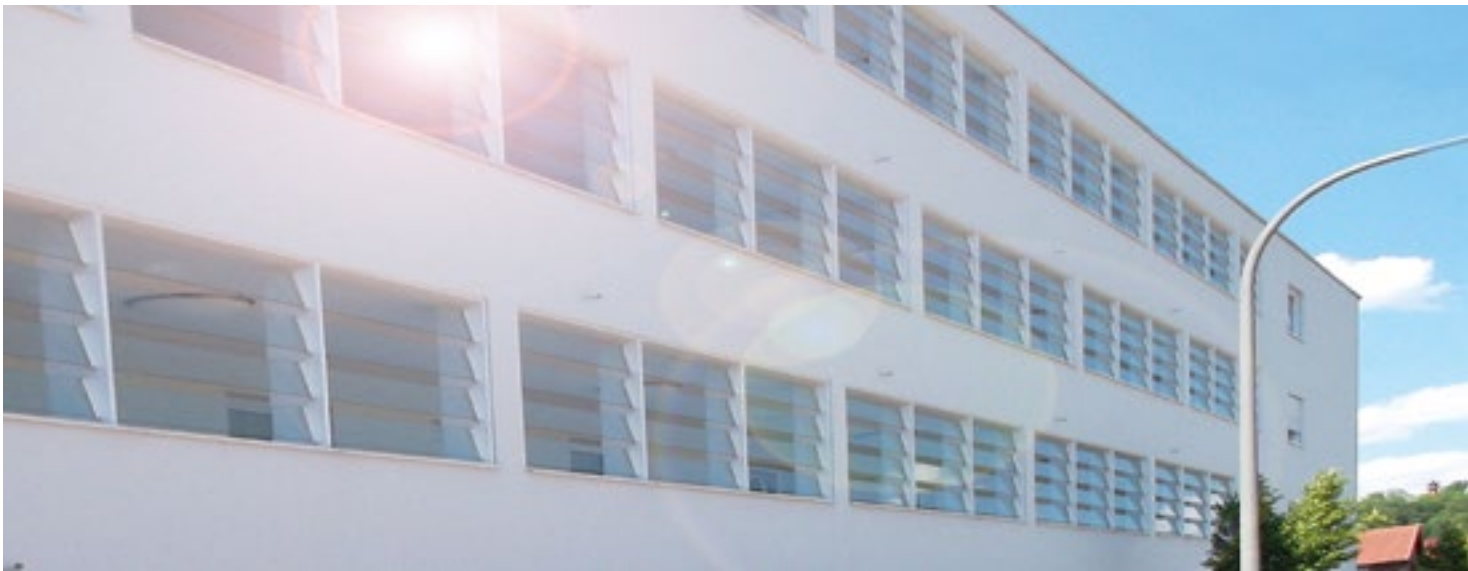
408 Mietwohnungen,
22 Studentenwohnheimplätze,
23 gewerbliche und sonstige Einheiten,
156 Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
62 Carports / offene Stellplätze

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

Zum Jahresende 2017 betrug das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen 1.707.987,61 € (Vorjahr: 1.586.900,28 €). Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betrugen 2017 139.008,37 € gegenüber 138.171,29 € im Vorjahr.

Baubetreuung

Als kirchliches Wohnungsunternehmen ist das KWS als Partner im kirchlichen und caritativen Bereich tätig. Durch das Angebot der wirtschaftlichen Betreuung war im Geschäftsjahr eine hohe Auslastung gegeben.
Betreut wurden zum Bilanzstichtag 51 Projekte mit einem Volumen von etwa 300 Mio. €. Die Betreuungserlöse im abgelaufenen Jahr lagen bei 707.935,90 €. Der Auftragsbestand für die Jahre 2018 und 2019 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.

2.3. Lage

Ertragslage

Umsatzerlöse
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 4.508.095,93 € (2016: 4.301.910,22 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Umsätze aus der Betreuungstätigkeit entfallen mit 139.008,37 € auf die Verwaltungsmäßige Betreuung und mit 707.935,90 € auf die Baubetreuung.

Instandhaltung
Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2017 betrugen 419,2 T€. Für das Geschäftsjahr 2018 sieht die Instandhaltungsplanung Maßnahmen in Höhe von etwa 580,0 bis 620,0 T€ vor, die durch die in den Mieten enthaltenen Kostenpauschalen weitgehend gedeckt sind.

Das Ergebnis vor Instandhaltungskosten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 35,4 T€ erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg der Sollmieten. Die gestiegenen nicht umlagefähigen Betriebskosten, Erbbauzinsen und Abschreibungen auf den Hausbesitz werden dadurch nicht sichtbar. Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierten Verwaltungsleistungen und Erbbauzinsen während der Bauzeit Verwaltungskosten und Erbbauzinsen in gleicher Höhe gegenüber.

Der Betreuungsbereich umfasst die Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung.
Das Ergebnis im Bereich Kapitaldisposition wird durch Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten bestimmt.
Das Ergebnis im sonstigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen, 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.

Jahresergebnis
Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.967,2 T€ gliedert sich wie folgt:

	2017	**2016**	**Veränderungen**
Hausbewirtschaftung	925,7 T €	847,7 T €	78,0 T €
Modernisierung/Neubau	0,0 T €	- 49,4 T €	49,4 T €
Betreuungstätigkeit	- 1,8 T €	- 4,6 T €	2,8 T €
Kapitaldisposition	4,9 T €	5,1 T €	- 0,2 T €
Sonstiger Bereich	1.052,7 T €	- 240,4 T €	1.293,1 T €
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 14,3 T €	- 14,3 T €	0,0 T €
Jahresüberschuss	**1.967,2 T €**	**544,1 T €**	**1.423,1 T €**

Finanzlage

Kapitalstruktur
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,7 %. Die Eigenkapitalrendite mit 8,2 % ist insbesondere auf die beiden Veräußerungen aus dem Anlagevermögen zurückzuführen. Unter Außerachtlassung der Sondereffekte aus dem Verkauf von Anlagevermögen beläuft sich die bereinigte Eigenkapitalrendite auf 2,8 % und liegt damit über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Betreutes Wohnen

Schwabenstraße 53,

93128 Regenstauf

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2017	**2016**
Finanzmittelbestand am 01.01.	5.364,4 T€	2.041,5 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.109,8 T€	1.777,5 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.930,6 T€	- 129,3 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 85,1 T€	1.674,7 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	- 1.905,9 T€	3.322,9 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.	**3.458,5 T€**	**5.364,4 T€**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.
Das langfristige Fremdkapital im Bereich der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erhöhte sich insbesondere aufgrund von Darlehensvalutierungen zur Finanzierung des Neubaus der Gemeinschaftsunterkunft in Regenstauf.
Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist auf die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsleistungen zurückzuführen.

Zum 31.12.2017 verfügt die Gesellschaft zudem über Bausparguthaben in Höhe von 254,6 T€.

Die Mittelabflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit waren teilweise durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt. Darüber hinaus verminderte sich der Finanzmittelfonds um 1.905,9 T€.

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

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2018 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 64.141.825,69 € (31.12.2016) auf 63.368.430,67 € (31.12.2017) gesunken.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 56.437.216,02 € (Vorjahr: 55.427.677,84 €). Dies entspricht einem Anteil von 89,1 % (Vorjahr: 86,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen sind im Wesentlichen auf die durchgeführte und geplante Neubautätigkeit des Unternehmens zurück zu führen; dem stehen Veräußerungen zweier Wohnanlagen des Anlagevermögens sowie die planmäßigen Abschreibungen gegenüber.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen sowie Flüssigen Mitteln und Bausparguthaben zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2017 mit 6.931.214,65 € bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist insbesondere auf die Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sowie „Flüssige Mittel“ zurückzuführen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von 23.892.803,33 € beträgt 37,7 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 21.957.120,60 € bzw. 34,2 %). Die Eigenmittel (= Eigenkapital plus Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 41,7 % (Vorjahr: 38,2 %).

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen und den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen. Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich insbesondere aufgrund der Darlehensvalutierungen für die Bautätigkeit (2.017,7 T€), denen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 1.536,0 T€ gegenüberstehen.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die langfristigen Investitionen (56.515.526,42 €) werden durch Eigenmittel (26.403.771,68 €) und langfristigem Fremdkapital vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve in Höhe von 3.469,4 T€. 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 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 2017**	**Istwert 2017**	**Prognose 2018**
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,8	3,0	4,1	1,8
Eigenmittelrentabilität	in %	2,3	5,0	7,5	2,3
Ø Wohnungsnettokaltmiete am 31.12 (ohne Wohnheime)	in €/m²	7,02	7,20	7,43	7,45
Erlösschmälerungen	in T€	29,5	30,0	33,2	35,0
Leerstandsquote	in %	1,3	1,0	0,4	1,0
Forderungsausfall	in T€	1,8	5,0	7,8	5,0
Instandhaltungskosten je m²	in €	11,21	10,50	10,42	14,90
Mietenmultiplikator	Faktor	14,70	14,50	14,41	14,50
Ergebnis der Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	in €/m²	37,00	37,00	35,00	35,00

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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. Ebenso ergeben sich durch die Zurverfügungstellung von im Eigentum von Kirchenstiftungen befindlichen Erbbaurechtsgrundstücken zusätzliche Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum. 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 Ausreichung von Gesellschafterdarlehen durch das Bistum Regensburg ermöglichen als Eigenkapitalersatz die Realisierung einer hohen Bauleistung zur Schaffung neuer attraktiver Bestandswohnungen mit bezahlbaren Mieten. Im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung wird eine Konsolidierung zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit sowie eine Vereinheitlichung des Leistungskatalogs 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 450 - 550 T€ gerechnet.

Mietwohngebäude

Merkurstraße 29,

93051 Regensburg

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-, Finanz- und Ertragslage haben können, sind derzeit nicht zu erkennen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung zu befürchten, zumal bei Bedarf auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen werden.
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 altersgerecht 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.

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, 4. Mai 2018

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 7. Juli 2017 wurde der Jahresabschluss 2016 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 2017 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 einiger Maßnahmen aus dem 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 63.368.430,67 € zum 31.12.2017 und der Jahresüberschuss von 1.967.238,73 € für das Jahr 2017 wird festgestellt.

b) Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,80 % auf das Stammkapital (1.127.000,00 €) in Höhe von insgesamt 31.556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag von 1.935.682,73 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.

c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

4. **Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017.**

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2017 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2018

Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Jahresabschluss 2017

Bilanz **Aktiva**

	31.12.2017 (Euro)	31.12.2016 (Euro)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	166,89
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.204.419,86	52.535.310,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.316,10	27.285,06
Bauten auf fremden Grundstücken	4.672,48	23.362,36
Technische Anlagen	40.301,67	43.683,63
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.373,36	56.248,53
Anlagen im Bau	448.109,40	2.062.351,56
Bauvorbereitungskosten	2.404.575,85	676.319,58
Geleistete Anzahlungen	251.495,30	0,00
	56.434.264,02	55.424.560,95
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	56.437.216,02	55.427.677,84
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.776.254,18	2.602.512,83
Andere Vorräte	16.212,57	14.225,29
	2.792.466,75	2.616.738,12
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	3.050,06	10.303,33
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	209.515,84	318.160,19
Sonstige Vermögensgegenstände	120.300,54	56.614,46
	332.866,44	385.077,98
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	3.458.492,02	5.364.417,87
Bausparguthaben	254.639,97	252.792,88
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	78.310,40	83.127,38
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.439,07	11.993,62
	92.749,47	95.121,00
Bilanzsumme	**63.368.430,67**	**64.141.825,69**

Bilanz		Passiva
	31.12.2017 (Euro)	**31.12.2016 (Euro)**
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	1.127.000,00	1.127.000,00
Kapitalrücklage	4.352.037,45	4.352.037,45
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	563.500,00	563.500,00
Andere Gewinnrücklagen	15.883.027,15	15.370.446,85
	16.446.527,15	15.933.946,85
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.967.238,73	544.136,30
Eigenkapital insgesamt	23.892.803,33	21.957.120,60
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	357.614,00	349.733,00
Steuerrückstellungen	14.268,00	14.268,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.542.524,35	2.542.524,35
Sonstige Rückstellungen	206.607,82	192.680,32
	3.121.014,17	3.099.205,67
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.694.145,70	24.515.961,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.321.373,46	7.176.609,66
Erhaltene Anzahlungen	2.489.117,18	2.624.102,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.344,71	3.571,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.954,18	951.615,30
Sonstige Verbindlichkeiten	25.934,25	2.514.797,21
davon aus Steuern	(11.709,48)	(4.474,32)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(5.290,61)	(3.149,97)
	35.067.869,48	37.786.658,01
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.286.743,69**	**1.298.841,41**
Bilanzsumme	**63.368.430,67**	**64.141.825,69**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2017 (Euro)	2016 (Euro)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.508.095,93	4.301.910,22
aus Betreuungstätigkeit	846.944,27	1.628.434,85
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.268,50	10.703,48
	5.364.308,70	5.941.048,55
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	173.741,26	- 659.547,05
Andere aktivierte Eigenleistungen	254.976,60	268.357,83
Sonstige betriebliche Erträge	1.549.742,38	244.671,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Für Hausbewirtschaftung	1.719.654,26	1.686.721,09
Für andere Lieferungen und Leistungen	832.625,66	1.067.561,93
	2.552.279,92	2.754.283,02
Rohergebnis	4.790.489,02	3.040.247,69
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	636.904,82	446.472,60
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	189.078,87	111.032,67
davon für Altersversorgung	(44.914,42)	(6.860,00)
	825.983,69	557.505,27
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	971.533,88	968.215,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	420.681,42	361.853,67
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	98,50	98,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.468,97	5.770,82
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(700,83)	(816,34)
	5.567,47	5.869,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	596.350,77	600.137,92
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(32.624,32)	(11.029,88)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14.268,00	14.268,00
Ergebnis nach Steuern	**1.967.238,73**	**544.136,30**
Sonstige Steuern	0,00	0,00
Jahresüberschuss	**1.967.238,73**	**544.136,30**

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.

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 31.12.1989)	3,00 %
für Einbaumöblierung (bis 31.12.1990)	7,50 %
für Außenanlagen (ab Fertigstellung 01.01.1990)	5,00 %
für Garagen (ab Fertigstellung 01.01.1990)	5,00 %

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

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

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
Die Abschreibungen 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 1.000,00 € 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 2017 wurden eigene Verwaltungskosten bei den Herstellungskosten aktiviert.

Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen
Die im Berichtsjahr erstmals separat ausgewiesenen Posten „Bauvorbereitungskosten“ und „Geleistete Anzahlungen“ wurden im Vorjahr unter dem Posten „Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen“ ausgewiesen. Der Ausweis im Vorjahr über € 676.319,58 betraf ausschließlich Bauvorbereitungskosten. Die Bewertung erfolgt in Höhe der erbrachten Leistungen bzw. geleisteten Zahlungen.

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.

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

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

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Unfertige Leistungen
In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 785.454,13 € (Vorjahr: 785.211,43 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß 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 3,68 % (Stand: 12/2017; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,5% sowie Rentenanpassungen mit 2,2% berücksichtigt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,80%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,68%) ergibt einen Betrag in Höhe von € 56.618. 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 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden aufgrund der geänderten Investitions- und Instandhaltungsstrategie Beträge in Höhe von T€ 124,8 auf andere Objekte umgegliedert. Ein Verbrauch bzw. Auflösung erfolgte nicht.

Sonstige Rückstellungen
In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 35,2 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 89,0 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 6.380.335,83 € (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.

Sonstige betriebliche Erträge
Im Berichtsjahr sind außergewöhnliche Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (T€ 1.290,7) und aus der Gewährung von Kapitalnachlässen (T€ 159,0) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 61,8) angefallen. Außerdem sind Erträge aus früheren Jahren (T€ 36,7) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 1,5.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von T€ 20,0 für eine Vermittlungsprovision eines Grundstücksverkaufs angefallen.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte
Aus Bauverträgen für im Bau und Planung befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf T€ 5.136,1. Dem stehen offene Kreditzusagen von T€ 3.600,0 gegenüber.
Es bestehen außerdem Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von T€ 94,2 p.a.

Personal
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung)

- kaufmännische Mitarbeiter/innen	6 VZ	4 TZ
- technische Mitarbeiter/innen	2 VZ	0 TZ
- Hausbetreuer/innen, Reinigungskräfte etc.	1 VZ	0 TZ

Außerdem wurden ein Auszubildender und 10 Minijobber beschäftigt.
Weiteres Personal sowie die Geschäftsführung stellt der Geschäftsbesorger.

Mitglieder der Geschäftsführung
- Dr. Wolfgang Pfeuffer, Bamberg, Diplom-Volkswirt 1.1.2017 bis 31.03.2018
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt
- Maximilian Meiler, Regensburg, Bachelor of Arts - ab 01.04.2018

Mitglieder des Aufsichtsrats
- Wolfgang Bräutigam, Regensburg, stellv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg, Vorsitzender
- Alois Sattler, Regensburg, Finanzdirektor der Diözese Regensburg, stellv. Vorsitzender
- Dr. Roland Batz, Regensburg, Domkapitular, Vorstandsvorsitzender des Diözesan-Caritasverbandes
- Harald Eifler, Regensburg, Leiter der Bischöflichen Administration
- Willibald Koller, Regensburg, Dipl.-Betriebswirt, Spitalmeister - bis 07.07.2017
- Hans Pschorn, stellv. Hauptgeschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz i.R. ab 07.07.2017

Regensburg, 04. Mai 2018

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

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

Verbindlichkeiten	**Insgesamt**			**davon Restlaufzeit:**
			unter 1 Jahr	
(Vorjahreswerte in Klammern)	**(€)**	**Vorjahreswert (€)**	**(€)**	**Vorjahreswert (€)**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.694.145,70	(24.515.961,95)	1.277.353,36	(762.952,30)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.321.373,46	(7.176.609,66)	513.977,58	(399.572,03)
Erhaltene Anzahlungen	2.489.117,18	(2.624.102,72)	2.489.117,18	(2.624.102,72)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.344,71	(3.571,17)	10.344,71	(3.571,17)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.954,18	(951.615,30)	526.954,18	(951.615,30)
Sonstige Verbindlichkeiten	25.934,25	(2.514.797,21)	25.934,25	(2.514.797,21)
Gesamtbetrag	**35.067.869,48**	**(37.786.658,01)**	**4.843.681,26**	**(7.256.610,73)**

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) 31.12.2017 €	Zuschreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.806,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.806,47
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.858.963,48	121.871,43	2.774.787,21	3.102.830,58	0,00	68.308.878,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.712,30	0,00	0,00	0,00	0,00	91.712,30
Bauten auf fremden Grundstücken	423.092,24	0,00	0,00	0,00	0,00	423.092,24
Technische Anlagen	67.543,71	0,00	0,00	0,00	0,00	67.543,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	742.608,71	19.093,12	23.496,73	0,00	0,00	738.205,10
Anlagen im Bau	2.062.351,56	1.488.588,42 *	0,00	-3.102.830,58	0,00	448.109,40
Bauvorbereitungskosten	676.319,58	1.729.726,39 **	1.470,12	0,00	0,00	2.404.575,85
Geleistete Anzahlungen	0,00	251.495,30	0,00	0,00	0,00	251.495,30
	71.922.591,58	**3.610.774,66**	**2.799.754,06**	**0,00**	**0,00**	**72.733.612,18**
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	2.950,00	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
Anlagevermögen insgesamt	**71.928.348,05**	**3.610.774,66**	**2.799.754,06**	**0,00**	**0,00**	**72.739.368,65**

* darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 2.897,00 enthalten
** darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 35.079,60 enthalten

1 bis 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	über 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	gesichert (€)	Vorjahreswert (€)	Art der Sicherung
3.047.148,38	(3.050.341,08)	19.369.643,96	(20.702.668,57)	23.694.145,70	(24.515.961,95)	Grundpfandrechte
2.481.655,17	(1.924.654,25)	5.325.740,71	(4.852.383,38)	1.941.037,63	(2.028.609,66)	Grundpfandrechte
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
5.528.803,55	**(4.974.995,33)**	**24.695.384,67**	**(25.555.051,95)**	**25.635.183,33**	**(26.544.571,61)**	

Abschreibungen €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen 31.12.17 €	Buchwert 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.206 €
2.639,58	164,89	0,00	0,00	0,00	2.804,47	2,00	166,89
15.323.653,25	926.168,91	1.145.363,74	0,00	0,00	15.104.458,42	53.204.419,86	52.535.310,23
64.427,24	3.968,96	0,00	0,00	0,00	68.396,20	23.316,10	27.285,06
399.729,88	18.689,88	0,00	0,00	0,00	418.419,76	4.672,48	23.362,36
23.860,08	3.381,96	0,00	0,00	0,00	27.242,04	40.301,67	43.683,63
686.360,18	17.689,16	23.217,60	0,00	0,00	680.831,74	57.373,36	56.248,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	448.109,40	2.062.351,56
0,00	1.470,12	1.470,12	0,00	0,00	0,00	2.404.575,85	676.319,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	251.495,30	0,00
16.498.030,63	**971.368,99**	**1.170.051,46**	**0,00**	**0,00**	**16.299.348,16**	**56.434.264,02**	**55.424.560,95**
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	0,00	0,00	2.950,00	2.950,00
16.500.670,21	**971.533,88**	**1.170.051,46**	**0,00**	**0,00**	**16.302.152,63**	**56.437.216,02**	**55.427.677,84**

Bestätigungsvermerk

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

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 18. Mai 2018

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

(gez. Pritschet) Wirtschaftsprüfer	(gez. Maier) Wirtschaftsprüfer

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2017 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2017

- Regenstauf - Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße: Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge *)

Bauüberhang Ende 2017

- Regenstauf - Spindlhof; Georg-Hettenkofer-Straße: Erschließung eines Wohnquartiers für eine Gemeinschaftsunterkunft und Wohnungen *)

Geplante Baubeginne 2018

- Regensburg - Burgweinting, Lotte-Branz-Straße: Neubau von 26 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen *)
- Schwandorf, Lampartstraße: Neubau von 9 öffentlich geförderten Mietwohnungen *)
- 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 2018 ff.

- Eschenbach, Marienplatz: Umbau eines Pfarrheims in 15 öffentlich geförderte Mietwohnungen *)
- Neustadt a. d. Waldnaab, Johann-Dietl-Straße: Neubau von 24 Wohneinheiten „Betreutes Wohnen“
- Landshut, Nikolastraße: Neubau von 33 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen **)
- Regensburg, Boessnerstraße: Errichtung von ca. 40 Wohneinheiten als „Pflegewohnungen“ bzw. im „Betreuten Wohnen“ und einer Tagespflege *)
- Regenstauf - Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße: Errichtung von ca. 60 zum Teil öffentlich geförderten Wohnungen *)
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 15 freifinanzierten Einheiten „Betreutes Wohnen“

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

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

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2017

- Regensburg, St. Petersweg: Nutzungsänderung einer Wohnung als Teil des Bischöflichen Zentralarchivs
- Regensburg, Speichergasse: Umnutzung zu Büroräumen des Bischöflichen Baureferat
- Regensburg, Puricellistraße: Neubau Heizzentrale
- Regensburg, Puricellistraße: Wohnbebauung

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen

- Laberweinting, Eitting: Sanierung der Filialkirche

Bauüberhang Ende 2017

- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung Turm Obermünsterkirche
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Brandschutzmaßnahmen an den Dr.-Johanna-Decker-Schulen
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Fassadenanstrich an den Dr.-Johanna-Decker-Schulen
- Regensburg, Unter den Schwibbögen: Umbau von Räumen zu Büroarbeitsplätzen
- Regensburg, Helenenstraße: Restsanierung Bestandsgebäude St. Marien-Schulen
- Regensburg, Reichsstraße: Generalsanierung Gymnasiums/Internats Regensburger Domspatzen
- Amberg, Katharinenfriedhofstraße: Statische Instandsetzung und Außensanierung (1. Bauabschnitt) der Friedhofskirche St. Katharina
- Landshut, Schlachthofstraße: Sanierung Mietwohngebäude
- Ergolding, Lindenstraße: Innenrenovierung der Filialkirche St. Petrus
- Wackersdorf, Markplatz: Neubau des Pfarrhauses (Pfarrei „St. Stephanus“)
- Regensburg, Johann-Hösl-Straße: Sanierung der Bischof-Wittmann-Schule

Basilika St. Jakob

Pfarrplatz 11A,

94315 Straubing

Grundschule

der Regensburger Domspatzen

Reichsstraße 22,

93055 Regensburg

Geplante Baubeginne 2018

- Regensburg: St. Ulrich-Kirche, Barrierefreie Erschließung Emporen
- Roding: Sanierung der Josefi-/Anna-Kapelle
- Werdenfels: Exerzitienhaus, Refugium
- Regensburg: Priesterseminar St. Wolfgang, Dachsanierung
- Straubing, Am Platzl: Außenrenovierung der Kirche „St. Veit“
- Hemau, Eichlberg 1: Renovierung/ energetische Ertüchtigung Pfarrhaus und Instandsetzung Pfarrstadl
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Neubau Altenheim „St. Konrad“
- Regensburg, Boessnerstraße: Altenheim Friedheim
- Amberg, Katharinenfriedhofstraße: Innensanierung (2. Bauabschnitt) der Friedhofskirche St. Katharina
- Straubing-Bogen: Sozialzentrum
- Waldsassen: Altenheim St. Martin
- Regensburg, Obermünsterplatz 7: Umbau und Sanierung der Hauskapelle
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung Jugendheim Obermünster
- Klardorf, Am Mühlgraben: Pfarrei „St. Georg“ - Neubau Pfarr- und Jugendheim

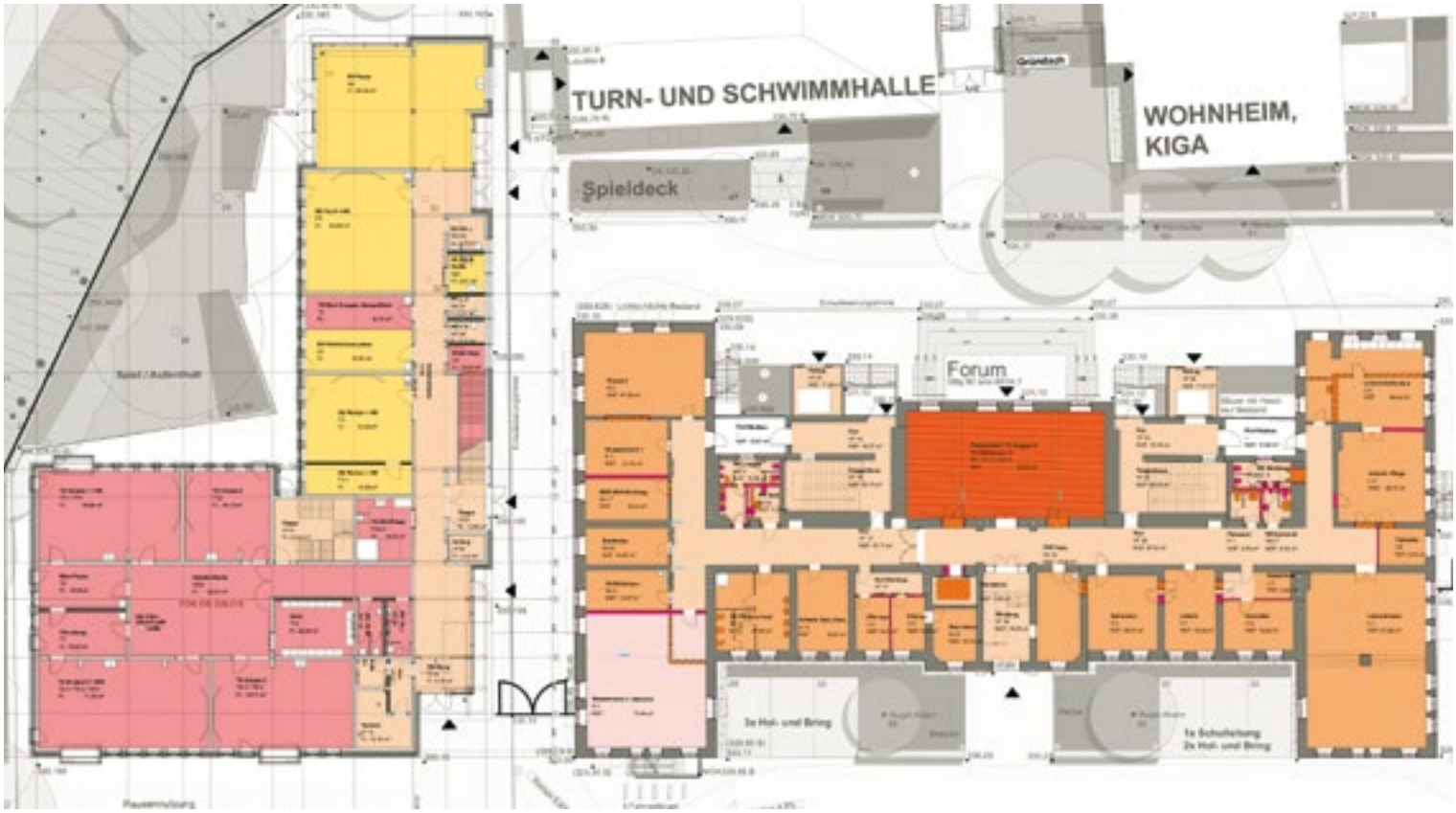
Planungen 2018 ff

- Regensburg - Burgweinting, Franz-Josef-Strauß-Allee: Neubau Depot der Diözese Regensburg
- Cham, Bürgermeister-Vogel-Straße: Neubau einer koedukativen Realschule
- Oberroning, Klosterweg: Generalsanierung/Neubau der Real- und Mittelschule
- Nittendorf-Penk, Löweneckstraße: Sanierung „Penker Kircherl“
- Roding, Kirchplatz: Renovierung Pfarrkirche „St. Pankratius“, 2. Bauabschnitt
- Regenstauf - Spindlhof, Spindlhofstraße: Neubau Bettenhaus Schloß Spindlhof
- Regensburg, Helenenstraße: Konventgebäude St. Marien-Schulen
- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße: Wallfahrtskirche Maria Schnee - Dachsanierung

REGENSBURGER
DOMSPATZEN

- Pielenhofen, Klosterstraße: Pfarrei „Mariä Himmelfahrt“, Pfarrhof/ Bruder-Konrad-Haus zur Sanierung/ Errichtung eines Pfarrheimes/Pfarrsaales
- Regensburg, Wittelsbacher Straße: Errichtung von ca. 40 Wohnungen
- Heilbrünnl, Innenrenovierung Wallfahrtskirche
- Laberweinting, Eitting: Sanierung der Filialkirche
- Abensberg, Offenstetten, Cabrinihaus: Umbau und Erweiterung Cabrinischule, Privates Förderzentrum
- Neutraubling: Neubau „St. Vincent-Schule“
- Straubing, Regensburger Straße: Generalsanierung Bildungsstätte „St. Wolfgang“
- Eggenfelden: Heilpädagogisches Zentrum
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Neubau Kindergarten und Wohnungen „St. Wolfgang“
- Riedenburg, St.-Anna-Platz: Teilsanierung der Mädchenrealschule „St. Anna“
- Regensburg, Unter den Schwibbögen 17a: Sanierung
- Straubing: Sanierung Alten- und Pflegeheim Marienstift

Aktuelle Projekte



Bildungsstätte St. Wolfgang
Regensburger Str. 66,
94315 Straubing

SANIERUNG UND NEUBAU

Bauherr: Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e.V.
Zuschussgeber: Regierung von Niederbayern und Bezirk Niederbayern
Bauzeit: 05/2019 - 08/2023

Realschule Oberroning
Klosterweg 2,
84056 Rottenburg a.d. Laaber

SANIERUNG

Bauherr: Schulstiftung der Diözese Regensburg
Zuschussgeber: Regierung von Niederbayern
Bauzeit: Sommer 2019 - Sommer 2023

Aktuelle Projekte

St. Marien-Schulen der Schulstiftung der Diözese Regensburg
Helenenstraße 2, 93047 Regensburg

SANIERUNG

Bauherr:
Schulstiftung der Diözese Regensburg
Zuschussgeber:
Regierung der Oberpfalz
Bauzeit: 09/2014 - 09/2018

Kirche Mariä Heimsuchung
Lindenstraße 21, 84034 Ergolding

INNENRENOVIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung Mariä Heimsuchung
Zuschussgeber: Markt Ergolding, Bezirk Niederbayern, Bayerische Landesstiftung, Landkreis Landshut, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Diözese Regensburg
Bauzeit: 03/2017 - 04/2018

Aktuelle Projekte

Pfarrhaus
Marktplatz 6, 92442 Wackersdorf

NEUBAU

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St. Stephanus
Zuschussgeber: Diözese Regensburg und Markt Wackersdorf
Bauzeit: 05/2017 - 05/2018

Diözesanzentrum Regensburg
Obermünsterstr. 7,
93047 Regensburg

GENERALSANIERUNG

Bauherr: Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang
Zuschussgeber: Diözese Regensburg e.V.

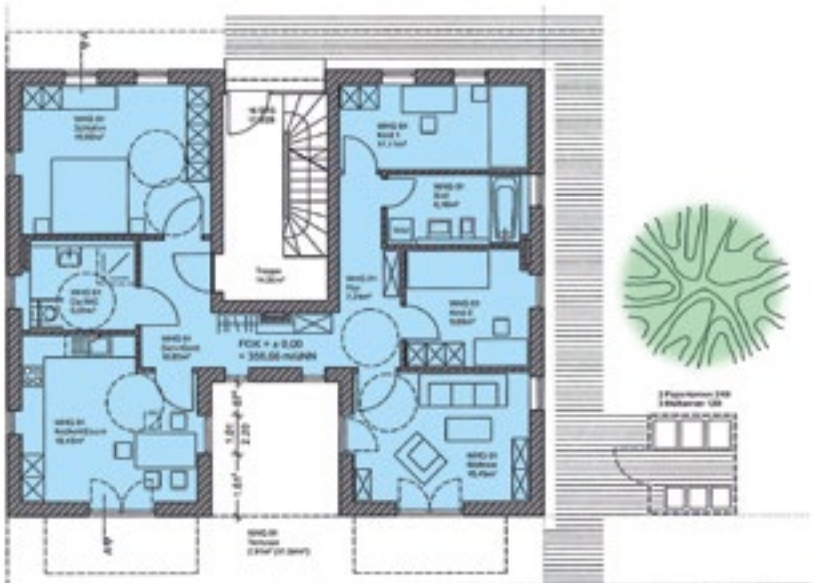
Bauzeit: 07/2017 - 08/2020

Aktuelle Projekte

Neubau von 60 überwiegend öffentlich-geförderten Mietwohneinheiten
Spindlhof,
Georg-Hettenkofer-Straße,
93128 Regenstauf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg
Zuschussgeber:
Regierung der Oberpfalz
Baubeginn: 04/2019 - 07/2021



Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern
mit jeweils 3 öffentlich-geförderten Wohnungen
Lampartstr. 11-15, 92421 Schwandorf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg
Zuschussgeber: Regierung der Oberpfalz
Bauzeit: 06/2018 - 09/2019

Aktuelle Projekte

Pflegezentrum und barrierefreies Wohnen
Heinrich-von-Kleist-Str. 2, 92637 Weiden

NEUBAU

Bauherr: Caritasverband
für die Diözese Regensburg e.V.
BA I: Altenheim

Bauherr: KWS Regensburg
BA II + III: Tagespflege, Sozialstation,
Betreutes Wohnen und Pflegewohnen

Baubeginn: Juni 2018

Aktuelle Projekte

Neubau von 33 überwiegend öffentlich-geförderten Mietwohneinheiten
Nikolastraße 35,
84034 Landshut

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg
Zuschussgeber: Regierung von Niederbayern
Baubeginn: 04/2019 - 07/2021

Impressum

Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH
Großprüfening 7 . 93049 Regensburg
Tel. 0941 39608-0 . Fax 0941 39608-20
mail@kws-regensburg.de
www.kws-regensburg.de

Impressum:
Verantwortlich für den Inhalt
Geschäftsführung:
Markus Jakob, Maximilian Meiler

Bildnachweis:
Titelbild: Kuchenreuther Architekten Marktredwitz
Seite 2 oben: Michael Vogl
Seite 4: Michael Vogl
Seite 7: Michael Vogl
Seite 8: Michael Vogl
Seite 14: Michael Vogl
Seite 15: Marcus Weigl (Caritas)
Seite 24/25: altrofoto
Seite 28: Architekturbüro Coplan Eggenfelden
Seite 29: Realschule Oberroning
Seite 30 (Pläne): Peithner Architekten Regensburg,
Seite 30 (Foto): Michael Vogl
Seite 31: Michael Vogl
Seite 32: Michael Vogl
Seite 33: Michael Vogl
Seite 34: Blasch Architekten Regensburg
Seite 35 (Pläne): Architekturbüro Alfred Popp Schwandorf
Seite 36: Kuchenreuther Architekten Marktredwitz
Seite 38: Eck-Fehmi-Zett Architekten BDA
alle anderen Fotos: KWS Regensburg

Layout: Caroline Hedwig (KWS)
Auflage: 450 Stück
Druck: Römerdruck, Bamberg

Stand: 08/2018

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