Geschäftsbericht 2018

Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

Verwaltungsgebäude

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 15
3.1. Prognosebericht
3.2. Risikobericht
3.3. Chancenbericht
4. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 17

Bericht des Aufsichtsrats 18

Jahresabschluss 2018 19

Aktiva

Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang 22

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2018 ff. 32

Aktuelle Projekte 34

Impressum / Bildnachweis 47

Mietwohngebäude

Unterer Marktplatz 5a+b,

95666 Mitterteich

Mietwohngebäude

Augustinstr. 28,

92421 Schwandorf

Betreutes Wohnen

Jahnstr. 6,

92681 Erbendorf

Vorwort

Bezahlbarer Wohnraum ist das Gebot der Stunde

Laut aktuellen Untersuchungen fehlen in Deutschland rund eine Million Wohnungen. Allein in Bayern müssten jährlich bis zu 80.000 neue Wohnungen gebaut werden. Die Nachfrage nach Wohnraum in unserer Region ist ungebrochen groß und kann vom bestehenden Wohnungsangebot nicht bedient werden. Neuer Wohnraum wird dringend benötigt.

Rasant steigende Mieten, insbesondere in Ballungszentren, sind die Folge. Mietpreissteigerungen innerhalb der letzten fünf Jahre von 20 % und mehr sind festzustellen. Der Bundesbauminister Horst Seehofer spricht in diesem Zusammenhang auf dem deutschen Wohngipfel im Herbst 2018 von der „sozialen Frage unserer Zeit".

Auch wenn unser Engagement sprichwörtlich nur einen Tropfen auf den heißen Stein darstellt, geben wir seit inzwischen 70 Jahren Tag für Tag unser Bestes, den genannten Entwicklungen entgegenzuwirken.

Unser umfangreiches Bauprogramm möchte Menschen Wohnraum bieten, damit sie ein selbstbestimmtes Leben führen können.
Wir nehmen bei unserem Tun und Wirtschaften alle Menschen in den Blick.

So besteht unser Wohnungsmix aus barrierefreien Wohnungen (in der Regel mit Betreuungsangebot) für Senioren, Mietwohnungen für Familien mit Kindern, Wohnheimplätze für Studierende sowie allgemein bezahlbarer Wohnraum.

Wir konzentrieren uns in unserem Schaffen nicht nur auf den Ballungsraum Regensburg, sondern haben vor allem auch ländliche Gebiete des Bistums Regensburg im Blick. Das zeigen auch die drei Spatenstiche im Berichtszeitraum in der nördlichen Oberpfalz, in Schwandorf, Weiden und Tirschenreuth, die wir feierlich begehen konnten.

Ohne die Hilfe unserer kirchlichen Partner wäre all das aber nicht möglich. Hier sind in erster Linie die Diözese Regensburg, aber auch die kirchlichen Verbände und örtlichen Kirchenstiftungen zu nennen.
Nur dank deren Unterstützung können wir Projekte entwickeln, deren Renditen in der Regel unter den marktüblichen Werten liegen.

Bei alledem behalten wir das Ziel unseres Unternehmens im Blick: Die Schaffung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Nur dadurch kann schlussendlich ein selbstbestimmtes und sicheres Leben erreicht werden.
Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

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 09. 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. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine Fertigstellungen von Neubaumaßnahmen sowie Objektveräußerungen.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich durch die in Bauvorbereitung bzw. im Bau befindlichen Maßnahmen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 05. März 2018, eingetragen im Handelsregister am 12. Juli 2018, ist der Zweck der Gesellschaft vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (kirchlich-sozialer Zweck).
Die Gesellschaft nimmt damit 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 von eigenen Wohnungsbeständen 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 zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c Gewerbeordnung wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 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 €
Beteiligungen gesamt	2.950,00 €

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin als gut dar. Seit nunmehr neun Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2018 lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bei 1,5 % (VJ: 2,2 %). Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. Die Weltwirtschaft wuchs im Jahr 2018 nach vorläufigen Zahlen dennoch um 4,3 % (VJ: 4,2 %). Für 2019 wird von führenden Wirtschaftsforschungsinstituten im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 % erwartet. Die globale wirtschaftliche Dynamik wird sich voraussichtlich im Jahr 2019 mit 3,6 % erneut leicht verlangsamen.

Die Wirtschaftsleistung ist auch 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % (VJ: 2,2 %) zu. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,6 % (VJ: 10,8 %) der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,1 % (VJ: 1,4 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 mit rund 44,8 Millionen den höchsten Stand seit 1991. Dies stellt einen Anstieg von 1,3 % (VJ: 1,5 %) dar. Nach ersten groben Berechnungen für 2018 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 400.000 Personen aus. Für das Jahr 2019 wird sich dieser Trend fortsetzen.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen. Sowohl die privaten (+ 1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+ 1,1 %) waren höher als im Vorjahr, wenngleich sie deutlich niedriger als in den letzten drei Jahren ausfielen.

Das Zinsniveau bewegte sich im Jahr 2018 nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB lag unverändert bei 0,0 %.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (VJ: 2,9 %), wobei insbesondere in den öffentlichen Tiefbau deutlich mehr investiert wurde als im Vorjahr. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich (+ 3,7 %; VJ: + 3,1 %). In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR (VJ: 197 Milliarden EUR).

Mietwohngebäude

Lessingstraße 20-26/Prüfeninger Straße 61-65,

93049 Regensburg

Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die hohe Nettozuwanderung werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein (+ 1,2 %; VJ: - 7,0 %). Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet.
Der Mietwohnungsbau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+ 2,2 %; VJ: + 4,2 %). Das Genehmigungsvolumen beim Geschosswohnungsbau lag insgesamt bei 182.000 Wohneinheiten (+ 5,6 %; VJ: + 3,7 %).

Für das Jahr 2019 wird angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut mit einem moderat steigenden Genehmigungsvolumen (+ 2,3 %) gerechnet, wobei allmählich schwächere Impulse für den Wohnungsneubau festzustellen sind. Insbesondere mit einem leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite ist zu rechnen.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2018 werden die rund 300.000 fertiggestellten Wohnungen (+ 5,0 %; VJ: + 15,0 %) deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein.
Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 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 liegen vor allem beim bestehenden Nachholbedarf und der relativ hohen Nettozuwanderung nach Deutschland. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Das insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau 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 2018/2019", GdW Information 157 (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 des Bayerischen Landesamtes für Statistik ebenso berücksichtigt, wie die sich kontinuierlich vergrößernde negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen. In den kommenden 20 Jahren ist mit einem rund 4 % höheren Bevölkerungsstand in Bayern zu rechnen. Auch die Oberpfalz wird mit einem leichten Plus von 0,8 % zum Wachstum in Bayern beitragen.

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 künftig nicht absinken, sondern um etwa 1,5 % zulegen. Gleichwohl ist der Neubau hier noch kräftiger gewachsen. Das Mietniveau liegt hier auf einem überdurchschnittlichen Niveau, wobei auch weiterhin von einem durchschnittlichen Anstieg auszugehen ist.

Im bayernweiten Vergleich sind die Wohnungspreise zuletzt nur in München (minimal) stärker angestiegen als in der Stadt Regensburg. Steigende Bevölkerungszahlen, eine gesunde und stabile Wirtschaftsstruktur und nicht zuletzt auch die Hochschulen mit ihren angeschlossenen Einrichtungen sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Regensburg und im Umland. Dabei blieb das Angebot an Wohnungen bis zuletzt hinter der hohen Nachfrage zurück, wodurch das Preisniveau weiter anstieg. Gerade in jüngster Vergangenheit stieg nun die Bautätigkeit in der Folge deutlich an, was die Wohnraumpreise nachweisbar beeinflusst.

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

Mietwohngebäude

Dr.-Theobald-Schrems-Str. 27-31,

95666 Mitterteich

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.

Der Industrie in der Region geht es nach wie vor gut, das ergibt die Konjunkturumfrage der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim. Die deutliche Zunahme der wirtschaftlichen Risikofaktoren für die nächsten Monate schlägt sich in der Realwirtschaft im IHK-Bezirk Oberpfalz/ Kelheim aktuell nicht nieder. 67 Prozent der Bauwirtschaft verfügt über eine gute Auftragslage. Höhere Margen im Wohnungsbau führen zu Verschiebungen in der Baubranche. Die Arbeitslosenquote ist in der Oberpfalz (2,6 %; VJ: 2,9 %) und in Niederbayern (2,9 %; VJ: 3,1 %) in 2018 erneut gesunken.

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,
„Bevölkerungsberechnung vorgestellt“, StMi Bayern
„Der Immobilienreport Regensburg“, Sparkasse Regensburg
„Konjunkturbericht Herbst 2018“, IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
„Der IHK-Bezirk im Profil“, IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim

2.2. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2018 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.

Für Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 594,4 T€ aufgewendet. Die geplanten Instandhaltungskosten wurden damit eingehalten. Im Jahr 2018 erfolgten keine Modernisierungsmaßnahmen.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2018 befanden sich nach wie vor die Erschließungsarbeiten für eine Gemeinschaftsunterkunft und ein Wohnquartier in Regenstauf/Spindlhof in der Durchführung. Die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten erfolgt voraussichtlich im Jahr 2021 mit dem Abschluss der im Jahr 2019 beginnenden Wohnbebauung.

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2018 mit der Errichtung von neun öffentlich geförderten Mietwohnungen in Schwandorf begonnen. Mit der Fertigstellung dieser Baumaßnahme wird zum Sommer 2019 gerechnet.

Ebenso erfolgte der Baubeginn für 20 freifinanzierte „Pflegewohnungen", eine Tagespflege, eine Sozialstation und Büros für soziale Dienste in Weiden. Die voraussichtliche Fertigstellung dieser Maßnahme ist für Ende 2019 geplant.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2018 mit der Errichtung von 10 freifinanzierten Altenwohnungen mit Gemeinschaftsraum in Tirschenreuth begonnen. Mit der Fertigstellung der Arbeiten wird zum Frühjahr 2020 gerechnet.

Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2018 Baumaßnahmen an den Standorten Eschenbach, Landshut, Neustadt an der Waldnaab, Regensburg, Regenstauf und Weiden in der Bauvorbereitung. Die Baubeginne erfolgen voraussichtlich in den Geschäftsjahren 2019 und 2020.

Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Grundstücke durch Erwerb in das Anlagevermögen aufgenommen. Es erfolgte der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen für Grundstücke in Landshut und Weiden zur Bebauung mit überwiegend öffentlich gefördertem Wohnraum, freifinanzierten „Pflegewohnungen", einer Tagespflege, einer Sozialstation sowie Büroräumen für soziale Dienste.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste der fremdverwaltete Wohnungsbestand
zum 31.12.2018

325	Mietwohnungen,
22	Studentenwohnheimplätze,
20	gewerbliche und sonstige Einheiten,
102	Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
62	Carports / offene Stellplätze

mit Anlagen in Kallmünz, Landshut, Lappersdorf, München, Mitterteich und Regensburg.
Die Veränderungen der fremdverwalteten Bestandszahlen sind insbesondere auf den Wegfall einer Apartmentwohnanlage in Regensburg zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2018 durch den Eigentümer veräußert wurde.

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betrugen 2018 135.020,90 € gegenüber 139.008,37 € im Vorjahr. Zum Jahresende 2018 belief sich das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen auf 1.980.370,42 € (VJ: 1.707.987,61 €).
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 61 Maßnahmen im Bau mit einem Volumen von etwa 340 Mio. €. Die Betreuungserlöse für schlussabgerechnete Maßnahmen lagen im abgelaufenen Jahr bei 59.280,23 €.

Zusammenfassende Beurteilung

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

2.3. Lage

Ertragslage

Umsatzerlöse
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) haben sich mit 4.654.033,05 € (VJ: 4.508.095,93 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Erhöhung ist insbesondere auf allgemeine Mietanpassungen und den Erstbezug der im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellten Gemeinschaftsunterkunft in Regenstauf zurückzuführen.

Von den Umsätzen aus der Betreuungstätigkeit entfallen 135.020,90 € (VJ: 139.008,37 €) auf die verwaltungsmäßige Betreuung und 59.280,23 € (VJ: 707.935,90 €) auf die Baubetreuung. Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung liegen somit leicht unter dem Vorjahresniveau.
Die reduzierten Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind auf die geringere Anzahl schlussabgerechneter Betreuungsmaßnahmen zurückzuführen. Bezüglich der im Bereich der Baubetreuung vereinnahmten Abschlagszahlungen wird auf die Veränderung der unfertigen Leistungen verwiesen.

Sonstige betriebliche Erträge
Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 211,3 T€ (VJ: 1.549,7 T€) enthalten vor allem Kapitalnachlässe. In 2018 erfolgten keine Objektverkäufe des Anlagevermögens, die sich im Vorjahr außergewöhnlich positiv auswirkten.

Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierten Verwaltungsleistungen und Erbbauzinsen während der Bauzeit Verwaltungskosten und Erbbauzinsen in etwa gleicher Höhe gegenüber.
Der Betreuungsbereich umfasst die Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung.

Jahresergebnis
Der Jahresüberschuss in Höhe von 667,3 T€ gliedert sich wie folgt:

	2018	**2017**	**Veränderungen**
Hausbewirtschaftung	897,8 T €	925,7 T €	- 27,9 T €
Modernisierung/Neubau	- 3,8 T €	0,0 T €	- 3,8 T €
Betreuungstätigkeit	- 9,0 T €	- 1,8 T €	-7,2 T €
Kapitaldisposition	8,7 T €	4,9 T €	3,8 T €
Sonstiger Bereich	- 212,1 T €	1.052,7 T €	-1.264,8 T €
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 14,3 T €	- 14,3 T €	0,0 T €
Jahresüberschuss	**667,3 T €**	**1.967,2 T €**	**1.299,9 T €**

Instandhaltung
Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2018 betrugen 594,4 T€. Das Instandhaltungsbudget für das Jahr 2018 in Höhe von 600,0 T€ wurde somit eingehalten.

Die überdurchschnittlich hohen Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2018 sind insbesondere auf eine umfangreiche Instandhaltungsmaßnahme (Dachumdeckung, Fassadenanstrich) der Wohnanlage Prüfeninger Straße 61-65 in Regensburg zurückzuführen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 667,3 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Ergebnis vor Instandhaltungskosten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 147,3 T€ erhöht.

Die Veränderung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg der Sollmieten. Die leicht gestiegenen Erbbauzinsen, die in etwa gleichgebliebenen Abschreibungen auf den Hausbesitz und die gesunkenen nicht umlagefähigen Betriebskosten werden dadurch nicht sichtbar.

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

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

Im Vergleich zur Planung für 2018, bei der mit einem Jahresergebnis zwischen 450 T€ und 550 T€ gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis insbesondere aufgrund der nachträglichen Reduzierung des Instandhaltungsbudgets um 100,0 T€ und aufgrund reduzierter Zinsaufwendungen erhöht.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Mietwohngebäude

Marktstr. 6+8,

95676 Wiesau

Finanzlage

Kapitalstruktur und Investitionen
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,9 % (VJ: 37,7 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2018 durch die Valutierung von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der im Bau und in der Bauvorbereitung befindlichen Neubaumaßnahmen um 3.605,3 T€ erhöht. Demgegenüber stehen die planmäßigen Tilgungsleistungen.

Für die Finanzierung der Neubaumaßnahmen kommen Eigenmittel und objektbezogene Fremdmittel zum Einsatz. Bei öffentlich geförderten Baumaßnahmen werden zinsgünstige Förderdarlehen eingesetzt. Für die im Bau befindlichen Maßnahmen in Regenstauf, Schwandorf, Tirschenreuth und Weiden bestanden zum Abschlussstichtag noch Restkosten in Höhe von 8.427,0 T€.

Zum 31.12.2018 verfügt die Gesellschaft zudem über Bausparguthaben in Höhe von 256,5 T€.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde in voller Höhe durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit gedeckt. Insgesamt ergab sich ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 686,2 T€ (VJ: -1.905,9 T€).

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2018 in Höhe von € 4.144,7 T€ wird im Geschäftsjahr 2019 überwiegend für die Neubautätigkeit verwendet. Für das Geschäftsjahr 2019 wird außerdem mit der Auszahlung von rund 15.844,1 T€ Fremdmitteln gerechnet.

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

Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2018	**2017**
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.458,5 T€	5.364,4 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.839,2 T€	1.109,8 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.722,6 T€	- 2.930,6 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.569,6 T€	- 85,1 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	686,2 T€	- 1.905,9 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.	**4.144,7 T€**	**3.458,5 T€**

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 63.368.430,67 € (31.12.2017) auf 68.355.704,70 € (31.12.2018) gestiegen.

Anlagevermögen
Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 59.971.638,92 € (VJ: 56.437.216,02 €). Dies entspricht einem Anteil von 87,7 % (VJ: 89,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die durchgeführte und geplante Neubautätigkeit des Unternehmens zurückzuführen; dem stehen im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2018 mit 8.384.065,78 € (VJ: 6.931.214,65 €) bilanziert. Der Anstieg des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der „Unfertigen Leistungen" und der „Flüssigen Mittel" geprägt.

Eigenkapital
Der Anstieg des Eigenkapitals der Gesellschaft auf 24.528.566,27 € (VJ: 23.892.803,33 €) resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei 35,9 % (VJ: 37,7 %).
Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 39,6 % (Vorjahr: 41,7 %).

Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen und den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen zur Finanzierung der im Bau und in der Bauvorbereitung befindlichen Neubaumaßnahmen in Höhe von 3.605,3 T€ stehen Tilgungen in Höhe von 1.000,8 T€ gegenüberstehen.

Die langfristigen Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristigem Fremdkapital vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve in Höhe von rund 3,0 Mio. €.

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 positiv.

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

Durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete
Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete wird gebildet aus der Nettokaltmiete aller eigenen Bestandswohnungen zum 31.12. geteilt durch deren gesamte Wohnfläche.

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

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

Jährliche Instandhaltungskosten je m²
Die Kennzahl beschreibt die Beziehung zwischen Instandhaltungskosten und Wohn- und Nutzfläche.
Im Ergebnis werden die durchschnittlichen jährlichen Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche berechnet.

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

Die genannten finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt und können insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Indikator	Einheit	Istwert 2017	Prognose 2018	Istwert 2018
Eigenkapitalquote	in %	37,7	n.n.	35,9
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,1	1,8	1,8
Eigenmittelrentabilität	in %	7,5	2,3	2,5
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	6,0	n.n.	6,2
Leerstandsquote	in %	0,4	1,0	0,8
Fluktuationsquote	in %	14,1	n.n.	10,5
Instandhaltungskosten je m²	in €	10,4	14,9	14,8
Kapitaldienstdeckung	in %	39,3	n.n.	39,2

Betreutes Wohnen

Augustinstr. 20,

92421 Schwandorf

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

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 bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen in der Mietwohnungsverwaltung und der Erstbezug der Neubaumaßnahme in Schwandorf zum Herbst 2019 lassen für das Geschäftsjahr 2019 leicht steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 4.700 - 4.740 T€ erwarten.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie und der für 2019 geplanten umfangreichen Instandhaltungsmaßnahme (Dachumdeckung, Fassadenanstrich) der Wohnanlage Regensburg, Lessingstraße 20-26 werden für 2019 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 620 - 660 T€ erwartet.

Für mehrere Standorte in der Diözese wurde und wird geprüft, welche Möglichkeiten bestehen, für Einheimische und Flüchtlinge Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten zu schaffen. In Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V. sind daneben eine Reihe von Standorten für Wohnen mit Betreuungsangebot in der Bauvorbereitung bzw. in der Baudurchführung, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen.
Die demographische Entwicklung, das niedrige Zinsniveau und das nicht ausreichende Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Geschäftsgebiet des Unternehmens bestätigen den Bedarf von zusätzlichem Wohnraum durch Neubauten.

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

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 Auftragsbestand für die Jahre 2019 und 2020 gut, sodass die Personalauslastung gewährleistet ist.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

Indikator	**Einheit**	**Prognose 2019**
Eigenkapitalquote	in %	32,1
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,6
Eigenmittelrentabilität	in %	2,4
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	6,3
Leerstandsquote	in %	1,0
Fluktuationsquote	in %	12,0
Instandhaltungskosten je m²	in €	15,1
Kapitaldienstdeckung	in %	39,2

Die prognostizierten Reduzierungen der Eigenkapitalquote und der Gesamtkapitalrentabilität sind insbesondere auf das umfangreiche Neubauprogramm der Gesellschaft zurückzuführen.

Die erneut überdurchschnittlich hohen Instandhaltungskosten je m² ergeben sich aus dem geplanten Instandhaltungsbudget für das Geschäftsjahr 2019. Für alle weiteren Indikatoren wird in etwa mit den Vorjahreswerten gerechnet.

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 650 - 700 T€ gerechnet.

3.2. Risikobericht

Risikomanagementsystem

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

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn das Instandhaltungsbudget insbesondere aufgrund unvorhergesehener Ereignisse nicht eingehalten werden kann oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten.

Die Kapazitäten von Handwerkern und Baufirmen sind in der Region weitgehend ausgelastet. Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit können auftreten. Vor diesem Hintergrund ist auch zukünftig mit weiter steigenden Baupreisen zu rechnen. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich in einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten.

Dem Risiko steigender Preise versucht die Gesellschaft mit dem Abschluss von Rahmenvereinbarungen mit Handwerkerfirmen bzw. durch eine erhöhte Kostensicherheit bei Neubaumaßnahmen mithilfe umfangreicher Ausschreibungspakete entgegen zu wirken.

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

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Ebenso kommen bei Bedarf Forward-Darlehen zum Einsatz.

Risiken in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft ergeben sich teilweise aus der einseitigen Mieterstruktur (Belegungspraxis der öffentlichen Hand und hoher Altersdurchschnitt z.B. im Betreuten Wohnen) und aufgrund der rückläufigen Nachfrage an einigen wenigen Wohnungsteilmärkten (nördliche Oberpfalz).

3.3. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen -vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen- ist auf den meisten für die Gesellschaft relevanten Wohnungsteilmärkten nach wie vor groß. Insbesondere im Großraum Regensburg besteht eine hohe Nachfrage durch wohnungssuchende Haushalte.

Das positive Wirtschaftswachstum und die steigende Zahl der Erwerbstätigen führen grundsätzlich zu steigenden Löhnen und Gehältern. Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Region wird weiter anhalten, wodurch nach wie vor steigende Mieten zu erwarten sind.

Insbesondere der Bau von öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnungen ist weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf derartige Wohnungen angewiesen. Der demographische Wandel lässt die Nachfrage nach Wohnformen wie „Betreutes Wohnen“ weiter steigen.

Aufgrund eines sehr hohen Anteils der Wohnungen im Neubaustandard verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation. Durch die Differenzierung des Wohnungsbestandes ([öffentlich-geförderte] Mietwohnungen, Studentenapartments, Wohnungen mit Betreuungsangeboten für ältere Mieter) und dessen regionale Streuung (mit dem Schwerpunkt im Großraum Regensburg) ist das Immobilienportfolio des Unternehmens zukunftsfähig aufgestellt.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Genossenschaftsbanken, 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 wurden die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilen.

Derivate werden zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht eingesetzt.

Regensburg, 03. Mai 2019

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 12. Juli 2018 wurde der Jahresabschluss 2017 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 2018 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 68.355.704,70 € zum 31.12.2018 und der Jahresüberschuss in Höhe von 667.318,94 € für das Jahr 2018 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 in Höhe von 635.762,94 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.

c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

4. **Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafter versammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018.**

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2018 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2019

Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Betreutes Wohnen

Jahnstr. 6,

92681 Erbendorf

Jahresabschluss 2018

Bilanz **Aktiva**

	31.12.2018 (Euro)	31.12.2017 (Euro)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.316.076,08	53.204.419,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	267.937,68	23.316,10
Grundstücke ohne Bauten	326.411,99	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	4.672,48
Technische Anlagen	36.919,71	40.301,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.689,87	57.373,36
Anlagen im Bau	3.400.740,64	448.109,40
Bauvorbereitungskosten	3.561.909,95	2.404.575,85
Geleistete Anzahlungen	0,00	251.495,30
	59.968.686,92	56.434.264,02
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	59.971.638,92	56.437.216,02
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.715.167,63	2.776.254,18
Andere Vorräte	21.002,31	16.212,57
	3.736.169,94	2.792.466,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	9.902,24	3.050,06
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.191,36	209.515,84
Sonstige Vermögensgegenstände	85.374,63	120.300,54
	156.468,23	332.866,44
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	4.144.738,61	3.458.492,02
Bausparguthaben	256.499,45	254.639,97
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	73.493,41	78.310,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.696,14	14.439,07
	90.189,55	92.749,47
Bilanzsumme	**68.355.704,70**	**63.368.430,67**

Bilanz		Passiva
	31.12.2018 (Euro)	**31.12.2017 (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	17.818.709,88	15.883.027,15
	18.382.209,88	16.446.527,15
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	667.318,94	1.967.238,73
Eigenkapital insgesamt	24.528.566,27	23.892.803,33
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	378.500,00	357.614,00
Steuerrückstellungen	14.268,00	14.268,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.542.524,35	2.542.524,35
Sonstige Rückstellungen	225.141,91	206.607,82
	3.160.434,26	3.121.014,17
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.549.698,47	23.694.145,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.911.130,76	8.321.373,46
Erhaltene Anzahlungen	3.637.681,83	2.489.117,18
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.982,96	10.344,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.149.042,10	526.954,18
Sonstige Verbindlichkeiten	164.157,19	25.934,25
davon aus Steuern	(133.124,71)	(11.709,48)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(7.141,16)	(5.290,61)
	39.414.693,31	35.067.869,48
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.252.010,86**	**1.286.743,69**
Bilanzsumme	**68.355.704,70**	**63.368.430,67**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2018 (Euro)	2017 (Euro)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.654.033,05	4.508.095,93
aus Betreuungstätigkeit	194.301,13	846.944,27
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.034,64	9.268,50
	4.858.368,82	5.364.308,70
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	938.913,45	173.741,26
Andere aktivierte Eigenleistungen	267.882,92	254.976,60
Sonstige betriebliche Erträge	211.308,08	1.549.742,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Für Hausbewirtschaftung	1.956.065,66	1.719.654,26
Für andere Lieferungen und Leistungen	535.502,38	832.625,66
	2.491.568,04	2.552.279,92
Rohergebnis	3.784.905,23	4.790.489,02
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	856.819,73	636.904,82
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	230.554,04	189.078,87
davon für Altersversorgung	(35.645,05)	(44.914,42)
	1.087.373,77	825.983,69
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	971.337,56	971.533,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen	487.346,30	420.681,42
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	97,00	98,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.175,21	5.468,97
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(582,24)	(700,83)
	9.272,21	5.567,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	566.532,87	596.350,77
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(41.053,97)	(32.624,32)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14.268,00	14.268,00
Ergebnis nach Steuern	**667.318,94**	**1.967.238,73**
Sonstige Steuern	0,00	0,00
Jahresüberschuss	**667.318,94**	**1.967.238,73**

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.

Betreutes Wohnen
Lindenstr. 10,
93426 Roding

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

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

Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten
Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs-/Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2018 wurden eigene Verwaltungskosten sowie Erbbau- und Fremdkapitalzinsen bei den Herstellungskosten aktiviert. Investitionszuschüsse wurden zum Zeitpunkt der Bewilligung von den Herstellungskosten abgesetzt.

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

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

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

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

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen
Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Investitionszuschüsse in Höhe von 494.400,00 € von den Herstellungskosten abgesetzt.

Unfertige Leistungen
In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 802.643,22 € (Vorjahr: 785.454,13 €) 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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 3,21 % (Stand: 12/2018; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,2% sowie Rentenanpassungen mit 2,2% berücksichtigt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,32%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (3,21%) ergibt einen Betrag in Höhe von € 59.782. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 der Ausschüttungssperre. Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005G zu den Richttafeln 2018G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018 € 4.459,00. Dieser außergewöhnliche Aufwand ist im gesamten Aufwand in Höhe von € -9.310,00, der aus Bildung der Pensionsrückstellung resultiert, enthalten.

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. Ein Verbrauch bzw. Auflösung erfolgte nicht.

Sonstige Rückstellungen
In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 38,3 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 103,5 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 9.060.742,37 € (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 der Gewährung von Kapitalnachlässen (T€ 159,0) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 11,9) angefallen. Außerdem sind Erträge aus früheren Jahren T€ 37,0) enthalten.

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€ 3.944,2.

Des Weiteren besteht eine noch abzurechnende Restkaufverpflichtung aus einem in 2017 beurkundeten Grundstückserwerb in Höhe von voraussichtlich T€ 47,5.
Es bestehen außerdem Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von T€ 118,7 p.a.

Personal
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung):

- kaufmännische Mitarbeiter/innen	7 VZ	8 TZ
- technische Mitarbeiter/innen	3 VZ	0 TZ
- Hausbetreuer/innen, Reinigungskräfte etc.	1 VZ	0 TZ

Außerdem wurden ein Auszubildender und 9 Minijobber beschäftigt. Die Geschäftsführung stellt der Geschäftsbesorger.

Gesellschaftervertreter,

Aufsichtsratsmitglieder,

Geschäftsführer

des KWS Regensburg

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

Mitglieder des Aufsichtsrats
- Wolfgang Bräutigam, Regensburg, stellvertretender Finanzdirektor der Diözese Regensburg, Vorsitzender
- Alois Sattler, Finanzdirektor der Diözese Regensburg, stellvertretender Vorsitzender – bis 17.07.2018
- Harald Eifler, Leiter der Bischöflichen Administration, ab 30.11.2018: stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Roland Batz, Regensburg, Domkapitular, Vorstandsvorsitzender des Diözesan-Caritasverbandes
- Hans Pschorn, stellv. Hauptgeschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz i.R.
- Alexander Stahl, Geschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – ab 30.11.2018

Regensburg, 02. Mai 2019

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	23.549.698,47	(23.694.145,70)	794.058,35	(1.277.353,36)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.911.130,76	(8.321.373,46)	503.967,48	(513.977,58)
Erhaltene Anzahlungen	3.637.681,83	(2.489.117,18)	3.637.681,83	(2.489.117,18)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.982,96	(10.344,71)	2.982,96	(10.344,71)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.149.042,10	(526.954,18)	1.149.042,10	(526.954,18)
Sonstige Verbindlichkeiten	164.157,19	(25.934,25)	164.157,19	(25.934,25)
Gesamtbetrag	**39.414.693,31**	**(35.067.869,48)**	**6.251.889,91**	**(4.843.681,26)**

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**2.806,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.806,47**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.308.878,28	50.107,80	0,00	0,00	0,00	68.358.986,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.712,30	0,00	0,00	251.495,30	0,00	343.207,60
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	326.411,99	0,00	326.411,99
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	738.205,10	19.581,96	14.805,01	0,00	0,00	742.982,05
Anlagen im Bau	448.109,40	120.609,58	0,00	2.832.021,66	0,00	3.400.740,64
Bauvorbereitungskosten	2.404.575,85	4.315.767,75 *	0,00	-3.158.433,65	0,00	3.561.909,95
Geleistete Anzahlungen	251.495,30	0,00	0,00	-251.495,30	0,00	0,00
	72.733.612,18	**4.506.067,09**	**14.805,01**	**0,00**	**0,00**	**77.224.874,26**
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	2.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	**72.739.368,65**	**4.506.067,09**	**14.805,01**	**0,00**	**0,00**	**77.230.630,73**

* darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 85.659,16 und Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 223,76 enthalten

1 bis 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	über 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	gesichert (€)	Vorjahreswert (€)	Art der Sicherung
3.133.873,65	(3.047.148,38)	19.621.766,47	(19.369.643,96)	23.549.698,47	(23.694.145,70)	Grundpfandrechte
3.190.074,19	(2.481.655,17)	7.217.089,09	(5.325.740,71)	1.850.388,39	(1.941.037,63)	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)	-
6.323.947,84	**(5.528.803,55)**	**26.838.855,56**	**(24.695.384,67)**	**25.400.086,86**	**(25.635.183,33)**	

Abschreibungen 01.01.2018 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2017 €
2.804,47	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.804,47**	**2,00**	**2,00**
15.104.458,42	938.451,58	0,00	0,00	0,00	16.042.910,00	52.316.076,08	53.204.419,86
68.396,20	6.873,72	0,00	0,00	0,00	75.269,92	267.937,68	23.316,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326.411,99	0,00
418.419,76	4.671,48	0,00	0,00	0,00	423.091,24	1,00	4.672,48
27.242,04	3.381,96	0,00	0,00	0,00	30.624,00	36.919,71	40.301,67
680.831,74	17.958,82	14.498,38	0,00	0,00	684.292,18	58.689,87	57.373,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.400.740,64	448.109,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.561.909,95	2.404.575,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	251.495,30
16.299.348,16	**971.337,56**	**14.498,38**	**0,00**	**0,00**	**17.256.187,34**	**59.968.686,92**	**56.434.264,02**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00	2.950,00
16.302.152,63	**971.337,56**	**14.498,38**	**0,00**	**0,00**	**17.258.991,81**	**59.971.638,92**	**56.437.216,02**

Bestätigungsvermerk

für das Geschäftsjahr 2018

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, 22. Mai 2019

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

(gez. Pritschet)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2018 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2018
keine

Bauüberhang Ende 2018
- Regenstauf-Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße: Erschließung eines Wohnquartiers für eine Gemeinschaftsunterkunft und Wohnungen *)
- Schwandorf, Lampartstraße: Neubau von 9 öffentlich geförderten Mietwohnungen für kinderreiche Familien *)
- Tirschenreuth, Koloman-Maurer-Straße: Schaffung von 10 freifinanzierten Altenwohnungen mit Gemeinschaftsraum
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 20 freifinanzierten „Pflegewohnungen", einer Tagespflege, einer Sozialstation und Büros für soziale Dienste *)

Geplante Baubeginne 2019
- Eschenbach, Marienplatz: Umbau eines Pfarrheims in 15 öffentlich geförderte Mietwohnungen *)
- Landshut, Nikolastraße: Neubau von 32 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen *)
- Neustadt a. d. Waldnaab, Johann-Dietl-Straße: Neubau von 24 freifinanzierten Wohneinheiten „Betreutes Wohnen"
- Regensburg, Boessnerstraße: Errichtung von ca. 40 freifinanzierten Wohneinheiten als „Pflegewohnungen" bzw. im „Betreuten Wohnen", einer Tagespflege und einer Sozialstation *)
- Regensburg-Burgweinting, Lotte-Branz-Straße: Neubau von 26 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen *)
- Regenstauf-Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße: Errichtung von 60 überwiegend öffentlich geförderten Wohneinheiten *)

Planungen 2019 ff
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 15 freifinanzierten Wohneinheiten „Betreutes Wohnen"

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2018
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Fassadenanstrich Dr.-Johanna-Decker-Schulen
- Ergolding, Lindenstraße: Innenrenovierung Filialkirche „St. Petrus"
- Regensburg, Helenenstraße: Restsanierung Bestandsgebäude St. Marien-Schulen
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung Turm Obermünsterkirche
- Regensburg, Unter den Schwibbögen 8: Umbau von Räumen zu Büroarbeitsplätzen
- Wackersdorf, Marktplatz: Neubau des Pfarrhauses (Pfarrei „St. Stephanus")

Bauüberhang Ende 2018
- Amberg, Katharinenfriedhofstraße: Statische Instandsetzung und Außensanierung der Friedhofskirche „St. Katharina" (1. Bauabschnitt)
- Amberg, Katharinenfriedhofstraße: Innensanierung der Friedhofskirche „St. Katharina" (2. Bauabschnitt)
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Brandschutzmaßnahmen Dr.-Johanna-Decker-Schulen
- Eichlberg 1, Renovierung u. energetische Ertüchtigung Pfarrhaus und Instandsetzung Pfarrstadl
- Klardorf, Am Mühlgraben: Neubau Pfarr- und Jugendheim (Pfarrei „St. Georg")
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Bismarckplatz: Dachsanierung Priesterseminar „St. Wolfgang"
- Regensburg, Reichsstraße: Generalsanierung Gymnasium/Internat Regensburger Dompatzen
- Regensburg, Johann-Hösl-Straße: Sanierung der Bischof-Wittmann-Schule
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung und Neubau Jugendamt Obermünster
- Regensburg, Obermünsterplatz: Umbau und Sanierung Hauskapelle Diözesanzentrum Obermünster

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

- Regensburg, St. Ulrichkirche: Barrierefreie Erschließung Emporen
- Regensburg, Boessnerstraße: Umbau und Sanierung Altenheim Friedheim
- Roding: Sanierung der Josefi-/Anna-Kapelle
- Straubing-Bogen: Umbau zu einem Sozialzentrum
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Neubau Altenheim „St. Konrad“

Geplante Baubeginne 2019

- Cham, Bürgermeister-Vogl-Straße: Neubau einer koedukativen Realschule
- Laberweinting-Eitting: Sanierung der Filialkirche
- Marktredwitz: Restmaßnahme Umbau und Sanierung Pfarrzentrum „Herz Jesu“
- Nittendorf, Waldweg 15: Exerzitienhaus Werdenfels – Neubau Refugium
- Regensburg-Burgweinting, Franz-Josef-Strauß-Allee: Neubau Depot der Diözese Regensburg
- Regensburg: Errichtung Museen am Dom – Maßnahmen 2019
- Regensburg, Unter den Schwibbögen 17a: Sanierung
- Roding, Kirchplatz: Renovierung Pfarrkirche „St. Pankratius“ (2. Bauabschnitt)
- Straubing: Sanierung Nebenkirche „St. Veit“ (Pfarrei „St. Jakob“)
- Straubing, Regensburger Straße: Generalsanierung Bildungsstätte „St. Wolfgang“
- Waldsassen: Sanierung Altenheim „St. Martin“

Planungen 2019 ff

- Abensberg-Offenstetten: Umbau und Erweiterung Cabrinischule, Privates Förderzentrum
- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße: Dachsanierung Wallfahrtskirche „Maria Schnee“
- Eggenfelden: Umbau und Sanierung Heilpädagogisches Zentrum
- Gebenbach: Renovierung und Umnutzung Pfarrhaus „St. Martin“
- Neutraubling: Neubau St. Vincent-Schule
- Niederviehbach: Vorprojekt Kloster „St. Maria“
- Nittendorf-Penk, Löweneckstraße: Sanierung „Penker Kircherl“
- Oberroning, Klosterweg: Generalsanierung und Neubau der Real- und Mittelschule
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung und Umnutzung der Räume des Diözesanmuseums
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Neubau Kindergarten und Wohnungen „St. Wolfgang“
- Regensburg, Wittelsbacher Straße: Errichtung von ca. 40 Wohnungen
- Regenstauf, Kirchplatz: Sanierung Pfarrkirche „St. Jakobus“
- Regenstauf-Spindlhof, Spindlhofstraße: Neubau Bettenhaus Schloß Spindlhof
- Regenstauf-Spindlhof, Spindlhofstraße: Entwicklung Gesamtkonzept
- Riedenburg, St. Anna-Platz: Sanierungsmaßnahmen Mädchenrealschule „St. Anna“
- Roding, Heilbrünnl: Innenrenovierung Wallfahrtskirche
- Straubing: Sanierung Alten- und Pflegeheim Marienstift
- Wolfsegg: Renovierung Pfarrhaus „Christ König“

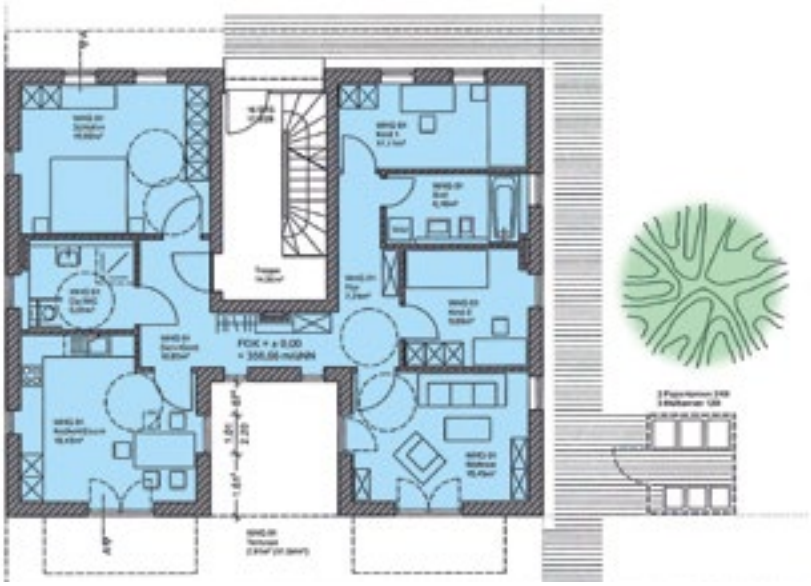
Wallfahrtskirche

Heilbrünnl,

Heilbrünnl 2,

93426 Roding

Aktuelle Projekte



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 - 07/2019

Aktuelle Projekte

Wohn-, Pflege- und Sozialzentrum
Heinrich-von-Kleist-Str. 2-14,
92637 Weiden

NEUBAU

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

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

Baubeginn: 06/2018

Aktuelle Projekte

Neubau von 10 altengerechten Wohnungen ‚Haus St. Elisabeth'
Koloman-Maurer-Straße 1,
95643 Tirschenreuth

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber:
Städtebauförderung,
Bayerische Landesstiftung,
Bezirk Oberpfalz,
Landkreis Tirschenreuth

Bauzeit: 08/2018 - 04/2020

Neubau von 60 überwiegend öffentlich-geförderten Mietwohneinheiten mit Tiefgarage
Georg-Hettenkofer-Str. 1-22,
93128 Regenstauf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber:
Regierung der Oberpfalz

Bauzeit: 05/2019 -07/2021

Aktuelle Projekte

Neubau von 32 überwiegend öffentlich-geförderten Mietwohneinheiten und Tiefgarage
Nikolastraße 35,
84034 Landshut

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber:
Regierung von Niederbayern

Bauzeit: 06/2019 - 07/2021

EDER BAU
EDER-BAU.DE
Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

Aktuelle Projekte

Diözesanzentrum Regensburg
Obermünsterplatz 7,
93047 Regensburg

GENERALSANIERUNG

Bauherr: Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 07/2017 - 08/2020

7291

Aktuelle Projekte

Josephi- und Anna-Kapelle
Paradeplatz 4,
93426 Roding

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung
St. Pankratius

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR,
Bayer. Landesstiftung,
Bezirk Oberpfalz,
Stadt Roding

Bauzeit: 10/2018 - 08/2019

Pfarrhaus Eichlberg
Eichlberg 1,
93155 Hemau

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung
Hl. Dreifaltigkeit,

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR,
Bezirk Oberpfalz,
Bayer. Landesstiftung,
Stadt Hemau

Bauzeit: 04/2018 - 09/2019

Pfarr- und Jugendheim
St. Georg
Am Mühlgraben,
92421 Schwandorf-Klardorf

NEUBAU

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung
St. Georg

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 08/2018 - 10/2019

Aktuelle Projekte

Koedukative Realschule St. Wolfgang
Bürgermeister-Vogel-Str. 3,
93413 Cham

NEUBAU

Bauherr: Schulstiftung der Diözese Regensburg

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR,
Bayer. Staatsministerium für Unterricht und Kultus,
Landkreis Cham

Baubeginn: 05/2019

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: Michael Vogl
Seite 2: Michael Vogl
Seite 4: Michael Vogl
Seite 7: Michael Vogl
Seite 8/9: Michael Vogl
Seite 12: Michael Vogl
Seite 14: Michael Vogl
Seite 18: Michael Vogl
Seite 22/23: Michael Vogl
Seite 25: Bistum Regensburg
Seite 33: alamy Bildarchiv
Seite 34 (Plan): Architekturbüro Alfred Popp Schwandorf
Seite 34/35 (Fotos): Michael Vogl
Seite 37: Michael Vogl
Seite 39: MIchael Vogl
Seite 39 (Plan): Blasch Architekten Regensburg
Seite 40/41: Michael Vogl
Seite 42/43: Bistum Regensburg
Seite 44 oben: alamy Bildarchiv
Seite 44 unten: Stadt Roding
Seite 45 oben: Agnes Eisenreich
Seite 45 unten: Architekturbüro Alfred Popp Schwandorf
Seite 46: Bistum Regensburg

alle anderen Fotos: KWS Regensburg

Druck: Kössinger Druck, Schierling

Stand: 07/2019

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