Geschäftsbericht 2019

Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

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 2019 19

Aktiva

Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang 22

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2019 ff. 32

Berichte 34

Aktuelle Projekte 39

Impressum / Bildnachweis 51

Mietwohngebäude

Augustinstr. 28,

92421 Schwandorf

Mehrgenerationenwohnen

Kirchfeldallee 59,

93055 Regensburg

Vorwort

Weil Wohnen glücklich macht

„My home is my castle." So heißt ein englisches Sprichwort aus dem 16. Jahrhundert. Es bedeutet wohl, dass ein Haus oder eine Wohnung ein sicherer Hort ist und mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Die eigenen vier Wände sind Mittelpunkt des Lebens, bieten Privatsphäre und sind Grundlage dauerhafter Bindungen. Sie sind die Basisstation des beruflichen und ehrenamtlichen Engagements.

Die Bedeutung des Wohnens geht aber noch weit darüber hinaus. Eine Wohnung ist ein Stück persönlicher Freiheit. Dort mache ich mir die Welt, wie sie mir gefällt. Die Gestaltung des Wohnraums bietet auch die Möglichkeit, sich selbst zu verwirklichen. Menschen möchten ihre Umgebung nach ihren Vorstellungen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten gestalten. Das macht sie zufrieden.

Hinzu kommt das Wohnumfeld: die Nachbarn, die Anbindung an die Infrastruktur und an Einkaufsmöglichkeiten, ein urbanes oder ein ländliches Umfeld. Je nach Lebensstil und Arbeitssituation haben Menschen unterschiedliche Vorstellungen. Lassen sich diese realisieren, dürften Menschen glücklicher sein.

Die Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH nimmt seit der Unternehmensgründung im Jahr 1949 den Menschen und sein Wohnumfeld in den Blick. Im Mai 2019 feierten wir unser 70-jähriges Bestehen. Wir sind sehr stolz, dass wir Menschen bereits seit einem so langen Zeitraum zu ihrem Glück verhelfen dürfen.

Auch im vergangenen Jahr nahm unser umfangreiches Bauprogramm weiter an Fahrt auf. Höhepunkt war zweifelsohne die Fertigstellung und Segnung der drei Mehrfamilienhäuser in Schwandorf durch den Regensburger Bischof Dr. Rudolf Voderholzer. Seine Initiative und das Engagement der Diözese machen solche Projekte erst möglich. Unser Unternehmen finanziert den Bau der aktuellen Projekte zu großen Teilen mit diözesanen Finanzmitteln in Form von Gesellschafterdarlehen.

Kirchenstiftungen stellen als lokale Partner oftmals die nötigen Grundstücke auf Erbbaurechtsbasis zur Verfügung. 2019 konnten zwei neue Projekte in Landshut und Regenstauf begonnen werden. Anfang 2020 erfolgte bereits der Startschuss für drei weitere Baustellen an den Standorten Regensburg und Eschenbach. Damit sind aktuell mehr als 200 Wohnungen im Bau.

Unser Bauprogramm sorgt dafür, dass auch Menschen mit Handicap Wohnraum für ein selbstbestimmtes Leben finden. Unser Wohnungsmix besteht aus barrierefreien Wohnungen für Senioren, Mietwohnungen für Familien mit Kindern, Wohnheimplätze für Studierende sowie allgemein bezahlbarer Wohnraum. Dabei gehen wir mit unserem Schaffen bewusst auch in die ländlichen Gebiete der Diözese.

Und obwohl wir mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,60 Euro pro Quadratmeter weit unter dem bayerischen und bundesweiten Durchschnitt liegen, wächst unser Unternehmen stetig. Die Bilanzsumme aus 2018 wurde im Jahr 2019 noch einmal um zehn Prozent übertroffen. Somit sind alle zufrieden: Unser Unternehmen, die lokalen Partner vor Ort und nicht zuletzt die Menschen, die ihre Wohnungen zu ihrem neuen Zuhause machen können.

Bleiben Sie zuversichtlich wie wir!

Markus Jakob Maximilian Meiler

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

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.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2019 durch den Erstbezug einer Wohnanlage mit neun Wohnungen in Schwandorf sowie durch die in Bauvorbereitung bzw. im Bau befindlichen Maßnahmen. Es kam zu keinen Bestandsveräußerungen.

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 gesamt	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 durch die Stadt Regensburg bzw. die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Bescheiden vom 16. August 1993 bzw. 29. April 2019 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. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist in 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Verglichen mit dem durchschnittlichen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes von 1,3 % in den Jahren 2008 bis 2018, ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 mit 0,6 % (VJ: 1,5 %) schwächer gewachsen. Auch das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft (3,6 %; VJ: 4,3 %) sowie die Wirtschaft des Euroraums (1,4 %; VJ: 2,1 %) haben sich seit 2018 deutlich eingetrübt.

Wohingegen sich insbesondere die Bauwirtschaft in einer Boomphase (4,0 %; VJ: 3,6 %) befindet, ist die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen (- 3,6 %; VJ: 1,0 %). Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem von den privaten (1,6 %; VJ: 1,0 %) sowie den staatlichen Konsumausgaben (2,5 %; VJ: 1,1 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die rund 10,6 % (VJ: 10,6 %) der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % (VJ: 1,1 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich in 2019 sehr robust. Es kam zu einem Anstieg der Erwerbstätigen um 0,9 % (VJ: 1,3 %) auf erstmalig mehr als 45 Millionen. Der Zuwanderungssaldo ging weiter zurück auf 300.000 bis 350.000 Personen. Damit droht die Nettozuwanderung auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer weiteren Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % (VJ: 2,5 %), wobei insbesondere in den öffentlichen Hoch- und Tiefbau deutlich mehr investiert wurde als im Vorjahr. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR (VJ: 215 Milliarden EUR).

Die hohe Nettozuwanderung, ein weiterhin historisch niedriges Zinsniveau sowie die kräftigen Impulse des Staates (u.a. Baukindergeld, Sonderabschreibungen) werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen. Die nach wie vor hohen Kapazitätsauslastungen der Unternehmen des Baugewerbes eröffnen weiterhin erhebliche Preissetzungsspielräume.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen -ein Anstieg um 1,3 %- auf den Weg gebracht worden sein. Auch auf einem weiterhin sehr hohen Niveau befindet sich das Genehmigungsvolumen von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau (rd. 100.000; + 3,3 %). Für das Jahr 2020 wird nach aktuellem Stand mit einem leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen (- 0,6 %) gerechnet, wobei die Auswirkungen der Corona-Pandemie diesbezüglich noch nicht zu beziffern sind.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung, sodass in 2019 erstmalig seit langem rund 300.000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Für 2020 ist mit rund 308.000 Wohnungen zu rechnen.

Mietwohngebäude

Friedenstr. 2-14,

95676 Wiesau

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 jährlichen 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 2019/2020", GdW Information 159 (auszugsweise)

Regionale Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsvorausberechnung bis 2038 für den Freistaat Bayern geht weiterhin für zentral gelegene Städte sowie umliegende Landkreise von einem Wachstum der Bevölkerung aus. Die negative Bilanz aus Geburten und Sterbefällen wird in diesen Fällen durch die anhaltend hohen Wanderungsgewinne ausgeglichen. Die Zahl der Haushalte wird zunehmen. Ebenso werden die Alterung und Internationalisierung der Gesellschaft weiter voranschreiten. In peripheren Gebieten ist mit einer rückläufigen Bevölkerungszahl zu rechnen.

Für die Oberpfalz wird eine stabile Bevölkerungsentwicklung (- 2,5 % bis 2,5 %) erwartet, wobei sich der Großraum Regensburg (> 7,5 %) deutlich von Regionen in der Nordoberpfalz (> - 2,5 %) abhebt. Für Niederbayern wird mit einer Bevölkerungszunahme von 2,5 % bis 7,5 % gerechnet. Folglich ist in Niederbayern und in der Oberpfalz von einem Anstieg der Wohnungsnachfrage (rd. 1,5 %) auszugehen. Das Mietniveau liegt in diesen Regionen auf einem überdurchschnittlichen Niveau, wobei auch weiterhin von einem durchschnittlichen Mietpreisanstieg auszugehen ist.

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 nach wie vor hinter der hohen Nachfrage zurück, wodurch das Preisniveau weiter anstieg. Bayernweit konnte zuletzt jedoch ein leichter Rückgang des Mietpreisanstiegs festgestellt werden.

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.

Mietwohngebäude

Merkurstraße 29,

93051 Regensburg

Eine Konjunkturumfrage der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim kam Anfang 2020 zu einem optimistischen Ausblick. Das Bauwesen ist in der Region nach wie vor oben auf. Die zuletzt negativen Prognosen bei Industrie und Dienstleistern sowie der Exportwirtschaft sind nicht in vollem Maße eingetreten. Die Beschäftigung bleibt über alle Branchen hinweg konstant. Die seit Anfang 2020 weltweit bestehende Corona-Pandemie wird sich jedoch auch in der Region Oberpfalz und Niederbayern mit erheblichen Einschnitten auf die wirtschaftliche Lage auswirken.

Das KWS ist mit seinem bedarfsorientierten Wohnungsangebot für die Zukunft gut gerüstet. 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
„Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038", Bayerisches Landesamt für Statistik
„Der Immobilienreport Regensburg", Sparkasse Regensburg
„Konjunkturbericht Jahresbeginn 2020", IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
„Der IHK-Bezirk im Profil", IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim

2.2. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2019 umfasste der eigene Wohnungsbestand

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

mit einer Wohn- und Nutzfläche von 41.161,32 m².

Für Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 643,4 T€ aufgewendet. Die prognostizierten Instandhaltungskosten wurden damit eingehalten. Im Jahr 2019 erfolgten keine Modernisierungsmaßnahmen.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Errichtung von neun öffentlich geförderten Mietwohnungen in Schwandorf fertiggestellt.

Des Weiteren befanden sich im Geschäftsjahr 2019 nach wie vor die Erschließungsarbeiten für eine Gemeinschaftsunterkunft und ein Wohnquartier in Regenstauf/Spindlhof in der Baudurchführung. Der Baubeginn zur Errichtung des Wohnquartiers mit 60 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen erfolgte im Frühjahr 2019. Mit der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten sowie der Wohnbebauung wird zum Sommer 2021 gerechnet.

Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2019 nach wie vor 20 freifinanzierte Wohnungen des „Betreuten Wohnens", eine Tagespflegeeinrichtung, Büros für eine Sozialstation und soziale Dienste in Weiden sowie 10 freifinanzierte Altenwohnungen mit Gemeinschaftsraum in Tirschenreuth im Bau. Die voraussichtliche Fertigstellung beider Maßnahmen erfolgt im Frühjahr 2020.

Außerdem wurde im Geschäftsjahr 2019 mit dem Bau von 32 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen in Landshut begonnen. Mit der Fertigstellung wird voraussichtlich zum Sommer 2021 gerechnet.

Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2019 Baumaßnahmen an den Standorten Bad Abbach, Eschenbach, Erbendorf, Neustadt an der Donau, Neustadt an der Waldnaab, Regensburg, Regenstauf und Weiden in der Bauvorbereitung. Die Baubeginne erfolgen voraussichtlich in den Geschäftsjahren 2020 bis 2022.

Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Grundstücke durch Erwerb in das Anlagevermögen aufgenommen.

Es erfolgte der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für eine geplante Neubaumaßnahme in Regensburg mit 40 Wohneinheiten, einer Tagespflegeeinrichtung sowie Büros für eine Sozialstation.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12.2019 folgende Fremdverwaltungen:

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 Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betrugen 2019 106.832,39 € gegenüber 135.020,90 € im Vorjahr. Zum Jahresende 2019 belief sich das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen auf 2.090.877,59 € (VJ: 1.980.370,42 €).

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 65 in Planung oder im Bau befindliche Maßnahmen mit einem Volumen von etwa 367 Mio. €.
Die Betreuungserlöse für schlussabgerechnete Maßnahmen lagen im abgelaufenen Jahr bei 70.339,02 € (VJ: 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 der hohen Auslastung der wirtschaftlichen Baubetreuung positiv.

2.3. Lage

Ertragslage

Umsatzerlöse
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) haben sich mit 4.817.027,14 € (VJ: 4.654.033,05 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Erhöhung ist insbesondere auf allgemeine Mietanpassungen, gestiegene Betriebs- und Heizkosten sowie den Erstbezug der im Geschäftsjahr 2019 fertiggestellten Wohnanlage in Schwandorf zurückzuführen.

Von den Umsätzen aus der Betreuungstätigkeit entfallen 106.832,39 € (VJ: 135.020,90 €) auf die verwaltungsmäßige Betreuung und 70.339,02 € (VJ: 59.280,23 €) auf die wirtschaftliche Baubetreuung.

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung liegen somit unter dem Vorjahresniveau, was auf den Wegfall der Verwaltung einer Apartmentwohnanlage in Regensburg zum Jahreswechsel 2018/2019 zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit befanden sich in 2019 etwa auf Vorjahresniveau. Bezüglich der im Bereich der Baubetreuung vereinnahmten Abschlagszahlungen wird auf die Veränderung der unfertigen Leistungen verwiesen.

Sonstige betriebliche Erträge
Die im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleichgebliebenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 205,9 T€ (VJ: 211,3 T€) enthalten vor allem Kapitalnachlässe. In 2019 erfolgten keine Objektverkäufe des Anlagevermögens.

Instandhaltung
Die Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich im Geschäftsjahr 2019 auf 643,4 T€. Die für 2019 vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 620 T€ bis 660 T€ wurden damit eingehalten.

Die überdurchschnittlich hohen Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr 2019 sind insbesondere auf eine umfangreiche Instandhaltungsmaßnahme (Dachumdeckung, Fassadenanstrich) in der Wohnanlage Lessingstraße 20-26 in Regensburg zurückzuführen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 613,9 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Ergebnis vor Instandhaltungskosten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 151,2 T€ erhöht.

Die Veränderung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg der Sollmieten. Die leicht gestiegenen Erbbauzinsen, die etwas höheren Abschreibungen sowie die Zunahme der nicht umlagefähigen Betriebskosten werden dadurch nicht sichtbar.

Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierten Verwaltungsleistungen und Erbbauzinsen während der Bauzeit Verwaltungskosten, Erbbauzinsen sowie Geldbeschaffungskosten in etwa gleicher Höhe gegenüber.
Der Betreuungsbereich umfasst die Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung.
Das Ergebnis im Bereich Kapitaldisposition wird durch Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparkassen bestimmt.

Das Ergebnis im sonstigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus erhaltenen Kapitalnachlässen für Studentenwohnheime; dem stehen insbesondere ungedeckte Verwaltungskosten sowie abgeschriebene Planungskosten gegenüber.

Im Vergleich zur Planung für 2019, bei der mit einem Jahresergebnis zwischen 650 T€ und 700 T€ gerechnet wurde, hat sich das tatsächliche Ergebnis aufgrund der im Geschäftsjahr 2018 noch nicht absehbaren Abschreibung von Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 80 T€ für eine ursprünglich geplante Baumaßnahme in Sünching reduziert.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Jahresergebnis
Der Jahresüberschuss in Höhe von 613,9 T€ gliedert sich wie folgt:

	2019	**2018**	**Veränderungen**
Hausbewirtschaftung	1.000,0 T €	897,8 T €	102,2 T €
Modernisierung/Neubau	- 39,9 T €	- 3,8 T €	- 36,1 T €
Betreuungstätigkeit	- 13,0 T €	- 9,0 T €	- 4,0 T €
Kapitaldisposition	7,0 T €	8,7 T €	- 1,7 T €
Sonstiger Bereich	- 325,9 T €	- 212,1 T €	- 113,8 T €
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 14,3 T €	- 14,3 T €	0,0 T €
Jahresüberschuss	**613,9 T €**	**667,3 T €**	**- 53,4 T €**

Finanzlage

Kapitalstruktur und Investitionen
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 32,7 % (VJ: 35,9 %). Die weiter rückläufige Eigenkapitalquote ist auf das hohe Bauvolumen des Unternehmens, das überwiegend mit Fremdmitteln in Form von Gesellschafterdarlehen finanziert wird, zurückzuführen.

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 2019 durch die Valutierung von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der im Bau und in der Bauvorbereitung befindlichen Neubaumaßnahmen um 8.673,8 T€ erhöht. Demgegenüber stehen die planmäßigen Tilgungsleistungen.

Für die Finanzierung der Neubaumaßnahmen kommen Eigenmittel und objektbezogene Fremdmittel -hier insbesondere Gesellschafterdarlehen- zum Einsatz. Bei öffentlich geförderten Baumaßnahmen werden Förderdarlehen eingesetzt. Für die im Bau befindlichen Maßnahmen in Landshut, Regenstauf, Tirschenreuth und Weiden bestanden zum Abschlussstichtag noch Restkosten in Höhe von 21.661,9 T€.

Zum 31.12.2019 verfügt die Gesellschaft über Bausparguthaben in Höhe von 258,4 T€.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde überwiegend durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit sowie aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt.
Insgesamt ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.493,2 T€ (VJ: Zufluss von 686,2 T€). Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 in Höhe von € 2.651,5 T€ wird im Geschäftsjahr 2020 überwiegend für die Neubautätigkeit verwendet. Für das Geschäftsjahr 2020 wird außerdem mit der Auszahlung von rund 22.574,3 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 2020 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2019	**2018**
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.144,7 T€	3.458,5 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	991,1 T€	2.839,2 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 9,426,6 T€	- 4.722,6 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.140,3 T€	2.569,6 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	- 1.493,2 T€	686,2 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.	**2.651,5 T€**	**4.144,7 T€**

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 68.355.704,70 € (31.12.2018) auf 76.797.099,73 € (31.12.2019) gestiegen.

Anlagevermögen
Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 68.928.294,66 € (VJ: 59.971.638,92 €). Dies entspricht einem Anteil von 89,8 % (VJ: 87,7 %) der Bilanzsumme.

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubaukosten zurückzuführen; dem stehen im Wesentlichen Abschreibungen gegenüber.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2019 mit 7.868.805,07 € (VJ: 8.384.065,78 €) bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist insbesondere auf den niedrigeren Stand Flüssiger Mittel zurückzuführen.

Eigenkapital
Der Anstieg des Eigenkapitals der Gesellschaft auf 25.110.885,32 € (VJ: 24.528.566,27 €) resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei 32,7 % (VJ: 35,9 %).
Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 36,0 % (Vorjahr: 39,6 %).

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 in der Bauvorbereitung und im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen in Höhe von 8.673,8 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.017,7 T€ gegenüber.

Die langfristigen Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristigem Fremdkapital vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve in Höhe von rund 2,2 Mio. €.

Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der Katholisches 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. Die einkommensorientiert-geförderten Wohnungen werden mit der Vergleichsmiete angesetzt. Mietzuschüsse bleiben ohne Berücksichtigung.

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 sind in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt:

Es sind keine gravierenden Abweichungen zwischen den Prognosewerte 2019 und den Istwerte 2019 festzustellen.

Die Abweichungen bei der Gesamtkapitalrentabilität und der Eigenmittelrentabilität sind insbesondere auf die im Geschäftsjahr 2018 noch nicht geplante Abschreibung von Planungskosten zurückzuführen.

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete, Leerstandsquote, Fluktuationsquote und Kapitaldienstdeckung unterliegen den für die Wohnungswirtschaft üblichen Schwankungen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Indikator	Einheit	Istwert 2018	Prognose 2019	Istwert 2019
Eigenkapitalquote	in %	35,9	32,1	32,7
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,8	1,6	1,5
Eigenmittelrentabilität	in %	2,5	2,4	2,2
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	6,2	6,3	6,6
Leerstandsquote	in %	0,8	1,0	0,2
Fluktuationsquote	in %	10,5	12,0	10,7
Instandhaltungskosten je m²	in €	14,8	15,1	15,6
Kapitaldienstdeckung	in %	39,2	39,2	38,3

Mietwohngebäude

Lessingstraße 20-26/

Prüfeninger

Straße 61-65,

93049 Regensburg

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 Neubaumaßnahmen in Weiden und Tirschenreuth im Frühjahr 2020 lassen für das Geschäftsjahr 2020 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. 5.080 T€ bis 5.160 T€ erwarten. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkret zu quantifizieren. Mit höheren Leerständen -insbesondere bei den Erstbezügen im Frühjahr 2020- ist zu rechnen.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2020 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 420 T€ bis 480 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.

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

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 2020 und 2021 nach wie vor gut. Die Auftragslage in den nachfolgenden Jahren kann zum jetzigen Zeitpunkt -insbesondere aufgrund der noch nicht quantifizierbaren Auswirkungen der Corona-Krise- nicht konkret prognostiziert werden.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

Indikator	**Einheit**	**Prognose 2020**
Eigenkapitalquote	in %	26,5
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,6
Eigenmittelrentabilität	in %	3,4
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	6,8
Leerstandsquote	in %	1,0
Fluktuationsquote	in %	12,0
Instandhaltungskosten je m²	in €	10,4
Kapitaldienstdeckung	in %	39,0

Die prognostizierte Reduzierung der Eigenkapitalquote ist insbesondere auf das überwiegend mit Fremdkapital finanzierte Neubauprogramm der Gesellschaft zurückzuführen. Die niedrigeren Instandhaltungskosten je m² sind auf das im Vorjahresvergleich niedrigere Instandhaltungsbudget zurückzuführen. Daraus ergeben sich auch Auswirkungen auf den zu erwartenden Jahresüberschluss sowie die Eigenmittelrentabilität.

Für alle weiteren Indikatoren wird in etwa mit den Vorjahreswerten bzw. den für die Wohnungswirtschaft üblichen Werten bzw. Entwicklungen gerechnet.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Corona-Pandemie auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen insbesondere von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Insgesamt wird jedoch 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 930 T€ bis 990 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

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht zu erkennen.

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Einnahmen. Auch mit einem überdurchschnittlich hohen Leerstand bei der Erstvermietung von Neubaumaßnahmen ist zu rechnen.

Darüber hinaus ist insbesondere im gewerblichen und studentischen Bereich mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundlegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

Unabhängig von der Corona-Pandemie könnte das geplante Jahresergebnis 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 nach wie vor weitgehend ausgelastet. Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit können auftreten. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt. Es ist auch zukünftig mit weiter steigenden Baupreisen zu rechnen, schon allein aufgrund verschärfter Umweltauflagen und Energiepreissteigerungen. 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.

Das vom Deutschen Bundestag am 29.11.2018 beschlossene Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) wird vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen treffen und die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung sowie den altersgerechten Umbau verschlechtern.

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 festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch 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 er Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivate werden zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht eingesetzt.

Regensburg, 30. April 2020

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 5. Juli 2019 wurde der Jahresabschluss 2018 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 2019 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 umfangreichen Programm 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 76.797.099,73 € zum 31.12.2019 und der Jahresüberschuss in Höhe von 613.875,05 € für das Jahr 2019 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 582.319,05 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.
c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2019 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2020

Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Betreutes Wohnen

Jahnstr. 6,

92681 Erbendorf

Jahresabschluss 2019

Bilanz **Aktiva**

	31.12.2019 (Euro)	31.12.2018 (Euro)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.847.685,34	53.316.076,08
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	261.063,96	267.937,68
Grundstücke ohne Bauten	326.411,99	326.411,99
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
Technische Anlagen	33.537,75	36.919,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.723,85	58.689,87
Anlagen im Bau	11.461.101,86	3.400.740,64
Bauvorbereitungskosten	2.904.242,91	3.561.909,95
Geleistete Anzahlungen	41.574,00	0,00
	68.925.342,66	59.968.686,92
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	68.928.294,66	59.971.638,92
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.660.296,47	3.715.167,63
Andere Vorräte	14.967,32	21.002,31
	4.675.263,79	3.736.169,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	23.768,17	9.902,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.443,05	61.191,36
Sonstige Vermögensgegenstände	133.138,15	85.374,63
	178.349,37	156.468,23
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.651.464,95	4.144.738,61
Bausparguthaben	258.378,66	256.499,45
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	86.763,20	73.493,41
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.585,10	16.696,14
	105.348,30	90.189,55
Bilanzsumme	**76.797.099,73**	**68.355.704,70**

Bilanz		Passiva
	31.12.2019 (Euro)	**31.12.2018 (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	18.454.472,82	17.818.709,88
	19.017.972,82	18.382.209,88
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	613.875,05	667.318,94
Eigenkapital insgesamt	25.110.885,32	24.528.566,27
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	413.707,00	378.500,00
Steuerrückstellungen	14.268,00	14.268,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.542.524,35	2.542.524,35
Sonstige Rückstellungen	203.967,69	225.141,91
	3.174.467,04	3.160.434,26
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.043.517,76	23.549.698,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.933.457,15	10.911.130,76
Erhaltene Anzahlungen	4.478.555,59	3.637.681,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.808,98	2.982,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799.944,74	1.149.042,10
Sonstige Verbindlichkeiten	38.016,69	164.157,19
davon aus Steuern	(11.975,34)	(133.124,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(8.042,37)	(7.141,16)
	47.295.300,91	39.414.693,31
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.216.446,46**	**1.252.010,86**
Bilanzsumme	**76.797.099,73**	**68.355.704,70**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2019 (Euro)	2018 (Euro)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.817.027,14	4.654.033,05
aus Betreuungstätigkeit	177.171,41	194.301,13
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.832,94	10.034,64
	5.005.031,49	4.858.368,82
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	945.128,84	938.913,45
Andere aktivierte Eigenleistungen	383.457,21	267.882,92
Sonstige betriebliche Erträge	205.912,22	211.308,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Für Hausbewirtschaftung	2.069.793,34	1.956.065,66
Für andere Lieferungen und Leistungen	588.745,46	535.502,38
	2.658.538,80	2.491.568,04
Rohergebnis	3.880.990,96	3.784.905,23
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	851.005,34	856.819,73
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	236.249,37	230.554,04
davon für Altersversorgung	(37.507,76)	(35.645,05)
	1.087.254,71	1.087.373,77
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.058.592,66	971.337,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen	564.545,50	487.346,30
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	97,00	97,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.443,53	9.175,21
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(499,07)	(582,24)
	7.540,53	9.272,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	549.995,57	566.532,87
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(44.044,95)	(41.053,97)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14.268,00	14.268,00
Ergebnis nach Steuern	**613.875,05**	**667.318,94**
Sonstige Steuern	0,00	0,00
Jahresüberschuss	**613.875,05**	**667.318,94**

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 17.07.2015. 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 wurden auf die Laufzeit des Mietvertrags abgeschrieben.

Baugrundstück
Lotte-Branz-Straße,
93055 Regensburg-
Burgweinting

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, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden eigene Verwaltungskosten sowie Erbbau- und Fremdkapitalzinsen bei den Herstellungskosten aktiviert.

Geleistete Anzahlungen
Im Geschäftsjahr 2019 wurden noch nicht abgerechnete Gemeinschaftsküchen dargestellt.

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.

Unfertige Leistungen
In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 864.669,99 € (Vorjahr: 802.643,22 €) 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 2,71 % (Stand: 12/2019; 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 (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 53.244 €. 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. Ein Verbrauch bzw. Auflösung erfolgte nicht.

Sonstige Rückstellungen
In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 41,2 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 70,0 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 16.176.916,24 € (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 (159,0 T€) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (2,2 T €) angefallen. Außerdem sind Erträge aus früheren Jahren (41,0 T€) enthalten.

Abschreibungen
In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 79,6 T€ 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 15.550,7 T€. Des Weiteren besteht eine noch abzurechnende Restkaufverpflichtung aus einem in 2017 beurkundeten Grundstückserwerb in Höhe von voraussichtlich 47,5 T€.
Es bestehen außerdem Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 172,2 T€ p.a.

Personal
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung)

- kaufmännische Mitarbeiter/innen	7 VZ	8 TZ
- technische Mitarbeiter/innen	2 VZ	0 TZ
- Hausbetreuer/innen, Reinigungskräfte etc.	1 VZ	0 TZ

Außerdem wurden ein Auszubildender und 8 Minijobber beschäftigt. Die Geschäftsführung stellt der Geschäftsbesorger.

Mitglieder der Geschäftsführung
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt
- Maximilian Meiler, Regensburg, Bachelor of Arts

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

Regensburg, 30. April 2020

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Gesellschaftervertreter,
Aufsichtsratsmitglieder,
Geschäftsführer
des KWS Regensburg

Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**2.806,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.806,47**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.358.986,08	65.400,75	0,00	2.416.098,79	0,00	70.840.485,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	343.207,60	0,00	0,00	0,00	0,00	343.207,60
Grundstücke ohne Bauten	326.411,99	0,00	0,00	0,00	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	742.982,05	10.224,33	6.684,67	0,00	0,00	746.521,71
Anlagen im Bau	3.400.740,64	9.167.499,69 *	0,00	-1.107.138,47	0,00	11.461.101,86
Bauvorbereitungskosten	3.561.909,95	730.854,89 **	0,00	-1.308.960,32	0,00	2.983.804,52
Geleistete Anzahlungen	0,00	41.574,00	0,00	0,00	0,00	41.574,00
	77.224.874,26	**10.015.553,66**	**6.684,67**	**0,00**	**0,00**	**87.233.743,25**
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	2.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	**77.230.630,73**	**10.015.553,66**	**6.684,67**	**0,00**	**0,00**	**87.239.499,72**

* darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 67.436,49 und Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 15.121,12 enthalten
** darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 35.079,60

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	24.043.517,76	(23.549.698,47)	833.403,79	(794.058,35)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.933.457,15	(10.911.130,76)	668.571,40	(503.967,48)
Erhaltene Anzahlungen	4.478.555,59	(3.637.681,83)	4.478.555,59	(3.637.681,83)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.808,98	(2.982,96)	1.808,98	(2.982,96)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799.944,74	(1.149.042,10)	799.944,74	(1.149.042,10)
Sonstige Verbindlichkeiten	38.016,69	(164.157,19)	38.016,69	(164.157,19)
Gesamtbetrag	**47.295.300,91**	**(39.414.693,31)**	**6.820.301,19**	**(6.251.889,91)**

Abschreibungen 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2018 €
2.804,47	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.804,47**	**2,00**	**2,00**
16.042.910,00	949.890,28	0,00	0,00	0,00	16.992.800,28	53.847.685,34	52.316.076,08
75.269,92	6.873,72	0,00	0,00	0,00	82.143,64	261.063,96	267.937,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	326.411,99	326.411,99
423.091,24	0,00	0,00	0,00	0,00	423.091,24	1,00	1,00
30.624,00	3.381,96	0,00	0,00	0,00	34.005,96	33.537,75	36.919,71
684.292,18	18.885,09	6.379,41	0,00	0,00	696.797,86	49.723,85	58.689,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.461.101,86	3.400.740,64
0,00	79.561,61	0,00	0,00	0,00	79.561,61	2.904.242,91	3.561.909,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.574,00	0,00
17.256.187,34	**1.058.592,66**	**6.379,41**	**0,00**	**0,00**	**18.308.400,59**	**68.925.342,66**	**59.968.686,92**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00	2.950,00
17.258.991,81	**1.058.592,66**	**6.379,41**	**0,00**	**0,00**	**18.311.205,06**	**68.928.294,66**	**59.971.638,92**

1 bis 5 Jahre (€)	**Vorjahreswert (€)**	**über 5 Jahre (€)**	**Vorjahreswert (€)**	**gesichert (€)**	**Vorjahreswert (€)**	**Art der Sicherung**
3.209.533,95	(3.133.873,65)	20.000.580,02	(19.621.766,47)	24.043.517,76	(23.549.698,47)	Grundpfandrechte
3.650.492,75	(3.190.074,19)	13.614.393,00	(7.217.089,09)	1.756.540,91	(1.850.388,39)	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)	-
6.860.026,70	**(6.323.947,84)**	**33.614.973,02**	**(26.838.855,56)**	**25.800.058,67**	**(25.400.086,86)**	

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2019

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 31.12.2019 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2019 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, 15. Mai 2020

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

(gez. Prausch) Wirtschaftsprüfer	(gez. Pritschet) Wirtschaftsprüfer

Blick aus der

Studentenwohnanlage

J. M. Sailer,

Lessingstr. 2+4,

93049 Regensburg

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2019 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2019

- Schwandorf, Lampartstraße: Neubau von 9 öffentlich geförderten Mietwohnungen für kinderreiche Familien *)

Bauüberhang Ende 2019

- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 20 freifinanzierten „Pflegewohnungen", einer Tagespflege, einer Sozialstation und Büros für soziale Dienste *)
- Tirschenreuth, Koloman-Maurer-Straße: Schaffung von 10 freifinanzierten Altenwohnungen mit Gemeinschaftsraum
- Regenstauf-Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße: Erschließung eines Wohnquartiers für eine Gemeinschaftsunterkunft und Wohnungen *)
- Regenstauf-Spindlhof, Georg-Hettenkofer-Straße: Errichtung von 60 überwiegend öffentlich geförderten Wohneinheiten *)
- Landshut, Nikolastraße: Neubau von 32 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen *)

Geplante Baubeginne 2020

- Eschenbach, Marienplatz: Umbau eines Pfarr- und Jugendheimes in 15 öffentlich geförderte Mietwohnungen *)
- Regensburg-Burgweinting, Lotte-Branz-Straße: Neubau von 26 freifinanzierten Mietwohnungen *)
- Regensburg, Boessnerstraße: Errichtung von 40 freifinanzierten Wohneinheiten als „Pflegewohnungen" bzw. im „Betreuten Wohnen", einer Tagespflege und einer Sozialstation *)
- Neustadt a. d. Waldnaab, Johann-Dietl-Straße: Neubau von 24 freifinanzierten Wohneinheiten „Betreutes Wohnen"
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 15 freifinanzierten Einheiten „Betreutes Wohnen"
- Erbendorf, Kemnather Straße: Neubau von 32 freifinanzierten Wohneinheiten *)

Planungen 2020 ff

- Bad Abbach, Gutenbergring: Neubau von ca. 50 öffentlich-geförderten Mietwohnungen **)
- Regenstauf, Goethestraße: Neubau eines Alten- und Pflegeheimes sowie ca. 50 freifinanzierte Wohneinheiten des „Betreuten Wohnens" **)
- Neustadt a. d. Donau, St.-Josef-Platz: Umbau und Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes St. Josef **)

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2019

- Amberg, Katharinenfriedhofstraße: Statische Instandsetzung und Außensanierung der Friedhofskirche „St. Katharina" (1. Bauabschnitt)
- Amberg, Katharinenfriedhofstraße: Innensanierung der Friedhofskirche „St. Katharina" (2. Bauabschnitt)
- Klardorf, Am Mühlgraben: Neubau Pfarr- und Jugendheim (Pfarrei „St. Georg")
- Regensburg: Barrierefreie Erschließung Emporen „St. Ulrichkirche"
- Hemau, Eichlberg 1: Renovierung und energetische Ertüchtigung Pfarrhaus und Instandsetzung Pfarrstadl
- Straubing-Bogen, Bahnhofstraße: Umbau zu einem Sozialzentrum
- Regensburg, Weinweg: Sanierung Heizzentrale Westmünster (1. Bauabschnitt)

Bauüberhang Ende 2019

- Amberg, Deutsche Schulgasse: Dr. Johanna Decker Schulen – Brandschutzmaßnahmen
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Obermünsterplatz: Umbau und Sanierung Hauskapelle Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Bismarckplatz: Dachsanierung Priesterseminar St. Wolfgang
- Regensburg, Reichsstraße: Generalsanierung Gymnasium/Internat Regensburger Dompatzen

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

- Regensburg, Johann-Hösl-Straße: Sanierung der Bischof-Wittmann-Schule
- Abensberg-Offenstetten, Am Schmiedweiher 8: Interimsmaßnahme Prälat-Michael-Thaller-Schule
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung/ Neubau Jugendamt Obermünster
- Regensburg, Boessnerstraße: Altenheim Friedheim
- Regenstauf-Spindlhof, Spindlhofstraße: Neubau Bettenhaus Schloss Spindlhof
- Abensberg-Offenstetten: Umbau und Erweiterung Cabrinischule, Privates Förderzentrum
- Neutraubling: Neubau St. Vincent-Schule
- Regensburg, Wittelsbacher Straße: Sanierung Wohngebäude Wittelsbacher Straße 5a und 5b
- Straubing: Sanierung Alten- und Pflegeheim Marienstift

- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Neubau Altenheim St. Konrad
- Roding: Sanierung der Josef-/Anna-Kapelle
- Regensburg: Museen am Dom – Maßnahmen 2019
- Regensburg, Niedermünstergasse/Domgarten: Renovierung EG Niedermünstergasse 6 und Erneuerung Heizung Domgarten 3
- Regensburg-Burgweinting: Franz-Josef-Strauß-Allee: Neubau Depot der Diözese Regensburg
- Nittendorf, Waldweg 15: Exerzitienhaus Werdenfels – Neubau Refugium
- Straubing: Sanierung Nebenkirche St. Veit (Pfarrei St. Jakob)
- Cham, Bürgermeister-Vogl-Straße: Neubau einer koedukativen Realschule
- Waldsassen: Sanierung Altenheim St. Martin
- Regensburg, Unter den Schwibbögen 17a: Sanierung Wohnungen
- Straubing, Regensburger Straße: Generalsanierung Bildungsstätte St. Wolfgang

Geplante Baubeginne 2020

- Laberweinting-Eitting: Sanierung der Filialkirche „St. Johannes der Täufer“
- Marktredwitz: Restmaßnahmen Umbau und Sanierung Pfarrzentrum „Herz Jesu“
- Roding, Kirchplatz: Renovierung Pfarrkirche St. Pankratius (2. Bauabschnitt)
- Oberroning, Klosterweg: Generalsanierung/ Neubau der Real- und Mittelschule
- Nittendorf-Penk, Löweneckstraße: Sanierung „Penker Kircherl“
- Regensburg, Domplatz: Sanierung Haus Heuport
- Regenstauf, Kirchplatz: Sanierung Pfarrkirche „St. Jakobus“
- Wolfsegg: Renovierung Pfarrhaus „Christ König“
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Neubau Kindergarten und Wohnungen St. Wolfgang
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung und Umnutzung der Räume des Diözesanmuseums Obermünster zum Forschungszentrum mit Ausstellung für religiöse Volkskunst
- Regensburg, St. Petersweg: Bischöfliche Zentralbibliothek – Behebung Wasserschaden Notmaßnahmen
- Trausnitz, Hofmarkt: Renovierung Versöhnungskapelle mit Sachsenturm
- Arrach, „Pfarrergwendfeld“: Erschließung Wohngebiet
- Regensburg, Isarstraße: Generalsanierung Kindergarten St. Christophorus

Planungen 2020 ff

- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße: Sanierung Wallfahrtskirche „Maria Schnee“
- Riedenburg, St. Anna-Platz: Mädchenrealschule St. Anna - Sanierungsmaßnahmen
- Regensburg, Wittelsbacher Straße 7: Errichtung von ca. 40 Wohnungen
- Regensburg, Weinweg: Fenstersanierung und zentrale Betriebstechnik Westmünster (2. Bauabschnitt)
- Roding, Heilbrünnl: Innenrenovierung Wallfahrtskirche

Rückblick auf 70 Jahre KWS

Wie viele andere kirchliche Wohnungsbauunternehmen feiert auch das KWS im Jahr 2019 70. Geburtstag. Wir haben uns deshalb mit Maximilian Meiler, dem Geschäftsführer des Unternehmens, unterhalten.

Warum sind gerade vor 70 Jahren solche Unternehmen entstanden?
Die Gründung der Unternehmen fiel in die Nachkriegsjahre. Viele Menschen hatten damals kein Dach über dem Kopf, waren heimatvertrieben und auf der Flucht. Besonders die Diözese Regensburg war aufgrund der langen Grenze zur damaligen Tschechoslowakei stark betroffen. Die Kirche erklärte aufgrund der unendlichen Wohnungsnot den Wohnungsbau zum vorrangigen Ziel kirchlicher Daseinsfürsorge.

Im Mittelpunkt stand die Schaffung von Wohnraum zur Miete und zum Erwerb. Bischof Dr. Buchberger unterzeichnete am Heiligen Abend 1948 die Gründungsurkunde des KWS Regensburg.

Seit 1949 ist das Siedlungswerk als gemeinnütziges Unternehmen aktiv. Es stand unter dem Schutz des heiligen Michael.

Die Gesellschafter setzten sich aus kirchlichen Stellen, gemeinnützigen und wohltätigen Stiftungen und Vereinigungen der Diözese zusammen. Dazu gehörten, die Diözese Regensburg als Körperschaft des öffentlichen Rechts, der Diözesan-Caritasverband, der Bischöfliche Stuhl und die Bischöfliche Knabenseminarstiftung, die bis heute Gesellschafter des Unternehmens sind.

Wie hat sich das KWS und sein Leistungsangebot in dieser Zeit entwickelt?
Unser ursprünglicher Gründungsauftrag ist heute aktueller denn je. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen groß. Die Flüchtlingsthematik verstärkt diese Entwicklung zunehmend. Heute sind wir ein modernes Dienstleistungsunternehmen rund ums Planen, Bauen, Vermieten und Verwalten.

Unsere tägliche Arbeit ist nach wie vor geprägt von unserem Gründungsgedanken und dem kirchlichen Auftrag. Wir schaffen und bewirtschaften Wohnraum insbesondere für Zielgruppen, denen auf dem freien Wohnungsmarkt diverse Barrieren entgegenstehen.

Wir haben beispielsweise Studentenwohnheime, eine Wohnanlage für generationenübergreifendes Wohnen und altersgerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot gebaut; und das an unterschiedlichen Standorten im Bistum Regensburg.

Wo liegen die Schwerpunkte im Portfolio des Regensburger Unternehmens heute?
Diese liegen in der Bewirtschaftung und Enwicklung unseres eigenen Wohnungsbestandes. Hier decken wir als Vermieter von Wohnraum alle Lebensphasen der Menschen ab. Für Familien, Alleinstehende, junge Leute in Ausbildung bis hin zu Senioren im Ruhestand.

Wir sehen uns nach wie vor als das Wohnungsunternehmen der Diözese Regensburg. Wir sind deshalb ausdrücklich nicht nur in der Stadt Regensburg, sondern auch in fast allen Regionen des Bistums unterwegs. Daneben sind wir als Immobilienverwalter und Baubetreuer mit umfangreichem Leistungsspektrum insbesondere für kirchliche Einrichtungen und Institutionen tätig. Es geht uns darum, kirchliche Institutionen wie z.B. örtliche Pfarreien bei administrativen Tätigkeiten im Bereich „Bauen und Verwalten“ zu entlasten, damit diese sich auf ihre eigentliche Aufgabe als Seelsorger konzentrieren können. Wir sehen uns hier als professioneller und kompetenter Partner.

Können sich auch Privatleute an Sie wenden und Dienstleistungen in Anspruch nehmen?
Der Fokus unserer Arbeit liegt schon in der Dienstleistung für kirchliche Einrichtungen und Verbände. Wir bieten aber unsere Leistungen auch Interessenten außerhalb des kirchlichen Bereichs an, sofern die grundsätzlichen Einstel-

lungen des Interessenten mit den unseren in Einklang zu bringen sind. Wir sind uns unserer Kirchlichkeit und der damit verbundenen ethischen Verpflichtungen bewusst. Wir würden beispielsweise keine Immobilienverwaltung übernehmen, bei dem es dem Eigentümer um das ausschließliche Ziel der Gewinnmaximierung geht.

Baut ein kirchliches Wohnungsbauunternehmen besser als ein nicht-kirchliches? Wo liegen da Unterschiede?
Wir haben den „Vorteil", dass unsere Arbeit nicht renditegetrieben ist. Es können deshalb auch Projekte durchgeführt werden, von denen manch anderer Investor, der seine „Aktionäre" zufriedenstellen muss, eher Abstand nehmen würde. Die Berücksichtigung einer „sozialen Rendite" ist uns wichtig. Deshalb können wir bei Projekten auch den langen Atem haben und durchaus auch an Standorten außerhalb der Metropolregionen neuen Wohnraum schaffen.

Selbstverständlich bauen auch wir qualitativ hochwertig und müssen wirtschaftlich handeln. Aber die erwirtschafteten Finanzmittel kommen unseren Beständen und Neubaumaßnahmen wieder zugute. Wir arbeiten außerdem gerne mit heimischen Firmen zusammen. Eine barrierearme und energieeffiziente Bauweise ist für uns selbstverständlich.

Wann ist ein Projekt gelungen?
Für uns ist ein Projekt gelungen, wenn wir bei der Segnung der Wohnanlage in glückliche Mietergesichter blicken können. Aber natürlich sollten daneben auch Zeit und Kosten im Rahmen bleiben.

Müssen Ihre Mitarbeiter/innen jeden Morgen den Rosenkranz beten? Müssen Sie kirchlich geprägt sein?
Wir verwalten unsere Wohnungen mit eigenem Personal. Professionelle und persönliche Kundenbetreuung ist uns wichtig. Der Mieter steht bei uns im Mittelpunkt. Unsere Mitarbeiter müssen fachlich top sein und gleichzeitig die Werte und das Selbstverständnis der Kirche mittragen.

Gibt es herausragende Ereignisse/Projekte in den 70 Jahren des Bestehens?
Unsere Wohnungsbestände wurden kontinuierlich weiterentwickelt und modernisiert. Die Übernahme von zwei Studentenwohnheimen in den 2000er Jahren waren sicher maßgebliche Projekte. Wir haben somit rund 400 Studentenapartments in Regensburg im Angebot.

In Zusammenarbeit mit der Caritas haben wir viele Wohnungen mit Betreuungsangebot, immer in Nachbarschaft eines Caritas-Pflegeheimes gebaut; aus unserer Sicht auch ein Vorzeige-Modell. Das umfangreiche Neubauprogramm auf Initiative unseres Regensburger Bischofs in den letzten fünf Jahren ragt sicher heraus. Neben der Realisierung einer Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge in Regenstauf beinhaltet dieses auch ein Neubauvolumen von rund 300 neuen Wohnungen an verschiedenen Standorten der Diözese Regensburg mit einem Mix aus barrierefreiem Wohnraum, Betreutem Wohnen, behindertengerechtem Wohnen, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sowie allgemein bezahlbaren Wohnungen.

Wie sehen Sie die Zukunft der Immobilienbranche in Deutschland und regional?
Um nur drei Kernaufgaben der Immobilienbranche zu nennen: Digitalisierung, demographischer Wandel und Ökologie.

Maximilian Meiler,
Geschäftsführer

Wir wollen zukünftig beispielsweise mit einem digitalen Prozess die Plätze unserer Studentenwohnheime vermieten. Eine rein digitale Bewerbung für alle unsere Wohnungen wird es ebenfalls bald geben. In den Ballungszentren werden die Wohnungsmärkte weiter angespannt sein; in der Diözese Regensburg insbesondere in den Großräumen Regensburg und Landshut. Hier gab es enorme Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren. Bezahlbarer Wohnen wird also zentrales Thema der nächsten Jahre bleiben. Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel unserer Gesellschaft werden wir in Zusammenarbeit mit der Caritas weiter neue alternative Wohnformen entwickeln. Die Ökologie ist aktuell präsenter denn je. Wir stehen hier noch vor großen Herausforderungen.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft? Von der Politik?
Die Politik sollte Unterstützung für schnelleren und günstigeren Wohnungsneubau leisten. Wir brauchen zum Beispiel Bauland und eine Stärkung der sozialen Wohnraumförderung. Um noch schneller voranzukommen, müssen auch überflüssige Regelungen im Baurecht abgeschafft werden. Die überbordende Bürokratie blockiert auch hier häufig die Neubauprojekte.

Wir wünschen uns für die Zukunft weiterhin eine gute Zusammenarbeit mit der Diözese Regensburg, den örtlichen Kirchenstiftungen sowie dem Diözesan-Caritasverband. Nur dank deren Unterstützung - u.a. durch die Zurverfügungstellung von Bauland auf Erbbaurechtsbasis - können wir die zahlreichen Neubauprojekte realisieren.

SEGNUNG am 18.10.2019

durch Bischof Dr. Rudolf Voderholzer

von 3 Mehrfamilienhäusern mit jeweils

3 öffentlich-geförderten Wohnungen

Lampartstr. 11-15, 92421 Schwandorf

„Mister KWS“ gönnt sich nun mehr Ruhe

Ludwig Gareis war bis zu seiner Rente lange Jahre Geschäftsführer des KWS. Im Juli 2020 wurde er in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Unter seiner Führung hat sich das Wohnungsunternehmen zum allumfassenden kirchlichen Immobiliendienstleister in der Diözese Regensburg entwickelt.

„Für Ihr Wirken, Ihren Einsatz und Ihr übergebührliches Engagement“, dankte ihm Wolfgang Bräutigam, Aufsichtsratsvorsitzender des KWS ganz herzlich. Mit Ludwig Gareis wurde das Unternehmen in den vergangenen rund 15 Jahren bestens für die Zukunft ausgerichtet. Aufgrund seiner hervorragenden Verdienste für das Unternehmen erhielt Ludwig Gareis den Ehrenring sowie eine Urkunde des Verbands bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. (VdW Bayern).

Gareis war von 2002 bis 2016 Geschäftsführer des KWS. Von 2017 bis 2020 gehörte er als Generalbevollmächtigter der Unternehmensführung an. Insbesondere die Entwicklung von Baumaßnahmen war bis zuletzt Kern seiner Arbeit.

„Er entwickelte Projekte nicht von der Stange, sondern strebte nach der individuell besten Lösung für alle an der Baumaßnahme Beteiligten“, so Ulrich Müller, geschäftsführender Vorstand des Katholischen Siedlungsdienstes e.V. Auch für die stets konstruktive Mitarbeit in den Gremien des Katholischen Siedlungsdienstes e.V. sprach Ulrich Müller seinen ausdrücklichen Dank aus.

Ludwig Gareis stand für die pragmatische Umsetzung auch schwieriger Aufgaben mit größtem Durchhaltevermögen von der ersten

Projektidee bis zur Einweihung der fertiggestellten Wohnanlage. Mit der Caritas entwickelte Gareis schon vor rund 20 Jahren innovative Konzepte wie das „Betreute Wohnen“ und traf bereits damals den Nerv der Zeit.

Das Unternehmen wurde auf dieser Basis neu ausgerichtet und schrieb sich fortan die Versorgung sozial benachteiligter Menschen wie z.B. Senioren verstärkt auf die Fahne. Auch das umfangreiche Neubauprogramm mit dem Start der Gemeinschaftsunterkunft in Regenstauf im Jahr 2016 wurde entscheidend durch ihn initiiert. Die finanziellen Voraussetzungen hierfür wurden in vertrauensvollen Gesprächen mit dem Hauptgesellschafter, der Diözese Regensburg, geschaffen. Heute beläuft sich das Bauprogramm des KWS auf über 200 neue Wohnungen an diversen Standorten in der Diözese Regensburg.

„Ludwig Gareis war immer eng mit dem Unternehmen verbunden. Ein Wochenende ohne KWS gab es für ihn eigentlich nicht“, so seine beiden Kollegen in der Geschäftsleitung, Markus Jakob und Maximilian Meiler.

Der Blick nach links und rechts, weg von der Standardlösung, sei ihm immer wichtig gewesen. Besondere Freude machte ihm auch die Zusammenarbeit mit Banken. Hier hatte er immer ein gutes Händchen.

„Er war eben ein Mensch, dem man vertrauen konnte. Sein Wort hatte Gewicht“, sagt Markus Jakob. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens schätzten seine Art und sein Fachwissen. „Herr Gareis hat seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer gefördert“, so Maximilian Meiler. Bei Fragen und Problemen standen seine Türen jederzeit offen.

Nun wird er sich verstärkt seinen privaten Interessen widmen. Insbesondere seine drei Enkelkinder werden die freie Zeit gut zu nutzen wissen. Seine Nachfolger und die Aufsichtsratsmitglieder dankten Ludwig Gareis für sein vorbildliches Engagement und wünschten ihm für die Zukunft beste Gesundheit und alles Gute.

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: 02/2018 - 07/2019

Aktuelle Projekte

Wohn-, Pflege- und Sozial-zentrum
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: Betreutes Wohnen,
Tagespflege und Sozialstation

Bauzeit: 06/2018 - 04/2020

Aktuelle Projekte

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

NEUBAU/SANIERUNG

Bauherr: KWS Regensburg

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

Bauzeit: 08/2018 - 04/2020

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

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber:
Regierung von Niederbayern

Baubeginn: 06/2019

Aktuelle Projekte

Regensburger Domspatzen
Reichsstraße 22, 93055 Regensburg

GENERALSANIERUNG

Bauherr: Stiftung Regensburger Domspatzen

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR,
Regierung der Oberpfalz

Bauzeit: 08/2014 - 08/2020

Aktuelle Projekte

Diözesanzentrum Regensburg
Obermünsterplatz 7,
93047 Regensburg

GENERALSANIERUNG

Bauherr: Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 07/2017 - 08/2020

Aktuelle Projekte

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

Pfarrhaus Eichlberg
Eichlberg 1,
93155 Hemau

RENOVIERUNG/ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung Hl. Dreifaltigkeit

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR,
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,
Bezirk Oberpfalz,
Bayer. Landesstiftung,
Stadt Hemau,
Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Bauzeit: 04/2018 - 11/2019

Aktuelle Projekte

Nebenkirche St. Veit
Am Platzl 1, 94315 Straubing

DACHSANIERUNG

Bauherr: Katholische Kirchenstiftung St. Jakob

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR,
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bauzeit: 10/2019 - 12/2020

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: Bistum Regensburg
Seite 2: Simon Gehr
Seite 4 oben: Michael Vogl
Seite 4 unten: Bewohnerverein Allmeind e.V.
Seite 7: Michael Vogl
Seite 8: Michael Vogl
Seite 14: Michael Vogl
Seite 17: Simon Gehr
Seite 18: Michael Vogl
Seite 24: Simon Gehr
Seite 25: Jakob Schötz
Seite 31: Simon Gehr
Seite 35: Simon Gehr
Seite 37: Jakob Schötz
Seite 39/40/41/42: Simon Gehr
Seite 44/45: Michael Vogl
Seite 46/47: Bistum Regensburg
Seite 48: Architekturbüro Popp
Seite 49: Architekturbüro Iberl
Seite 50 (oben): Michael Bengler
Seite 50 (unten): Michael Nadler

alle anderen Fotos: KWS Regensburg

Druck: Römerdruck, Bamberg

Stand: 07/2020

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