Geschäftsbericht 2020

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 2020 19

Aktiva

Passiva

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang 22

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2020 ff. 32

Aktuelle Projekte 34

Impressum / Bildnachweis 47

Mietwohngebäude

Jahnstr. 6,

92681 Erbendorf

Wohn-, Pflege- und Sozial-

zentrum

Heinrich-von-Kleist-Str. 2-14,

92637 Weiden

Vorwort

Zuhause bleiben und wohlfühlen

Lange Schlangen vor den Baumärkten: Dass die heimischen vier Wände durch die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung gerade in den vergangenen Monaten eine verstärkte Aufmerksamkeit erfuhren, war kaum zu übersehen. Viele Menschen machten sich Gedanken darüber, wie sie zukünftig wohnen wollen. Kontaktbeschränkungen, Home-Office und dezimierte Freizeitmöglichkeiten zwangen uns alle, mehr Zeit als „normal" zu Hause zu verbringen.

Ob und wie sich die Wohnwünsche verändert haben, zeigte eine Befragung im Auftrag der Landesbausparkassen. Fast 60 Prozent der Befragten gaben demnach an, ihr Zuhause umgestaltet zu haben. Gut jeder Vierte hat sich mit Balkon oder Garten beschäftigt, jeder fünfte einen Heimarbeitsplatz eingerichtet und ebenso viele haben ihre Inneneinrichtung verändert.

Wir, die Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, befinden uns demnach mitten im Geschehen. Wir sorgen jeden Tag dafür, dass sich Menschen in ihrem Zuhause wohlfühlen. Egal ob in den rund 1.000 Wohneinheiten des Eigenbestandes oder in einer der rund 350 fremdverwalteten Wohneinheiten. Die Wohnung ist Rückzugsort und gerade in den Zeiten der Pandemie wichtiger denn je.

Doch nicht nur Corona hat das vergangene Jahr zu einem sehr ereignisreichen werden lassen. Unser Bauprogramm hat weiter ordentlich an Fahrt aufgenommen. Wir schafften Wohn- und Lebensraum, regional, vielfältig, lebensorientiert und bezahlbar.

Unsere Neubauprojekte in Tirschenreuth und Weiden wurden im Sommer 2020 erstbezogen. Senioren leben dort nun in 35 barrierefreien Wohnungen. Wie heißt es so schön, frei nach Hermann Hesse: „Jedem Anfang wohnt ein Zauber inne."

Und auch auf weiteren sieben Baustellen wurde im vergangenen Jahr fleißig gearbeitet.

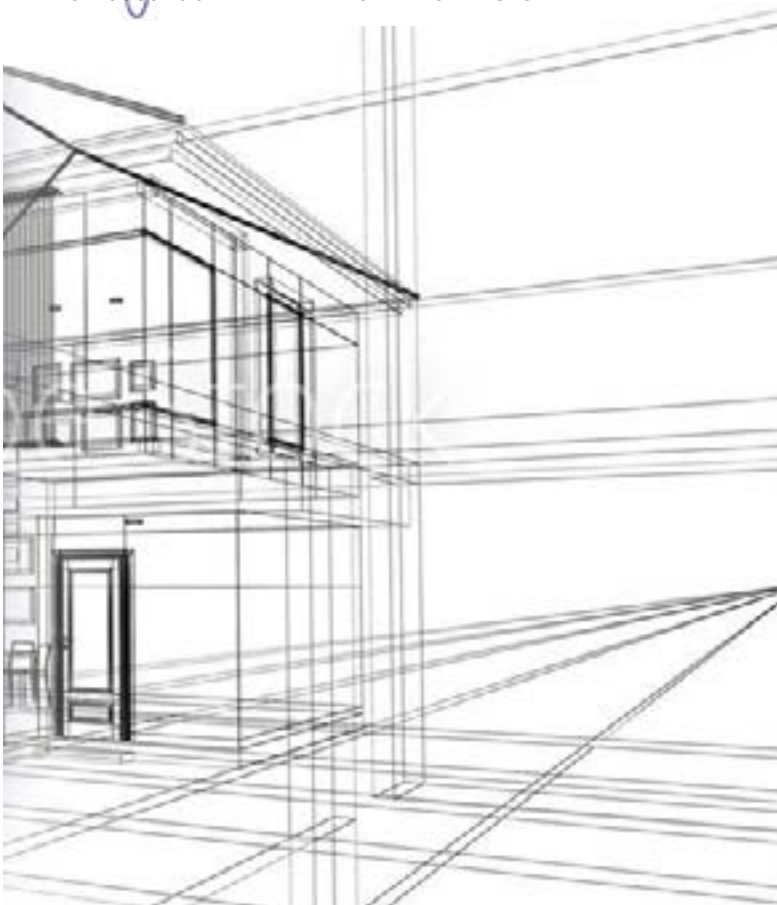
Rund 200 Neubauwohnungen befanden sich zum Jahreswechsel 2020/2021 in der Baudurchführung. Wohnraum, der nach wie vor dringend in unserer Region benötigt wird.

Anlass zu feiern, hätte es im vergangenen Geschäftsjahr mehr als genug gegeben. Die Gesundheit unserer Bewohnerinnen und Bewohner, Mitarbeitenden und Projektpartner geht aber vor. Spatenstiche, Richtfeste, Einweihungen - wir werden sie nachholen, wenn Corona es wieder zulässt.

Wir danken unseren Gesellschaftern und unseren kirchlichen Partnern für ihr Vertrauen. Nur durch deren Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit können wir erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Unser Unternehmen wächst und ist gesund. Daran werden wir auch in Zukunft mit großem Engagement arbeiten. Bleiben auch Sie zuversichtlich und vor allem gesund!

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 - Blatt 1081, eingetragen. Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Diözese Regensburg.

Die Gesellschaft besitzt Objekte im Großraum Regensburg sowie an den Standorten Eschenbach, Erbendorf, Furth (b. Landshut), Mitterteich, Roding, Schwandorf, Tirschenreuth, Weiden und Wiesau.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2020 durch den Erstbezug von zwei Wohnanlage mit insgesamt 35 Wohnungen in Tirschenreuth bzw. Weiden 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 an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags teil.

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 § 34c Gewerbeordnung wurde der Gesellschaft durch die Stadt Regensburg bzw. durch die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern mit Bescheiden vom 16. August 1993 bzw. vom 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundeslandes um 5 % niedriger als 2019 (VJ: +1,3 %); der europäische Durchschnitt liegt sogar bei - 7,5 % (VJ: +1,4 %). Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe) lag im Jahr 2020 bei -9,7 % (VJ: -3,6 %) auch das verarbeitende Gewerbe und der Dienstleistungsbereich waren von starken Rückgängen betroffen. Allein die Bauwirtschaft konnte in 2020 eine höhere Wirtschaftsleistung (+1,4 %; VJ: +4,0 %) verbuchen. Die Grundstücks- und Wohnungswirt-

schaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung (VJ: + 1,0 %). Der Rückgang dürfte insbesondere auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs bewiesen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den deutschen Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei rund 44,8 Millionen und damit rund 1,1 % niedriger als im Vorjahr (VJ: +0,9 %). Die Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2020 durchschnittlich 5,9 % (VJ: 4,8 %). Der demographisch bedingte Trend einer alternden Bevölkerung führt dazu, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langem so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % (VJ: +1,4 %). Das Zinsniveau bewegte sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 % (VJ: +3,8 %). Der Wohnungsneubau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %; Nichtwohnbauten (+ 0,5 %) und der öffentliche Hoch- und Tiefbau (+1,7 %) entwickelten sich ebenfalls positiv.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im Jahr 2020 rund 236 Milliarden EUR (VJ: 228 Milliarden EUR). Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Das Niedrigzinsumfeld und krisenbedingte Zukunftsängste sprechen auch weiterhin für die Immobilie als attraktive Anlageform.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen (VJ: 351.000) auf den Weg gebracht worden sein. Im Geschosswohnungsbau kam es zu einem Anstieg um 3,5 % (VJ: +1,1 %), für den Bereich der Mietwohnungen sogar um 10,8 % (VJ: +3,3 %). Für 2021 ist mit einem weiterhin hohen Genehmigungsvolumen von 380.000 Einheiten zu rechnen.

Mietwohngebäude

(Fremdverwaltung)

Edmund-Jörg-Str. 4,

84036 Landshut

Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. Wohnungsmarktprognosen sprechen von einem Bedarf an zu errichtenden Neubauwohnungen in den nächsten Jahren in einem Bereich zwischen 280.000 – 320.000, wobei insbesondere der regionale Mismatch und der überdurchschnittlich hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu berücksichtigen ist.

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 2020", GdW Information (auszugsweise)

Regionale Rahmenbedingungen

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039 für den Freistaat Bayern geht weiterhin für zentral gelegene Städte sowie umliegende Landkreise von einem Wachstum der Bevölkerung aus. In peripheren Gebieten reichen die Wanderungsgewinne allerdings oft nicht aus, um die höhere Zahl an Sterbefällen aufzufangen. Hier wird es voraussichtlich zu Bevölkerungsverlusten kommen. Im gesamten Freistaat wird die demographische Alterung weiter voranschreiten.

Für die Oberpfalz wird eine stabile Bevölkerungsentwicklung (- 2,5 % bis 2,5 %) erwartet, wobei sich der Großraum Regensburg mit einer erwarteten Zunahme von 2,5 % bis 7,5 % deutlich von Regionen in der Nordoberpfalz abhebt, an denen inzwischen teils mit einer stark abnehmenden Tendenz zu rechnen ist. Für Niederbayern wird mit einer Bevölkerungszunahme von 2,5 % bis 7,5 % gerechnet. Folglich ist in überwiegenden Teilen von Niederbayern und der Oberpfalz auch in den nächsten Jahren von einer Wohnungsnachfrage auf hohem Niveau auszugehen. Das Mietniveau liegt in diesen Regionen überwiegend auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Es ist weiterhin von Mietpreissteigerungen auszugehen, verglichen mit den Vorjahren jedoch coronabedingt in ggf. reduzierterem Umfang.

Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie ist in Regensburg und Umland aufgrund weiter steigender Bevölkerungszahlen, einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur und nicht zuletzt auch aufgrund der beiden Hochschulen mit zwischenzeitlich rund 32.000 Studierenden mit einer nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Die Mietpreise zogen 2020 im bayernweiten Vergleich überdurchschnittlich an, wenngleich für die nächsten Jahre wohl eher von einer Seitwärtsbewegung auszugehen ist.

In den europäischen Raumdimensionen definiert die Region ihre eigene Identität. Der Standort zwischen den Metropolregionen Nürnberg, München, Wien und Prag, sowie als Teil der Europa-

region 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.

Eine Konjunkturumfrage der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim kam Anfang 2021 zu einer gespaltenen Lage in den Branchen. Die Baubranche bleibt stabil. Schlechte Stimmung herrscht im Handel, Dienstleistungsbereich und Tourismus. Der weitere Pandemieverlauf wird weiter großen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage in der Region haben.

Das KWS ist mit seinem bedarfsorientierten Wohnungsangebot für die Zukunft gut gerüstet. Sowohl für normalen Wohnraum, als auch für altersgerechtes Wohnen und MehrGenerationen-Wohnen 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. Aufgrund eines guten Modernisierungszustandes und preiswerter Mieten ist auch im Falle von mittelfristig sinkenden Studierendenzahlen oder einer zunehmenden Digitalisierung des Studiums mit einer hohen Auslastung 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 2020", Sparkasse Regensburg
„Konjunkturbericht Jahresbeginn 2021", IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
„Der IHK-Bezirk im Profil", IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim

Mietwohngebäude

Behaimstr. 5-11,

92637 Weiden

2.2. Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Vorjahresvergleich stiegen die Erlösschmälerungen an, was in erster Linie auf anfängliche Leerstände der im Jahr 2020 erstbezogenen Wohnanlagen in Tirschenreuth und Weiden zurückzuführen ist. Im Wesentlichen wurde jedoch die Erwartung der für den Berichtszeitraum beobachteten Leistungsindikatoren durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2020 umfasste der eigene Wohnungsbestand

535	Wohnungen,
394	Studentenwohnheimplätze,
100	Plätze in einer Gemeinschaftsunterkunft,
9	gewerbliche und sonstige Einheiten,
155	Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
214	Carports / offene Stellplätze

mit einer aktualisierten Wohn- und Nutzfläche von 40.899,80 m^2.

Für Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 441,5 T€ aufgewendet. Die prognostizierten Instandhaltungskosten wurden damit auch im Jahr 2020 eingehalten. Es erfolgten keine Modernisierungsmaßnahmen.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Errichtung von 20 freifinanzierten Seniorenwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung, Büros für eine Sozialstation und soziale Dienste in Weiden sowie von 10 freifinanzierten Altenwohnungen und einer Gewerbeeinheit in Tirschenreuth fertiggestellt.

Des Weiteren befanden sich im Geschäftsjahr 2020 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. Die Erschließungsarbeiten sowie

die Wohnbebauung werden im Sommer 2021 abgeschlossen. Die außerdem seit 2019 in Bau befindlichen 32 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen in Landshut werden ebenfalls planmäßig zum Sommer 2021 bezogen.

Baubeginne erfolgten im Jahr 2020 in Erbendorf, Eschenbach, Regensburg-Burgweinting, Regensburg und Weiden. In Erbendorf werden 32 freifinanzierte Wohnungen realisiert, die voraussichtlich im Herbst 2022 bezogen werden. Bei der Baumaßnahme in Eschenbach handelt es sich um den Umbau eines Pfarr- und Jugendheimes in 15 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Bauarbeiten sind in 2020 bereits weit vorangeschritten, sodass im Sommer 2021 der Erstbezug erfolgen kann.

26 freifinanzierte Wohnungen befinden sich seit 2020 in Regensburg-Burgweinting in Bau. Die Fertigstellung ist für Frühsommer 2022 geplant. Die Neubaumaßnahme in Regensburg umfasst 36 freifinanzierte Seniorenwohnungen, eine Tagespflegeeinrichtung sowie Büroflächen für eine Sozialstation. Der Bezug der Wohnanlage ist für Sommer 2022 vorgesehen. Bei der Baumaßnahme in Weiden handelt es sich um den 2. Bauabschnitt zu den bereits im Jahr 2020 fertiggestellten Wohnungen. Die in Bau befindlichen 15 Seniorenwohnungen werden zum Frühjahr 2022 bezogen.

Daneben befanden sich im Geschäftsjahr 2020 Baumaßnahmen an den Standorten Bad Abbach, Neustadt an der Donau, Neustadt an der Waldnaab und Regenstauf in der Bauvorbereitung. Die Baubeginne sind für die Jahre 2021 bis 2023 vorgesehen.

Erwerbe und Verkäufe im Bereich des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Grundstück in Erbendorf zur Errichtung von 32 freifinanzierten Wohnungen erworben. Es wurden keine Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Außerdem kam es zu keinen Veräußerungen aus dem Anlagevermögen.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12.2020 folgende Fremdverwaltungen:

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

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

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betrugen 2020 117.649,67 € gegenüber 106.832,39 € im Vorjahr. Zum Jahresende 2020 belief sich das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen auf 2.224.530,10 € (VJ: 2.090.877,59 €).

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 weiterhin hohe Auslastung gegeben.

Betreut wurden zum Bilanzstichtag 67 in Planung oder im Bau befindliche Maßnahmen mit einem Volumen von etwa 389 Mio. €.
Die Betreuungserlöse für schlussabgerechnete Maßnahmen lagen im abgelaufenen Jahr bei 571.196,48 € (VJ: 70.339,02 €).

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 5.074.939,13 € (VJ: 4.817.027,14 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Erhöhung ist insbesondere auf die Erstbezüge in Weiden, Tirschenreuth und Schwandorf, Mietanpassungen sowie gestiegene Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen. Die Prognose des Vorjahres wurde damit leicht unterschritten, was im Wesentlich auf höhere Erlösschmälerungen zurückzuführen ist.

Von den Umsätzen aus der Betreuungstätigkeit entfallen 117.649,67 € (VJ: 106.832,39 €) auf die verwaltungsmäßige Betreuung und 571.196,48 € (VJ: 70.339,02 €) auf die wirtschaftliche Baubetreuung.

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung liegen somit über dem Vorjahresniveau, was im Wesentlichen auf eine neue Betreuung in Weiden zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit befanden sich in 2020 deutlich über dem Vorjahresniveau. In diesem Zusammenhang wird jedoch auf die im Bereich der Baubetreuung vereinnahmten Abschlagszahlungen innerhalb der Unfertigen Leistungen verwiesen.

Sonstige betriebliche Erträge
Die im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleichgebliebenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 212,4 T€ (VJ: 205,9 T€) enthalten vor allem Kapitalnachlässe. In 2020 erfolgten keine Objektverkäufe des Anlagevermögens.

Instandhaltung
Die Aufwendungen für Instandhaltung (ohne Zuführung zu den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung) beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 441,5 T€.

Die für 2020 vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 420 T€ bis 480 T€ wurden damit eingehalten.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 603,5 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Ergebnis vor Instandhaltungskosten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13,2 T€ reduziert.

Die Veränderung im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg der Sollmieten sowie die niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen. Die gestiegenen Erbbauzinsen, die höheren Abschreibungen sowie höhere Erlösschmälerungen werden dadurch nicht sichtbar.

Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierten Verwaltungsleistungen und Erbbauzinsen während der Bauzeit Verwaltungskosten, Erbbauzinsen, Bauzinsen 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 im Wesentlichen abgeschriebene Planungskosten sowie ungedeckte Verwaltungskosten gegenüber.

Im Vergleich zur Planung für 2020 hat sich das tatsächliche Ergebnis im Wesentlichen aufgrund der im Geschäftsjahr 2019 noch nicht absehbaren Abschreibung von Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 274 T€ reduziert. Daneben kam es im Vorjahresvergleich zu höheren Erlösschmälerungen, Erhöhungen von Rückstellungen sowie weiteren Kostensteigerungen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Jahresergebnis
Der Jahresüberschuss in Höhe von 603,5 T€ gliedert sich wie folgt:

	2020	**2019**	**Veränderungen**
Hausbewirtschaftung	1.188,7 T €	1.000,0 T €	188,7 T €
Modernisierung/Neubau	- 21,6 T €	- 39,9 T €	18,3 T €
Betreuungstätigkeit	- 8,5 T €	- 13,0 T €	4,5 T €
Kapitaldisposition	6,8 T €	7,0 T €	- 0,2 T €
Sonstiger Bereich	- 561,9 T €	- 325,9 T €	- 236,0 T €
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 0,0 T €	- 14,3 T €	14,3 T €
Jahresüberschuss	**603,5 T €**	**613,9 T €**	**- 10,4 T €**

Finanzlage

Kapitalstruktur und Investitionen
Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,0 % (VJ: 32,7 %). 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 2020 durch die Valutierung von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der im Bau und in der Bauvorbereitung befindlichen Neubaumaßnahmen um 20.496,6 T€ erhöht. Demgegenüber stehen die planmäßigen und außerplanmäßigen 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 Erbendorf, Eschenbach, Landshut, Regensburg-Burgweinting, Regensburg, Regenstauf und Weiden bestanden zum Abschlussstichtag noch Restkosten in Höhe von 29.976,1 T€.

Zum 31.12.2020 verfügt die Gesellschaft über Bausparguthaben in Höhe von 260,3 T€.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit sowie aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt.
Insgesamt ergab sich ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 4.550,1 T€ (VJ: - 1.493,2 T€).
Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 in Höhe von 7.201,6 T€ wird im Geschäftsjahr 2021 überwiegend für die Neubautätigkeit verwendet. Für das Geschäftsjahr 2021 wird außerdem mit der Auszahlung von rund 40.188,9 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 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2020	**2019**
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.651,5 T€	4.144,7 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	3.681,0 T€	991,1 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 17.907,5 T€	- 9.426,6 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	18.776,6 T€	7.140,3 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	4.550,1 T€	- 1.493,2 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.	**7.201,6 T€**	**2.651,5 T€**

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 76.797.099,73 € (31.12.2019) auf 98.902.816,82 € (31.12.2020) gestiegen.

Anlagevermögen
Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 86.193.283,12 € (VJ: 68.928.294,66 €). Dies entspricht einem Anteil von 87,1 % (VJ: 89,8 %) 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 31.12.2020 mit 12.709.533,70 € (VJ: 7.868.805,07 €) bilanziert. Der Anstieg des Umlaufvermögens ist insbesondere auf die Zunahme der Flüssigen Mittel zurückzuführen.

Eigenkapital
Der Anstieg des Eigenkapitals der Gesellschaft auf 25.682.845,72 € (VJ: 25.110.885,32 €) resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei 26,0 % (VJ: 32,7 %).
Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 28,6 % (Vorjahr: 36,0 %).

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 20.496,6 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.072,3 T€ gegenüber.

Die langfristigen Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristigem Fremdkapital vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve in Höhe von rund 4.489,3 T€.

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

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:

Die Abweichungen bei der Gesamtkapitalrentabilität und der Eigenmittelrentabilität sind insbesondere auf die im Geschäftsjahr 2019 noch nicht geplante Abschreibung von Planungskosten und damit einen im Geschäftsjahr 2020 niedrigeren Gewinn zurückzuführen.

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

Die Abweichung bei den Instandhaltungskosten je m² wurde durch Wohnflächenveränderungen ausgelöst.

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Indikator	**Einheit**	**Istwert 2019**	**Prognose 2020**	**Istwert 2020**
Eigenkapitalquote	in %	32,7	26,5	26,0
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,5	1,6	1,2
Eigenmittelrentabilität	in %	2,2	3,4	2,1
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	6,6	6,8	6,8
Leerstandsquote	in %	0,2	1,0	0,7
Fluktuationsquote	in %	10,7	12,0	11,6
Instandhaltungskosten je m²	in €	15,6	10,4	10,8
Kapitaldienstdeckung	in %	38,3	39,0	38,3

Mietwohnanlage

Kirchplatz 8,

95643 Tirschenreuth

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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.

Aufgrund der für 2021 geplanten Erstbezüge in Eschenbach, Landshut und Regenstauf ist auch für das Geschäftsjahr 2021 mit steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) zu rechnen. Daneben ist der Ankauf einer Wohnanlage mit rund 70 Wohneinheiten zur Jahresmitte geplant. Zu Mietanpassungen wird es aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie erneut in lediglich geringerem Umfang kommen. Die prognostizierten Werte von rd. 5.600 T€ bis 5.700 T€ werden maßgeblich vom tatsächlichen Bezugszeitpunkt der in 2021 fertiggestellten Wohnanlagen und der Höhe der Erlösschmälerungen (u.a. Zeitpunkt Vollvermietung neuer Wohnanlagen, coronabedingte Mietausfälle) beeinflusst. Nach aktuellem Stand ist nicht davon auszugehen, dass die in 2021 fertiggestellten Wohnanlagen zum Erstbezugszeitpunkt vollständig vermietet sind.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2021 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 540 T€ bis 600 T€ erwartet. Wesentlicher Bestandteil ist der für 2021 geplante Austausch der Rauchwarnmelder (Funk) im gesamten eigenen Wohnungsbestand.

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. (Diözesan-Caritasverband) sind daneben eine Reihe von Standorten für Wohnen mit Betreuungsangebot in der Bauvorbereitung bzw. in der Baudurchführung, um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen. Auch die Errichtung eines Altenpflegeheimes für den Diözesan-Caritasverband als Betriebsträger befindet sich in der Bauvorbereitung. Für weitere Standorte liegen in diesem Zusammenhang ebenfalls erste Überlegungen vor.

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, die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung, 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 2021 und 2022 nach wie vor gut. Die Auftragslage in den nachfolgenden Jahren kann zum jetzigen Zeitpunkt -insbesondere aufgrund der nicht quantifizierbaren Auswirkungen der Corona-Krise- nicht konkret prognostiziert werden. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigung durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es kann allerdings zu einer negativen Abweichung der nachfolgend dargestellten Kennzahlen kommen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

Indikator	Einheit	Prognose 2021
Eigenkapitalquote	in %	18,9
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,1
Eigenmittelrentabilität	in %	2,9
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	7,1
Leerstandsquote	in %	2,0
Fluktuationsquote	in %	12,0
Instandhaltungskosten je m²	in €	10,4
Kapitaldienstdeckung	in %	38,3

Die prognostizierte Reduzierung der Eigenkapitalquote ist insbesondere auf das überwiegend mit Fremdkapital finanzierte Neubauprogramm der Gesellschaft zurückzuführen.

Für die Leerstandsquote, Fluktuationsquote, Instandhaltungskosten je m^2 und die Kapitaldienstdeckung werden Werte auf Vorjahresniveau erwartet. Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsnettokaltmiete ist in erster Linie auf die in 2021 vorgesehenen Erstbezüge zurückzuführen.

Insgesamt wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage des KWS nach wie vor positiv entwickelt. Für das laufende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 800 T€ bis 900 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 anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Einnahmen. Die Gefahr coronabedingter Mietausfälle besteht vor allem im studentischen sowie gewerblichen Bereich. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Auch mit einem überdurchschnittlich hohen Leerstand bei der Erstvermietung von Neubaumaßnahmen ist zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung 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.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände werden überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht. Teilweise werden sofortige Weitervermietungen aufgrund bestehender Belegungs-/Benennungsrechte verzögert.

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 altersgerechten 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.

Aufgrund der vielfältigen Wirtschaft und der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Region kann weiterhin von einem hohen Mietniveau ausgegangen werden.

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 altersgerechtem Wohnen weiter steigen. Hier insbesondere auch in der stationären Form des Altenpflegeheimes.

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 und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, 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 der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.
Derivate werden zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht eingesetzt.

Regensburg, 23. April 2021

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 17. Juli 2020 wurde der Jahresabschluss 2019 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 2020 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 Unternehmens 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 98.902.816,82 € zum 31.12.2020 und der Jahresüberschuss in Höhe von 603.516,40 € für das Jahr 2020 wird festgestellt.
b) Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,8 % auf das Stammkapital (1.127.000,00 €) in Höhe von insgesamt 31.556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag in Höhe von 571.960,40 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.
c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2020 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2021

Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Mietwohngebäude

Friedenstr. 2-14/

Marktstr. 6+8,

95676 Wiesau

Jahresabschluss 2020

Bilanz		**Aktiva**
	31.12.2020 (Euro)	**31.12.2019 (Euro)**
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.589.642,60	53.847.685,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	254.190,24	261.063,96
Grundstücke ohne Bauten	326.411,99	326.411,99
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
Technische Anlagen	30.155,79	33.537,75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.297,79	49.723,85
Anlagen im Bau	25.340.025,02	11.461.101,86
Bauvorbereitungskosten	1.547.606,69	2.904.242,91
Geleistete Anzahlungen	0,00	41.574,00
	86.190.331,12	68.925.342,66
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	86.193.283,12	68.928.294,66
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.871.592,11	4.660.296,47
Andere Vorräte	9.713,49	14.967,32
	4.881.305,60	4.675.263,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	21.129,30	23.768,17
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.072,33	21.443,05
Sonstige Vermögensgegenstände	43.713,92	133.138,15
	104.915,55	178.349,37
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	7.201.632,32	2.651.464,95
Bausparguthaben	260.271,71	258.378,66
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	246.987,84	86.763,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.420,68	18.585,10
	261.408,52	105.348,30
Bilanzsumme	**98.902.816,82**	**76.797.099,73**

Bilanz		Passiva
	31.12.2020 (Euro)	**31.12.2019 (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	19.036.791,87	18.454.472,82
	19.600.291,87	19.017.972,82
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	603.516,40	613.875,05
Eigenkapital insgesamt	25.682.845,72	25.110.885,32
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	440.577,00	413.707,00
Steuerrückstellungen	0,00	14.268,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.542.524,35	2.542.524,35
Sonstige Rückstellungen	234.677,19	203.967,69
	3.217.778,54	3.174.467,04
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.970.836,33	24.043.517,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.203.944,09	17.933.457,15
Erhaltene Anzahlungen	4.917.945,15	4.478.555,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.489,87	1.808,98
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.717.242,67	799.944,74
Sonstige Verbindlichkeiten	14.449,40	38.016,69
davon aus Steuern	(1.677,07)	(11.975,34)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(7.651,81)	(8.042,37)
	68.828.907,51	47.295.300,91
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.173.285,05**	**1.216.446,46**
Bilanzsumme	**98.902.816,82**	**76.797.099,73**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2020 (Euro)	2019 (Euro)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	5.074.939,13	4.817.027,14
aus Betreuungstätigkeit	688.846,15	177.171,41
aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.401,87	10.832,94
	5.775.187,15	5.005.031,49
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	211.295,64	945.128,84
Andere aktivierte Eigenleistungen	678.954,74	383.457,21
Sonstige betriebliche Erträge	212.368,69	205.912,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Für Hausbewirtschaftung	1.979.062,71	2.069.793,34
Für andere Lieferungen und Leistungen	668.888,14	588.745,46
	2.647.950,85	2.658.538,80
Rohergebnis	4.229.855,37	3.880.990,96
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	842.605,58	851.005,34
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	255.087,95	236.249,37
davon für Altersversorgung	(66.055,00)	(37.507,76)
	1.097.693,53	1.087.254,71
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.329.807,86	1.058.592,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	647.327,78	564.545,50
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,00	97,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.245,76	7.443,53
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(406,78)	(499,07)
	7.251,76	7.540,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	558.761,56	549.995,57
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(11.802,42)	(44.044,95)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	14.268,00
Ergebnis nach Steuern	**603.516,40**	**613.875,05**
Sonstige Steuern	0,00	0,00
Jahresüberschuss	**603.516,40**	**613.875,05**

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 16.10.2020. 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.

Grundsteinlegung Zentraldepot für die Museen und Archive der Stadt Regensburg und des Bistums Regensburg

Franz-Josef-Strauß-Allee, 93053 Regensburg

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 939.882,35 € (Vorjahr: 864.669,99 €) 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 2,30 % (Stand: 12/2020; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 1,2 % sowie Rentenanpassungen mit 2,2 % berücksichtigt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,60 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,30 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 54.809 €. 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 43,2 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 98,0 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 27.550.673,03 € (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 (10,0 T €) angefallen. Außerdem sind Erträge aus früheren Jahren (37,1 T€) enthalten.

Abschreibungen
In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 273,9 T€ enthalten.

Sonstige Angaben

Aus Bauverträgen für im Bau und in Planung befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf 20.534,4 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 134,4 T€ p.a.

Personal
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung)

- kaufmännische Mitarbeiter/innen	6 VZ	8 TZ
- technische Mitarbeiter/innen	2 VZ	0 TZ
- Hausbetreuer/innen, Reinigungskräfte etc.	1 VZ	0 TZ

Außerdem wurden zwei Auszubildende und 6 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 - bis 30.10.20
- Diakon Michael Weißmann, Direktor des Diözesan-Caritasverbandes Regensburg - ab 07.12.2020
- Hans Pschorn, stellv. Hauptgeschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz i.R.
- Alexander Stahl, Geschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Regensburg, 23. April 2021

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Aufsichtsrat und Geschäftsleitung

Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**2.806,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.806,47**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.840.485,62	146.456,48	0,00	5.615.576,39	0,00	76.602.518,49
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	746.521,71	36.935,63	36.431,91	41.574,00	0,00	788.599,43
Anlagen im Bau	11.461.101,86	17.771.326,44 *	0,00	-3.892.403,28	0,00	25.340.025,02
Bauvorbereitungskosten	2.983.804,52	640.448,21	79.561,61	-1.723.173,11	0,00	1.821.518,01
Geleistete Anzahlungen	41.574,00	0,00	0,00	-41.574,00	0,00	0,00
	87.233.743,25	**18.595.166,76**	**115.993,52**	**0,00**	**0,00**	**105.712.916,49**
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	2.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	**87.239.499,72**	**18.595.166,76**	**115.993,52**	**0,00**	**0,00**	**105.718.672,96**

* darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 134.371,19 und Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 24.583,55 enthalten

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

Verbindlichkeiten	**Insgesamt**		**unter 1 Jahr**	
(Vorjahreswerte in Klammern)	**(€)**	**Vorjahreswert (€)**	**(€)**	**Vorjahreswert (€)**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.970.836,33	(24.043.517,76)	927.171,63	(833.403,79)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.203.944,09	(17.933.457,15)	674.288,19	(668.571,40)
Erhaltene Anzahlungen	4.917.945,15	(4.478.555,59)	4.917.945,15	(4.478.555,59)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.489,87	(1.808,98)	4.489,87	(1.808,98)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.717.242,67	(799.944,74)	2.717.242,67	(799.944,74)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.449,40	(38.016,69)	14.449,40	(38.016,69)
Gesamtbetrag	**68.828.907,51**	**(47.295.300,91)**	**9.255.586,91**	**(6.820.301,19)**

Abschreibungen 01.01.2020 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
2.804,47	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.804,47**	**2,00**	**2,00**
16.992.800,28	1.020.075,61	0,00	0,00	0,00	18.012.875,89	58.589.642,60	53.847.685,34
82.143,64	6.873,72	0,00	0,00	0,00	89.017,36	254.190,24	261.063,96
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
34.005,96	3.381,96	0,00	0,00	0,00	37.387,92	30.155,79	33.537,75
696.797,86	25.565,25	36.061,47	0,00	0,00	686.301,64	102.297,79	49.723,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.340.025,02	11.461.101,86
79.561,61	273.911,32	79.561,61	0,00	0,00	273.911,32	1.547.606,69	2.904.242,91
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.574,00
18.308.400,59	**1.329.807,86**	**115.623,08**	**0,00**	**0,00**	**19.522.585,37**	**86.190.331,12**	**68.925.342,66**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00	2.950,00
18.311.205,06	**1.329.807,86**	**115.623,08**	**0,00**	**0,00**	**19.525.389,84**	**86.193.283,12**	**68.928.294,66**

davon Restlaufzeit: 1 bis 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	über 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	gesichert (€)	Vorjahreswert (€)	Art der Sicherung
3.826.323,53	(3.209.533,95)	27.217.341,17	(20.000.580,02)	31.970.836,33	(24.043.517,76)	Grundpfandrechte
3.606.768,24	(3.650.492,75)	24.922.887,66	(13.614.393,00)	1.653.271,06	(1.756.540,91)	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)	-
7.433.091,77	**(6.860.026,70)**	**52.140.228,83**	**(33.614.973,02)**	**33.624.107,39**	**(25.800.058,67)**	

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 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 ins besondere 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, 17.06.2021

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

(Prausch) Wirtschaftsprüfer	(Pritschet) Wirtschaftsprüfer

Luftaufnahme
Obermünsterstraße/
Altstadt Regensburg

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2020 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2020

- Tirschenreuth, Koloman-Maurer-Straße: Schaffung von 10 freifinanzierten Altenwohnungen und einer Gewerbeeinheit
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 20 freifinanzierten „Seniorenwohnungen", einer Tagespflege, einer Sozialstation und Büros für soziale Dienste *)

Bauüberhang Ende 2020

- Erbendorf, Kemnather Straße: Neubau von 32 freifinanzierten Wohneinheiten *)
- Eschenbach, Marienplatz: Umbau eines Pfarr- und Jugendheimes in 15 öffentlich geförderte Mietwohnungen *)
- Landshut, Nikolastraße: Neubau von 32 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen *)
- Regensburg, Boessnerstraße: Errichtung von 36 freifinanzierten „Seniorenwohnungen", einer Tagespflege und einer Sozialstation *)
- Regensburg-Burgweinting, Lotte-Branz-Straße: Neubau von 26 freifinanzierten Mietwohnungen *)
- 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 *)
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 15 freifinanzierten „Seniorenwohnungen"

Geplante Baubeginne 2021

- Bad Abbach, Gutenbergring: Neubau von 45 öffentlich-geförderten Mietwohnungen *)
- Neustadt a. d. Waldnaab, Johann-Dietl-Straße: Neubau von 24 freifinanzierten „Seniorenwohnungen" *)
- Regenstauf, Goethestraße: Neubau eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen und 9 Plätzen in einer Pflegeoase sowie Errichtung von 42 freifinanzierten Mietwohnungen *)

Planungen 2021 ff

- Neustadt a. d. Donau, St.-Josef-Platz: Umbau und Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes St. Josef **)

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2020

<u>Baumaßnahmen:</u>

- Abensberg-Offenstetten, Am Schmiedweiher: Interimsmaßnahme Prälat-Michael-Thaller-Schule
- Nittendorf, Waldweg: Exerzitienhaus Werdenfels – Neubau Refugium
- Regensburg, Boessnerstraße: Sanierung Altenheim Friedheim
- Regensburg, Niedermünstergasse/Domgarten: Renovierung EG Niedermünstergasse und Erneuerung Heizung Domgarten
- Regensburg, Obermünsterplatz: Generalsanierung Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Obermünsterplatz: Umbau und Sanierung Hauskapelle Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Reichsstraße: Generalsanierung Gymnasium/Internat Regensburger Domspatzen
- Regensburg, St. Petersweg: Bischöfliche Zentralbibliothek - Behebung Wasserschaden Notmaßnahmen
- Regensburg, Unter den Schwibbögen: Sanierung Wohnungen
- Regensburg, Weinweg: Sanierung Heizzentrale Seminar Westmünster (1. Bauabschnitt)
- Roding: Sanierung der Josefi- und Anna-Kapelle
- Straubing, Am Platzl: Sanierung Nebenkirche „St. Veit" (1. Bauabschnitt – Dachsanierung)
- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Neubau Altenheim „St. Konrad"
- Waldsassen, Eichendorffstraße: Sanierung Altenheim „St. Martin"

<u>Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/ Planungen:</u>

- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße: Sanierung Wallfahrtskirche „Maria Schnee" - Vorprojekt

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

- Niederviehbach, Klosterstraße: Kloster St. Maria - Voruntersuchungen
- Regenstauf, Spindlhofstraße: Schloss Spindlhof - Entwicklung Gesamtkonzeption

Bauüberhang Ende 2020

Baumaßnahmen:

- Amberg, Deutsche Schulgasse: Dr. Johanna-Decker-Schulen - Brandschutzmaßnahmen
- Cham, Bürgermeister-Vogl-Straße: Neubau Marienrealschule
- Laberweinting-Eitting: Sanierung der Filialkirche „St. Johannes der Täufer"
- Regensburg-Burgweinting, Franz-Josef-Strauß-Allee: Neubau Depot der Diözese Regensburg
- Regensburg, Bismarckplatz: Dachsanierung Priesterseminar „St. Wolfgang"
- Regensburg, Hermann-Köhl-Straße und Dornierstraße: Sanierung und Modernisierung Wohnanlage „Barbarahof"
- Regensburg, Johann-Hösl-Straße: Teilabbruch, Generalsanierung, Umbau und Erweiterung Bischof-Wittmann-Schule
- Regensburg, Obermünsterplatz: Sanierung und Neubau Jugendamt Obermünster
- Roding, Kirchplatz: Stadtpfarrkirche „St. Pankratius"
- Neubau Sakristei

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/Planungen:

- Oberroning, Klosterweg: Generalsanierung/Neubau der Real- und Mittelschule - Vorabmaßnahme
- Regensburg: Neuausrichtung Museen am Dom
- Regensburg, An der Hülling: Sanierung und Umnutzung der Räume des Diözesanmuseums Obermünster zum Forschungszentrum mit Ausstellung für religiöse Volkskunst - Voruntersuchung
- Regensburg, St. Petersweg: Bischöfliche Zentralbibliothek/Bischöfliches Zentralarchiv - Vorprojekt
- Regenstauf, Spindlhofstraße: Schloss Spindlhof - Neues Entwicklungskonzept/Machbarkeitsstudie
- Roding, Heilbrünnl: Innenrenovierung Wallfahrts kirche St. Maria Magdalena - Voruntersuchung
- Walderbach, Zur Büchsn: Renovierung Pfarr- und Jugendheim St. Nikolaus - Voruntersuchung

Geplante Baubeginne 2021

Baumaßnahmen:

- Arrach: Erschließung Wohngebiet „Pfarrergwendfeld"
- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße: Sanierung Wallfahrtskirche „Maria Schnee"
- Hohenburg, Marktplatz: Sanierung Pfarrkirche St. Jakob (Nachgründung Kirchturm)
- Ittling, Am Griesfeld: Erschließung Wohngebiet
- Marktredwitz, Friedensplatz: Restmaßnahmen Umbau und Sanierung Pfarrzentrum „Herz Jesu"
- Oberhatzkofen: Innenrenovierung Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Neubau Kindergarten und Wohnungen „St. Wolfgang"
- Regensburg, Domplatz: Sanierung „Haus Heuport"
- Regensburg, Niedermünstergasse: Teilsanierung des Gebäudes (ehem. Dompfarrhof)
- Regensburg, Weinweg: Fenstersanierung und zentrale Betriebstechnik Seminar Westmünster (2. Bauabschnitt)
- Regensburg, Wittelsbacher Straße: Sanierung Wohngebäude
- Regenstauf, Kirchplatz: Sanierung Pfarrkirche „St. Jakobus"
- Riedenburg, St. Anna-Platz: Mädchenrealschule „St. Anna" - Sanierungsmaßnahmen (1. Bauabschnitt)
- Straubing, Am Platzl: Fassadensanierung Nebenkirche „St. Veit" (2. Bauabschnitt)
- Straubing, Pater-Josef-Mayer-Straße: Sanierung Alten- und Pflegeheim Marienstift
- Trausnitz, Hofmarkt: Renovierung Versöhnungskapelle mit Sachsenturm
- Regensburg, Heinkelstraße: Neubau eines Appartementhauses mit 116 Wohneinheiten und Tiefgarage

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/Planungen:

- Aiterhofen, Schulgasse: Angela-Frauenhofer-Realschule - Machbarkeitsstudie
- Regensburg, Isarstraße: Generalsanierung Kindergarten „St. Christophorus"

Aktuelle Projekte

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

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber:
Regierung der Oberpfalz

Bauzeit: 05/2019 - 08/2021

Aktuelle Projekte

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

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber:
Regierung von Niederbayern

Bauzeit: 06/2019 - 08/2021

Umbau eines Pfarr- und Jugendheimes
zu 15 öffentlich-geförderten Wohnungen
Marienplatz 2, 92676 Eschenbach

UMBAU/SANIERUNG

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber: Regierung der Oberpfalz,
Stadt Eschenbach

Bauzeit: 11/2019 - 08/2021

Aktuelle Projekte

Wohn-, Pflege- und Sozialzentrum/2. Bauabschnitt

Neubau von 15 freifinanzierten Seniorenwohnungen
Heinrich-von-Kleist-Str. 1,
92637 Weiden

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 09/2020 - 04/2022

Neubau von 26 freifinanzierten Mietwohnungen
Lotte-Branz-Str. 2-12a,
93055 Regensburg-Burgweinting

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 05/2020 - 06/2022

Aktuelle Projekte

Neubau von 32 freifinanzierten Wohneinheiten
Kemnather Straße 22,
92681 Erbendorf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 10/2020 - Sommer 2022

Errichtung von 36 freifinanzierten Seniorenwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung sowie Büroflächen für eine Sozialstation
Boessnerstr. 5a, 93049 Regensburg

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 04/2020 - 07/2022

Aktuelle Projekte

Zentraldepot für die Museen und Archive der Stadt Regensburg und des Bistums Regensburg
Prüller Weg 17, 93055 Regensburg

NEUBAU

Bauherr: Diözese Regensburg KdöR, Stadt Regensburg

Zuschussgeber:
Bayerische Landesstiftung,
Kulturfonds,
Landesamt für nichtstaatliche Museen

Bauzeit: 01/2020 - 12/2022

Aktuelle Projekte

Bischöfliches Jugendamt Regensburg
Obermünsterplatz 10,
93047 Regensburg

GENERALSANIERUNG/NEUBAU

Bauherr:
Bischöflicher Stuhl KdöR

Zuschussgeber:
Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 09/2019 - 12/2021

Refugium - Haus Werdenfels
Waldweg 15, 93152 Nittendorf

NEUBAU

Bauherr: Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang

Bauzeit: 03/2019 - 05/2021

Aktuelle Projekte

Neubau der Marienrealschule
Bürgermeister-Vogl-Str. 3,
93413 Cham

NEUBAU/SANIERUNG

Bauherr: Schulstiftung der Diözese Regensburg

Zuschussgeber:
Regierung der Oberpfalz,
Landratsamt Cham

Bauzeit: 04/2019 - 08/2021

Kanonikatshof sog. „Alte Freyung“
Unter den Schwibbögen 17a,
93047 Regensburg

GENERALSANIERUNG

Bauherr: Domkapitel
Regenburg KdöR

Bauzeit: 10/2019 - 03/2021

Impressum

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

Verantwortlich für den Inhalt
Geschäftsführung:
Markus Jakob, Maximilian Meiler

Bildnachweis:
S. 42, 43 und 45: Bistum Regensburg
alle anderen Fotos: KWS Regensburg

Druck: HM Druck Marquardt GmbH

Stand: 07/2021

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