Geschäftsbericht 2021

Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

Seniorenwohnen Plus

mit Tagespflegeeinrichtung

und Sozialstation

Boessnerstr. 5a,

93049 Regensburg

Titelbild: Blick von der Papstwiese auf
Neubau, Lotte-Branz-Str. 2-12a,
93055 Regensburg-Burgweinting

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 14
3.1. Prognosebericht
3.2. Risikobericht
3.3. Chancenbericht
4. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 18

Bericht des Aufsichtsrats 19

Jahresabschluss 2021 20
Aktiva
Passiva
Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang 23

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2021 ff. 32

Aktuelle Projekte 34

Impressum / Bildnachweis 47

Seniorenwohnen Plus

Lindenstr. 10,

93426 Roding

Mietwohngebäude

Merkurstr. 29,

93051 Regensburg

Vorwort

Mit Zuversicht Lebenswohnraum bauen

Als uns vor über zwei Jahren die Nachricht von Corona zum ersten Mal erreichte, dachten Viele: „Das vergeht nach ein paar Wochen schon wieder!“ Wer hätte gedacht, dass heute, mehr als zwei Jahre später, Abstandsregelungen und Gesichtsmasken immer noch zu unserem gesellschaftlichen Leben gehören. Damit nicht genug: Seit vielen Wochen beschäftigt uns der Ukraine-Krieg; so sehr, dass die kürzlich durchlebte Pandemie schon fast in Vergessenheit geraten ist.

Diese Krisen gehen an niemandem spurlos vorüber. Sie begleiteten auch uns in unserer täglichen Arbeit, erschwerten die Umstände und veränderten die Rahmenbedingungen. In diesen „wilden“ Zeiten galt es einerseits, die Kontinuität zu erhalten, aber vor allem auch flexibel auf die neuen Situationen zu reagieren.

Nicht nur aufgrund dieser Umstände war 2021 für unser Unternehmen ein besonderes Jahr. Unser im Jahr 2017 aufgelegtes Neubauprogramm hat im vergangenen Jahr mit rund 250 in Bau befindlichen Wohnungen seinen Höhepunkt erreicht. Baubeginne konnten wir in Bad Abbach für geförderten Wohnungsbau, in Neustadt an der Waldnaab mit unserem Seniorenwohnen Plus und in Regenstauf mit einem Altenpflegeheim und barrierefreien Mietwohnungen feiern. Diese drei Maßnahmen zeigen erneut die Vielfalt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit. Unser Bauprogramm sorgt dafür, dass ältere Menschen mit und ohne Behinderung, Familien und junge Menschen Wohnraum für ein selbstbestimmtes Leben finden.

Wenn wir zurückblicken, sind wir stolz, an wie vielen Standorten wir in den vergangenen Jahren Neubau errichten konnten. Dies wäre unserem Unternehmen aus eigener Kraft und ohne die vielfältige Unterstützung nicht möglich gewesen.

Unserem Hauptgesellschafter, der Diözese Regensburg als Geldgeber, den Kirchenstiftungen vor Ort, die uns Grundstücke zur Verfügung gestellt haben, den Fördergebern und Planungsteams und nicht zuletzt auch den KWS-Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ihnen allen gilt unser ausdrücklicher Dank; Sie alle haben einen wesentlichen Beitrag zu diesem Erfolg geleistet.

Der Blick geht nach vorne. Stark steigende Baupreise, verschlechterte Fördermöglichkeiten und ein höheres Zinsniveau lassen das Ziel der Bundesregierung zum Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr in einem neuen Licht erscheinen. Nicht erst die Diskussionen um den Bezug von russischem Öl und Gas haben das Thema der Nachhaltigkeit zur absoluten Priorität gemacht. So haben auch wir erstmalig einen Treibhausgasbericht über den eigenen Wohnungsbestand des Unternehmens erstellen lassen. Darin wurde uns bereits zum jetzigen Zeitpunkt -auch bedingt durch unseren überdurchschnittlich jungen Gebäudebestand- ein unterdurchschnittlicher CO_2-Ausstoß bescheinigt.

Große Hausaufgaben bleiben. Wir werden sie in den folgenden Jahren Schritt für Schritt anpacken. Vorallem freuen wir uns, dass im Jahr 2022 auch die ein oder andere Segnungsfeier wieder möglich sein wird.

Wir danken unseren Gesellschaftern und Partnern für ihr Vertrauen. Wir sind für die Zukunft gut aufgestellt. Daran werden wir weiter mit großem Engagement arbeiten. Bleiben wir zuversichtlich!

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 Erbendorf, Eschenbach, Furth (b. Landshut), Landshut, Mitterteich, Roding, Schwandorf, Tirschenreuth, Weiden und Wiesau.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2021 durch den Erstbezug von drei Wohnanlagen mit insgesamt 107 Wohnungen in Eschenbach, Landshut und Regenstauf sowie durch die in Bauvorbereitung bzw. im Bau befindlichen Maßnahmen. Daneben wurde eine Bestandswohnanlage mit 71 Wohneinheiten in Regensburg erworben. 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

Diözese Regensburg KdöR	926.000,00 €
Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V.	118.000,00 €
Bischöflicher Stuhl von Regensburg KdöR	52.000,00 €
Bischöfliche Knabenseminarstiftung d. Diözese Regensburg	31.000,00 €
Stammkapital insgesamt	1.127.000,00 €

Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung eigener Wohnungsbestände sowie die Baubetreuung in erster Linie für kirchliche Rechtsträger 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 ist damit in die Zukunft hinein gewährleistet.

Das Unternehmen hält nachstehende Beteiligungen:

LIGA Bank eG, Regensburg	150,00 €
Münchener Hypothekenbank eG, München	2.800,00 €
Beteiligungen insgesamt	2.950,00 €

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7 % (VJ: - 5,0 %) höher als 2020.

Im Vergleich zum Jahr 2020 hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung 2021 bedingt durch Kapazitätsengpässe bei Personal und Material und die damit verbundene stark anziehende Baupreisentwicklung leicht zurück (- 0,4 %; VJ: + 1,4 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamte Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % (VJ: - 0,5 %) zulegen und bewies aufgrund der Beständigkeit einmal mehr ihre stabilisierende Funktion.

Der plötzliche Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Mio. Erwerbstätigen (+ 0,2 %; VJ: - 1,1 %) erbracht. Die Zahl der Arbeitslosen sank von 5,9 % auf 5,7 %. Der demografisch bedingte Trend einer alternden Bevölkerung führt dazu, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Die Nettozuwanderung stieg auf rund 280.000 Personen, wodurch sich die im Jahr 2020 erstmals seit langem abgenommene Bevölkerungszahl wieder stabilisiert.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % (VJ: + 0,5 %) gegenüber dem Vorjahr verteuert. Das Zinsniveau bewegte sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau, wenngleich seit Anfang 2022 eine stark steigende Entwicklung festzustellen ist.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Personalmangel, Lieferengpässe und Materialknappheit haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu (VJ: + 1,5 %). Der Anstieg der Baupreise 2021 lag im Jahresschnitt bei 9,1 % (VJ: + 1,6 %). Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend konnte der Wohnungsbau um 1,2 % (VJ: + 2,1 %) überdurchschnittlich zulegen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen in 2021 rund 257 Mrd. € (VJ: 236 Mrd. €).

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen (VJ: 374.000) auf den Weg gebracht worden sein. Im Geschosswohnungsbau kam es zu einem Anstieg um 5,1 % (VJ: + 3,5 %), für den Bereich der Mietwohnungen um 9,9 % (VJ: + 10,8 %). Für 2022 ist mit einem weiterhin hohen Genehmigungsvolumen von 390.000 Einheiten zu rechnen. Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Baufertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten (VJ: 300.000 Einheiten) gestiegen sein.

Mietwohngebäude

Lessingstr. 20-26/

Prüfeninger Str. 61-65,

93049 Regensburg

Gemäß der ifo-Konjunkturumfrage beurteilten die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage weniger gut. Ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind pessimistisch. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Der demographische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Der Trend zur Verlagerung der Wohnungsnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren wird infolge der Pandemie weiter an Fahrt aufnehmen. *)

Regionale Rahmenbedingungen

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 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 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 gerechnet. Folglich ist in überwiegenden Teilen von Niederbayern und der Oberpfalz auch in den nächsten Jahren von einer Wohnungsnachfrage auf hohem Niveau auszugehen. Im bayernweiten Vergleich liegt in der Oberpfalz und Niederbayern ein unterdurchschnittliches Mietpreisniveau vor. Es ist weiterhin von einem durchschnittlichen Anstieg der Mietpreise auszugehen.

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 weiter an, wenngleich für die nächsten Jahre wohl eher von einer Seitwärtsbewegung auszugehen ist.

Das Unternehmen 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. Die allgemeine Wohnungsnachfrage ist nach wie vor ungebrochen groß.

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. **)

2.2. Geschäftsverlauf

Mit Verlauf der Coronavirus-Krise waren im Geschäftsjahr 2021 lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung des Unternehmens zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Baumaßnahmen. Daher wurde durch die Coronakrise die Erwartung der beobachteten Leistungsindikatoren nicht maßgeblich beeinflusst.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2021 umfasste der eigene Wohnungsbestand

713	Wohnungen,
394	Studentenwohnheimplätze,
100	Plätze in einer Gemeinschaftsunterkunft,
9	gewerbliche und sonstige Einheiten,
271	Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
306	Carports / offene Stellplätze

mit einer Wohn- und Nutzfläche von 53.693,93 m².

Für Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 647,6 T€ (ohne Veränderungen der Instandhaltungsrückstellungen) aufgewendet. Die prognostizierten Instandhaltungskosten in Höhe von 540 T€ bis 600 T€ wurden damit leicht überschritten. Es erfolgten keine Modernisierungsmaßnahmen.

**) Quelle: „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021", GdW Information (auszugsweise)*
***) Quellen: „Wohnungsmarktbericht 2020", Bayerische Landesbodenkreditanstalt; „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040", Bayerisches Landesamt für Statistik; „Der Immobilienreport Regensburg 2020", Sparkasse Regensburg*

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Neubaumaßnahmen in Eschenbach, Landshut und Regenstauf fertiggestellt. In Eschenbach erfolgte der Umbau eines Pfarr- und Jugendheimes in 15 überwiegend öffentlich geförderte Mietwohnungen. Die fertiggestellte Wohnanlage in Landshut verfügt über 32 überwiegend öffentlich geförderte Mietwohnungen. In Regenstauf konnte ein Wohnquartier mit 60 überwiegend öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie die für das Wohnquartier und die angrenzende Gemeinschaftsunterkunft erforderlichen Erschließungsarbeiten abgeschlossen werden.

Des Weiteren befanden sich im Geschäftsjahr 2021 nach wie vor die Baumaßnahmen in Erbendorf, Regensburg-Burgweinting, Regensburg und Weiden in Bau. Bei der Baumaßnahme in Weiden handelt es sich um den zweiten Bauabschnitt zu den bereits im Jahr 2020 fertiggestellten Seniorenwohnungen. Die in Bau befindlichen 15 Seniorenwohnungen werden zum Frühjahr 2022 erstbezogen. Die Neubaumaßnahme in Erbendorf umfasst 32 freifinanzierte Mietwohnungen. In Regensburg-Burgweinting entstehen 26 freifinanzierte Mietwohnungen und in Regensburg werden 36 freifinanzierte Seniorenwohnungen, eine Tagespflegeeinrichtung sowie Büroflächen für eine Sozialstation errichtet. Die vorgenannten Wohnanlagen in Erbendorf, Regensburg und Regensburg-Burgweinting werden im Sommer 2022 fertiggestellt.

Darüber hinaus erfolgten im Jahr 2021 weitere Baubeginne in Bad Abbach, Neustadt an der Waldnaab und Regenstauf. In Bad Abbach werden 45 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet. Mit der Fertigstellung ist zum Frühjahr 2024 zu rechnen. Die Neubaumaßnahme in Neustadt an der Waldnaab umfasst die Errichtung von 24 freifinanzierten Seniorenwohnungen und kann Ende 2023 erstbezogen werden. Bei der Baumaßnahme in Regenstauf handelt es sich um die Errichtung eines Altenpflegeheimes mit 89 Pflegeplätzen und einer angrenzenden Wohnanlage mit 42 barrierefreien Mietwohnungen.
Das Altenpflegeheim wird langfristig an den Betriebsträger, die Caritas Wohnen und Pflege gGmbH, vermietet. Eine Fertigstellung wird für Ende 2023 erwartet.
In der Bauvorbereitung befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt noch eine Baumaßnahme in Neustadt an der Donau. Der Baubeginn ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Erwerbe und Verkäufe im Bereich des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2021 wurde eine Bestandswohnanlage in Regensburg mit 71 Mietwohnungen erworben. Ebenso wurde ein Grundstück in Regenstauf durch Erwerb in das Anlagevermögen aufgenommen. Daneben wurde dem Unternehmen ein bestehender Erbbaurechtsvertrag in Bad Abbach übertragen. Es kam zu keinen Veräußerungen aus dem Anlagevermögen.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12.2021 folgende Fremdverwaltungen:

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

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

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betrugen 2021 117.111,10 € gegenüber 117.649,67 € im Vorjahr. Zum Jahresende 2021 belief sich das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen auf 2.323.661,48 € (VJ: 2.224.530,10 €).

Baubetreuung

Als kirchliches Wohnungsunternehmen ist das Unternehmen insbesondere als Partner im kirchlichen und karitativen Bereich tätig. Durch das Angebot der wirtschaftlichen Betreuung war im Geschäftsjahr eine weiterhin hohe Auslastung gegeben. Betreut wurden zum Bilanzstichtag 73 in Planung oder im Bau befindliche Maßnahmen mit einem Volumen von etwa 352 Mio. €.
Die Betreuungserlöse für schlussabgerechnete Maßnahmen lagen im abgelaufenen Jahr bei 1.313.540,34 € (VJ: 571.196,48 €).

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 5.746.374,02 € (VJ: 5.074.939,13 €) weiterhin positiv entwickelt. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Erstbezüge in den Jahren 2020 und 2021 in Eschenbach, Landshut, Regenstauf, Tirschenreuth und Weiden sowie auf den Erwerb der Bestandswohnanlage in Regensburg zurückzuführen. Von untergeordneter Rolle waren daneben Erhöhungen aufgrund gestiegener Betriebs- und Heizkosten sowie Mietanpassungen. Die Prognose des Vorjahres wurde damit leicht übertroffen.

Von den Umsätzen aus der Betreuungstätigkeit entfallen 117.111,10 € (VJ: 117.649,67 €) auf die verwaltungsmäßige Betreuung und 1.313.540,34 € (VJ: 571.196,48 €) auf die wirtschaftliche Baubetreuung. Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung liegen trotz rückläufiger Bestandszahlen auf Vorjahresniveau. Die Umsatzerlöse aus der Baubetreuungstätigkeit befinden sich in 2021 deutlich über dem Vorjahresniveau. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Entwicklung der Unfertigen Leistungen verwiesen.

Sonstige betriebliche Erträge
Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 285,7 T€ (VJ: 212,4 T€) enthalten vor allem Kapitalnachlässe und Auflösungen von Rückstellungen. In 2021 erfolgten keine Objektverkäufe des Anlagevermögens.

Instandhaltung
Die Aufwendungen für Instandhaltung (ohne Veränderungen der Instandhaltungsrückstellungen) beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 647,6 T€. Die für 2021 vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 540 T€ bis 600 T€ wurden damit leicht überschritten.

Die Überschreitung ist im Wesentlichen auf eine unvorhergesehene Reparatur eines Flachdaches in Roding sowie den Heizungsausfall in einer Wohnanlage in Regensburg zurückzuführen.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 786,6 T€ wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Ergebnis vor Instandhaltungskosten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 T€ erhöht. Die Veränderung im Bereich der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf den Anstieg der Sollmieten sowie gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungen, Erbbauzinsen sowie Erlösschmälerungen.

Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierten Verwaltungsleistungen, Erbbauzinsen und Zinsaufwendungen während der Bauzeit Verwaltungskosten, Erbbauzinsen, Bauzinsen sowie Geldbeschaffungskosten in etwa gleicher Höhe gegenüber.

Der Betreuungsbereich umfasst die wirtschaftliche Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung.

Das Ergebnis im Bereich Kapitaldisposition wird durch Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparkassen bestimmt. Im Geschäftsjahr 2021 wurde der bestehende Bausparvertrag aufgelöst. Das Ergebnis im sonstigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus erhaltenen Kapitalnachlässen für Studentenwohnheime sowie aus der Auflösung von Rückstellungen; dem stehen im Wesentlichen ungedeckte Verwaltungskosten gegenüber.

Die Prognose zum Jahresüberschuss 2021 wurde damit geringfügig unterschritten. Dies ist im Wesentlichen auf die Überschreitung des Instandhaltungsbudgets sowie gestiegene Rückstellungen zurückzuführen.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von 786,6 T€ gliedert sich wie folgt:

	2021	2020	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	984,4 T €	1.188,7 T €	- 204,3 T €
Modernisierung/Neubau	39,8 T €	- 21,6 T €	61,4 T €
Betreuungstätigkeit	- 9,1 T €	- 8,5 T €	- 0,6 T €
Kapitaldisposition	24,8 T €	6,8 T €	18,0 T €
Sonstiger Bereich	- 253,3 T €	- 561,9 T €	308,6 T €
Steuern von Einkommen u. Ertrag	0,0 T €	0,0 T €	0,0 T €
Jahresüberschuss	**786,6 T €**	**603,5 T €**	**183,1 T €**

Finanzlage

Kapitalstruktur und Investitionen
Die langfristigen Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 20,2 % (VJ: 26,0 %).

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 ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. zehn Jahre -teilweise auch 15 bzw. 20 Jahre- gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2021 durch die Valutierung von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der im Bau und in der Bauvorbereitung befindlichen Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb einer Bestandswohnanlage um 33.555,9 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 Bad Abbach, Erbendorf, Neustadt an der Waldnaab, Regensburg-Burgweinting, Regensburg, Regenstauf und Weiden bestanden zum Abschlussstichtag noch Restkosten in Höhe von 50.435,0 T€.

Der bestehende Bausparvertrag wurde im Jahr 2021 gekündigt und ausbezahlt. Die Gesellschaft verfügt daher zum 31.12.2021 über kein Bausparguthaben mehr.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit wurde durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit sowie aus der laufenden Geschäftstätigkeit nahezu vollständig gedeckt. Insgesamt ergab sich ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 438,1 T€ (VJ: Zufluss in Höhe von 4.550,1 T€).

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 in Höhe von 6.763,5 T€ wird im Geschäftsjahr 2022 überwiegend für die Neubautätigkeit verwendet. Für das Geschäftsjahr 2022 wird außerdem mit der Auszahlung von rund 34.204,9 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 2022 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2021	**2020**
Finanzmittelbestand am 01.01.	7.201,6 T€	2.651,5 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	1.621,1 T€	3.681,0 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 33.281,7 T€	- 17.907,5 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.222,5 T€	18.776,6 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	- 438,1 T€	4.550,1 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.	**6.763,5 T€**	**7.201,6 T€**

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 98.902.816,82 € (31.12.2020) auf 130.839.752,31 € (31.12.2021) gestiegen.

Anlagevermögen
Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von 119.039.882,53 € (VJ: 86.193.283,12 €). Dies entspricht einem Anteil von 91,0 % (VJ: 87,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubau- sowie Erwerbskosten 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 31.12.2021 mit 11.799.869,78 € (VJ: 12.709.533,70 €) bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist insbesondere auf eine Abnahme der Flüssigen Mittel sowie der Unfertigen Leistungen zurückzuführen.

Eigenkapital
Der Anstieg des Eigenkapitals der Gesellschaft auf 26.437.872,87 € (VJ: 25.682.845,72 €) resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei 20,2 % (VJ: 26,0 %).
Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 22,1 % (Vorjahr: 28,6 %).

Fremdkapital
In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern -hier insbesondere Gesellschafterdarlehen- ausgewiesen und den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen zur Finanzierung der in der Bauvorbereitung und im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen sowie des Erwerbs einer Bestandswohnanlage in Höhe von 33.555,9 T€ stehen Tilgungen in Höhe von 1.487,0 T€ gegenüber.

Die langfristigen Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristigem Fremdkapital vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve in Höhe von rund 4.212,9 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 der Eigenmittelrentabilität und der Instandhaltungskosten je m² sind auf höhere Instandhaltungsaufwendungen im Jahr 2021 zurückzuführen.

Die höhere Eigenkapitalquote ergibt sich aufgrund eines geringeren Bauvolumens im Jahr 2021 als ursprünglich angenommen.

Die Abweichung der Kapitaldienstdeckung ist unter anderem auf die Finanzierung der im Geschäftsjahr 2021 erworbenen Bestandswohnanlage in Regensburg zurückzuführen.

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Indikator	Einheit	Istwert 2020	Prognose 2021	Istwert 2021
Eigenkapitalquote	in %	26,0	18,9	20,2
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,2	1,1	1,2
Eigenmittelrentabilität	in %	2,1	2,9	2,7
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	6,8	7,1	7,0
Leerstandsquote	in %	0,7	2,0	2,1
Fluktuationsquote	in %	11,6	12,0	11,1
Instandhaltungskosten je m²	in €	10,8	10,4	12,1
Kapitaldienstdeckung	in %	38,3	38,3	46,0

Seniorenwohnen Plus

Maristenhof 2-4,

84095 Furth

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Der weitere Verlauf der Corona-Pandemie bzw. die Auswirkungen des Ukraine-Krieges machen es 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 Schwerpunkte sehen, um die günstigen Indikatorenwerte zu sichern. Es ist für das Jahr 2022 vorgesehen, sich von Bestandswohnanlagen in der nördlichen Oberpfalz zu trennen. In den nachfolgenden Prognosewerten sind die Auswirkungen der geplanten Veräußerung noch nicht enthalten.

Aufgrund der für 2022 geplanten Erstbezüge in Erbendorf, Regensburg-Burgweinting, Regensburg und Weiden sowie die bereits erfolgten Erstbezüge im Jahr 2021 ist auch für das Geschäftsjahr 2022 erneut mit stark steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) zu rechnen.

Daneben sind für das Jahr 2022 Mietanpassungen vorgesehen. Der prognostizierte Wert in einem Bereich von rd. 7.050 T€ bis 7.250 T€ wird maßgeblich von den tatsächlichen Bezugszeitpunkten der in 2022 fertiggestellten Wohnanlagen und der Höhe der Erlösschmälerungen (u.a. Zeitpunkt Vollvermietung neuer Wohnanlagen) beeinflusst.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2022 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 850 T€ bis 1.000 T€ erwartet. Wesentlicher Bestandteil ist der für 2022 vorgesehene Anschluss einer Wohnanlage in Regensburg an das bestehende Nahwärmenetz „Dörnberg“ sowie Bestandsanpassungen am Verwaltungsgebäude.

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 altersgerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot 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 Baudurchführung. 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 und das nicht ausreichende Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Geschäftsgebiet des Unternehmens bestätigen den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum durch Neubauten. Stark steigende Baupreise und ein höheres Zinsniveau werden zukünftige Neubauprojekte jedoch erschweren.

Die Ausreichung von Gesellschafterdarlehen durch das Bistum Regensburg ermöglichen als Eigenkapitalersatz die Realisierung einer hohen Bauleistung zur Schaffung neuer attraktiver Wohnanlagen mit bezahlbaren Mieten.

Im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung wird zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit eine Konsolidierung sowie eine Vereinheitlichung des Leistungskatalogs angestrebt.

Bei der Baubetreuung ist der Auftragsbestand für die Jahre 2022 und 2023 nach wie vor gut. Die Auftragslage in den nachfolgenden Jahren kann zum jetzigen Zeitpunkt -insbesondere aufgrund der nicht quantifizierbaren Auswirkungen der Corona-Krise und des Ukraine-Krieges- nicht konkret prognostiziert werden.

Mietwohngebäude

Rilkestr. 1+3,

93049 Regensburg

Quantitative Angaben zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie den Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich.

Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges bzw. dem weiteren Pandemieverlauf und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklungen:

Indikator	Einheit	Prognose 2022
Eigenkapitalquote	in %	16,5
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,0
Eigenmittelrentabilität	in %	2,1
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	7,4
Leerstandsquote	in %	2,0
Fluktuationsquote	in %	12,0
Instandhaltungskosten je m²	in €	14,7
Kapitaldienstdeckung	in %	46,0

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

Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsnettokaltmiete ist in erster Linie auf die in 2022 vorgesehenen Erstbezüge zurückzuführen. Für 2022 ist ein höheres Instandhaltungsbudget vorgesehen.

Insgesamt wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nach wie vor positiv entwickelt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 710 T€ bis 810 T€ gerechnet. Dieser wird maßgeblich durch ein höheres Instandhaltungsbudget beeinflusst.

Die Auswirkungen der für 2022 vorgesehenen Bestandsveräußerungen sind in den Prognosewerten noch nicht enthalten.

3.2. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das Unternehmen 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, die Gesellschaftervertreter und den Aufsichtsrat generiert.

Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht zu erkennen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Zum 31.12.2021 waren nach wie vor weitreichende Einschränkungen gegeben. Eine konkrete Vorhersage zum weiteren Pandemieverlauf und der damit verbundenen Auswirkungen ist weiterhin nicht möglich. Es ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

Daneben kommt es zu gravierenden Einschnitten auf das Sozial- und Wirtschaftsleben durch den seit Februar 2022 andauernden Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Die konkreten Auswirkungen des Krieges sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig einzuschätzen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiter auszugehen. Es ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Bereits seit Oktober 2021 sind drastisch steigende Energiepreise festzustellen.

Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können steigende Mietrückstände bzw. Erlösausfälle resultieren. Vor diesem Hintergrund rücken energetische Maßnahmen noch stärker in den Mittelpunkt. Jedoch wird die Gesamtbelastung für die Mieter trotz eventueller Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem ist aufgrund des Ukraine-Krieges mit Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten zu rechnen. Verzögerungen bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen von geplanten Einnahmen sind zu befürchten.

Aufgrund geldpolitischer Maßnahmen zur Stabilisierung des Preisniveaus kann es zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen kommen. Hohe Preissteigerungsraten können Haushalte mit niedrigem Einkommen hinsichtlich der bestehenden Mietbelastung überfordern bzw. die Möglichkeit künftiger Mieterhöhungspotenziale reduzieren.

Auch coronabedingt können weiterhin Verzögerung bei Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Einnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundenen operativen Risiken zu rechnen.
Die Gefahr coronabedingter Mietausfälle besteht vor allem im studentischen sowie gewerblichen Bereich und in der Erstvermietung von Neubaumaßnahmen.

Mietwohnanlage

Nikolastr. 35/35a,

84034 Landshut

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der genannten Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Unabhängig von der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges 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- und Benennungsrechte verzögert.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit können auftreten. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im vergangenen Jahr kam es zu Baupreissteigerungen von rund 10 %. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbietereng-pässen und Lieferschwierigkeiten. Schon allein aufgrund der Energiepreissteigerungen und höherer Umweltauflagen sind auch für das Jahr 2022 weitere Baupreissteigerungen zu erwarten. 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. Insbesondere der hohe Fremdkapitaleinsatz des aktuellen Neubauprogramms verstärkt dieses Risiko. Auch kann sich die weiter sinkende Eigenkapitalquote nachteilig auf zukünftige Zinskonditionen auswirken. Aufgrund der hohen Investitionen der vergangenen Jahre wird das Zinsänderungsrisiko durch gleichlautende Fristigkeiten verstärkt. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Ebenso kommen nach Möglichkeit 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) trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau sowie die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Auch das von der Bundesregierung beschlossene Stufenmodell zur Tragung der CO2-Kosten wird die Mieter entlasten. Sowohl die CO2-Bepreisung als auch erforderliche energetische Maßnahmen sind mit finanziellen Belastungen der Vermieter verbunden.

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).

Aufgrund rückläufiger Kirchensteuereinnahmen bei gleichzeitig steigenden Personal- und Baupreisen ist davon auszugehen, dass die Bautätigkeit kirchlicher Institutionen in den kommenden Jahren nachlassen wird. Die aktuell hohe Auslastung des Geschäftsbereichs der wirtschaftlichen Baubetreuung wäre in diesem Fall nicht zu halten.

3.3. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen -vor allem nach zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen- ist auf den meisten für die Gesellschaft relevanten Wohnungsteilmärkten nach wie vor groß. Insbesondere in den Großräumen Regensburg und Landshut 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.

Ausgehend von einem im Jahr 2021 erstellten Treibhausgasbericht über die eigenen Wohnungsbestände des Unternehmens können energetische Maßnahmen zur Reduktion von CO2-Emissionen definiert werden. So kann die Attraktivität der Wohnanlagen weiter gesteigert werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich die eigenen Wohnungsbestände aus energetischer Sicht auf einem überdurchschnittlich guten Niveau.

Auch die Nachfrage nach Bestandsimmobilien ist weiterhin hoch. Vor diesem Hintergrund bestehen gute Chancen, sich im Sinne einer nachhaltigen Portfoliostrategie von Wohnanlagen mit überdurchschnittlichem Energieverbrauch bzw. von Wohnstandorten mit nachlassender Nachfrage zu trennen.

Aufgrund des Regensburger Baulandmodells ist in Regensburger Bebauungsplangebieten mindestens 40% öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Als Dienstleister in den Bereichen verwaltungsmäßige Betreuung bzw. wirtschaftliche Baubetreuung kommt dem Unternehmen daher verstärkt die hohe Fachkompetenz im Zusammenhang mit der Errichtung und Bewirtschaftung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau zugute.

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 und Sparkassen 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 Dauer der Zinsfestschreibung 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, 22. April 2022

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 16. Juli 2021 wurde der Jahresabschluss 2020 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 2021 wurde durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Steuerberatung obliegt der Bavaria Tax GmbH Steuerberatungsgesellschaft, 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 130.839.752,31 € zum 31.12.2021 und der Jahresüberschuss in Höhe von 786.583,15 € für das Jahr 2021 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 755.027,15 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.
c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2022

Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Mietwohngebäude

Marienplatz 2,

92676 Eschenbach

Jahresabschluss 2021

Bilanz		**Aktiva**
	31.12.2021 (Euro)	**31.12.2020 (Euro)**
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.846.097,68	58.589.642,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.440,26	254.190,24
Grundstücke ohne Bauten	114.034,54	326.411,99
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00	1,00
Technische Anlagen	26.773,83	30.155,79
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.892,64	102.297,79
Anlagen im Bau	26.362.445,62	25.340.025,02
Bauvorbereitungskosten	581.244,96	1.547.606,69
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	119.036.930,53	86.190.331,12
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	119.039.882,53	86.193.283,12
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.558.369,00	4.871.592,11
Andere Vorräte	66.697,68	9.713,49
	4.625.066,68	4.881.305,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	10.512,47	21.129,30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.069,80	40.072,33
Sonstige Vermögensgegenstände	115.750,46	43.713,92
	143.332,73	104.915,55
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.763.492,70	7.201.632,32
Bausparguthaben	0,00	260.271,71
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	238.215,18	246.987,84
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.762,49	14.420,68
	267.977,67	261.408,52
Bilanzsumme	**130.839.752,31**	**98.902.816,82**

Bilanz		Passiva
	31.12.2021 (Euro)	**31.12.2020 (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	19.608.752,27	19.036.791,87
	20.172.252,27	19.600.291,87
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	786.583,15	603.516,40
Eigenkapital insgesamt	26.437.872,87	25.682.845,72
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	493.688,00	440.577,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.429.397,19	2.542.524,35
Sonstige Rückstellungen	319.410,09	234.677,19
	3.242.495,28	3.217.778,54
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.610.521,11	31.970.836,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.507.687,41	29.203.944,09
Erhaltene Anzahlungen	4.550.072,22	4.917.945,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.680,48	4.489,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.035.394,27	2.717.242,67
Sonstige Verbindlichkeiten	12.751,74	14.449,40
davon aus Steuern	(0,00)	(1.677,07)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(7.546,31)	(7.651,81)
	99.722.107,23	68.828.907,51
Rechnungsabgrenzungsposten	**1.437.276,93**	**1.173.285,05**
Bilanzsumme	**130.839.752,31**	**98.902.816,82**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 (Euro)	2020 (Euro)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	5.746.374,02	5.074.939,13
aus Betreuungstätigkeit	1.430.651,44	688.846,15
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.598,68	11.401,87
	7.187.624,14	5.775.187,15
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-313.223,11	211.295,64
Andere aktivierte Eigenleistungen	806.245,79	678.954,74
Sonstige betriebliche Erträge	285.705,94	212.368,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Für Hausbewirtschaftung	2.629.002,05	1.979.062,71
Für andere Lieferungen und Leistungen	701.766,36	668.888,14
	3.330.768,41	2.647.950,85
Rohergebnis	4.635.584,35	4.229.855,37
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	823.154,67	842.605,58
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	298.425,34	255.087,95
davon für Altersversorgung	(102.531,25)	(66.055,00)
	1.121.580,01	1.097.693,53
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.266.037,78	1.329.807,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	651.978,15	647.327,78
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41,00	6,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.086,85	7.245,76
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(345,10)	(406,78)
	25.127,85	7.251,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	834.533,11	558.761,56
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(10.481,56)	(11.802,42)
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	**786.583,15**	**603.516,40**
Sonstige Steuern	0,00	0,00
Jahresüberschuss	**786.583,15**	**603.516,40**

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 Gebäudekosten mit 60 Jahre
Nutzungsdauer linear 1,67 %
für Gebäudekosten mit 30 Jahre
Nutzungsdauer linear 3,33 %
für Aufzugs- und Heizungsanlagen
(bis Fertigstellung 31.12.1989) 3,00 %
für Einbaumöblierung (bis Fertigstellung 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.

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- oder Herstellungskosten vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden eigene Verwaltungskosten sowie Erbbau- und Fremdkapitalzinsen bei den Herstellungskosten aktiviert.

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 1.197.936,24 € (Vorjahr: 939.882,35 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Demgegenüber stehen Vorausleistungen der Mieter in Höhe von 1.249.998,74 €.

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 1,87 % (Stand: 12/2021; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 2,1 % sowie Rentenanpassungen mit 2,2 % berücksichtigt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87%) ergibt einen Betrag in Höhe von 38.250 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung
Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor dem BilMoG gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden bei der Wirtschaftseinheit in Wiesau 64.893,91€ und bei einer Wirtschaftseinheit in Mitterteich 48.233,25€ aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen
In den sonstigen Rückstellungen sind u.a. eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 44,6 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 157,0 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 51.969.475,54 € (Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten
Im Wesentlichen wird das vom Gesellschafter Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V. als Mietvorauszahlung erhaltene Grundstück in der Plato-Wild-Straße in Regensburg angesetzt. Nach Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück im Jahr 2016 erfolgt 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 -mit Ausnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung- (2,4 T €) angefallen. Außerdem sind Erträge aus früheren Jahren (7,0 T€) enthalten.

Abschreibungen
Im Kalenderjahr 2021 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen. Im Vorjahr kam es zu einer außerplanmäßigen Abschreibung von Bauvorbereitungskosten in Höhe von 273,9 T €.

Sonstige Angaben
Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte
Aus Bauverträgen für die im Bau und in der Planung befindlichen Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf 29.024,5 T€.
Es bestehen außerdem Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 131,5 T€ p.a.

Personal
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung)

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

Außerdem wurden eine 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 - bis 15.11.2021, Leiter der Bischöflichen Administration, stellvertretender Vorsitzender
- Diakon Michael Weißmann, Direktor des Diözesan-Caritasverbandes Regensburg -seit 02.12.2021 stellvertretender Vorsitzender
- Hans Pschorn, stellv. Hauptgeschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz i.R.
- Alexander Stahl, Geschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Regensburg, 22. April 2022

Die Geschäftsführung

Markus Jakob Maximilian Meiler

Gemeinschaftsunterkunft und Schloss Spindlhof, Regenstauf

Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**2.806,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.806,47**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.602.518,49	8.888.111,49	0,00	25.603.531,27	0,00	111.094.161,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	343.207,60	0,00	10.408,72	-241.086,58	0,00	91.712,30
Grundstücke ohne Bauten	326.411,99	0,00	0,00	-212.377,45	0,00	114.034,54
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	788.599,43	18.399,59	17.630,27	0,00	0,00	789.368,75
Anlagen im Bau	25.340.025,02	24.945.589,45 *	0,00	-23.923.168,85	0,00	23.362.445,62
Bauvorbereitungskosten	1.821.518,01	260.536,66	273.911,32	-1.226.898,39	0,00	581.244,96
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	105.712.916,49	**34.112.637,19**	**301.950,31**	**0,00**	**0,00**	**139.523.603,37**
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	2.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	**105.718.672,96**	**34.112.637,19**	**301.950,31**	**0,00**	**0,00**	**139.529.359,84**

* darin aktivierte Erbbauzinsen in Höhe von € 131.547,43 und Fremdkapitalzinsen in Höhe von € 147.173,36 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	39.610.521,11	(31.970.836,33)	1.225.882,85	(927.171,63)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.507.687,41	(29.203.944,09)	1.110.670,83	(674.288,19)
Erhaltene Anzahlungen	4.550.072,22	(4.917.945,15)	4.550.072,22	(4.917.945,15)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.680,48	(4.489,87)	5.680,48	(4.489,87)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.035.394,27	(2.717.242,67)	2.035.394,27	(2.717.242,67)
Sonstige Verbindlichkeiten	12.751,74	(14.449,40)	12.751,74	(14.449,40)
Gesamtbetrag	**99.722.107,23**	**(68.828.907,51)**	**8.940.452,39**	**(9.255.586,91)**

Abschreibungen 01.01.2021 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
2.804,47	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.804,47**	**2,00**	**2,00**
18.012.875,89	1.235.187,68	0,00	0,00	0,00	19.248.063,57	91.846.097,68	58.589.642,60
89.017,36	5,663,40	10.408,72	0,00	0,00	84.272,04	7.440,26	254.190,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114.034,54	326.411,99
423.091,24	0,00	0,00	0,00	0,00	423.091,24	1,00	1,00
37.387,92	3.381,96	0,00	0,00	0,00	40.769,88	26.773,83	30.155,79
686.301,64	21.804,74	17.630,27	0,00	0,00	690.476,11	98.892,64	102.297,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.362.445,62	25.340.025,02
273.911,32	0,00	273.911,32	0,00	0,00	0,00	581.244,96	1.547.606,69
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19.522.585,37	**1.266.037,78**	**301.950,31**	**0,00**	**0,00**	**20.486.672,84**	**119.036.930,53**	**86.190.331,12**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00	2.950,00
19.525.389,84	**1.266.037,78**	**301.950,31**	**0,00**	**0,00**	**20.489.477,31**	**119.039.882,53**	**86.193.283,12**

davon Restlaufzeit: 1 bis 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	über 5 Jahre (€)	Vorjahreswert (€)	gesichert (€)	Vorjahreswert (€)	Art der Sicherung
4.533.427,49	(3.826.323,53)	33.851.210,77	(27.217.341,17)	39.610.521,11	(31.970.836,33)	Grundpfandrechte
6.811.858,50	(3.606.768,24)	45.585.158,08	(24.922.887,66)	1.538.211,87	(1.653.271,06)	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)	-
11.345.285,99	**(7.433.091,77)**	**79.436.368,85**	**(52.140.228,83)**	**41.148.732,98**	**(25.800.058,67)**	

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2021

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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2021 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, 15. Juni 2022

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

(Prausch) Wirtschaftsprüfer	(Pritschet) Wirtschaftsprüfer

Erzbischof-Buchberger-

Studentenwohnheim

Weiherweg 6,

93051 Regensburg

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2021 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2021

- Eschenbach, Marienplatz: Umbau eines Pfarr- und Jugendheimes in 15 überwiegend öffentlich geförderte Mietwohnungen *)
- Landshut, Nikolastraße: Neubau von 32 überwiegend öffentlich geförderten 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 *)

Bauüberhang Ende 2021

- Weiden, Heinrich-von-Kleist-Straße: Errichtung von 15 freifinanzierten Seniorenwohnungen
- Regensburg-Burgweinting, Lotte-Branz-Straße: Neubau von 26 freifinanzierten Mietwohnungen *)
- Neustadt a. d. Waldnaab, Johann-Dietl-Straße: Neubau von 24 freifinanzierten Seniorenwohnungen *)
- Erbendorf, Kemnather Straße: Neubau von 32 freifinanzierten Wohneinheiten *)
- Regensburg, Boessnerstraße: Errichtung von 36 freifinanzierten Seniorenwohnungen, einer Tagespflege und einer Sozialstation *)
- Regenstauf, Goethestraße: Neubau eines Altenpflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen und 9 Plätzen in einer Pflegeoase sowie Errichtung von 42 barrierefreien Mietwohnungen *)
- Bad Abbach, Gutenbergring: Neubau von 45 öffentlich geförderten Mietwohnungen *)

Geplante Baubeginne 2022

- Neustadt a. d. Donau, St.-Josef-Platz: Umbau und Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes St. Josef **)
- Regensburg, Großprüfening 7: Erweiterung KWS-Verwaltungsgebäude

Planungen 2022 ff

-

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2021

Baumaßnahmen:

- Regensburg: Museen am Dom

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/ Planungen:

- Niederviehbach, Kloster
- Aiterhofen: Angela-Fraunhofer-Realschule

Bauüberhang Ende 2021

Baumaßnahmen:

- Regensburg, Obermünsterplatz: Generalsanierung Diözesanzentrum Obermünster
- Regensburg, Bismarckplatz: Dachsanierung Priesterseminar St. Wolfgang
- 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
- Regensburg-Burgweinting, Prüller Weg: Neubau Depot der Diözese Regensburg
- Laberweinting-Eitting: Sanierung der Filialkirche St. Johannes der Täufer
- Cham, Bürgermeister-Vogl-Straße: Neubau Marienrealschule
- Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Neubau Kindergarten und Wohnungen St. Wolfgang
- Regensburg, Hermann-Köhl-Straße und Dornierstraße: Sanierung und Modernisierung Wohnanlage Barbarahof
- Riedenburg, St. Anna-Platz: Mädchenrealschule St. Anna - Sanierungsmaßnahmen (1. Bauabschnitt)
- Straubing, Pater-Josef-Mayer-Straße: Sanierung Alten- und Pflegeheim Marienstift
- Regensburg, Wittelsbacher Straße: Sanierung Wohngebäude
- Regensburg, Weinweg: Fenstersanierung und zentrale Betriebstechnik Seminar Westmünster

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

- Regensburg, Domplatz: Sanierung Haus Heuport
- Regensburg, Niedermünstergasse: Teilsanierung des Gebäudes (ehem. Dompfarrhof)
- Trausnitz, Hofmarkt: Renovierung Versöhnungskapelle mit Sachsenturm
- Arrach: Erschließung Wohngebiet „Pfarrergwendfeld“
- Regensburg, Heinkelstraße: Neubau eines Appartementhauses mit 116 Wohneinheiten und Tiefgarage
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Dr. Johanna-Decker-Schulen - Brandschutzmaßnahmen
- Karlstein: Sanierung Jugendschulungshaus
- Voithenberg: Sanierung Blasi-Häusl

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/ Planungen:

- Oberroning, Klosterweg: Generalsanierung/ Neubau der Real- und Mittelschule - Vorabmaßnahme
- Regensburg, An der Hülling: Sanierung und Umnutzung der Räume des Diözesanmuseums Obermünster
- Regensburg, St. Petersweg: Bischöfliche Zentralbibliothek/Bischöfliches Zentralarchiv - Vorprojekt
- Regensburg: Neuausrichtung Museen am Dom
- Regenstauf, Spindlhofstraße: Schloss Spindlhof - Neues Entwicklungskonzept/Machbarkeitsstudie
- Roding, Heilbrünnl: Innenrenovierung Wallfahrtskirche St. Maria Magdalena - Voruntersuchung
- Amberg: Altenheim Friedlandstraße

Geplante Baubeginne 2022

Baumaßnahmen:

- Marktredwitz, Friedensplatz: Restmaßnahmen Umbau und Sanierung Pfarrzentrum Herz Jesu
- Regenstauf, Kirchplatz: Sanierung Pfarrkirche St. Jakobus
- Aufhausen, Bischof-Rudolf-Graber-Straße: Sanierung Wallfahrtskirche Maria Schnee
- Straubing, Am Platzl: Fassadensanierung Nebenkirche St. Veit (2. Bauabschnitt)
- Regensburg, Schwarze-Bären-Straße: Sanierung Wohngebäude
- Regensburg, Domplatz: Erneuerung Beleuchtung Dom St. Peter
- Mallersdorf-Pfaffenberg, Klosterberg: Umbau/ Erweiterung Nardini-Realschule
- Regensburg, Bismarckplatz: Bibliothek/Archiv Papst-Benedikt-Institut
- Oberhatzkofen: Innenrenovierung Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt
- Grimmerthal: Jugendübernachtungshaus
- München, Kaulbachstraße: Außenrenovierung Mietwohngebäude
- Ittling, Am Griesfeld: Erschließung Wohngebiet
- Hohenburg, Marktplatz: Sanierung Pfarrkirche St. Jakob (Nachgründung Kirchturm)
- Walderbach, Zur Büchsn: Renovierung Pfarr- und Jugendheim St. Nikolaus

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/ Planungen:

- Kelheim: Sanierung Caritas-Sozialzentrum

Mietwohnungen und

Reihenhäuser

Georg-Hettenkofer-Str. 1-22,

93128 Regenstauf

Aktuelle Projekte

Wohn-, Pflege- und Sozialzentrum/2. Bauabschnitt

Neubau von 15 freifinanzierten Seniorenwohnungen
Heinrich-von-Kleist-Str. 2,
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 Mietwohnungen
Kemnather Straße 22,
92681 Erbendorf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 10/2020 - 07/2022

Neubau von 36 freifinanzierten Seniorenwohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und einer Sozialstation
Boessnerstr. 5a, 93049 Regensburg

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Bauzeit: 04/2020 - 08/2022

Aktuelle Projekte

Neubau von 45 öffentlich geförderten Mietwohnungen
Gutenbergring 12-14,
93177 Bad Abbach

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber: Regierung von Niederbayern - EOF / EnMWR

Bauzeit: 09/2021 - Frühjahr 2024

Neubau eines Seniorenwohnheimes mit 80 Pflegeplätzen sowie 9 Plätzen in einer Pflegeoase und 42 barrierefreien Mietwohnungen
Goethestr. 1/Schwabenstr. 55,
93128 Regenstauf

NEUBAU

Bauherr: KWS Regensburg

Zuschussgeber: KfW - BEG Wohngebäude

Bauzeit: 02/2022 - Ende 2023

Aktuelle Projekte

Neuordnung und Bebauung
Areal Schmauskeller
Bischof-Wittmann-Straße,
93051 Regensburg

NEUBAU/SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St. Wolfgang, Regensburg, Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob, Regensburg

Zuschussgeber: Regierung der Oberpfalz - EOF,
KfW - BEG Wohngebäude,
Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: Winter 2021 - Frühjahr 2024

Errichtung von neuen Räumen für das Jugendamt des Bistums Regensburg
Obermünsterplatz 10,
93047 Regensburg

GENERALSANIERUNG/NEUBAU

Bauherr:
Bischöflicher Stuhl KdöR

Zuschussgeber: Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 09/2019 - 04/2022

Aktuelle Projekte

Neubau der Marienrealschule (koedukative Realschule)
Bürgermeister-Vogl-Str. 3,
93413 Cham

NEUBAU/SANIERUNG

Bauherr: Schulstiftung der Diözese Regensburg

Zuschussgeber: Regierung der Oberpfalz,
Landkreis Cham,
Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 04/2019 - 04/2024

Errichtung eines kirchlichen Depots
Prüller Weg 17, 93055 Regensburg

NEUBAU

Bauherr: Diözese Regensburg KdöR

Zuschussgeber: Bayerische Landesstiftung,
Kulturfonds,
Landesamt für nichtstaatliche Museen

Bauzeit: 01/2020 - 12/2022

Aktuelle Projekte

Außen- und Innenrenovierung der Versöhnungskapelle mit Sachsenturm
Hofmarkt 7, 92555 Trausnitz

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St. Josef, Trausnitz

Zuschussgeber: Bund - Denkmalschutz-Sonderprogramm, Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 03/2021 - 12/2022

Pfarrkirche St. Jakobus
Kirchplatz, 93128 Regenstauf

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Jakobus, Regenstauf

Zuschussgeber: Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 03/2022 - 10/2023

Aktuelle Projekte

Neubau eines Appartementhauses mit 116 Wohneinheiten und Tiefgarage
Heinkelstr. 4+6,
93049 Regensburg

NEUBAU

Bauherr: Volksbank-Raiffeisenbank Regensburg-Schwandorf eG

Zuschussgeber: Regierung der Oberpfalz - EOF

Bauzeit: 08/2021 - Herbst 2023

Neubau Sakristei für die Stadtpfarrkirche St. Pankratius
Kirchplatz 2, 93426 Roding

NEUBAU

Bauherr: Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Pankratius, Roding

Zuschussgeber: Diözese Regensburg KdöR

Bauzeit: 04/2020 - 12/2021

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. 41, 42 und 43: Bischöfliche Pressestelle Regensburg
alle anderen Fotos: KWS Regensburg

Druck: Römerdruck Bamberg

Stand: 07/2022

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