Geschäftsbericht 2024

Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

Neubau eines Seniorenwohnheimes mit 80 Pflegeplätzen
sowie 9 Plätzen in einer Pflegeoase,
Goethestraße 1,
93128 Regenstauf,
Bezug 06/2024

Inhalt

Vorwort 4

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 2024 20
Aktiva
Passiva
Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang 23

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2024 ff. 34

Aktuelle Projekte 36

Impressum 47

Titelbild:
St. Mang Kirche mit Hochschule für katholische Kirchenmusik im Hintergrund

Vorwort

75 Jahre geschenkte Lebensfreude

Was vermehrt sich, wenn man es teilt? Ganz gewiss hat sich unser Gründungsvater, der Regensburger Erzbischof Dr. Michael Buchberger, diese Frage vor 75 Jahren auch gestellt? Es ist die Liebe zum Nächsten. Die Liebe zu den Menschen. Der Tag für die Unterzeichnung der Gründungsurkunde wird also kein Zufall gewesen sein. An Heilig Abend gründeten er und seine damaligen Mitstreiter unser Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, kurz das KWS. Damals wie heute, das dürfen wir in aller Demut sagen, ein großes Geschenk für viele Menschen im Bistum.

Am 9. Mai 1949 wurde unser Unternehmen ins Handelsregister eingetragen. Seitdem erfüllen wir treu unseren Dienst an den Menschen. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum, besonders für sozial benachteiligte Menschen. Heute, 75 Jahre nach unserer Gründung, sind wir gefragter denn je. Wir sind der moderne, kirchliche Immobiliendienstleister in der Diözese Regensburg, den sich unser Gründungsvater damals gewünscht hat. Wir schaffen Wohnraum und schenken vielen Menschen nachhaltig echte Lebensfreude.

Dankbar schauen wir auf diese 75 Jahre zurück und haben unser KWS mit einem Gottesdienst zusammen mit unserem aktuellen Diözesanbischof Rudolf Voderholzer gefeiert. „Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf, Menschenwürdiger und bezahlbarer Wohnraum ist ein Menschenrecht“, machte Bischof Rudolf in seiner Predigt deutlich.

Auch wenn uns die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren immer wieder vor große Herausforderungen gestellt haben, konnten wir auch im Jahr 2024 den Menschen zweckvoll dienen und unser Gründungsziel im Jubiläumsjahr auch wieder gesegnet erfüllen.

Entgegen dem allgemeinen Trend zum Baustopp konnten wir im vorliegenden Geschäftsjahr beispielsweise zwei große Baumaßnahmen erfolgreich fertigstellen.

In Regenstauf konnte ein Altenheim mit 89 Pflegeplätzen und einer angrenzenden Wohnanlage mit 42 barrierefreien Mietwohnungen fertiggestellt und für die glücklichen Bewohner geöffnet werden. Außerdem konnte die Wohnanlage in Bad Abbach mit insgesamt 45 öffentlich geförderten Mietwohnungen fertig gestellt werden. Es dauerte nicht lange, da erfreuten sich glückliche Mieter an diesen Wohnräumen.

Das sind nur zwei von vielen eindrucksvollen Beispielen, wo wir als KWS unseren dienlichen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem

Neubau von 45 öffentlich-geförderten Mietwohnungen,
Gutenbergring 12-14,
93077 Bad Abbach,
Bezug 05/2024

und klimafreundlichen Wohnraum nachhaltig geleistet haben.

Diesen Erfolg haben wir im Sinne unserer Gründungsväter entsprechend geteilt. Anlässlich unseres Jubiläums haben wir 32 mal 750 Euro an Pfarreien gespendet. Damit auch andere ihre Mission erfolgreich gestalten können.

Als neuer Geschäftsführer des KWS möchte ich mich an dieser Stelle besonders bei meinem Vorgänger Maximilian Meiler bedanken, der das KWS mit seiner exzellenten Expertise durch die letzten nicht ganz leichten Jahre mehr als erfolgreich geführt hat. Meine Mitstreiter und ich haben ein gesundes, mehr als erfolgreiches Unternehmen übergeben bekommen.

Auch das verpflichtet. Wir möchten diese Leidenschaft, diesen Dienst an den Menschen weiter erfolgreich vermehren. Dafür haben wir auch unsere Webseite noch einmal optimiert. Damit die Menschen im Bistum weiter zeitgemäß und noch schneller den richtigen Ansprechpartner, unsere Hilfe und aktuelle Wohnungsangebote finden.

Ganz im Sinne unseres Gründungserzbischof. Was vermehrt sich, wenn man es teilt? Es ist die Liebe zum Nächsten. Die Liebe zu den Menschen.

Florian Maier

1949-2024 75 JAHRE

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 9. 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, Neustadt an der Donau, Neustadt an der Waldnaab, Roding, Schwandorf, Tirschenreuth und Weiden.

Wesentliche Veränderungen ergaben sich im Geschäftsjahr 2024 durch den Erstbezug der Neubauwohnanlage in Bad Abbach mit 45 Wohnungen und dem Bezug des Seniorenwohnens und des Altenheims in Regenstauf mit insgesamt 131 Wohneinheiten.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 5. 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 des eigenen Wohnungsbestandes sowie die wirtschaftliche 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 deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (De-

statis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

St. Ägid
Ägidienplatz 6,
93047 Regensburg

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs sowie den Konflikten im Nahen Osten können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei nach ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Mar-

ke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

Regionale Rahmenbedingungen

Der Großraum Regensburg sowie die Oberpfalz verzeichnen seit mehreren Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Besonders die Stadt Regensburg gehört zu den am stärksten wachsenden Städten Bayerns. Gründe hierfür sind die hohe wirtschaftliche Dynamik, die Ansiedlung zahlreicher Unternehmen, die attraktive Hochschullandschaft sowie die hohe Lebensqualität in der Region.

Insgesamt wird für die Oberpfalz eine stabile Bevölkerungsentwicklung erwartet, wobei sich der Großraum Regensburg mit einer erwarteten Zunahme von 6,2 % bis + 6,5 % deutlich von Regionen in der Nordoberpfalz abhebt, an denen inzwischen teils mit einer stark abnehmenden Tendenz zu rechnen ist.

In Regensburg selbst ist die Nachfrage nach Wohnraum höher als das Angebot, was zu steigenden Mieten führt. Auch im direkten Umland verzeichnet man zunehmenden Bedarf, da sich viele Haushalte aufgrund der hohen Mietpreise und begrenzten Verfügbarkeiten auf das weitere Stadtumland ausweichen. Im bayernweiten Vergleich liegt in der Oberpfalz und Niederbayern ein unterdurchschnittliches Mietpreisniveau vor. Es ist weiterhin von einem durchschnittlichen Anstieg der Mietpreise auszugehen.

Das Unternehmen ist mit seinem bedarfsorientierten Wohnungsangebot für die Zukunft gut gerüstet. Sowohl für normalen Wohnraum als auch für altersgerechtes Wohnen, MehrGenerationenWohnen und studentisches Wohnen besteht in der Diözese Regensburg eine hohe Nachfrage. Lediglich die Wohnstandorte in der nördlichen Oberpfalz bedürfen weiterhin eines speziellen Augenmerks hinsichtlich der langfristigen Vermietbarkeit.

2.2. Geschäftsverlauf

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg sowie dem Konflikt zwischen Israel und der Hamas und den danach stark gestiegenen Energiepreisen sowie der weiterhin hohen Baupreise waren im Jahr 2024 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie äußerten sich in höheren Instandhaltungskosten, Ausfällen bei Mietforderungen sowie durch Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse maßgeblich beeinflusst.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2024 umfasste der eigene Wohnungsbestand

851	Wohnungen,
368	Studentenwohnheimplätze,
100	Plätze in einer Gemeinschaftsunterkunft,
14	gewerbliche und sonstige Einheiten,
391	Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
413	Carports / offene Stellplätze

mit einer Wohn- und Nutzfläche von 68.839 m².

Für Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 1.052,1 T€ (ohne Veränderungen der Rückstellungen) aufgewendet. Die prognostizierten Instandhaltungskosten in Höhe von 890 T€ wurden insbesondere aufgrund höherer Kosten durch außerplanmäßige Wohnungssanierungen sowie der außerplanmäßigen Erneuerung zusätzlicher Heizkreispumpen in der Wohnanlage Regensburg, Brandlberger Straße 128 überschritten. Es erfolgten keine Modernisierungsmaßnahmen.

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Neubaumaßnahme in Regenstauf mit 89 Pflegeplätzen und einer angrenzenden Wohnanlage mit 42 barrierefreien Mietwohnungen fertiggestellt. Das Altenpflegeheim wird langfristig an den Betriebsträger, die Caritas Wohnen und Pflege gGmbH, vermietet. Zudem konnte die Wohnanlage in Bad Abbach mit insgesamt 45 öffentlich geförderten

Mietwohnungen fertig gestellt und voll vermietet werden.

In Neustadt an der Donau erfolgen derzeit Um- und Erweiterungsbauten an einem bestehenden Altenpflegeheim. Mit einer Fertigstellung der Baumaßnahme ist bis Frühjahr 2026 zu rechnen. Es erfolgt eine langfristige Vermietung des Altenpflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen an die Caritas Wohnen und Pflege gGmbH.

Erwerbe und Verkäufe im Bereich des Anlagevermögens

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Ferienwohnung in Travemünde aus dem Bereich des Anlagevermögens veräußert. Es erfolgten keine Ankäufe. Es wurden keine Erbbaurechte beurkundet.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12. 2024 folgende Fremdverwaltungen:

529	Mietwohnungen,
22	Studentenwohnheimplätze,
18	gewerbliche und sonstige Einheiten,
233	Garagen / Tiefgaragenstellplätze und
154	Carports / offene Stellplätze

mit Anlagen in Bad Abbach, Kallmünz, Landshut, Lappersdorf, Mitterteich, München, Regensburg, Tegernheim, Weiden und Wiesau.

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betrugen 2024, 324.901,57 € gegenüber 292.914,39 € im Vorjahr. Zum Jahresende 2024 belief sich das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen auf 4.109.159,34 € (VJ: 2.929.479,36 €).

Wirtschaftliche Baubetreuung

Als kirchliches Wohnungsunternehmen ist das Unternehmen insbesondere als Partner im kirchlichen und caritativen Bereich tätig. Inzwischen zählen aber auch Institutionen außerhalb des kirchlichen Bereichs zum Kundenkreis. Durch das Angebot der wirtschaftlichen Baubetreuung war im Geschäftsjahr eine gute Auslastung gegeben.

Betreut wurden zum Bilanzstichtag 50 in Planung oder im Bau befindliche Maßnahmen mit einem Volumen von etwa 329 Mio. €

Die Betreuungserlöse für schlussabgerechnete Maßnahmen lagen im abgelaufenen Jahr bei 397.751,05 € (VJ: 552.764,69 €).

Zusammenfassende Beurteilung

Die Geschäftsführung der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund der stabilen Vermietungssituation und der guten Auslastung im Baubereich positiv.

Nebenkirche St. Veit,
Steinergasse 4A,
94315 Straubing

2.3. Lage

Ertragslage

Umsatzerlöse
Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (abzgl. Erlösschmälerungen) haben sich mit 9.415.802,46 € (VJ: 7.990.316,02 €) weiterhin positiv entwickelt.

Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Erstbezüge im Jahr 2024 in Regenstauf und Bad Abbach sowie niedrigerer Erlösschmälerungen zurückzuführen.

Ebenso kam es zu Erhöhungen aufgrund gestiegener Betriebs- und Heizkosten sowie Mietanpassungen.

Damit wurde die Bandbreite der Prognose von 9.100 T€ bis 9.300 T€ leicht übertroffen.

Von den Umsätzen aus der Betreuungstätigkeit entfallen 324.901,57 € (VJ: 292.914,39 €) auf die verwaltungsmäßige Betreuung und 397.751,05 € (VJ: 552.764,69 €) auf die wirtschaftliche Baubetreuung.

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung erhöhten sich aufgrund einer tariflichen Anpassung und gestiegener Bestandszahlen.

Die Umsatzerlöse aus der Baubetreuungstätigkeit befanden sich unter Vorjahresniveau.

Sonstige betriebliche Erträge
Die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 833,8 T€ (VJ: 478,1 T€) sind vor allem auf den Veräußerungsgewinn einer Wohnung aus dem Anlagevermögen (Travemünde) zurückzuführen.

Im Jahr 2024 sind Auflösungen von Rückstellungen enthalten.

Instandhaltung
Die Aufwendungen für Instandhaltung (ohne Veränderungen der Rückstellungen) beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 1.052,1 T€.

Die für 2024 vorgesehenen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 890 T€ wurden damit überschritten.

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss in Höhe von 2.043,1 T€ gliedert sich wie folgt:

	2024
Bewirtschaftungstätigkei	1.723,3 T€
Modernisierung/Neubau	-119,9 T€
Betreuungstätigkeit	- 7,4 T€
Kapitaldisposition	136,7 T€
Sonstiger Bereich	310,4 T €
Steuern von Einkommen u. Ertrag	0,0 T €
Jahresüberschuss	**2.043,1 T€**

Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 2.043,1 T€ wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit und dem Ergebnis aus dem sonstigen Bereich geprägt.

Die Veränderung im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit ist im Wesentlichen auf den Anstieg der Sollmieten zurückzuführen. Ebenso erhöhten sich Abschreibungen, Instandhaltungsaufwendungen und Erbbauzinsen.

Die Erlösschmälerungen gingen im Vorjahresvergleich leicht zurück.

Das Ergebnis des sonstigen Bereichs resultiert im Wesentlichen aus dem Verkaufserlös der Ferienwohnung in Travemünde.

Der Betreuungsbereich umfasst die wirtschaftliche Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung.

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

Die Prognose zum Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 2.000 T€ bis 2.200 T€ wurde damit erreicht.

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage
Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage

Kapitalstruktur und Investitionen
Die langfristigen Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 18,0 % (VJ: 17,7 %). Die gestiegene Eigenkapitalquote resultiert aus der Erhöhung des Eigenkapitals aufgrund des Jahresüberschuss 2024.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen

2023	Veränderungen
1.343,4 T €	379,9 T€
- 20,0 T €	-99,9 T€
- 10,1 T €	2,7 T €
106,3 T €	30,4 T €
- 171,7 T €	482,1 T €
0,0 T €	0,0 T €
1.247,9 T €	**795,2 T€**

Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. zehn Jahre -teilweise auch bis zu 20 Jahre- gesichert. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr 2024 durch die Valutierung von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen um 7.714,4 T€ erhöht. Demgegenüber stehen die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsleistungen. Daneben kam es zu anfänglichen Darlehensrückzahlungen aufgrund von Baukostenunterschreitungen in Höhe von 474,5 T€.

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 befindliche Maßnahme in Neustadt an der Donau bestand zum Abschlussstichtag noch Restkosten in Höhe von 7.083 T€.

Aufgrund des umfangreichen Neubauvolumens wird es zu steigenden planmäßigen Abschreibungsbeträgen kommen. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten keine Investitionen in den Bereichen Grundstücke ohne Bauten und Bauträgertätigkeit.

Liquidität

Das Unternehmen kann zudem auf liquide Mittel aus freien Kreditlinien von 3.579 T€ zurückgreifen.

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 46,5 T€ (VJ: Abfluss in Höhe von 3.076,0 T€).

Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 in Höhe von 5.344,0 T€ wird im Geschäftsjahr 2025 überwiegend für die Neubautätigkeit in Neustadt/ Donau sowie für die Instandhaltung verwendet. Für das Geschäftsjahr 2025 wird außerdem mit der Auszahlung von rund 9.053 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 im Jahr 2025 ist gesichert.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist von 171.339.159,20 € (31.12.2023) auf 179.834.289,93 € (31.12.2024) gestiegen.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen in Höhe von 167.816.363,60 € (VJ: 160.437.239,19 €). Dies entspricht einem Anteil von 93,3 % % (VJ: 93,6 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf aktivierte Neubaukosten zurückzuführen; dem Stehen im Wesentlichen Abschreibungen gegenüber. Im Jahr 2024 wurden die Bauvorbereitungskosten zur Machbarkeitsstudie in Weiden, Rehbühlstraße außerordentlich abgeschrieben, da die Maßnahme nicht realisiert wird.

Liquidität

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres im Vorjahresvergleich:

	2024	**2023**
Finanzmittelbestand am 01.01.	5.297,5 T€	8.373,5 T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	2.262,7 T€	4.235,0 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 8.520,9 T€	- 20.455,0 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.304,7 T€	13.144,0 T€
Zahlungswirksame Veränderungen	46,5 T€	- 3.076,0 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.	**5.344,0 T€**	**5.297,5 T€**

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen zzgl. Rechnungsabgrenzungsposten, das sich insbesondere aus Unfertigen Leistungen, Forderungen und Flüssigen Mitteln zusammensetzt, ist bei der Gesellschaft zum 31.12.2024 mit 12.017.926,33 € € (VJ: 10.901.920,01 €) bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist auf deutlich gestiegene Forderungen und die Erhöhung bei den unfertigen Leistungen zurückzuführen.

Eigenkapital
Der Anstieg des Eigenkapitals der Gesellschaft auf 32.276.255,97 € (VJ: 30.264.682,70 €) resultiert aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024. Der Jahresüberschuss 2024 wird maßgeblich durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit sowie den sonstigen betrieblichen Erträgen geprägt. Die Eigenkapitalquote liegt damit bei 18,0 % (VJ: 17,7 %). Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) belaufen sich auf 19,2 % (Vorjahr: 19,0 %).

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 im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen in Höhe von 12.154,9 T€ stehen Tilgungen in Höhe von 4.509 T€ -davon planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.224,1 T€ (ohne Kapitalnachlässe und Tilgungsstreckungsdarlehen)- gegenüber.

Die langfristigen Investitionen werden durch Eigenmittel und langfristigem Fremdkapital vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve in Höhe von rund 2.944,0 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

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.

Neubau von 45 öffentlich-geförderten Mietwohnungen,
Gutenbergring 12-14,
93077 Bad Abbach,
Bezug 05/2024

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.

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:

Indikator	Einheit	Istwert 2023	Prognose 2024	Istwert 2024
Eigenkapitalquote	in %	17,7	17,4	18,0
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,5	1,9	2,0
Eigenmittelrentabilität	in %	3,8	6,5	5,9
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	8,0	8,2	8,2
Leerstandsquote	in %	2,1	2,9	0,8
Fluktuationsquote	in %	10,8	12,0	8,4
Instandhaltungskosten je m²	in €	15,5	12,9	15,3
Kapitaldienstdeckung	in %	51,2	50,0	48,2

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.

Die Prognosen bei der Eigenmittel- und Gesamtkapitalrentabilität wurden in etwa erreicht. Der Jahresüberschuss 2024 wird maßgeblich positiv durch höhere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit und durch höhere sonstige betriebliche Erträge (Verkauf Wohnung Travemünde) beeinflusst.

Die Leerstandsquote liegt bei 0,8 % und ist damit niedriger als prognostiziert.

Die höheren Instandhaltungskosten je m² sind auf die Kostenüberschreitung des geplanten Instandhaltungsbudgets zurückzuführen, die sich insbesondere aufgrund höherer Kosten durch außerplanmäßige Wohnungssanierungen sowie höheren Kosten bei der außerplanmäßigen Erneuerung zusätzlicher Heizkreispumpen in der Wohnanlage Regensburg, Brandlberger Straße 128 ergeben hat.

Die restlichen Indikatoren weisen übliche wohnungswirtschaftliche Schwankungen auf.

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufriedenstellend bezeichnet werden.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Die weiteren Auswirkungen des Handelskrieges, der Konflikte in der Ukraine und im Gaza-Gebiet machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

In der Bewirtschaftungstätigkeit wird das Unternehmen weiterhin die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie die Kundenbindung und Kundengewinnung als Schwerpunkte sehen, um die günstigen Indikatorenwerte zu sichern.

Die im Herbst 2024 bezogenen Wohnanlagen in Bad Abbach und Regenstauf sind nun voll vermietet. Dadurch ist auch für das Geschäftsjahr 2025 mit steigenden Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit zu rechnen. Daneben sind in 2025 vereinzelte Mietanpassungen vorgesehen. Für 2025 werden die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit mit 9.700 T€ bis 10.100 T€ prognostiziert.

Als Budget für Instandhaltungsaufwendungen (ohne Veränderungen der Rückstellungen) für 2025 wurden 915 T€ bis 1.010 T€ kalkuliert. In diesem Budget sind unter anderem die Kosten für den Fernwärmeanschluss der Wohnanlage in Barbing sowie die Erneuerung des Fassadenanstriches der Wohnanlage in Roding vorgesehen.

An mehreren Standorten in der Diözese wurde in den vergangenen Jahren Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten für Einheimische und Flüchtlinge geschaffen. In Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V. wurde daneben an diversen Standorten altersgerechtes Wohnen mit Serviceangebot realisiert, um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen. Aktuell befindet sich noch ein Altenpflegeheim im Bau, das langfristig an die Caritas Wohnen und Pflege gGmbH vermietet werden soll.

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Form deutlich gestiegener Baupreise, einem höheren Zinsniveau und eingeschränkter Fördermöglichkeiten ist die Umsetzung weiterer Neubauprojekte zum aktuellen Zeitpunkt kaum möglich. Die Neubautätigkeit des Unternehmens wird deutlich zurückgehen. Gerade in der aktuellen Phase empfiehlt sich die Erstellung kostengünstiger Machbarkeitsstudien zu potenziellen Projekten, sodass die Projekte im Falle verbesserter Rahmenbedingungen kurzfristig angegangen werden können. Jedoch wird auch dann gerade in ländlichen Gebieten die Spreizung zwischen dem aktuellen und dem aus wirtschaftlicher Sicht erforderlichen Mietniveau kaum zu überwinden sein.

Gerade auch durch Grundstücke, die der Gesellschaft von Kirchenstiftungen im Erbbaurecht angeboten werden, ergeben sich 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 weiterhin den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum durch Neubauten.

Im Bereich der verwaltungsmäßigen Betreuung wird zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit eine Konsolidierung sowie eine Vereinheitlichung des Leistungskatalogs angestrebt. Dank der bestehenden Expertise zur Verwaltung von gefördertem Wohnraum ist hier mit einer stärkeren Nachfrage, gerade auch außerhalb des kirchlichen Bereichs, zu rechnen.

Bei der Baubetreuung ist der Auftragsbestand für das Jahr 2025 und 2026 nach wie vor als gut zu bewerten. Ab 2027 ist nach aktuellem Kenntnisstand jedoch mit einem deutlichen Rückgang der Betreuungsaufträge zu rechnen.

Weiterhin kann der Einfluss auf die beobachteten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Dies ist insbesondere vom weiteren Ausmaß und der Dauer der geopolitischen Konflikte und den damit verbundenen wirtschaftlichen sowie sozialen Folgen abhängig. Es kann daher weiterhin zu negativen Abweichungen einzelner Kennzahlen kommen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklungen:

Indikator	Einheit	Prognose 2025
Eigenkapitalquote	in %	18,7
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,4
Eigenmittelrentabilität	in %	3,2
Ø Wohnungsnettokaltmiete	in €/m²	8,8
Leerstandsquote	in %	1,0
Fluktuationsquote	in %	12,0
Instandhaltungskosten je m²	in €	13,3
Kapitaldienstdeckung	in %	41,3

Für das Geschäftsjahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 1.000 T€ bis 1.300 T€ gerechnet.

Demzufolge werden im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 niedrigere Werte bei Eigenmittel- und Gesamtkapitalrentabilität erwartet.

Insgesamt wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft nach wie vor positiv entwickelt.

Jugendübernachtungshaus Grimmerthal,

Grimmerthal 1,

92546 Schmidgaden

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.

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie den weiterhin hohen Bau- und Energiepreisen ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen auch den Bereich der gewerblichen Vermietung.

Die hohen Energiepreise könnten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter/innen, insbesondere einkommensschwache und Einpersonen-Haushalte, beeinträchtigen. Hieraus können sich Erlösausfälle ergeben. Die Gesamtbelastung für Mieter/innen mit niedrigem Einkommen wird voraussichtlich weiterhin anwachsen. Das Potenzial zukünftiger Mieterhöhungen reduziert sich in der Folge. Das Unternehmen begegnet diesem Risiko mit Festpreisvereinbarungen im Rahmen der Energiebeschaffung bzw. mit der Umsetzung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie.

Geldpolitische Maßnahmen als Reaktion auf die hohen Preissteigerungsraten haben zu deutlich schlechteren Finanzierungsbedingungen geführt.

Je nach Umfang der zu prolongierenden Restdarlehenswerte und des dann bestehenden Zinsniveaus kann sich hieraus eine erhebliche Mehrbelastung ergeben.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der genannten Risiken und reagiert bedarfsweise 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 den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen 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 -gerade mit Blick auf Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Themen- nach wie vor weitgehend ausgelastet. Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit können auftreten.

Im vergangenen Jahr kam es erneut zu Baupreissteigerungen von rund 3,2 %. Schon allein aufgrund der anhaltenden Inflation, gestiegener Lohnkosten und umfangreicher Umweltauflagen sind auch für das Jahr 2025 weitere Baupreissteigerungen nicht auszuschließen. Aufgrund der rückläufigen Auslastung der Baufirmen wird jedoch mit einer Abschwächung der Preisdynamik gerechnet. Dem Risiko steigender Preise versucht die Gesellschaft mit dem Abschluss von Rahmenvereinbarungen mit Handwerkerfirmen bzw. durch eine erhöhte Kostensicherheit bei Neubaumaßnahmen mithilfe umfangreicher Ausschreibungspakete entgegenzuwirken.

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 in den letzten Jahren gesunkene Eigenkapitalquote nachteilig auf zukünftige Zinskonditionen auswirken. Aufgrund des hohen Neubauvolumens 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. Mit Blick auf die kommenden drei Jahre besteht ein Darlehen mit auslaufender Zinsbindung.

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.

Seit dem Jahr 2023 muss sich der Vermieter erstmalig an der Tragung der CO2-Kosten beteiligen. Das beschlossene Stufenmodell sieht eine Aufteilung der Kosten in Anlehnung an den energetischen Zustand des Wohngebäudes vor. Ziel des Stufenplans ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 % auf 55 % vorsieht. Nach vielen (kurzfristigen) Änderungen im Jahr 2022 kehrte bei der Förderlandschaft auch in 2024 keine Ruhe ein. Wie sich die Förderlandschaft unter der neu gebildeten Regierung entwickelt, bleibt abzuwarten.

Die Fokussierung liegt zukünftig verstärkt auf den Wohnungsbeständen und deren energetischem Zustand. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen können die Folge sein, die zu weiter steigenden Mieten oder vom Vermieter zu tragenden Kosten führen. Gerade vor dem Hintergrund der Versorgungssicherheit im Energiesektor ist die Abhängigkeit vom Energieträger Gas zu reduzieren. 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 seniorengerechten Wohnen) und aufgrund der rückläufigen Nachfrage an einigen wenigen Wohnungsteilmärkten (nördliche Oberpfalz). Auch die Nachfrage nach studentischen Wohnheimplätzen ohne eigenes Bad und Kochnische ist weiter rückläufig.

Aufgrund sinkender Kirchensteuereinnahmen bei gleichzeitig steigenden Personal- und Baupreisen wird die Bautätigkeit kirchlicher Institutionen in den kommenden Jahren weiter nachlassen. Die aktuell hohe Auslastung im Bereich der wirtschaftlichen Baubetreuung ist daher rückläufig.

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 und weiter steigenden 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 sowie freifinanzierte Mietwohnungen, Studentenapartments, Wohnungen mit Serviceangeboten für ältere Mieter) und dessen regionale Streuung (mit dem Schwerpunkt im Großraum Regensburg) ist das Immobilienportfolio des Unternehmens zukunftsfähig aufgestellt.

Ausgehend von einer im Jahr 2024 erstellten Klimastrategie über die eigenen Wohnungsbestände des Unternehmens wurden bereits erste energetische Maßnahmen zur Reduktion von CO2-Emissionen in der Finanzplanung einkalkuliert. 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. Gerade die erwartete geringere Auslastung des Baubereichs kann für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und Digitalisierung genutzt werden.

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.

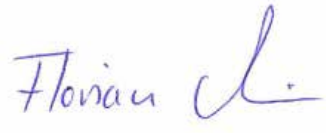
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, 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“ werden die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft nach Möglichkeit auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilt.

Derivate werden zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht eingesetzt.

Regensburg, 2. Mai 2025

Die Geschäftsführung



Florian Maier

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 12. Juli 2024 wurde der Jahresabschluss 2023 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 wesentticher Bedeutung gemeinsam mit ihr beraten.

Der von der Geschäftsführung fristgerecht er stellte Jahresabschluss 2024 wurde durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und erhielt den uneingeschränkten Betätigungsvermerk. 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 Reservemitel 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 von Erträgen aus der Bewirtschaftungstätigkeit sowie Erträgen aus der Betreuungstätigkeit.

3. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, folgenden Beschluss zu fassen:

- Die Bilanzsumme von 179.834.289,93 € zum 31.12.2024 und der Jahresüberschuss in Höhe von 2.043.129,27 € für das Jahr 2024 wird festgestellt.

- Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,80 % auf das Stammkapital (1.127.000,00 €) in Höhe von insgesamt 31.556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag in Höhe von 2.011.573,27 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.

- Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2024 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Juni 2025

Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Nebenkirche St. Veit,

Steinergasse 4A,

94315 Straubing

Jahresabschluss 2024

Bilanz **Aktiva**

	31.12.2024 (Euro)	31.12.2023 (Euro)
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,00	2,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.933.540,43	123.642 571,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.471,27	3.471,27
Bauten auf fremden Grundstücken	22.365,47	28.149,96
Technische Anlagen	16.627,95	20.009,91
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.014,52	93.596,02
Anlagen im Bau	4.419.181,07	36.300.377,99
Bauvorbereitungskosten	334.210,89	346.110,89
	167.813.411,60	160.434.287,19
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	167.816.363,60	160.437.239,19
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.606.191,33	4.959.368,79
Andere Vorräte	98.982,34	82.259,18
	5.705.173,67	5.041.627,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	26.069,60	51.102,79
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	286.306,25	40.798,64
Sonstige Vermögensgegenstände	345.216,27	115.736,86
	657.592,12	207.638,29
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.343.979,00	5.297.468,95
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	293.612,60	307.587,91
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.568,94	47.596,89
	311.181,54	355.184,80
Bilanzsumme	**179.834.289,93**	**171.339.159,20**

Bilanz **Passiva**

	31.12.2024 (Euro)	31.12.2023 (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	24.190.589,25	22.974.281,09
	24.754.089,25	23.537.781,09
Jahresüberschuss	2.043.129,27	1.247.864,16
Eigenkapital insgesamt	32.276.255,97	30.264.682,70
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	592.306,00	595.237,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.310.891,59	2.320.215,05
Sonstige Rückstellungen	644.117,83	635.284,20
	3.547.315,42	3.550.736,25
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.718.465,22	53.426.940,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.360.795,39	73.937.966,24
Erhaltene Anzahlungen	5.356.772,21	5.145.714,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.342.022,54	29.028,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.139.323,02	3.914.319,47
Sonstige Verbindlichkeiten	103.911,85	33.352,90
davon aus Steuern	(0,00)	(18.167,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(0,00)	(0,00)
	143.021.290,23	136.487.322,55
Rechnungsabgrenzungsposten	**989.428,31**	**1.036.417,70**
Bilanzsumme	**179.834.289,93**	**171.339.159,20**

Gewinn- und Verlustrechnung

	2024 (Euro)	2023 (Euro)
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	9.415.802,46	7.990.316,02
aus Betreuungstätigkeit	722.652,62	845.679,08
aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.811,14	9.487,00
	10.147.266,22	8.845.482,10
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	646.822,54	535.029,53
Andere aktivierte Eigenleistungen	480.114,48	630.292,66
Sonstige betriebliche Erträge	833.795,32	478.091,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Für Hausbewirtschaftung	4.070.617,09	3.542.050,00
Für andere Lieferungen und Leistungen	504.451,71	686.407,25
	4.575.068,80	4.228.457,25
Rohergebnis	7.532.929,76	6.260.438,08
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	898.402,54	877.882,17
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	258.614,54	244.596,05
davon für Altersversorgung	(51.833,85)	(38.297,94)
	1.157.017,08	1.122.478,22
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.364.008,06	2.119.324,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	611.736,40	509.091,83
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	119,50	90,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	137.792,06	107.173,49
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(845,93)	(637,51)
	137.911,56	107.263,49
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.494.950,51	1.368.943,04
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(12.563,44)	(11.003,93)
Ergebnis nach Steuern	**2.043.129,27**	**1.247.864,16**
Jahresüberschuss	**2.043.129,27**	**1.247.864,16**

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH mit Sitz in Regensburg ist beim Amtsgericht Regensburg unter Nummer HRB 1081 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung. 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 teilweise 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 angewendet.
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 52 Jahre Nutzungsdauer linear	1,92 %
für Gebäudekosten mit 50 Jahre Nutzungsdauer linear	2,00 %
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
Im Geschäftsjahr 2023 wurden PKW-Stellplätze am Verwaltungsgebäude errichtet, die in 9 Jahren linear abgeschrieben werden.

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 2024 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 Bestände von Pellets und Heizöl werden nach der FIFO-Methode (First-In-First-Out) bewertet.

Geldbeschaffungskosten
Die Geldbeschaffungskosten werden entweder auf die Laufzeit der Zinsbindung 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 1.993.325,83 € (VJ: 1.667.426,94 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Demgegenüber stehen Vorausleistungen der Mieter in Höhe von 2.115.283,16 € (VJ: 1.853.772,87 €).

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 1,90 % (VJ: 1,82 %%) (Stand: 12/2024; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sind mit 3,1 % (VJ: 3,1 %) sowie Rentenanpassungen mit 3,2 % (VJ: 3,2 %) berücksichtigt. Eine Fluktuation wurde nicht berücksichtigt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -5.085,00 €. 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 beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte eine Auflösung über 9.323,46 € wegen dem Verkauf einer Eigentumswohnung.

Sonstige Rückstellungen
In den sonstigen Rückstellungen sind hauptsächlich eine Rückstellung für noch ausstehende Betriebskosten über 187,9 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 255,5 T€ enthalten.

Verbindlichkeiten
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitenspiegel dargestellt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber den Gesellschaftern
Gegenüber Gesellschaftern bestehen in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von

80.243.679,67 € (VJ: 72.680.192,07 €). Ferner bestehen Forderungen gegenüber Gesellschaftern in den Forderungen aus Betreuungstätigkeit in Höhe von 8.925,00 € (VJ: 14.222,76 €).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten
Im Wesentlichen wird der Wert des vom Gesellschafter Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V. als Mietvorauszahlung erhaltene Grundstück in der Plato-Wild-Straße in Regensburg angesetzt. Seit Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück im Jahr 2016 wird dieser bis 2039 aufgelöst.

Sonstige betriebliche Erträge
Im Berichtsjahr sind Erträge aus der Gewährung von Kapitalnachlässen (159,0 T€) sowie Erträge aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung (604,3 T€) angefallen. Außerdem sind Erträge aus früheren Jahren (14,4 T€) enthalten.

Abschreibungen
Im Kalenderjahr 2024 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 16,9 T€ (VJ: 168,5 T€).

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte
Aus Bauverträgen für die im Bau und in der Planung befindlichen Objekte bestehen zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen in Höhe von 4.865,6 T€.

Personal
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen (VZ = Vollzeit, TZ = Teilzeit) betrug (ohne Geschäftsführung):

- kaufmännische Mitarbeiter/innen	10 VZ	4 TZ
- technische Mitarbeiter/innen	2 VZ	0 TZ
- Hausbetreuer/innen, Reinigungskräfte etc.	1 VZ	0 TZ

Weiterhin sind 2 Minijobber beschäftigt.
Es wurde in 2024 keine Auszubildende beschäftigt. Die Geschäftsführung stellt der Geschäftsbesorger.

Mitglieder der Geschäftsführung
- Maximilian Meiler, Geschäftsführer – bis 31.12.2024
- Florian Maier, Geschäftsführer – ab 01.01.2025

Mitglieder des Aufsichtsrats
- Wolfgang Bräutigam, stellv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg KdöR, Vorsitzender
- Michael Weißmann, Direktor des Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V., stellvertretender Vorsitzender
- Alexander Stahl, Geschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Franz Xaver Lindl, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg i.R.

Regensburg, 2. Mai 2025

Die Geschäftsführung

Florian Maier

Aufsichtsratsmitglieder, Gesellschaftervertreter und Geschäftsführung im Sommer 2024

Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschrei-bungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**2.806,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.806,47**
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte m. Wohnbauten	143.686.380,69	-1.148.810,76	195.677,64	42.950.707,65	0,00	185.292.599,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.712,30	0,00	0,00	0,00	0,00	91.712,30
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	452.897,02	0,00	2.802,43	0,00	0,00	450.094,59
Technische Anlagen	67.543,71	0,00	0,00	0,00	0,00	67.543,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	772.741,41	15.912,57	4.060,39	0,00	0,00	784.593,59
Anlagen im Bau	36.300.377,99	11.069.510,73 *	0,00	-42.950.707,65	0,00	4.419.181,07
Bauvorbereitungskosten	346.110,89	5.000,00	16.900,00	0,00	0,00	334.210,89
	181.717.764,01	**9.941.612,54**	**219.440,46**	**0,00**	**0,00**	**191.439.936,09**
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	2.950,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00
Anlagevermögen insgesamt	**181.723.520,48**	**9.941.612,54**	**219.440,46**	**0,00**	**0,00**	**191.445.692,56**

* in den Zugängen sind aktivierte Fremdkapitalzinsen (T€ 234,3), aktivierte Erbbauzinsen (T€ 13,3) und aktivierte Verwaltungskosten (T€ 232,5] enthalten
Die negativen Zugänge resultieren aus Baukostenzuschüssen in Höhe von T€ 481,7 und einen Tilgungszuschuss über T€ 999,4.

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	53.718.465,22	(53.426.940,46)	1.460.647,99	(1.423.007,25)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.360.795,39	(73.937.966,24)	1.902.781,03	(1.837.080,95)
Erhaltene Anzahlungen	5.356.772,21	(5.145.714,72)	5.356.772,21	(5.145.714,72)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.342.022,54	(29.028,76)	1.342.022,54	(29.028,76)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.139.323,02	(3.914.319,47)	1.059.206,33	(3.903.952,62)
Sonstige Verbindlichkeiten	103.911,85	(33.352,90)	103.911,85	(33.352,90)
Gesamtbetrag	**143.021.290,23**	**(136.487.322,55)**	**11.225.341,95**	**(12.372.137,20)**

Abschreibungen 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschrei-bungen €	Abschrei-bungen 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2023 €
2.804,47	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.804,47**	**2,00**	**2,00**
20.043.809,54	2.315.249,97	0,00	0,00	0,00	22.359.059,51	162.933.540,43	123.642.571,15
88.241,03	0,00	0,00	0,00	0,00	88.241,03	3.471,27	3.471,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
424.747,06	2.982,06	0,00	0,00	0,00	427.729,12	22.365,47	28.149,96
47.533,80	3.381,96	0,00	0,00	0,00	50.915,76	16.627,95	20.009,91
679.145,39	25.494,07	4.060,39	0,00	0,00	700.579,07	84.014,52	93. 596,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.419.181,07	36.300.377,99
0,00	16.900,00	16.900,00	0,00	0,00	0,00	334.210,89	346.110,89
21.283.476,82	**2.364.008,06**	**20.960,39**	**0,00**	**0,00**	**23.626.524,49**	**167.813.411,60**	**160.434.287,19**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.950,00	2.950,00
21.286.281,29	**2.364.008,06**	**20.960,39**	**0,00**	**0,00**	**23.629.328,96**	**167.816.363,60**	**160.437.239,19**

davon Rest-laufzeit: 1 bis 5 Jahre (€)	**Vorjahreswert (€)**	**über 5 Jahre (€)**	**Vorjahreswert (€)**	**gesichert (€)**	**Vorjahreswert (€)**	**Art der Sicherung**
13.227.449,71	(5.533.113,74)	39.030.367,52	(46.470.819,47)	53.718.465,22	(53.426.940,46)	Grundpfandrechte
72.636.595,09	(8.369.766,25)	6.821.419,27	(63.731.119,04)	1.117.115,72	(1.257.774,17)	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)	-
80.116,69	(10.366,85)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	0,00	(0,00)	-
85.944.161,49	**(13.913.246,84)**	**45.851.786,79**	**(110.201.938,51)**	**54.835.580,94**	**(54.684.714.63)**	

Bestätigungsvermerk

des unabhängigen Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024

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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 sowie dem 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 zum 31.12.2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts.

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.

Sonstige Informationen
Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten übrigen Teile des Geschäftsberichts - ohne weitere Querverweise auf externe Informationen - mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen; dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben

wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kennnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im

Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.

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

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

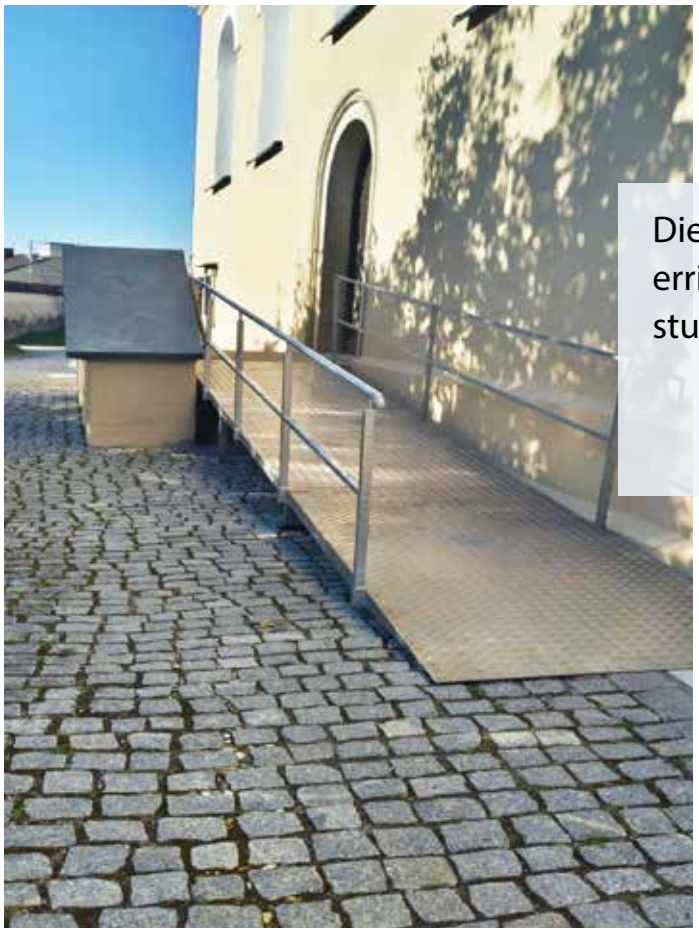
München, 30. Juni 2025

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

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

Impressionen

Gottesdienst und Gruppenfoto
zum 75. Firmenjubiläum



Die Kath. Kirchenstiftung Brennberg errichtete mit KWS-Spende einen rollstuhlfreien Zugang zur Pfarrkirche.

Die Kirchenverwaltung Beratzhausen schaffte mit KWS-Spende eine neue PV-Anlage an.

Bauleistungen in den Geschäftsjahren 2024 ff.

1. Eigene Baumaßnahmen

Fertigstellungen 2024

- 93077 Bad Abbach, Gutenbergring 12 - 14: Neubau von 45 öffentlich-geförderten Mietwohnungen und einer Tiefgarage
- 93128 Regenstauf, Goethestraße 1/ Schwabenstraße 55: Neubau eines Alten- und Pflegeheimes mit 80 Pflegeplätzen und 9 Plätzen in einer Pflegeoase sowie Errichtung von 42 freifinanzierten Mietwohnungen *)

Bauüberhang Ende 2024

- 93333 Neustadt a. d. Donau, St.-Josef-Platz 1: Umbau und Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes St. Josef **)

2. Baubetreuungsmaßnahmen

Fertigstellungen 2024

Baumaßnahmen:

- 93049 Regensburg, Weinweg 31: Fenstersanierung und Sanierung der Heizzentrale im Studienseminar Westmünster – BA II
- 93047 Regensburg, Bismarckplatz 2: Dachsanierung des Priesterseminars „St. Wolfgang“
- 93049 Regensburg, Heinkelstraße 4/ 6: Neubau eines Appartementhauses mit 116 Wohneinheiten und Tiefgarage
- 93047 Regensburg, Dom St. Peter: Umstellung der Dombeleuchtung auf LED
- 94315 Ittling, Am Griesfeld: Erschließung eines Wohngebietes
- 92648 Böhmischbruck, Probsteistraße 15: Instandsetzung der Kirchenmauer an der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt
- 93437 Voithenberg, Blasi-Häusl: Instandhaltungs-/Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen am Jugendbildungshaus „Blasi-Häusl“
- 93309 Kelheim, Pfarrhofgasse 1: Sanierung/ Umbau des Caritas-Sozialzentrums, BA I Sanierung 2. OG

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/Planungen:

- 92224 Amberg, Deutsche Schulgasse 2: Machbarkeitsstudie zur Generalsanierung der Dr. Johanna Decker Schulen
- 93049 Regensburg, Dechbettener Straße: Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Großküche für den Caritasverband Regensburg

Bauüberhang Ende 2024

Baumaßnahmen:

- 93047 Regensburg, Museen am Dom: Neuausrichtung und -gestaltung der Museen am Dom (Dom, Domschatz, Museum St. Ulrich, Domkreuzgang, document niedermünster, document Porta Praetoria, Besucherzentrum Domplatz 6, Romanischer Kapitelsaal)
- 93055 Regensburg-Burgweinting: Errichtung eines Depots für das Archiv der Diözese Regensburg
- 84082 Eitting, St. Johannes: Sanierung der Filialkirche St. Johannes der Täufer BA I - BA III
- 93413 Cham, Katzberger Straße 5: Neubau der (koedukativen) Marienrealschule mit Turnhalle in 2 Bauabschnitten
- 93051 Regensburg, Bischof-Wittmann-Straße: Neuordnung und Bebauung Areal Schmauskeller
  * Sanierung des Bestandsgebäudes Schmauskeller
  * Neubau eines Wohngebäudes mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage
  * Verfüllung des historischen Bierkellers
  * Neubau eines Wohngebäudes mit 4 Wohneinheiten
  * Neubau eines 3-gruppigen Kindergartens
- 93339 Riedenburg, Schule St. Anna: Teilsanierung der Mädchenrealschule St. Anna
  * Verlegung Verwaltung, Schaffung von Pausenflächen, Musikräumen, Klassenzimmern, Mittagsbetreuung und Ausweichräumen
  * Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume
- 94315 Straubing, Pater-Josef-Mayer Straße 23: Sanierung des Alten- und Pflegeheimes Marienstift

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

- 93047 Regensburg, Emmeramsplatz 5: Sanierung des Südflügels von Schloss St. Emmeram
- 93128 Regenstauf, Kirchplatz: Sanierung der Pfarrkirche St. Jakobus, Außenrenovierung - BA I
- 93128 Regenstauf, Kirchplatz: Sanierung der Pfarrkirche St. Jakobus, Innenrenovierung BA II
- 94315 Straubing, St. Veit: Außensanierung (Fassade) BA II der Nebenkirche St Veit
- 84066 Mallersdorf-Pfaffenberg, Nardini-Realschule: Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen (Nutzungsänderung Klarabau und Herrenhaus)
- 84056 Oberhatzkofen: Innenrenovierung der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt
- 84183 Niederviehbach, Klosterstraße 12: Dachsanierung am Ostbau des Klosters St. Maria in Niederviehbach
- 92546 Schmidgaden-Grimmerthal: Sanierungsmaßnahmen (Zimmer, Sanitär, Küche, Terrasse, Sicherheitsbeleuchtung, Fenster, Fluchtleiter, Heizung Wasserrad) im Jugendübernachtungshaus Grimmerthal
- 93049 Regensburg, Barbarahof: -Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage Barbarahof – BA II
- 95615 Marktredwitz, Pfarrzentrum Herz Jesu: Restmaßnahmen – Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Pfarrzentrum
- 93047 Regensburg, St. Ägid: Umbau und Sanierung des Alten- und Pflegeheimes St. Ägid – Brandschutzmaßnahmen
- 93047 Regensburg, Schwarze-Bären-Straße:
  * Sanierung Hauptgebäude zum Institut für christliche Bilderwelten und
  * Sanierung Dach und Ausbau Nebengebäude zu Wohnungen

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen/Planungen

- 92224 Amberg, Deutsche Schulgasse 2: Machbarkeitsstudie zur Teilsanierung der Dr. Johanna Decker Schulen
- 92224 Amberg, Deutsche Schulgasse 2: Sofortmaßnahmen zur Sicherstellung des Schulbetriebs der Dr. Johanna Decker Schulen
- 93426 Roding, Heilbrünnl: Innenrenovierung der Wallfahrtskirche St. Maria Magdalena
- 93309 Kelheim, Pfarrhofgasse 1: Sanierung/ Umbau des Caritas-Sozialzentrums, BA III bis BA V
- 92660 Neustadt/Waldnaab, Johann-Dietl-Straße 23: Generalsanierung des Kindergartens St. Martin und Erweiterung um eine Kindergrippe
- 92237 Sulzbach-Rosenberg, Goethestraße 30: Umbau, Sanierung und Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes St. Barbara
- 93055 Regensburg, Adolf-Schmetzer-Straße: Machbarkeitsstudie zum Neubau einer Caritas-Fachakademie für Sozialpädagogik –Generalsanierung des Bestandsgebäudes mit eventueller Ergänzung um eine Pflegeschule

Geplante Baubeginne 2025 ff

Baumaßnahmen:

- 93047 Regensburg, St. Ägid: Umbau und Sanierung des Alten- und Pflegeheimes St. Ägid – Sanierung Heizzentrale, Austausch Enthärtungsanlage
- 84056 Oberroning, Klosterweg 2: Generalsanierung der Mittel- und Realschule
- 93089 Aufhausen, Maria Schnee: Instandsetzung (Innen- und Außenrenovierung) der Wallfahrtskirche Maria Schnee in Aufhausen
- 93049 Regensburg, Dechbettener Straße: Errichtung einer Großküche für den Caritasverband Regensburg
- 93309 Kelheim, Pfarrhofgasse 1: Sanierung/ Umbau des Caritas-Sozialzentrums BA II – Umbau EG

Neubau von 42 barrierefreien Mietwohnungen, Schwabenstraße 55, 93128 Regenstauf, Bezug 10/2024

Aktuelle Projekte

Caritas-Fachakademie für Sozialpädagogik
Adolf-Schmetzer-Straße 2,
93055 Regensburg

Bauherr: Caritasverband für die Diözese Regensburg e.V.

Bauzeit: Machbarkeitsstudie

St. Veit: Außensanierung (Fassade) BA II der Nebenkirche St Veit
Steinergasse 4A,
94315 Straubing

SANIERUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St. Jakob

Zuschussgeber: Diözese / BLfD / Bezirk Niederbayern / Stadt Straubing

Bauzeit: 02/2022 - 03/2025

Aktuelle Projekte

Pfarrkirche St. Jakobus
Kirchplatz 8,
93128 Regenstauf

AUSSENRENOVIERUNG/SANIE-
RUNG

Bauherr: Kath. Kirchenstiftung St. Jakobus

Zuschussgeber: Diözese

Bauzeit: 08/2024 - 04/2026

St. Ägid
Ägidienpl. 5,
93047 Regensburg

UMBAU + SANIERUNG

Bauherr: Deutschordenshaus Regensburg e.V.

Zuschussgeber: n.n.

Bauzeit: n.n.

Aktuelle Projekte

Wallfahrtskirche Maria Schnee
Hofmark 2,
93089 Aufhausen

INSTANDSETZUNG

Bauherr: Nerianer Institut Aufhausen

Zuschussgeber: Diözese / BLfD / Bay. Landesstiftung / Gemeinde Aufhausen

Bauzeit: 03/2025 - 03/2028

Institut für religiöse Alltagskultur
Schwarze-Bären-Straße 2,
93047 Regensburg

INSTANDSETZUNG

Bauherr: Diözese Regensburg KdöR
Domkapitel KdöR

Zuschussgeber: Förderverein

Bauzeit: 12/2024 - 05/2026

Aktuelle Projekte

Hochschule für katholische Kirchenmusik & Musikpädagogik
Andreasstraße 9,
93059 Regensburg

INSTANDSETZUNG

Bauherr: Hochschule für kath. Kirchenmusik und Musikpädagogik

Zuschussgeber: n.n.

Bauzeit: 2025 - 2027

Aktuelle Projekte

Studienseminar Westmünster – BA II
Weinweg 31,
93049 Regensburg

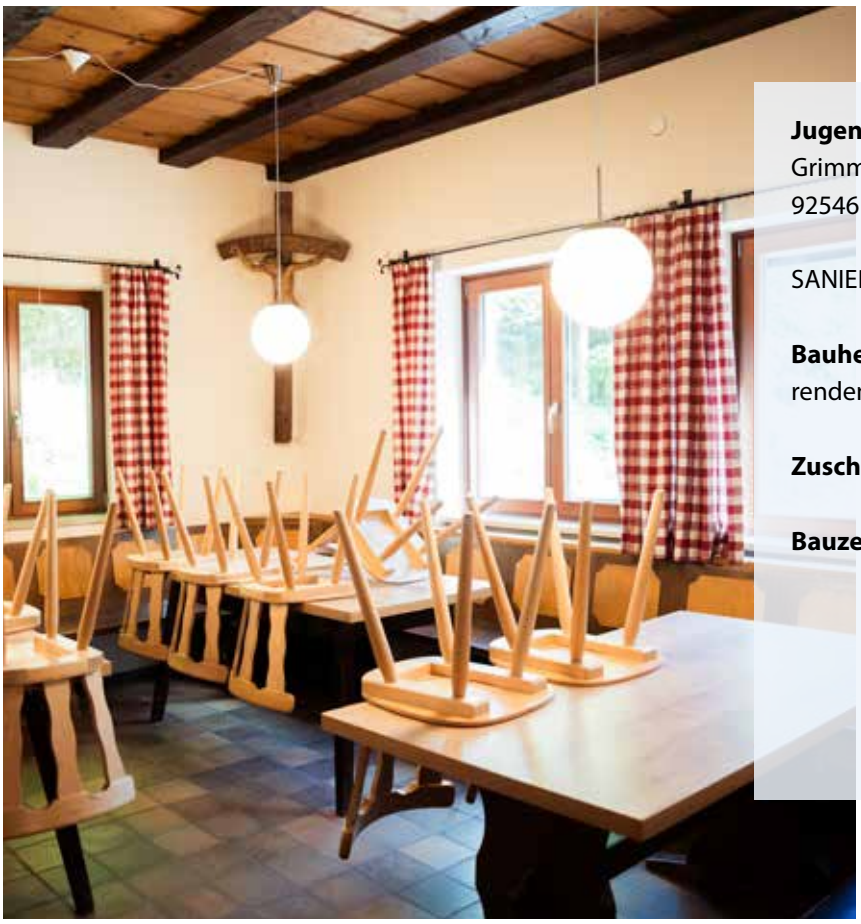
SANIERUNG

Bauherr: Bes. Klerikalseminarstiftung St. Jakob

Zuschussgeber: n.n.

Bauzeit: n.n.

Aktuelle Projekte



Jugendübernachtungshaus Grimmerthal,
Grimmerthal 1,
92546 Schmidgaden

SANIERUNG

Bauherr: Verein zur Förderung der studierenden Jugend Amberg e.V.

Zuschussgeber: Diözese

Bauzeit: 2022 - 2024

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: Florian Maier

Bildnachweis:
S.33 oben: Pfarreiengemeinschaft Altenthann Brennberg Frauenzell
S.33 unten: Kirchenverwaltung Beratzhausen

Die abgebildeten Kirchen und weiteren Gebäude in kirchlicher Nutzung wurden von uns wirtschaftlich baubetreut, befinden sich jedoch nicht in unserem Eigentum

Stand 07/2025

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