



Katholisches
Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der
Diözese Regensburg
GmbH

Mietwohngebäude

Plato-Wild-Straße, 93049 Regensburg



Neubau

Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH,
Großprüfening 7, 93049 Regensburg

Größe: 39 Wohnungen / 2.243 m² Wohnfläche
sowie 475 m² Nutzfläche

Besonderheiten: KfW-70-Standard / barrierefrei

Investitionssumme: rund 7,3 Mio.€

Bauzeit: Sommer 2014 bis Januar 2016



Neuer Wohnraum für alle Phasen des Lebens

Es fehlt im ganzen Land an **preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum** – in erster Linie für Familien und für Senioren bzw. für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Durch die Ankunft der zahlreichen, vor allem über die Balkanroute und übers Mittelmeer kommenden Flüchtlinge wurde die Situation besonders augenfällig.

Unser Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk engagiert sich seit bald sieben Jahrzehnten dafür, Jung und Alt, Groß und Klein, Alleinstehenden und Paaren mit und ohne Kindern ein **gutes und sicheres Zuhause** zu schaffen. In der zurückliegenden Dekade haben wir fast jährlich ein neues Mietwohngebäude für Betreutes Wohnen seiner Bestimmung übergeben und parallel dazu unseren sonstigen Bestand vom Studentenwohnheim bis zur Anlage mit Mietwohnungen unterschiedlichster Größe modernisiert. **Energieeffizienz und Barrierefreiheit** sind zum Standard geworden.

Trotz der Erfolge sehen wir keinen Anlass, uns gelassen zurückzulehnen. Wir möchten den angespannten Markt in absehbarer Zeit mit weiteren **rund 300 neuen Wohneinheiten** entlasten. Planerisch am meisten gereift ist eine Gemeinschaftsunterkunft für 100 Flüchtlinge, die in Regenstauf nahe des Diözesanbildungshauses Schloss Spindlhof entstehen soll. In Vorbereitung sind ferner eigene Wohnbaumaßnahmen insbesondere in Neustadt a. d. Waldnaab, Regensburg-Burgweinting, Schwandorf, Tirschenreuth und Weiden.

Wir danken insbesondere der Diözese, aber auch lokalen Kirchenstiftungen, die uns entsprechendes Bauland zur Verfügung stellen. Wir entwickeln Projekte, die es ansonsten kaum geben würde, weil die Renditen unter dem sonst Üblichen liegen; denn für uns gibt es auch eine **soziale Rendite**.

Wir können dies auch nur mit den geeigneten Partnern an unserer Seite. Ein gelungenes Beispiel für die **enge Zusammenarbeit**, in diesem Fall mit dem Diözesan-Caritasverband, ist unsere seit Frühjahr 2016 bezogene, integrative Wohnanlage an der Plato-Wild-Straße in Regensburg. H. H. Bischof Dr. Rudolf Voderholzer wird die Wohn- und Verwaltungsräume am 27. September 2016 segnen. Das Gebäude trägt den Namen der 2012 von Papst Benedikt XVI. heiliggesprochenen Mindelstettenerin Anna Schäffer. Wir Christen haben in ihr ein großes Vorbild an Glaubenskraft.

Alle Mitarbeiter und wir beide persönlich unternehmen alle Anstrengungen, um Ihnen – Kunden und Geschäftspartnern –, die Sie auf uns vertrauen, stets aufs Neue gerecht zu werden.

Eine anregende Lektüre wünschen Ihnen



Ludwig Gareis



Markus Jakob

Lagebericht		Bericht des Aufsichtsrats	13
A. Grundlagen des Unternehmens	3	Bilanz	14
B. Wirtschaftsbericht	4	Gewinn- und Verlustrechnung	15
I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen		Verbindlichkeiten- und Anlagespiegel	16
II. Geschäftsverlauf		Anhang	18
III. Lage		Fotobuch – Wohnungsbau bzw. Baubetreuung	20
IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
C. Nachtragsbericht	11		
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	11		
I. Prognosebericht			
II. Risikobericht			
III. Chancenbericht			
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	12		

Titelbild

Integrative Wohnanlage an der Plato-Wild-Straße in Regensburg gegenüber dem Caritas Krankenhaus St. Josef – benannt nach der 2012 heilig gesprochenen Anna Schäffer aus Mindelstetten.

Impressum

Herausgeber: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Ludwig Gareis und Markus Jakob

Gestaltung: Markus Beßler und Christian Hüttner (ProduktionsAtelier, Bamberg) sowie Bernhard Schneider

Fotos / Grafiken: Bernhard Schneider – außer

Seite 3 (unten) Angela Förtsch

Seite 20 Blasch Architekten Regensburg

Seite 21/22 Martin Schneider

Seiten 23 Toni Ott

Seite 24 (oben) Stürzl Planung und Projektmanagement

(Mitte) Christine Allgeyer

Seite 25 Uwe Moosburger/altrfoto, Regensburg

Redaktionsschluss: 21. Juli 2016

Druck: Römerdruck GmbH, Bamberg

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die Katholische Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH wurde am 14. Januar 1949 gegründet und am 10. Mai 1949 in das Handelsregister, Abteilung B, Bl. 1081, eingetragen.

Geschäftsgebiet ist das Gebiet der Diözese Regensburg.

Die Gesellschaft besitzt Objekte im Großraum Regensburg sowie an den Standorten Erbdorf, Furth, Mitterteich, Roding, Schwandorf, Weiden und Wiesau.

Nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. Dezember 2001, eingetragen im Handelsregister am 29. Januar 2002, ist der Zweck der Gesellschaft vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (kirchlich-sozialer Zweck). Die Gesellschaft nimmt damit teil an der Erfüllung des kirchlichen Auftrags.

Gesellschafter

Bistum Regensburg	926.000,00 €
Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V.	118.000,00 €
Bischöflicher Stuhl Regensburg	52.000,00 €
Bischöfliche Knabenseminar-Stiftung Regensburg	31.000,00 €
Stammkapital insgesamt	1.127.000,00 €

Geschäftsfelder

Die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft des Wohnungsunternehmens. Weitere Geschäftsfelder liegen in der Verwaltung von Wohnungen für Dritte sowie in der Baubetreuung.

Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung wurde am 16. August 1993 erteilt.

Geschäftsbesorgung

Seit dem 1. Januar 1977 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Joseph-Stiftung, kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg. Die organisatorische und personelle Leitung sowie der Transfer des Know-hows sind damit in die Zukunft hinein gewährleistet.

Das Unternehmen hält nachstehende **Beteiligungen**:

LIGA Bank e. G., Regensburg	150,00 €
Münchner Hypothekbank e. G., München	2.800,00 €

Obere Bildreihe: Geschäftsstelle in Regensburg-Großprüfung

Untere Bildreihe: neue Außenstelle in Mitterteich



B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft setzt stetigen Wachstumskurs fort

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Während im ersten Quartal auch die Exporte noch Impulse lieferten, war zuletzt vor allem der Konsum die tragende Säule der Konjunktur. Der private Konsum nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einkommen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 (+1,6 %) fort. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel moderater gewachsen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2015 gut über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre, der +1,3 % betrug.

Im Jahr 2016 dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der starken Binnennachfrage nur etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1,3 %

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts trugen sowohl das Produzierende Gewerbe als auch fast alle Bereiche des Dienstleistungsgewerbes zur wirtschaftlichen Belebung im Jahr 2015 bei. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr.

Im Baugewerbe kam es im Jahr 2015 – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 also nicht ganz gehalten werden.

Weiterhin gute Wohnungsbaukonjunktur

Trotz der niedrigen Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend der Bauinvestition und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Mrd. € flossen 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2016 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Sommer 2015 hatten die Baugenehmigungen vorübergehend nur mäßig zugenommen, vor allem verursacht durch massive Rückgänge beim Bau neuer Eigentumswohnungen. Seit September 2015 zeigt sich aufseiten der Genehmigungen wieder eine beschleunigte Ausweitung. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 – den Instituten zufolge – um 2,5 bis 3,0 % zulegen.

Rund 303.000 Baugenehmigungen in 2015 – Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern und bei Eigenheimen

Im Jahr 2015 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.

Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau insgesamt wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern zeigten 2015 nach einem Auf und Ab in den vergangenen Jahren wieder höhere Zuwächse. Im Vergleich zu 2014 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Eigenheimen um 5,7 % auf 113.500 Einheiten. Noch immer werden allerdings mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 303.000 Einheiten im Jahr 2015 davon ausgegangen werden, dass etwa 147.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, so dass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Regionale Rahmenbedingungen

Für den Teilbereich studentisches Wohnen (zwei Wohnheime in Regensburg) besteht weiterhin große Nachfrage. Auch wenn die Zahl der Studierenden in Zukunft sinken wird, kann von einer dauerhaften Belegung unserer Heime ausgegangen werden. Die Häuser sind grundlegend modernisiert und sind aufgrund der staatlichen Förderung preiswerter als vergleichbare freifinanzierte Objekte.

Mit den Angeboten Betreutes Wohnen und MehrGenerationenWohnen an verschiedenen Standorten der Diözese Regensburg ist das KWS zukunftsfähig aufgestellt. Die Wohnungen werden sehr gut nachgefragt.

Wenige Standorte, insbesondere in der nördlichen Oberpfalz, bedürfen der laufenden Überprüfung der Vermietbarkeit.

II. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2015 umfasste der eigene Wohnungsbestand

500 Wohnungen,
394 Studentenwohnheimplätze,
2 gewerbliche Einheiten und
111 Garagen.

Die durchschnittliche Unternehmensmiete (ohne Wohnheime), ohne Betriebskosten, beträgt 6,35 € je Quadratmeter Wohnfläche (Dezember 2015).

Die Fluktuationsquote (ohne modernisierungsbedingte Kündigungen) betrug 10,4 %.

Verwaltungsmäßige Betreuung

Dieser Unternehmensbereich umfasste zum 31.12.2015 folgende Fremdverwaltungen:

379 Mietwohnungen,
22 Studentenwohnheimplätze,
20 gewerbliche und sonstige Einheiten,
205 Garagenstellplätze

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

Das auf Sonderkonten verwaltete Treuhandvermögen betrug zum Jahresende 2015 1.301.351,08 € (Vorjahr: 1.434.909,46 €).

Die Umsatzerlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung betragen 2015 180.222,99 € gegenüber zuvor 115.292,92 €.

Baubetreuung

Als kirchliches Wohnungsunternehmen hat sich das KWS als kompetenter und leistungsstarker Partner im kirchlichen und caritativen Bereich etabliert. Durch das Angebot der technischen und wirtschaftlichen Betreuung war im Geschäftsjahr eine gute Auslastung gegeben.

Betreut werden zurzeit 22 Projekte mit einem Volumen von etwa 133,98 Mio. €. Die Betreuungserlöse im abgelaufenen Jahr lagen bei 56,3 T€. Der Auftragsbestand für die Jahre 2016 und 2017 ist gut. Für die nachfolgenden Jahre sind weitere Projekte zu akquirieren, um den positiven Auftragsbestand weiterhin zu sichern.

Modernisierung und Instandhaltung

Die Aufwendungen für Instandhaltung im Geschäftsjahr 2015 betragen 422,1 T€.

Für das Geschäftsjahr 2016 sieht die Instandhaltungsplanung Maßnahmen in Höhe von etwa 470 T€ vor, die durch die in den Mieten enthaltenen Kostenpauschalen gedeckt sind.

Neubau

Im Jahr 2014 wurde mit der Baudurchführung von 39 Wohnungen in Regensburg begonnen. Die Fertigstellung erfolgte zum 1. Februar 2016.

Die Geschäftsführung der Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

Im Geschäftsjahr erbrachte Bauleistungen (Modernisierung, Neubau, Baubetreuung)
Baumaßnahmen:
1. 2015 fertig gestellt:

- Furth, Klosterstraße: Erweiterung des Maristen-Gymnasiums
- Hohenfels, Johannessteg: Modernisierung und Sanierung des Kindergartens „St. Josef“
- Regenstauf, Schloss Spindlhof: Schaffung eines Seminarraums sowie von drei Übernachtungszimmern
- Wackersdorf, Marktplatz: Brandschutztechnische Ertüchtigung des Pfarr- und Jugendheims
- Regensburg, Andreasstraße: Umnutzung des Erdgeschosses der Hochschule für Katholische Kirchenmusik und Musikpädagogik
- Regensburg, Alter Kornmarkt: Sanierung der Hl. Pforte der Karmelitenkirche „St. Joseph“

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen

- für die Pfarrei „St. Wolfgang“ in Regensburg: Bestandsanalyse

Volumen 15.437.000,00 €

2. Bauüberhang am 31. Dezember 2015:

- Regensburg, Plato-Wild-Straße: Wohnbebauung
- Amberg, Deutsche Schulgasse: Brandschutzmaßnahmen an den Dr.-Johanna-Decker-Schulen
- Straubing, Pfarrplatz: Innenrenovierung der Basilika „St. Jakob“
- Regensburg, Reichsstraße: Generalsanierung des Gymnasiums/Internat der Regensburger Domspatzen
- Regensburg, Helenenstraße: Restsanierung der Bestandsgebäude der St. Marien-Schulen
- Regensburg, Puricellistraße: Neubau einer Heizzentrale
- Regensburg, Puricellistraße: Wohnbebauung
- Regensburg, Puricellistraße: Umbau der Schwimm- und Turnhalle des Pater-Rupert-Mayer-Zentrums
- Regensburg, Johann-Hösl-Straße: Sanierung der Bischof-Wittmann-Schule
- Landshut, Schlachthofstraße: Sanierung eines Mietwohngebäudes
- Regensburg, Niedermünstergasse 4: Dachsanierung sowie Einbau je einer Wohnung im ersten und zweiten Obergeschoss
- Riedenburg, St.-Anna-Platz: Sanierung der technischen Anlagen der Mädchenrealschule „St. Anna“

Machbarkeitsstudien/Voruntersuchungen

- Regensburg: Neubau eines Depots
- Regensburg: Sanierung des Diözesanzentrums Obermünster und des Jugendheims
- Oberroning, Klosterweg: Generalsanierung/Neubau der Real- und Mittelschule
- Straubing, Am Platz: Sanierung der Kirche „St. Veit“
- Eitting: Sanierung der Filialkirche
- Cham: Neubau einer koedukativen Realschule
- Regensburg, Unter den Schwibbögen: Umbau von Räumen zu Büroarbeitsplätzen

Volumen 131.012.000,00 €

Gesamtvolumen **146.449.000,00 €**
 Vorjahr: 142.627.000,00 €

Baumaßnahmen 2016 ff.:

3. Baubeginn 2016:

- Amberg: Statische Instandsetzung und Außenrenovierung (1. Bauabschnitt) der Friedhofskirche „St. Katharina“
- Regensburg, St. Petersweg: Nutzungsänderung einer Wohnung als Teil des Bischöflichen Zentralarchivs
- Regensburg, Speichersgasse: Umnutzung zu Büroräumen des Bischöflichen Baureferats

Volumen: 2.975.000,00 €

4. Planung 2016 ff.:

- Neustadt a. d. Donau: Neubau von Mietwohnungen für Betreutes Wohnen
- Weiden: Neubau von Mietwohnungen für Betreutes Wohnen
- Tirschenreuth: Neubau von Mietwohnungen für Betreutes Wohnen
- Regenstein: Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge
- Regenstein: Neubau von Sozialmietwohnungen
- Neustadt a. d. Waldnaab: Neubau von Mietwohnungen für Betreutes Wohnen
- Regensburg-Burgweinting: Neubau von Wohnungen
- Schwandorf, Lampartstraße: Neubau von Wohnungen
- Regensburg, Boessnerstraße: Neubau von Wohnungen
- Roding, Kirchplatz: Renovierung der Pfarrkirche „St. Pankratius“ (2. Bauabschnitt)
- Roding: Sanierung der Josefi-/Anna-Kapelle
- Nittendorf-Penk: Sanierung des „Penker Kircherls“
- Straubing, Am Platz: Außenrenovierung der Kirche „St. Veit“
- Pielenhofen: Sanierung/Errichtung des Pfarrhofs (Pfarrei „Mariä Himmelfahrt“)/Bruder-Konrad-Hauses sowie des Pfarrheims/Pfarrsaals
- Wackersdorf, Marktplatz: Neubau des Pfarrhauses (Pfarrei „St. Stephanus“)
- Klardorf: Neubau des Pfarr- und Jugendheims (Pfarrei „St. Georg“)
- Aufhausen: Dachsanierung der Wallfahrtskirche „Maria Schnee“
- Abensberg-Offenstetten: Umbau und Erweiterung der Cabrinschule (Privates Förderzentrum)
- Straubing, Regensburger Straße: Generalsanierung der Bildungsstätte „St. Wolfgang“
- Neutraubling: Neubau der St. Vincent-Schule

ohne Kostenwerte

Gesamtvolumen: 2.975.000,00 €
 Vorjahr: 48.200.000,00 €

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 412,5 T€ wird im Wesentlichen durch das Hausbewirtschaftungsergebnis erwirtschaftet.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich mit 4.003,5 T€ (Vorjahr: 4.098,5 T€) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete aller eigenen Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von 6,87 € (Stand: 31.12.2014) auf 6,94 € (Stand: 31.12.2015).

Das Jahresergebnis gliedert sich wie folgt:

	31.12.2015 / T€	31.12.2014 / T€	Veränderungen / T€
Hausbewirtschaftung	666,1	815,2	- 149,1
Modernisierung/Neubau	- 19,3	0,0	- 19,3
Betreuungstätigkeit	- 12,6	- 81,8	69,2
Kapitaldisposition	29,6	67,4	- 37,8
Sonstiger und außerordentlicher Bereich	- 237,0	- 341,0	104,0
Steuern von Einkommen und Ertrag	- 14,3	- 14,3	0,0
Jahresüberschuss	412,5	445,5	- 33,0

Das Ergebnis (vor Instandhaltungskosten) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 139,2 T€ verringert. Die Veränderung beruht im Wesentlichen auf einer erstmaligen Zuordnung von Kapitalnachlässen in Höhe von 158,9 T€ in den sonstigen und außerordentlichen Bereich. Mietsteigerungen werden dadurch nicht sichtbar. Die Einnahmen-Ausgaben-Rechnung, die nur liquiditätswirksame Größen berücksichtigt, schließt mit einem Überschuss von 936,6 T€ ab.

Der Betreuungsbereich umfasst die Baubetreuung und die verwaltungsmäßige Betreuung. Im Modernisierungs- und Neubaubereich stehen aktivierte Verwaltungsleistungen und Bauzeitenzinsen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber. Aufgrund einer Korrektur des Vorjahres ergibt sich im Berichtsjahr ein negatives Ergebnis.

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

Das Ergebnis im außerordentlichen Bereich resultiert im Wesentlichen aus ungedeckten Verwaltungskosten und Auflösungen von Rückstellungen. Des Weiteren sind hier sonstige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge enthalten.

Gesamtaussage

Die Ertragslage ist wesentlich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis beeinflusst; sie ist zufrieden stellend.

2. Finanz- und Vermögenslage

a. Investitionen und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2015 / T€	31.12.2014 / T€	Veränderung / T€
Langfristige Investitionen	53.592,9	49.398,2	4.194,7
Kurzfristiges Vermögen	5.980,2	7.742,2	- 1.762,0
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	59.573,1	57.140,4	2.432,7
Kapitalstruktur	31.12.2015 / T€	31.12.2014 / T€	Veränderung / T€
Eigenmittel	23.955,4	23.574,5	380,9
Langfristiges Fremdkapital	31.264,2	30.028,8	1.235,4
Kurzfristiges Fremdkapital	4.353,5	3.537,1	816,4
Gesamtkapital / Bilanzsumme	59.573,1	57.140,4	2.432,7

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.432,7 T€ erhöht.

Vermögenstruktur

Der Anstieg der langfristigen Investitionen ist auf die Neubautätigkeit zurückzuführen, die planmäßigen Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Die Verringerung des kurzfristigen Vermögens ist trotz höherer Unfertiger Leistungen insbesondere auf den Verbrauch der flüssigen Mittel im Rahmen der Neubautätigkeit zurückzuführen.

Kapitalstruktur

Die Eigenmittel erhöhten sich durch den Jahresüberschuss des Berichtsjahres.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich insbesondere aufgrund von Darlehensvaluierungen zur Finanzierung der Baumaßnahme in der Plato-Wild-Straße in Regensburg. Planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen werden dadurch nicht sichtbar.

Der Anstieg im kurzfristigen Bereich beruht im Wesentlichen auf den höheren erhaltenen Anzahlungen und gestiegenen sonstigen Rückstellungen.

Gesamtaussage

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt 36,0 % (Vorjahr: 36,8 %) der Bilanzsumme. Die Eigenmittel (einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung) betragen 40,2 % (Vorjahr: 41,2 %) der Bilanzsumme.

Die Gesellschaft verfügt über eine überdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung. Der Anteil der Selbstfinanzierung an den gesamten Eigenmitteln beträgt rund 77 %.

Zum 31.12.2015 sind die langfristigen Investitionen mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von 1.626,7 T€.

b. Liquidität

	31.12.2015 / T€
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit (nach Tilgungen)	1.578,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.995,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	735,3
Zahlungswirksame Veränderungen	- 2.681,3
Flüssige Mittel per 01.01.2015	4.722,8
Finanzmittelbestand	2.041,5

Zum 31.12.2015 verfügt die Gesellschaft zudem über Bausparguthaben in Höhe von 251,0 T€.

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäfts- sowie Finanzierungstätigkeit waren im Berichtsjahr nicht ausreichend, um den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit zu decken. Der Finanzmittelbestand verminderte sich um 2.681,3 T€.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der Katholischen Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,70	1,80
Eigenmittelrentabilität	in %	1,80	1,90
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ²	6,94	6,87
Leerstandsquote	in %	0,40	1,00
Instandhaltungskosten je m ²	in €	10,99	10,73
Zinsdeckung	in %	16,71	16,67
Mietenmultiplikator	Faktor	13,69	14,08
Ergebnis der Hausbewirtschaftung (vor Instandhaltung)	in €/m ²	35,00	34,00

Die finanziellen Leistungsindikatoren können insgesamt als zufrieden stellend bezeichnet werden.

Erlösschmälerungen, Leerstände und Forderungsausfälle

Die Erlösschmälerungen betragen 27,9 T€ (Vorjahr: 34,2 T€); der Leerstand betrug zum 31.12.2015 26,0 T€ (Vorjahr: 30,2 T€). Darin sind Wohnungen enthalten, die modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen. Der Forderungsausfall bei den Mietern beträgt im Geschäftsjahr 2015 13,2 T€ (Vorjahr: 7,9 T€).

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2015 waren 53 (Vorjahr: 69) Mieterwechsel zu verzeichnen.

Personal

Neben den Geschäftsführern sind Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte beschäftigt. Weiterhin wurden im Jahr 2015 Hausmeister beschäftigt. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat setzt sich zum 31.12.2015 wie folgt zusammen:

- Wolfgang Bräutigam, Regensburg, stellv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg, Vorsitzender
- Alois Sattler, Regensburg, Finanzdirektor der Diözese Regensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Roland Batz, Regensburg, Domkapitular, Diözesan-Caritasdirektor
- Harald Eifler, Regensburg, Leiter der Bischöflichen Administration
- Willibald Koller, Regensburg, Dipl.-Betriebswirt, Spitalmeister

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer

Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Derzeit wird für mehrere Standorte in der Diözese geprüft, welche Möglichkeiten bestehen, für Einheimische und Flüchtlinge Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten zu schaffen.

In Zusammenarbeit mit dem Caritasverband für die Diözese Regensburg sind weitere Standorte für Wohnen mit Betreuungsangebot in Planung, um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen.

In der Hausbewirtschaftung wird das KWS weiterhin die Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung sowie die Kun-

denbindung und Kundengewinnung als Schwerpunkt sehen, um die noch günstigen Werte bei Mietausfallquote, Fluktuationsrate und Leerstandsquote zu sichern.

Im Betreuungsbereich (Baubetreuung, Betreuung fremder Wohnungen) ist weiterhin aktiv zu akquirieren.

Insgesamt wird erwartet, dass sich die wirtschaftliche Lage des KWS nach wie vor positiv entwickelt. Für das laufende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 400 T€ gerechnet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das KWS setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden regelmäßige Reports für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat generiert.

2. Risiken

Risiken, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können, sind derzeit nicht zu erkennen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens zu befürchten, zumal wir bei Bedarf auch Forwarddarlehen in Anspruch nehmen.

Risiken ergeben sich aus der einseitigen Wohnungsmieterstruktur (Belegungspraxis der öffentlichen Hand und hoher Altersdurchschnitt) und den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten (nördliche Oberpfalz).

III. Chancenbericht

Durch die Erweiterung des Anlagevermögens um 394 Studentenwohnheimplätze und die Schaffung von Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Mieter in den vergangenen Jahren ist das KWS am Markt nun breiter und zukunftsfähiger aufgestellt. Ein hoher Anteil der Wohnungen entspricht Neubaustandard und ist demzufolge altengerecht und barrierearm ausgestattet.

Die Veräußerung von Wohnungsbeständen an Einzelstandorten und Reinvestition der Verkaufserlöse in Wohnformen der Zukunft (Betreutes Wohnen / MehrGenerationenWohnen) werden dazu beitragen, auf Dauer Risiken bei der Vermietung abzubauen. Zudem werden sich die Baualterstruktur und die energetische Ausstattung des Bestandes weiter deutlich verbessern.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der **Aktivseite** der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Durch die Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken, Genossenschaftsbanken, Sparkassen und Bausparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der **Passivseite** der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund überwiegend festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft nahezu keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Derivate werden zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht eingesetzt.

Regensburg, 29. April 2016

Die Geschäftsführung


Ludwig Gareis


Markus Jakob

Bericht des Aufsichtsrats

In der Gesellschafterversammlung am 9. Juli 2015 wurde die Jahresrechnung 2014 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 2015 wurde durch den Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, geprüft und erhielt den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Die Steuerberatung obliegt der BAVARIA Tax Steuerberatungsgesellschaft mbH, München.

1. Liquiditätslage und Finanzaufbau des Unternehmers sind frei von Bedenken. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet; der Eigenkapitalbedarf für die in der Durchführung befindlichen Bau- und Modernisierungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen kann weitgehend aus eigener Kapitalbildung gedeckt werden. Des Weiteren stehen Reservemittel für zusätzliche wohnungswirtschaftliche Aktivitäten zur Verfügung.

2. Die Ertragslage der Gesellschaft ist unverändert gesichert; sie wird geprägt vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung, von Zinsüberschüssen im Kapitalbereich und vom sonstigen Ergebnis.

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

- a) Die Bilanzsumme von 59.573.097,16 € zum 31.12.2015 und der Jahresüberschuss von 412.507,33 € für das Jahr 2015 wird festgestellt.
- b) Aus dem Bilanzgewinn wird eine Dividende von 2,80 % auf das Stammkapital (1.127.000,00 €) in Höhe von insgesamt 31.556,00 € ausgeschüttet und der verbleibende Betrag von 380.951,33 € in neuer Rechnung den Gewinnrücklagen zugewiesen.
- c) Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

4. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um Entlastung für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahr 2015 geleistete Arbeit.

Regensburg, im Mai 2016



Wolfgang Bräutigam (Vorsitzender)

Aktivseite	2015	2014
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.054,79 €	2.326,91 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche		
Rechte mit Wohnbauten	44.760.576,76 €	45.509.919,52 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.254,02 €	35.222,98 €
Bauten auf fremden Grundstücken	42.052,24 €	61.030,51 €
Technische Anlagen	47.065,59 €	50.447,55 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.327,44 €	86.688,16 €
Anlagen im Bau	8.273.199,08 €	3.273.432,42 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	275.326,83 €	274.469,04 €
	53.491.801,96 €	49.291.210,18 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	2.950,00 €	2.950,00 €
	2.950,00 €	2.950,00 €
Umlaufvermögen		
Unfertige Leistungen und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	3.262.059,88 €	2.503.183,63 €
Andere Vorräte	8.237,98 €	6.618,31 €
	3.270.297,86 €	2.509.801,94 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	4.221,89 €	14.522,69 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	125.089,87 €	25.649,27 €
Sonstige Vermögensgegenstände	276.971,90 €	217.725,51 €
	406.283,66 €	257.897,47 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Postgiro Guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.041.504,56 €	4.722.832,75 €
Bausparguthaben	250.959,29 €	249.139,10 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	96.920,60 €	101.840,15 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.324,44 €	2.388,71 €
	108.245,04 €	104.228,86 €
Bilanzsumme	59.573.097,16 €	57.140.387,21 €

Passivseite	2015	2014
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	14.989.495,52 €	14.575.579,48 €
	15.552.995,52 €	15.139.079,48 €
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	412.507,33 €	445.472,04 €
Eigenkapital insgesamt	21.444.540,30 €	21.063.588,97 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	402.083,00 €	357.723,00 €
Steuerrückstellungen	14.268,00 €	14.268,00 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.542.524,35 €	2.542.524,35 €
Sonstige Rückstellungen	197.684,44 €	170.871,37 €
	3.156.559,79 €	3.085.386,72 €
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.521.981,95 €	24.171.751,47 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.073.220,75 €	4.270.459,75 €
Erhaltene Anzahlungen	3.087.616,02 €	2.554.492,34 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.396,94 €	2.695,91 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	938.026,74 €	689.249,37 €
Sonstige Verbindlichkeiten	15.122,64 €	9.219,61 €
davon aus Steuern	(0,00 €)	(0,00 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(2.947,60 €)	(2.903,85 €)
	33.641.365,04 €	31.697.868,45 €
Rechnungsabgrenzungsposten	1.330.632,03 €	1.293.543,07 €
Bilanzsumme	59.573.097,16 €	57.140.387,21 €

Gewinn- und Verlustrechnung	2015	2014
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	4.003.538,18 €	4.098.503,41 €
aus Betreuungstätigkeit	236.560,14 €	781.210,08 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.380,54 €	8.734,58 €
	4.250.478,86 €	4.888.448,07 €
Erhöhung/Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	758.876,25 €	131.773,88 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	63.837,34 €	32.521,41 €
Sonstige betriebliche Erträge	206.305,42 €	46.694,23 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
für Hausbewirtschaftung	1.508.054,31 €	1.488.226,01 €
für andere Lieferungen und Leistungen	974.704,39 €	855.124,55 €
	2.482.758,70 €	2.343.350,56 €
Rohergebnis	2.796.739,17 €	2.756.087,03 €
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	422.755,03 €	379.344,08 €
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	112.843,53 €	91.523,53 €
davon für Altersversorgung	(13.603,52 €)	(3.185,77 €)
	535.598,56 €	470.867,61 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	889.264,55 €	960.362,69 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	264.679,86 €	276.486,56 €
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	98,50 €	98,50 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.537,77 €	68.481,77 €
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(976,94 €)	(1.160,94 €)
	30.636,27 €	68.580,27 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	648.465,45 €	596.337,01 €
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(51.714,34 €)	(34.610,80 €)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	489.367,02 €	520.613,43 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	14.268,00 €	14.268,00 €
Sonstige Steuern	62.591,69 €	60.873,39 €
Jahresüberschuss	412.507,33 €	445.472,04 €

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		Insgesamt
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahreswert)		25.521.981,95 € (24.171.751,47 €)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahreswert)		4.073.220,75 € (4.270.459,75 €)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahreswert)		3.087.616,02 € (2.554.492,34 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahreswert)		5.396,94 € (2.695,91 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahreswert)		938.026,74 € (689.249,37 €)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahreswert)		915.122,64 € (9.219,61 €)
Gesamtbetrag (Vorjahreswert)		33.641.365,04 € (31.697.868,45 €)

Entwicklung des Anlagevermögens			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres 2015	Abgänge
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.190,69 €	0,00 €	384,22 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	59.091.260,65 €	86.694,64 €	7.117,63 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.712,30 €	0,00 €	0,00 €
Bauten auf fremden Grundstücken	423.380,63 €	0,00 €	288,39 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	764.203,88 €	10.721,41 €	29.107,97 €
Technische Anlagen	67.543,71 €	0,00 €	0,00 €
Anlagen im Bau	3.273.432,42 €	5.008.286,66 €	8.520,00 €
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	274.469,04 €	857,79 €	0,00 €
	63.986.002,63 €	5.106.560,50 €	45.033,99 €
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.950,00 €	0,00 €	0,00 €
	2.950,00 €	0,00 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	63.992.143,32 €	5.106.560,50 €	45.418,21 €

Anmerkung: Der Abgang bei der Bilanzposition „Anlagen im Bau“ in Höhe von 8.520,00 € ist eine Umgliederung in den Zinsaufwand.

unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit:		gesichert	Art der Sicherung
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
709.296,71 € (2.687.403,95 €)	2.988.545,49 € (2.468.821,59 €)	21.824.139,75 € (19.015.525,93 €)	25.521.981,95 € (24.171.751,47 €)	Grundpfandrechte
196.611,09 € (197.239,00 €)	817.240,15 € (804.679,84 €)	3.059.369,51 € (3.268.540,91 €)	4.073.220,75 € (4.270.459,75 €)	Grundpfandrechte
3.087.616,02 € (2.554.492,34 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
5.396,94 € (2.695,91 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
938.026,74 € (689.249,37 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
15.122,64 € (9.219,61 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	-
4.952.070,14 € (6.140.300,18 €)	3.805.785,64 € (3.273.501,43 €)	24.883.509,26 € (22.284.066,84 €)	29.595.202,70 € (28.442.211,22 €)	

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen (Geschäftsjahr)
0,00 €	0,00 €	1.751,68 €	1.054,79 €	887,90 €
0,00 €	0,00 €	14.410.260,90 €	44.760.576,76 €	828.919,77 €
0,00 €	0,00 €	60.458,28 €	31.254,02 €	3.968,96 €
0,00 €	0,00 €	381.040,00 €	42.052,24 €	18.689,88 €
0,00 €	0,00 €	683.489,88 €	62.327,44 €	33.416,08 €
0,00 €	0,00 €	20.478,12 €	47.065,59 €	3.381,96 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.273.199,08 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	275.326,83 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	15.555.727,18 €	53.491.801,96 €	888.376,65 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.950,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.950,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	15.557.478,86 €	53.495.806,75 €	889.264,55 €

Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. 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.

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

80 Jahre Nutzungsdauer	linear 1,25 %
und eine Wirtschaftseinheit	degressiv 5,00 %
	ab 2015 linear über Restnutzungsdauer

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 werden 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 150,01 und 1.000,00 € netto) werden als Sammelposten erfasst, auf fünf Jahre abgeschrieben und nach diesem Zeitraum als Abgang dargestellt.

Anlagen im Bau

Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs-/Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2015 wurden eigene Verwaltungskosten bei den Herstellungskosten aktiviert. Zudem wurde das Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 3 HGB zur Aktivierung der Bauzeitenzinsen in Anspruch genommen.

Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen

Die Bewertung erfolgt in Höhe der erbrachten Leistungen.

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 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 Abzinsungssätzen abgezinst.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind unter anderem eine Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen über 32,5 T€ und eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung über 61,0 T€ enthalten.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Angesetzt wird das vom Gesellschafter Caritasverband für die Diözese Regensburg e. V. als Mietvorauszahlung erhaltene Grundstück in der Plato-Wild-Straße in Regensburg. Nach Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück erfolgt die Rückführung über einen Zeitraum bis 2039.

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 (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 3,89 % (Stand: 12/2015; Restlaufzeit: 15 Jahre). Künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen sind mit 1,75 % berücksichtigt.

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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 721.720,69 € (Vorjahr: 726.719,87 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 4.646,28 € aufgelaufene Festgeldzinsen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 1.960.000,00 € (Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“).

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind 26.614,27 € periodenfremde Beträge enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet eine Nachholung von Zinsaufwendungen aus dem Vorjahr in Höhe von 19.257,33 €.

Sonstige Angaben

Mitglieder der Geschäftsführung:

- Ludwig Gareis, Memmelsdorf/Ofr., Betriebswirt (HWL)
- Markus Jakob, Litzendorf, Immobilienfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrats:

- Wolfgang Bräutigam, Regensburg, stellv. Finanzdirektor der Diözese Regensburg, Vorsitzender
- Alois Sattler, Regensburg, Finanzdirektor der Diözese Regensburg, stellvertretender Vorsitzender
- Dr. Roland Batz, Regensburg, Domkapitular, Diözesan-Caritasdirektor
- Harald Eifler, Regensburg, Leiter der Bischöflichen Administration
- Willibald Koller, Regensburg, Dipl.-Betriebswirt, Spitalmeister

Regensburg, 29. April 2016

Die Geschäftsführung



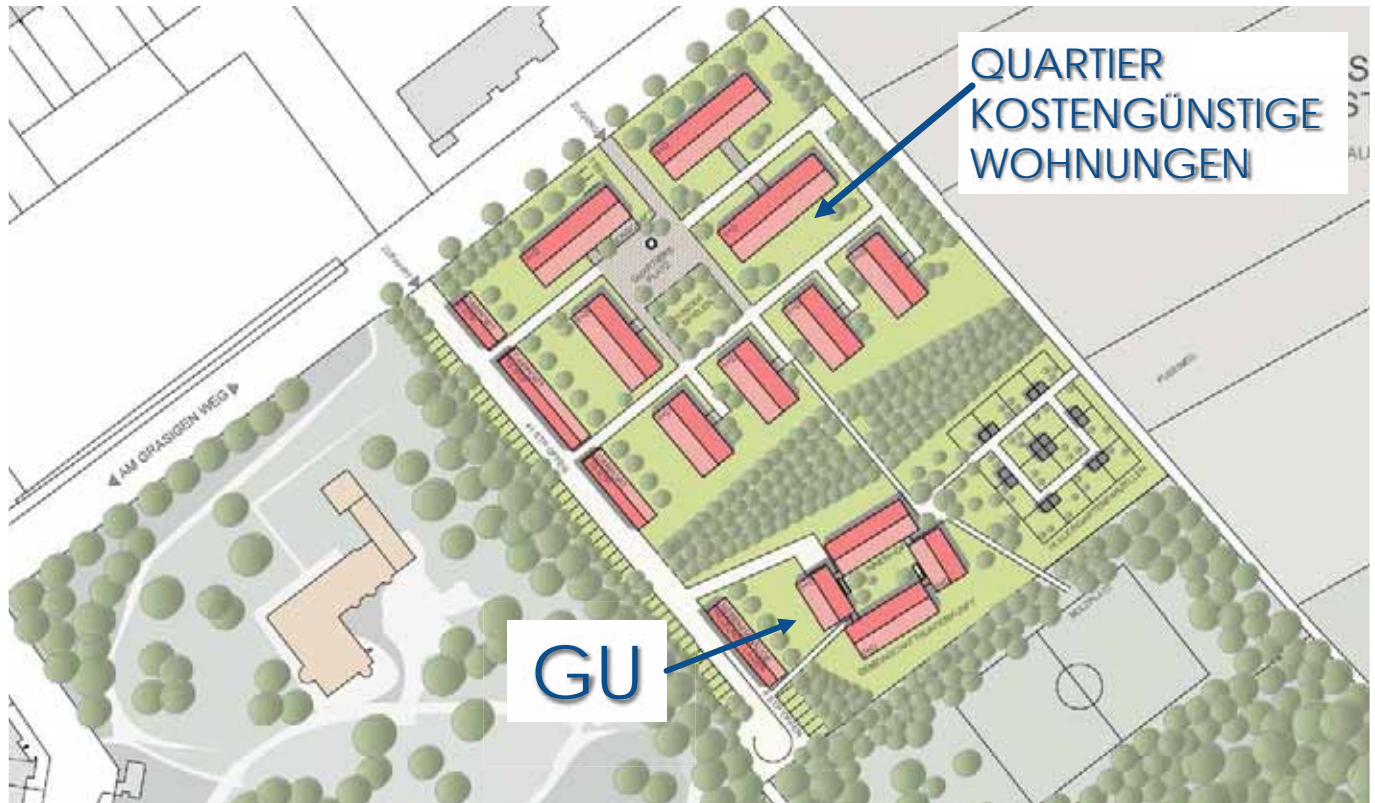
Ludwig Gareis



Markus Jakob

Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft – Entwicklung eines Wohnquartiers

Am Bildungshaus Schloss Spindlhof, 93128 Regensburg



Neubau

Bauherr: Katholisches Wohnungsbau- und Siedlungswerk der Diözese Regensburg GmbH,
Großprüfening 7, 93049 Regensburg
Größe: 1. Bauabschnitt mit 100 Flüchtlingsplätzen
Baubeginn: 2016



4 Mietwohngebäude mit Tiefgarage und Heizzentrale

Puricellstraße, 93049 Regensburg

Neubau

Bauherr der Wohnungen: Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob / Bischöfliche Knabenseminarstiftung der Diözese Regensburg, Niedermünstergasse 1, 93047 Regensburg

Bauherr der Heizzentrale: FIDES Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Erhardigasse 4, 93047 Regensburg

Größe: 96 Mietwohnungen

Baubeginn (Abrucharbeiten): Februar 2015

Spatenstich: 11. Mai 2015



Gymnasium und Internat der Regensburger Domspatzen

Reichsstraße 22, 93055 Regensburg

Generalsanierung

Bauherr: Stiftung Regensburger Domspatzen,
Reichsstraße 22, 93055 Regensburg

Zuschussgeber: Diözese Regensburg / Bayerisches
Staatsministerium für Unterricht und Kultus

Vorbereitende Maßnahmen: ab Sommer 2014

Bauzeit: Frühjahr 2015 bis Sommer 2020



Maristen-Gymnasium

Klosterstraße 6, 84095 Furth bei Landshut



Räumliche Anpassung an die Anforderungen des G8 sowie der offenen und gebundenen Ganztageschule inklusive Brandschutzertüchtigung

Bauherr: Schulstiftung der Diözese Regensburg,
Weinweg 31, 93049 Regensburg

Zuschussgeber: Bayerisches Staatsministerium für
Unterricht und Kultus / Landkreis Landshut

Bauzeit: Sommer 2013 bis Sommer 2015

Einweihung: 14. Oktober 2015



Bischof-Wittmann-Schule

Johann-Hösl-Straße 2, 93053 Regensburg



Teilabruch, Generalsanierung, Umbau und Erweiterung

Bauherr: Katholische Jugendfürsorge der Diözese Regensburg e. V., Orleansstraße 2 a, 93055 Regensburg

Zuschussgeber: Bayerisches Staatsministerium für Unterricht und Kultus

Bauzeit (in 3 Abschnitten): Mai 2015 bis Herbst 2018



Stadtpfarrkirche „St. Jakob“ (Päpstliche Basilika minor)

Pfarrplatz, 94315 Straubing



Innenrenovierung

Bauherr: Katholische Kirchenstiftung „St. Jakob“,
Pfarrplatz 11 a, 94315 Straubing

Zuschussgeber: Diözese Regensburg / Bayerisches
Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst
/ Stadt Straubing / Bayerische Landesstiftung / Deutsche
Stiftung Denkmalschutz / Bezirk Niederbayern / Kirchen-
bauförderverein Basilika St. Jakob Straubing e. V.

Bauzeit: Herbst 2011 bis Sommer 2016

**Festgottesdienst zum offiziellen Abschluß der Baumaß-
nahme:** 24. Juli 2016



Katholisches Wohnungsbau- und
Siedlungswerk der Diözese
Regensburg GmbH

Großprüfening 7
93049 Regensburg
Telefon 0941 39608-0
Telefax 0941 39608-20
www.kws-regensburg.de
mail@kws-regensburg.de