

BISCHÖFLICHE
KLERIKALSEMINARSTIFTUNG
ST. WOLFGANG
REGENSBURG

JAHRESABSCHLUSS UND
LAGEBERICHT 2015
BISCHÖFLICHE
KLERIKALSEMINARSTIFTUNG
ST. WOLFGANG
REGENSBURG

BILANZ

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA

	31.12.2015		31.12.2014	
	€		€	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software		1.655,51		4.342,95
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	16.365.674,03		15.625.860,08	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.944,61		210.461,52	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	520.036,72	17.054.655,36	220.311,00	16.056.632,60
III. Finanzanlagen				
1. Ausleihungen an nahe stehende Stiftungen	51.129,19		51.129,19	
2. Beteiligungen	20.050,00		50,00	
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	932.241,02		1.438.114,42	
4. Anteile an Sonderfonds	570.347,10		570.347,10	
5. Münzen	1.819,69	1.575.587,00	1.819,69	2.061.460,40
		18.631.897,87		18.122.435,95
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
Betriebsstoffe		71.030,68		61.204,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.920,60		96.034,80	
2. Forderungen gegen nahe stehende Stiftungen	184.809,14		136.226,13	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	159.714,86	371.444,60	255.703,97	487.964,90
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand	13.998,77		9.483,23	
2. Guthaben bei Kreditinstituten	3.057.697,14	3.071.695,91	1.514.553,78	1.524.037,01
		3.514.171,19		2.073.206,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.805,06		3.065,42
		22.149.874,12		20.198.707,70

PASSIVA

	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. Eigenkapital		
I. Stiftungskapital	14.820.393,28	14.800.393,28
II. Ergebnisvortrag	984.047,47	475.779,24
	15.804.440,75	15.276.172,52
B. Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens	5.204.177,00	4.536.477,00
C. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	43.250,33	53.944,88
D. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	617.815,34	760,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.939,16	199.484,07
3. Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Stiftungen und Unternehmen	61.554,12	56.606,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten	284.870,61	68.542,98
	1.091.179,23	325.393,18
E. Rechnungsabgrenzungsposten	6.826,81	6.720,12
	22.149.874,12	20.198.707,70

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	2015 €		2014 €	
1. Umsatzerlöse	2.232.193,56		2.229.901,61	
2. Sonstige betriebliche Erträge – davon aus der Auflösung des Sonderpostens aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens EUR 332.300,00 (i. Vj. EUR 332.300,00) –	2.110.515,65		1.156.449,16	
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.075.768,31		-1.188.333,70	
4. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.457.469,83		-1.400.972,22	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung – davon für Altersversorgung EUR 106.404,53 (i. Vj. EUR 100.215,93) –	-420.307,08		-411.031,16	
	-1.877.776,91		-1.812.003,38	
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.217.136,92		-734.761,80	
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen – davon aus Einstellung in den Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens EUR 1.000.000,00 (i. Vj. EUR 0,00) -	-2.028.147,71		-1.102.043,26	
7. Erträge aus Beteiligungen	1.250,00		0,00	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.507,11		82.517,81	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.144,47		-864,41	
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.793.508,00		-1.369.137,97	
11. Sonstige Steuern	-8.084,75		-8.390,90	
12. Erhaltene Zuschüsse, Zuwendungen und Spenden – davon Zuschüsse und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens EUR 1.000.000,00 (i. Vj. EUR 0,00) -	2.461.868,80		1.942.610,76	
13. Aufwendungen für satzungsmäßige Leistungen	-152.007,82		-172.615,42	
14. Jahresüberschuss	508.268,23		392.466,47	
15. Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	475.779,24		83.312,77	
16. Ergebnisvortrag	984.047,47		475.779,24	

ANHANG

A ALLGEMEINE ANGABEN

Die Stiftung stellt den Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften (vgl. §§ 238-289 HGB) entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung unter Beachtung der Vorschriften des Bayerischen Stiftungsgesetzes auf.

Die Stiftung ist als mittelgroß zu klassifizieren.

Der Jahresabschluss umfasst Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Der Anhang umfasst auch die Entwicklung des Anlagevermögens der Stiftung. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

B

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgen einheitlich nach den geltenden handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften (§§ 238 ff. HGB).

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und bei Bedarf außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungssätze und -methoden entsprechen im Wesentlichen den steuerlich zulässigen Abschreibungen. Im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände wird die Software über drei Jahre hinweg planmäßig abgeschrieben. Die Abschreibungen der Gebäude erfolgen planmäßig linear unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren. Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt mit einer Laufzeit von ein bis 20 Jahren.

Die Bewertung der **Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten oder, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **Vorräte** werden im Bereich der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe zu Anschaffungskosten oder mit den niedrigeren beizulegenden Werten am Abschlussstichtag ausgewiesen.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** werden mit Nominalwerten angesetzt sowie bei Vorliegen von Wertminderungen um Einzelwertberichtigungen korrigiert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden gebildet, soweit Zahlungen geleistet wurden, die erst in nachfolgenden Geschäftsjahren aufwandswirksam werden.

Flüssige Mittel und **Eigenkapital** sind zu Nennwerten bewertet.

Erhaltene Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens werden in einen **Sonderposten** eingestellt und entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden gebildet, soweit Zahlungen vereinnahmt wurden, die erst in nachfolgenden Geschäftsjahren ertragswirksam werden.

C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist als Anlage zu diesem Anhang dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahe stehende Stiftungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig und resultieren aus dem Liefer- und Leistungsverkehr.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 4 (i. Vj. TEUR 3) beinhaltet im Wesentlichen Verpflegungsgelder, die im Vorfeld geleistet wurden, aber wirtschaftlich Zeiträume nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Eigenkapital

Das Stiftungskapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 TEUR 14.820 (i. Vj. TEUR 14.800).

Zum 1. Januar 2015 beläuft sich das Eigenkapital insgesamt auf TEUR 15.276. Der in 2015 erzielte Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 508 erhöht das Eigenkapital auf TEUR 15.784. Zudem erhielt die Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang im Geschäftsjahr 2015 eine Zuwendung in Höhe von TEUR 20 zur dauerhaften Vermögensmehrung der Stiftung, sodass das Eigenkapital zum 31. Dezember 2015 TEUR 15.804 beträgt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zum 31. Dezember 2015 wie folgt zusammen:

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Urlaub	30	39
Altersteilzeit	0	2
Abschluss- und Prüfungskosten	13	13
	43	54

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt 31.12.2015 TEUR	Restlaufzeiten		
		bis ein Jahr TEUR	ein bis fünf Jahre TEUR	über fünf Jahre TEUR
Erhaltene Anzahlungen	618	618	0	0
	(1)	(1)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127	127	0	0
	(199)	(199)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Stiftungen und Unternehmen	61	61	0	0
	(56)	(56)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	285	285	0	0
	(69)	(69)	(0)	(0)
	1.091	1.091	0	0
(Vorjahreswerte in Klammern)	(325)	(325)	(0)	(0)

Die erhaltenen Anzahlungen mit TEUR 618 (i. Vj. TEUR 1) resultieren aus vereinbarten Zahlungen im Zusammenhang mit Grundstücksverkäufen, die in 2016 vollzogen wurden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Stiftungen und Unternehmen in Höhe von TEUR 61 (i. Vj. TEUR 56) beinhalten TEUR 50 (i. Vj. TEUR 44) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beläuft sich auf TEUR 7 (i. Vj. TEUR 7) und beinhaltet im Wesentlichen bereits vereinnahmte Erbbauzinsen für das Jahr 2016.

D ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VER- LUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse teilen sich wie folgt auf:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Kursgebühren	1.266	1.232
Miet- und Pächterlöse	411	413
Gewerbeerträge	190	225
Übernachtungsentgelte	256	252
Erbbauszinsen	109	108
	2.232	2.230

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2015 TEUR	2014 TEUR
Defizitausgleich Priesterseminar/DZO Vorjahre	193	280
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	332	332
Kollekten	57	63
Erhaltene Spenden, Nachlässe und Schenkungen	19	20
Übrige periodenfremde Erträge	1.422	369
Übrige laufende Erträge	88	92
	2.111	1.156

Die übrigen periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 1.423 (i. Vj. TEUR 369) resultieren im Wesentlichen aus Buchgewinnen aus Anlagenverkäufen in Höhe von TEUR 1.303 (i. Vj. TEUR 212).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Aufwand aus der Einstellung in Sonderposten	1.000	0
Betriebsaufwendungen	643	715
Verwaltungsaufwendungen	355	350
Periodenfremde Aufwendungen	30	37
	2.028	1.102

Die periodenfremden Aufwendungen in Höhe von TEUR 30 (i. Vj. TEUR 37) enthalten im Wesentlichen periodenfremde Ausgaben für Priesteramtskandidaten in Höhe von TEUR 12. Im Vorjahr resultieren die Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 30.

Abschreibungen

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 500 (i. Vj. TEUR 0) vorgenommen.

E ERGÄNZENDE ANGABEN

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Abschlussprüferhonorar

Die Stiftung St. Wolfgang nimmt die Erleichterungsvorschrift des § 288 Abs. 2 Satz 3 HGB in Anspruch.

Mitarbeiter

Die Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 im Durchschnitt 65 (i. Vj. 63) Mitarbeiter, davon 32 (i. Vj. 25) Mitarbeiter in Vollzeit und 33 (i. Vj. 38) in Teilzeit.

Organe der Stiftung

Stiftungsvorstand ist der Bischof von Regensburg.

Die Stiftung St. Wolfgang wird durch die Bischöfliche Administration verwaltet. Diese wird vertreten durch den Bischöflichen Administrator Herrn Harald Eifler.

Die Angabe der Gesamtbezüge des Bischöflichen Administrators Herrn Harald Eifler ist nicht erforderlich, da dieser nicht bei der Stiftung angestellt ist.

Dem Diözesanvermögensverwaltungsrat gehören folgende Personen an:

- Diözesanbischof Dr. Rudolf Voderholzer, Vorsitzender
- Alois Sattler, Diözesanökonom, stellv. Vorsitzender
- Prälat Michael Fuchs, Generalvikar
- Prälat Peter Hubbauer, Domkapitular
- Dr. Ludwig Burger, Wirtschaftsprüfer
- Hans Pschorn, stellv. Hauptgeschäftsführer i.R.
- Dr. Roland Schungl, Generalbevollmächtigter Immobilienzentrum Holding AG

Regensburg, den 26. September 2016

Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang
Der Bischöfliche Administrator

Harald Eifler

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2015

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
		1.1.2015	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2015
		€	€	€	€	€
<hr style="border-top: 1px dotted red;"/>						
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände					
	Entgeltlich erworbene Software	24.598,59	1.173,45	0,00	0,00	25.772,04
<hr/>						
II.	Sachanlagen					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten	26.850.535,87	1.938.983,25	220.311,00	281.139,40	28.728.690,72
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.947.390,97	33.418,22	0,00	0,00	1.980.809,19
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	220.311,00	520.036,72	-220.311,00	0,00	520.036,72
		29.018.237,84	2.492.438,19	0,00	281.139,40	31.229.536,63
<hr/>						
III.	Finanzanlagen					
1.	Ausleihungen an nahe stehende Stiftungen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
2.	Beteiligungen	50,00	20.000,00	0,00	0,00	20.050,00
3.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.438.114,42	160.378,00	0,00	666.251,40	932.241,02
4.	Anteile an Sonderfonds	570.347,10	0,00	0,00	0,00	570.347,10
5.	Münzen	1.819,69	0,00	0,00	0,00	1.819,69
		2.061.460,40	180.378,00	0,00	666.251,40	1.575.587,00
		31.104.296,83	2.673.989,64	0,00	947.390,80	32.830.895,67

Kumulierte Abschreibungen		Buchwerte		
1.1.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
€	€	€	€	€
20.255,64	3.860,89	24.116,53	1.655,51	4.342,95
11.224.675,79	1.138.340,90	12.363.016,69	16.365.674,03	15.625.860,08
1.736.929,45	74.935,13	1.811.864,58	168.944,61	210.461,52
0,00	0,00	0,00	520.036,72	220.311,00
12.961.605,24	1.213.276,03	14.174.881,27	17.054.655,36	16.056.632,60
0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
0,00	0,00	0,00	20.050,00	50,00
0,00	0,00	0,00	932.241,02	1.438.114,42
0,00	0,00	0,00	570.347,10	570.347,10
0,00	0,00	0,00	1.819,69	1.819,69
0,00	0,00	0,00	1.575.587,00	2.061.460,40
12.981.860,88	1.217.136,92	14.198.997,80	18.631.897,87	18.122.435,95

LAGEBERICHT

A GRUNDLAGEN

1. Organisatorische Struktur

Die Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang (St. Wolfgang) ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts und selbständiger kirchlicher Rechtsträger mit Sitz in Regensburg.

Der Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang wird durch den Bischof von Regensburg vertreten und von der Bischöflichen Administration verwaltet, diese wird derzeit vertreten durch den Bischöflichen Administrator Herrn Harald Eifler. Die Bischöfliche Administration übernimmt für die Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang:

- das Rechnungswesen
- die Personalverwaltung und
- die Verwaltung und Baubetreuung der Immobilien.

Bischof Valentin von Riedel (1842-1857) konstituierte 1846 die Bischöfliche Administration.

Die Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang beinhaltet neben dem Abrechnungskreis St. Wolfgang Verwaltung die Abrechnungskreise Haus Werdenfels, Betrieb Priesterseminar, Studium Rudolphinum, Werdenfelser Seminar, Diözesanzentrum Obermünster, PWB, Stiftung II. Kurs, Bischof von Schwäbl'sche Stiftung und Stingl-Heimsches Dombenefizium.

2. Ziele und Strategien

Zweck der Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang ist die Verfolgung kirchlicher, mildtätiger und gemeinnütziger Zwecke. Sie erbringt ihre Aufgaben aus den erwirtschafteten Erträgen ihres Sach- und Finanzanlagevermögens, aus Teilen ihres Kapitalstocks sowie aus Zuschüssen durch die Diözese Regensburg sowie ggf. aus Zuschüssen und Zuwendungen Dritter.

3. Steuerungssystem

Der Diözesanvermögensverwaltungsrat (DVR) ist das dem Diözesanbischof gemäß CIC beigeordnete Gremium, zuständig für den Bereich der Bischöflichen Administration und der von ihr verwalteten Vermögen der juristischen Personen und Stiftungen, Zweckvermögen und Finanzmittel.

Das Gremium besteht aus sieben Mitgliedern, die in wirtschaftlichen Fragen und im weltlichen Recht erfahren sind und sich durch Integrität auszeichnen. Den Vorsitz führt der Diözesanbischof.

Das Gremium kam im Berichtsjahr zu drei Sitzungen zusammen, zweimal wurden Beschlüsse im Umlaufverfahren entschieden.

Der DVR führt seine Geschäfte gemäß dem Statut in der Fassung vom 13. Februar 2009.

Für die Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang wird jährlich eine Unternehmensplanung für die jeweils kommenden drei Jahre erstellt. Für das Folgejahr erfolgt darüber hinaus eine detailliertere Jahresplanung.

Im Vordergrund stehen der Betrieb des Priesterseminars und des Exerzitenhauses Werdenfels sowie die Verwaltung des Diözesanzentrums Obermünster. Die Wohnungsbewirtschaftung dient als Einnahmequelle und stellt der Bevölkerung sicheren Wohnraum zu kalkulierbaren Mieten zur Verfügung.

Die Steuerung der Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang erfolgt im Wesentlichen nach den Umsatzerlösen, die sich größtenteils aus Mieten und Gewerbepachten, Erbbauzinsen sowie Erlösen aus Seminarbetrieb zusammensetzen. Unter Einbeziehung der Kostenplanung, insbesondere der weniger volatilen Kosten für Personal, Instandhaltung und AfA, soll somit mindestens ein ausgeglichenes Jahresergebnis erzielt werden.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Erholung der Wirtschaft in Europa befindet sich nun in ihrem dritten Jahr und soll laut übereinstimmenden Prognosen weiter anhalten. Dennoch ist festzustellen, dass der derzeitige Aufschwung mit realen Wachstumsraten zwischen einem und zwei Prozent in nahezu allen europäischen Ländern nur langsam vorangeht. Dieses Wachstumsniveau wurde in 2015 zum Großteil vom niedrigen Ölpreis, einem relativ schwachen Euro und der unkonventionellen Geldpolitik der EZB getragen. Diese günstigen Konjunkturfaktoren haben in Verbindung mit einem weitgehend neutralen fiskalpolitischen Umfeld zu einer Stimulation der privaten Konsumausgaben und Exporte geführt.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2015 von 43,3 Mio Erwerbstätigen (2014: 42,7 Mio) mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Damit stieg die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland um 441.000 Personen (1,0 %) im Vergleich zum Vorjahr an. Im Jahresdurchschnitt 2015 registrierte die Bundesanstalt für Arbeit 1,95 Mio Arbeitslose, 0,2 % weniger als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote belief sich damit auf durchschnittlich 6,3 % (Vorjahr: 7,0 %). Die Erhöhung des Verbraucherpreisindex belief sich im Jahresdurchschnitt 2015 auf 0,3 % (Vorjahr: 0,9 %).

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Wohnungswirtschaft

Immobilien erfreuen sich bei institutionellen und privaten Investoren nach wie vor einer großen Nachfrage. Das Transaktionsvolumen auf den europäischen Immobilienmärkten erreichte 2015 wieder Rekordniveau. Die Investmentaktivitäten wurden durch niedrige Renditen von Alternativenanlagen und niedrige Finanzierungskosten getrieben.

Im Gegensatz zur bundesweiten demografischen Entwicklung wird die Bevölkerung in Stadt und Landkreis Regensburg bis 2030 voraussichtlich weiter wachsen, aktuell um rund 1.000 Personen im Jahr bezogen auf die Stadt. Das aktuelle Städteranking des Magazins „Wirtschaftswoche“ sieht die Stadt Regensburg 2015 unter den Top-10-Standorten im Bundesvergleich. Überdurchschnittlich viele Ingenieure, eine überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung und ein überdurchschnittliches Steueraufkommen sind nur drei Indikatoren, die in die Wertung einfließen.

Die Mietpreisentwicklung der Stadt Regensburg konnte allerdings erneut nicht mit den Kaufpreisen Schritt halten. Mieter zahlten 2014 bei Erstbezug im Schnitt EUR 10,30 Kaltmiete pro Quadratmeter, drei Prozentpunkte mehr als 2013. Bei Wiedervermietung betrug der Preis EUR 9,00 pro Quadratmeter.

Insgesamt scheinen die Zeiten eines ungebremsten Anstiegs der Kauf- sowie der Mietpreise auf dem Regensburger Immobilienmarkt ein Ende zu erreichen.

2. Geschäftsverlauf

Die Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang legt zum 31. Dezember 2015 erstmalig einen vollständig nach den im HGB niedergelegten Rechnungsvorschriften erstellten Jahresabschluss sowie einen Lagebericht vor. Der Jahresabschluss für das Berichtsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 wurde freiwillig nach den Vorschriften des HGB in der für mittelgroße Kapitalgesellschaften vorgesehenen Form (§ 264 Abs. 1 HGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt.

Das Jahr 2015 war insbesondere durch einen Grundstückstausch mit der Gemeinde Sinzing geprägt, wodurch im Baugebiet „Donaublick“ elf Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden konnten. Zudem wurde ein Flurstück des Anwesens Minoritenweg 11 in Sinzing verkauft. Buchgewinne aus Anlagenverkäufen von TEUR 1.303 stehen außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 500 gegenüber.

Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2015 mit der Planung der Generalsanierung des DZO und des Jugendheims der Diözese Regensburg begonnen.

Der in der Wirtschaftsplanung 2015 vorgesehene Jahresfehlbetrag von TEUR -423 wurde mit einem Jahresüberschuss von TEUR 508 deutlich übertroffen

3. Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 508 (i. Vj. TEUR 392). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf TEUR 1.794 (i. Vj. TEUR -1.369). Zudem beinhaltet das Jahresergebnis 2015 sonstige Steuern von TEUR 8 (i. Vj. TEUR 8), erhaltene Zuschüsse, Zuwendungen und Spenden in Höhe von TEUR 2.462 (i. Vj. TEUR 1.943) sowie Aufwendungen für satzungsmäßige Leistungen von TEUR 152 (i. Vj. TEUR 173).

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.232 (i. Vj. TEUR 2.230) sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge mit TEUR 2.111 (i. Vj. TEUR 1.156) haben sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der hohen Buchgewinne aus Anlagenverkäufen durch den Verkauf des Grundstücks Minoritenweg 11 in Sinzing deutlich erhöht. Aus diesem Grund wurde das geplante Jahresergebnis deutlich übertroffen.

Die erhaltenen Zuschüsse, Zuwendungen und Spenden in Höhe von TEUR 2.462 (i. Vj. TEUR 1.943) resultieren in erster Linie aus erhaltenen Zuschüssen von der Diözese Regensburg. Der Anstieg ist auf den Investitionszuschuss zur Generalsanierung des DZO und Jugendheim in Höhe von TEUR 1.000 zurückzuführen.

Der Rückgang der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und für bezogene Leistungen von TEUR 1.188 auf TEUR 1.076 ist insbesondere durch die niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen für das DZO aufgrund der in 2015 begonnenen Generalsanierung zu erklären.

Die Personalaufwendungen waren im Berichtsjahr geprägt von einer Tariferhöhung zum 1. März 2015 von durchschnittlich 2,4 %. Auch zukünftig ist mit weiteren Tariferhöhungen zu rechnen, die zu steigenden Personalkosten führen werden.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen haben sich im Berichtsjahr um TEUR 482 auf TEUR 1.217 (i. Vj. TEUR 735) aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von TEUR 500 erhöht.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 beträgt TEUR 22.150 (i. Vj. TEUR 22.199). Das Vermögen gliedert sich zu 84,1 % (i. Vj. 89,7 %) in Anlagevermögen sowie zu 15,9 % (i. Vj. 10,3 %) in Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten. Das Anlagevermögen setzt sich dabei wesentlich aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 17.055 (i. Vj. TEUR 16.057) und Finanzanlagen in Höhe von TEUR 1.576 (i. Vj. TEUR 2.061) zusammen. Den Zugängen im Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 2.492 stehen Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.213 gegenüber. Der Rückgang in den Finanzanlagen beruht auf dem Auslaufen diverser laufzeitgebundener Wertpapiere. Eine vollständige Wiederanlage ist bis dato nicht erfolgt, woraus hier eine Erhöhung der liquiden Mittel resultiert.

Unter Einbezug des Jahresüberschusses 2015 in Höhe von TEUR 508 beträgt das Eigenkapital TEUR 15.804 (i. Vj. TEUR 15.276). Mit Hinzurechnung der Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 5.204 (i. Vj. TEUR 4.536), der einen eigenkapitalähnlichen Charakter aufweist, ergibt sich ein Betrag von TEUR 21.008 (i. Vj. TEUR 19.812). Im Berichtsjahr wurde in den Sonderposten ein Investitionszuschuss in Höhe von TEUR 1.000 für die Generalsanierung des DZO und Jugendheim eingestellt.

Den größten Anteil an den übrigen Fremdkapitalpositionen von TEUR 1.141 (i. Vj. TEUR 386) tragen mit TEUR 1.091 (i. Vj. TEUR 325) die Verbindlichkeiten. Hierin sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 618 (i. Vj. TEUR 1) für die erste Kaufpreisrate der im Baugebiet „Donaublick“ in Sinzing verkauften Grundstücke enthalten. Die Rückstellungen belaufen sich auf TEUR 43 (i. Vj. TEUR 54).

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 um TEUR 1.548 auf TEUR 3.072 erhöht. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug 2015 TEUR 889 (i. Vj. TEUR 603). Im investiven Bereich war ein Mittelabfluss von TEUR -360 (i. Vj. Mittelzufluss von TEUR 134) zu verzeichnen (Cashflow aus Investitionstätigkeit). Dies ist insbesondere aus den Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen zurückzuführen. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug in 2015 TEUR 1.019 (i. Vj. TEUR -3). Grund für den positiven Cashflow ist insbesondere die Einzahlung aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen.

Derzeit ergeben sich hinsichtlich der vorhandenen Finanzmittel keine Probleme, den zukünftigen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet zu bezeichnen.

C NACHTRAGSBERICHT

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 eingetreten. Es sind keine Tatbestände bekannt, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage rückwirkend auf das Geschäftsjahr 2015 oder frühere Geschäftsjahre haben werden und die nach Schluss des Geschäftsjahres aufgetreten sind und nicht bereits im Jahresabschluss für das Jahr 2015 berücksichtigt wurden.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

D

Die Chancen und Risiken der Stiftung St. Wolfgang beschränken sich im Wesentlichen auf die Anlage des Vermögens der Körperschaft in Immobilien und Finanzanlagen. Als solches ist die Stiftung St. Wolfgang den Chancen und Risiken des Immobilien- und Kapitalmarktes ausgesetzt.

Die vermieteten Immobilien befinden sich zum großen Teil in gehobener Lage im Regensburger Stadtgebiet. Da die Stiftung St. Wolfgang am weiterhin boomenden Regensburger Wohnungsmarkt tätig ist, kann er von Wertsteigerungen aufgrund des positiven Marktumfeldes profitieren. Die Auswahl der Mieter erfolgt unter Berücksichtigung sozialer Aspekte in einem strukturierten Auswahlprozess. Die verpachteten Immobilien sind in langjährigen Pachtverträgen gebunden. Das Risiko verminderter Erträge aus Mietausfällen und Leerstand wird daher als gering eingeschätzt. Auf der Kostenseite stellen vor allem steigende Erhaltungsaufwendungen, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden, aufgrund strengerer Auflagen, insbesondere für den Erhalt der Bildungshäuser, ein gewichtiges Risiko für die Stiftung St. Wolfgang dar. Zusätzlich kann die nur schwer prognostizierbare Auslastung des Seminarbetriebs zu negativen Abweichungen von der ursprünglichen Kostenplanung führen. Da die Mitarbeiter der Bildungshäuser nach TVöD und nicht nach dem Tarifvertrag für das Hotel- und Gaststättengewerbe vergütet werden, sind die Personalkosten sowie das Risiko von Kostensteigerungen aufgrund hoher Tarifabschlüsse im Gegensatz zu den Wettbewerbern höher einzuschätzen.

Die Wertentwicklung der Finanzanlagen der Stiftung St. Wolfgang ist vor allem von allgemeinen Marktentwicklungen abhängig. Es sind Wertsteigerungen im Bereich der Finanzanlagen möglich. Diesbezügliche Risiken stellen Bonitäts-, Zinsänderungs- und Marktrisiken dar. Unter den Anlageformen befinden sich fest und variabel verzinsliche Wertpapiere hoher und sehr hoher Bonität. Betraglich begrenzt ist die Stiftung St. Wolfgang in einem gemischten Spezialfonds investiert, der von der LIGA Bank unter Risikogesichtspunkten gemanagt wird. Anlageziel ist die reale Kapitalerhaltung bei Erwirtschaftung einer durchschnittlichen Rendite.

Die Entwicklung der Finanzanlagen wird fortlaufend überwacht. Folglich wird das Risiko aus Finanzanlagen als mäßig eingeschätzt. Aufgrund des vorherrschenden Niedrigzinsumfelds besteht das Risiko, keine adäquaten Wiederanlagemöglichkeiten zu finden.

E PROGNOSEBERICHT

In der DVR-Sitzung vom 16. Dezember 2015 wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 bis 2018 genehmigt.

Für das Berichtsjahr 2016 wird insgesamt von steigenden Erträgen, vor allem durch erhöhte Zuschüsse, ausgegangen. Gleichzeitig wird mit erhöhten Aufwendungen, insbesondere verursacht durch steigende Personalaufwendungen infolge weiterer Tarifierhöhungen, gerechnet.

Die Ergebnisplanung für das Jahr 2016 geht von einer Umsatzerwartung von TEUR 2.111 und einem Jahresergebnis von TEUR -447 aus.

Regensburg, den 26. September 2016

Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang



Harald Eifler
Bischöflicher Administrator

BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang, Regensburg

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bischöfliche Klerikalseminarstiftung St. Wolfgang, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Durch Art. 16 Abs. 3 BayStG wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die Erhaltung des Grundstockvermögens und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften (vgl. §§ 238-289 HGB) liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Stiftung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über den erweiterten Prüfungsgegenstand abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und Art. 16 Abs. 3 BayStG unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Anforderungen, die sich aus der Erweiterung des Prüfungsgegenstandes nach Art. 16 Abs. 3 BayStG ergeben, erfüllt wurden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stiftung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für Kapitalgesellschaften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Prüfung der Erhaltung des Grundstockvermögens und der bestimmungsgemäßen Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen nach Art. 16 Abs. 3 BayStG hat keine Einwendungen ergeben.

Regensburg, den 26. September 2016

KPMG Bayerische Treuhandgesellschaft
Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



David
Wirtschaftsprüfer



Stranegger
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber Bischöflicher Stuhl von Regensburg

Kontakt Presse- und Medienabteilung, Niedermünstergasse 1, 93047 Regensburg · Tel.: 0941/591-1061

Fotos Bistum Regensburg

Gestaltung creativconcept werbeagentur gmbH Regensburg