



BESONDERE

KLERIKALSEMINARSTIFTUNG

ST. JAKOB REGENSBURG



Jahresabschluss zum 31.12.2023
und Lagebericht

www.bistum-regensburg.de/finanzkommunikation

 **BISTUM
REGENSBURG**
Finanzkommunikation

JAHRESABSCHLUSS 2023

BESONDERE

KLERIKALSEMINARSTIFTUNG

ST. JAKOB REGENSBURG

INHALT

» Bilanz	04
» Gewinn- und Verlustrechnung	06
» Anhang	07
» Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	16
» Lagebericht	20

BILANZ

AKTIVA

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software	1,00	89,70
	1,00	89,70
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	71.407.733,13	83.147.136,07
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.046,65	228.535,78
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.595.606,34	2.043.921,54
	77.121.386,12	85.419.593,39
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	50,00	50,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	45.656,06	45.656,06
3. Anteile an Sonderfonds	2.869.638,94	2.869.638,94
4. Sonstige Ausleihungen	399.090,22	438.144,04
	3.314.435,22	3.353.489,04
	80.435.822,34	88.773.172,13
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Betriebsstoffe	0,00	37.052,22
	0,00	37.052,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	204.418,56	175.458,10
2. Forderungen gegen nahe stehende Stiftungen und Unternehmen	1.351.119,37	1.788.125,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.068.029,73	102.363,00
	2.623.567,66	2.065.946,29
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
1. Kassenbestand	0,00	8.994,26
2. Guthaben bei Kreditinstituten	5.700.064,98	3.342.973,60
	5.700.064,98	3.351.967,86
	8.323.632,64	5.454.966,37
	88.759.454,98	94.228.138,50

PASSIVA

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Stiftungskapital	20.727.865,00	20.727.865,00
II. Ergebnisvortrag	28.516.044,15	28.446.944,12
	49.243.909,15	49.174.809,12
B. SONDERPOSTEN AUS ZUSCHÜSSEN UND ZUWEISUNGEN ZUR FINANZIERUNG DES SACHANLAGEVERMÖGENS	9.892.131,21	18.893.825,97
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Sonstige Rückstellungen	118.732,00	47.420,05
	118.732,00	47.420,05
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.891.536,92	22.102.633,62
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.664.558,36	653.072,42
3. Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Stiftungen und Unternehmen	167.141,57	362.058,89
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.236.868,76	2.406.978,49
	28.960.105,61	25.524.743,42
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	544.577,01	587.339,94
	88.759.454,98	94.228.138,50

GUV**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023**

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
1. Umsatzerlöse	6.093.709,61	6.734.771,80
2. Sonstige betriebliche Erträge	716.973,55	2.443.580,57
> davon aus der planmäßigen Auflösung des Sonderpostens aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens: EUR 550.402,31 (Vorjahr: EUR 1.239.928,86)		
3. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.565.229,13	-4.221.577,28
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-33.893,29	-549.521,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-79.421,16	-170.768,25
> davon für Altersversorgung: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 43.553,87)		
	-113.314,45	-720.290,16
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.467.706,81	-2.407.047,14
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.170.824,88	-1.475.241,66
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	21.539,84	28.023,50
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.945,15	729,81
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-272.002,88	-281.348,30
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-870,32
11. Ergebnis nach Steuern	284.090,00	100.730,82
12. Sonstige Steuern	-58.624,45	-60.951,12
13. Erhaltene Zuschüsse, Zuwendungen und Spenden	306.934,48	285.963,48
14. Aufwendungen für satzungsmäßige Leistungen	-463.300,00	-500.000,00
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	69.100,03	-174.256,82

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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.

Der Jahresabschluss umfasst Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung und den Anhang. Der Anhang umfasst auch die Entwicklung des Anlagevermögens der Stiftung.

Neben dem Jahresabschluss wurde im Geschäftsjahr 2023 ein Lagebericht aufgestellt (vgl. § 289 HGB).

Die Gewinn und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

II. Bilanzierung und Bewertungsmethoden

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

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs und Bewertungsmethoden maßgebend:

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und das Sachanlagevermögen sind mit Anschaffungs bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger 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.

ANHANG

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 Sonderposten entsprechen den jeweiligen Restbuchwerten der als gefördert klassifizierten Anlagegüter.

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

Die Rückstellung aufgrund bestehender Leibrentenverpflichtungen wird zum Barwert bewertet. Es wird anhand der erwarteten Lebensdauer der Rentenempfänger eine Bewertung unter Berücksichtigung einer laufzeitadäquaten Verzinsung vorgenommen. Dabei wird nach § 253 Abs. 2 HGB der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre verwendet. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt TEUR 0.

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

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



III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Das Gliederungsschema der Bilanz wurde unter Bezugnahme auf § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB um die Posten „Anteile an Sonderfonds“, „Forderungen gegen nahe stehende Stiftungen und Unternehmen“, „Verbindlich-

keiten gegenüber nahe stehenden Stiftungen und Unternehmen“ sowie „Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens ergänzt.

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 den Bischöflichen Stuhl sowie Forderungen gegen nahe stehende Stiftungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Bei den Forderungen gegen nahe stehende Stiftungen und Unternehmen mit TEUR 1.351 (Vorjahr: TEUR 1.788) handelt es sich mit TEUR 794 (Vorjahr: TEUR 1.094) in

erster Linie um Forderungen gegen den Bischöflichen Stuhl von Regensburg im Wesentlichen aus der Abrechnung der Verwaltungskostenumlage. Des Weiteren bestehen Forderungen gegen die FIDES Erneuerbare Energien GmbH (vormals FIDES Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH) im Zusammenhang mit dem Bau eines Blockheizkraftwerkes für das Bauprojekt „Puricellistraße“ in Höhe von TEUR 557 (Vorjahr: TEUR 600).

Eigenkapital

Das Stiftungskapital beträgt unverändert TEUR 20.728.

Zum 1. Januar 2023 beläuft sich das Eigenkapital insgesamt auf TEUR 49.175. Aufgrund des in 2023 erzielten Jahresüberschusses von TEUR 69 erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023 auf TEUR 49.244.

Das Grundstockvermögen wurde nominal erhalten. Da die Ergebnisplanung für die kommenden drei Geschäftsjahre kumuliert ein positives Jahresergebnis vorsieht, ist die Kapitalerhaltung auch zukünftig gewährleistet.

Sonderposten für Investitionszuschüsse

Im Geschäftsjahr wurden planmäßig TEUR 310 und außerplanmäßig TEUR 9.231 aufgelöst. Die außerplanmäßige Auflösung geht auf die Vergabe des Exerzitenhauses Johannisthal im Erbbaurecht an die Diözese Regensburg KdÖR zum 1. Januar 2023 zurück. Außerdem wurden

Zuschüsse in Höhe von TEUR 540 im Zusammenhang mit der Baumaßnahme „Schmauskeller“ in der Bischof-Wittmann-Str. 26 in Regensburg in Sonderposten eingestellt. Die Position beläuft sich damit auf TEUR 9.892 (Vorjahr: TEUR 18.894).

Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Beihilfe	78	0
Abschluss- und Prüfungskosten	15	16
Altersteilzeit	14	18
Leibrentenverpflichtungen	12	11
Urlaub	0	2
	119	47

Im Geschäftsjahr 2023 wurde erstmalig eine Rückstellung für Beihilfe in Höhe von TEUR 78 gebildet.

ANHANG

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamtbetrag 31.12.2023 EUR	Davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr EUR	zwischen einem und fünf Jahre EUR	von mehr als fünf Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.891.536,92	1.768.687,27	5.873.848,74	17.249.000,91
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>22.102.633,62</i>	<i>1.720.539,26</i>	<i>5.754.335,61</i>	<i>14.627.758,75</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.664.558,36	1.664.558,36	0,00	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>653.072,42</i>	<i>653.072,42</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Stiftungen und Unternehmen	167.141,57	167.141,57	0,00	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>362.058,89</i>	<i>362.058,89</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	2.236.868,76	2.236.868,76	0,00	0,00
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>2.406.978,49</i>	<i>2.406.978,49</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Gesamt	28.960.105,61	5.837.255,96	5.873.848,74	17.249.000,91
<i>Vorjahreswerte</i>	<i>25.524.743,42</i>	<i>5.142.649,06</i>	<i>5.754.335,61</i>	<i>14.627.758,75</i>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Buchgrundschulden in Höhe von TEUR 22.923 (Vorjahr: TEUR 20.286) grundpfandrechlich besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Stiftungen und Unternehmen betreffen den Liefer- und Leistungsverkehr.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beläuft sich auf TEUR 544 (Vorjahr: TEUR 587) und beinhaltet im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten im Zusammenhang mit

den Archiv-Räumlichkeiten des Instituts Papst Benedikt XVI. im Priesterseminar St. Wolfgang in Höhe von TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 492).



IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Das Gliederungsschema der Gewinn und Verlustrechnung wurde unter Bezugnahme auf § 265 Abs. 5 Satz 2 HGB um die Posten „Erhaltene Zuschüsse, Zuwendungen und Spenden“ sowie „Aufwendungen für satzungsmäßige Leistungen“ erweitert.

Unter Bezugnahme auf § 265 Abs. 6 HGB wurde die Bezeichnung des Postens „Materialaufwand“ in „Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen“ geändert.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse teilen sich wie folgt auf:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Miet- und Pächterlöse	5.769	5.650
Erbbauszinsen	281	243
Holzverkauf	44	141
Kursgebühren	0	382
Übernachtungsentgelte/Auslagenersatz	0	272
Stromerlöse	0	26
Sonstige	0	21
	6.094	6.735

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten / Verbindlichkeiten	550	1.240
Versicherungsentschädigungen	96	74
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (periodenfremd)	11	838
Erträge aus staatlichen Unterstützungsleistungen	0	173
Weiterverrechnete Löhne und Gehälter	0	40
Nachlässe/Schenkungen/Spenden	0	9
Übrige laufende Erträge	47	67
Übrige periodenfremde Erträge	13	3
	717	2.444

ANHANG

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen teilen sich wie folgt auf:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Verwaltungsaufwendungen	995	1.295
Betriebsaufwendungen	140	180
Periodenfremde Aufwendungen	36	0
	1.171	1.475

V. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.

Mitarbeiter

Die Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob beschäftigt seit 1. Januar 2023 keine eigenen Mitarbeiter mehr. Im Vorjahr wurden durchschnittlich 19 Mitarbeiter beschäftigt.

Ergebnisverwendung

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von EUR 69.100,03 wird zusammen mit dem Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr von EUR 28.446.944,12 auf neue Rechnung vorgetragen.

Organe der Stiftung

Stiftungsvorstand ist der Bischof von Regensburg.

Die Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob wird von der Diözese Regensburg verwaltet. Diese wird derzeit vertreten durch H.H. Generalvikar Dr. Roland Batz. Herrn Erwin Saiko, Diözesanökonom, wurde zur umfassenden Vertretung der Stiftung eine Vollmacht erteilt.

Dem Diözesanvermögensverwaltungsrat gehören folgende Personen an:

- Diözesanbischof Dr. Rudolf Voderholzer, Vorsitzender
- Erwin Saiko, Diözesanökonom, stellv. Vorsitzender (seit 1. Juni 2023)
- Msgr. Dr. Roland Batz, Generalvikar
- H.H. Reinhard Röhrner, Pfarrer (seit 1. Januar 2024)
- Dr. Ludwig Burger, Wirtschaftsprüfer
- Hans Pschorn, stellv. Hauptgeschäftsführer der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz i.R.
- Herbert Ettle, Leiter des Landesamts für Finanzen a.D., Dienststelle Regensburg

Regensburg, den 16. August 2024

Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob

Erwin Saiko
Diözesanökonom



ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31. Dez. 2023 EUR
	1. Jan. 2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
A. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Software	67.800,36	0,00	50.131,24	17.669,12
	67.800,36	0,00	50.131,24	17.669,12
A. SACHANLAGEN				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	120.108.715,65	95.230,09	16.978.342,11	103.225.603,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.617.589,44	15.871,15	1.873.094,26	1.760.366,33
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.043.921,54	3.551.684,80	0,00	5.595.606,34
	125.770.226,63	3.662.786,04	18.851.436,37	110.581.576,30
B. FINANZANLAGEN				
Beteiligungen	50,00	0,00	0,00	50,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	45.656,06	0,00	0,00	45.656,06
Anteile an Sonderfonds	2.869.638,94	0,00	0,00	2.869.638,94
Sonstige Ausleihungen	438.144,04	0,00	39.053,82	399.090,22
	3.353.489,04	0,00	39.053,82	3.314.435,22
	129.191.516,03	3.662.786,04	18.940.621,43	113.913.680,64

1. Jan. 2023 EUR	Kumulierte Abschreibungen		31. Dez. 2023 EUR	Nettobuchwerte	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR		31. Dez. 2023 EUR	31. Dez. 2022 EUR
67.710,66	0,00	50.042,54	17.668,12	1,00	89,70
67.710,66	0,00	50.042,54	17.668,12	1,00	89,70
36.961.579,58	1.432.202,19	6.575.911,27	31.817.870,50	71.407.733,13	83.147.136,07
3.389.053,66	35.504,62	1.782.238,60	1.642.319,68	118.046,65	228.535,78
0,00	0,00	0,00	0,00	5.595.606,34	2.043.921,54
40.350.633,24	1.467.706,81	8.358.149,87	33.460.190,18	77.121.386,12	85.419.593,39
0,00	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00
0,00	0,00	0,00	0,00	45.656,06	45.656,06
0,00	0,00	0,00	0,00	2.869.638,94	2.869.638,94
0,00	0,00	0,00	0,00	399.090,22	438.144,04
0,00	0,00	0,00	0,00	3.314.435,22	3.353.489,04
40.418.343,90	1.467.706,81	8.408.192,41	33.477.858,30	80.435.822,34	88.773.172,13

BESTÄTIGUNGSVERMERK

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob, Regensburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob, Regensburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob, Regensburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Stiftung zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

» vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.



Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Stiftung unabhängig in

Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Diözesanvermögensverwaltungsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 Stiftung vermittelt. Ferner ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stiftung zur Fortführung der Tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Tätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür ver-

antwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Tätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 Diözesanvermögensverwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Stiftung 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 Stiftung 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 Grund-

sätze 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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern,

BESTÄTIGUNGSVERMERK

DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

» gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Stiftung abzugeben.

» beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

» ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Tätigkeit 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 Stiftung zur Fortführung der Tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser 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 Stiftung ihre Tätigkeit 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 Stiftung vermittelt.

» beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Stiftung.

» führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.



Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Erweiterung der Jahresabschlussprüfung aufgrund Art. 14 Abs. 3 Bayerisches Stiftungsgesetz

Wir haben die Erhaltung des Grundstockvermögens am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 weist ein Stiftungskapital von unverändert EUR 20.727.865,00 aus. Das gesamte Eigenkapital der Stiftung mit EUR 49.243.909,15 übersteigt das ausgewiesene Stiftungskapital. Da uns aber weder durch die Satzung noch durch sonstige Unterlagen das Stiftungskapital bzw. Grundstockvermögen der Stiftung belegt werden konnte, können wir letztlich nicht beurteilen, ob das Grundstockvermögen erhalten wurde.

Nach unserer Beurteilung wurden in allen wesentlichen Belangen die Erträge aus dem Stiftungskapital bzw. Grundstockvermögen und zum Verbrauch bestimmte Zuwendungen im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 bestimmungsgemäß verwendet.

Wir haben unsere Prüfung aufgrund von Art. 14 Abs. 3 Bayerisches Stiftungsgesetz durchgeführt. Danach wenden wir als Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards „Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1)“ an. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufs-

satzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist nachfolgend weitergehend beschrieben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile hierzu zu dienen.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Erhaltung des Grundstockvermögens und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er dafür als notwendig erachtet hat.

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob in allen wesentlichen Belangen das Grundstockvermögen am Bilanzstichtag erhalten wurde und die Erträge und die zum Verbrauch bestimmten Zuwendungen bestimmungsgemäß verwendet wurden, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile in Bezug auf die Erhaltung des Grundstockvermögens und die bestimmungsgemäße Verwendung seiner Erträge und zum Verbrauch bestimmter Zuwendungen beinhaltet. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Deggendorf, 16. August 2024

Dr. Kittl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Karl Schröder
Wirtschaftsprüfer

gez. Florian Dilger
Wirtschaftsprüfer

LAGEBERICHT

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. Grundlagen der Stiftung

1. Organisatorische Struktur

Die Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob (St. Jakob) ist eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts und selbstständiger kirchlicher Rechtsträger mit Sitz in Regensburg.

Die Klerikalseminarstiftung St. Jakob wird durch den Bischof von Regensburg vertreten und von der Diözese Regensburg verwaltet. Diese wird derzeit vertreten durch H.H. Generalvikar Dr. Roland Batz. Herr Erwin Saiko, Diözesanökonom, wurde zur umfassenden Vertretung der

Stiftung eine Vollmacht erteilt. Die Diözese Regensburg übernimmt für die Klerikalseminarstiftung St. Jakob

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

Die Klerikalseminarstiftung St. Jakob beinhaltet neben dem Abrechnungskreis St. Jakob Verwaltung die Abrechnungskreise Exerzitienhaus Johannisthal, Kraftwerk Johannisthal und Klosterladen Johannisthal.

2. Ziele und Strategien

Zweck der Klerikalseminarstiftung St. Jakob 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 ggf. aus Zuschüssen durch die Diözese Regensburg sowie aus Zuschüssen und Zuwendungen Dritter.

Um die satzungsmäßige Zwecksetzung der Stiftung St. Jakob umzusetzen, wird insbesondere das Gebäude am Bismarckplatz 2 in Regensburg, in dem das Priesterseminar St. Wolfgang beheimatet ist, unterhalten und der Betrieb des Priesterseminars unterstützt. Zum 31. Dezember 2023 befanden sich 18 (Vorjahr: 17) Priesteramtskandidaten in der Studienphase. Darüber hinaus waren 6 (Vorjahr: 3) Seminaristen in der pastoralen Ausbildungsphase.

3. Steuerungssystem

Der Diözesanvermögensverwaltungsrat (DVR) ist das dem Diözesanbischof gemäß CIC beigeordnete Gremium, das für den Bereich Bischöflicher Stuhl und Bischöfliche Stiftungen zuständig ist.

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 vier ordentlichen Sitzungen sowie zwei außerordentlichen Sitzungen zusammen.

Der DVR führt seine Geschäfte gemäß dem Statut in der Fassung vom 1. Januar 2023.

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

Im Vordergrund steht die Unterhaltung des Gebäudes am Bismarckplatz 2 in Regensburg, in dem das Priesterseminar St. Wolfgang beheimatet ist sowie die Unterstüt-

zung des Betriebs des Priesterseminars. Die Wohnungsbewirtschaftung dient als Einnahmequelle und stellt der Bevölkerung sicheren Wohnraum zu kalkulierbaren Mieten zur Verfügung.

Die Steuerung der Klerikalseminarstiftung St. Jakob erfolgt im Wesentlichen nach den Umsatzerlösen, die sich größtenteils aus Mieten und Gewerbepachten sowie Erbbauzinsen zusammensetzen. Unter Einbeziehung

der Kostenplanung, insbesondere der weniger volatilen Kosten für Personal, Instandhaltung und Abschreibungen, soll somit mindestens ein ausgeglichenes Jahresergebnis erzielt werden.



B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2023 kalenderbereinigt um 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken, so die Präsidentin des Statistischen Bundesamtes, Dr. Ruth Brand. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona Jahr 2020 nicht weiter fort. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend hierfür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des produzierenden Gewerbes ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen

bemerkbar. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 %. Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %) und die Unternehmensdienstleister (+0,3 %) konnten ebenfalls leicht zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Auf der Nachfrageseite nahmen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8 % gegenüber dem Vorjahr ab und entfernten sich damit wieder vom Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-1,5 %). Dies dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die Erhöhung des Verbraucherpreisindex belief sich im Jahresdurchschnitt 2023 auf 5,9 % (i. Vj. 6,9 %).

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern.

LAGEBERICHT

Die Bauinvestitionen sanken Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Positive Signale kamen lediglich vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde dagegen preisbereinigt deutlich mehr investiert als im Jahr 2022 (+3,0 %). Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Im Jahresdurchschnitt 2023 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,61 Mio. Arbeitslose, 7,9 % mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote belief sich damit auf durchschnittlich 5,7 % (i. Vj. 5,3 %).

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland 294.400 Wohnungen fertiggestellt. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, waren das 0,3 % oder 900 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Damit hat sich die Zahl fertiggestellter Wohnungen seit dem Jahr 2021 kaum verändert (2021: 293.400; 2022: 295.300). Zuvor war die Zahl neuer Wohnungen von 159.800 im Jahr 2010 bis auf 306.400 Wohnungen im Jahr 2020 gestiegen. In den Zahlen sind sowohl die Baufertigstellungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten sowie Wohnungen in Wohn und Nichtwohngebäuden. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen fiel im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 26,7 % auf 259.600 und war damit deutlich geringer als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Dadurch ging die als Bauüberhang bezeichnete Zahl bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen im Vorjahresvergleich erstmals seit dem Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr zurück und zwar um 58.100 auf 826.800 Wohnungen zum Jahresende 2023. Davon befanden sich

390.900 Wohnungen bereits im Bau (214.500 waren „unter Dach“ bzw. im Rohbau fertiggestellt). Der bisher höchste Bauüberhang wurde im Jahr 1995 mit 928.500 Wohnungen gemessen.

Das letzte verfügbare Städteranking im Zukunftsatlas 2022 der prognos AG sieht die Stadt Regensburg auf Platz 17 der Rangliste aller 400 Kreise und kreisfreien

Städte. Dies entspricht einer Verbesserung um zwei Plätze im Vergleich zum letzten Städteranking aus dem Jahr 2019. Zurückgefallen ist man insbesondere in den Kategorien Dynamik sowie Wohlstand und soziale Lage. Verbessert hat sich die Stadt Regensburg im Wesentlichen in der Kategorie Stärke, die den IST Zustand anhand von 29 Indikatoren wie beispielsweise Arbeitsplatzdichte oder BIP je Beschäftigten wiedergibt. Für Regensburg spricht vor allem die sehr positive demografische Entwicklung und der robuste Arbeitsmarkt.

Die Stadt Regensburg hat den neuen Mietspiegel 2024 veröffentlicht, der seit 1. Februar 2024 gültig ist. Danach beträgt die durchschnittliche Nettomiete in der Stadt Regensburg EUR 9,73 pro Quadratmeter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen. Somit hat sich diese gegenüber der letzten Datenerhebung aus dem Jahr 2022 um 0,8 % verringert. Altstadt Wohnungen, also Wohnungen, die in einem Radius von bis zu einem Kilometer um die Neupfarrkirche liegen, kosten 11,0 % mehr als eine Durchschnittswohnung in Regensburg.

2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Umsatzerlöse deutlich um TEUR 641 auf TEUR 6.094 verringert. Dies ist insbesondere auf den Übergang des Betriebs des Exerzitenhauses Johannisthal zum 1. Januar 2023 auf die Diözese Regensburg zurückzuführen, weshalb die Erlöse aus Kursgebühren und Übernachtungsentgelten entfallen sind. Die geplanten Umsatzerlöse von TEUR 6.102 wurden um TEUR 8 leicht unterschritten.

Die Klerikalseminarstiftung St. Jakob hat in 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 69 (i. Vj. Jahresfehl-

betrag von TEUR 174) erzielt. Das in der Wirtschaftsplannung 2023 vorgesehene positive Jahresergebnis von TEUR 2.141 wurde damit nicht erreicht. Allerdings ist in dem geplanten Jahresergebnis ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 2.166 aus dem Verkauf einer Immobilie in Regensburg enthalten, der nicht vollzogen wurde. Ohne Berücksichtigung dieses Verkaufs hätte das geplante Jahresergebnis TEUR-25 betragen, welches somit um TEUR 94 übertroffen wurde.

3. Lage

Ertragslage

Die Klerikalseminarstiftung St. Jakob erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von TEUR 174). Das Jahresergebnis 2023 beinhaltet sonstige Steuern von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 61), erhaltene Zuschüsse, Zuwendungen und Spenden in Höhe von TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 286) sowie Aufwendungen für satzungsmäßige Leistungen von TEUR 463 (Vorjahr: TEUR 500).

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 6.094 (Vorjahr: TEUR 6.735) sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 641 zurückgegangen. Dieser Rückgang ist insbesondere auf den Übergang des Betriebs des Exerzitenhauses Johannisthal zum 1. Januar 2023 auf die Diözese Regensburg zurückzuführen, weshalb die Erlöse aus Kursgebühren und Übernachtungsentgelten entfallen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich um TEUR 1.727 auf TEUR 717 gegenüber dem Vorjahr vermindert. Durch die Übertragung des Exerzitenhauses Johannisthal auf die Diözese hat sich die planmäßige Auflösung des Sonderpostens von TEUR 1.240 auf TEUR 550 reduziert. Darüber hinaus ist auch bei den Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens ein Rückgang um TEUR 827 auf TEUR 11 zu verzeichnen. Im Vorjahr war hier

u. a. ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 517 aus dem Verkauf einer Immobilie in Eggenfelden enthalten.

Die Position Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen hat sich um TEUR 657 auf TEUR 3.565 (Vorjahr: TEUR 4.222) reduziert. Darin enthalten sind vor allem Aufwendungen für Reparaturen, Instandhaltung und Modernisierung (TEUR 2.377; Vorjahr: TEUR 2.531), Strom und Heizkosten (TEUR 589; Vorjahr: TEUR 922) sowie Aufwendungen für die Gebäudebewirtschaftung (TEUR 476; Vorjahr: TEUR 436).

Die Personalaufwendungen sind im Berichtsjahr um TEUR 607 auf TEUR 113 zurückgegangen. Die Klerikalseminarstiftung St. Jakob beschäftigt seit 1. Januar 2023 keine eigenen Mitarbeiter mehr. Im Vorjahr waren durchschnittlich 19 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände haben sich im Berichtsjahr um TEUR 939 auf TEUR 1.468 vermindert. Der Rückgang resultiert aus dem zum 1. Januar 2023 geschlossenen Erbbaurechtsvertrag zwischen der Klerikalseminarstiftung St. Jakob und der Diözese Regensburg über das Exerzitenhaus Johannisthal, wodurch die Gebäude auf die Diözese

LAGEBERICHT

Regensburg übertragen wurden und somit nicht mehr bei der Stiftung abgeschrieben werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um TEUR 304 auf TEUR 1.171 zurückgegangen. Dieser Rückgang beruht nahezu vollständig auf den Verwaltungsaufwendungen, die sich im Geschäftsjahr um TEUR 300 (TEUR 995: Vorjahr: TEUR 1.295) verringert haben.

Die erhaltenen Zuschüsse, Zuwendungen und Spenden in Höhe von TEUR 307 (Vorjahr: TEUR 286) resultieren in erster Linie aus erhaltenen Zuschüssen von der Diözese Regensburg für den Betrieb des Priesterseminars St. Wolfgang.

Die Aufwendungen für satzungsmäßige Leistungen haben sich um TEUR 37 auf TEUR 463 vermindert (Vorjahr: TEUR 500). Diese betreffen zum überwiegenden Teil Zuschüsse für den Betrieb des Priesterseminars St. Wolfgang.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 beträgt TEUR 88.759 (Vorjahr: TEUR 94.228). Das Vermögen gliedert sich zu 90,6 % (Vorjahr: 94,2 %) in Anlagevermögen sowie zu 9,4 % (Vorjahr: 5,8 %) in Umlaufvermögen. Das Anlagevermögen setzt sich dabei wesentlich aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 77.121 (Vorjahr: TEUR 85.420) und Finanzanlagen in Höhe von TEUR 3.314 (Vorjahr: TEUR 3.353) zusammen.

Unter Einbezug des Jahresüberschusses 2023 in Höhe von TEUR 69 beträgt das Eigenkapital TEUR 49.244 (Vorjahr: TEUR 49.175). Unter Hinzurechnung der Sonderposten aus Zuschüssen und Zuweisungen zur Finanzierung des Sachanlagevermögens in Höhe von TEUR 9.892 (Vorjahr: TEUR 18.894), der einen eigenkapitalähnlichen Charakter aufweist, ergibt sich ein Betrag von TEUR 59.136 (Vorjahr: TEUR 68.069).

Der Rückgang der Sachanlagen um TEUR 8.299 auf TEUR 77.121 ist auf die Abschreibungen auf Sachanlagen in

Höhe von TEUR 1.468 und insbesondere Abgänge im Zusammenhang mit dem mit der Diözese Regensburg zum 1. Januar 2023 geschlossenen Erbbaurechtsvertrag über das Exerzitienhaus Johannisthal in Höhe von TEUR 10.494 zurückzuführen, denen Anlagenzugänge in Höhe von TEUR 3.663 gegenüberstehen. Hiervon betreffen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von TEUR 3.552 die Baumaßnahme „Schmauskeller“ in der Bischof Wittmann Straße in Regensburg, die im Herbst 2024 abgeschlossen werden soll.

Die Fremdkapitalpositionen belaufen sich auf TEUR 29.623 (Vorjahr: TEUR 26.159). Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 2.789 auf TEUR 24.892 (Vorjahr: TEUR 22.103) beruht im Wesentlichen auf der Baumaßnahme „Schmauskeller“, die fast vollständig fremdfinanziert wurde. Außerdem wurde erstmalig eine Rückstellung für Beihilfe in Höhe von TEUR 78 gebildet. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten mit TEUR 544 (Vorjahr: TEUR 587) betrifft in erster Linie vorausbezahlte Mieten für das für das erweiterte Archiv des Instituts Papst Benedikt XVI. im Bismarckplatz 2 in Regensburg.

Finanzlage

Der Bestand an liquiden Mitteln hat sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um TEUR 2.348 auf TEUR 5.700 erhöht. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug 2023 TEUR 1.580 (Vorjahr: TEUR 404). Im investiven Bereich war ein Mittelabfluss von TEUR 1.749 (Vorjahr: Mittelabfluss von TEUR 173) zu verzeichnen (Cashflow aus Investitionstätigkeit). Der

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug in 2023 TEUR 2.517 (Vorjahr: TEUR 96).

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



C. Chancen und Risikobericht

1. Branchenrisiken

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

Die vermieteten Immobilien befinden sich zum großen Teil in gehobener Lage im Regensburger Stadtgebiet. Die Stiftung St. Jakob kann daher von Wertsteigerungen bei einem positiven Marktumfeld 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 Cash-flow finanziert werden aufgrund strengerer Auflagen ein gewichtiges Risiko für die Stiftung St. Jakob dar.

2. Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Wertentwicklung der Finanzanlagen der Stiftung St. Jakob 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. Jakob 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. Die deutlichen Leitzinserhöhun-

gen der EZB ab der zweiten Jahreshälfte 2022 haben zu stark fallenden Rentenkursen geführt, die sich im Laufe des Geschäftsjahres 2023 wieder leicht erholt haben.

Da laufzeitgebundene Wertpapiere stets bis zum Laufzeitende gehalten werden, wirken sich die Kursrückgänge nicht auf die Bilanz der Stiftung aus. Stattdessen sind inzwischen Wiederanlagen zu deutlich höheren Zinsen als in den Vorjahren möglich. Derivative Finanzinstrumente existieren derzeit keine.

Bankverbindlichkeiten der Stiftung St. Jakob sind regelmäßig langfristig ausgelegt, wobei stets feste Zinsen vereinbart wurden und diese generell Objektfinanzierungen betreffen. Zinsänderungen haben daher kaum Auswirkungen.



LAGEBERICHT

D. Prognosebericht

In der DVR Sitzung am 13. Dezember 2023 wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 genehmigt.

Die Ergebnisplanung geht für das Berichtsjahr 2024 von einer Umsatzerwartung in Höhe von TEUR 6.529 und einem positiven Jahresergebnis von TEUR 1.158 aus. Der Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr

geht im Wesentlichen auf die geplante Fertigstellung der Baumaßnahme „Schmauskeller“ im Laufe des Jahres 2024 zurück. Das Jahresergebnis wird durch den geplanten Verkauf einer Immobilie in Regensburg mit einem voraussichtlichen Buchgewinn von TEUR 921 positiv beeinflusst.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die verwendeten Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen aus Finanzanlagen in Form von festverzinslichen Wertpapieren und Fondsanteilen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Besonderen Klerikalseminarstiftung St. Jakob ist die Sicherung des

Stiftungszwecks. Dabei sollen finanzielle Risiken jeglicher Art vermieden oder weitestgehend reduziert werden. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt die Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob eine konservative Risikopolitik unter Beachtung der geltenden Anlagerichtlinie.

Regensburg, den 16. August 2024

Besondere Klerikalseminarstiftung St. Jakob

Erwin Saiko
Diözesanökonom





BESONDERE

KLERIKALSEMINARSTIFTUNG

ST. JAKOB REGENSBURG

IMPRESSUM

Herausgeber: Besondere Klerikal-
seminarstiftung St. Jakob Regensburg

Kontakt: Presse- und Medienabteilung
Niedermünstergasse 1
93047 Regensburg
Tel. 0941/597-1061

Foto: Uwe Moosburger

Gestaltung: justlandPLUS GmbH, Bogen



**BISTUM
REGENSBURG**
Finanzkommunikation