

Grußwort	4
Blickpunkt	6
Mieterbefragung, Zukunftsworkshop, Investitionsprogramm	6
„Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt“: Geschäftsführer im Interview	8
Unternehmensdaten	11
Baubetreuung	12
KiTA-Zentrum St. Simpert	12
Kirchenstiftung St. Joseph aus Tutzing	14
Bautätigkeit	16
12 Bauprojekte des St. Ulrichswerks	16
Bericht des Aufsichtsrats	24
Lagebericht	24
Handelsbilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	40

„Die Aufgabe ist aktueller denn je“

Genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für Dr. Klaus Donaubauer, den Aufsichtsratsvorsitzenden des St. Ulrichswerks, eine vordringliche Aufgabe. Dazu verweist er auf das umfangreiche Neubauprogramm der Diözese.



Dr. Klaus Donaubauer

Herr Dr. Donaubauer, warum betätigt sich die Kirche im Wohnungsbau?

Die Wurzeln des kirchlichen Wohnungsbaus gehen zurück in die Zeit nach dem 2. Weltkrieg, in der nach den Zerstörungen tausende Menschen buchstäblich kein festes Dach über dem Kopf hatten. In diesen Jahren wurden in den deutschen Bistümern eigene Wohnungsbaugesellschaften gegründet, so auch das St. Ulrichswerk. Sie haben zusammen mit den Kommunen viel für den Wiederaufbau geleistet.



Ist diese Aufgabe nach 70 Jahren noch aktuell?

Sie ist aktueller denn je. Zwar gibt es in unserem Land längst einen flächendeckenden Wohnungsbestand. Das Problem ist aber, gerade in Regionen mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Wie ist das St. Ulrichswerk hier positioniert?

Als kirchliches Unternehmen besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Diözese und anderen kirchlichen Rechtsträgern. Gemeinsames Ziel ist es, Wohnraum im mittleren und auch unteren Mietsegment zu schaffen bzw. zu erhalten. Das St. Ulrichswerk tut viel, um seine gewachsenen Bestände nachhaltig zu modernisieren. Dies erfordert in diesem und den nächsten Jahren eine zweistellige Millionensumme, die das Unternehmen aufgrund seiner sehr soliden Eigenkapitalbasis aufbringen kann. Die Diözese hat aufgrund des erfreulichen Kirchensteueraufkommens der vergangenen zehn Jahre 2014 ein umfangreiches Neubauprogramm aufgelegt.



Wo wird investiert?

Die Diözese investiert mittelfristig an verschiedenen Standorten im Bistum Augsburg über 150 Mio. €. Einige Objekte, etwa in Landsberg am Lech, konnten bereits fertiggestellt werden. Hierzu gehören auch Wohnungen für behinderte Menschen, die die Diözese errichtet und zu günstigen Mieten kirchlich-sozialen Einrichtungen zur Verfügung stellt. Das St. Ulrichswerk ist dabei ein wichtiger Partner bei der Baubetreuung und der anschließenden Wohnungsverwaltung.

Wie schaffen es das St. Ulrichswerk und seine Gesellschafter, günstige Mieten und Wirtschaftlichkeit zu verbinden?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Sein Stellenwert findet auch in der katholischen Soziallehre Niederschlag. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen heißt, Solidarität mit denen zu üben, die am freien Markt nicht ausreichend berücksichtigt werden. Ohne eine angemessene Wirtschaftlichkeit ist dieses Ziel freilich nicht nachhaltig zu erreichen. So bedienen sich auch kirchliche Investoren wie das

St. Ulrichswerk öffentlicher Förderprogramme und müssen auf kostenbewusste Bauausführung achten – schwer genug in der heutigen Baukonjunktur. Entscheidend ist, dass die soziale Zielsetzung und die Gemeinwohlorientierung höherrangig ist als die Erreichung anspruchsvoller Renditeziele.

Das St. Ulrichswerk wird im Jahr 2019 erstmals eine systematische Mieterbefragung durchführen – mit welcher Zielsetzung?

Auch das St. Ulrichswerk kann am Markt nur bestehen, wenn sein Wohnungsangebot attraktiv ist. Die Geschäftsführung geht einen wichtigen und richtigen Schritt auf seine Mieter zu, wenn sie sich um ihre Wünsche und die Zufriedenheit in dieser engagierten Weise kümmert. Freilich geht es dem St. Ulrichswerk und seinem Gesellschafter nicht lediglich darum, „Schöner Wohnen“ anzubieten. Das tun auch andere. Es geht um würdiges Wohnen zu fairem Preis und in ansprechender Wohnqualität. Dies ist eine gute Voraussetzung für funktionierende Wohnquartiere und kann damit zum gesellschaftlichen Zusammenhalt beitragen.

Erstmals werden die Mieter befragt



So sieht die Titelseite der Mieterbefragung aus.

Erstmals wird das St. Ulrichswerk seine Mieter ausgiebig befragen. Dazu wurde zum Jahresende ein vierseitiger Fragenkatalog erstellt, der 2019 an über 3.000 Mieter verschickt und ausgewertet wird.

Abgefragt werden insgesamt 24 Themenbereiche. Wie zufrieden sind die Mieter mit ihrer Wohnung? Würden sie das St. Ulrichswerk und ihre Wohnanlage weiterempfehlen? Wo gibt es Verbesserungsmöglichkeiten? Klappt die Schadensmeldung? Die Ergebnisse werden mit Spannung erwartet. Davon verspricht sich das St. Ulrichswerk wichtige Erkenntnisse, wie die Mieter beispielsweise den Wohnungsbestand und den Service der Hausverwaltung beurteilen.

Bei der anonymen Befragung arbeitet das St. Ulrichswerk mit der AktivBo GmbH aus Hamburg zusammen. Die Firma unterstützt seit 1991 über 250 Immobilien- und Wohnungsunternehmen in Deutschland, Skandinavien und Österreich dabei, ihre Bestände kunden- und serviceorientierter zu verwalten.

Workshop: Für die Zukunft gerüstet

„Solange besser möglich ist, ist gut nicht genug.“ Getreu dem Motto des legendären Fußballtrainers Dettmar Cramer überprüft das St. Ulrichswerk seine Prozesse, die Qualität der Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Mietern. Wie lässt sich der Geschäftserfolg sichern? Wo können wir unsere Partner noch unterstützen? Fühlen sich die Mieter gut aufgehoben?

Ende 2017 startete der Zukunftsworkshop unter der Leitung von Manuela Nadler, Hausverwalterin beim St. Ulrichswerk. Kommendes Jahr wird der Abschlussbericht vorliegen.

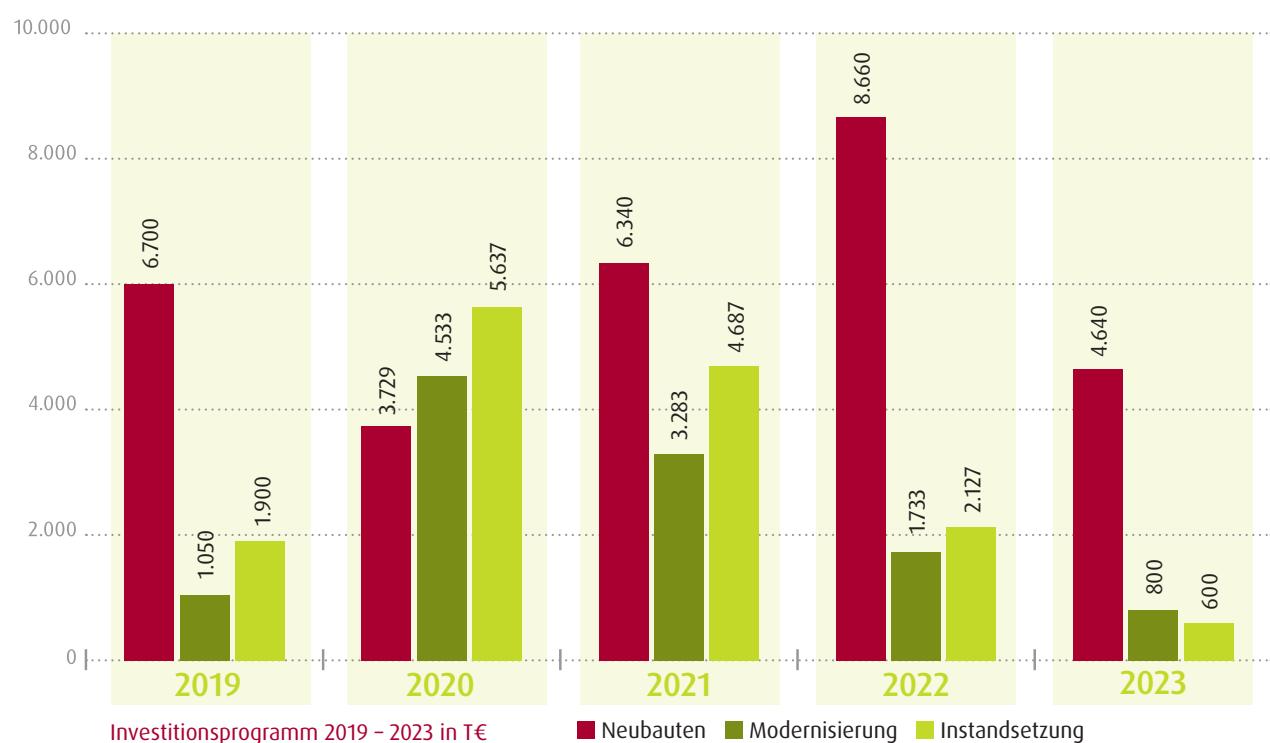
Bei den regelmäßigen Workshops sind alle Abteilungen und Führungskräfte vertreten. Dazu werden in kleineren Gruppen – je nach Themenschwerpunkt – Mieter, Auftraggeber oder Auftragnehmer befragt. In diesen Runden wird angeregt diskutiert. Alles mit dem Ziel: Das St. Ulrichswerk will noch besser werden und für die Zukunft optimal gerüstet sein.



Beim Zukunftsworkshop wird unter der Leitung von Manuela Nadler (zweite von rechts) angeregt diskutiert.

Wohnungsbauoffensive gestartet

Bis 2023 will das St. Ulrichswerk rund 170 neue Wohnungen bauen. Das Investitionsprogramm sieht rund 55 Mio. € für Neubau, Modernisierung und Instandsetzung vor. Es ist die bislang größte Wohnungsbauoffensive des St. Ulrichswerks. Die roten Balken belegen den jährlichen Umfang der Neubauten eindrucksvoll.





Richard Metz (links) und Rudolf Mitterhuber erläutern im Interview die Herausforderungen des St. Ulrichswerks.

„Bei uns steht der Mensch im Mittelpunkt“

Die Lage auf dem angespannten Wohnungsmarkt beschäftigt Rudolf Mitterhuber und Richard Metz intensiv. Die beiden Geschäftsführer des St. Ulrichswerks sehen die Bereitstellung von Wohnraum als soziale Aufgabe.



Als das St. Ulrichswerk 1952 gegründet wurde, lautete das Hauptziel: Schaffung von Wohnraum. Geht es zurück zu den Ursprüngen?

Metz: Die jetzige Lage erinnert tatsächlich stark an die Ursprünge des Unternehmens. Aufgrund der Entwicklungen bei den Immobilienpreisen und des fehlenden Wohnraums stellt sich die soziale Frage immer dringlicher. Darum werden wir verstärkt aktiv, um ein zusätzliches Angebot an Wohnraum anbieten zu können.

Mitterhuber: In den vergangenen Jahren waren wir im Bereich Neubau nicht so stark engagiert. Wir haben viel Geld in den Bestand investiert, um ältere Wohnungen zu modernisieren. Jetzt konzentrieren wir uns mehr auf den Neubau.

Das St. Ulrichswerk will bis 2023 rund 170 neue Wohnungen bauen. Was ist der Grund?

Mitterhuber: Der Wohnungsbau ist für uns vorrangig eine soziale Aufgabe. Wir bauen für Familien und Senioren. Die durchschnittliche Nettomiete liegt bei unseren rund 1.350 Bestandswohnungen bei 5,84 €. Wir bieten also den Menschen ein gutes und sicheres Zuhause zu fairen Preisen. Genau so steht es in den Grundsätzen unserer Unternehmenspolitik.

Metz: Mit den Wohnungen, die wir selbst bauen, leisten wir unseren Beitrag. Dazu kommen die Projekte, die wir für unsere Kunden wie zum Beispiel Kirchenstiftungen und andere kirchliche Rechtsträger betreuen. Derzeit sind es rund 500 Wohnungen, die sich in verschiedenen Projektstufen befinden. Unseren Kunden bieten wir eine umfassende Dienstleistung an: von der Projektentwicklung über die Baubetreuung bis zur Immobilienverwaltung. Und das nicht nur für den Bereich Wohnungsbau. Wir betreuen Schulen, Kindergärten und gewerbliche Bauten. Wichtige Säulen der Zusammenarbeit sind Vertrauen, Sicherheit, Verlässlichkeit und Werthal-tigkeit.

Kann das St. Ulrichswerk in Zeiten des Baubooms günstig bauen und vermieten?

Mitterhuber: Wir haben den Vorteil, oft über eigene Grundstücke zu verfügen oder können Grundstücke aus den kirchlichen Bereichen nutzen. Damit schlägt dieser Posten schon mal nicht so an. Außerdem setzen wir den Fokus auf eine funktionale Architektur. Trotzdem wird es immer schwieriger. Die Baupreise steigen und die gesetzlichen Auflagen verteuernd das Bauen immer noch mehr. Wir setzen bewusst vermehrt Fremdkapital und öffentliche Fördermittel ein, um möglichst viel bewegen zu können. Wir wollen für die Menschen bezahlbaren Wohnraum schaffen, notfalls zulasten der Rendite.

Metz: Ohne diesen sozialen Auftrag würden wir uns in der jetzigen Hochphase nicht so stark auf dem Wohnungsmarkt engagieren. Ein antizyklisches Verhalten wäre prinzipiell sinnvoller, doch momentan gibt es für uns keine Alternative.

Wird sich an der Ausrichtung Ihres Eigenbestands etwas ändern?

Metz: Unser Immobilienportfolio ist folgendermaßen ausgerichtet: 30 % Wohnungen im günstigsten, 50 % im moderaten, also etwas unter der ortsüblichen Miete, und 20 % im gehobenen Segment. Das gilt unverändert.

Mitterhuber: Wir haben derzeit rund 1.350 Wohnungen im eigenen Bestand, werden noch etwas wachsen und unser Portfolio arrondieren. Von weit verstreut liegenden kleinen Einzelobjekten werden wir uns trennen, um verstärkt in Ballungsgebiete zu investieren. So können wir noch mehr für die Menschen erreichen.

Zählt dazu das Augsburger Wolframviertel?

Metz: Ja, das ist ein gutes Beispiel. Hier besitzen wir rund 300 Wohnungen. Ein Drittel bleibt erhalten. Viele Mieter sind mit einfachen Standards zufrieden und könnten sich eine modernere Wohnung nicht leisten. Zwei Drittel werden abgerissen und neu gebaut. Als wir den Mietern unsere Pläne vorgestellt haben, war bei etlichen die Betroffenheit zunächst groß. Wir bemühen uns in jedem Einzelfall um eine adäquate Lösung.

Wie kann das aussehen?

Mitterhuber: Es ist doch klar, wenn dort zum Beispiel ein betagtes Ehepaar seit Jahrzehnten wohnt, dass wir alles tun, um ihm den Umzug so erträglich wie möglich zu gestalten. Wir suchen eine Ersatzwohnung, engagieren eine Umzugsfirma und versuchen, die Belastung beim Mieter so gering wie möglich zu halten.



Rudolf Mitterhuber

Wird man als kirchliches Unternehmen besonders kritisch beäugt?

Metz: An uns werden sicherlich entsprechende Erwartungen geknüpft. Da kann selbst eine kleine und längst überfällige Mieterhöhung für Verärgerung sorgen. Aber genau solche Dinge versuchen wir gut zu vermitteln. Wir suchen bewusst das persönliche Gespräch und versuchen, gemeinsam Lösungen zu finden, wenn die Bereitschaft hierzu besteht.

Mitterhuber: Aber auch beim St. Ulrichswerk gibt es Grenzen. Nur wenn wir wirtschaftlich arbeiten, können wir Gutes tun. Aber wir tun unser Möglichstes, wie zum Beispiel im Wolframviertel. Da könnte man bei einem Verkauf der neugebauten Wohnungen sicher 5.000 bis 6.000 € pro Quadratmeter erzielen. Wir schaffen preisgünstige Wohnungen (Einkommensorientierte Förderung, EOF), damit sich möglichst viele Menschen und die jetzigen Mieter die neuen Wohnungen auch leisten können.



Richard Metz

Arbeitet das St. Ulrichswerk aufgrund des Baubooms am Limit?

Mitterhuber: Wir arbeiten mit Hochdruck und sind in der Tat an einer Grenze angelangt. Das Erfreuliche: Die Mitarbeiter ziehen voll mit. Sie wollen etwas bewegen. Und sie sehen die Notwendigkeit, dass wir in der jetzigen Phase am Immobilienmarkt besonders stark gefordert sind.

Als Geschäftsführer könnten Sie viel besser dastehen, wenn Sie auf eine maximale Rendite abzielen. Beneiden Sie Manager aus Immobilienkonzernen?

Mitterhuber: Überhaupt nicht. Wir sind sehr glücklich, dass wir so arbeiten können. Unsere Kunden sind zufrieden und die Mieter ebenfalls. Mehr kann man sich nicht wünschen.

Unternehmensdaten

Gründung am 22.12.1952

Eintrag ins Handelsregister unter HRB Nr. 6211 am 11.03.1953

Satzungsneufassung am 16.08.1994

Das Unternehmen ist Rechtsnachfolgerin der gem. Gesellschafterbeschluss vom 22.02.1960 aufgelösten Vereine „Christenvolk baut auf“ und „Christliche Wohnungshilfe“.

Mit der Satzungsneufassung vom 16.08.1994 wurde die Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft St. Ulrich mbH mit der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH verschmolzen.

Satzungsneufassung am 29.07.2008

Mit der Satzungsneufassung vom 29.07.2008 wurde das Stammkapital auf € 1.535.000,00 erhöht und der Unternehmensgegenstand geändert.

Unternehmenssitz

86152 Augsburg, Jesuitengasse 21

Gesellschafter

Bischöflicher Stuhl der Diözese Augsburg, alleiniger Gesellschafter

Stammkapital

€ 1.535.000,00

Kapitalrücklage

€ 1.482.583,76

Tochtergesellschaft

Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg

Aufsichtsrat

Dr. Klaus Donaubauer

Bischöflicher Finanzdirektor, Diedorf-Anhausen
(Vorsitzender)

Dr. Thomas Weckbach

Rechtsanwalt, Augsburg (Stv. Vorsitzender)

Weihbischof em. Josef Grünwald

Augsburg

Prälat Peter C. Manz, Domkapitular i. R.

Augsburg

Michael Mäser

Dipl.-Betriebswirt (FH), Elchingen

Geschäftsleitung

Rudolf Mitterhuber

Aindling (Alleinvertretungsberechtigter)

Richard Metz

Kaufbeuren (Alleinvertretungsberechtigter)

Mitgliedschaften

KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V., Berlin

Katholischer Wohnungs- und Siedlungsdienst in Bayern e.V., München

AdW Schwaben Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen, Augsburg

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf

Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e.V., Augsburg

VdW Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München (zugleich Prüfungsverband)

Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg

Beteiligungen

LIGA Bank eG, Regensburg

Münchener Hypothekenbank eG, München

Sparda-Bank Nürnberg eG, Nürnberg

Günter Groll vom KiTA-Zentrum
St. Simpert koordiniert derzeit
25 Bauprojekte.

Groll: Das geht nur mit einem starken Partner

Die Stiftung KiTA-Zentrum St. Simpert unter der Trägerschaft der Diözese Augsburg unterstützt die katholischen Kindertageseinrichtungen. Bei Bauvorhaben setzt sie auf einen kompetenten Partner: das St. Ulrichswerk. Aus gutem Grund.

Günter Groll, dem Vorstandsvorsitzenden der katholischen Stiftung KiTA-Zentrum St. Simpert, und seinen 80 Mitarbeitern geht die Arbeit so schnell nicht aus. Für alle 428 katholischen Kindertageseinrichtungen im Bistum Augsburg fungiert die Stiftung als „Kompetenzzentrum“, wie Groll die Aufgabe mit einem Wort zusammenfasst.

Das Spektrum reicht von der Buchhaltung bis zur Personalentwicklung der über 7.000 Angestellten in den Kitas. Neben diesen sogenannten Beistandsleistungen wird eine noch weitreichendere Zusammenarbeit immer stärker nachgefragt: die Amtshilfevereinbarung. Dabei stattet die örtliche Kirchenstiftung das KiTA-Zentrum St. Simpert mit einer Generalvollmacht aus.

Denn eine Kita ehrenamtlich zu verwalten, führt immer mehr Pfarrgemeinden und ihre Kirchenpfleger an die Grenzen. „Wir entlasten die Pfarrer und die Kirchenverwaltungen spürbar“, sagt Günter Groll.

Das gilt auch für Baumaßnahmen. Katharina Sailer und Karin Michel kümmern sich in ihren Büros in der Jakobervorstadt um die Baufinanzierung und die Zuschüsse. Für die bauliche Expertise hat die Stiftung einen verlässlichen Partner: das St. Ulrichswerk. „Wir verlassen uns voll und ganz auf dessen Kompetenz“, sagt Günter Groll, der seit 1988 für die Diözese Augsburg tätig ist.

Man kennt sich, man schätzt sich. Und das seit Jahren. „Die Zusammenarbeit läuft tadelloos, auch in dem Tempo, das derzeit erforderlich ist.“ Und das ist hoch, sehr hoch sogar. Noch bis Ende August müssen die Förderanträge gestellt sein, um vom Investitionsprogramm des Freistaats Bayern zur Schaffung neuer Kitaplätze zu profitieren. Es geht um viel Geld, die Zeit drängt.

So wie in Rohrbach an der Ilm im Landkreis Pfaffenhofen. In der Gemeinde zwischen den prosperierenden Großstädten München und Ingolstadt wurde der Kindergarten zu klein. Lässt sich wirtschaftlich erweitern?



Kommt ein Neubau in Frage? Gibt es Grundstücke? Viele Fragen – das St. Ulrichswerk entwickelt die passende Lösung.

25 Bauprojekte laufen derzeit beim KiTA-Zentrum St. Simpert parallel. Pro Jahr werden bis zu 20 Kindertageseinrichtungen saniert oder neu gebaut. „Das geht nur mit einem starken Partner wie dem St. Ulrichswerk“, sagt der Vorstandsvorsitzende Günter Groll. Er muss es wissen.



Katharina Sailer (rechts)
und **Karin Michel**
kümmern sich um die
Baufinanzierung und
die Zuschüsse.



Pfarrer Peter Brummer (links) und Kirchenpfleger Alfons Mühleck haben in Tutzing viel bewegt. Zu den Baumaßnahmen zählen eine Tagespflege, das Pfarrzentrum, das Roncallihaus und das Kinderhaus St. Joseph.

„Professionelle Betreuung, vorzügliche Steuerung“

Kaum eine Kirchenstiftung in der Diözese Augsburg hat in den vergangenen Jahren so viele Bauprojekte gestemmt wie St. Joseph in Tutzing am Starnberger See. Jetzt entsteht in der Nachbargemeinde Bernried eine Tagespflege. Die Baubetreuung liegt wieder in den Händen des St. Ulrichswerks. Ein Erfolgsmodell.

Wenn es stimmt, dass jeder Bau seine eigene Geschichte hat, dann könnten Pfarrer Peter Brummer und Kirchenpfleger Alfons Mühleck ganze Bücher schreiben. Da haben sich zwei gefunden, die einen Bedarf frühzeitig erkennen, Chancen ausloten und Projekte zielstrebig durchziehen. Mutige und weitsichtige Macher, wie sie sich eine Gemeinde wünschen kann.

Es begann 2001 mit dem Pfarrzentrum, dem Roncallihaus, das sich zum Mittelpunkt der Pfarrei St. Joseph und der Gemeinde Tutzing entwickelt hat. Mit einem Geschäfts-/Wohnhaus und dem

Kinderhaus St. Joseph ging es weiter. 2012 folgte das Pfründehaus mit sechs Wohnungen und 2017 die neue Tagespflege in Zusammenarbeit mit der örtlichen Ambulanten Krankenpflege. Vom Abriss bis zur Bezugsfertigkeit des Quint-Hauses (benannt nach den beiden Stiftern) vergingen gerade einmal 12 Monate. In Zeiten des Baubooms wahrlich keine Selbstverständlichkeit.

Hell, freundlich, hochwertig. Die 18 Senioren, die hier tagsüber betreut werden, fühlen sich wie zu Hause. Von der Terrasse schweift der Blick zum Starnberger See, dahinter die Berge. Ein herrliches



Plätzchen. Über der Tagespflege und im Gebäude nebenan entstanden außerdem acht Wohnungen, vorrangig für Mitarbeiter. Eine runde Sache. Kostenpunkt: 3,4 Mio. €.

„Der Kostenplan wurde bis auf 10.000 € eingehalten“, lobt Alfons Mühleck, ein pensionierter Banker. Das spreche für die professionelle Ausschreibung und die gute Baukostenkontrolle. Verantwortlich dafür: das St. Ulrichswerk. Aufgrund der guten Erfahrungen betreut es immer wieder Bauvorhaben der Kirchenstiftung St. Joseph und ihrer verschiedenen Partner.

„Wir werden vom Baubetreuer professionell beraten, erhalten ein vorzügliches Controlling und stets zeitnahe Lösungen“, sagt Pfarrer Brummer. Nur im engen und vertrauensvollen Zusammenspiel mit dem St. Ulrichswerk seien diese Großprojekte für die Tutzinger Kirchenstiftung mit ihrer rührigen Kirchenverwaltung zu stemmen gewesen. „Für mich

als Projektleiter stellt es eine große Erleichterung dar. Das St. Ulrichswerk vertritt unsere Interessen, darauf kann ich mich verlassen“, ergänzt Kirchenpfleger Mühleck.

Die Zusammenarbeit geht bereits in die nächste Runde. Im September 2019 ist Spatenstich für eine Tagespflege mit Betreutem Wohnen und Seniorentreff in der Nachbargemeinde Bernried. Mit Bernried kam ein neuer Partner hinzu, der für das große Bauvorhaben (über 7 Mio. €) erst einmal gewonnen werden musste.

Die Vorzeigeobjekte in Tutzing sprechen für sich. „Das St. Ulrichswerk hat sich am Starnberger See einen Namen gemacht. Die professionelle Zusammenarbeit hat den Bernrieder Gemeinderat und den Bürgermeister sehr schnell überzeugt“, sagt Pfarrer Brummer.

12 Bauprojekte, die sich sehen



lassen können

Ein Blickfang: die Sporthalle mit Mensa der Maria-Ward-Schule in Mindelheim. Unterm Dach befinden sich die neuen Klassenzimmer.



Mindelheim:

An dieser Schule wird
bis unters Dach gepaukt

„Zu wenig Platz, kein warmes Mittagessen an der Schule: Die mageren Jahre bei Maria Ward gehen zu Ende“, schrieb die Mindelheimer Zeitung voll Vorfreude.

Das zum Schulwerk der Diözese Augsburg gehörende Gebäude war für bis zu 14 Klassen ausgelegt; aufgrund der großen Nachfrage mussten zuletzt bis zu 24 Klassen untergebracht werden. Da war guter Rat gefragt – und das St. Ulrichswerk.

Die sechs zusätzlichen Klassenzimmer, die im Dachgeschoss eingerichtet wurden, haben die Platznot merklich gelindert. Hinzu kam eine neue Schulsporthalle in Kombination mit einer Mensa – alles barrierefrei zugänglich. Außerdem wurde die Maria-Ward-Realschule brandschutztechnisch modernisiert. Ein Bau, der Schule machen kann. Gesamtkosten: 6,5 Mio. €.

**Landsberg:**

So sieht modernes Wohnen aus

3 Baukörper, 41 barrierefreie Wohnungen, 1 Gewerbefläche und 1 Tiefgarage: So lauten die Eckdaten des Neubaus an der Schongauer Str. 20 – 24 in Landsberg am Lech. Zwischen den Gebäuden gibt es begrünte Höfe. Da lässt es sich gut leben.

So sieht modernes Wohnen aus. Und das kommt an: Sämtliche Einheiten – von der 2-ZKB- bis zur 4-ZKB-Wohnung mit Dachterrasse – waren umgehend vermietet. Gesamtkosten: 10 Mio. €. Bauzeit: 2 Jahre.

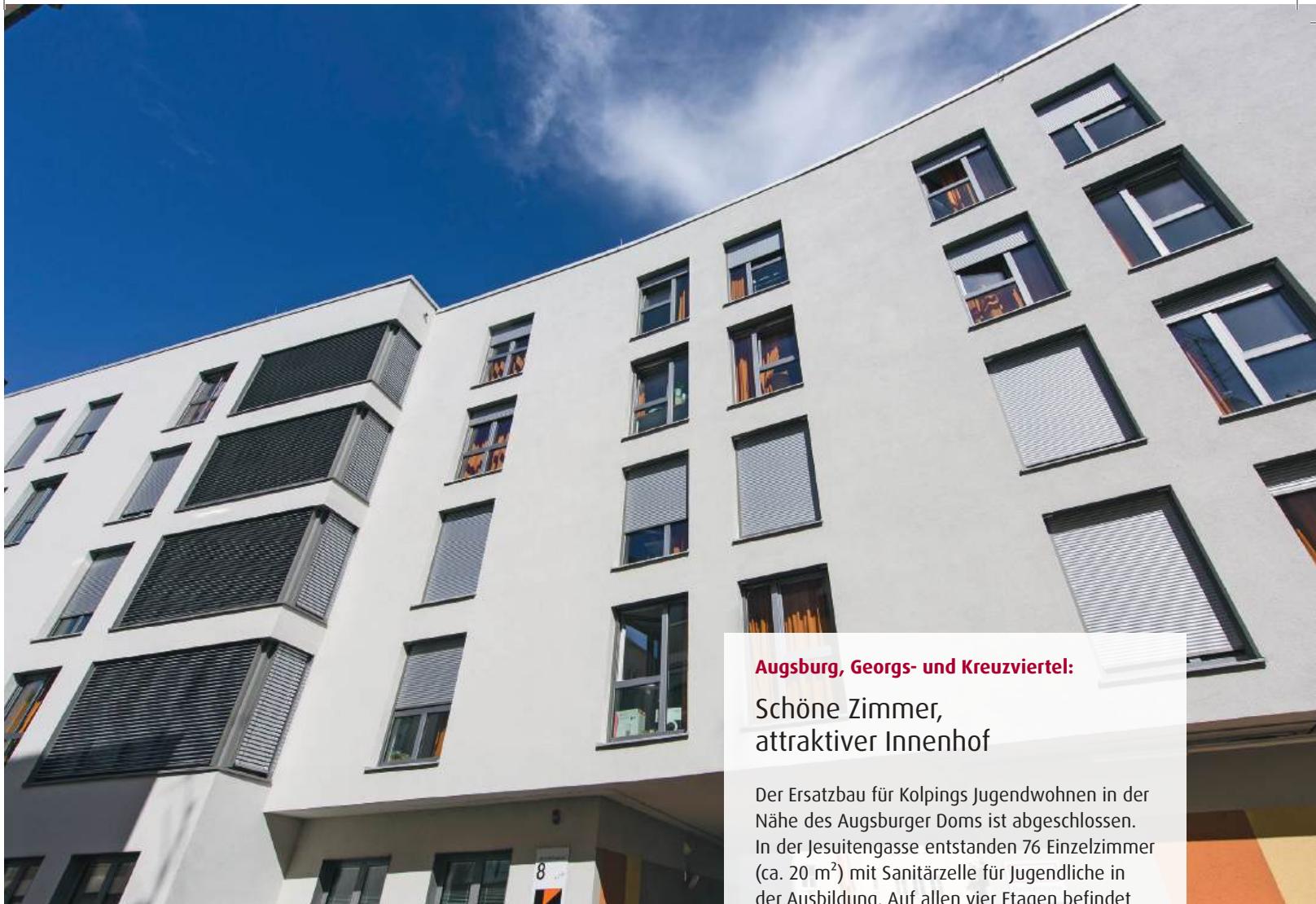
Augsburg, Bleich und Pfärrle:

Moderne Pflege in einem denkmalgeschützten Gebäude

Im Herbst 2019 werden die General- sanierung und die Erweiterung des denkmalgeschützten Seniorenheims St. Afra abgeschlossen sein. Der Sozial- dienst katholischer Frauen (SkF) verfügt dann im Kleinen Karmelitengäßchen 6 + 8 über eine moderne Einrichtung mit 86 Pflegeplätzen. Das alte Heim entsprach nicht mehr den aktuellen Vorschriften und Brandschutzanforderungen.

Der im Juni 2017 gestartete Bau erwies sich als äußerst anspruchsvoll: enge Gassen, archäologische Grabungen, schwierige Gründungssituation (ehemaliges Gewölbe). Bei der Generalsanierung waren sowohl die Auflagen der Denkmalpflege als auch des Pflege- und Wohnqualitäts- gesetzes (PflegeWoqG) zu erfüllen. So wurde extra eine besondere Sanitärzelle entwickelt, um den Anforderungen zu entsprechen. Ein Gebäudeteil, der nicht unter Denkmalschutz stand, wurde abgerissen. Es entstand ein barrierefreier Ersatzbau. Auf das Ergebnis darf man gespannt sein.





Augsburg, Georgs- und Kreuzviertel:

Schöne Zimmer, attraktiver Innenhof

Der Ersatzbau für Kolpings Jugendwohnen in der Nähe des Augsburger Doms ist abgeschlossen. In der Jesuitengasse entstanden 76 Einzelzimmer (ca. 20 m²) mit Sanitärzelle für Jugendliche in der Ausbildung. Auf allen vier Etagen befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Küche. Das Erdgeschoss ist für Büro- und Verwaltungsräume konzipiert. Mit dem Neubau entstand zudem im Hof ein attraktiver Ort der Begegnung. Die Arbeitsagentur beteiligte sich im Rahmen der „Jugendheimförderung“ am Ersatzbau.

Bemerkenswert: Das Budget von 8,35 Mio. € wurde trotz aufwändiger archäologischer Grabungen, komplizierter Baulogistik und schwieriger Gründungsverhältnisse eingehalten.



Augsburg, Georgs- und Kreuzviertel:

Wohnhaus energetisch saniert

Gegenüber der St.-Georg-Kirche in der Sebastian-Kneipp-Gasse 17 in Augsburg erstrahlt das Wohngebäude in neuem Glanz. Das Dach wurde erneuert und gedämmt, ebenso die Hausfassade. Der Einbau neuer Kunststofffenster ist ebenfalls Teil der umfassenden energetischen Sanierung nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Jede der 13 Wohnungen erhielt eine Gaseinzeltherme mit Heizkörpern. Neu hinzu kam eine Haussprechanlage. Müllhäuschen und Fahrradraum sowie die Außenanlagen wurden neu angelegt. Kosten der Modernisierung: 1,1 Mio. €.



Augsburg, Innenstadt:

Bald heißt es wieder: Film ab!

In der Augsburger City betreut das St. Ulrichswerk die Generalsanierung eines Büro- und Geschäftshauses. Rund 9,1 Mio. € werden am Schmiedberg 5 investiert. In den oberen Etagen entstehen Büroflächen, unten zieht anschließend wieder ein Programmkino ein.

Derzeit laufen die Abbruch- und Rohbauarbeiten. Zwei ehemalige Garagen-geschosse werden entfernt und es entstehen Büroflächen. Die Lage des Gebäudes mitten in der Innenstadt stellt eine große Herausforderung dar. Direkt an der Gehwegkante fährt die Straßenbahn entlang und schränkt die Flexibilität auf der Baustelle ein. Im Sommer 2020 soll der Bau abgeschlossen sein. Dann heißt es wieder: Film ab!



Donauwörth:

Schöner wohnen im Auer-Garten

In dem stattlichen Gebäude bei der Heilig-Kreuz-Kirche in Donauwörth befanden sich früher die Druckerei, das Lager und die Büros des Auer-Verlags. Im Auer-Garten entstanden 16 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten.

Dazu musste das Gebäude komplett entkernt und neu konzipiert werden. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind barrie-

refrei und mit Aufzügen zugänglich. Jede Wohnung verfügt über Terrasse oder Balkon. Vier Wohnungen wurden zudem behindertengerecht konzipiert. Die neuen Außenanlagen erhöhen die Aufenthaltsqualität zusätzlich.

Das St. Ulrichswerk konnte auf dem Heilig-Kreuz-Areal den Kostenrahmen von 12 Mio. € sogar leicht unterschreiten.



Neu-Ulm:

Die Generalsanierung hat viel bewirkt

Über 1 Mio. € hat das St. Ulrichswerk in die Generalsanierung der Wohnanlage in der Ludwig-Thoma-Str. 4 in Neu-Ulm investiert. Die Außenhülle wurde nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) modernisiert. Das heißt: neue Kunststofffenster eingesetzt, Fassade gedämmt, Dach erneuert.

In allen acht Wohnungen wurden die Bäder und Küchen saniert und die Elektroinstallationen erneuert. Die Mieter erhielten ferner neue Wohnungseingangstüren. Zudem wurde eine Gasbrennwert-Zentralheizung eingebaut. Die Briefkasten- und Schließanlage wurden erneuert und die Außenanlagen neu gestaltet. Eine runde Sache.

**Donauwörth:****Hier entsteht ein neuer Schulkomplex**

An die Heilig-Kreuz-Knabenrealschule in Donauwörth wird die St.-Ursula-Mädchenrealschule angebaut. Mit dem I-förmigen Neubau entsteht ein zusammenhängender Gebäudekomplex in der Neudegger Allee. Dazu kommen eine Mensa und ein großer Innenhof. Davon profitieren insbesondere Ganztagschüler.

Die Sanierung der Heilig-Kreuz-Realschule und der Neubau von St. Ursula belaufen sich auf gut 20 Mio. €. Baubeginn ist im April 2020. Zum Schuljahresbeginn 2022/23 soll alles abgeschlossen sein. Das Bestandsgebäude samt Grundstück geht mittels Erbpachtvertrag vom Landkreis Donau-Ries an das Schulwerk der Diözese über.

**Augsburg, Innenstadt:****Gutes Klima im neuen Bürogebäude**

Am Hafnerberg 2 in der Augsburger Innenstadt entstehen auf fünf Etagen rund 370 moderne Büroarbeitsplätze. Für 30 Mio. € wird der alte Verwaltungsbau grundlegend saniert. Nach der aufwändigen Sanierungs- und Abbruchphase ist der Innenausbau gestartet. Richtschnur sind die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). So wird das Bauwerk nach der Fertigstellung u.a. mit einem sehr guten Raumklima aufwarten.

Apropos Fertigstellung: Ab Herbst 2020 werden Fachabteilungen der Bischöflichen Finanzkammer des Bistums Augsburg am Hafnerberg 2 beheimatet sein.



Augsburg, Bismarckviertel:

Der neue Blickfang im Beethovenpark

Das ist ein Blickfang: klare Linien, abgerundete Ecken, helle Klinkerstein-Fassade. An der Gögginger Brücke in der Augsburger Stadtmitte entstehen 7.000 m² Gewerbe- und 135 Pkw-Stellplätze. Der Neubau an der Stettenstraße 19 rundet den Beethovenpark mit den markanten Wohngebäuden in Kubenform ab.

Ins Erdgeschoss zieht ein Supermarkt ein, die Büroflächen auf den drei Etagen darüber werden größtenteils von der Katholischen Jugendfürsorge (KJF) belegt. Das St. Ulrichswerk kümmert sich über die Baubetreuung hinaus auch um die Objektverwaltung. Kostenpunkt inklusive Möblierung: 31 Mio. €. Ende 2019 können die Büros und der Supermarkt bezogen werden.



Kempten:

Der Wohnkomfort ist deutlich gestiegen

Kunststofffenster eingebaut, Dach erneuert, Fassade gedämmt: Die beiden Wohnhäuser am Kettelerweg 2, 4, 6 und 8 in Kempten wurden nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) modernisiert. Es hat sich gelohnt.

In den Baukosten von 1,83 Mio. € waren außerdem eine Haussprechanlage, neue Wohnungseingangstüren, neue Heizkörper und eine neue Briefkasten- und Schließanlage enthalten. Und die Außenanlage mit Müll- und Fahrradhäuschen kam auch noch dazu. Seit Dezember 2018 genießen die 24 Mieter in den beiden Gebäuden den höheren Wohnkomfort.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr 2018 drei Aufsichtsratssitzungen ab, bei denen die anstehenden Geschäfte der Gesellschaft erörtert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst wurden. Über die Geschäfte der Gesellschaft erfolgte eine laufende intensive Abstimmung zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und den Geschäftsführern.

Der Aufsichtsrat hat vom Jahresabschluss und vom Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2018 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 zu entlasten und beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Augsburg, den 31. März 2019



gez. Dr. Klaus Donaubauer
Bischöflicher Finanzdirektor
Vorsitzender des Aufsichtsrats

A. Grundlagen des Unternehmens

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH wurde am 22.12.1952 gegründet und ist unter der HRB Nummer 6211 im Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg eingetragen.

Gesellschafter ist zu 100 % der Bischöfliche Stuhl der Diözese Augsburg.

Das Kerngeschäft der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH liegt in der Entwicklung und Bewirtschaftung von eigenem und fremdem Wohnungsbestand. Die Unterstützung kirchlicher Einrichtungen bei der Realisierung von Bauaufgaben und der Entwicklung von Immobilien sind weitere Geschäftsfelder.

Das Unternehmen besitzt Objekte, die sich über das gesamte Bistumsgebiet erstrecken. Die Kernstandorte liegen in Augsburg, Landsberg, Neu-Ulm und Kempten.

Als kirchliches Wohnungsunternehmen werden wir unserer sozialen Verantwortung der Wohnungsversorgung für die Menschen im Bistum Augsburg gerecht und bieten vielen Menschen ein sicheres Zuhause.

Die Wohnbedürfnisse der Menschen werden durch einen Wohnungsmix aus Neubauten und modernisierten Altbeständen erfüllt. Durch die Modernisierungstätigkeit werden der Ausbau- und der Energiestandard laufend verbessert.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war der Anstieg des BIP mit 2,2 % etwas höher als 2018.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 um 1,9 % gegenüber 2017.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2018 um 0,5 Prozentpunkte auf jetzt 5,2 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, das waren rund 190.000 weniger als vor einem Jahr. In der Stadt Augsburg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2018 bei 4,6 % (VJ. 4,9 %).

Die Steigerung der Bauinvestitionen von 3,0 % im

Jahr 2018 führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft. Diese Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe führte bereits zu einem deutlichen Preisanstieg von 4,8 % im November 2018 im Vergleich zum Vorjahr.

Regionale Rahmenbedingungen

An den Standorten des Unternehmens besteht weiterhin eine hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Sowohl im Wohnungseigentumssektor als auch bei Mietwohnungen übersteigt die Nachfrage das Angebot. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Des Weiteren wird verstärkt das Augenmerk auf den sozialen Wohnungsbau gelegt, um der anhaltenden Wohnungsnot entgegenzuwirken. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs an sozialem Wohnungsbau ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen an unserem Kernstandort Augsburg weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes, mit der Neubaumaßnahme Wolframstraße II. BA in Augsburg sowie mit der Verwaltungsbetreuung und Baubetreuung für Dritte beschäftigt.

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand befinden sich zum 31.12.2018 insgesamt 1.324 Wohnungen und 609 Gewerbe/Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine Wohn- und Nutzfläche von 82.497 m².

Vom gesamten Wohnungsbestand sind zum Bilanzstichtag noch 378 Einheiten (VJ. 358) preisgebunden.

Die Preis- und Belegungsbindung des überwiegenden Teils der Wohnungen beträgt noch mehrere Jahre. Mieterhöhungen sind nur im Rahmen der vorgegebenen Kostenmiete möglich.

Zum Bilanzstichtag betrug der Wohnungsleerstand 15 Einheiten. Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei rd. 1,1 % (VJ. 3,6 %) und damit deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 8,4 % unter dem Vorjahreswert (9,9 %).

Die Mietausfallquote der Jahressollmiete lag bei 2,0 % (VJ. 3,3 %) und damit deutlich niedriger als im vergangenen Jahr.

Die durchschnittliche Unternehmensnettomiete liegt bei 5,99 €/m² (VJ. 5,76 €/m²).

Modernisierungen/Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung wurden in der Hausbewirtschaftung 2018 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 3.840,1 realisiert.

Folgende Objekte wurden umfassend modernisiert und die Kosten aktiviert:

- **Augsburg, Sebastian-Kneipp-Gasse 17 (T€ 337,9)**

Restarbeiten Teilmordenisierung gesamt: Anbringung eines WDV-Systems, Fensteraustausch, Dachsanierung mit Wärmedämmung, Balkonerneuerung, Ausstattung der Wohnungen mit Gasthermen und neuen Heizkörpern, Instandsetzung der Elektroinstallationen, Umsetzung Lüftungskonzept.

- **Augsburg, Stiermannstraße 7 (T€ 161,6)**

Restarbeiten Teilmordenisierung gesamt: Anbringung eines WDV-Systems, Fensteraustausch, Dachsanierung mit Wärmedämmung, Einbau einer Zentralheizung, Instandsetzung der Elektroinstallationen, Umsetzung Lüftungskonzept.

- **Neu-Ulm, Ludwig-Thoma-Str. 4 (T€ 81,0)**

Restarbeiten der Generalmodernisierung: energetische Modernisierung der Außenhülle (Fenster, Lüftungskonzept, Dacherneuerung, Dämmung der obersten und untersten Geschossdecke), Einbau einer Gas-Brennwertcentralheizung, Sanierung der Bäder und Küchen, Erneuerung der Elektroinstallationen, Austausch der Wohnungseingangstüren und Sanierung des Treppenhauses.

- **Kempten, Kettelerweg 2, 4, 6, 8 (T€ 1.113,6)**

Restarbeiten aus dem I. BA sowie der II. BA für die Hausnummern 6 und 8. Teilmordenisierung außen: energetische Modernisierung der Außenhülle (Fenster, Lüftungskonzept, Dacherneuerung, Dämmung der obersten und untersten Geschossdecke), Austausch der Wohnungseingangstüren und Sanierung des Treppenhauses, Austausch der Heizkörper, Einbau einer Sprech- und Schließanlage.

Des Weiteren wurden weitere Objekte instandgesetzt. In dem Objekt Augsburg, Händelweg 13 – 17, wurden Fenster ausgetauscht, die Fassade saniert sowie ein Lüftungskonzept installiert und Dachreparaturen vollzogen (T€ 613,3).

In der Wohnanlage Augsburg, Äußeres Pfaffengäßchen 13, wurde eine Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung sowie ein Fensteraustausch mit Lüftungskonzept und ein Fassadenanstrich durchgeführt (T€ 254,2).





Energetische Sanierung, Kettelerweg Kempten



Neubau Schongauer Straße, Landsberg

Neubaumaßnahmen

Des Weiteren wurde der erste Teilabschnitt der Neubaumaßnahme Wolframstr. II. BA mit 28 Wohneinheiten fertiggestellt und zum 01.05.2018 von den Mietern bezogen. Mit dem Bau des zweiten Teilabschnitts wurde 2018 begonnen. Zum Bilanzstichtag wurden hierfür Mittel in Höhe von T€ 1.964,7 € aufgewendet. Auch dieser Teilabschnitt wird mit Mitteln der Einkommensorientierten Förderung finanziert. Hierfür wurden Darlehen in Höhe von T€ 5.574,0 sowie ein Zuschuss in Höhe von T€ 1.156,7 von der Stadt Augsburg bewilligt.

Fremdverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute das St. Ulrichswerk 2.103 Wohnungen und 2.364 Gewerbe/Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 212.092 m².

Baubetreuung

In der Baubetreuung wurden insgesamt 55 Neubau- und Sanierungsprojekte betreut. Davon wurden 12 Projekte honorarmäßig abgerechnet. 42 Projekte sind noch im Bau. In der Planungsphase befindet sich ein Projekt. Die Auftragslage der Baubetreuung ist auch in den Folgejahren durch langfristige Aufträge gesichert.

Personal und Organisation

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 35 in Vollzeit, 9 in Teilzeit. Es wurden im Geschäftsjahr 8 Mitarbeiter eingestellt und 5 Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen. Die Altersteilzeitregelung ist 2018 ebenfalls ausgelaufen. Der Mitarbeiter ist in den Ruhestand eingetreten.

Die Geschäftsleitung ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der Umsetzung der mittelfristigen Unternehmensplanung sowie der internen Umstrukturierungen in den Geschäftsbereichen der Hausverwaltung und der Baubetreuung zufrieden.

III. Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die Ertragslage ist gut, die Finanzverhältnisse und Vermögenslage sind geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von T€ 1.577,5 (Vj. T€ 1.734,1) setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.322,2	1.143,6	178,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-95,0	-7,8	-87,2
Betreuungstätigkeit	349,9	94,4	255,5
Betriebsergebnis	1.577,1	1.230,2	346,9
Sonstiger Bereich	-2,6	484,0	-486,6
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.574,5	1.714,2	-139,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3,0	19,9	-16,9
Jahresüberschuss	1.577,5	1.734,1	-156,6

Im Geschäftsjahr 2018 konnten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 7.942,4 (Vj. T€ 7.666,8) erzielt werden.

Grund für das höhere Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung sind gestiegene Erlöse sowie deutlich geringere Erlösschmälerungen als im Vorjahr. Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen sowie höhere Verwaltungskosten. Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr niedriger.

Die Verwaltungserlöse der Fremdverwaltung T€ 1.032,1 (Vj. T€ 1.035,6) sind im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. In diesem Bereich wurde ein Ergebnis in Höhe von T€ 42,6 (Vj. T€ 56,2) erwirtschaftet.

Die Erlöse der Baubetreuung liegen unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen bei T€ 1.981,6 (Vj. T€ 1.408,6). Das Geschäftsergebnis der Baubetreuung betrug im Geschäftsjahr T€ 307,3 (Vj. T€ 38,2). Die Steigerung des Ergebnisses resultiert insbesondere aus dem Abschluss von Projekten und damit verbundenen Schlussrechnungen in diesem Bereich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf T€ 578,0 (Vj. T€ 1.163,9). Darin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 504,2 für planmäßige Instandsetzungen.

Die Ertragslage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH ist gut.

2. Vermögenslage

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Zugänge der Neubaumaßnahme Wolframstraße, die Modernisierungen und die Anlagen im Bau zurückzuführen, denen Abschreibungen und der Abgang durch den Verkauf des Objektes Neu-Ulm, Luitpoldstraße, gegenüberstehen.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der „Flüssigen Mittel“ von T€ 595,7 geprägt.

Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von T€ 4.347,5 stehen Tilgungen mit T€ 651,9 gegenüber.

Die Vermögenslage des St. Ulrichswerks ist geordnet.

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	67.375,9	84,3 %	64.943,3	86,1 %	2.432,6
Umlaufvermögen	12.465,1	15,5 %	10.405,7	13,8 %	2.059,4
Rechnungsabgrenzung	125,7	0,2 %	75,3	0,1 %	50,4
Aktiver Unterschiedsbetrag	0,0	0,0 %	33,5	0,0 %	-33,5
Gesamtvermögen	79.966,7	100,0 %	75.457,8	100,0 %	4.508,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	43.025,6	53,8 %	41.448,1	54,9 %	1.577,5
Instandhaltungsrückstellung	4.192,6	5,2 %	4.696,8	6,2 %	-504,2
Sonstige Rückstellung	298,3	0,4 %	300,3	0,4 %	-2,0
Verbindlichkeiten	32.187,2	40,3 %	28.728,9	38,1 %	3.458,3
Rechnungsabgrenzung	263,0	0,3 %	283,7	0,4 %	-20,7
Gesamtkapital	79.966,7	100,0 %	75.457,8	100,0 %	4.508,9

3. Finanzlage

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH richtet ihr Finanzmanagement überwiegend auf den Einsatz von Eigen- und langfristigen Fremdmitteln aus.

Die Kapitalflussrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr folgende Daten aus:

Finanzlage	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.396,2	5.091,2	-1.695,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.221,8	2.686,1	-464,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.059,2	-6.364,2	1.305,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.433,1	1.983,1	1.450,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3.991,9	3.396,2	595,7

Der zum 31.12.2018 verbleibende Finanzmittelbestand von T€ 3.991,9 liegt über dem geplanten Bestand.

Langfristige Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von T€ 67.639,2 werden durch Eigenmittel (T€ 47.218,2) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 25.645,4) vollständig abgedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 5.224,4.

Die Zahlungsmittel werden im Geschäftsjahr 2019 überwiegend für die geplanten Modernisierungen und die Neubaumaßnahme in Augsburg, Wolframstraße, verwendet.

Die Finanzverhältnisse des St. Ulrichswerks sind geordnet.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr mit 2,3 % (Vj. 2,6 %) gesunken.

Des Weiteren sind nachfolgend ausgewählte Kennzahlen zur Beurteilung des Unternehmens dargestellt.

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2018 Ist-Wert	2018 Prognose	2017 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	53,8	56,0	54,9
Eigenkapitalrentabilität in %	3,7	7,0	4,2
Instandhaltungsquote €/m ²	26,6	26,0	29,3
Kapitaldienstdeckung in %	15,9	19,0	15,5
Zinsdeckung in %	4,6	8,0	4,6

Die Eigenkapitalquote sowie die Eigenkapitalrentabilität lag aufgrund der nicht realisierten Verkäufe in Vöhringen deutlich unter dem prognostizierten Wert.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH wird die bisher eingeschlagene Modernisierungs- und Neubaustrategie fortführen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zu grunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Ergebnis von rund T€ 3.600,0 bis T€ 3.800,0.

Das Unternehmen erwartet im Geschäftsjahr 2019 Umsatzerlöse in Höhe von ca. T€ 10.886,7. Davon entfallen auf den Bereich der Hausbewirtschaftung T€ 8.003,5 und auf die Betreuungstätigkeit T€ 2.883,2.

Im Jahr 2019 wird der Neubau Augsburg (Wolframstraße BA II.b) fortgeführt sowie die Neubaumaßnahme in Weßling – Schulstr. vorbereitet. Weitere Modernisierungen sind in den Objekten Augsburg – Waibelstr. 4-12, Augsburg – Ravensburgerstr. 32,

Augsburg – Prof.-Messerschmidt-Str. und Lindenberg – Färberstr. 26 geplant. Für 2019 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandsetzungsmaßnahmen rund T€ 1.900,0.

Die Finanzierung der Investitionen in 2019 ist gesichert.

Es ergeben sich für das Unternehmen folgende Prognosewerte für 2019 bei den finanziellen Leistungsindikatoren:

	Prognose 2019
Eigenkapitalquote %	57,0
Eigenkapitalrentabilität %	8,0
Instandhaltungsquote €/m ²	24,0
Kapitaldienstdeckung %	20,0
Zinsdeckung %	7,0

II. Risikobericht

Das Risikomanagementsystem des St. Ulrichswerks setzt sich aus dem internen Kontroll-, dem Controlling- und dem Risikofrühwarnsystem zusammen. Es ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Bewertung und Analyse dieser Risiken erfolgt durch die Entscheidungsträger des Unternehmens. Das Unternehmen setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält.

Für das Unternehmen sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

Bauwirtschaft

Die Gesellschaft rechnet auch im Jahr 2019 mit weiteren Baupreissteigerungen.

Personal

Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit ergeben.

Compliance und Recht

Das Unternehmen hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsyste betreffen.



Gunderstraße, Donauwörth

III. Chancenbericht

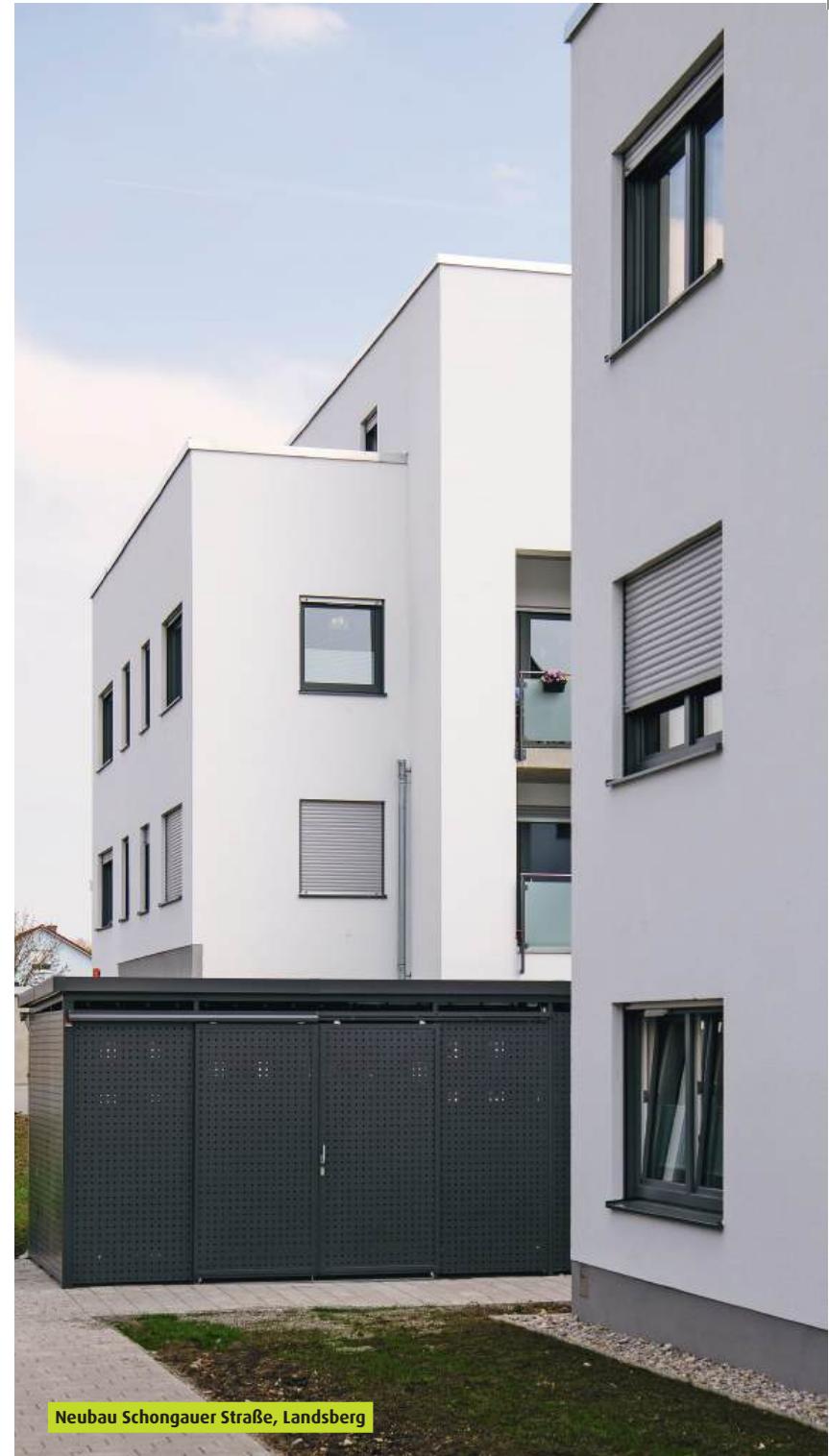
Das St. Ulrichswerk geht davon aus, dass weiterhin die positive Bevölkerungsentwicklung an unseren Kernstandorten anhält, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann.

Branche und Markt

Die positive Bevölkerungsentwicklung an unseren Kernstandorten wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar.

Finanzierung und Liquidität

Im Bereich der originären Finanzinstrumente soll verstärkt auf günstige KfW-Darlehen für die Modernisierungsmaßnahmen zurückgegriffen werden. Somit sollen die guten Zinskonditionen ausgenutzt werden.



IV. Zusammenfassende Einschätzung von Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Daraus werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen abgeleitet. Dies ermöglicht es, die Risiken frühzeitig zu erkennen und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

Unter Würdigung der Einzelrisiken und eines möglichen kumulierten Effekts sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko des Unternehmens als begrenzt.

Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung sind nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Unternehmen darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Derzeit erfolgt keine langfristige Anlage von Geldmitteln.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Die Fremdfinanzierungen enthalten keine Fremdwährungskredite. Besondere Finanzinstrumente, insbesondere Sicherungsgeschäfte, werden nicht eingesetzt.

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

Augsburg, den 29.03.2019


gez. Rudolf Mitterhuber
Geschäftsführer


gez. Richard Metz
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva	31.12.2018 €	31.12.2017 €
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	68.188,00	21.447,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.733.595,70	60.396.427,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.588.960,00	1.616.200,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.078,01	114.322,01
Anlagen im Bau	807.989,93	2.733.514,11
Bauvorbereitungskosten	35.923,89	35.923,89
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	290,00
Andere Finanzanlagen	172,00	172,00
	67.375.907,53	64.943.296,34
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	214.905,70	214.905,70
Unfertige Leistungen	6.330.966,05	6.039.750,20
Andere Vorräte	2.418,70	2.418,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	35.648,20	40.159,71
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.589,32	24.304,64
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.061,79	102.537,47
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	80.077,29	63.492,70
Sonstige Vermögensgegenstände	1.460.393,80	319.199,63
Ausgleichsanspruch aus Treuhandverbindlichkeiten	233.127,52	202.721,90
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.991.931,84	3.396.235,45
	12.465.120,21	10.405.726,10
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	48.327,83	49.696,67
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	77.325,00	25.615,00
	125.652,83	75.311,67
AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		
	0,00	33.496,96
Bilanzsumme	79.966.680,57	75.457.831,07

Passiva		31.12.2018 €	31.12.2017 €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		1.535.000,00	1.535.000,00
Kapitalrücklage		1.482.583,76	1.482.583,76
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	767.500,00		767.500,00
Andere Gewinnrücklagen	37.662.998,69	38.430.498,69	35.928.862,22
Jahresüberschuss		1.577.501,13	1.734.136,47
		43.025.583,58	41.448.082,45
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		4.192.585,87	4.696.785,30
Sonstige Rückstellungen		298.253,59	300.296,58
		4.490.839,46	4.997.081,88
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		24.505.915,91	20.764.989,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		885.000,05	921.930,86
Erhaltene Anzahlungen		5.934.289,67	5.704.728,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.406,49	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		527.200,13	1.062.477,21
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		49.991,74	32.842,04
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 39.026,46; Vj. € 34.363,34)		50.354,62	39.229,19
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen		233.127,52	202.721,90
		32.187.286,13	28.728.919,47
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		262.971,40	283.747,27
Bilanzsumme		79.966.680,57	75.457.831,07

Für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	2018 €	2017 €
Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	7.942.369,91	7.666.810,62
Aus Betreuungstätigkeit	2.782.369,52	1.608.378,52
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	409.597,97	77.365,58
	11.134.337,40	9.352.554,72
Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	291.215,85	841.325,71
Andere aktivierte Eigenleistungen	88.223,30	164.592,83
Sonstige betriebliche Erträge	578.024,66	1.163.861,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.500.913,76	-4.580.404,32
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-268.472,14	-89.149,68
Rohergebnis	7.322.415,31	6.852.780,34
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-2.361.580,51	-2.138.422,74
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 66.842,74; Vj. € 59.642,53)	-497.702,83	-450.559,50
	-2.859.283,34	-2.588.982,24
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.593.847,56	-1.477.111,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-861.250,79	-648.968,41
Erträge aus anderen Finanzanlagen	3,72	4,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	280,89	366,54
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-268.909,29	-258.779,25
Ergebnis vor Steuern	1.739.408,94	1.879.310,09
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.950,66	19.874,20
Ergebnis nach Steuern	1.742.359,60	1.899.184,29
Sonstige Steuern	-164.858,47	-165.047,82
Jahresüberschuss	1.577.501,13	1.734.136,47



A. Allgemeine Angaben

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH Siedlungs- und Wohnungsunternehmen mit Sitz in Augsburg ist beim Amtsgericht Augsburg unter der Nummer HRB 6211 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den Regelungen der Satzung der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen sowie den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung und den Regelungen der Satzung und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

I. Bilanzierungsmethoden

Grundstückszugänge und -abgänge werden bei Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in der Bilanz erfasst.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die nach § 249 Abs. 2 HGB i. d. F. vor BilMoG gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten.

II. Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwendungs-Software der eigenen EDV-Anlage. Die aktivierten Anschaffungskosten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben. Der Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,00 werden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und erhaltene Zuschüsse, sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Vereinnahmte Investitionszuschüsse für Modernisierungen oder für den Neubau werden bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten in Abzug gebracht.

Den Wohngebäuden und Geschäftsbauten wird grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Neuzugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Umfassende Modernisierungen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten auf die Restnutzungsdauer linear verteilt. Soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten, wird die Restnutzungsdauer von Gebäuden nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt.

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 nicht übersteigen.

Maschinen werden linear über 5 bis 10 Jahre, EDV-Hardware wird über 3 bis 5 Jahre abgeschrieben und für Gegenstände der übrigen Betriebs- und Geschäftsausstattung wird eine Gesamtnutzungsdauer über 5 bis 13 Jahre angesetzt.

Grundlage für die Bemessung der Nutzungsdauer der Maschinen sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind die amtlichen AfA-Tabellen der Finanzverwaltung. Die Zugänge werden monatsgenau abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird mit Anschaffungskosten bewertet.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 25,0 wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

2. Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten, Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände zu Nominalwerten angesetzt.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten und erbrachte, aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

3. Abgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten werden linear mit 2 % abgeschrieben.

Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke werden über die Laufzeit der Erbbaurechte abgeschrieben.

4. Rückstellungen

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. Der Verbrauch bzw. die Auflösung der Rückstellungen wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Im Jahr 2018 wurden € 504.199,43 aufgelöst.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellung für Mitarbeiterjubiläen wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren und, soweit zutreffend, unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgeltanpassungen errechnet.

Die Jubiläumsrückstellung wurde mit 2,32 % (Dezember 2018, Vorjahr 2,80 %; angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) abgezinst. Es wurde keine Fluktuation angenommen.

Die Rückstellung für langfristige Personalkostenverpflichtungen wurde mit ihrem Barwert angesetzt.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Siehe Anlage „Entwicklung des Anlagevermögens“.

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen; im Berichtsjahr wurden € 88.223,30 (Vj. € 164.592,83) für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

Die Abbruchkosten für das „Altobjekt Wolframstr.“ wurden unter der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

2. Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst mit € 2.275.050,05 (Vj. € 2.215.097,20) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

3. Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Vermietung mit Laufzeit von mehr als 1 Jahr betragen € 29.115,13 (Vj. € 21.083,79).

4. Rücklagenpiegel

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss Vorjahr	Stand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Kapitalrücklage	1.482.583,76		1.482.583,76
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	767.500,00		767.500,00
Andere Gewinnrücklagen	35.928.862,22	1.734.136,47	37.662.998,69
Gesamt	38.178.945,98	1.734.136,47	39.913.082,45

5. Sonstige Rückstellungen

In dem Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen, mit einem nicht unerheblichen Umfang, enthalten:

Personalkostenverpflichtung	64.302,21 €
Betriebskostenabrechnung	44.210,00 €
Urlaubs- und Gleitzeitansprüche	66.900,00 €
Bilanzierung	36.600,00 €
Prüfungskosten	39.200,00 €

6. Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	730.790,96	590.104,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	48.984,17	48.960,23
Erhaltene Anzahlungen	5.934.289,67	5.704.728,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.406,49	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	527.200,13	1.062.477,21
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	49.991,74	32.842,04
Sonstige Verbindlichkeiten	50.354,62	39.229,19
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	233.127,52	202.721,90
Gesamtbetrag	7.576.145,30	7.681.064,12

7. Fristigkeit der Verbindlichkeiten

in €	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *)
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahren		
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.505.915,91	730.790,96	2.930.925,08	20.844.191,60	24.505.915,91	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	885.000,05	48.984,17	148.139,13	687.876,75	118.619,55 278.327,06	GPR HYP
Erhaltene Anzahlungen	5.934.289,67	5.934.289,67				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.406,49	1.406,49				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	527.200,13	527.200,13				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.991,74	49.991,74				
Sonstige Verbindlichkeiten	50.354,62	50.354,62				
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	233.127,52	233.127,52				
Gesamtbetrag	32.187.286,13	7.576.145,30	3.079.064,21	21.532.068,35	24.902.862,52	

*) GPR=Grundpfandrecht

*) HYP=Hypothek

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 504.199,43 sowie die Erträge aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung in Neu-Ulm in Höhe von € 35.739,37 enthalten.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abbruchkosten in Höhe von € 170.214,33 enthalten.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den Zinserträgen resultieren € 278,70 (Vj. € 366,54) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsaufwendungen resultieren € 5.026,67 (Vj. € 7.272,02) aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.





Die Maria-Ward-Realschule in Mindelheim wurde modernisiert und erweitert.

Entwicklung des Anlagevermögens

	in €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2018	Zugänge 2018	Abgänge 2018	Umbuchungen (+/-) 2018	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
		236.342,05	65.923,86	0,00		
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		87.316.931,53	3.136.989,18	827.593,68	2.733.514,11	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		2.217.844,03				
Technische Anlagen und Maschinen		4.156,80				
Betriebs- und Geschäftsausstattung		537.182,95	31.106,41			
Anlagen im Bau		2.733.514,11	1.964.689,93	1.156.700,00	-2.733.514,11	
Bauvorbereitungskosten		35.923,89				
		92.845.553,31	5.132.785,52	1.984.293,68	0,00	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00				
Sonstige Ausleihungen		290,00		290,00		
Andere Finanzanlagen		172,00				
		25.462,00	0,00	290,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt		93.107.357,36	5.198.709,38	1.984.583,68	0,00	

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen auf Abgänge 2018	Abschreibungen 2018	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2018	Buchwert am 01.01.2018	Buchwert am 31.12.2018
	302.265,91	214.895,05		19.182,86	234.077,91	21.447,00	68.188,00
	92.359.841,14	26.920.504,20	-812.333,05	1.518.074,29	27.626.245,44	60.396.427,33	64.733.595,70
	2.217.844,03	601.644,03		27.240,00	628.884,03	1.616.200,00	1.588.960,00
	4.156,80	4.156,80			4.156,80	0,00	0,00
	568.289,36	422.860,94		29.350,41	452.211,35	114.322,01	116.078,01
	807.989,93	0,00			0,00	2.733.514,11	807.989,93
	35.923,89	0,00			0,00	35.923,89	35.923,89
	95.994.045,15	27.949.165,97	-812.333,05	1.574.664,70	28.711.497,62	64.896.387,34	67.282.547,53
	25.000,00					25.000,00	25.000,00
	0,00					290,00	0,00
	172,00					172,00	172,00
	25.172,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.462,00	25.172,00
	96.321.483,06	28.164.061,02	-812.333,05	1.593.847,56	28.945.575,53	64.943.296,34	67.375.907,53

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesellschaft wurden an 33 Grundstücken Erbbaurechte mit Restlaufzeiten von 12 bis 79 Jahren eingeräumt. Bei einem jährlichen Erbbauzins von T€ 228,5 errechnet sich eine Erbbauzinsverpflichtung von insgesamt T€ 13.897,7. Der Verpflichtung stehen entsprechende Mieteinnahmen gegenüber.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen für den Neubau in der Wolframstr. BA II. b von insgesamt € 8,3 Mio. Für die Neubaumaßnahme wurden Fremdmittel von T€ 5.574,0 aus der EOF-Förderung sowie ein Zuschuss von T€ 1.156,7 bewilligt.

2. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2018

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital in €	Eigenkapital zum 31.12.2018 in €	Jahresergebnis 2018 in €
Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg	100,0	25.000,0	63.351,45	16.100,44

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verwaltet für kirchennahe Institutionen treuhänderisch Immobilienbestände. Die daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten (T€ 233,1) und deren Ausgleichsanspruch wurden bilanziell erfasst. Daneben besteht ein Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 6.683,7. Ebenfalls bestehen treuhänderische Kautionen in Höhe von T€ 3.756,8 auf Kautionssammelkonten.

Im Bereich der Baubetreuung bestehen treuhänderische Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 14.336,0.

4. Latente Steuern

Aktive Latenzen entstehen insbesondere in der Position Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte mit Wohnbauten sowie bei der Rückstellung für Bauinstandhaltung. Dem stehen passive Latenzen in der Position Grundstücke und grundstücksähnliche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten gegenüber. Es ergibt sich ein Überhang aktiver latenter Steuern, der gemäß § 274 Abs. 1 HGB nicht angesetzt wurde. Darüber hinaus bestehen umfangreiche steuerliche Verlustvorträge.

5. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Jahresdurchschnitt:

Kaufmännische Mitarbeiter	Vollzeit/Teilzeit	34	(davon 8 in Teilzeit)
Technische Mitarbeiter	Vollzeit	7	
Auszubildende	Vollzeit	1	
Altersteilzeit		1	(Ruhestandsphase)
Elternzeit	Teilzeit	1	
Geschäftsführer	Vollzeit/Teilzeit	2	(davon 1 in Teilzeit)

6. Angabe der Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 9.660,00. Bei der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde gemäß § 286 HGB von der Schutzklausel Gebrauch gemacht.

7. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter

Gegenüber dem Bischöflichen Stuhl der Diözese Augsburg besteht eine langfristige Verbindlichkeit in Höhe von € 476.024,02 (Vj. € 485.645,09), ausgewiesen unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

Des Weiteren bestehen Forderungen aus der Fremdverwaltung von € 12.067,97.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2018 erzielten Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 1.577.501,13
---------------------------------------	----------------

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Rudolf Mitterhuber, Dipl. Immobilienwirt (DIA)	(Alleinvertretungsberechtigter)
Richard Metz, Stv. Finanzdirektor, Dipl. Wirtschaftsmathematiker	(Alleinvertretungsberechtigter)

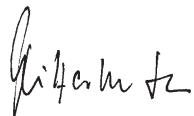
10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Klaus Donaubauer, Bischöflicher Finanzdirektor	(Vorsitzender)
Dr. Thomas Weckbach, Rechtsanwalt Weihbischof em. Josef Grünwald	(Stv. Vorsitzender)
Prälat Peter C. Manz, Domkapitular i. R.	
Michael Mäser, Dipl.-Betriebswirt (FH)	

E. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH sind.

Augsburg, den 29.03.2019



gez. Rudolf Mitterhuber
Geschäftsführer



gez. Richard Metz
Geschäftsführer

