



Geschäftsbericht 2019

Grußwort	4
Blickpunkt	6
Ergebnisse der Mieterbefragung	6
„Wie ein 6er im Lotto“: Ehepaar Neuner wohnt seit 37 Jahren im Wolframviertel	8
Johann Girr: Große Feier zum Jubiläum	11
Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber: „Der Spagat wird schwieriger“	12
Dank an den Aufsichtsrat	14
Unternehmensdaten	15
Baubetreuung	16
Dillinger Franziskanerinnen: „Von Herzen dankbar“	16
Schulwerk der Diözese setzt aufs St. Ulrichswerk	20
Bautätigkeit	22
13 Bauprojekte im Überblick	22
Bericht des Aufsichtsrats	30
Lagebericht	31
Handelsbilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang	46



„Definitiv auf dem richtigen Weg“

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

es ist mir eine große Freude, als Gesellschaftervertreter ein Grußwort und meinen Dank an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat des St. Ulrichswerks zu richten.

Das Geschäftsjahr 2019 war für das St. Ulrichswerk zur Freude des Gesellschafters nicht nur erneut sehr erfolgreich, sondern auch von positiven Veränderungen geprägt. Im Sommer vergangenen Jahres hat der alleinige Gesellschafter, der Bischöfliche Stuhl der Diözese Augsburg, beschlossen, sich aus dem Aufsichtsgremium zurückzuziehen. Damit hat er den Sitz im neu konstituierten Aufsichtsrat für ein externes Mandat zur Verfügung gestellt und den Weg für ein kontrolliertes vertikales wie auch horizontales Wachstum bereitet.

Diese Entscheidung konnte guten Gewissens gefällt werden. Das St. Ulrichswerk hat sich in den über 60 vergangenen Jahren als verlässlicher, qualitätsbewusster und sozial engagierter Partner erwiesen, der sich den Grundwerten der Katholischen Kirche verpflichtet fühlt. Gerade Letzteres ist mir als Vorstand des Bischöflichen Stuhls der Diözese Augsburg eine Herzensangelegenheit. Damit ist gewährleistet, dass ein besonderes Anliegen verfolgt wird: auch für sozial schwache Menschen lebenswerten Wohnraum zu schaffen.

Die Geschäftsführung bezeichnet dies sehr treffend mit der „Politik des sozialen Ausgleichs“. Objekte wie „Wohnen im Wolframviertel“, wo insgesamt 80 barrierefreie Wohnungen und vier rollstuhlgerechte Wohnungen geschaffen werden, zeigen sehr anschaulich, wie hervorragend soziale Projekte gelingen können.



Repräsentative Bauprojekte wie der Beethovenpark an der Gögginger Brücke in der Nähe des Hauptbahnhofes oder das 2020 fertigzustellende Verwaltungsgebäude in Augsburg, Hafnerberg 2, dokumentieren das professionelle Management und das kooperative Zusammenwirken mit dem Aufsichtsrat. Es ist davon auszugehen, dass derartige Erfolge weitere interessante und anspruchsvolle Projekte nach sich ziehen werden.

Diese guten Perspektiven, gepaart mit einer Unternehmensführung, die das Herz am rechten Fleck trägt, einem engagierten Team und einem hochkarätig besetzten Aufsichtsrat erlauben es mir, als Gesellschaftervertreter vertrauensvoll in die Zukunft des St. Ulrichswerks zu blicken.

Diese positive Grundhaltung wird auch nicht durch die furchtbaren Rahmenbedingungen getrübt, wel-

che durch die aktuelle Covid-19-Pandemie hervorgerufen wurden. In der Krise wird sich die soziale Grundhaltung noch deutlicher als eigentliche Stärke des St. Ulrichswerks erweisen.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen allen trotz der aktuellen Dramatik ein gesundes und weitestgehend erfolgreiches Jahr 2020. Das St. Ulrichswerk ist definitiv auf dem richtigen Weg.

Ihr

Jérôme-Oliver Quella

Stiftungsvorstand des Bischöflichen Stuhls
der Diözese Augsburg
Bischöflicher Finanzdirektor

Umfrage: 97 % der Mieter sind sehr zufrieden

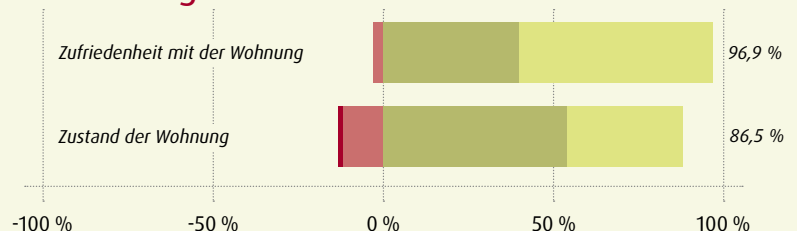
Erstmals hat das St. Ulrichswerk seine Mieter befragt. Die Ergebnisse der Mieterbefragung 2019 sind erfreulich: 96,9 % der Mieter gaben an, mit ihrer Wohnung sehr zufrieden zu sein.



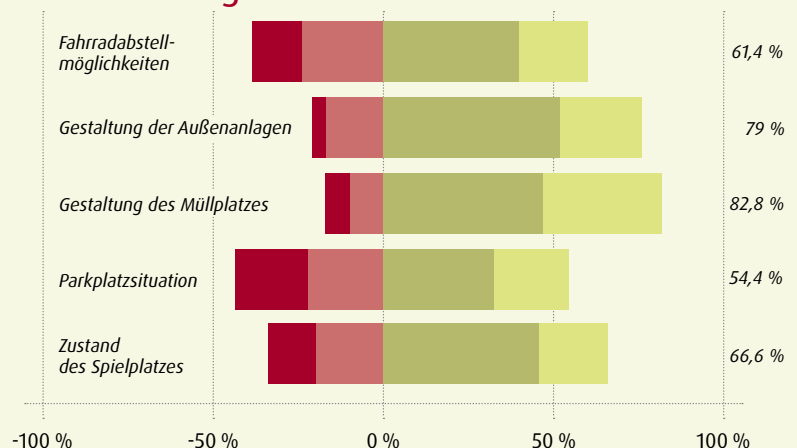
Die Firma AktivBo aus Hamburg hatte 2019 im Auftrag des St. Ulrichswerks einen Fragebogen verschickt. Ziel war es, herauszufinden, wie zufrieden unsere Mieter sind und wo sie Verbesserungspotenzial sehen. Dank der sehr hohen Rücklaufquote von 58,9 % besitzen die Ergebnisse, die anonym erhoben und ausgewertet wurden, große Aussagekraft.

„Wir haben uns über die durchweg äußerst positiven Ergebnisse sehr gefreut. An den Kritikpunkten arbeiten wir bereits. Die Antworten, Ideen und Anregungen der Befragung fließen direkt in unseren Maßnahmenkatalog ein, den wir Schritt für Schritt umsetzen wollen“, sagte Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber. Die hohe Weiterempfehlungsquote von 94,8 % sei Auszeichnung und Ansporn gleichermaßen.

Wohnung



Außenanlagen



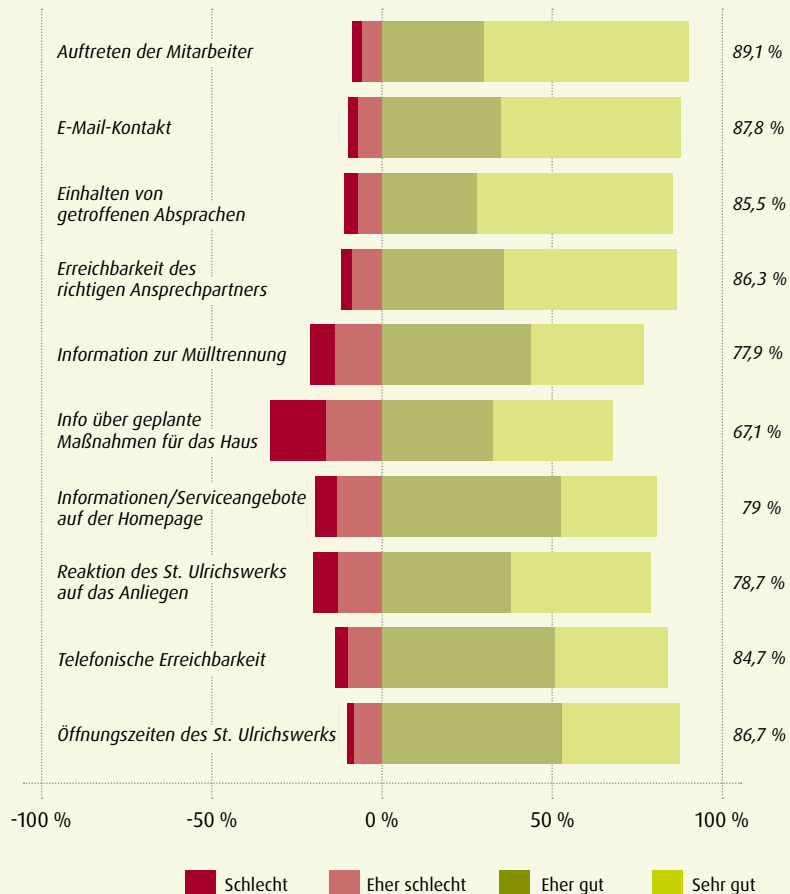
Das sind die positivsten Ergebnisse:

- **Sehr hohe Zufriedenheit:** 96,9 % der Mieter sind mit ihrer Wohnung sehr zufrieden. Das ist das Wichtigste – für die Mieter und für uns als Hausverwalter und Vermieter.
- **Gefühl der Sicherheit:** Nur wer sich in seiner Wohnanlage sicher fühlt, kann sich auch wohlfühlen. 91 % der Mieter haben ein sehr gutes Sicherheitsgefühl.
- **Lob für Mitarbeiter:** Das Auftreten unserer Mitarbeiter bewerten 89,1 % mit sehr gut. Eine tolle Bestätigung unseres Mottos „Bei uns sind Sie in guten Händen“.
- **Mängel beseitigt:** 85,2 % sind mit der Mängelbeseitigung sehr zufrieden. Mehrfach wurde der Wunsch geäußert, die (mitunter alten) Fenster zu erneuern. Um dieses Anliegen werden wir uns verstärkt kümmern.

Bei diesen Ergebnissen ist noch Luft nach oben:

- **Müllplatzbeleuchtung:** 70,7 % sind mit der Beleuchtung des Müllplatzes zufrieden. Das Ergebnis könnte besser sein. Fachfirmen werden die aktuelle Situation in den Wohnanlagen überprüfen und uns Verbesserungsvorschläge unterbreiten.
- **Einbruchssicherheit der Haustüre:** 68,3 % der Mieter bewerten sie als sehr gut. Hier sehen wir Handlungsbedarf. Wir werden umgehend Fachfirmen beauftragen, den Zustand der Türen zu überprüfen. Unabhängig davon: Das Ergebnis zeigt, wie wichtig es ist, dass alle Parteien darauf achten, dass die Haustüre geschlossen ist.
- **Kommunikation:** 67,1 % der Mieter fühlen sich über anstehende (Bau-)Maßnahmen bestens informiert. Wir möchten, dass dies künftig noch mehr bejahen. Deshalb werden wir künftig umfangreicher informieren, sprich: den Dialog ausbauen.
- **Fahrradabstellmöglichkeiten:** Je populärer Radfahren wird, desto knapper werden die Abstellmöglichkeiten. Das betrifft die Innenstädte, aber auch unsere Wohnanlagen. 61,4 % sind mit den Abstellmöglichkeiten zufrieden. Wir machen uns bereits intensiv Gedanken, wie wir zusätzliche Plätze im Freien schaffen.

Kundenservice





„Wie ein 6er im Lotto“

Seit 37 Jahren wohnt das Ehepaar Neuner in einer Wohnanlage des St. Ulrichswerks im Wolframviertel in Augsburg. Im Vorjahr zog es in einen Neubau. In zwei Bauabschnitten werden die Alt- durch barrierefreie Neubauten ersetzt. Rund 15 Mio. € investiert das St. Ulrichswerk in die Wohnanlage.

Stolz führt Elisabeth Neuner durch ihr kleines Reich: das geräumige Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ausreichend Platz für die Waschmaschine; das lichte Schlafzimmer mit der riesigen Schrankwand; das Wohnzimmer mit offener Küche. „Der Lesesessel ist mein Lieblingsplatz. Und natürlich der Balkon.“

Ihr Mann Erich lobt die hochwertige Ausstattung wie die Fußbodenheizung unter dem Parkettboden. „Die Wohnung ist wie ein 6er im Lotto.“ Und vor allem auch bezahlbar. 2 Zimmer, Wohnküche, Bad, 56 m², 622,- €. Warm, wohlgemerkt. Davon gehen noch 122,- € Zuschuss von der Stadt Augsburg weg, weil das Rentnerpaar unterhalb der Einkommensgrenze liegt.

Erich und Elisabeth Neuner fühlen sich in der neuen Wohnung im Wolframviertel sichtlich wohl.



Im Sommer 2018 waren Neuners innerhalb der Wohnanlage bei der Friedberger Straße umgezogen. Die alte und die neue Wohnung befinden sich in unmittelbarer Nähe – und doch liegen in puncto Wohnqualität Welten dazwischen.

35 Jahre hatte das Ehepaar in der Wolframstraße 20 im zweiten Stock ohne Aufzug und mit Gaseinzelöfen gewohnt. Glücklich und zufrieden auf 49 m². „In der Wohnung haben wir große Feste gefeiert. Im Sommer saßen wir mit den Nachbarn im Freien. Es war ein schönes Miteinander.“ Alte Fotos erinnern daran.

Obwohl ihre alte Wohnung nicht Teil der bisherigen Sanierungsmaßnahme ist, hatten sich Neuners um eine Neubauwohnung in der Wolframstraße 14b beworben: „Wir werden nicht jünger. Eine barrierefreie Wohnung mit Aufzug ist viel altersgerechter.“

Elisabeth und Erich Neuner wissen die Annehmlichkeiten des Neubaus zu schätzen. Und dass sie für

ihren Alterssitz weder das geliebte Wolframviertel verlassen, noch ihren verlässlichen Vermieter, das St. Ulrichswerk, wechseln müssen. Mit beiden verbindet sie sehr viel.

So ist Erich Neuner vor 69 Jahren in dieser Wohnanlage des St. Ulrichswerks geboren worden, Wolframstraße 18c. Die Eltern, Heimatvertriebene, landeten im Wolframviertel und blieben – so wie Sohn Erich. „Für mich ist das hier meine Heimat.“

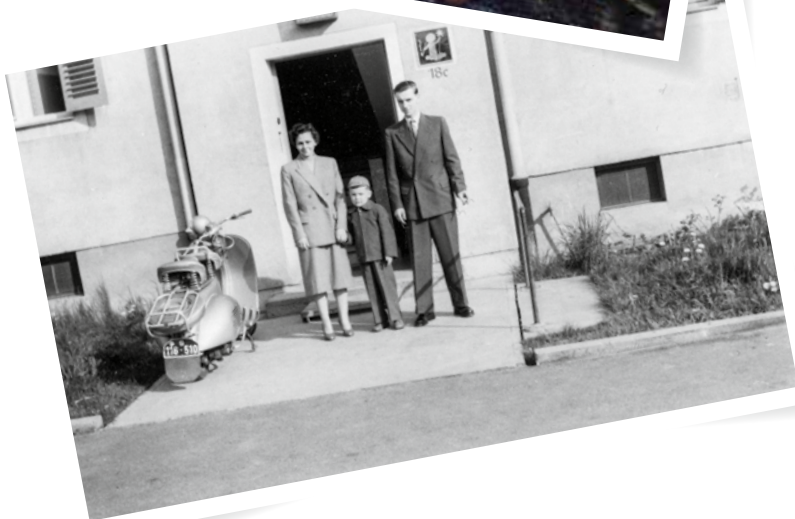
Nach der Heirat zog er mit seiner Frau Elisabeth, die aus dem ehemaligen Jugoslawien stammt, zwischenzeitlich in eine Wohnung in Lechhausen. Doch so recht heimisch wurden sie nicht. „Bei einem Privatvermieter weiß man nie, ob er nicht mal Eigenbedarf anmeldet.“ Sicherheit und Verlässlichkeit waren dem Postbeamten im mittleren Dienst immer wichtig.

Als er 1983 von einer frei werdenden Wohnung in der Wolframstraße 20, der Wohnanlage aus Kindheitstagen, erfuhr, war der Umzug schnell organisiert. Der Kreis schloss sich. Im Vorjahr zog das Ehepaar nun zwei Häuserreihen weiter. „Wir haben uns bewusst für die Neubauwohnung entschieden, aber auch ganz bewusst wieder fürs St. Ulrichswerk“, sagt Elisabeth Neuner, 71, die gerne am Küchentisch näht. „Hier wird man als Mieter geschätzt“, ergänzt ihr Mann Erich. Das sei keine Selbstverständlichkeit. Vom Balkon zeigt er auf eine Wohnanlage, die einem börsennotierten Immobilienkonzern gehört. „Unglaublich, was die Mieter da so alles mitmachen ...“

Die Neuners schätzen die gute Nachbarschaft und die kurzen Wege: zum Einkaufen, in die Innenstadt und ins Naherholungsgebiet Siebentischwald, das quasi vor der Haustür liegt. Wenn es mal ein Problem gibt, schaut Erich Neuner einfach beim Hausmeister Johann Girr, seinem Duzfreund, in der Werkstatt gleich um die Ecke vorbei. „Der Johann kümmert sich um alles.“ Wenn es sein muss, auch noch spät abends um die persönlichen Nöte einer alleinstehenden betagten Mieterin, die sonst niemanden mehr zum Reden hat. Auch dafür nimmt sich Johann Girr, seit 40 Jahren beim St. Ulrichswerk und seit 20 Jahren als Hausmeister im Wolframviertel tätig, Zeit. Es sind die kleinen Dinge, die den großen Unterschied machen – und letztendlich zur Wohnqualität in der Anlage beitragen.

Deshalb waren die Neuners, die zu den langjährigsten Mietern des St. Ulrichswerks zählen, auf die Ergebnisse der Mieterbefragung sehr gespannt. 97 % der Mieter – ein Spitzenwert – sind demnach mit dem St. Ulrichswerk zufrieden. Die Neuners blicken sich etwas verwundert an, als erschiene ihnen das Resultat zu schlecht: „Wir sind es zu 100 %.“

Erich Neuner (unteres Bild), hier mit seinen Eltern, wuchs in der Wohnanlage auf. Im Sommer saß die Nachbarschaft gemütlich im Freien.





Offene Küche, großzügiger Wohn-Ess-Bereich, dazu ein Balkon: Das Ehepaar Neuner würde sofort wieder einziehen.



Seit 40 Jahren beim St. Ulrichswerk

Eine funktionierende Wohnanlage braucht eine gute Seele. In der Wolframstraße 14 bis 16b heißt sie Johann Girr. Seit 40 Jahren ist er beim St. Ulrichswerk: „Ich habe einen guten Arbeitgeber.“

Zum Jubiläum fand eine große Feier in der Jesuitengasse mit der gesamten Belegschaft statt. „Damit hätte ich nicht gerechnet“, sagt Girr, nunmehr der langjährigste Mitarbeiter beim St. Ulrichswerk.

Der gelernte Maler war von Anfang an vorwiegend im Augsburger Wolframviertel im Einsatz. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Als Haustechniker betreut er das Areal mit rund 340 Wohnungen.

Im Sommer gilt das Hauptaugenmerk dem Außenbereich, einer Fläche so groß wie zehn Fußballfelder. Und so ganz nebenbei hat Johann Girr, der quasi schon zum Inventar beim St. Ulrichswerk zählt, immer ein offenes Ohr für die Nöte der Bewohner. Eben die gute Seele.

„Der Spagat wird schwieriger“

Das St. Ulrichswerk will weiterhin verstärkt günstigen Wohnraum schaffen und den sozialen Aspekt fest im Blick behalten. Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber sieht das St. Ulrichswerk voll auf Kurs. Doch die Rahmenbedingungen könnten sich ändern.

Es gab Veränderungen im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung: Sind damit große Einschnitte verbunden?

Mitterhuber: Nein, das St. Ulrichswerk steht weiter für Kontinuität. Richard Metz ist aus der Geschäftsleitung ausgeschieden und konzentriert sich nun voll auf seine Aufgaben bei der Diözese. Es war eine sehr erfolgreiche Zeit, wir haben bestens zusammengearbeitet. Finanzdirektor Dr. Klaus Donaubauer hat sich in den Ruhestand verabschiedet. Mit seinem Nachfolger Jérôme-Oliver Quella ist ein reibungsloser Übergang gewährleistet.

Bis 2023 will das St. Ulrichswerk 170 neue Wohnungen bauen. Sind Sie im Zeitplan?

Mitterhuber: Wir kommen gut voran. 80 Wohnungen im Augsburger Wolframviertel sind schon fertiggestellt, weitere rund 90 Wohnungen befinden sich derzeit in der Planung. Wir stehen zu unserem Ziel, auch in schwierigen Zeiten.

Der Immobilienmarkt boomt. Wäre ein antizyklisches Vorgehen nicht sinnvoller?

Mitterhuber: Der Bedarf an Wohnungen, vor allem an bezahlbaren, ist nach wie vor sehr hoch. Wir sehen den Wohnungsbau nicht nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, sondern auch als soziale Aufgabe. Deshalb engagieren wir uns in der derzeitigen Phase unverändert stark.

Trotz des Baubooms steht der soziale Wohnungsbau nicht hoch im Kurs. Warum?

Mitterhuber: Wer nach maximaler Rendite strebt, wird sich nicht mit dem sozialen Wohnungsbau beschäftigen. Der Staat hat es in den vergangenen Jahren versäumt, durch Förderprogramme Anreize

zu setzen. Zudem haben viele Kommunen ihren Immobilienbestand, darunter auch viele günstige Mietwohnungen, verkauft. Das hat die Entwicklung verschärft, und die Schere geht weiter auf. Kommunen müssten zum Beispiel mit einer sozialgerechten Bodennutzung (Sobon), die Grundstückseigentümer zu einer bestimmten Quote an preiswerten Wohnungen verpflichtet, verstärkt entgegenwirken.

Gut und günstig: Geht das überhaupt noch im Immobilienbereich?

Mitterhuber: Der Spagat wird schwieriger. Die zunehmenden gesetzlichen Auflagen – von der Energieeinsparverordnung über das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz bis hin zu Ladestationen für E-Autos – treiben die Bau- und Bewirtschaftungskosten in die Höhe. Teurer bauen bedeutet zwangsläufig teurer vermieten. Dennoch, meine ich, haben wir den Spagat gut hinbekommen – durch die Verdichtung vorhandener Flächen und durch gute, zuverlässige Partner.

Lässt sich das auch an Zahlen festmachen?

Mitterhuber: Wir haben 387 preisgebundene Wohnungen im Bestand. Im Wolframviertel werden 80 Wohnungen mit Einkommensorientierter Förderung (EOF) unterstützt. Für diese neuen Wohnungen hätten wir auf dem Markt bis zu 6.000 €/m² erzielen können. Doch wir vermieten sie für 8,50 €/m². Dank der EOF erhalten Mieter, die unter bestimmten Einkommensgrenzen liegen, einen Zuschuss von bis zu 3,00 €/m². Ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis werden Sie auf dem Mietmarkt schwer finden. Und, nicht zu vergessen: Da sich viele unserer Mieter eine neue oder sanierte Wohnung nicht leisten können oder mit ihrer derzeitigen zufrieden sind, modernisieren wir ganz bewusst nicht unseren kompletten Altbestand.



Haben sich die Mieter verändert?

Mitterhuber: Mieter erwarten heute mehr Service, eine umfassende Kommunikation und eine möglichst ständige Erreichbarkeit, wie unsere Mieterbefragung ergab. Viele Anregungen werden wir im Rahmen unserer mittelfristigen Investitionsplanung umsetzen. Ich denke dabei insbesondere an die Digitalisierung. So wollen wir die Kommunikation verbessern und zugleich mehr Freiraum für den persönlichen Kontakt schaffen.

Mit den Ergebnissen der Mieterbefragung 2019 dürften Sie sehr zufrieden sein, oder?

Mitterhuber: Die Ergebnisse der repräsentativen Befragung sind in der Tat sehr positiv. Wir arbeiten bereits die wenigen Punkte ab, die noch nicht auf dem gewünschten Niveau sind.

Wo sehen Sie Probleme oder Engpässe auf diesem Weg?

Mitterhuber: Der entscheidende Faktor ist das Personal. Wir benötigen Fachleute, die nicht nur mit den wirtschaftlichen Anforderungen unserer Kunden umgehen können, sondern auch soziales Verständnis für unsere Mieter aus ganz unterschiedlichen Schichten und Altersgruppen mitbringen. Nur mit diesem Mitarbeiterprofil können wir unseren Auftrag auch künftig erfüllen. Außerdem wird uns das Thema Corona, dessen Tragweite sich zu Jahresbeginn noch nicht annähernd abschätzen lässt, möglicherweise intensiv beschäftigen. Es könnten unruhige Zeiten drohen und viele staatliche Förderprogramme auf dem Prüfstand stehen.

Ein herzliches Vergelt's Gott

Mein Dank gilt allen Mitarbeitern, die mit ihrer geleisteten Arbeit und großem Engagement zum wirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2019 beigetragen haben. Es freut mich außerordentlich, dass ihr Einsatz auch in der Mieterbefragung so positiv gewürdigt wurde.

In diesem Jahr gilt mein besonderer Dank den ausgeschiedenen Mitgliedern unseres Aufsichtsrats und meinem Geschäftsführerkollegen Richard Metz.

Unser gemeinsames Wirken war getragen von gegenseitiger Wertschätzung, Anerkennung sowie einer konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit. Mit ihrem jahrelangen Einsatz zum Wohle unseres Unternehmens haben sie wesentlich zu der erfolgreichen Geschäftsentwicklung beigetragen.

Mein Dank gilt auch allen Kunden, Geschäftspartnern und Förderern des Unternehmens. Wir freuen uns auf die anstehenden gemeinsamen Aufgaben.

Augsburg, den 12. Februar 2020



gez. Rudolf Mitterhuber
Geschäftsführer

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.

Satzungsneufassung vom 24.06.2019

Mit der Satzungsneufassung vom 24.06.2019 wurde die Satzung der Gesellschaft insgesamt neu gefasst. Insbesondere wurde § 8 Geschäftsführung und Vertretung neu gefasst. Die Nummerierung der §§ hat sich teilweise 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 (bis 22.06.2019)

Vorsitzender
ehem. Bischöflicher Finanzdirektor, Diedorf-Anhausen

Dr. Thomas Weckbach (bis 31.08.2019)

stv. Vorsitzender
Rechtsanwalt, Augsburg

Weihbischof em. Josef Grünwald (bis 31.08.2019)
Augsburg

Prälat Peter C. Manz (bis 31.08.2019)
Domkapitular i. R. Augsburg

Michael Mäser (bis 31.08.2019)
Dipl.-Betriebswirt (FH), Elchingen

Dr. Dr. Anton Losinger (ab 01.09.2019)
Vorsitzender
Weihbischof, Augsburg

Martin Lemke (ab 15.10.2019)
stv. Vorsitzender
Managing Director, Augsburg

Dr. Andreas Magg (ab 01.09.2019)
Diözesan-Caritasdirektor, Augsburg

Johannes Hintersberger (ab 15.10.2019)
Mitglied des Landtags, Augsburg

Dr. jur. Sonja Vera Rapp (ab 12.02.2020)
Steuerberaterin, Kutzenhausen

Geschäftsführung

Rudolf Mitterhuber
Aindling (Alleinvertretungsberechtigter)

Richard Metz
Kaufbeuren (Alleinvertretungsberechtigter)
Abberufen zum 22.06.2019

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
Münchner Hypothekenbank, München
Sparda-Bank Nürnberg eG, Nürnberg



„Von Herzen dankbar“

Seit über 20 Jahren ist das St. Ulrichswerk für die Dillinger Franziskanerinnen tätig. Die Zusammenarbeit, die mit der Sanierung des Mutterhauses begann, bewährte sich auch beim Brand im Kloster Maria Medingen (Landkreis Dillingen).



Schwester Elke freut sich, dass die Engel in der Margarethen-Kapelle wieder im alten Glanz erstrahlen.

Der 5. Juli 2015 muss ein Alptraum gewesen sein. In der Sakristei der Margarethen-Kapelle des Klosters Maria Medingen bei Höchstädt war ein Brand ausgebrochen, der sich rasch ausbreitete. Eine Schwester starb an Rauchvergiftung. Es entstand ein Schaden in zweistelliger Millionenhöhe.

Immer wieder kommt Provinzoberin Schwester Elke Prochus beim Rundgang auf die Katastrophe zu sprechen; beim Anblick der gläsernen Brandschutztüren, die nunmehr die riesigen Klostergänge unterteilen, damit sich Feuer und Rauch nicht mehr so ausbreiten können; beim Blick in die Klosterkirche, die im alten Glanz erstrahlt und vom damaligen Bischof Dr. Konrad Zdarsa am Gedenktag des Ordensgründers Franziskus mit einem feierlichen Pontifikalamt wiedereröffnet wurde; und bei der Besichtigung der eingerüsteten Margarethen-Kapelle, dem Herzstück des Klosters.

Restauratoren legen in mühevoller Kleinarbeit die alten Deckengemälde der Kapelle frei und restaurieren sie. „Das St. Ulrichswerk koordiniert alles. Das ist eine große Erleichterung für uns“, sagt Schwester Elke, die das Ende der jahrelangen Sanierung herbeisehnt. 16 Franziskanerinnen leben auf dem weitläufigen Klosterareal, weitere 49 im Mutterhaus in Dillingen.

Die 196 Schwestern der Provinzgemeinschaft weisen ein Durchschnittsalter von 79 Jahren auf. Altersbedingt mussten sie die Trägerschaft der Kliniken in Dillingen und Buchloe abgeben, sich vom Kinderheim in Oettingen verabschieden und die dortige Filiale schließen. „Wir tun das mit einem weinenden Auge, sind aber auch erleichtert, weil wir die große Verantwortung nicht mehr tragen müssen“, sagt Schwester Elke, 71, die früher Lehrerin war. Stolz verweist sie darauf, dass ihre Provinzgemeinschaft weiterhin unter anderem in der Militärseelsorge, in der Sterbebegleitung sowie als Trägerin einiger Kindergärten und eines Altenheims tätig ist.

Wie so viele andere Orden sind die Dillinger Franziskanerinnen schon aufgrund der demografischen Entwicklung vermehrt auf externe Unterstützung ange-

wiesen. Hinzu kommt beim Thema Immobilien, dass immer mehr fachmännisches Know-how erforderlich ist, um alle Vorschriften und Auflagen zu erfüllen.

Riesige und zum Teil denkmalgeschützte Gebäude zu unterhalten, ist ebenso aufwändig wie kostspielig. „Sie müssen nur zum Fenster hinausschauen“, sagt Schwester Elke im Besucherzimmer des Klosters. Die selbstgenutzten Immobilien müssen altersgerecht sein. Deshalb wurde der Südflügel des ehemaligen Dillinger Krankenhauses barrierefrei und pflegerecht für die Ordensschwestern umgebaut. Derzeit wird das Haus in drei Bauabschnitten für die Zukunft gerüstet. Da ist eine enge Abstimmung

mit dem St. Ulrichswerk sehr wichtig. „Claudia Czada und Thomas Forster aus der Baubetreuung stehen uns immer zur Verfügung.“

Daneben benötigen vermietete Objekte tragfähige Konzepte, um langfristig Erträge zu erwirtschaften – sei es, um den Franziskanerinnen ein würdevolles Leben im Alter zu ermöglichen oder die dringlichen Gebäudesanierungen zu finanzieren. „Bei der Restaurierung unseres Mutterhauses haben wir die großartige Unterstützung des St. Ulrichswerks kennengelernt. Es wurde ein Vorzeigebauwerk in Dillingen. Diese Erfahrung hat sich bei vielen anderen Objekten wiederholt“, sagt Schwester Elke.

Die Liste der Projekte der bereits 20-jährigen Zusammenarbeit ist lang. So erstellte das St. Ulrichswerk eine Immobilienstrategie für die Provinz Maria Medingen, wickelte Käufe ab, verhandelte mit Stadtbauämtern und übernahm die Baubegleitung. Bei allen Fragen rund um die Vermietung schätzt Schwester Elke die tatkräftige Unterstützung Bianca Ziebolds.

Das Fazit der Provinzoberin ist eindeutig: „Wir erhalten beste Beratung. Darauf wollen wir auf keinen Fall verzichten.“ Die Zusammenarbeit ist so eng und vertrauensvoll, dass das St. Ulrichswerk von den Franziskanerinnen als Verhandlungspartner beauftragt wird. „Ohne das St. Ulrichswerk könnten wir unsere Immobilien nicht mehr bewirtschaften. Für diese Unterstützung sind wir von Herzen dankbar.“

Der Brand hatte die Klosterkirche verwüstet.



Brandschutztüren sollen verhindern, dass sich jemals wieder ein Feuer so verheerend ausbreitet.



Peter Kosak (links) vom Schulwerk der Diözese Augsburg und Werner Kapfer vom St. Ulrichswerk sind mit dem Baufortschritt an der Franz-von-Assisi-Schule in Augsburg-Haunstetten sehr zufrieden.



„Wie in einer erprobten Ehe“

42 Schulen betreibt das Schulwerk der Diözese Augsburg, kümmert sich ums Personal, die Finanzen, den Bauunterhalt und das schulische Profil. Bei Neubaumaßnahmen setzt es auf externes Know-how.

Inklusion, Rückkehr zum G9, Digitalisierung, dazu der akute Lehrermangel: Eine Schule zu betreiben, ist bei den Rahmenbedingungen nicht leicht. Wie fordernd muss es da erst für einen großen Träger wie das Schulwerk der Diözese Augsburg sein?

30 Mitarbeiter in der Zentrale in der Böheimstraße 8 in Augsburg (Nähe Glaspalast) stellen den Betrieb an 42 Schulen mit insgesamt 19.000 Schülern sicher – von der Personalabteilung über die Lohnbuchhaltung bis zum Facility-Management. Die IT-Abteilung des Schulwerks besteht aus nur eineinhalb Vollzeit-

stellen. „Wir sind superschlank aufgestellt“, sagt der Direktor des Schulwerks, Peter Kosak, nicht ohne Stolz. Voller Einsatz und gutes Management sind bei dieser Besetzung unverzichtbar.

Peter Kosak, der früher selbst als Schulleiter tätig war, bezeichnet sich als „Kümmerer für alles“ und sieht seine Hauptaufgabe in der Kommunikation mit den Schulleitungen. Er arbeitet gern „mit Zahlen und noch lieber mit Menschen“. An der Schnittstelle zwischen Verwaltung und Pädagogik ist beides gefordert.



Schulwerk der Diözese

Das Schulwerk ist eine Stiftung des öffentlichen Rechts. Sie wurde 1975 errichtet, um die pädagogische Arbeit der Ordensschulen zu unterstützen und abzusichern. Mit 42 Schulen ist es der größte private Schulträger im süddeutschen Raum.

Zu den klassischen Aufgaben zählen die Finanzierung, Personalplanung, Besoldung und der Bauunterhalt. 1.700 der insgesamt 2.200 Mitarbeiter sind Lehrkräfte. Seine Schulen finanziert das Schulwerk überwiegend durch Leistungen des Staates (80 %), der Landkreise, Kommunen, Ordensgemeinschaften, Schulgeld und Zuwendungen der Diözese (rund 12 Mio. € pro Jahr ohne Gebäudeinvestitionen). Für die Schulbaumaßnahmen in den vergangenen zehn Jahren hat die Diözese weitere rund 33 Mio. € aufgebracht.

So sehr Direktor Kosak die kurzen Entscheidungswege und die Schlagkraft der Zentrale schätzt, so froh ist er, dass ein Bereich komplett ausgelagert wird: die Baubetreuung; ein Bereich, der zudem immer aufwändiger wird. Komplexe Bauvorhaben von Neu-Ulm bis Schrobenhausen und von Lindau bis Nördlingen betreut das St. Ulrichswerk. „Wir könnten uns keinen besseren Partner vorstellen. Es herrscht blindes Vertrauen, wie in einer erprobten Ehe“, sagt Kosak.

Das ist auch vonnöten, denn das Schulwerk baut mehr denn je. „Wir könnten das Pensum mit wechselnden Partnern nicht stemmen. Die Zeit, jemanden neu einzuarbeiten, wäre gar nicht da.“ Bis 2026 investiert das Schulwerk rund 100 Mio. € in den Um-, Aus- und Neubau seiner Einrichtungen, darunter Gymnasien, Grund-, Mittel-, Real- und berufliche Schulen. Eine gewaltige Summe, die größtenteils von der Diözese, dem Freistaat und den Kommunen bestritten wird.

Die Diözese lässt es sich einiges kosten, dass die Schulen „über die Bildungsvermittlung hinaus auch Orte des gelebten und bezeugten Glaubens und

damit Orte der pastoralen Sendung sind“, wie Kosak den Auftrag der Schulwerkseinrichtungen betont.

Bei allen Belangen rund um die Neubaumaßnahmen zieht das Schulwerk das St. Ulrichswerk hinzu, so wie im Falle des Rhabanus-Maurus-Gymnasiums St. Ottilien in der Nähe des Ammersees. Hier stellten sich ganz grundsätzliche Fragen von enormer Tragweite: komplett abreißen, sanieren, auf die grüne Wiese ziehen oder am bisherigen Klosterstandort bleiben?

In einer Machbarkeitsstudie hatte das St. Ulrichswerk vier Varianten herausgearbeitet. Eine davon wird nun umgesetzt: Bis auf die Schwimmhalle und die Kirche wird alles abgerissen und neu gebaut; Kosten: 38 Mio. €.

Das Schulwerk der Diözese stellt wie ein gewöhnliches Wirtschaftsunternehmen einen Haushalt auf, den es einzuhalten gilt. Umso erfreulicher, dass die veranschlagten Bausummen nicht überschritten wurden. „Wir verlassen uns komplett auf die Expertise des St. Ulrichswerks“, sagt Peter Kosak. Das kann er auch.

Diese Baumaßnahmen betreut das St. Ulrichswerk für das Schulwerk

Objekt	Vorhaben	Kosten
St.-Bonaventura-Gymnasium, Dillingen	Neubau einer Dreifachturnhalle und eines Klassen- und Fachraumtrakts; Sanierung eines Gebädetrakts	24 Mio. €
Franz-von-Assisi-Schule, Augsburg	Erweiterung und Sanierung	3 Mio. €
Realschule St. Ursula, Donauwörth	Neubau	10 Mio. €
Realschule Heilig Kreuz, Donauwörth	Umbau und Generalsanierung	10 Mio. €
Rhabanus-Maurus-Gymnasium, St. Ottilien	Sanierung und Neubau	38 Mio. €

Neu gebaut, energetisch saniert



Augsburg, Innenstadt:

Beethovenpark zur Eröffnung bereits voll vermietet

Klare Linien, abgerundete Ecken, helle Klinkerstein-Fassade: So präsentiert sich der markante Bau an der Stettenstraße (unweit der IHK Schwaben). Das Gebäude der St. Ulrich GmbH rundet den Beethovenpark, das neue Wohngebiet mit den Mehrparteienhäusern in Kubenform, ab.

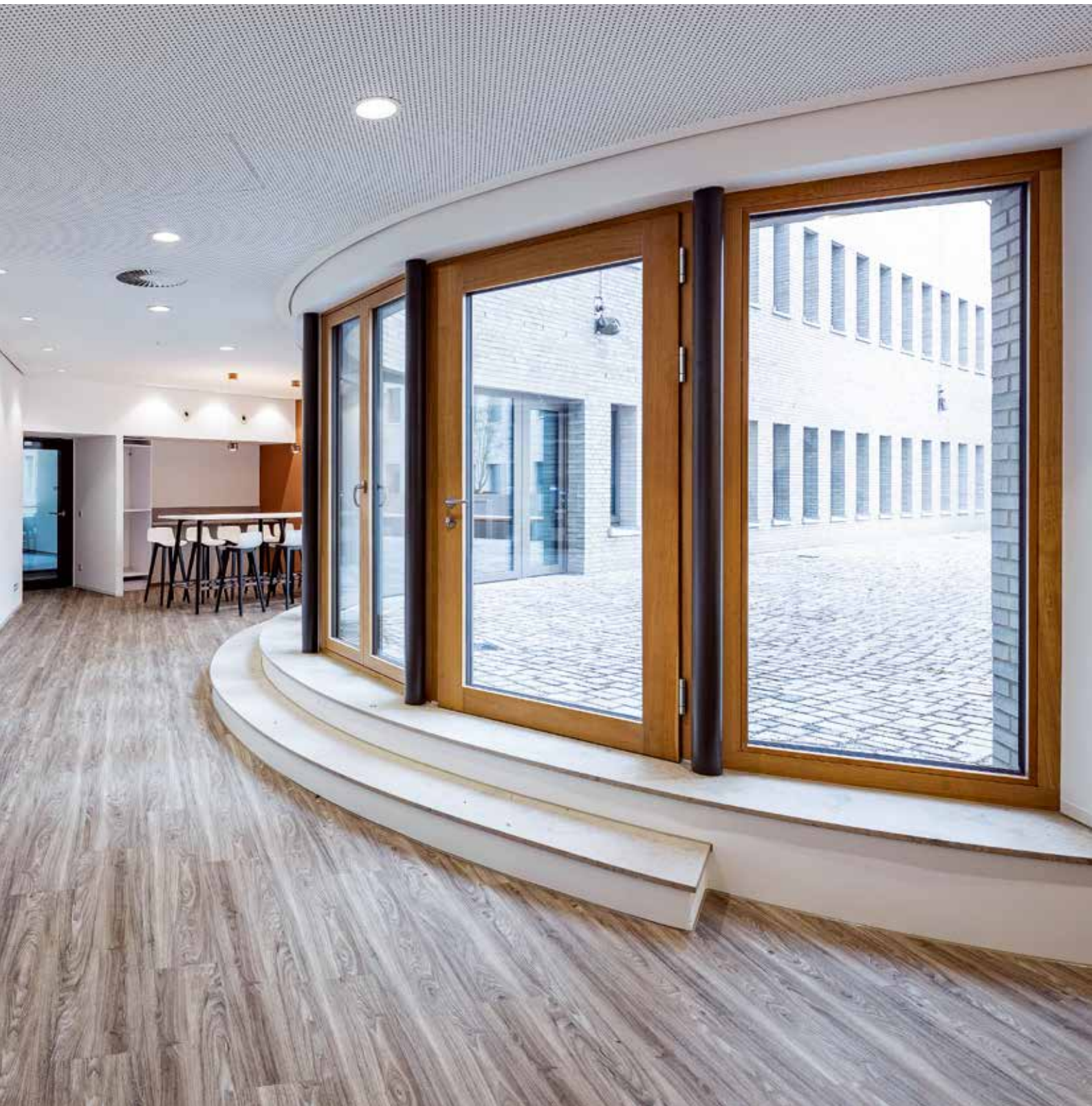
In dem Neubau entstanden 7.000 m² für Einzelhandel und Büros. Die Katholische Jugendfürsorge (KJF) mietete auf zweieinhalb Etagen Büros an. Die Räumlichkeiten in der Schaezlerstraße waren zu klein geworden.

Den Mitarbeitern und den EDEKA-Kunden steht eine Tiefgarage zur Verfügung. Als Besonderheit wartet der Neubau im ersten Stock mit einer Hauskapelle auf.

Trotz des Baubooms konnte das St. Ulrichswerk, das für die Baubetreuung zuständig war, den ursprünglichen Kostenrahmen von 30 Mio. € einhalten. Der Neubau war kurze Zeit nach der Eröffnung bereits voll vermietet.



und nachverdichtet





Augsburg, Lechhausen:

Ein neues Konzept für den Grünen Kranz

Am Schlössle, Neuburger Straße 45, investiert die Kath. Kirchenstiftung St. Pankratius 8,6 Mio. € in ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus. Der Altbau mit dem Lokal Grüner Kranz musste abgerissen werden.

Auch im Neubau, der im Herbst 2020 abgeschlossen wird, ist im Erdgeschoss wieder ein Gastronomiebetrieb geplant. Vorgesehen sind insgesamt sieben Gewerbeeinheiten, darunter ein Café, eine Sozialstation und eine Reha-Praxis. Ein Teil der 17 Wohnungen richtet sich speziell an Senioren. 1- bis 3-ZKB-Wohnungen stehen zur Wahl. Eine Tiefgarage rundet den Neubau ab.

Augsburg, Göggingen:

Auf dem Klosterareal wird weiter gebaut

Beim Mutterhaus der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul in Augsburg entstehen Wohn- und gemischt genutzte Gebäude mit Tiefgarage. Es handelt sich um ein brachliegendes Grundstück beim ehemaligen Bürgerbräugelände an der Gögginger Straße 94/Ecke Muesmannstraße.

Der zweite Bauabschnitt umfasst fünf Häuser mit 62 Wohn- und sieben Gewerbeeinheiten, die der Orden vermietet wird, darunter eine heilpädagogische Tagesstätte und Wohnungen für alleinerziehende Mütter in schwierigen Lebenssituationen.

In der Wohnanlage wird es auch Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Begegnungsstätte geben. In den gewerblichen Mieteinheiten sind Flächen für Arztpraxen geplant. Ferner sind Flächen für soziale Projekte vorgesehen.

Der teilweise schlechte Baugrund erforderte zusätzliche Gründungsmaßnahmen, zudem mussten Altlasten entsorgt werden. Ab dem Herbst 2020 werden die ersten Wohnungen vermietet, bis zum Jahresende sollen dann auch die beiden Häuser mit gewerblicher Nutzung fertiggestellt sein.





Augsburg, Unviertel:

Neuer Wohnraum für Studenten und Familien

In unmittelbarer Nähe zur Universität Augsburg hat das St. Ulrichswerk im Kundenauftrag zwei Neubauten fertig gestellt. In der Salomon-Idler-Straße 27 entstanden 59 Studentenapartments, direkt daneben (Salomon-Idler-Straße 27a) 12 Wohnungen und 23 Tiefgaragenstellplätze.

Die barrierefreien 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 72 bis 95 m² verfügen jeweils über eine Terrasse oder einen Balkon. Diese Wohnungen sind Teil der großen Wohnbauoffensive der Diözese Augsburg, um den Mangel an Wohnungen zu bezahlbaren Preisen zu beheben. Den Bau des Studentenwohnheims haben die Stadt Augsburg und der Freistaat Bayern gefördert.

Die Gebäude wurden von November 2016 bis Februar 2019 in Massivbauweise aus Ziegel und Beton errichtet, die Innenwände in Trockenbauweise. Der Komplex im Süden Augsburgs unweit des Naherholungsgebiets Siebentischwald kostete 9,1 Mio. €.



Augsburg, Lechhausen:

Eine Apartmentwohnanlage, die dringend benötigt wurde

In der Nähe des Verlagsgebäudes der Augsburger Allgemeinen Zeitung entstand eine Wohnanlage für Menschen in besonderen Lebenssituationen. In den 49 Apartments in der Stettiner Straße 5 + 7 können Personen, die es auf dem freien Wohnungsmarkt sehr schwer hätten, wieder dauerhaft sesshaft werden. Dazu zählen beispielsweise Obdachlose oder Menschen in sozialen und familiären Konfliktsituationen, die hier eine neue Bleibe finden.

Die Apartments sollen das meist voll belegte Übergangswohnheim im Rosenauviertel, das vom SKM Augsburg betrieben wird, entlasten. Die Diözese Augsburg investierte in die Apartmentwohnanlage, die im Dezember 2019 fertiggestellt wurde, rund 7,5 Mio. €. Zur Anlage gehören ferner eine Gewerbeeinheit und zwei Wohnungen für Betreuer, die sich vor Ort um die Mieter kümmern.



Augsburg, Oberhausen:

**Neubau abgeschlossen,
Sanierung läuft noch**

Kostengünstig wohnen: Unter diesem Motto entstanden im Augsburger Stadtteil Oberhausen Anfang 2019 insgesamt 33 neue Wohnungen. Die Sanierung des angrenzenden, sozial geförderten Gebäudes läuft noch. Der Neubau in der Hirblinger Straße 28 in der Nähe der Werner-Egk-Grundschule umfasst 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 38 bis 89 m². Durch die EOF-Förderung ergibt sich je nach Einkommensstufe eine zumutbare Miete zwischen 5,80 und 7,80 €/m². Zudem entstand eine Tiefgarage. Die Mieter können den Innenhof nutzen, der sich an den Werner-Egk-Park anschließt.



Bobingen:

**So schön kann
sozialer Wohnungsbau sein**

Am westlichen Stadtrand von Bobingen im Landkreis Augsburg entstand die sozial geförderte Anlage. Die 18 barrierefreien Wohnungen in der Lechallee 28a reichen von 2 bis 4 ZKB mit Wohnflächen von ca. 50 bis 90 m². Die Wohnanlage verfügt über einen Aufzug. Jede Wohnung hat einen Balkon oder eine Terrasse. Die Tiefgarage ist für 15 Autos ausgelegt, für weitere 15 gibt es Außenstellplätze. Die Wertach und das Naherholungsgebiet Stauden liegen ganz in der Nähe.

Friedberg:

**Schöne Anlage,
kurze Wege**

In Friedberg sind für rund 10,4 Mio. € zwei Neubauten mit 28 Wohnungen von 65 m² (2 ZKB) und bis 135 m² große Penthousewohnungen (4 ZKB) entstanden. Sie wurden im Herbst 2019 bezogen. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug erreichbar und verfügen über Terrasse bzw. Balkon.

Die Mieter gelangen direkt vom Haus in die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen. Von der Georg-Fendt-Straße 24 + 26 sind der Bahnhof und das Stadtzentrum fußläufig zu erreichen.





Mering:

Der Leonhardshof wird nachverdichtet

Bis 2021 entstehen im Leonhardshof in Mering vier Häuser mit 39 Mietwohnungen und 40 Tiefgaragenstellplätzen. Bei dem Projekt des Kath. Pfründestiftungsverbunds im Süden des Landkreises Aichach-Friedberg handelt es sich um eine Nachverdichtung des Grundstücks zwischen der Reifersbrunner Straße 18 und der Theresienstraße.

Drei Häuser werden mit EOF-Mitteln gefördert, das vierte ist frei finanziert. Mit der einkommensorientierten Förderung (EOF) will der Freistaat dazu beitragen, dass mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden.

Das Angebot umfasst 2-ZKB- bis zu 4-ZKB-Wohnungen in massiver Ziegelbauweise. Vor dem Baubeginn waren auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei umfangreiche Spezialtiefbau- und Verbaumaßnahmen erforderlich. Für das gesamte Bauvorhaben sind 14,2 Mio. € veranschlagt.



Augsburg, Wolframviertel:

Ein Quartier erstrahlt im neuen Glanz

Für rund 15,5 Mio. € baut das St. Ulrichswerk im Wolframviertel bei der Friedberger Straße sechs neue Wohnhäuser mit insgesamt 80 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen. Alle Häuser erhalten einen Aufzug, jede Wohnung ist mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet. Die Einheiten sind barrierefrei, vier Wohnungen zudem rollstuhlgerecht.

Die alten Wohnblöcke mit 52 Wohneinheiten an der Wolframstraße 14, 14a, 14b, 16, 16a und 16b wurden abgerissen. Das komplette Areal wird seit Oktober 2016 in zwei Bauabschnitten erneuert.

Im ersten Teilabschnitt wurden 28 Wohnungen in zwei Häusern errichtet und im ersten Halbjahr 2018 bezogen. Im Frühjahr 2018 begann der zweite Bauabschnitt mit vier weiteren Wohnhäusern und der Tiefgarage. Die 52 Wohnungen und die Tiefgarage werden bis Sommer 2020 bezugsfertig sein.

Die neue Wohnanlage unweit des Spickelbads und des Naherholungsgebiets Siebentischwald wird durch das EOF-Programm des Freistaats Bayern finanziert. Daraus ergibt sich eine Marktmiete von 8,50 €/m² für die Mieter, die je nach Einkommensstufe auf bis zu 5,10 €/m² sinkt. Es gibt 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 55 bis 100 m².

Augsburg, Thelottviertel:

Das Wohnhaus wird energetisch saniert

In der Ravenspurgerstraße 32 in Augsburg wird ein Mietshaus mit 13 Wohnungen und zwei Garagen modernisiert. Die Außenhülle der Wohnanlage wird energetisch saniert.

Das Haus erhält außerdem neue Balkone und eine Gas-Brennwertzentralheizung. Die Wohnungseingangstüren werden ausgetauscht. Neue Kunststofffenster mit Vorbaurolls sowie Zu- und Abluftelemente werden die Wohnungen im Thelottviertel beim Hauptbahnhof zusätzlich auf. Im Frühjahr 2020 soll der Umbau abgeschlossen sein. Kostenpunkt: 1,3 Mio. €.





Dillingen:

Der Schulstandort wird deutlich aufgewertet

Das Schulwerk der Diözese Augsburg investiert an seinem Standort in Dillingen an der Donau rund 25 Mio. €. Auf dem Areal der Fachakademie für Sozialpädagogik, der St.-Bonaventura-Realschule und des St.-Bonaventura-Gymnasiums im historischen Stadtzentrum werden eine neue Dreifachturnhalle, ein neuer Trakt mit Klassenzimmern und Fachräumen und eine Mensa mit Flächen zur Ganztagsbetreuung entstehen.

Alle drei Schulwerks-Schulen können die neuen Räumlichkeiten nutzen. Mit der Verzahnung sind ferner die Sanierung und die Erweiterung der Fachakademie für Sozialpädagogik verknüpft. Der Bau, der im Frühjahr 2020 startet, soll im Herbst 2023 abgeschlossen sein. Von den Gesamtkosten sind 21 Mio. € für die Neubauten und 4 Mio. € für die Bestandsmaßnahmen veranschlagt.

Stadtbergen:

Hier entsteht dringend benötigter Wohnraum

In der Bauernstraße 10 in Stadtbergen entsteht eine Wohnanlage. Die 16 Wohnungen verteilen sich auf zwei Gebäude, die im Kellergeschoss durch eine Tiefgarage verbunden sind.

Die 2- bis 4-ZKB-Wohnungen können im Frühjahr 2021 bezogen werden. Die Mieter werden die zentrale Lage beim Rathaus und die gute Verkehrsanbindung schätzen. In Stadtbergen steigt der Wohnungsbedarf wie im gesamten Großraum Augsburg. Der Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich investiert in die beiden Wohnhäuser rund 6,3 Mio. €.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Gesellschaftervertreter und Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Klaus Donaubaier ist zum 22.06.2019 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Durch die Gesellschafterversammlung wurde die Satzung der Gesellschaft am 24.06.2019 neu gefasst. Aus der Geschäftsführung ausgeschieden ist Richard Metz zum 22.06.2019. Zum 31.08.2019 sind der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Thomas Weckbach, Weihbischof em. Josef Grünwald, Prälat Peter C. Manz sowie Michael Mäser aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Gemäß Satzung und Kraft Amtes wurden zum 01.09.2019 Weihbischof Dr. Dr. Anton Losinger und Dr. Andreas Magg, Domkapitular und Diözesan-Caritasdirektor, in den neuen Aufsichtsrat berufen. Am 15.10.2019 wurden durch die Gesellschafterversammlung die Aufsichtsratsmitglieder Martin Lemke und Johannes Hintersberger berufen. Das Mandat des Diözesanvermögensrats im Aufsichtsrat war bis zum 31.12.2019 nicht besetzt. Dies erfolgte durch Wahl von Dr. Sonja Rapp im Diözesanvermögensrat am 12.02.2020.



Im Geschäftsjahr 2019 hielten der ausgeschiedene sowie der neue Aufsichtsrat je eine Sitzung ab, bei denen die anstehenden Geschäfte der Gesellschaft erörtert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst wurden. In der konstituierenden Sitzung des neuen Aufsichtsrats am 06.12.2019 wurden Weihbischof Dr. Dr. Anton Losinger zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Martin Lemke zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat über die aktuelle Lage, die Entwicklung sowie wichtige Vorgänge des Unternehmens und grundsätzliche Fragen informiert. Außerhalb der Sitzungen erfolgte eine laufende intensive Abstimmung über die Geschäfte der Gesellschaft zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Geschäftsführer.

Der Aufsichtsrat hat vom Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr Kenntnis genommen. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftervertrag durchgeführt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2019 wurden durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat hat von dem Prüfungsergebnis zustimmend Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2019 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung dessen Feststellung. Der Vorschlag zur Gewinnverwendung wird ebenfalls zur Annahme empfohlen. Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung, die Geschäftsführung für die Tätigkeit 2019 zu entlasten und beantragt auch für sich die Entlastung für den Zeitraum.

Für ihr Engagement und die geleistete Arbeit in dem zurückliegenden Jahr gilt der besondere Dank sowohl den ausgeschiedenen Mitgliedern des Aufsichtsrats, der Geschäftsführung als auch allen Mitarbeitern.

Augsburg, den 31. März 2020

+ Anton Losinger

gez. Dr. Dr. Anton Losinger
Weihbischof

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 Wohnversorgung 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 2019 durch ein Wirtschaftswachstum von 0,6 % im Vergleich zum Vorjahr gekennzeichnet. In den beiden vorangegangenen Jahren war der Anstieg des BIP mit 1,5 % in 2018 und 2,5 % in 2017 höher als 2019. Das Wirtschaftswachstum hat 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt.

Dennoch konnte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2019 die Bruttowertschöpfung um 1,4 % (Vj. 1,1 %) steigern.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 um 1,4 % gegenüber 2018.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2019 um 0,2 %-Punkte auf jetzt 5,0 %

gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,27 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, das waren rund 70.000 weniger als vor einem Jahr. In der Stadt Augsburg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2019 bei 4,7 % (Vj. 4,6 %).

Die Steigerung der Bauinvestitionen von 3,8 % im Jahr 2019 führten zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft. Der Wohnungsbau entwickelte sich überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %. Diese Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe führte bereits zu einem deutlichen Preisanstieg von 3,8 % zum Jahresende 2019.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zunehmend zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Abkühlung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamt-

wirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung bei Haushalten und damit einhergehend mit einem negativen Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Regionale Rahmenbedingungen

An den Standorten des Unternehmens besteht weiterhin eine hohe Nachfrage auf dem Immo-

lienmarkt. 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 unseren Kernstandorten weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

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

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand befinden sich zum 31.12.2019 insgesamt 1.288 Wohnungen und 601 Gewerbe/Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine Wohn- und Nutzfläche von 80.741 m².

Vom gesamten Wohnungsbestand sind zum Bilanzstichtag noch 378 Einheiten (Vj. 378) 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 10 Einheiten. Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei rd. 0,8 % (Vj. 1,1 %) und damit unter dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 6,0 % deutlich unter dem Vorjahreswert (8,4 %).

Die Mietausfallquote der Jahressollmiete lag bei 0,9 % (Vj. 2,0 %) und damit deutlich niedriger als im vergangenen Jahr.

Die durchschnittliche Unternehmensnettomiete liegt bei 6,24 €/m² (Vj. 5,99 €/m²).

Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung wurden in der Hausbewirtschaftung 2019 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 1.985,9 realisiert. Hiervon sind die Tilgungszuschüsse der KfW-Förderdarlehen von T€ 285,8 von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abziehen.

Folgende Objekte wurden umfassend modernisiert und die Kosten aktiviert:

• Augsburg, Ravenspurgerstr. 32 (T€ 646,0)

Energetische Modernisierung der Außenhülle: Erneuerung der Fenster inkl. Lüftungskonzept, Dämmung der Fassade, Dacherneuerung inkl. Dämmung, Dämmung der obersten und untersten Geschossdecke, Einbau einer Gas-Brennwertzentralheizung, Erneuerung der Haustüren und Briefkastenanlage, Erneuerung der Elektrozähleranlage im Keller inkl. Wohnungszuleitungen

• Kempten, Kettelerweg 6, 8 (T€ 50,0)

Restarbeiten der Modernisierung in 2018: II. BA für die Hausnummern 6 und 8. Teilmodernisierung 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 nachträgliche Herstellkosten bei den Objekten Seb.-Kneipp-Gasse 17, Gratzmüllerstr. 5 in Höhe von T€ 7,5 aktiviert.





Neubau und Sanierung Hirblinger Straße in Augsburg

Neubaumaßnahmen

Mit dem Bau des zweiten Teilabschnitts in der Wolframstr. wurde 2018 begonnen. Zum Bilanzstichtag 2019 wurden hierfür Mittel in Höhe von T€ 4.928,6 aufgewendet. Zur Finanzierung wurden EOF-Darlehen in Höhe von T€ 1.672,2 sowie ein Zuschuss in Höhe von T€ 1.156,7 aus der EOF-Förderung abgerufen.

Fremdverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute das St. Ulrichswerk 2.337 Wohnungen und 214 Gewerbe mit einer Wohn- und Nutzfläche von 240.455 m² sowie 2.532 Garagen bzw. Stellplätze.

Baubetreuung

In der Baubetreuung wurden insgesamt 60 Neubau- und Sanierungsprojekte betreut. Davon wurden 4 Projekte honorarmäßig abgerechnet. 56 Projekte sind noch im Bau. Das Projektvolumen zum Jahresende beträgt rund 448 Mio. €. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Projektphasen.

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 8 Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen.

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€ 3.138,8 (Vj. T€ 1.577,5) setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.071,8	1.322,2	749,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-45,3	-95,0	49,7
Betreuungstätigkeit	210,5	349,9	-139,4
Betriebsergebnis	2.237,0	1.577,1	659,9
Sonstiger Bereich	1.337,1	-2,6	1.339,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.574,1	1.574,5	1.999,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-435,3	3,0	-438,3
Jahresüberschuss	3.138,8	1.577,5	1.561,3

Im Geschäftsjahr 2019 konnten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 8.223,9 (Vj. T€ 7.942,4) erzielt werden.

Grund für das höhere Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung sind gestiegene Erlöse durch die Neuvermietung der Wolframstraße sowie deutlich geringere Erlösschmälerungen als im Vorjahr. Demgegenüber stehen höhere Abschreibungen sowie Verwaltungskosten. Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr niedriger.

Die Verwaltungserlöse der Fremdverwaltung T€ 1.201,4 (Vj. T€ 1.032,1) sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Grund hierfür sind die Zunahme des Bestandes sowie Erlöse aus der Erstvermietung in der Fremdverwaltung und somit die Steigerung der Erlöse. In diesem Bereich wurde ein Ergebnis in Höhe von T€ 63,9 (Vj. T€ 42,6) erwirtschaftet.

Die Erlöse der Baubetreuung liegen unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen bei T€ 1.941,2 (Vj. T€ 1.981,6). Das Geschäftsergebnis der Baubetreuung betrug im Geschäftsjahr T€ 146,7 (Vj. T€ 307,3). Das Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus geringeren Erlösen sowie aus gestiegenen Betreuungskosten zusammen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf T€ 1.739,9 (Vj. T€ 578,0). Darin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 339,2 für planmäßige Instandsetzungen sowie für den Verkauf der beiden Objekte in Vöhringen, Ulrichstr. 4, 6 und 8, 10, 12, 14 in Höhe von T€ 1.379,3.

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

2. Vermögenslage

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Zugänge der Modernisierungen und die Anlagen im Bau zurückzuführen, denen Abschreibungen und der Abgang durch den Verkauf der beiden Objekte in Vöhringen gegenüberstehen.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Zunahme der „Flüssigen Mittel“ von T€ 1.650,1 und der unfertigen Leistungen von T€ 1.989,1 geprägt.

Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von T€ 1.750,4 stehen Tilgungen mit T€ 750,1 gegenüber.

Die Vermögenslage des St. Ulrichswerks ist geordnet.



Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	70.624,1	82,3 %	67.375,9	84,3 %	3.248,2
Umlaufvermögen	15.020,6	17,5 %	12.465,1	15,5 %	2.555,5
Rechnungsabgrenzung	122,9	0,2 %	125,7	0,2 %	-2,8
Gesamtvermögen	85.767,6	100,0 %	79.966,7	100,0 %	5.800,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	46.164,4	53,8 %	43.025,6	53,8 %	3.138,8
Instandhaltungsrückstellung	3.853,4	4,5 %	4.192,6	5,2 %	-339,2
Steuerrückstellungen	436,0	0,5 %	0,0	0,0 %	436,0
Sonstige Rückstellung	314,9	0,4 %	298,3	0,4 %	16,6
Verbindlichkeiten	34.741,0	40,5 %	32.187,2	40,3 %	2.553,8
Rechnungsabgrenzung	257,9	0,3 %	263,0	0,3 %	-5,1
Gesamtkapital	85.767,6	100,0 %	79.966,7	100,0 %	5.800,9



3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr folgende Daten aus:

Finanzlage	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.991,9	3.396,2	595,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.464,2	2.221,8	1.242,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.660,2	-5.059,2	1.399,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.846,2	3.433,1	1.586,9
Finanzmittelfonds zum 31.12.	5.642,1	3.991,9	1.650,2

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

Der zum 31.12.2019 verbleibende Finanzmittelbestand von T€ 5.642,1 liegt über dem geplanten Bestand.

Langfristige Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von T€ 70.886,0 werden durch Eigenmittel (T€ 50.017,8) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 26.266,7) vollständig abgedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 5.398,5.

Die Zahlungsmittel werden im Geschäftsjahr 2020 überwiegend für die geplanten Modernisierungen in Augsburg Waibelstr. 4, 6, 8, 10, 12 und Prof.-Messerschmidt-Str. sowie die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Wolframstraße II. BA b und Weßling, Schulstr. verwendet.

Die Finanzverhältnisse des St. Ulrichswerks sind geordnet.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität, bereinigt um den Sondereffekt des Verkaufs der beiden Objekte, ist gegenüber dem Vorjahr mit 2,4 % (Vj. 2,3 %) leicht gestiegen.

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

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2019 Ist-Wert	2019 Prognose	2018 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	53,8	57,0	53,8
Eigenkapitalrentabilität in %	7,7	8,0	3,7
Instandhaltungsquote €/m ²	17,3	24,0	26,6
Kapitaldienstdeckung in %	17,8	20,0	15,9
Zinsdeckung in %	5,2	7,0	4,6

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: Dezember 2019) folgende Entwicklung:

Die Unternehmensleitung erwartet ein positives Ergebnis von rund T€ 1.000,0 bis T€ 1.200,0.

Das Unternehmen plant im Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen in Höhe von ca. T€ 11.356,0. Davon entfallen auf den Bereich der Hausbewirtschaftung T€ 8.331,9 und auf die Betreuungstätigkeit T€ 3.024,1.

Im Jahr 2020 wird der Neubau Augsburg (Wolframstraße BA II.b) abgeschlossen sowie die Neubaumaßnahme in Weißling – Schulstr. vorbereitet. Weitere Modernisierungen sind in den Objekten Augsburg – Waibelstr. 4-12 (T€ 3.000,0), Augsburg – Ravenspurgerstr. 32 (T€ 270,0), Augsburg – Prof.-Messerschmidt-Str. (T€ 800,0) und Lindenberg – Färberstr. 26 (T€ 800,0) geplant. Für 2020 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandsetzungsmaßnahmen rund T€ 2.600,0.

Die Modernisierungen in der Waibelstr. und in der Ravenspurgerstr. werden über das bayerische Modernisierungsprogramm sowie über KfW-Mittel finanziert.

Die Finanzierung der Investitionen in 2020 ist gesichert.

Es ergeben sich für das Unternehmen folgende Prognosewerte für 2020 bei den finanziellen Leistungsindikatoren:

	Prognose 2020
Eigenkapitalquote %	53,8
Eigenkapitalrentabilität %	2,3
Instandhaltungsquote €/m ²	31,0
Kapitaldienstdeckung %	21,5
Zinsdeckung %	9,1

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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.

Aus der Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der

Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

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

Bauwirtschaft

Die Gesellschaft rechnet auch Im Jahr 2020 mit weiteren Baupreissteigerungen. Es kann zu Verzögerungen bei den Neubau-, Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen kommen.

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.

Compliance und Recht

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



III. Chancenbericht

Das St. Ulrichswerk geht davon aus, dass weiterhin die positive Bevölkerungsentwicklung an unseren Kernstandorten anhält, sodass 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 und es sollen somit 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 bietenden Chancen zu nutzen.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist es zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich, Aussagen zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des St. Ulrichswerkes zu treffen. Dennoch gehen wir davon aus, dass die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkungen Auswirkungen auf unsere weitere Planung haben werden.



Neubau Wolframviertel in Augsburg

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 31.03.2020



gez. Rudolf Mitterhuber
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019 €	31.12.2018 €
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	67.553,00	68.188,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.087.741,70	64.733.595,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.561.720,00	1.588.960,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.432,01	116.078,01
Anlagen im Bau	5.736.551,84	807.989,93
Bauvorbereitungskosten	35.923,89	35.923,89
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	172,00	172,00
	70.624.094,44	67.375.907,53
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	214.905,70	214.905,70
Unfertige Leistungen	8.320.075,48	6.330.966,05
Andere Vorräte	2.418,70	2.418,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	24.971,40	35.648,20
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.144,05	40.589,32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	135.624,87	75.061,79
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	78.096,16	80.077,29
Sonstige Vermögensgegenstände	331.409,92	1.460.393,80
Ausgleichsanspruch aus Treuhandverbindlichkeiten	253.865,07	233.127,52
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.642.070,39	3.991.931,84
	15.020.581,74	12.465.120,21
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	46.958,99	48.327,83
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	75.928,00	77.325,00
	122.886,99	125.652,83
Bilanzsumme	85.767.563,17	79.966.680,57

Passiva		31.12.2018 €	31.12.2018 €
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	39.240.499,82	40.007.999,82	38.430.498,69
Jahresüberschuss		3.138.845,00	1.577.501,13
		46.164.428,58	43.025.583,58
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen		436.000,00	0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		3.853.434,35	4.192.585,87
Sonstige Rückstellungen		314.905,70	298.253,59
		4.604.340,05	4.490.839,46
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		25.187.376,25	24.505.915,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		848.217,15	885.000,05
Erhaltene Anzahlungen		7.609.506,51	5.934.289,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,00	1.406,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		747.658,22	527.200,13
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		15.308,45	49.991,74
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 35.886,70; Vj. € 39.026,46)		78.927,86	50.354,62
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen		253.865,07	233.127,52
		34.740.859,51	32.187.286,13
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		257.935,03	262.971,40
Bilanzsumme		85.767.563,17	79.966.680,57

Für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	8.223.940,36	7.942.369,91
Aus Betreuungstätigkeit	1.302.449,02	2.782.369,52
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	246.812,05	409.597,97
	9.773.201,43	11.134.337,40
Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	1.989.109,43	291.215,85
Andere aktivierte Eigenleistungen	64.897,14	88.223,30
Sonstige betriebliche Erträge	1.739.939,62	578.024,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.842.583,45	-4.500.913,76
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-235.758,33	-268.472,14
Rohergebnis	9.488.805,84	7.322.415,31
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-2.493.638,32	-2.361.580,51
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 70.034,84; Vj. € 66.842,74)	-535.139,34	-497.702,83
	-3.028.777,66	-2.859.283,34
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.570.906,10	-1.593.847,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-834.174,31	-861.250,79
Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,85	3,72
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	238,29	280,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-315.538,05	-268.909,29
Ergebnis vor Steuern	3.739.652,8	1.739.408,94
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-435.294,25	2.950,66
Ergebnis nach Steuern	3.304.358,61	1.742.359,60
Sonstige Steuern	-165.513,61	-164.858,47
Jahresüberschuss	3.138.845,00	1.577.501,13



Neubau Stettiner Straße in Augsburg

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

A. Allgemeine Angaben

Die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH Siedlungs- und Wohnungsunternehmen, im Folgenden St. Ulrichswerk oder Gesellschaft, 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 Anwender-Software der eigenen EDV-Anlage. Die aktivierten Anschaffungskosten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangs-jahr zeitanteilig abgeschrieben. Der Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 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 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 Sonstigen Vermögensgegenständen 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. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Im Jahr 2019 wurden € 339.151,52 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 1,97 % (Dezember 2019; Vorjahr 2,32 %; 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 € 64.897,14 (Vj. € 88.223,30) für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

Die beiden Objekte Vöhringen, Ulrichstr. 8, 10, 12, 14 und Vöhringen, Ulrichstr. 4, 6 wurden zum 30.09.2019 verkauft.

2. Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst mit € 2.426.176,48 (Vj. € 2.275.050,05) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten

3. Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Vermietung mit Laufzeit mehr als 1 Jahr betragen € 21.059,24 (Vj. € 29.115,13).

4. Rücklagenspiegel

	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	1.577.501,13	37.662.998,69
Gesamt	37.662.998,69	1.577.501,13	39.240.499,82

5. Steuerrückstellungen

Es sind Rückstellungen für die Körperschaftssteuer von € 222.000,00 und für die Gewerbesteuer in Höhe von € 214.000,00 gebildet worden.

6. Sonstige Rückstellungen

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

Personalkostenverpflichtung	44.386,49 €
Betriebskostenabrechnung	44.520,00 €
Urlaubs- und Gleitzeitansprüche	93.600,00 €
Bilanzierung	39.400,00 €
Prüfungskosten	43.400,00 €

7. Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	691.702,06	730.790,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.187,98	48.984,17
Erhaltene Anzahlungen	7.609.506,51	5.934.289,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	1.406,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	747.658,22	527.200,13
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	15.308,45	49.991,74
Sonstige Verbindlichkeiten	78.927,86	50.354,62
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	253.865,07	233.127,52
Gesamtbetrag	9.446.156,15	7.576.145,30

8. Fristigkeit der Verbindlichkeiten

in €	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung ^{*)}
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.187.376,25	691.702,06	2.901.210,99	21.594.463,20	25.187.376,25	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	848.217,15	49.187,98	148.267,50	650.761,67	110.438,87 259.174,06	GPR HYP
Erhaltene Anzahlungen	7.609.506,51	7.609.506,51				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	747.658,22	747.658,22				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.308,45	15.308,45				
Sonstige Verbindlichkeiten	78.927,86	78.927,86				
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	253.865,07	253.865,07				
Gesamtbetrag	34.740.859,51	9.446.156,15	3.049.478,49	22.245.224,87	25.556.989,18	

* GPR=Grundpfandrecht

* HYP=Hypothek



Neubau Fendtstraße in Friedberg



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 339.151,52 sowie die Erträge aus dem Verkauf der beiden Objekte in Vöhringen, Ulrichstr. 4, 6 und Ulrichstr. 8, 10, 12 in Höhe von € 1.379.303,00 enthalten.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten für die Einführung von epiqr in Höhe von € 101.571,60 enthalten.

Des Weiteren ist die Vermittlungsprovision für den Verkauf der beiden Objekte in Vöhringen in Höhe von € 67.830,00 in dieser Position enthalten. Demgegenüber stehen die Erträge aus dem Verkauf.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den Zinserträgen resultieren € 238,29 (Vj. € 278,70) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsaufwendungen resultieren € 3.387,21 (Vj. € 5.026,67) aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge 2019	Umbuchungen (+/-) 2019	
in €					
Immaterielle Vermögensgegenstände					
	302.265,91	33.886,15	0,00		
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.359.841,14	706.226,10	1.574.767,32		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.217.844,03				
Technische Anlagen und Maschinen	4.156,80				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.289,36	24.714,58			
Anlagen im Bau	807.989,93	4.928.561,91			
Bauvorbereitungskosten	35.923,89				
	95.994.045,15	5.659.502,59	1.574.767,32	0,00	
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00				
Andere Finanzanlagen	172,00				
	25.172,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	96.321.483,06	5.693.388,74	1.574.767,32	0,00	

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2019	Abschreibungen auf Abgänge 2019	Abschreibungen 2019	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2019	Buchwert am 01.01.2019	Buchwert am 31.12.2019
	336.152,06	234.077,91		34.521,15	268.599,06	68.188,00	67.553,00
	91.491.299,92	27.626.245,44	-700.471,59	1.477.784,37	28.403.558,22	64.733.595,70	63.087.741,70
	2.217.844,03	628.884,03		27.240,00	656.124,03	1.588.960,00	1.561.720,00
	4.156,80	4.156,80			4.156,80	0,00	0,00
	593.003,94	452.211,35		31.360,58	483.571,93	116.078,01	109.432,01
	5.736.551,84	0,00			0,00	807.989,93	5.736.551,84
	35.923,89	0,00			0,00	35.923,89	35.923,89
	100.078.780,42	28.711.497,62	-700.471,59	1.536.384,95	29.547.410,98	67.282.547,53	70.531.369,44
	25.000,00					25.000,00	25.000,00
	172,00					172,00	172,00
	25.172,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.172,00	25.172,00
	100.440.104,48	28.945.575,53	-700.471,59	1.570.906,10	29.816.010,04	67.375.907,53	70.624.094,44

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesellschaft wurden an 30 Grundstücken Erbbaurechte mit Restlaufzeiten von 11 bis 78 Jahren eingeräumt. Bei einem jährlichen Erbbauzins von T€ 229,0 errechnet sich eine Erbbauzinsverpflichtung von insgesamt T€ 13.701,3. Der Verpflichtung stehen entsprechende Mieteinnahmen gegenüber.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen für den Neubau in der Wolframstr. BA II. b von insgesamt € 2,0 Mio.

2. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2018

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital in €	Eigenkapital zum 31.12.2019 in €	Jahresergebnis 2019 in €
Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg	100,0	25.000,0	72.701,40	9.349,95

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verwaltet für kirchennahe Institutionen treuhänderisch Immobilienbestände. Die daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten (T€ 253,9) und deren Ausgleichsanspruch wurden bilanziell erfasst. Daneben besteht ein Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 2.826,4. Ebenfalls bestehen treuhänderische Kauttionen in Höhe von T€ 4.219,1 auf Kautionsammelkonten.

Im Bereich der Baubetreuung bestehen treuhänderische Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 14.865,8.

4. Latente Steuern

Aktive Latenzen entstehen insbesondere in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie bei der Rückstellung für Bauinstandhaltung. Dem stehen passive Latenzen in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche 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	35	(davon 7 in Teilzeit)
Technische Mitarbeiter	Vollzeit	9	(davon 1 in Teilzeit)
Auszubildende	Vollzeit	1	
Elternzeit	Teilzeit	1	
Geschäftsführer	Vollzeit/Teilzeit	2	(davon 1 in Teilzeit)

6. Angabe der Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 2.286,66.

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 € 466.402,95 (Vj. € 476.024,02), ausgewiesen unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

Des Weiteren bestehen Forderungen aus der Fremdverwaltung von € 3.504,23.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2019 erzielten Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 3.138.845,00
---------------------------------------	----------------

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Rudolf Mitterhuber, Dipl. Immobilienwirt (DIA)	(Alleinvertretungsberechtigter)
Richard Metz, Stv. Finanzdirektor, Dipl. Wirtschaftsmathematiker (abberufen zum 22.06.2019)	(Alleinvertretungsberechtigter)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Klaus Donaubaue, Bischöflicher Finanzdirektor (bis 22.06.2019)	(Vorsitzender)
Dr. Thomas Weckbach, Rechtsanwalt (bis 31.08.2019)	(stv. Vorsitzender)
Weihbischof em. Josef Grünwald (bis 31.08.2019)	
Prälat Peter C. Manz, Domkapitular i. R. (bis 31.08.2019)	
Michael Mäser, Dipl.-Betriebswirt(FH) (bis 31.08.2019)	
Weihbischof Dr. Dr. Anton Losinger, (ab 01.09.2019)	(Vorsitzender)
Martin Lemke, Managing Director (ab 15.10.2019)	(stv. Vorsitzender)
Dr. Andreas Magg, Diözesan-Caritasdirektor (ab 01.09.2019)	
Johannes Hintersberger, Mitglied im bayerischen Landtag (ab 15.10.2019)	
Dr. jur. Sonja Vera Rapp, Steuerberaterin (ab 12.02.2020)	

E. Nachtragsbericht

Nach Beendigung des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2019 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH sind.

Die von staatlichen Stellen angeordneten Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Coronavirus (Covid-19) führen derzeit zu umfassenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Diese Einschränkungen können sich in erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Gestalt von Mietausfällen, Objektabwertungen, Bau- und Instandhaltungsverzögerungen sowie Änderungen auf dem Kapitalmarkt niederschlagen. Darüber hinaus sind erhebliche Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken mit ebenfalls negativen Auswirkungen und neuen Anforderungen an die strategische Ausrichtung zu erwarten.

Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

Augsburg, den 31.03.2020



gez. Rudolf Mitterhuber
Geschäftsführer





St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH

Siedlungs- und Wohnungsunternehmen

Jesuitengasse 21

86152 Augsburg

Telefon: 08 21/3 47 55 – 0

Fax: 08 21/3 47 55 – 99

E-Mail: info@st-ulrichswerk.de

Internet: www.st-ulrichswerk.de