

Geschäftsbericht 2020



Grußwort	4
Blickpunkt	6
Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber im Interview	6
Workshop erarbeitet Strategie für die Digitalisierung	8
Elektromobilität: So gelangen Mieter zur eigenen Ladestation	9
Unternehmensdaten	10
Baubetreuung/Entwicklung	12
Hafnerberg:	
„Die neuen Büros sind ein Quantensprung“	12
St. Vinzenz Zentrum:	
„Sehr dankbar, dass es so gut gelungen ist“	16
Hausverwaltung	20
EPIQR: Facility Management leicht gemacht	20
Bautätigkeit	22
Vom Neubau bis zur Sanierung: 14 Bauprojekte im Überblick	22
Bericht des Aufsichtsrats	32
Lagebericht	33
Handelsbilanz	44
Gewinn- und Verlustrechnung	46
Anhang	48

„Auch in der Krise ein verlässlicher Partner“



Bild: Nicolas Schnal/pba

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2020 stellte wegen der Pandemie eine besondere Herausforderung dar, auch für das St. Ulrichswerk. Umso erfreulicher: Es hat sie nicht nur gemeistert, sondern darüber hinaus auch organisatorische Änderungen vorgenommen und seine strategische Positionierung geschärft. Von diesen Weichenstellungen wird das St. Ulrichswerk stark profitieren.

Das Jahr mit Lockdown, Homeoffice und Distanzunterricht hat uns überdeutlich vor Augen geführt, wie wichtig ein wohnliches und vor allem bezahlbares Zuhause ist. Auch in Zeiten von Corona hat sich das St. Ulrichswerk als solider, verlässlicher, qualitätsbewusster und sozial engagierter Dienstleister und Partner erwiesen, der sich den Grundwerten der Katholischen Kirche verpflichtet fühlt.

Die Weihe unseres Bischofs Bertram ist für das St. Ulrichswerk über seinen Gesellschafter, den Bischöflichen Stuhl der Diözese Augsburg, quasi eine Auftragsbestätigung, weiterhin auch für sozial schwache Menschen lebenswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen; ein Auftrag, für den beispielhaft das vom SKM Augsburg geführte Georg-Beis-Haus steht, das im Vorjahr eingeweiht wurde. Die 49 Apartments in Augsburg-Lechhausen bieten Menschen in besonderen Lebenssituationen eine Bleibe.

Die Geschäftsführung und die gesamte Belegschaft des St. Ulrichswerks sind auch in der Pandemie ihrer Verantwortung für die Mieterinnen und Mieter gerecht geworden. Die geringe Anzahl an Mietausfällen belegt das christliche Miteinander zwischen Hausverwaltung und Mietparteien.

Und, nicht zu vergessen: Meinen Glückwunsch zum repräsentativen neuen Verwaltungsgebäude der Bischöflichen Finanzkammer der Diözese Augsburg am Hafnerberg 2. Als erstes Bürogebäude erhielt es das Gold-Zertifikat der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) in Augsburg. Trotz der Corona-Krise und anderer Widrigkeiten konnte das Gebäude fristgerecht bezogen werden. Das war nur dank der professionellen Baubetreuung des St. Ulrichswerks und des kooperativen Zusammenwirkens aller Beteiligten möglich.

Zum Schluss möchte ich ausdrücklich der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat danken, dass sie die Gesundheit und den Schutz der Mitarbeitenden stets in den Vordergrund gestellt haben. Im Vorjahr schrieb ich, dass die soziale Grundhaltung die eigentliche Stärke des St. Ulrichswerks sei. In dieser Einschätzung sehe ich mich ein Jahr später mehr als bestätigt. Professionalität und Nächstenliebe gehen hier Hand in Hand.

Das alles sind Gründe, warum ich trotz der anhaltenden Corona-Krise als Gesellschaftervertreter für die Zukunft des St. Ulrichswerks sehr zuversichtlich bin.

Ihr



Jérôme-Oliver Quella

Stiftungsvorstand des Bischöflichen Stuhls
der Diözese Augsburg
Bischöflicher Finanzdirektor

„Wir stellen uns noch breiter auf“

Corona hinterlässt Spuren, auch beim St. Ulrichswerk. Die Wohnbauoffensive verzögert sich, die Digitalisierung schreitet dagegen zügig voran. Zudem erweitert das St. Ulrichswerk seine Geschäftsfelder und agiert künftig auch als Bauträger. Die Vorteile erläutert Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber im Interview.

Eingeschränkter Parteiverkehr, Homeoffice, Lockdown: Wie hat die Corona-Krise das St. Ulrichswerk getroffen?

Mitterhuber: Das Positive vorweg: Sie hat die Digitalisierung deutlich vorangebracht. Der komplette Datenbestand der Hausverwaltung ist nun digital archiviert. Auf dem Weg zum papierlosen Büro sind wir einen großen Schritt vorangekommen. Wir bauen unser CRM-System (Customer-Relationship-Management; dt.: Kundenbeziehungsmanagement) auf, um mit den Mietern digital vernetzt zu sein.

Was bringt das konkret?

Mitterhuber: Wenn wir künftig einen Handwerker beauftragen, erhält der Mieter automatisch eine E-Mail. Er ist sofort darüber informiert, wer wann bei ihm in der Wohnung etwas erledigt. Somit kommen wir einem großen Wunsch aus der Mieterbefragung 2019 nach und verbessern die Kommunikation mit den Mietern.

Wo zeigt sich die Digitalisierungsoffensive noch?

Mitterhuber: Wir haben alle Hausverwalter mit Tablet-Computern ausgestattet. Hausmeisterberichte werden nun digital erfasst. Das spart eine Menge Zeit und erhöht unsere Effizienz. Insgesamt haben wir im Jahr 2020 rund 200.000 € dafür investiert.

Lassen sich trotz der weitreichenden Folgen der Pandemie die Unternehmensziele erreichen?

Mitterhuber: Wegen Corona dauern Baugenehmigungen in den Verwaltungen länger als gewöhnlich. Der Vorlauf vieler Baumaßnahmen verzögert sich dadurch. Das bringt den Zeitplan gehörig durcheinander. Deshalb werden wir ein paar Projekte etwas strecken müssen. Bis 2023 wollten wir im Rahmen der Wohnbauoffensive 170 neue Wohnun-

gen fertigstellen. Es könnte sein, dass sich aufgrund der Pandemie rund 20 % davon zeitlich etwas nach hinten verschieben. Letztendlich bauen wir aber genauso viel wie geplant. Und das ist eine beachtliche Leistung.

Trotz Corona hält der Bauboom an. Müssen Sie weiterhin auf einem sehr teuren Markt agieren?

Der Trend hält an, die Nachfrage ist unverändert groß. Es kommen einfach zu wenig Objekte auf den Markt. Und beim sozialen Wohnungsbau ist die Nachfrage besonders hoch. Viele Leute sind aufgrund des mangelnden Angebots gezwungen, sich im Vergleich zu ihrem Haushaltseinkommen extrem teuer einzumieten. Boom hin oder her: Wir müssen unverändert dazu beitragen, mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Das ist Teil unseres kirchlichen und sozialen Auftrags.

Laufen die staatlichen Förderprogramme – von der Einkommensorientierten Förderung (EOF) bis zur energetischen Sanierung – in der Corona-Krise weiter?

Mitterhuber: Momentan läuft alles wie gehabt weiter, darunter auch die Finanzierung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms. Das ist sehr wichtig.

Welche Rolle spielen energetische Sanierung und Klimaneutralität in Ihren Planungen?

Mitterhuber: Bischof Bertram hat ein sehr ehrgeiziges Ziel ausgegeben: Bis 2030 soll das Bistum klimaneutral sein. Dafür sind enorme Mittel notwendig. Der gesamte Energiebedarf muss um 50 % gesenkt werden. Öl- und Gasheizungen sind durch Wärmepumpen zu ersetzen. Es ist fraglich, ob wir mit unserer durchschnittlichen Monatsmiete von 5,95 € für den Quadratmeter die dafür nötigen

Investitionen erwirtschaften können. In den vergangenen Jahren haben wir nur moderate Mieterhöhungen vorgenommen. Möglicherweise lässt sich das auf Dauer so nicht mehr beibehalten, um die erforderlichen Investitionen stemmen zu können.

Das St. Ulrichswerk ist als Projektentwickler, Baubetreuer und Hausverwalter ein gefragter Dienstleister. Bleibt es bei der Fokussierung auf diese drei Geschäftsfelder?

Mitterhuber: Das St. Ulrichswerk wird sich in Zukunft noch breiter aufstellen. So werden wir auch als Bauträger fungieren. Viele Bauherren wollen möglichst viel Sicherheit und am liebsten nur einen Ansprechpartner. Das bieten wir ihnen. Für die Pfarreien ist das eine gute Nachricht. Bei ihren Bauvorhaben können wir sie künftig noch stärker entlasten. Das St. Ulrichswerk wird auch im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bauen. Daneben bieten wir ein Facility Management nicht mehr nur für Wohnungen, sondern auch für Gewerbeeinheiten an – sei es fürs Haus St. Ulrich, das Diözesanmuseum oder das Priesterseminar.

Wie soll die Bauträgertätigkeit aussehen?

Mitterhuber: Wir werden Grundstücke von Kirchenstiftungen erwerben und bebauen. Es gibt in der Diözese über 250 einzelne Immobilien, die weit gestreut und schwer zu bewirtschaften sind. Hier können wir die Kirchenstiftungen bei der Suche nach sinnvollen Lösungen unterstützen. Die Kirchensteuereinnahmen dürften in den kommenden Jahren zurückgehen. Insofern ist es wichtig, frühzeitig die Weichen zu stellen, um diese Einbußen zu kompensieren. Der Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie der Neubau mit anschließender Vermietung gewinnen daher noch mehr an Bedeutung. Bei all diesen Themen unterstützen wir unsere kirchlichen Partner umfassend.





Workshop erarbeitet Digitalisierungsstrategie

Als neuer Bereichsleiter für Interne Dienste und Hausbewirtschaftung ist Matthias Bronner auch für die Digitalisierung des St. Ulrichswerks zuständig.

Die Zukunft ist digital. Beim St. Ulrichswerk beschäftigen sich seit dem vergangenen Herbst Mitarbeitende aus allen Abteilungen in einem Workshop mit der digitalen Transformation der Geschäftsprozesse. Moderiert wird er von der Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH (VdW Bayern Treuhand).

„Es geht um die Stellschrauben für die zukünftigen Herausforderungen“, sagt Matthias Bronner. Der studierte Betriebswirt arbeitet seit 2014 beim St. Ulrichswerk. Nun stieg er zu einem von zwei Bereichsleitern auf. Mit seinen 12 Mitarbeitern ist Bronner fürs Personal, das Rechnungswesen, die EDV, den Einkauf und die Bewirtschaftung der rund 1.400 Wohneinheiten im eigenen Bestand zuständig – und für die digitale Ausrichtung des Unternehmens.

Bis März 2021 soll der Workshop eine Strategie für die Digitalisierung des St. Ulrichswerks erarbeiten, die dann in einem 5-Jahres-Plan umgesetzt wird. Im Kern geht es um die Frage, wie die vorhandene IT erweitert werden muss. Wie bindet man das Projektmanagement und die Hausverwaltung in die bestehende Infrastruktur ein? Wie lassen sich die Zusammenarbeit und die Kommunikation

mit Dienstleistern, Mietern und Eigentümern effizienter gestalten?

Die Möglichkeiten sind schier grenzenlos. So könnten die Mieter künftig ihre Betriebskostenabrechnung über ein Kundenportal aufrufen, wie es Telefonunternehmen oder Stromversorger anbieten. Wohnungsübergaben würden künftig ohne Stift und Block nur mit einem Tablet-PC abgewickelt. Der große Vorteil: Alle Daten lägen dem Unternehmen in Echtzeit vor. Deshalb wurden in einem ersten Schritt bereits alle Hausverwalter mit eigenen Tablets ausgestattet.

Auch im internen Bereich plant Bronner Neuerungen. So soll das Berichtswesen auf neue Füße gestellt werden – Excel-Tabellen ade. „Wir sind alle motiviert, von den Papierstapeln wegzukommen und softwaregestützte Lösungen einzuführen.“

Die Digitalisierung ist ein Kraftakt. Um ihn zu stemmen, wurde bereits ein weiterer Mitarbeiter für die EDV eingestellt. Und sie erfordert auch zusätzliche Investitionen: Pro Jahr steht dem St. Ulrichswerk ein Budget von rund 200.000 € zur Verfügung.

So gelangen Mieter zur eigenen Ladestation

Der Trend zur staatlich geförderten Elektromobilität erfordert eine neue Infrastruktur. Thomas Kopold setzt die gesetzlichen Vorgaben beim St. Ulrichswerk um.

Der Wandel hin zu Elektroautos nimmt langsam Fahrt auf. Das merkt auch Thomas Kopold, seit vergangenem Oktober Bereichsleiter für Hausverwaltung und Baubetreuung beim St. Ulrichswerk. Immer mehr Mieter interessieren sich für eine Ladestation an ihrem Stellplatz. Und darauf haben sie inzwischen auch ein Anrecht (siehe Infokasten).

Die Ausgangslage ist gar nicht so einfach. Wie lässt sich in einer Tiefgarage sicherstellen, dass jeder, der möchte, sein Auto an der Wallbox laden kann, ohne die Versorgungssicherheit im Haus zu gefährden? Dass jede Partei nach Gutdünken Stromkabel verlegt, ist ausgeschlossen. Eine neue Situation, die eine klare Vorgehensweise erfordert.

Das Problem: Für diese zusätzlichen Belastungen sind viele bestehende Hausanschluss-Stromleitungen nicht ausgelegt. „Wenn in einer Wohnanlage mit 50 Tiefgaragenplätzen 15 nach der Arbeit Strom tanken wollen, bestünde die Gefahr, dass der Hausanschluss überlastet ist und die Bewohner bei der Tagesschau im Dunkeln sitzen.“

Die Lösung: ein Lastverteilungsmanagement, das in der Nähe des Hausanschlusskastens installiert wird. Um die Versorgungssicherheit der Hausbewohner rund um die Uhr zu gewährleisten, wird bei Bedarf die Leistung der Ladestationen reduziert. Dafür würden dann zu später Stunde, wenn im Haus der Stromverbrauch sinkt, umso mehr Kapazitäten zum Laden zur Verfügung stehen.

„Wir geben den Rahmen vor, halten uns aber ansonsten weitgehend heraus. Die Mieter wählen einen Anbieter aus und tragen die Kosten für die Installation der Ladestation und für den Stromverbrauch“, erläutert Thomas Kopold die Regelung.



WEG-Reform

Zum 1. Dezember 2020 trat das reformierte Wohnungseigentümergebiet, WEG-neu, in Kraft. Es soll den Um- und Ausbau erleichtern – von der Barrierefreiheit bis zum Glasfaseranschluss, von der E-Ladestation bis zum Einbruchschutz. Jeder Wohnungseigentümer und jeder Mieter hat darauf einen Anspruch. Eine Mehrheitsentscheidung der Mieter bzw. Eigentümer ist dafür nicht mehr erforderlich.

Für die Kosten muss der Antragsteller selbst aufkommen. Den Kauf einer Ladebox bezuschusst die staatliche Förderbank KfW mit 900 €, wenn dafür ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien genutzt wird.

Im Klimaabkommen von Paris (2015) wurde beschlossen, die fossilen Brennstoffe im Straßenverkehr dauerhaft um 40 % zu reduzieren. Nach der Reform des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vom 20. Dezember 2020 soll der Anteil an Ökostrom in Deutschland bis 2030 auf 65 % steigen.

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. Dr. Anton Losinger

Vorsitzender
Weihbischof, Augsburg

Martin Lemke

Stv. Vorsitzender
Managing Director, Augsburg

Dr. Andreas Magg

Diözesan-Caritasdirektor, Augsburg

Johannes Hintersberger

Mitglied des Landtags, Augsburg

Dr. jur. Sonja Vera Rapp (ab 12.02.2020)

Steuerberaterin, Kutzenhausen

Geschäftsführung

Rudolf Mitterhuber

Aindling, 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

GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V., Berlin

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



Mitarbeiter feiern Betriebsjubiläum

Bei Geschäftspartnern, Mietern und Mitarbeitern setzt das St. Ulrichswerk auf Kontinuität. Vier Fachkräfte feierten ein Betriebsjubiläum: **Irmgard Voss** (Hausverwaltung, 30 Jahre), Geschäftsführer **Rudolf Mitterhuber** (25) sowie **Claudia Czada** (Baubetreuung), **Günter Gaugenrieder** (Hausverwaltung) und **Uwe Werner** (Hausverwaltung), jeweils 10 Jahre. Herzlichen Glückwunsch.



„Die neuen Büros sind ein Quantensprung“

Im neuen Bürogebäude am Hafnerberg 2 in Augsburg sind die Bischöfliche Finanzkammer, das KiTA-Zentrum St. Simpert und der Katholische Pfründestiftungsverbund St. Ulrich unter einem Dach vereint. Die aufwändige Generalsanierung erhielt viel Lob – und ein Gold-Zertifikat.



Michael Hartl vom Generalvikariat und Marina Tretau vom St. Ulrichswerk haben bei der Generalsanierung des Bürogebäudes intensiv zusammengearbeitet.

Gut Ding braucht manchmal Weile. Als Michael Hartl 2011 vom Kirchensteueramt ins Generalvikariat wechselte, war der Hafnerberg 2 bereits ein Thema: abreißen, neu bauen oder sanieren? Und wer könnte das Haus künftig nutzen? Das alte Bürogebäude warf viele Fragen auf. Zehn Jahre später ist das generalsanierte Gebäude beim Augsburger Dom bezogen. Der Aufwand hat sich gelohnt.

Für die eigenen Mitarbeitenden zu planen und zu bauen kann heikel sein. „Ich bin sehr froh, dass die Reaktionen weitestgehend positiv sind“, sagt der Leiter der Geschäftsstelle des Generalvikariats, der in der vierjährigen Bauphase die Interessen der Nutzer, der Diözese Augsburg, vertrat. Bauherr war der Katholische Pfründestiftungsverbund St. Ulrich (KPV), Architekt der

Augsburger Ulrich Rumstadt. Die Baubetreuung und die Projektsteuerung oblagen dem St. Ulrichswerk.

Eine gute Wahl: „Uns verbinden kurze Wege und gemeinsame Vorstellungen. Die Zusammenarbeit war durchwegs gut“, lobt Hartl. Marina Tretau, die zuständige Baubetreuerin des St. Ulrichswerks, habe bei dem komplexen Projekt für eine klare Struktur gesorgt und sie zielstrebig verfolgt.

Das zahlte sich aus. Trotz der Corona-Pandemie wurde die hochkomplexe Generalsanierung nur mit geringer zeitlicher Verzögerung fertiggestellt. Und: Der Kostenrahmen von rund 31 Mio. € konnte trotz einiger unliebsamer Überraschungen bei der Betonsanierung eingehalten werden.

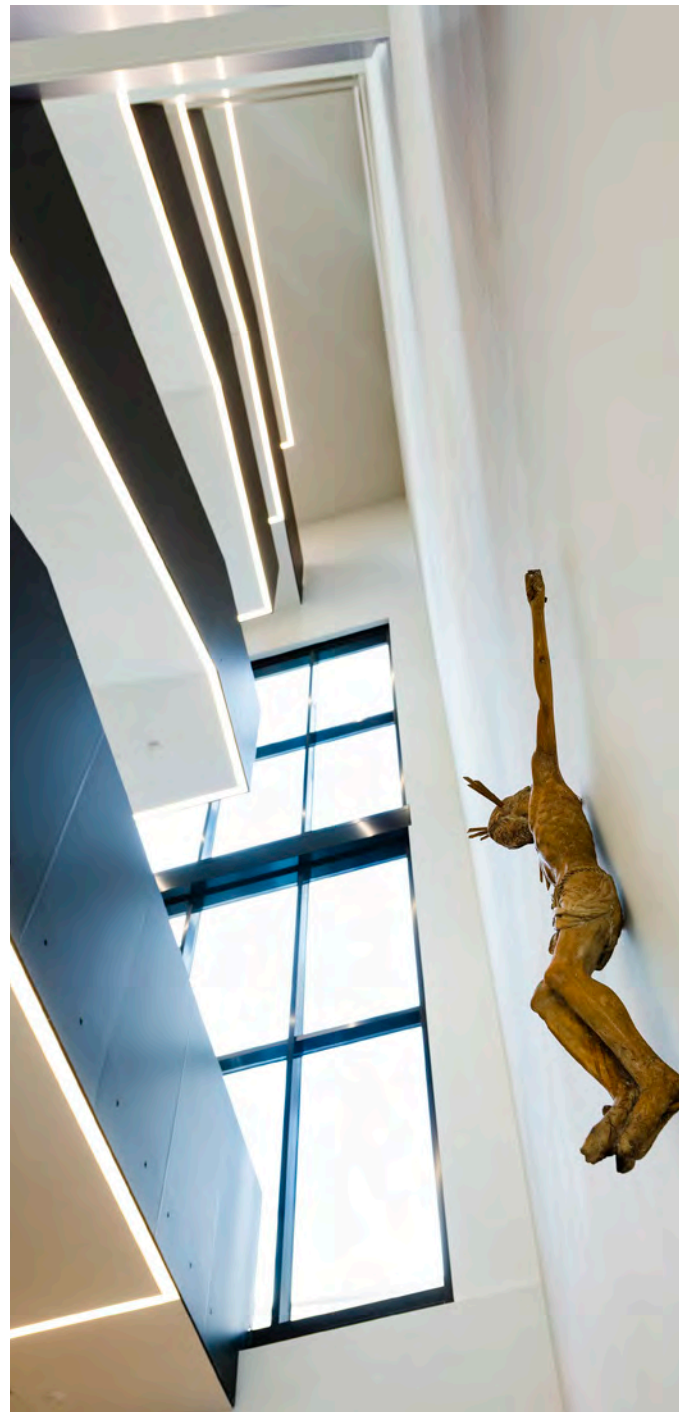
Mit dem neuen Hafnerberg 2 ging ein lang gehegter Wunsch in Erfüllung: Die Finanzkammer, der KPV und ausgegründete Stiftungen wie das KiTA-Zentrum St. Simpert wurden unter einem Dach zusammengeführt. Vorher waren sie auf mehrere Gebäude über die Stadt verteilt. „Jetzt ist der Kontakt untereinander viel stärker, man trifft sich auf den Gängen, man hört und weiß viel mehr voneinander“, findet Michael Hartl.

Das schmucklose Bürogebäude aus den 50er Jahren, in dem sich u.a. ein Fernsehstudio, ein Buchladen und eine Druckerei befanden, wurde von Grund auf ertüchtigt. Die Inneneinteilung wurde geändert und mit modernster Technik ausgestattet. 370 Arbeitsplätze entstanden im Erdgeschoss und in den vier Stockwerken. Die Besprechungsräume sind für Videokonferenzen ausgelegt. Die Heiz- und Kühldecke, die Quellschliffung sowie der Sicht- und Blendschutz in den Fenstern sorgen für ein optimales Raum- und Arbeitsklima. Akustisch wirksame Decken und Böden minimieren den Lärmpegel in den Büros.

Das Gebäude in unmittelbarer Nähe zum historischen Fronhof ist ein Blickfang. Klare Linien, raumhohe Fenster und ein liches Treppenhaus prägen die Architektur, die ans Gesundheitszentrum beim Vinzentinum und an das Bürogebäude des Beethovenparks in der Stettenstraße erinnert, die ebenfalls unter der Regie des St. Ulrichswerks entstanden.

Das Treppenhaus öffnet sich zum begehbaren Innenhof. Ursprünglich war es zur Straße hin geplant, wurde aber auf Anregung von Michael Hartl verlegt: „Für unsere Wünsche wurde immer eine Lösung gefunden“, lobt der Geschäftsstellenleiter des Generalvikariats.

Der neue Hafnerberg 2 punktet nicht nur mit seiner Optik und der modernen Funktionalität, sondern auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit. Die Aufträge blieben nach Möglichkeit in der Region. So stammt der Naturstein aus dem nahen Altmühltal. Der anthrazitfarbene Teppichboden ist ein Recyclingprodukt aus ausgemusterten Fischernetzen und Plastikflaschen.



Dank der hohen energetischen und umwelttechnischen Standards erhielt der Bürokomplex als erster seiner Art in Augsburg das Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Das Gebäude ist komplett barrierefrei. Die Schreibtische sind höhenverstellbar. „Für unsere Verwaltung sind die neuen Büros ein Quantensprung. Diese Qualität finden Sie sonst nirgends“, sagt Michael Hartl.





„Sehr dankbar, dass
es so gut gelungen ist“

Das Bauprojekt neben dem Kloster der Barmherzigen Schwestern im Augsburger Stadtteil Göggingen ist abgeschlossen, alle Einheiten sind vermietet. Die St. Vinzenz von Paul Stiftung Augsburg kümmert sich darum, dass die neuen Mieter des St. Vinzenz Zentrums schnell heimisch werden.

**Markus Buhmann (links),
Vorstand der St. Vinzenz
von Paul Stiftung
Augsburg, lobt die
Zusammenarbeit
mit Michael Fiederling
vom St. Ulrichswerk.**



„Ich gehe mit Freude über das Areal und bin sehr dankbar, dass es so gut gelungen ist“, sagt Schwester M. Reinholda Rast, die Generaloberin der Barmherzigen Schwestern. 2014 entstand das neue Mutterhaus mit eigenem Wohn- und Pflege trakt. Im zweiten Bauabschnitt wurde nun nach dreijähriger Bauzeit an der Gögginger Straße/Ecke Muesmannstraße eine Mischung aus Mietwohnungen, sozialen Wohnprojekten und Arztpraxen fertiggestellt. Das Areal trägt den Namen des Schutzpatrons der Barmherzigen Schwestern: St. Vinzenz Zentrum.

Das gesamte Projekt hat das St. Ulrichswerk betreut: Planer ausgewählt, die Gewerke vergeben und koordiniert. Mit Erfolg: So konnten sowohl der Kostenrahmen von 24 Mio. € als auch der Zeitplan eingehalten werden – in Zeiten von Corona keine Selbstverständlichkeit und ein Verdienst von Michael Fiederling vom St. Ulrichswerk, der das Bauvorhaben federführend begleitete.



Zudem hatte der Baugrund für Überraschungen gesorgt. Auf dem früheren Bürgerbräu-Gelände wurden bei archäologischen Grabungen Münzen, Gräber und Reste eines Wasserkanals aus der Römerzeit gefunden.

Im neuen St. Vinzenz Zentrum gruppieren sich 62 Wohnungen – einige richten sich speziell an Flüchtlingsfamilien sowie an alleinerziehende Mütter in schwierigen Lebenslagen – und 14 Gewerbeeinheiten um die alten Bäume, den Spielplatz und den Innenhof. Der Orden, der aufgrund der demografischen Entwicklung immer älter und kleiner wird, wollte mit seinen Neubauplänen das Klostergelände beleben. Das sei mehr als geglückt, findet Schwester Reinholda: „Schön, dieses Leben hier zu sehen.“

Die Mischung macht's. Die CAB Caritas Augsburg

betreibt eine Begegnungsstätte mit Café und Biergarten. Die St. Gregor Kinder-, Jugend- und Familienhilfe hat sich mit einer Heilpädagogischen Tagesstätte (HPT) angesiedelt. Dazu kommen mehrere Praxen. Der Bewegungsraum der HPT wird auch von einer Yogagruppe und vom Polizeisportverein genutzt.

Schwester Hannah, eine der jüngeren Schwestern, und Luisa Sello, die schon vorher für die Kongregation tätig war, kümmern sich nun um das Quartiersmanagement. „Ich verstehe mich als Hüterin der guten Ideen, die von den Bewohnern kommen“, sagt Schwester Hannah. Das Ziel: Die Nachbarn sollen zu einem sozialen Miteinander finden, soweit dies in Zeiten von Corona möglich ist.

Die Geschicke des St. Vinzenz Zentrums leitet eine eigene Stiftung, der die Kongregation einen Teil



Das Klosterareal

Das Grundstück der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul an der Gögginger Straße umfasst 36.000 m². Es reicht von der Muesmannstraße im Norden bis zur Lokalbahn im Süden, von der Gögginger Straße im Osten bis oberhalb des TVA-Geländes im Westen. Im ersten Bauabschnitt entstand die Klosteranlage mit Mutterhaus, einer Mutterhauskirche, einem Wohngebäude und einem Pflegeheim. Im zweiten und letzten Bauabschnitt folgte nun das St. Vinzenz Zentrum mit Mietwohnungen, Sozialprojekten und Praxen.



ihres Vermögens übertragen hat. Die St. Vinzenz von Paul Stiftung Augsburg hat den gleichen Sendungsauftrag wie die Barmherzigen Schwestern, der auf dem Leitmotiv fußt: Liebe sei Tat.

Die beiden Stiftungsvorstände Herbert Kammers und Markus Buhmann haben zahlreiche Modellprojekte gesichtet, Familienzentren besucht und Workshops mit den Barmherzigen Schwestern organisiert, bevor sich die Augsburger 3+architekten glogger.müller. blasi an eine Planung machen konnten.

„Wenn wir neue Projekte angehen, setzen wir uns mit dem St. Ulrichswerk gemeinsam an einen Tisch. Da sind wir sehr gut aufgehoben“, findet Markus Buhmann. „Uns verbindet eine ideale Gemeinschaft“, ergänzt Vorstandskollege Herbert Kammers. „Das nächste Mal würden wir wieder mit dem St. Ulrichswerk bauen.“



Im St. Vinzenz Zentrum gibt es auch ein Café.

Facility Management leicht gemacht

Das St. Ulrichswerk baut das Facility Management aus. Mit einer Software erfasst es den aktuellen Ist-Zustand der Immobilien. Das neue Angebot wird gut angenommen.

2018 hat das St. Ulrichswerk EPIQR, die Software für das strategische Instandhaltungsmanagement von Immobilien, eingeführt. Zunächst als Testlauf nur für die eigenen Objekte. „Es ist genau das, was wir uns vorgestellt haben“, sagt Monika Grimm, Teamleiterin Hausverwaltung fürs Allgäu und Ansprechpartnerin für EPIQR (Epikur gesprochen).

Seit 2020 wird das softwaregestützte Facility Management nun auch den Eigentümern angeboten, deren Immobilien das St. Ulrichswerk verwaltet. „Alle, denen wir EPIQR vorgestellt haben, haben sich auch dafür entschieden“, sagt die Immobilienkauffrau.

Der Nutzen ist groß – der Aufwand anfangs ebenfalls. Nach der Ersterfassung des Objekts durch die Firma CalCon, die EPIQR vertreibt, überprüfen die zuständigen Hausverwalter die Angaben vor Ort. Maximal zwei Objekte schaffen die Mitarbeiter pro Woche. Dafür liegt die Verlässlichkeit der Daten hinterher bei nahezu 100 %.

Mindestens einmal im Jahr aktualisieren die Hausverwalter anschließend den Datenbestand im jeweiligen Objekt. Bei der Begehung leitet EPIQR durch die einzelnen

Gebäudeelemente, alle Daten werden vor Ort gleich ins Tablet eingegeben. Die Software deckt auch Bereiche wie die Verkehrssicherheit komplett ab. Sind Schneefanggitter auf dem Dach vorhanden? Die Lichtschächte abgesichert? Die Dachrinnen befestigt?

Die Berichte informieren über den aktuellen Zustand des Gebäudes und zeigen alle Maßnahmen auf, die entweder unverzüglich angegangen werden müssen (Verkehrssicherung) oder voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren für den Werterhalt der Immobilien notwendig sind. „Das erleichtert die Budgetplanung ungemein“, findet die Immobilienexpertin Monika Grimm. „Wir können die Eigentümer sehr frühzeitig informieren, wenn sich Handlungsbedarf abzeichnet.“

Und selbst fundamentale Fragen kann das St. Ulrichswerk künftig über das Portfoliomanagement sehr schnell und datenbasiert beantworten: instandhalten, modernisieren oder bauen? Oder doch besser verkaufen? Wie zukunftssträftig ist der Standort überhaupt? Dazu genügt ein Blick auf den Computerbildschirm. So geht Facility Management heute.

Monika Grimm,
Teamleiterin Hausverwaltung,
nutzt die neue Software
fürs Facility Management.



EPIQR

Die Software EPIQR (Epikur gesprochen) liefert einen Gesamtüberblick über den Zustand eines Gebäudes. So erhalten Hauseigentümer Aufschluss über den Wert der Immobilie und einen Überblick über die anstehenden Instandsetzungsarbeiten. Dazu greift das Programm neben den objektbezogenen Angaben auf eine breite Datenbasis zurück.

Entwickelt wurde die Software von der Fraunhofer-Gesellschaft mit Unterstützung der Europäischen Union. Vermarktet wird sie von der Firma CalCon, einer Ausgründung des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik (IBP). EPIQR (Energy Performance Indoor Environment Quality Retrofit) führt den Anwender Schritt für Schritt durch die Immobilie. Nach der gut zweistündigen Begehung für ein normales Mehrfamilienhaus, bei der alle Gebäudeteile erfasst werden, erstellt das Programm einen Bericht, der einmal jährlich generiert und vom Sachbearbeiter für eine lückenlose Dokumentation abgespeichert wird.

Vom Neubau bis zur Sanierung:



14 Bauprojekte im Überblick



Augsburg, Lechhausen

Der neue Blickfang am Schloßle

Möge der Grüne Kranz Lechhausen ein Herz geben, sagte Bischof Bertram Meier bei der Einweihungsfeier nach der zweieinhalbjährigen Bauzeit. Die Kath. Kirchenstiftung St. Pankratius und der Kath. Pfründestiftungsverband St. Ulrich investierten rund 9 Mio. € in das Wohn- und Geschäftshaus mit fünf Gewerbeeinheiten, 17 Wohnungen und einer Tiefgarage. Der Altbau mit dem Lokal Grüner Kranz musste abgerissen werden.

Eine Gaststätte und ein Café bieten nunmehr Getränke und Speisen an. Die Sozialstation mit Reha-Praxis ist von der Kantstraße 4 in den Grünen Kranz gezogen. Ein Goldschmied hat ein Ladengeschäft eröffnet. Die Hausverwaltung des St. Ulrichswerks vermietet die 1- bis 3-Zimmer-Seniorenwohnungen zwischen 40 und 90 m² mit Wintergärten.

Die beengten Grundstücksverhältnisse für Tiefbau, Altlastenbearbeitung und Bauabwicklung und nicht zuletzt weitere Baumaßnahmen in direkter Umgebung erschwerten das Projekt am Schloßle. Die Stadt Augsburg möchte den Platz im Zentrum Lechhausens ab 2022 neu gestalten.



Neusäß:

Der Beethovenpark steht für kurze Wege und gute Lage

Im Herbst 2021 kann die neue Wohnanlage in der Gustav-Mahler-Straße in Neusäß bezogen werden. Sie besteht aus drei Häusern: zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit je acht Gewerbe- und zehn Wohneinheiten sowie ein Wohnhaus mit 18 Einheiten. Eine Tiefgarage mit 61 Stellplätzen rundet den rund 17 Mio. € teuren Beethovenpark ab, den das St. Ulrichswerk als Baubetreuer begleitet.

Die Gewerbeeinheiten im Erd- und im ersten Obergeschoss sind zwischen 45 und 146 m² groß. Die 38 Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon und sind mit einem Aufzug erreichbar. Die 2- und 3-ZKB-Wohnungen reichen von ca. 37 bis ca. 107 m². Die Nähe zur Stadtmitte, zum Bahnhof und zum Universitätsklinikum Augsburg zeichnen die Lage aus.

Bernried am Starnberger See:

So idyllisch liegt die Betreute Wohnanlage

In der Gemeinde Bernried am Starnberger See entsteht eine Betreute Wohnanlage mit Tagespflege, Seniorentreff und Tiefgarage. Die 24 barrierefreien 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, idyllisch am Grundweiher gelegen, sind ca. 49 bis ca. 81 m² groß und mit Balkonen ausgestattet. Alle Etagen sind über einen Aufzug erreichbar.

Der Seniorentreffpunkt steht neben den Hausbewohnern auch allen Bürgern der Gemeinde offen. Er umfasst einen Lesebereich mit Bibliothek und einen teilbaren Saal für Veranstaltungen und private Feiern. Betreut wird er von der Gemeinde Bernried. Die Tagespflege ist für 18 Personen ausgelegt.

Ende 2021 soll das Projekt (hier der Entwurf), für das das St. Ulrichswerk die Baubetreuung übernommen hat, abgeschlossen sein. Baubeginn war im März 2020. Die Baukosten liegen bei rund 8 Mio. €.





Donauwörth:

Zwei Realschulen werden zusammengeführt

An die Heilig-Kreuz-Knabenrealschule in Donauwörth wird die St.-Ursula-Mädchenrealschule angebaut. So entsteht ein neuer Schulcampus. Das Schulwerk der Diözese, der größte private Schulträger im süddeutschen Raum, investiert rund 20 Mio. € in den zusammenhängenden Gebäudekomplex an der Neudegger Allee.

Dazu gehören eine Mensa und ein großer Innenhof. Die St.-Ursula-Mädchenrealschule erhält einen Neubau, die Heilig-Kreuz-Knabenrealschule wird generalsaniert. Vom neuen Schulcampus verspricht sich das Schulwerk der Diözese Synergieeffekte im pädagogischen Bereich.

Im April 2020 startete die Baumaßnahme, bis zu den Winterferien 2022 soll sie abgeschlossen sein. Das Bestandsgebäude samt Grundstück geht mittels Erbpachtvertrag vom Landkreis Donau-Ries an das Schulwerk der Diözese über.



Augsburg, Univiertel:

Geförderte Wohnanlage umfassend ertüchtigt

Fassade gestrichen, Balkone saniert, Kunststofffenster mit Rollläden eingebaut, Dach instandgesetzt: Die Wohnanlage im Augsburger Univiertel hat das St. Ulrichswerk im Kundenauftrag umfassend ertüchtigt. Ferner erhielt die geförderte Anlage aus dem Jahr 1985 neue Haustüren mit Sprech-, Briefkasten- und Schließanlage. Die 62 Wohneinheiten, verteilt auf fünf Eingänge, und die Tiefgarage mit 41 Stellplätzen liegen an der Professor-Messerschmitt- und Salomon-Idler-Straße, unweit der Universität.

Außerdem wurden neue Zu- und Abluftelemente eingebaut und ein neues Lüftungskonzept umgesetzt. Dass die Ertüchtigung trotz Corona-Pandemie plangemäß durchgezogen werden konnte, ist auf das stringente Hygienekonzept und das Engagement von Planern, Firmen und den Bewohnern zurückzuführen. Das Budget von ca. 1,5 Mio. € wurde eingehalten.

Augsburg, Lechhausen:

Geförderte Wohnungen in ruhiger Lage

Der Katholische Pfründestiftungsverbund St. Ulrich investiert rund 4,3 Mio. € in 15 barrierefreie 2- bis 4-ZKB-Wohnungen in der Kantstraße 4 b + c in der Nähe des Schlössles in Augsburg-Lechhausen. Die Wohnungen mit Einkommensorientierter Förderung (EOF) weisen zwischen 55 und 90 m² auf. Eine Wohnung wird behindertengerecht ausgestattet.

Das Gebäude auf dem ruhig gelegenen Baugrundstück erhält zwei Eingänge, die jeweils mit einem Aufzug über alle Stockwerke ausgestattet sind. Die hellen Wohnungen, jeweils mit Terrasse oder Balkon ausgestattet, sind nach Süden ausgerichtet.

Im zweiten Quartal 2021 können die Wohnungen bezogen werden. Überirdische Stellplätze und Kinderspielmöglichkeiten runden das Bauvorhaben ab.





Augsburg, Lechhausen:

Als Nächstes werden die Bäder erneuert

Ein Blick genügt: Dass die Wohnanlage in der Wai-belstraße in Lechhausen 1973 gebaut wurde, und damit fast 50 Jahre alt ist, sieht man ihr wahrlich nicht an. Da zeigen sich die Vorteile eines profession-nellen Gebäudemanagements, das den Werterhalt der Immobilie und die Wohnqualität der Mieter im Blick hat.

Rund 5,6 Mio. € fließen in die umfassende Mo-dernisierung der 56 Wohneinheiten. Die Palette reicht von der Dämmung einzelner Geschosdecken bis zur Sanierung der Tiefgarage, vom Einbau von Kunststofffenstern mit Rollläden bis zum Anstrich der Häuserfassade.

Daneben werden eine Gas-Brennwertzentralheizung mit Warmwasserbereitung eingebaut, die Elektroins-tallation erneuert und alle Bäder in den Wohnungen saniert.

Augsburg, Haunstetten:

Mehr Platz für Pädagogik und Mittagsbetreuung

Die Katholische Freie Grund- und Mittelschule Franz von Assisi in der Hirblinger Straße im Augsburger Süden benötigte dringend mehr Platz. Des-halb wurde der Bereich der Mittelschu-le aufgestockt und neu organisiert.

Das zweite Obergeschoss bietet nun Platz für sechs zusätzliche Klassenzim-mer. Im Erdgeschoss wurde ein neuer Bereich der Ganztagsbetreuung mit An-bindung an die Freiflächen geschaffen. Das Gebäude ist nun barrierefrei. Zu-dem wurde der Brandschutz optimiert.





Augsburg, Bleich und Pfärrle:

Pflegeheim St. Afra erstrahlt im neuen Glanz

Das Seniorenheim St. Afra in der Nähe des Augsburger Doms wurde für 13,5 Mio. € umgebaut und saniert. Es entsprach nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Die große Herausforderung: dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Auflagen des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes (PfleWoqG) zu erfüllen. Das gelang auch dank innovativer Raumkonzepte wie einer Sanitärbox in den Bewohnerzimmern.

Das ans Afraheim angrenzende Bruder-Klaus-Haus wurde mit einem Ersatzneubau in das Pflegeheim integriert. Nach Abschluss der dreijährigen Sanierung

erstrahlt das vom Sozialdienst katholischer Frauen (SkF) betriebene Haus im neuen Glanz. Die Anzahl der Pflegeplätze erhöhte sich auf 89. Sie verteilen sich auf 57 Einzel- und 16 Doppelzimmer.

Die Diözese hatte das St. Ulrichswerk 2014 mit der Projektsteuerung zur Machbarkeit und Realisierung der Baumaßnahme beauftragt. Die schwierige Bausubstanz, besondere Gründungsmaßnahmen, archäologische Grabungen und die komplexe Baulogistik in den engen Gassen erforderten eine aufwändige Planung und Betreuung.



Augsburg, Thelottviertel:

Wohnhaus energetisch saniert

Die 1,3 Mio. € teure Modernisierung des Mietshauses mit 13 Wohnungen und zwei Garagen in der Ravenspurgerstraße 32 in Augsburg ist abgeschlossen. So wurden die Außenhülle der Wohnanlage energetisch saniert, die Fassade gedämmt und das Dach erneuert.

Das Haus erhielt neue Balkone und eine Gas-Brennwertzentralheizung. Die Wohnungseingangstüren wurden ausgetauscht. Neue Kunststoffenster mit Vorbaurollos sowie Zu- und Abluftelemente werden die Wohnungen im beliebten Thelottviertel in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof auf.



Das denkmalgeschützte
St. Afraheim im Domviertel.



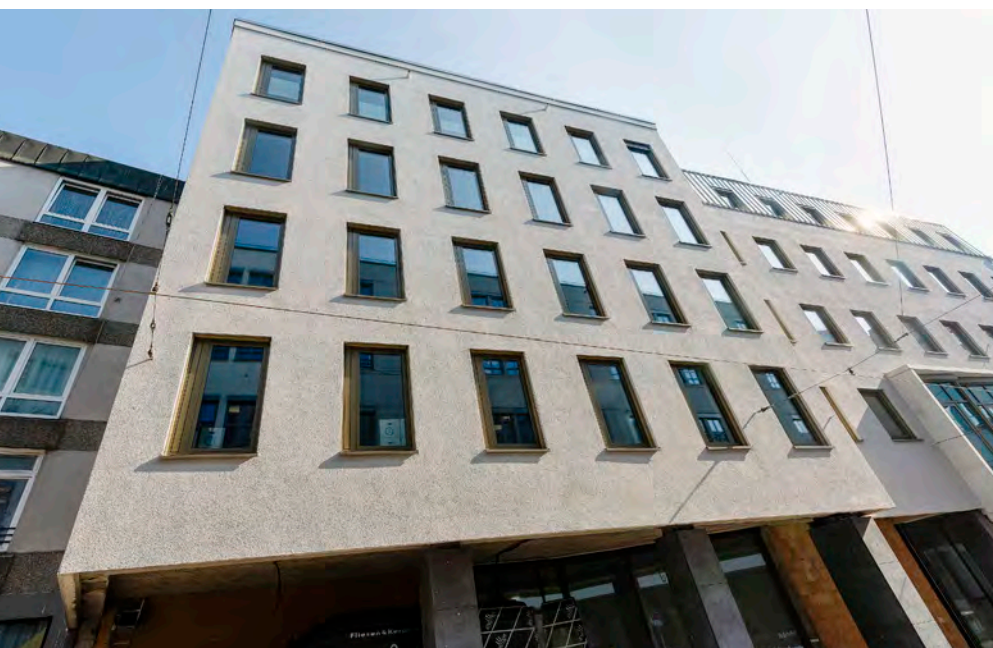
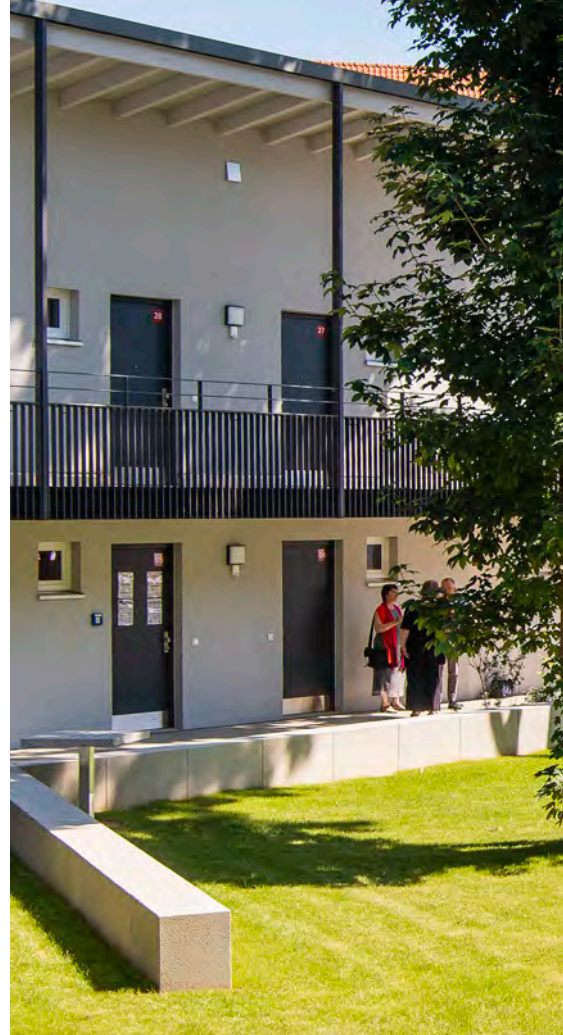
Augsburg, Oberhausen:

Sozialer Wohnungsbau mit Konzept

Im Herzen des Augsburger Stadtteils Oberhausen, in direkter Nähe zum Werner-Egk-Park, wurde ein Ensemble aus EOF-geförderten Neubauten und der Generalsanierung des Bestandsgebäudes geschaffen. Das ehemalige Pfarrheim St. Emmaus an der Hirblinger Straße mit seinem Kindergarten musste dafür weichen.

Rund 10 Mio. € flossen in das Gesamtprojekt, davon 8 Mio. € in den Neubau und 2 Mio. € in die Sanierung. Insgesamt wurden unter Federführung des St. Ulrichswerks neun Wohnungen saniert und weitere 33 neu geschaffen.

Die architektonische Konzeption steht für Begegnung: Laubengänge, offene Erschließungen und Freiflächen mit einem zentralen Innenhof als Plaza bringen die Bewohner zusammen und schaffen Lebensqualität. Kurzum: ein gelungenes Beispiel für sozialen Wohnungsbau.



Augsburg, Innenstadt:

Moderne Büros mitten in der Stadt

Die Generalsanierung eines Büro- und Geschäftshauses in der Augsburger City ist abgeschlossen. Über dem Programmkino am Schmiedberg 5 entstanden nach mehrjähriger Bauzeit neue Büroflächen.

Im Zuge der Sanierung, betreut vom St. Ulrichswerk, wurde das Gebäude haustechnisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Neben Heiz- und Kühldecken steht eine halbttransparente Verschattung zur Verfügung. Den Straßenbahnlärm minimiert eine Schallschutzverglasung. In den Kinosälen im Erd- und Untergeschoss heißt es nun bald wieder: Film ab! Investitionskosten: rund 9,1 Mio. €.



Augsburg, Lechhausen:

Das Georg-Beis-Haus eröffnet neue Perspektiven

Die Diözese Augsburg investierte rund 9 Mio. € in das Georg-Beis-Haus, das Menschen in besonderen Lebenssituationen eine Bleibe bietet. Zur Anlage mit dem schönen Innenhof und den vielen alten Bäumen gehören eine Gewerbeeinheit und zwei Wohnungen für Betreuer, die sich vor Ort um die Mieter kümmern. Benannt wurde die Apartmentwohnanlage in der Stettiner Str. 5 + 7 in Augsburg-Lechhausen nach dem Gründer und früheren Vorsitzenden des SKM sowie ehemaligen Augsburger Dompfarrer Georg Beis.

Die Nachfrage nach dem Wohnhilfeprojekt, das das St. Ulrichswerk realisiert hat, ist groß. Obdachlose und Menschen in sozialen und familiären Konfliktsituationen finden in der Nähe

des Verlagsgebäudes der Augsburger Allgemeinen eine neue Bleibe. Die 49 Wohnungen, die über eine eigene Nasszelle und Küchenzeile verfügen, entlasten das meist voll belegte Übergangswohnheim im Rosenauviertel, das ebenfalls vom SKM Augsburg, dem Fachverband der Caritas für Wohnungslose und Straffälligenhilfe, betrieben wird.

„Hier haben Menschen, die auf dem gnadenlosen Wohnungsmarkt keine Chance haben, ein sicheres Fundament, auf dem sie aufbauen und ohne Ängste in die Zukunft schauen können“, sagt Dr. Bernd Görlitz, der erste Vorsitzende des Trägervereins SKM Augsburg.



Steppach:

Diese Wohnanlage weist viele Vorzüge auf

Das St. Ulrichswerk baute für einen Kunden eine Wohnanlage im beliebten Neusässer Stadtteil Steppach. Am Breitenweg 1a, 1b, 1c und 1d entstanden 20 Wohnungen. Im Erdgeschoss und im ersten Stock befinden sich 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 63 bis 69 m²), im Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 80 m²).

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine Terrasse, im ersten Stock über einen Balkon und im Dachgeschoss über eine Dachterrasse bzw. Loggia. Die Tiefgarage ist direkt vom Haus zugänglich. Steppach weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur auf. Entsprechend begehrt waren die Wohnungen, die ab Herbst 2020 bezogen wurden.

Bericht des Aufsichtsrats

Am 12. Februar 2020 wurde Dr. Sonja Rapp durch den Diözesanvermögensrat in den Aufsichtsrat der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH gewählt. Um im Folgenden alle Mitglieder an der Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden und dessen Stellvertreter teilnehmen zu lassen, erfolgte am 14. Dezember 2020 deren Neuwahl. Als Aufsichtsratsvorsitzender wurde einstimmig Weihbischof Dr. Dr. Anton Losinger und als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Martin Lemke gewählt.

Im Geschäftsjahr 2020 hielt der Aufsichtsrat insgesamt vier Sitzungen ab, bei denen die anstehenden Geschäfte der Gesellschaft erörtert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst wurden. Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat über die aktuelle Lage, die Entwicklung sowie wichtige Vorgänge des Unternehmens und grundsätzliche Fragen informiert. Außerhalb der Sitzungen fand zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung eine intensive Abstimmung über die Geschäfte der Gesellschaft statt.

Vom Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat Kenntnis genommen. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftervertrag durchgeführt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2020 wurden durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V.

geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Vom Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 im Jahr 2020 zu entlasten und beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Für das stetige Engagement und die geleistete Arbeit in diesem herausfordernden Jahr 2020 gilt ein besonderer Dank der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH, die diese besondere Zeit gemeinsam bewältigt haben.

Augsburg, den 31. März 2021

+ Anton Losinger

gez. Dr. Dr. Anton Losinger
Weihbischof

Dem Aufsichtsrat gehören an (von links): der Landtagsabgeordnete Johannes Hintersberger, Martin Lemke, Domkapitular Dr. Andreas Magg, Dr. jur. Sonja Rapp und Weihbischof Dr. Dr. Anton Losinger.



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Wirtschaftsleistung in Deutschland war im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als noch im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete im Jahr 2020 rund 11,1 % (Vj. 11,6 %) der gesamten Bruttowertschöpfung und verlor somit im Vorjahresvergleich 0,5 %.

Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine coronabedingten signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Die Wachstumsrate in der Grundstück- und Wohnungswirtschaft weist in einem gewöhnlichen Jahr ein moderates Wachstum aus und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs bewiesen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Mrd. €.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019.

Die Folgen der Corona-Pandemie und deren negative Auswirkung auf den Arbeitsmarkt in Deutschland

schlägt sich mit Blick auf das Jahresende 2020 mit einer Erhöhung der Arbeitslosenquote um 0,9 Prozentpunkte auf jetzt 5,9 % nieder. Dabei wirkten die ergriffenen Gegenmaßnahmen in Form von Kurzarbeiterregelungen beschäftigungssichernd und stabilisierend auf den Arbeitsmarkt. Im Jahresdurchschnitt waren 2,70 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, das waren rund 429.000 mehr als vor einem Jahr. In der Stadt Augsburg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2020 bei 6,1 % (Vj. 4,7 %).

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während der Gewerbe- und öffentliche Bau um 0,5 % anstieg.

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.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise Anfang 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronavirus-Krise nicht maßgeblich beeinflusst.

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand befinden sich zum 31.12.2020 insgesamt 1.340 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten und 644 Garagen/Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine Wohn- und Nutzfläche von 84.322,12 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.

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 an 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.

Zum Bilanzstichtag betrug der Wohnungsleerstand 20 Einheiten. Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei rd. 1,5 % (Vj. 0,8 %) und damit über dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 7,2 % deutlich über dem Vorjahreswert (6,0 %).

Die Mietausfallquote der Jahressollmiete lag bei 1,4 % (Vj. 0,9 %) und damit höher als im vergangenen Jahr.

Die durchschnittliche Unternehmensnettomiete liegt bei 6,45 €/m² (Vj. 6,24 €/m²).

Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung wurden in der Hausbewirtschaftung 2020 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 4.632,0 realisiert.

Folgende Objekte wurden umfassend modernisiert und die Kosten aktiviert:

• Augsburg, Ravenspurgerstr. 32 (T€ 712,6)

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.



Die neue Fassade am Hafnerberg 2
in der Augsburger Innenstadt.



• Augsburg, Waibelstr. (T€ 1.078,5)

Energetische Modernisierung der Außenhülle: Erneuerung der Fenster inkl. Lüftungskonzept, Dämmung der Fassade, Flachdacherneuerung inkl. Dämmung und Dämmung der untersten Geschossdecke, Einbau einer Gas-Brennwertzentralheizung mit Wasseraufbereitung, Sanierung der Bäder mit Lüftung, Erneuerung der Elektro-Installation von den Hauszählern bis zu den Wohnungsabsicherungen, Erneuerung der Elektroanschlüsse für Waschmaschine und Trockner in den Bädern sowie Erneuerung der Lüfter in den Bädern und Küchen. Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, der Sprechanlage, der Antennen und Telefonleitungen, einschließlich der Schließanlage, Überarbeitung der Außenanlagen und Sanierung der Tiefgarage.

Neubaumaßnahmen

Mit dem Bau des zweiten Teilabschnitts in der Wolframstr. wurde 2018 begonnen. Zum Bilanzstichtag 2020 wurden hierfür Mittel in Höhe von T€ 8.330 aufgewendet, der bereits abgerufene Zuschuss in Höhe von T€ 1.156,7 aus der EOF-Förderung wurde hier bereits verrechnet. Zur Finanzierung wurden bis zum Bilanzstichtag EOF-Darlehen in Höhe von T€ 3.623,1 in Anspruch genommen.

Fremdverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute das St. Ulrichswerk 2.384 Wohnungen und 225 Gewerbe mit einer Wohn- und Nutzfläche von 245.832 m² sowie 2.687 Garagen/Stellplätze.

Baubetreuung

In der Baubetreuung wurden insgesamt 67 Neubau- und Sanierungsprojekte betreut. Davon wurden 15 Projekte honorarmäßig abgerechnet. 52 Projekte sind noch im Bau. Das Projektvolumen zum Jahresende beträgt rund 343 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 46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 37 in Vollzeit, 9 in Teilzeit. Es wurden im Geschäftsjahr 10 Mitarbeiter eingestellt und 7 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 die Vermögenslage sind geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von T€ 1.935,5 (Vj. T€ 3.138,8) setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.584,8	2.071,8	-487,0
Bautätigkeit/Modernisierung	-5,8	-45,3	39,5
Betreuungstätigkeit	342,7	210,5	132,2
Betriebsergebnis	1.921,7	2.237,0	-315,3
Sonstiger Bereich	13,8	1.337,1	-1.323,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.935,5	3.574,1	-1.638,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	-435,3	435,3
Jahresüberschuss	1.935,5	3.138,8	1.203,3

Im Geschäftsjahr 2020 konnten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 8.645,9 (Vj. T€ 8.223,9) erzielt werden.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung setzt sich aus gestiegenen Erlösen durch die Neuvermietung der Wolframstr. BA.II sowie aus höheren Abschreibungen, Instandhaltungskosten sowie Verwaltungskosten zusammen.

Die Verwaltungserlöse der Fremdverwaltung T€ 1.611,2 (Vj. T€ 1.201,4) 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€ 82,7 (Vj. T€ 63,9) erwirtschaftet.

Die Erlöse der Baubetreuung liegen unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen bei T€ 1.908,1 (Vj. T€ 1.941,2). Das Geschäftsergebnis der Baubetreuung betrug im Geschäftsjahr T€ 260,0 (Vj. T€ 146,7). Das Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus Erlösen sowie aus gesunkenen Betreuungskosten zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf T€ 1.216,1 (Vj. T€ 1.739,9). Darin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für die Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 1.201,4 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 Modernisierungen und der Neubauten zurückzuführen, denen Abschreibungen gegenüberstehen.

Die Veränderung des Umlaufvermögens ist maßgeblich auf die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ von T€ 491,7 und die Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen mit T€ 66,4 zurückzuführen.

Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von T€ 2.550,9 stehen Tilgungen mit T€ 767,7 gegenüber.

Die Vermögenslage des St. Ulrichswerkes ist geordnet.



Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	73.780,0	83,5 %	70.624,1	82,3 %	3.155,9
Umlaufvermögen	14.417,3	16,3 %	15.020,6	17,5 %	-603,3
Rechnungsabgrenzung	120,2	0,2 %	122,9	0,2 %	-2,7
Gesamtvermögen	88.317,5	100,0 %	85.767,6	100,0 %	2.549,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	48.100,0	54,5 %	46.164,4	53,8 %	1.935,6
Instandhaltungsrückstellung	2.652,0	3,0 %	3.853,4	4,5 %	-1.201,4
Steuerrückstellungen	436,0	0,5 %	436,0	0,5 %	0,0
Sonstige Rückstellung	331,4	0,4 %	314,9	0,4 %	16,5
Verbindlichkeiten	36.517,3	41,3 %	34.741,0	40,5 %	1.776,3
Rechnungsabgrenzung	280,8	0,3 %	257,9	0,3 %	22,9
Gesamtkapital	88.317,5	100,0 %	85.767,6	100,0 %	2.549,9



3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr folgende Daten aus:

Finanzlage	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	5.642,1	3.991,9	1.650,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.169,7	3.464,2	-294,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.096,0	-3.660,2	-1.435,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.434,6	1.846,2	-411,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	5.150,4	5.642,1	491,6

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

Der zum 31.12.2020 verbleibende Finanzmittelbestand von T€ 5.150,4 liegt im geplanten Bereich.

Langfristige Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von T€ 74.040,5 werden durch Eigenmittel (T€ 50.751,9) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 28.026,3) vollständig abgedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 4.737,7.

Die Zahlungsmittel werden im Geschäftsjahr 2021 überwiegend für die geplanten Modernisierungen in Kaufering, Kivostr. sowie für die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstr. und Weßling, Schulstr. verwendet.

Die Finanzverhältnisse des St. Ulrichswerk sind geordnet.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr mit 2,59 % (Vj. 2,4 %) gestiegen.

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

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2020 Ist-Wert	2020 Prognose	2019 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	54,5	53,8	53,8
Eigenkapitalrentabilität in %	4,0	2,3	7,7
Instandhaltungsquote €/m ²	34,8	31,0	17,3
Kapitaldienstdeckung in %	17,9	21,5	17,8
Zinsdeckung in %	5,6	9,1	5,2

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 2020) folgende Entwicklung:

Die Unternehmensleitung erwartet ein positives Ergebnis von rund T€ 1.100,0 bis T€ 1.300,0.

Das Unternehmen plant im Geschäftsjahr 2021 mit Umsatzerlösen in Höhe von ca. T€ 12.050. Davon entfallen auf den Bereich der Hausbewirtschaftung rund T€ 8.650, auf die Fremdverwaltung T€ 1.350 und auf die Betreuungstätigkeit T€ 1.800.

Im Jahr 2021 werden die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstr. BA. I, in Weßling – Schulstr. und in Türkenfeld vorbereitet. Weitere Modernisierungen sind in den Objekten Augsburg – Waibelstr. 4-12 (T€ 4.600) und Königsbrunn – Margeritenstr. (T€ 300,0) geplant.

Für 2021 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandsetzungsmaßnahmen rund T€ 2.670,0.

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

Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert.

Es ergeben sich für das Unternehmen folgende Prognosewerte für 2021 bei den finanziellen Leistungsindikatoren:

	Prognose 2021
Eigenkapitalquote %	57,0
Eigenkapitalrentabilität %	2,5
Instandhaltungsquote €/m ²	31,5
Kapitaldienstdeckung %	20,6
Zinsdeckung %	9,1

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Krise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.



Die Franz-von-Assisi-Schule in Augsburg-Haunstetten wurde erweitert und der Brandschutz optimiert.

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.

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

Aus der anhaltenden Coronavirus-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mög-

liche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundenen operativen Risiken 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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Gesellschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

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

Bauwirtschaft

Die Gesellschaft rechnet auch im Jahr 2021 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-Sicherheit, 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, um so die guten Zinskonditionen auszunutzen.



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.

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.

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 31.03.2021



gez. Rudolf Mitterhuber
Geschäftsführer

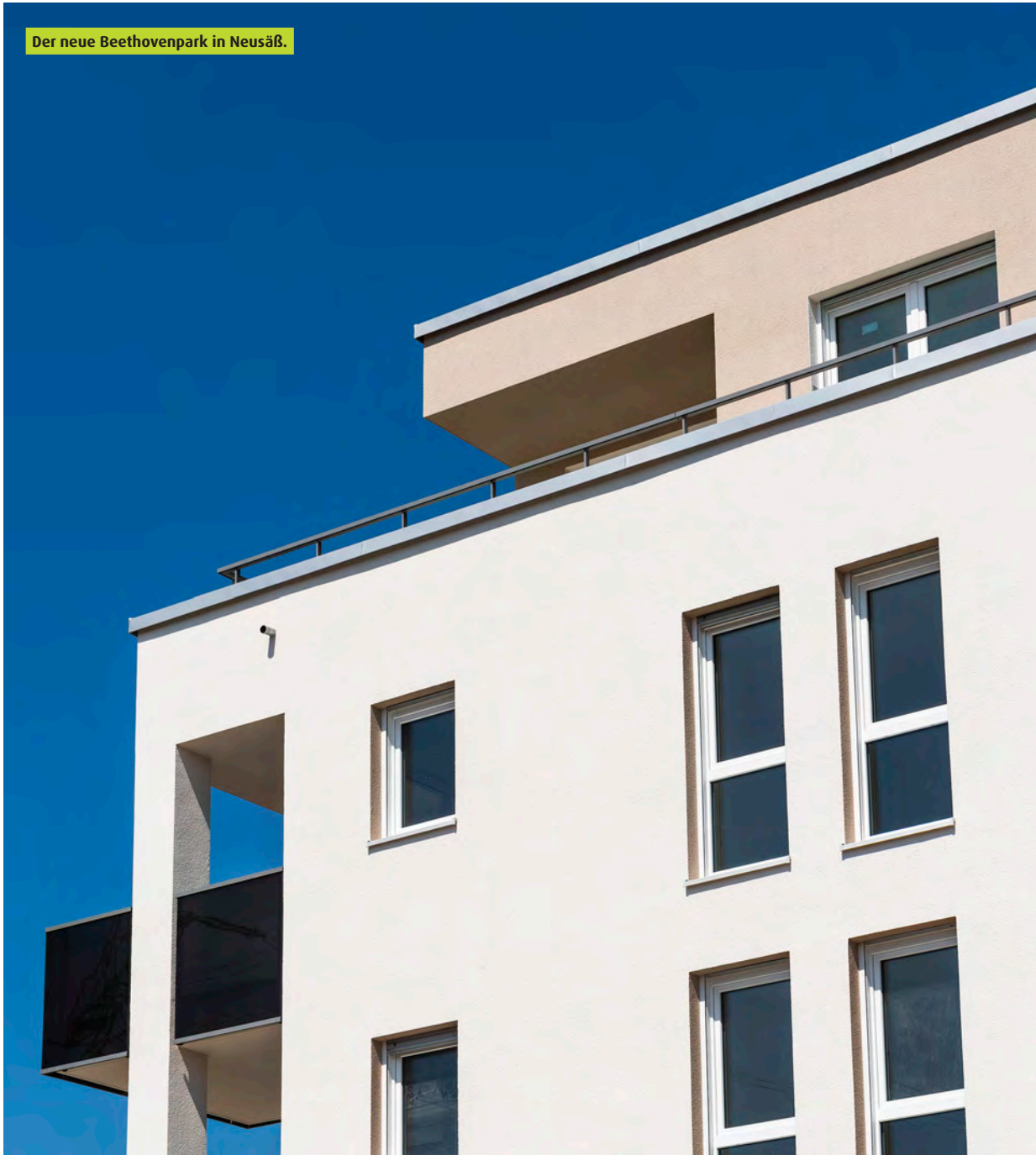
Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	31.12.2020 €	31.12.2019 €
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	98.498,00	67.553,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.712.279,70	63.087.741,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.534.480,00	1.561.720,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.387,01	109.432,01
Anlagen im Bau	0,00	5.736.551,84
Bauvorbereitungskosten	270.220,54	35.923,89
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	172,00	172,00
	73.780.037,25	70.624.094,44
UMLAUFLVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	214.905,70	214.905,70
Unfertige Leistungen	7.594.873,55	8.320.075,48
Andere Vorräte	2.418,70	2.418,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	42.528,57	24.971,40
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	127.682,84	17.144,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	307.294,89	135.624,87
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.737,25	78.096,16
Sonstige Vermögensgegenstände	885.022,87	331.409,92
Ausgleichsanspruch aus Treuhandverbindlichkeiten	80.466,60	253.865,07
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.150.389,09	5.642.070,39
	14.417.320,06	15.020.581,74
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	45.590,15	46.958,99
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	74.531,00	75.928,00
	120.121,15	122.886,99
Bilanzsumme	88.317.478,46	85.767.563,17

Passiva	31.12.2020 €	31.12.2019 €
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	42.379.344,82	39.240.499,82
Jahresüberschuss	1.935.525,50	3.138.845,00
	48.099.954,08	46.164.428,58
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	436.000,00	436.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.652.023,01	3.853.434,35
Sonstige Rückstellungen	331.439,59	314.905,70
	3.419.462,60	4.604.340,05
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.007.399,58	25.187.376,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	811.222,44	848.217,15
Erhaltene Anzahlungen	7.200.989,84	7.609.506,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.959,01	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.328.327,86	747.658,22
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	34.379,33	15.308,45
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 37.329,02; Vj. € 35.886,70)	52.496,92	78.927,86
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	80.466,60	253.865,07
	36.517.241,58	34.740.859,51
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	280.820,20	257.935,03
Bilanzsumme	88.317.478,46	85.767.563,17

Für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	2020 €	2019 €
Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	8.645.868,79	8.223.940,36
Aus Betreuungstätigkeit	4.273.843,16	1.302.449,02
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.825,90	246.812,05
	13.125.537,85	9.773.201,43
Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	-725.201,93	1.989.109,43
Andere aktivierte Eigenleistungen	134.673,97	64.897,14
Sonstige betriebliche Erträge	1.216.077,53	1.739.939,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.421.806,72	-3.842.583,45
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-336.309,33	-235.758,33
Rohergebnis	7.992.971,37	9.488.805,84
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-2.501.883,50	-2.493.638,32
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 69.739,24; Vj. € 70.034,84)	-562.371,92	-535.139,34
	-3.064.255,42	-3.028.777,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.651.639,18	-1.570.906,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-823.144,98	-834.174,31
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,00	4,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	713,29	238,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-353.683,02	-315.538,05
Ergebnis vor Steuern	2.100.962,06	3.739.652,80
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2,05	-435.294,25
Ergebnis nach Steuern	2.100.964,11	3.304.358,61
Sonstige Steuern	-165.438,61	-165.513,61
Jahresüberschuss	1.935.525,50	3.138.845,00

Der neue Beethovenpark in Neusäß.



Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

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 hat im Geschäftsjahr 2020 erstmalig die Größenkriterien einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 2 HGB überschritten. Sie gilt im Geschäftsjahr aufgrund § 267 Abs. 4 HGB noch als kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 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 die Gesellschaft mit beschränkter Haftung und die Regelungen der Satzung und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft betreffend.

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 Zugangsjahr 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 den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die unfertigen Leistungen sind in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten, Forderungen und sonstigen 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 einen 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 2020 wurden € 1.201.411,34 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 1,60 % (Dezember 2020; Vorjahr 1,97 %; 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 € 134.673,97 (Vj. € 64.897,14) für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

2. Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst mit € 2.460.661,52 (Vj. € 2.426.176,48) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

3. Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Vermietung mit Laufzeit mehr als 1 Jahr betragen € 23.048,60 (Vj. € 21.059,24).

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	39.240.499,82	3.138.845,00	42.379.344,82
Gesamt	41.490.583,58	3.138.845,00	44.629.428,58

5. Steuerrückstellungen

Es sind keine Rückstellungen für die Körperschaftssteuer und für die Gewerbesteuer gebildet worden.

6. Sonstige Rückstellungen

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

Personalkostenverpflichtung	24.175,15 €
Betriebskostenabrechnung	49.490,00 €
Urlaubs- und Gleitzeitansprüche	100.300,00 €
Bilanzierung	42.400,00 €
Prüfungskosten	43.400,00 €

7. Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	638.326,40	691.702,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.211,99	49.187,98
Erhaltene Anzahlungen	7.200.989,84	7.609.506,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.959,01	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.328.327,86	747.658,22
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	34.379,33	15.308,45
Sonstige Verbindlichkeiten	52.496,92	78.927,86
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	80.466,60	253.865,07
Gesamtbetrag	9.386.157,95	9.446.156,15

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	27.007.399,58	638.326,40	2.916.681,59	23.452.391,59	26.990.415,75	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	811.222,44	49.211,99	148.396,09	613.614,36	102.258,19 239.989,10	GPR HYP
Erhaltene Anzahlungen	7.200.989,84	7.200.989,84				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.959,01	1.959,01				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.328.327,86	1.328.327,86				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.379,33	34.379,33				
Sonstige Verbindlichkeiten	52.496,92	52.496,92				
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	80.466,60	80.466,60				
Gesamtbetrag	36.517.241,58	9.386.157,95	3.065.077,68	24.066.005,95	27.332.663,04	

* GPR=Grundpfandrecht

* HYP=Hypothek

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen die Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 1.201.411,34 enthalten.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine außergewöhnlichen einmaligen Aufwendungen enthalten.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den Zinserträgen resultieren € 202,90 (Vj. € 238,29) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsaufwendungen resultieren € 3.709,79 (Vj. € 3.387,21) aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.





Auf dem Areal der Barmherzigen Schwestern in Augsburg-Göggingen gibt es nun auch ein Café.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
in €			2020	2020	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
	336.152,06	74.193,81			
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	¹⁾ 91.476.200,40	²⁾ 1.828.215,25		8.330.412,03	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.217.844,03	0,00			
Technische Anlagen und Maschinen	4.156,80	0,00	4.156,80		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	593.003,94	64.714,58			
GWG	0,00	12.042,56	0,00		
	94.627.357,23	1.979.425,15	4.156,80	8.330.412,03	
Anlagen im Bau	5.736.551,84	2.593.860,19		-8.330.412,03	
Bauvorbereitungskosten	35.923,89	234.296,65			
	100.063.680,90	4.733.388,18	4.156,80	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	100.425.004,96	4.807.581,99	4.156,80	0,00	

1) Korrektur der historischen AH und kumulierten Abschreibungen um jeweils € 15.099,52

2) Kürzung des AHK Zugangs der Modernisierungsmaßnahme 1060.1 um Tilgungszuschuss i. H. v. € 423.600,00

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen auf Abgänge 2020	Abschreibungen 2020	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020	Buchwert am 01.01.2020	Buchwert am 31.12.2020
	410.345,87	268.599,06		43.248,81	311.847,87	67.553,00	98.498,00
	101.634.827,68	28.388.458,70 ¹⁾		1.534.089,28	29.922.547,98	63.087.741,70	71.712.279,70
	2.217.844,03	656.124,03		27.240,00	683.364,03	1.561.720,00	1.534.480,00
	0,00	4.156,80	-4.156,80	0,00	0,00	0,00	0,00
	657.977,47	483.571,93		35.018,53	518.590,6	109.432,01	139.387,01
	12.042,56	0,00		12.042,56	12.042,56	0,00	0,00
	104.933.037,61	29.800.910,52	-4.156,80	1.651.639,18	31.448.392,90	64.826.446,71	73.484.644,71
	0,00	0,00		0,00	0,00	5.736.551,84	0,00
	270.220,54	0,00		0,00	0,00	35.923,89	270.220,54
	104.792.912,28	29.532.311,46	-4.156,80	1.608.390,37	31.136.545,03	70.531.369,44	73.656.367,25
	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
	105.228.430,15	29.800.910,52	-4.156,80	1.651.639,18	31.448.392,90	70.624.094,44	73.780.037,25

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesellschaft wurden an 30 Grundstücken Erbbaurechte mit Restlaufzeiten von 10 bis 77 Jahren eingeräumt. Bei einem jährlichen Erbbauzins von T€ 229,1 errechnet sich eine Erbbauzinsverpflichtung von insgesamt T€ 13.488,0. Der Verpflichtung stehen entsprechende Mieteinnahmen gegenüber.

2. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2020

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital in €	Eigenkapital zum 31.12.2020 in €	Jahresergebnis 2020 in €
Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg	100,0	25.000,0	78.787,04	6.085,94

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verwaltet für kirchennahe Institutionen treuhänderisch Immobilienbestände. Die daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 80,5 und deren Ausgleichsanspruch wurden bilanziell erfasst. Daneben bestehen für die Fremdverwaltungen treuhänderische Bankguthaben in Höhe von T€ 9.586,3. Ebenfalls bestehen treuhänderische Kautionen in Höhe von T€ 4.549,9 auf Kautionsammelkonten.

Im Bereich der Baubetreuung bestehen treuhänderische Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 16.848,6.

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 Verlustvträge.

5. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Jahresdurchschnitt:

Kaufmännische Mitarbeiter	Vollzeit/Teilzeit	31	(davon 7 in Teilzeit)
Technische Mitarbeiter	Vollzeit	11	(davon 1 in Teilzeit)
Auszubildende	Vollzeit	2	
Elternzeit	Teilzeit	1	(davon 1 in Teilzeit)
Geschäftsführer	Vollzeit	1	

6. Angabe der Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 3.648,00.

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 € 456.781,88 (Vj. € 466.402,95), ausgewiesen unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

Des Weiteren bestehen Forderungen aus der Fremdverwaltung von € 15.573,27.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2020 erzielten Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 1.935.525,50
---------------------------------------	----------------

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Rudolf Mitterhuber, Dipl. Immobilienwirt (DIA)	(Alleinvertretungsberechtigter)
---------------------------------------------------	---------------------------------

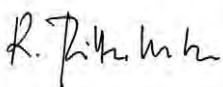
10. Mitglieder des Aufsichtsrates

Weihbischof Dr. Dr. Anton Losinger	(Vorsitzender)
Martin Lemke, Managing Director	(stv. Vorsitzender)
Dr. Andreas Magg, Diözesan-Caritasdirektor	
Johannes Hintersberger, Mitglied im bayerischen Landtag	
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 2020 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH sind.

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