

Geschäftsbericht 2021



Grußwort	4
Blickpunkt	6
Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber im Interview	6
eVergabe: Digitalisierung schreitet voran	8
Vorfahrt für E-Mobilität	9
Neues Projektteam kümmert sich um Kita-Bauten	10
Objektbetreuer: Noch präsenter vor Ort	12
Das Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand	14
Das St. Ulrichswerk bildet zum Eigenbedarf aus	16
Unternehmensdaten	17
Hausverwaltung	18
Die neuen Gesetze haben weitreichende Folgen	
Bautätigkeit	20
Neu gebaut, saniert und nachverdichtet: 12 Bauprojekte im Überblick	
Bericht des Aufsichtsrats	28
Lagebericht	29
Handelsbilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	44

„Bezahlbaren Wohnraum schaffen heißt, Solidarität zu üben“



Bild: Bernd Müller

Sehr geehrte Leserinnen und Leser, liebe Schwestern und Brüder,

Keimzelle des St. Ulrichswerks ist der im Juni 1945 von engagierten katholischen Augsburger Bürgern gegründete Verein Christliche Wohnungshilfe. Dieser Name war, ist und wird auch in Zukunft Programm des St. Ulrichswerks sein.

Während des Wirtschaftsjahrs 2021 war noch nicht absehbar, wie stark der Friede in Europa gefährdet war und dass quasi von heute auf morgen auch bei uns ein großer zusätzlicher Bedarf an Wohnraum – zunächst als Übergangslösung für ukrainische Flüchtlinge – entstehen könnte.

Aber auch abgesehen davon haben die Aufgaben des St. Ulrichswerks nicht an Aktualität eingebüßt. Zwar gibt es in unserem Land einen flächendeckenden Wohnungsbestand, doch wie die vergangenen Jahre gezeigt haben, ist dieser allein nicht mehr ausreichend, um den so dringend benötigten Wohnraumbedarf noch zu decken.

Gerade Augsburg ist eine Region mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung, weshalb bezahlbarer Wohnraum knapp ist. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Sein Stellenwert findet auch in der katholischen Soziallehre Niederschlag.



Bezahlbaren Wohnraum schaffen heißt, Solidarität mit denen zu üben, die am freien Markt nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Das St. Ulrichswerk pflegt als kirchliches Unternehmen eine enge Zusammenarbeit mit der Diözese Augsburg und anderen kirchlichen Rechtsträgern. So bietet es den unterschiedlichen kirchlichen Einrichtungen eine umfassende, professionelle Hilfestellung in der Verwaltung, Instandhaltung, Konsolidierung und Erweiterung des jeweiligen Immobilienbestands, damit sie mit und in diesen Gebäuden kirchlich-religiöse und soziale Arbeit leisten sowie caritative Aufgaben wahrnehmen können.

Dabei darf eine angemessene Wirtschaftlichkeit als Nebenbedingung nicht aus den Augen verloren werden, weil anderenfalls die verschiedenen kirchlichen, sozialen und caritativen Ziele nicht nachhaltig verfolgt werden können. So bedienen sich auch kirchliche Investoren wie das St. Ulrichswerk öffentlicher Förderprogramme und müssen auf kostenbewusste Bauausführung achten – schwer genug in der heutigen Baukonjunktur und in allgemein wirtschaftlich unsicheren Zeiten.

Ähnliches gilt auch für die Berücksichtigung von Klimaschutzziele. Hier ist in Würdigung der explodierenden Energiepreise festzustellen, dass zusätzliche

Investitionen in energiesparende Maßnahmen nicht zwangsläufig in Konkurrenz zu begrenzten Baukostenbudgets und der Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit von Gebäuden über viele Jahre hinweg stehen müssen. Entscheidend ist, dass die soziale Zielsetzung und die Gemeinwohlorientierung höherrangig sind als das Erreichen von Renditezielen.

Mit dieser anspruchsvollen Ausgangslage ist klar, dass es eines professionellen Players bedarf, um die mannigfaltigen Aspekte, Bedürfnisse und Ziele – sowie, nicht zu vergessen, die vielen Menschen – im kirchlichen Immobilienumfeld zu einem sachgerechten und für alle dienlichen Ausgleich zusammenzuführen.

Insofern freuen wir uns, dass wir ein leistungsstarkes St. Ulrichswerk haben und wünschen ihm, seiner Leitung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen alles Gute, viel Erfolg und den reichen Segen Gottes!

+ Bertram

Dr. Bertram Meier
Bischof von Augsburg



Appell für eine neue Bescheidenheit

Corona-Pandemie, Lieferengpässe, Preissteigerungen, Fachkräftemangel, Klimaziele: Rudolf Mitterhuber, Geschäftsführer des St. Ulrichswerks, sieht einen Paradigmenwechsel. Er mahnt zu einer neuen Bescheidenheit und zur Konzentration aufs Wesentliche – auch bei der Planung sozialen Wohnraums.

Die Grundstücke werden immer teurer, die Baukosten steigen und die angestrebte Klimaneutralität erfordert enorme Investitionen: Wie wollen Sie weiterhin günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen und sogar verstärkt neuen schaffen?

Mitterhuber: Das ist in der Tat ein großes Problem. Wenn dann auch noch staatliche Fördermittel für klimafreundliches Bauen wegfallen, wird es schier unmöglich. Es gibt nur zwei Stellschrauben: eigene Grundstücke bebauen und standardisierter bauen. Zum Glück bebauen wir in aller Regel Grundstücke, die den Bauherren, also den Kirchenstiftungen, gehören. Insofern müssen wir die Grundstückskosten, die ja inzwischen oft rund ein Drittel der gesamten Bausumme ausmachen, in der Mietkalkulation nicht berücksichtigen. Anders ginge es nicht. Wie soll man in Augsburg sozialen Wohnbau realisieren, wenn der Quadratmeter Baugrund 1.000 € kostet?

Kann das St. Ulrichswerk unter diesen Rahmenbedingungen die Klimaziele erreichen?

Mitterhuber: Wir haben für unseren gesamten Bestand einen nachhaltigen Ansatz erstellt und orientieren uns dabei an den ESG-Kriterien (E steht für Environment, also Umwelt, S für Soziales und G für Governance, verantwortungsvolle Unternehmensführung; die Red.). Klimaneutralität ist machbar, verschlingt aber viele Ressourcen und finanzielle Mittel. Wir dürfen Klimaneutralität jedoch nicht nur unter technischen Gesichtspunkten betrachten. Es reicht längst nicht, Ölheizungen durch Fernwärme zu ersetzen. Es geht um ganz grundsätzliche Themen wie Ökologie, nachhaltige Standorte, Flächenverbrauch und bezahlbaren Wohnraum, kurzum: um eine neue Bescheidenheit und um die Konzentration aufs Wesentliche.

Was meinen Sie damit?

Mitterhuber: Wir werden unsere Objekte und Wohnungen noch stärker flächenoptimiert planen. Vier Quadratmeter weniger bei jeder Wohnung sparen Bau- und später Energiekosten. Wir müssen höher bauen, also drei statt zwei Stockwerke. Auch größere Wohnungen werden künftig vermutlich nur noch ein statt zwei WCs haben. Wir werden uns als Gesellschaft künftig vieles nicht mehr leisten können. Wenn wir das auch als Unternehmen begreifen und umsetzen, kann es uns enorm weiterhelfen.

Inwiefern?

Mitterhuber: Als zweite Stellschraube nannte ich die Standardisierung. Das Ziel ist eine Planungsgrundlage für alle Objekte. Wir verwenden fortan nach Möglichkeit überall die gleichen Treppenhäuser und Balkone. Es wird immer schwieriger für die Baustellen, Personal zu finden, deshalb müssen wir die Vorfertigung ausbauen. So können wir dem Fachkräftemangel und gleichzeitig den Baukostensteigerungen begegnen.

Welche Einsparungen versprechen Sie sich davon?

Mitterhuber: Planungskosten inklusive der Nebenkosten wie die Baugenehmigung liegen derzeit bei rund 25 % der gesamten Bausumme. Künftig sollen sie bei uns maximal 20 % betragen. Einzelne Baugruppen wie Statik oder Schallschutz müssen durch die Standardisierung mehr typisiert werden.

Die Digitalisierung schreitet also zügig voran?

Mitterhuber: Ja, sie ist alternativlos. Das Handwerkerportal, das wir aufbauen, ist ein Beispiel für die noch stärkere digitale Vernetzung. Durch die Digitalisierung schaffen wir die Freiräume, damit wir uns vor Ort noch intensiver um die Objekte und die Mieter kümmern können.

Ist das erforderlich?

Mitterhuber: Unbedingt. Wir setzen keinen Mieter auf die Straße. Wir versuchen zu helfen, wo es geht. Hausverwalter oder Objektbetreuer, die nah dran sind, erkennen Probleme frühzeitig, bevor es zum großen Knall kommt. Wir wollen weiterhin ganz bewusst Menschen in schwierigen Lebenslagen helfen, damit sie wieder festen Boden unter den Füßen haben. Gleichzeitig müssen wir wirtschaftlich handeln, um sozial wirken zu können. Eine enorme Herausforderung für das St. Ulrichswerk, die viele Fragen aufwirft. Wie groß sollen Wohnungen sein? Worauf verzichten, damit sie bezahlbar bleiben? Müssen wir weiterhin Firmen beauftragen, die Mülltrennung in den Containern zu verbessern? Oder aus Mietersicht: Braucht es unbedingt 24 Grad Raumtemperatur im Wohnzimmer in Anbetracht gestiegener Energiepreise? Alles Facetten einer neuen Bescheidenheit.

Aufträge werden nur noch digital ausgeschrieben

Die Digitalisierungsinitiative des St. Ulrichswerks nimmt weiter Fahrt auf. So werden sämtliche Ausschreibungen online abgewickelt: effizient, papierlos und rechtssicher.

Mit den Möglichkeiten der digitalen Ausschreibung beschäftigt sich das St. Ulrichswerk schon länger. Bettina Kaun arbeitete sich hier federführend ein. Ende 2020 kam Marion Ackermann als weitere Projektmitarbeiterin wirtschaftliche Baubetreuung, so die Bezeichnung, hinzu.

Seit zwei Jahren erfolgen die Ausschreibungen beim St. Ulrichswerk rein digital mit der Deutschen eVergabe, einer kommerziellen Plattform im Internet. Zunächst liefen nur Projekte, die EU-weit ausgeschrieben werden müssen, online, neuerdings alle Baumaßnahmen. „Das ist einfach der neue Standard“, sagt Bettina Kaun.

Die Vorteile sind immens: Der komplette Prozess wird dokumentiert und archiviert, auch die Kommunikation mit den Bietern läuft darüber. Hinterlegt sind bei eVergabe Deutschland stets die aktuellen Formulare des Vergabehandbuchs Bayern (VHB). „Somit ist immer gewährleistet, dass wir das aktuelle Formular verwenden“, berichtet Marion Ackermann. „Bei den eigenen Formularen musste man immer prüfen, ob sie noch auf dem aktuellen Stand sind,“ ergänzt Bettina Kaun. Das entfällt komplett.

Früher wurden Ausschreibungen in Zeitungen annonciert. Den Bietern gingen die Leistungsverzeichnisse, in denen die einzelnen Positionen des Auftrags aufgeführt sind und die auch mal 200 Seiten umfassen können, in zweifacher Ausfertigung per Post zu. Die Angebote, für die es

Aufbewahrungsfristen gibt, stapelten sich beim St. Ulrichswerk. Jetzt ist alles auf der Vergabeplattform hinterlegt – papierlos.

Für jedes Bauprojekt werden einzelne Vergabepakete geschnürt – vom Bodenbelag bis zum Dachdecken, von Elektro über Heizung zu Sanitär. Die Plattform sorgt für größtmögliche Transparenz. Erst wenn ein Interessent alle Dokumente angeklickt und gelesen hat, kann er ein Angebot abgeben.

Anfragen und Antworten gehen jeweils an alle Beteiligten des Bieterverfahrens – freilich ohne Namen, um Preisabsprachen zu verhindern. Auch der Zuschlag und die Absagen erfolgen über die Vergabeplattform.

Für Marion Ackermann und Bettina Kaun, die beiden Wegbereiterinnen der elektronischen Angebotsvergabe beim St. Ulrichswerk, hat sich die Umstellung gelohnt: „Ein Tool für alles, das ist praktisch.“

eVergabe Deutschland

Die Deutsche eVergabe ist eine webbasierte Plattform für die Vergabe von Bauaufträgen. Ausschreibende Stellen wie Firmen, Kommunen oder die öffentliche Hand schreiben hier ihre Aufträge aus. Bieter können sich darum bewerben und ihre Angebote abgeben. Die Deutsche eVergabe gehört zur Healy Hudson Holding AG, einem Software- und Dienstleistungsanbieter aus Wiesbaden. Nach Firmenangaben nutzen rund 185.000 Unternehmen das Portal.

Bettina Kaun (links) und Marion Ackermann sind für die digitale Ausschreibung zuständig.





Carsten Suchrow von den Stadtwerken Landsberg (links) und Sarah Franke vom St. Ulrichswerk (zweite von rechts) freuen sich, dass Hubert Salmen und Silvia Pottner ihr Auto in der Tiefgarage laden können.

Vorfahrt für E-Mobilität

Das St. Ulrichswerk forciert Elektromobilität, einen wichtigen Baustein auf dem Weg zur Klimaneutralität. So wurden in der eigenen Tiefgarage und in einer Wohnanlage in Landsberg bereits eLadeboxen installiert.

In der Tiefgarage des St. Ulrichswerks im Augsburger Domviertel haben die Stadtwerke Augsburg (swa) sieben eLadeboxen eingebaut. „Hier können unsere Mitarbeitenden ihre eAutos ganz bequem mit regionalem Ökostrom während der Arbeitszeit aufladen“, sagt Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber.

Bei den Wallboxen, die sicherer und schneller laden als Steckdosen, ist eine Autorisierung erforderlich. Damit wird verhindert, dass Fremde sie nutzen. Die sieben Ladeboxen sind vernetzt, um sicherzustellen, dass der Stromverbrauch beim Ladevorgang nicht die Energieversorgung in den darüber liegenden Büros beeinträchtigt. „Die Ladestationen sind ein wichtiger Baustein, um Elektromobilität und damit die Nachhaltigkeit des Unternehmens weiter voran-

zubringen“, sagt Thomas Kopold, Bereichsleiter Baubetreuung und Hausverwaltung.

Auch bei den Mietern des St. Ulrichswerks steigt das Interesse an privaten Ladestationen deutlich an, seit Ende 2020 das reformierte Wohnungseigentümergesetz (WEG-neu) in Kraft trat. Ob Glasfasernetz, Barrierefreiheit oder E-Ladestation: Seitdem hat jeder Mieter einen Anspruch darauf. Zudem fördert der Bund den Einbau von Wallboxen.

Hubert Salmen aus Landsberg am Lech hat sich als einer der ersten Mieter ans St. Ulrichswerk gewandt und sich für eine eLadebox interessiert. Das Konzept der Stadtwerke Landsberg, die den Zuschlag erhielten, sieht den Einbau weiterer Wallboxen in der Tiefgarage der Johann-Arnold-Straße 10 vor.

Neues Projektteam kümmert sich um Kita-Bauten



Funktional und architektonisch gelungen: der Erweiterungsbau für das Kinderhaus St. Martin in Langenneufnach im Landkreis Augsburg. Bild: +architekten/Roland Rieger

Ob günstiger Wohnraum oder Kita-Plätze: Wenn es der Markt nicht regelt, dann engagiert sich das St. Ulrichswerk besonders stark. Hier zeigt sich die soziale Verantwortung des kirchlichen Unternehmens.

Das St. Ulrichswerk hat extra ein dreiköpfiges Team um Claudia Kirchberger gebildet, um den Bau von Kindertageseinrichtungen zu forcieren. Rund 25 Projekte, die sich in ganz unterschiedlichen Bauphasen befinden, laufen derzeit parallel. Die einen sind fast fertig, andere stehen kurz vor dem Baubeginn.

Durch den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz ab dem ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt ist der Bedarf bundesweit deutlich gestiegen. Hinzu kommt, dass viele Kommunen stark wachsen und deshalb dringend zusätzliche Kita-Plätze benötigen.

Komplexe Bauvorhaben mit mehreren Partnern benötigen ihre Zeit. „Von der Planung bis zur Einweihung vergehen in der Regel drei Jahre“, sagt Baubetreuerin Kirchberger, die selbst Architektin ist. Die reine Bauzeit macht davon meist nicht einmal ein Drittel aus.

Da es sich um öffentlich geförderte Baumaßnahmen handelt, muss alles ausgeschrieben werden. Das kostet Zeit, wenngleich die Umstellung auf die di-



Eine stolze Liste

Jüngst fertiggestellte Kindergärten:

- Langenneufnach, Erweiterung Kinderhaus St. Martin
- Nassenbeuren, Neubau Kath. Kindergarten St. Vitus
- Öttingen, Ersatzneubau Kita Franziskus
- Nördlingen, Neubau Kita St. Michael
- Pfaffenhofen a. d. Ilm, Neubau Pfarrkindergarten St. Michael

Kindergärten im Bau:

- Burgau, Neubau Kita Hl. Kreuz
- Weißensberg, Erweiterung Kita St. Markus
- Rohrbach, Neubau Kita Löwenzahn
- Kempten, Ersatzneubau Kita St. Michael
- Mindelheim, Ersatzneubau Kita St. Stephan
- Gundelfingen, Anbau/Umbau Kita St. Martin

Für 2022 geplanter Baubeginn:

- Lindenberg, Erweiterung Kita St. Luzia
- Lindenberg, Anbau, Umbau und energetische Ertüchtigung Kita St. Afra
- Oberreitnaun, Erweiterung und Neuordnung Kita Zur Heiligen Familie
- Weißenhorn, Neubau Kita St. Maria
- Neugablonz, Erweiterung Kita Zum Guten Hirten

Für 2023 geplanter Baubeginn:

- Schrobenhausen, Kita St. Comenius

gitale Vergabe (siehe eigenen Bericht) den Prozess merklich beschleunigt. Corona und die Preissteigerungen kommen erschwerend hinzu, schließlich darf der Kostenplan nicht überschritten werden, sollen die Fördergelder in der zugesagten Höhe fließen. Da ist die geballte Kompetenz des St. Ulrichswerks als Projektsteuerer gefragt.

Bauherr ist die örtliche Kirchenstiftung, das KiTA-Zentrum St. Simpert kümmert sich u.a. um die Baufinanzierung und die Zuschüsse, für die bauliche Expertise wird das St. Ulrichswerk beauftragt. Als Geldgeber kommen neben der örtlichen Kirchenstiftung und St. Simpert die Kommune und das Bayerische Sozialministerium in Betracht. Bei besonders nachhaltigen Baumaßnahmen winken Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Mit der Stiftung St. Simpert hat sich über die Jahre eine vertrauensvolle Zusammenarbeit herausgebildet, die Basis, um so viele Kita-Projekte gleichzeitig vorantreiben zu können.



Claudia Kirchberger kümmert sich um die Kita-Bauten.



Immer auf Achse, immer vor Ort: Victor Manzafu, Bernhard Manhard und Günther Meyer.

Noch präsenter vor Ort

Mit drei Objektbetreuern verstärkt das St. Ulrichswerk seine Präsenz vor Ort. Sie überprüfen regelmäßig die Anlagen, halten Kontakt zu den Mietparteien und unterstützen die Hausverwalter.

Um die Liegenschaften des St. Ulrichswerks kümmern sich seit Jahresbeginn drei Objektbetreuer – von Ulm bis München, von Nördlingen bis Immenstadt. Jeder ist für eine bestimmte Region zuständig.

Das Aufgabenfeld ist groß. Objektbetreuer kümmern sich um die Sauberkeit in den Wohnanlagen, überprüfen den Zustand der Gebäude und sind als schnelle Eingreiftruppe bei Schäden vor Ort unterwegs. Zudem erfassen sie einmal jährlich softwaregestützt den Zustand aller Gebäude und entlasten damit die Hausverwalter, die bislang dafür zuständig waren.

Ihre Arbeitsjacken und Dienstfahrzeuge zieren das Logo des St. Ulrichswerks. Damit soll die Präsenz des kirchlichen Immo-

lienspezialisten nach außen deutlich sichtbar werden. „Mit den neu eingestellten Objektbetreuern setzt das St. Ulrichswerk ein weiteres Ergebnis aus der Mieterbefragung 2019 um“, erläutert Thomas Kopold, Bereichsleiter für Baubetreuung und Hausverwaltung.

Fundierte Kenntnisse

Die drei Objektbetreuer verfügen über eine technische oder handwerkliche Berufsausbildung, haben fundierte Immobilienkenntnisse und tragen das Herz am rechten Fleck. Sie haben also ein Gespür für die Probleme und Bedürfnisse der Mietparteien. Aufgrund ihrer ständigen Präsenz in den Wohnanlagen sind sie eine wichtige Visitenkarte des St. Ulrichswerks.

Glückwunsch zum Betriebsjubiläum

Auch in diesem Jahr feierten wieder Mitarbeiter ein Jubiläum.

Manfred Weldishofer ist seit 35 Jahren beim Gebäudemanagement der St. Ulrich GmbH tätig. **Thomas Forster** und **Werner Kapfer**, beide Bauabteilung, sind seit 10 Jahren beim St. Ulrichswerk angestellt. Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber gratulierte den drei Jubilaren.

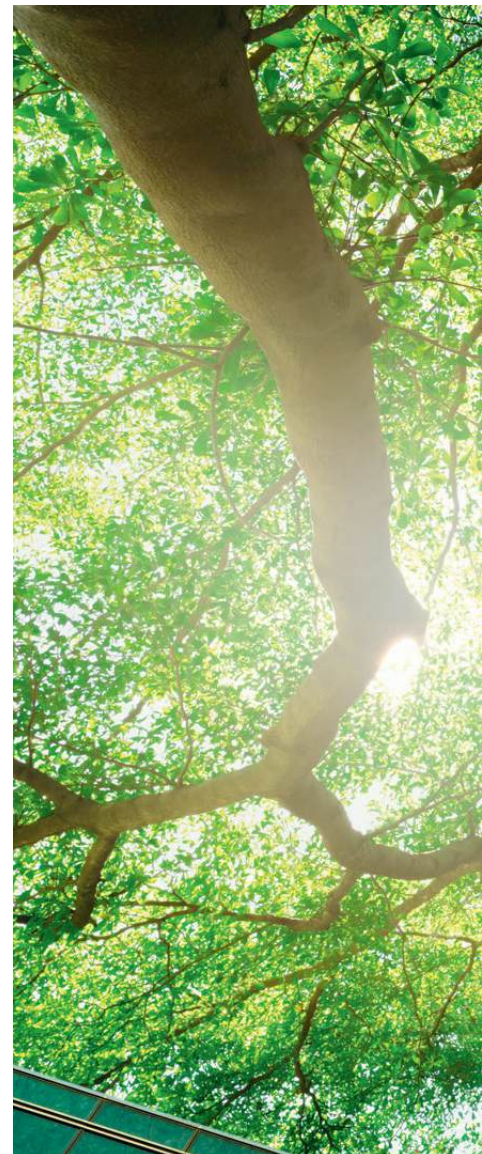
Das Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand

Das St. Ulrichswerk verfolgt ehrgeizige Ziele: Bis 2050 sollen sämtliche Gebäude klimaneutral sein. Schon bis 2030 werden die Vorgaben der Bundesregierung unterboten. Dazu sind Investitionen von rund 350 Mio. € erforderlich.

In dem Workshop mit dem Aufsichtsrat ging es um ein umfangreiches Konzept für die strategische Neuausrichtung des Gebäudebestands, Stichwort: Nachhaltigkeit. Als Messlatte dienen die ESG-Kriterien und die Vorgaben des kirchlichen Gesellschafters.

In dem detaillierten Konzept des St. Ulrichswerks wurde jedes Gebäude einzeln erfasst – vom Alter über die Wohnfläche bis zur Ökobilanz. Die entscheidende Frage lautete stets: Macht vor dem Hintergrund der anvisierten Klimaneutralität eine energetische Sanierung Sinn oder eher ein Abriss mit Ersatzneubau?

Die Analyse des Gebäudebestands ergab einen Investitionsbedarf von rund 350 Mio. €, um die angestrebten Klimaziele erreichen zu können. Das erfordert über einen Zeitraum von knapp 30 Jahren jährliche Mittel von rund 12 Mio. €. „Das ist etwas mehr, als wir derzeit investieren“, berichtet Matthias Bronner, Bereichsleiter Hausbewirtschaftung beim St. Ulrichswerk. Sprich: 350 Mio. € sind viel Geld, dürften aber zu stemmen sein.



Die Hausbewirtschaftung liegt in den Händen von (von links) Monika Gasteiger, Alexandra Böse und Bereichsleiter Matthias Bronner.

ESG-Kriterien

Nachhaltigkeit hat viele Facetten. Mit der Abkürzung ESG werden drei zentrale Bereiche erfasst: Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance). Nach diesen Kriterien können Unternehmen, ihre Prozesse und Produkte untersucht werden. Umwelt umfasst Klima, Ressourcen und Artenvielfalt gleichermaßen. Unter Soziales werden Mitarbeiter, Gesundheit, Sicherheit und demografischer Wandel subsummiert. Zur Unternehmensführung zählen u.a. Risikomanagement, Aufsichtsstrukturen und Compliance-Grundsätze.



Sozial, klimaneutral und wirtschaftlich

So soll sich der Immobilienbestand des St. Ulrichswerks bis 2050 entwickeln:

- **Zielgruppe:** Wohnraum für Familien und Senioren
- **Gesamtbestand:** rund 1.488 Einheiten
- **Wohnfläche:** rund 109.554 m², überwiegend barrierefrei
- **Standortregionen:** Augsburg, Landsberg, Kempten und Neu-Ulm
- **Mindestobjektgröße:** 20 Einheiten und mind. 60 Wohneinheiten je Standort
- **Klimaneutralität:** bis 2050
- **Mietpreisstruktur:** 20 % im gehobenen Marktsegment, 50 % im moderaten Marktsegment, 30 % im günstigen Marktsegment.

Die jetzige Mietpreisstruktur soll auch künftig unverändert gelten. Wichtig dabei: Ohne die 20 % Wohnungen im gehobenen Marktsegment können die anderen 80 %, die unterhalb der ortsüblichen Miete liegen, nicht bereitgestellt werden, ohne Verluste zu machen. Hier geht es also um den Spagat zwischen Wohlfahrt und Wirtschaftlichkeit. Ein zentraler Grundsatz des St. Ulrichswerks lautet daher: Um sozial wirken zu können, müssen wir wirtschaftlich handeln.



Personalreferentin Heike Heinrich (links) und Ausbilderin Manuela Nadler überreichten Celina Steber nach der abgeschlossenen Ausbildung einen Blumenstrauß.

Ein Betriebspraktikum stellte die Weichen

Das St. Ulrichswerk bildet zum Eigenbedarf aus. Entsprechend viel Engagement wird in die Ausbildung investiert. So wie bei Celina Steber, die inzwischen als Hausverwalterin tätig ist.

Wenn sie nach ihrem Berufswunsch gefragt wurde, musste Celina Steber schon als Jugendliche nicht lange überlegen: „Tierärztin oder was mit Immobilien“. Die damalige TV-Doku „mieten, kaufen, wohnen“ hatte ihr Interesse geweckt, ihr den Reiz und die Bandbreite der Branche vermittelt.

Celina Steber suchte einen Job im Büro, bei dem sie Kontakt mit Kunden und zudem auch viel Abwechslung durch Außentermine hat. Genau das bietet der Beruf als Immobilienkauffrau. Über eine Bekannte stieß die damalige Realschülerin auf das St. Ulrichswerk. Bei einem einwöchigen Betriebspraktikum gewann sie viele Einblicke. „Mir wurde früh signalisiert, dass man mich gerne als Auszubildende nehmen würde.“

Das war ganz im Sinne von Celina Steber. Sie schrieb nur eine einzige Bewerbung. 2018 trat sie ihre Ausbildung beim St. Ulrichswerk an, seitdem pendelt sie mit dem Zug aus dem Landkreis Landsberg nach Augsburg.

„Als Auszubildende durfte ich früh umfangreiche Aufgaben übernehmen und nicht nur Hilfsjobs.

Dafür bin ich noch heute sehr dankbar.“ Dass eine eigenverantwortliche Wohnungsabnahme im ersten Lehrjahr nicht selbstverständlich ist, merkte Celina Steber beim Austausch in ihrer Berufsschulklasse.

Manuela Nadler begleitete sie während der dreijährigen Ausbildung, so wie alle Auszubildenden beim St. Ulrichswerk. Zum Herbst wird wieder ein Ausbildungsplatz für Immobilienkauffleute vergeben (<https://www.st-ulrichswerk.de/aktuelles/289-eine-ausbildung-mit-zukunftsperspektive.html>). „Wir bilden für den Eigenbedarf aus“, sagt Personalreferentin Heike Heinrich. Ein Grund, warum sich das St. Ulrichswerk so viel Mühe mit den Azubis gibt.

Im Frühjahr 2021 schloss Celina Steber ihre Ausbildung mit Bravour ab und ist seitdem als Hausverwalterin tätig. Ihre Objekte liegen rund um den Ammersee und den Starnberger See.

Den sozialen Ansatz des kirchlichen Immobilienunternehmens weiß sie zu schätzen. „Viele Mieter sagen, dass sie froh sind, dass wir erst das persönliche Gespräch suchen und nicht gleich böse Briefe schreiben, wie das wohl andere tun.“

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

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

Die neuen Gesetze haben weitreichende Folgen

Neue Gesetze, zusätzliche Auflagen: Die Anforderungen rund ums Bauen und Vermieten nehmen zu. Die unweigerliche Folge: Die Baukosten steigen, der Verwaltungsaufwand erhöht sich und damit steigen früher oder später auch die Mietpreise. Vier Beispiele erläutern das Dilemma.

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG)

Zum Hintergrund: Das Gesetz setzt den Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation zum 1. Dezember 2021 um. Das TKMoG enthält neben dem 230 Paragraphen umfassenden Telekommunikationsgesetz Änderungen in knapp 60 weiteren Gesetzen. Durch das TKMoG werden die Weichen für einen modernisierten Telekommunikationsrechtsrahmen in zahlreichen zentralen Themenbereichen für die nächsten Jahre gestellt wie z.B. in der Marktregulierung und der Frequenzpolitik.

Die Folgen: Für die Hausverwaltungen stellt dies große Herausforderungen dar, da die Kosten für den Betrieb und die Vorhaltung von Telekommunikation (Telefon, TV usw.) ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr über die Betriebskosten abgerechnet werden dürfen. Die Folge: Jeder Mieter muss zukünftig selbst einen Vertrag direkt mit einer Anbieterfirma abschließen. Ob die Liberalisierung billiger wird als die derzeitige Paketlösung für alle Haushalte eines Gebäudes?

So handelt das St. Ulrichswerk: Das St. Ulrichswerk stellt den Mietern künftig ein vorinstalliertes Leerrohrsystem zur Verfügung, in welches der Mieter dann die benötigten Kabel für Telefon, Fernsehen und Internet einziehen lassen kann.

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Zum Hintergrund: Das Gesetz zum Aufbau einer Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden gilt seit März 2021. Es soll die Elektromobilität fördern, um die Klimaschutzziele erreichen zu können. Das GEIG schreibt einen Mindeststandard bei Neubauten wie auch bei Sanierungen von bestehenden Gebäuden für E-Mobilität fest. So muss bei Neubauten mit mehr als fünf Stellplätzen an jeden jeweils eine Ladestation angeschlossen werden können.

Die Folgen: Jeden neuen Tiefgaragenstellplatz mit den vorinstallierten Anschlüssen für eine E-Ladestation auszustatten, bedeutet höhere Baukosten, die sich auf den Mietpreis auswirken.

So handelt das St. Ulrichswerk: Die GEIG-Anforderungen sind bereits fester Bestandteil der Standardbaubeschreibung des St. Ulrichswerks. Bei Neubauten und Modernisierungen werden sie automatisch umgesetzt, z.B. bei den Neubauprojekten Frischstraße und Wolframstraße in Augsburg.

Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV)

Zum Hintergrund: Die Neuregelung gilt seit Dezember 2021. Alle Geräte zur Verbrauchserfassung wie Zähler, die danach eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Der Eigentümer bzw. Vermieter muss dem Mieter die Verbrauchsinformationen monatlich zur Verfügung stellen, sobald fernablesbares Equipment installiert ist. Das nennt man die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI). Zudem schreibt die Novelle vor, dass alle Zähler bis Ende 2026 fernablesbar sein müssen. Das bedeutet: nachrüsten oder neue kaufen.

Die Folgen: Große Messdienstleister informieren ihre Mieter über den monatlichen Energieverbrauch per App, Nutzerportal oder Brief. Für diese Auskunft werden die Mieter zur Kasse gebeten. Kosten: bis zu 30 € im Jahr.

So handelt das St. Ulrichswerk: 84 Liegenschaften, die das St. Ulrichswerk betreut, sind bereits im ersten Quartal 2022 auf die unterjährige Verbrauchsinformation (uVI) umgestellt. Bis 2026 folgen alle weiteren Objekte.

Neues Grundsteuergesetz

Zum Hintergrund: Das Bayerische Grundsteuergesetz ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Grundstückseigentümer sowie Erbbaurechtsnehmer müssen eine Grundsteuererklärung abgeben. Darin sind Angaben zur Gemarkung, zur Grundstücksart, zu den Eigentumsverhältnissen und zur Nutzung zu machen. Basierend auf dieser Bewertung entscheiden die Kommunen die Hebesätze für die endgültige Höhe der Grundsteuer. Ab 2025 wird die Grundsteuer dann nach neuem Recht erhoben.

Die Folgen: Einige werden mehr, andere weniger Steuern bezahlen müssen. Das ist eine unvermeidbare Folge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Bislang gibt es aufgrund des Heranziehens veralteter Werte mitunter große Bewertungsunterschiede

So handelt das St. Ulrichswerk: Die Datenermittlung für die Eigengrundstücke läuft bereits ebenso wie für die Erbbaurechtsgrundstücke.

Das Team
Baubetreuung
und Hausverwaltung:
(von links) Monika
Grimm, Bereichsleiter
Thomas
Kopold, Günter
Gaugenrieder und
Manuela Nadler.



Eine stolze Bilanz: neu gebaut,

Bernried:

Betreutes Wohnen am Starnberger See

In der Gemeinde Bernried am Starnberger See entstand nach nur 20 Monaten Bauzeit das Theresia-Petsch-Haus, eine betreute Wohnanlage mit Tagespflege, zwei Pflegeapartments, Seniorentreff und Tiefgarage. Mit rund 8 Mio. € konnten auch bei diesem Projekt, betreut vom St. Ulrichswerk, die Baukosten eingehalten werden.

Die 24 barrierefreien 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, idyllisch am Grundweiher gelegen, sind 49 bis ca. 81 m² groß und mit Balkonen ausgestattet. Alle Etagen sind über einen Aufzug erreichbar. Im November 2021 konnte das Projekt der ambulanten Krankenpflege Tutzing übergeben werden – alles im Sinne der Stifterin Theresia Petsch, der hilfsbedürftige Senioren am Herzen lagen.



saniert und nachverdichtet



Mering:

Neuer Wohnraum dank Nachverdichtung

Über Nachverdichtung wird gerne diskutiert, umgesetzt wird sie dagegen eher selten. Anders beim katholischen Pfründestiftungsverbund St. Ulrich, der in Zusammenarbeit mit dem St. Ulrichswerk auf seinem Areal an der Reifersbrunner Straße 18 und der Theresienstraße in Mering (Landkreis Aichach-Friedberg) 3.000 m² zusätzliche Wohnfläche schuf.

Der Neubau umfasst ein frei vermietetes und zwei geförderte Häuser. Mit der einkommensorientierten Förderung (EOF) will der Freistaat dazu beitragen, dass mehr bezahlbare Wohnungen entstehen.

Von den 45 Wohnungen sind 34 EOF- und 11 frei finanziert. Investitionsvolumen: 14,4 Mio. € inklusive der um 29 Plätze erweiterten Tiefgarage.



Weßling:

Bezahlbarer Wohnraum in traumhafter Lage

Zwischen München und dem Ammersee liegt die oberbayerische Gemeinde Weßling. In der Schulstraße investiert das St. Ulrichswerk für die EOF-geförderte Anlage – zwei Gebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten und Stellplätzen – rund 5,5 Mio. €. Das Ziel: bezahlbarer Wohnraum in ländlicher Idylle. Der Weßlinger See liegt quasi vor der Haustür.

Ein Aufzug befördert die Bewohner vom Keller bis ins zweite Obergeschoss. Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei, die Terrassen und Balkone südwestseitig ausgerichtet.

Zusammen mit der Gemeinde Weßling wird derzeit der Bebauungsplan ausgearbeitet. Neben den unterirdischen Stellplätzen sind in den Außenanlagen Besucherparkplätze vorgesehen. Nach einer rund zweijährigen Bauzeit ist die Fertigstellung für 2025 vorgesehen.



St. Ottilien:**Ersatzneubau fürs
Gymnasium in der Erzabtei**

Im Herzen der Erzabtei der Missionsbenediktiner in Eresing (Landkreis Landsberg) entsteht der Ersatzneubau des Rhabanus-Maurus-Gymnasiums. In zwei Abschnitten werden ein Schulgebäude und ein Veranstaltungshaus mit Doppel-Sporthalle errichtet. Das Schulwerk der Diözese investiert rund 40 Mio. € in den neuen Schulcampus, das Grundstück in der Nähe des Ammersees wird ihm als Erbpacht übertragen.

Der Schulcampus mit seinen Freianlagen fügt sich in die Gesamtanlage des Klosters ein. Die Planungsphase läuft bereits, die zweistufige Bauphase erstreckt sich von Herbst 2023 bis Herbst 2028.

Weilheim:**Hier entstehen
32 EOF-geförderte Wohnungen**

Der katholische Pfründestiftungsverbund St. Ulrich möchte auf dem Grundstück in der Singerstraße in Weilheim für rund 9,2 Mio. € EOF-geförderte Wohnungen errichten. Seit 2019 wird der Bebauungsplan für das Grundstück erarbeitet, ein städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

Die Planung des Architekten sieht drei Gebäude mit insgesamt 32 Wohnungen vor. Die barrierefreien Häuser erhalten jeweils einen eigenen Aufzug. Die 2- und 4-Zimmer-Wohnungen sind alle nach Süden ausgerichtet. Balkone erhöhen den Wohnwert.

Die Satteldächer fügen sich harmonisch in die Umgebung der Kreisstadt im Landkreis Weilheim-Schongau ein. In der Tiefgarage und den Außenanlagen sind 42 Kfz-Stellplätze für Bewohner und Besucher geplant. Der Mietbeginn ist rund drei Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplans vorgesehen.



Bischof Bertram
segnete den
Erweiterungsbau
in Dillingen.

Dillingen:**Ein großer Schritt auf
dem Weg zum Bona-Campus**

Die Fachakademie für Sozialpädagogik, die zum Schulcampus St. Bonaventura in Dillingen an der Donau gehört, wurde um ein Geschoss mit zusätzlichen Klassenzimmern erweitert. Die Akademie erhielt ferner eine neue Haus- und Sicherheitstechnik. Im denkmalgeschützten Immaculata-Gebäude wurde eine Brandmeldeanlage eingebaut. Das Schulwerk hat in dieses Teilprojekt rund 3,7 Mio. € investiert. Bischof Bertram weihte die umgebaute Fachakademie ein.

Die Fertigstellung ist ein erster wichtiger Schritt auf dem Weg zum Bona-Campus mit Gesamtinvestitionen von rund 25 Mio. €. Als Nächstes werden auf dem Areal der Fachakademie, der St.-Bonaventura-Realschule und des St.-Bonaventura-Gymnasiums eine Dreifachturnhalle sowie ein Trakt mit Fachräumen, Mensa und Aula gebaut.

Anfang 2024 soll der Bona-Campus, der komplett vom St. Ulrichswerk betreut wird, stehen. Das Konzept sieht einen Ringschluss vor: Alle Gebäude des Schulcampus werden direkt miteinander verbunden sein.

Mödingen:

Kloster Maria Medingen: Sanierung abgeschlossen

Sechs Jahre dauerte die Sanierung der nach einem verheerenden Brand schwer beschädigten Margareten-Kapelle im Kloster Maria Medingen bei Dillingen an der Donau. In der Sakristei war ein Feuer ausgebrochen. Es entstand ein Schaden in zweistelliger Millionenhöhe, zudem war eine der Schwestern der Dillinger Franziskanerinnen an einer Rauchvergiftung gestorben.

Mit der Sanierungsabwicklung beauftragte der Orden das St. Ulrichswerk, mit dem

er seit über 20 Jahren zusammenarbeitet. Gläserne Brandschutztüren und Rauchmelder, die eingebaut wurden, sollen fortan verhindern, dass sich Feuer und Rauch ausbreiten können.

Während die Klosterkirche schon bald wieder im alten Glanz erstrahlte, mussten in der Margareten-Kapelle Restauratoren bis zuletzt in mühevoller Kleinarbeit die alten Deckengemälde freilegen und restaurieren.



Die Klosterkirche erstrahlt wieder im alten Glanz.



Bischof Dr. Bertram Meier, Generaloberin Sr. M. Reinholda Rast, Künstler Lau Kwok Hung und Stiftungsvorstand Markus Buhmann freuen sich über die gelungene Statue des Hl. Vinzenz von Paul. Foto: Ulrich Bobinger/pba

Augsburg:

St. Vinzenz Zentrum feierlich eingeweiht

Mit dem St. Vinzenz Zentrum beim Mutterhaus der Barmherzigen Schwestern in Augsburg-Göggingen ist ein mehrjähriges Bauprojekt abgeschlossen, das vom St. Ulrichswerk betreut und koordiniert wurde. Bischof Bertram spendete seinen Segen.

Nach dem Wohn- und Pflege trakt, der 2014 auf dem Areal an der Gögginger Straße entstand, kamen im dritten und letzten Bauabschnitt neben Mietwohnungen und Arztpraxen auch soziale Wohnprojekte hinzu. Sowohl der Kostenrahmen von 24 Mio. € als auch der Zeitrahmen konnten eingehalten werden – in Zeiten von Corona alles andere als selbstverständlich.

Beim St. Vinzenz Zentrum gruppieren sich 66 Wohnungen – einige richten sich speziell an Flüchtlingsfamilien und an alleinstehende Mütter in schwierigen Lebenslagen – und 14 Gewerbeeinheiten um die alten Bäume, den Spielplatz und den Innenhof. Zum 440. Geburtstag des Heiligen Vinzenz von Paul wurde eine Skulptur beim Mehrgenerationenprojekt enthüllt.



Weilheim:

Geplant sind ein Pfarrzentrum und 66 Wohnungen

Das teilweise bebaute Areal zwischen der Römer-, Hardtkapellen- und Andreas-Schmidtner-Straße im oberbayerischen Weilheim wird nachverdichtet. Unter Federführung der Diözese wollen die drei kirchlichen Eigentümer insgesamt 66 neue Wohnungen bauen, teilweise EOF-gefördert und barrierefrei.

Ferner hat sich die örtliche Kirchenstiftung entschieden, das bestehende Pfarrzentrum abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Eine gemeinsame

Tiefgarage mit getrennter Ein- und Ausfahrt wird den Verkehr minimieren.

Die Architektenplanung als Grundlage für den Bebauungsplan liegt vor. Sobald der städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist, kann der Bebauungsplan fertiggestellt werden. Das Vorhaben wird in mehreren Bauabschnitten realisiert. Derzeit wird von einem Planungsstart im Jahr 2023 ausgegangen. 2026 könnte dann der erste Bauabschnitt bezogen werden.



Burgau:

Die Kinderkrippe wird deutlich erweitert

In Burgau (Landkreis Günzburg) entsteht das Erweiterungsgebäude der Kita Hl. Kreuz mit fünf neuen Kindergartengruppen. Es wird an die bestehende zweigruppige Kinderkrippe auf dem Grundstück der Katholischen Kirchenstiftung Mariä Himmelfahrt Burgau angebaut. Finanziert wird der Erweiterungsbau vom KiTA-Zentrum St. Simpert des Bistums Augsburg und durch Fördermittel des Freistaats Bayern. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 4,6 Mio €.

Für insgesamt 155 Kinder wird auf ca. 1.200 m² Nutzfläche ein pädagogisch wertvoller Spiel- und Bildungsraum geschaffen. Nach den Rohbaumaßnahmen startet ab Juli 2022 der Innenausbau. Mitte Juni 2023 können die Kinder den Neubau nutzen.

Die Kita wird zweigeschossig in Massivbauweise mit begrüntem Flachdach und Oberlichtern zur Belichtung der Flure und Treppen errichtet. Das Gebäude erhält eine neue Gastherme mit Fußbodenheizung und wird mit dezentralen Lüftungsgeräten ausgestattet.



Neuburg:

Aus dem Kindergarten wird ein Familienzentrum

Nach dem Abriss des alten Kindergartens möchte die Diözese Augsburg in Neuburg an der Donau ein neues Familienzentrum errichten. Das zentrumsnahe Gebäude Am Schwalbanger wird barrierefrei konzipiert.

Im Erdgeschoss sind Beratungs- und Verwaltungsräume sowie ein Café geplant. Im Geschoss darüber ist eine dreigruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Im zweiten und dritten Obergeschoss wird Sankt Johannes sechs Wohngruppen für Menschen in besonderen Lebenslagen betreiben.

Um die Klimaziele der Diözese zu erreichen, wird ein höherer Energiestandard als gesetzlich vorgeschrieben anvisiert. Die Tiefgarage und die Außenparkplätze runden das Angebot ab.



Bild: Hospiz Pfaffenwinkel

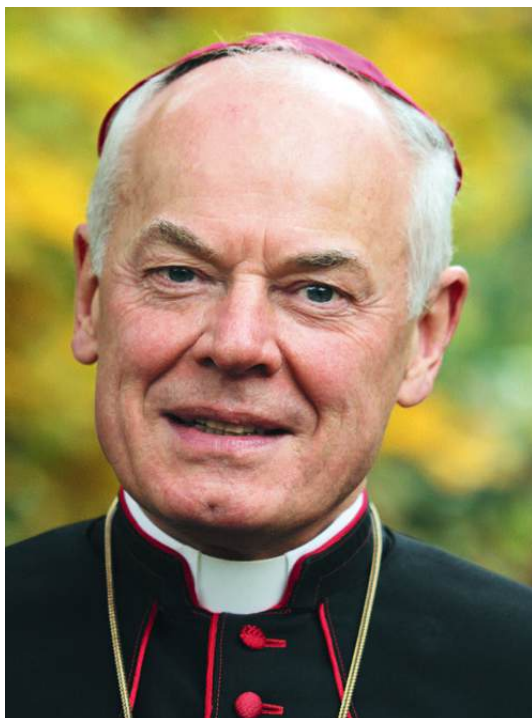
Polling:

Das Hospiz wird ans Kloster angebaut

Im Kloster Polling (Landkreis Weilheim-Schongau) befindet sich seit 2002 ein Hospiz mit zehn Betten. Aufgrund des steigenden Bedarfs will der Hospizverein Pfaffenwinkel e.V. die Bettenzahl auf 14 erhöhen. Doch das Pflege- und Wohnqualitätsgesetz schreibt Standards vor, die im denkmalgeschützten Kloster nicht zu erfüllen sind. Das Hospiz dürfte dort maximal bis 2036 betrieben werden. Dann endet die Übergangsfrist.

Deshalb ist ein Anbau vorgesehen, der viele Vorteile bietet: Der Fortbestand ist langfristig gesichert, das Hospiz kann erweitert und zugleich ein teilstationäres Kinderhospiz zur Entlastung der betroffenen Familien eingerichtet werden.

Die Kosten beziffert das St. Ulrichswerk, das mit der Projektentwicklung und -steuerung beauftragt wurde, auf 16 bis 17 Mio. €. Bauherr ist das Dominikanerinnenkloster St. Ursula Donauwörth.



Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2021 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 dem Gesetz und dem

Gesellschaftervertrag durchgeführt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2021 wurden durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und uneingeschränkt bestätigt.

Vom Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 zu entlasten und beantragt auch für sich die Entlastung für diesen Zeitraum.

Der Geschäftsführung sowie dem gesamten Team der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH gilt für das Jahr 2021 ein besonderer Dank für das beständige Engagement und die geleistete Arbeit während coronabedingt erschwerten Voraussetzungen.

Augsburg, den 31. März 2022

+ Anton Losinger

gez. Dr. Dr. Anton Losinger
Weihbischof

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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. Auch im Jahr 2021 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2021 um 0,7 Prozentpunkte auf jetzt 5,7 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 30.000 mehr als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,0 Millionen Menschen gestiegen, das waren 380.000 mehr als im November 2020. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt Augsburg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2021 bei 6,6 % (Vj. 6,1 %).

Das Zinsniveau ist weiterhin historisch niedrig. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Aus der Corona-Pandemie ist weiterhin 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.

Von Januar bis November 2021 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 341.037 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 2,8 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2021 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,5 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ein deutliches Wachstum um 24,6 %, wogegen die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser mit einem Wachstum von 1,2 % weniger stark anstiegen. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist weiterhin deutlich rückläufig (-24,5 %).

Die Aussichten für 2022 haben sich verschlechtert: Gemäß der ifo-Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage weniger gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind pessimistisch. Auch im Bauhauptgewerbe kam es im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise sind Preiserhöhungen. Dennoch rechnen die Unternehmen mit einer Auflösung der Engpässe 2022.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und

Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

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.



Die Margareten-Kapelle im Landkreis Dillingen wurde mit einem feierlichen Gottesdienst von Bischof Bertram wiedereröffnet.

II. Geschäftsverlauf

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

Seit Beginn der Coronaviruskrise zu Jahresbeginn 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 Coronaviruskrise nicht maßgeblich beeinflusst. Jedoch wurden steigende Angebotspreise im Bereich des Neubaus und der Bestandssanierung festgestellt, welche sich in den zukünftigen Jahren niederschlagen werden.

Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand befinden sich zum 31.12.2021 insgesamt 1.315 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten und 632 Garagen/Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine Wohn- und Nutzfläche von 81.782,10 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 31 Einheiten. Darin enthalten sind 17 Wohneinheiten aus der Entmietung der Wolframstr. 18 aufgrund eines geplanten Neubaus. Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei rd. 2,3 % (Vj. 1,5 %) und damit über dem Vorjahresniveau. Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 9,9 % deutlich über dem Vorjahreswert (7,2 %).

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

Die durchschnittliche Unternehmensnettomiete liegt bei 6,61 €/m² (Vj. 6,33 €/m²).

Modernisierungen/Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung wurden in der Hausbewirtschaftung 2021 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 5.204,8 realisiert.

Folgende Objekte wurden umfassend modernisiert und die Kosten aktiviert:

• Augsburg, Waibelstr. (T€ 2.185,1)

Energetische Modernisierung der Außenhülle: Erneuerung der Fenster inkl. Lüftungskonzept, Dämmung der Fassade, Flachdacherneuerung inkl. 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 die 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

2021 wurde mit den Abrissarbeiten der Frischstraße begonnen. Die Baugenehmigung wurde eingereicht. Die Neubaumaßnahme soll mit EOF-Mitteln finanziert werden. Der Förderantrag wird 2022 gestellt. Insgesamt sind zum Bilanzstichtag Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 486,3 angefallen.

Fremdverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute das St. Ulrichswerk 2.531 Wohnungen und 233 Gewerbe mit einer Wohn- und Nutzfläche von 255.605,17 m² sowie 2.923 Garagen/Stellplätze.

Baubetreuung

In der Baubetreuung wurden insgesamt 60 Neubau- und Sanierungsprojekte betreut. Davon wurden 15 Projekte honorarmäßig abgerechnet. 45 Projekte sind noch im Bau. Das Projektvolumen zum Jahresende beträgt rund 291 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 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 41 in Vollzeit, 10 in Teilzeit. Es wurden im Geschäftsjahr 11 Mitarbeiter eingestellt und 13 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. Das prognostizierte Jahresergebnis wurde leicht übertroffen. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, die Finanzverhältnisse und Vermögenslage sind geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres von T€ 1.438,9 (Vj. T€ 1.935,5) setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	604,1	1.584,8	-980,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-56,2	-5,8	-50,4
Betreuungstätigkeit	127,7	342,7	-215,0
Betriebsergebnis	675,6	1.921,7	-1.246,1
Sonstiger Bereich	327,3	13,8	313,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.002,9	1.935,5	-932,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	436,0	0,0	436,0
Jahresüberschuss	1.438,9	1.935,5	-496,6

Im Geschäftsjahr 2021 konnten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 8.785,9 (Vj. T€ 8.645,9) erzielt werden.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung setzt sich aus gestiegenen Erlösen durch die ganzjährige Auswirkung der Neuvermietung der Wolframstr. BA. II und Mieterwechseln sowie aus höheren Abschreibungen, höheren Instandhaltungskosten für Wohnungsmodernisierungen sowie höheren Verwaltungskosten zusammen.

Die Verwaltungserlöse der Fremdverwaltung, insgesamt T€ 1.933,5 (Vj. T€ 1.611,2), sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Grund hierfür sind der Anstieg des verwalteten Objektbestandes sowie die damit einhergehenden Erlöse aus der Erstvermietung. Demgegenüber stehen höhere Verwaltungskosten. In diesem Bereich wurde ein Ergebnis in Höhe von T€ 33,6 (Vj. T€ 82,7) erwirtschaftet.

Die Erlöse der Baubetreuung liegen unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen der unfertigen Leistungen bei T€ 1.612,4 (Vj. T€ 1.908,1). Das Geschäftsergebnis der Baubetreuung betrug im Geschäftsjahr T€ 94,1 (Vj. T€ 260,0). Das Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus geringeren Umsatzerlösen sowie aus gesunkenen Betreuungskosten zusammen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf T€ 1.168,2 (Vj. T€ 1.216,1). Darin enthalten sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 699,9 für planmäßige Instandsetzungen sowie T€ 399,8 für die Gewährung eines Zuschusses.

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

2. Vermögenslage

Die Veränderung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf den Zugang der Modernisierung zurückzuführen, dem höhere Abschreibungen und der Abgang der Frischstraße gegenüberstehen.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der unfertigen Leistungen von T€ 621 und der flüssigen Mittel von T€ 1.798,0 zurückzuführen. Dadurch wird die Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 428,0 sowie der Treuhandverbindlichkeiten um T€ 318,8 nicht sichtbar.

Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von T€ 1.950,9 stehen vorzeitige Darlehensrückzahlungen mit T€ 936,4 und Tilgungen mit T€ 784,3 gegenüber.

Die Abnahme der Verbindlichkeiten ist hauptsächlich auf die Reduktion der Anzahlungen von T€ 1.280,9 und der Verbindlichkeiten von T€ 835,9 zurückzuführen.

Die Vermögenslage des St. Ulrichswerkes ist geordnet.



In der Tiefgarage des St. Ulrichswerks im Augsburger Domviertel stehen Mitarbeitern sieben eLadboxen zur Verfügung.

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	74.430,7	85,3 %	73.780,0	83,5 %	650,7
Umlaufvermögen	12.727,7	14,5 %	14.417,3	16,3 %	-1.689,6
Rechnungsabgrenzung	139,9	0,2 %	120,2	0,2 %	19,7
Gesamtvermögen	87.298,3	100,0 %	88.317,5	100,0 %	-1.019,2
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	49.538,9	56,7 %	48.100,0	54,5 %	1.438,9
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.952,1	2,2 %	2.652,0	3,0 %	-699,9
Steuerrückstellungen	0,0	0,0 %	436,0	0,5 %	-436,0
Sonstige Rückstellung	437,2	0,5 %	331,4	0,4 %	105,8
Verbindlichkeiten	35.077,4	40,3 %	36.517,3	41,3 %	-1.439,9
Rechnungsabgrenzung	292,7	0,3 %	280,8	0,3 %	11,9
Gesamtkapital	87.298,3	100,0 %	88.317,5	100,0 %	-1.019,2



Bild: swa/Thomas Hosemann

3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr folgende Daten aus:

Finanzlage	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	5.150,4	5.642,1	-491,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	691,7	3.169,7	-2.478,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.329,6	-5.096,0	2.766,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-160,1	1.434,6	-1.594,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3.352,4	5.150,4	-1.798,0

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

Der zum 31.12.2021 verbleibende Finanzmittelbestand von T€ 3.352,4 liegt im geplanten Bereich.

Langfristige Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von T€ 74.689,6 werden durch Eigenmittel (T€ 51.491,0) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 28.228,9) vollständig abgedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 5.030,3.

Die Zahlungsmittel werden im Geschäftsjahr 2022 überwiegend für die geplanten Modernisierungen in Augsburg, Waibelstr., sowie für die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstraße BA. I verwendet.

Die Finanzverhältnisse des St. Ulrichswerks sind geordnet.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr mit 1,6 % (Vj. 2,59 %) leicht gesunken.

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

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2021 Ist-Wert	2021 Prognose	2020 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	56,7	57,0	54,5
Eigenkapitalrentabilität in %	2,0	2,5	4,0
Instandhaltungsquote €/m ²	33,0	31,5	34,8
Kapitaldienstdeckung in %	18,4	20,6	17,9
Zinsdeckung in %	6,1	5,2	5,6

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 Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: Dezember 2021) folgende Entwicklung:

Die Unternehmensleitung erwartet ein positives Ergebnis von rund T€ 1.400,0 bis T€ 1.600,0.

Das Unternehmen plant im Geschäftsjahr 2022 mit Umsatzerlösen in Höhe von ca. T€ 13.100. Davon entfallen auf den Bereich der Hausbewirtschaftung rund T€ 8.750, auf die Fremdverwaltung T€ 1.655 und auf die Betreuungstätigkeit T€ 2.500.

Im Jahr 2022 werden die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstr. BA. I (T€ 4.500), und Wolframstr. BA. III (T€ 1.500) sowie in Weßling, Schulstr. (T€ 500) vorbereitet. Des Weiteren ist die Fortführung der Modernisierung in der Waibelstraße 4-12 in Augsburg mit rund T€ 2.600 geplant.

Für 2022 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandsetzungsmaßnahmen rund T€ 2.065.

Die Modernisierung in der Waibelstraße wird über das bayerische Modernisierungsprogramm finanziert.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2022 ist gesichert.

Es ergeben sich für das Unternehmen folgende Prognosewerte für 2022 bei den finanziellen Leistungsindikatoren:

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 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.

	2022 Prognose	2021 Ist-Wert	2020 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	53,5	56,7	54,5
Eigenkapitalrentabilität in %	3,1	2,0	4,0
Instandhaltungsquote €/m²	23,3	33,0	34,8
Kapitaldienstdeckung in %	20,2	18,4	17,9
Zinsdeckung in %	6,1	6,1	5,6

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.

Mögliche 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen-/Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten sowie mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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 2021 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 und bezahlbarem Wohnraum gerechnet werden kann.

Branche und Markt

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

Finanzierung und Liquidität

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



IV. Zusammenfassende Einschätzung von Chancen und Risiken

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

Aufgrund der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges 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. März 2022



gez. Rudolf Mitterhuber
Geschäftsführer

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva	31.12.2021 €	31.12.2020 €
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	82.228,00	98.498,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.188.396,70	71.712.279,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.507.240,00	1.534.480,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.315,01	139.387,01
Anlagen im Bau	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	486.331,03	270.220,54
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	172,00	172,00
	74.430.682,74	73.780.037,25
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	214.905,70	214.905,70
Unfertige Leistungen	6.973.272,19	7.594.873,55
Andere Vorräte	00,0	2.418,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	31.983,81	42.528,57
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.934,00	127.682,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.417,78	307.294,89
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	65.171,96	11.737,25
Sonstige Vermögensgegenstände	1.354.300,18	885.022,87
Ausgleichsanspruch aus Treuhandverbindlichkeiten	399.319,64	80.466,60
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.352.389,14	5.150.389,09
	12.727.694,40	14.417.320,06
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	44.221,31	45.590,15
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	95.574,25	74.531,00
	139.795,56	120.121,15
Bilanzsumme	88.298.172,70	88.317.478,46

Passiva		31.12.2021 €	31.12.2020 €
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		
Andere Gewinnrücklagen	44.314.870,32	45.082.370,32	43.146.844,82
Jahresüberschuss		1.438.918,03	1.935.525,50
		49.538.872,11	48.099.954,08
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen		0,00	436.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		1.952.082,13	2.652.023,01
Sonstige Rückstellungen		437.151,67	331.439,59
		2.389.233,80	3.419.462,60
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		27.308.166,02	27.007.399,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		771.675,01	811.222,44
Erhaltene Anzahlungen		5.920.053,79	7.200.989,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,00	1.959,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		492.419,14	1.328.327,86
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		124.605,71	34.379,33
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 39.695,72; Vj. € 37.329,02)		61.103,95	52.496,92
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen		399.319,64	80.466,60
		35.077.343,26	36.517.241,58
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		292.723,53	280.820,20
Bilanzsumme		87.298.172,70	88.317.478,46

Für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	8.785.942,01	8.645.868,79
Aus Betreuungstätigkeit	4.224.737,05	4.273.843,16
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	202.210,93	205.825,90
	13.212.889,99	13.125.537,85
Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	-621.601,36	-725.201,93
Andere aktivierte Eigenleistungen	122.929,00	134.673,97
Sonstige betriebliche Erträge	1.168.182,75	1.216.077,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.813.580,93	-5.421.806,72
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-327.171,70	-336.309,33
Rohergebnis	7.741.647,75	7.992.971,37
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-2.767.059,01	-2.501.883,50
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 70.073,97; Vj. € 69.739,24)	-608.400,11	-562.371,92
	-3.375.459,12	-3.064.255,42
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.738.135,32	-1.651.639,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.055.772,27	-823.144,98
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,27	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	220,23	713,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-392.274,47	-353.683,02
Ergebnis vor Steuern	1.180.228,07	2.100.962,06
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	436.002,05	2,05
Ergebnis nach Steuern	1.616.230,12	2.100.964,11
Sonstige Steuern	-177.312,09	-165.438,61
Jahresüberschuss	1.438.918,03	1.935.525,50



Hereinspaziert: In Bernried entstand in nur 20 Monaten Bauzeit das Theresia-Petsch-Haus, eine betreute Wohnanlage mit Tagespflege, zwei Pflegeapartments, Seniorentreff und Tiefgarage.

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

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 nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen der Satzung der Gesellschaft aufgestellt.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2021 ein zweites Mal in Folge die Größenkriterien einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 2 HGB überschritten. Sie gilt im Geschäftsjahr aufgrund § 267 Abs. 4 HGB als mittelgroße Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 2 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandter Darstellung vorgenommen:

Die ausgewiesenen Beträge unter der Position „Forderung aus Vermietung“ sind nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Im Berichtsjahr wurden Forderungen aus Versicherungsfällen in die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ umgegliedert: € 41.256,02 (Vj. € 7.549,57).

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 Anwendersoftware 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-Pro-

gramme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 (netto) 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 (netto) 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 angesetzt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizu-

legenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

5. 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 2021 wurden € 699.940,88 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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 1,35 % (Dezember 2021; Vorjahr 1,60 %; angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) abgezinst. Es wurde keine Fluktuation angenommen.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt (siehe Seite 50 und 51).

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen; im Berichtsjahr wurden € 122.929,00 (Vj. € 134.673,97) für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

2. Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst mit € 2.644.717,19 (Vj. € 2.460.661,55) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

3. Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Vermietung mit Laufzeit von mehr als 1 Jahr betragen € 28.614,44 (Vj. € 23.048,60).

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	42.379.344,82	1.935.525,50	44.314.870,32
Gesamt	44.629.428,58	1.935.525,50	46.564.954,08

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:

Prüfungskosten	41.200,00 €
Bilanzierung	43.900,00 €
Unterlassene Instandhaltung	73.300,00 €
Personalkostenverpflichtung	46.000,00 €
Urlaubs- und Gleitzeitansprüche	92.100,00 €
Betriebskostenabrechnung	51.160,00 €

7. Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr

in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	810.690,38	638.326,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.715,35	49.211,99
Erhaltene Anzahlungen	5.920.053,79	7.200.989,84
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	1.959,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.419,14	1.328.327,86
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	124.605,71	34.379,33
Sonstige Verbindlichkeiten	61.103,95	52.496,92
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	399.319,64	80.466,60
Gesamtbetrag	7.854.907,96	9.386.157,95

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	27.308.166,02	810.690,38	3.742.194,75	22.755.280,89	27.257.609,24	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	771.675,01	46.715,35	148.524,89	576.434,77	94.077,51 220.772,13	GPR HYP
Erhaltene Anzahlungen	5.920.053,79	5.920.053,79				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.419,14	492.419,14				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	124.605,71	124.605,71				
Sonstige Verbindlichkeiten	61.103,95	61.103,95				
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	399.319,64	399.319,64				
Gesamtbetrag	35.077.343,26	7.854.907,96	3.890.719,64	23.331.715,66	27.572.458,88	

* GPR = Grundpfandrecht

* HYP = Hypothek

Die Mieter schätzen die großzügigen Balkone in der Wohnanlage an der Reifersbrunner Straße 18 und der Theresienstraße in Mering (Landkreis Aichach-Friedberg).





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 € 699.940,88 enthalten sowie eine Zuschussgewährung in Höhe von € 399.800,00.

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind einmalige Abrisskosten in Höhe von € 42.520,58 sowie der Verlust aufgrund des Abgangs des Abrissobjektes in Höhe von € 100.031,00 enthalten.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den Zinserträgen resultieren € 218,75 (Vj. € 202,90) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen und einer Dividendenzahlung von € 1,48.

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsaufwendungen resultieren € 630,12 (Vj. € 3.709,79) aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.

5. Steuern vom Einkommen und Ertrag

In dieser Position ist die Auflösung der Rückstellung für Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellun- gskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	
in €			2021	2021	
Immaterielle Vermögensgegenstände					
	410.345,87	31.181,30	159.425,33		
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.634.827,68	2.197.285,78	556.748,52	0,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.217.844,03	0,00	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung ¹⁾	655.956,20	44.031,75	106.645,32		
GWG	0,00	202,49	202,49		
	104.918.973,78	2.272.701,32	829.021,66	0,00	
Bauvorbereitungskosten	270.220,54	216.110,49			
	104.778.848,45	2.457.630,51	669.596,33	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	105.214.366,32	2.488.811,81	829.021,66	0,00	

¹⁾ Korrektur der historischen AHK um jeweils € 2021,27

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen auf Abgänge 2021	Abschreibungen 2021	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021	Buchwert am 01.01.2021	Buchwert am 31.12.2021
	282.101,84	311.847,87	159.425,33	47.451,30	199.873,84	98.498,00	82.228,00
	103.269.364,94	29.922.547,98	463.801,52	1.622.221,78	31.080.968,24	71.712.279,70	72.188.396,70
	2.217.844,03	683.364,03	0,00	27.240,00	710.604,03	1.534.480,00	1.507.240,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	593.342,63	516.569,19	105.561,32	41.019,75	452.027,62	139.387,01	141.315,01
	0,00	0,00	202,49	202,49	0,00	0,00	0,00
	106.362.653,44	31.434.329,07	728.990,66	1.738.135,32	32.443.473,73	73.484.644,71	73.919.179,71
	486.331,03	0,00	0,00	0,00	0,00	270.220,54	486.331,03
	106.566.882,63	31.122.481,20	569.565,33	1.690.684,02	32.243.599,89	73.656.367,25	74.323.282,74
	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
	106.874.156,47	31.434.329,07	728.990,66	1.738.135,32	32.443.473,73	73.780.037,25	74.430.682,74

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesellschaft wurden an 30 Grundstücken Erbbaurechte mit Restlaufzeiten von 9 bis 76 Jahren eingeräumt. Bei einem jährlichen Erbbauzins von T€ 233,4 errechnet sich eine Erbbauzinsverpflichtung von insgesamt T€ 13.533,0. Der Verpflichtung stehen entsprechende Mieteinnahmen gegenüber. Für die Modernisierungsmaßnahme Augsburg, Wai-belstr. besteht zum Stichtag ein Auftragsbestand in Höhe von T€ 5.759,8; davon wurden bereits T€ 3.385,7 abgerechnet.

2. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2021

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital in €	Eigenkapital zum 31.12.2021 in €	Jahresergebnis 2021 in €
Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg	100,0	25.000,0	86.402,84	7.615,82

3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verwaltet für kirchennahe Institutionen treuhänderisch Immobilienbestände. Die daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 399,3 und deren Ausgleichsanspruch wurden bilanziell erfasst. Daneben bestehen für die Fremdverwaltungen treuhänderische Bankguthaben in Höhe von T€ 7.359,3. Ebenfalls bestehen treuhänderische Kautionen in Höhe von T€ 5.147,6 auf Kautionsammelkonten.

Im Bereich der Baubetreuung bestehen treuhänderische Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 6.748,8.

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 9 in Teilzeit)
Technische Mitarbeiter	Vollzeit	10	(davon 1 in Teilzeit)
Auszubildende	Vollzeit	2	
Elternzeit	Teilzeit	2	
Geschäftsführer	Vollzeit	1	

6. Angabe der Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 3.510,00.

Auf die Angabe von Bezügen der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

7. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter

Gegenüber dem Bischöflichen Stuhl der Diözese Augsburg besteht eine langfristige Verbindlichkeit in Höhe von € 447.160,81 (Vj. € 456.781,88), ausgewiesen unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

Des Weiteren bestehen Forderungen aus der Fremdverwaltung von € 85.572,90.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2021 erzielten Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 1.438.918,03
---------------------------------------	----------------

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	

E. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Risiko- und Chancenbericht“.

Augsburg, den 31. März 2022



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