

**Geschäftsbericht 2022**





<b>Grußwort .....</b>	<b>4</b>
<b>Blickpunkt .....</b>	<b>6</b>
Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber im Interview	6
Umfrage	8
Verkehrssicherheit	10
Firmenjubiläen	12
Unternehmensdaten	13
<b>Nachhaltigkeit .....</b>	<b>14</b>
Nachhaltigkeitsbericht	14
Ökologischer Wohnungsbau	16
<b>Entwickeln, Bauen, Verwalten .....</b>	<b>18</b>
Neubau Helmtrudenstraße München	
<b>Bautätigkeit .....</b>	<b>22</b>
13 Bauprojekte im Überblick	
<b>Bericht des Aufsichtsrats .....</b>	<b>31</b>
<b>Lagebericht .....</b>	<b>32</b>
<b>Handelsbilanz .....</b>	<b>44</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung .....</b>	<b>46</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>48</b>

# Seit 70 Jahren ein kompetenter Partner



## **Sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

die aktuellen Krisen machen uns wieder etwas demütiger und führen uns eindringlich vor Augen, was im Leben wirklich zählt – allem voran stehen Frieden und Gesundheit. Aber auch Wohnen, eigentlich ein Grundrecht, wird immer mehr zur sozialen Frage.

Daher sind alle gesellschaftlichen Kräfte aufgefordert, möglichst schnell zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das hat der Diözesanrat in einem Positionspapier zur Wohnraumbeschaffung im Herbst 2022 betont. Es enthält eine Vielzahl an konkreten Maßnahmen für Bund, Freistaat und Kommunen. Das Papier listet aber auch Empfehlungen für Wohnungsunternehmen der Kommunen, Kirchen und Wohnungsgenossenschaften auf. Das reicht von der Nachverdichtung über Anreize für einen Wohnungstausch bis zum Verzicht auf Mieterhöhungen.

Diese soziale Verantwortung nehmen wir im Bistum Augsburg im Verbund mit dem



**Modern, funktional und nachhaltig: Darauf setzt das St. Ulrichswerk wie hier bei der Kita St. Stephan in Mindelheim.**

St. Ulrichswerk sehr ernst. Über ein Viertel aller Wohnungen im Bestand des Immobilienunternehmens der Diözese wird preisgebunden, das Gros deutlich unter marktüblichen Sätzen vermietet.

Die Diözese hat die Zeichen der Zeit frühzeitig erkannt. 2016 beschloss sie ein ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm. Damit sollen 700 zusätzliche Wohnungen vorrangig für sozial schwache Menschen geschaffen werden. Seit dieser Entscheidung hat sich die Lage auf dem Immobiliensektor weiter verschärft, bedingt durch die Corona-Krise, den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die Inflation. Umso wichtiger war die Weichenstellung im Rückblick.

Auch in puncto Nachhaltigkeit, einer weiteren existenziellen Aufgabe unserer Gesellschaft, geht die Diözese mutig voran. Bischof Bertram hat ehrgeizige Ziele zur Klimaneutralität formuliert. Neubauten werden künftig nur nach dem sehr klimaschonenden Effizienzhaus-

40-Standard geplant, auch wenn dadurch die Kosten steigen. Das Verwaltungsgebäude der Bischöflichen Finanzkammer am Hafnerberg 2 erhielt als erstes Bürogebäude in Augsburg das Gold-Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Um „graue“ Energie zu sparen, wurde der Altbau nur entkernt und nicht abgerissen.

Bei all diesen Herausforderungen kann sich die Diözese auf die kompetente Unterstützung des St. Ulrichswerks voll und ganz verlassen. Dies belegt, wie richtig die Gründung eines eigenen Wohnungsbauunternehmens für die Diözese Augsburg vor 70 Jahren am 22. Dezember 1952 war. Das Jubiläum ist ein Grund mehr, allen Mitarbeitern des St. Ulrichswerks zu gratulieren und für ihren unermüdlichen Einsatz zu danken.

Ihr

**Dr. Dominikus Kleindienst**  
Finanzdirektor

# „Voller Zuversicht für die kommenden Jahre“

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben zu einem rapiden Ende des Baubooms geführt. Das St. Ulrichswerk verfügt noch über volle Auftragsbücher, aber die Abwicklung der Projekte wird immer schwieriger. Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber sieht das Immobilienunternehmen der Diözese Augsburg dennoch für die Zukunft gerüstet.

## Wie wirkt sich die allgemeine Lage – Krieg in der Ukraine, Preissteigerungen, Corona, Fachkräftemangel – auf das St. Ulrichswerk aus?

**Mitterhuber:** Die Rahmenbedingungen werden immer schwieriger. Die Zinsen steigen, ebenso die Baukosten und die Bodenpreise. Zudem dauern die Planungsprozesse immer länger. Man sieht derzeit kaum noch neue Baustellen. Das veranschaulicht die allgemeine Lage.

## Was bedeutet das fürs St. Ulrichswerk?

**Mitterhuber:** Wir haben uns schon frühzeitig breit aufgestellt mit Projektentwicklung, Baubetreuung, Verwaltung etc. Das zahlt sich aus. Wir haben zudem noch volle Auftragsbücher. Doch jetzt geht es um die Anschlussgeschäfte. Aber auch da bin ich zuversichtlich.

## Warum?

**Mitterhuber:** Wir sind breit aufgestellt und sehr klar fokussiert. Unseren Kunden, darunter sehr viele langjährige aus dem kirchlichen Umfeld, bieten wir ein breites und überzeugendes Leistungsportfolio.

## Trotz Fachkräftemangels?

**Mitterhuber:** Wir stehen vergleichsweise gut da, verfügen über einen guten Mitarbeiterstamm. Zudem haben wir die Verantwortung auf mehrere Köpfe verteilt und die dritte Führungsebene, also die Teams unter den Bereichsleitern, gestärkt. Das hat sich außerordentlich gut bewährt. Immer mehr unternehmerische Aufgaben werden eigenverantwortlich von den Mitarbeitern geregelt.

## Angesichts der unverändert hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt: Wäre trotz der schwierigen Rahmenbedingungen nicht gerade jetzt ein antizyklisches Verhalten geboten?

**Mitterhuber:** Es wäre vielleicht geboten, aber wenn es nicht wirtschaftlich ist, tun auch wir uns schwer. Baumaßnahmen würden mehr Liquidität binden, als uns zur Verfügung steht. Deshalb können wir hier nur sehr dosiert antizyklisch agieren, tun aber unser Möglichstes im Bewusstsein unseres sozialen Auftrags. Leider wirken sich im sozialen Wohnungsbau die deutlich gestiegenen Zinsen besonders negativ aus. Es gibt so viele Faktoren, die wir nicht beeinflussen und auch nicht komplett ausblenden können.





### Welche zum Beispiel?

**Mitterhuber:** Wie können wir sozialen Wohnungsbau realisieren, wenn der Quadratmeter Baugrund um 30 bis 40 % mehr kostet? Wir bauen heute um 1.000 bis 2.000 € pro Quadratmeter teurer als noch vor einigen Jahren. Das muss man sich einmal vorstellen. Die Konsequenz ist klar: Wer teurer baut, muss zwangsläufig auch teurer vermieten. Die Ausschreibungen für unsere größeren Bauvorhaben in der Frisch- und der Wolframstraße in Augsburg haben wir zunächst zurückgestellt, bis sich die Märkte und damit auch die Preise hoffentlich wieder etwas beruhigt haben. Wenn man keine positive Verzinsung des Eigenkapitals erzielt, dann wird es schwierig. Ohne ein Mindestmaß an Wirtschaftlichkeit funktioniert auf Dauer kein soziales Engagement.

### Erschwert die allgemeine Lage auch Ihre relativ neue Bauträgertätigkeit?

**Mitterhuber:** Wir gehen drei Projekte an, aber aufgrund der derzeitigen Situation mit angezogener Handbremse. Viele Bauherren wissen eine hohe finanzielle Sicherheit zu schätzen und wollen nur einen Ansprechpartner. Genau das bieten wir ihnen. Der Schritt hin zum Bauträger war richtig. Es geht

dabei hauptsächlich um Grundstücke von Kirchenstiftungen, die wir für unsere Kunden bebauen.

### Haben sich wenigstens die Planungsprozesse vereinfacht und beschleunigt, was ja der politische Wille war?

**Mitterhuber:** Das hat sich alles verflüchtigt, leider. Bei einem Objekt stecken wir seit drei Jahren in der Bauleitplanung. Jetzt haben wir Baurecht. Doch die Nachbarn klagen, weil sie keinen sozialen Wohnungsbau in ihrer Nähe haben wollen. Diese Probleme kommen noch obendrauf.

### Objektbetreuer kümmern sich seit einem Jahr um die Liegenschaften. Haben sie sich bewährt?

**Mitterhuber:** Auf alle Fälle. Die drei Objektbetreuer, die wir angestellt haben, sind regelmäßig vor Ort, überprüfen die Anlagen, halten Kontakt zu Mietern und unterstützen die Hausverwalter. Der Service für Mieter hat sich dadurch deutlich verbessert. Das war ja ein wesentliches Anliegen aus der Mieterbefragung von 2019. Auch die anderen Punkte wie zum Beispiel Fahrradabstellmöglichkeiten, die alle mit größeren Investitionen verbunden sind, arbeiten wir kontinuierlich ab.

# „Dafür muss man wirklich Danke sagen“

Wie wird das St. Ulrichswerk beurteilt? Für die einen ist es der Vermieter, für die anderen der Auftraggeber und der Geschäftspartner. Wie haben uns umgehört. Der Tenor der Umfrage ist einhellig.



**Thomas Klopfer**, Mitinhaber des Elektrofachbetriebs Werner & Thomas Klopfer GbR in Augsburg:

Unser Familienbetrieb arbeitet seit über 30 Jahren fürs St. Ulrichswerk. Das ist eine langfristige Partnerschaft, wo jeder weiß, was er am anderen hat. Und das wird hoffentlich auch noch lange so bleiben. Auch das gehört für mich zu Nachhaltigkeit, über die derzeit so viel gesprochen wird.

Im Gesamtpaket mit dem St. Ulrichswerk ist viel Wertschätzung enthalten und auch der eine oder andere zusätzliche Service. Das St. Ulrichswerk ist ein besonderer Kunde, der auch ganz besonders betreut wird. Die Hausverwalter haben sogar unsere Privatnummern und können uns immer anrufen. Wir betreuen beispielsweise Wohnanlagen, die schon länger im Bestand sind, und die wir jetzt auch energetisch sanieren.



**Rainer Schmaus**, Verwaltungsleiter der Pfarreiengemeinschaften Igling, Kaufering und Windach:

Das St. Ulrichswerk verwaltet seit rund 40 Jahren das ehemalige Pfarrhaus in Schöffelding und ein Mietshaus in Kaufering. Mitte 2022 ist das Pfarrhaus vom Katholischen Pfründestiftungsverband St. Ulrich an die örtliche Kirchenstiftung übergeben worden. Wir haben weiterhin das St. Ulrichswerk mit der Hausverwaltung beauftragt.

Die Zusammenarbeit ist gut, das passt alles. Für mich stellt sie eine große Erleichterung dar. Die Betreuung ist sehr umfassend, dazu gehören auch Hausmeister- und technischer Dienst. Gerade in der jetzigen Zeit mit der Energiepreiskrise und den erforderlichen Anpassungen der Heizkosten-Vorauszahlungen ist es gut, dass sich da jemand kompetent und zuverlässig darum kümmert.



**Markus Schweiger**, Geschäftsführer der Ingenieurgesellschaft Frey-Donabauer-Wich mbH in Gaimersheim:

Die Zusammenarbeit mit dem St. Ulrichswerk begann zum Jahresende 2017 mit dem VgV-Verfahren zum Projekt Sanierung und Erweiterung der Realschule Donauwörth. Erfreulicherweise konnten wir uns bei diesem Wettbewerb durchsetzen. Die Zusammenarbeit war von Anfang an sehr gut, auch unter den erschwerten Bedingungen der Corona-Krise mit Personalknappheit, Baukostensteigerungen, Material- und Lieferengpässen.

Die Projekte werden stets gemeinsam und zielorientiert angegangen. Umso mehr hat es uns gefreut, dass wir auch beim Schulcampus St.-Bonaventura-Realschule in Dillingen mit dem St. Ulrichswerk zusammenarbeiten dürfen. Mit Herrn Kapfer und seinem Team erfolgt die Zusammenarbeit stets konstruktiv und partnerschaftlich.



**Beata Mandelka, Mieterin in der  
Waibelstraße 10,  
Augsburg-Lechhausen:**

Ich wohne mit meiner Familie bereits seit 30 Jahren in einer Wohnung des Wohnungsbauunternehmens St. Ulrichswerk in Augsburg. Als im vergangenen Jahr das gesamte Haus und das Bad meiner Wohnung vollständig renoviert wurden, wurde trotz der umfangreichen Arbeiten dafür gesorgt, dass wir Mieter so wenig Einschränkungen wie möglich hinnehmen mussten und immer ein Ansprechpartner vor Ort war. In meiner Wohnung fühle ich mich nach dem Umbau noch wohler als vorher und die gesamte Wohnanlage ist einfach wunderschön geworden.

Das St. Ulrichswerk bietet mir die Möglichkeit, für eine Miete, die für mich bezahlbar ist, in einer schönen Umgebung und einer jetzt noch schöneren Wohnung zu wohnen. Ich bin sehr dankbar dafür, hier Mieterin sein zu dürfen.



Raimund Leiterer,  
Geschäftsführer  
der Firma  
Sicurezza GmbH  
aus Hofstetten  
bei Landsberg,  
führt die Quar-  
tals- und Jahres-  
hauptkontrolle  
der Spielplätze  
durch.



## Spielplätze und Bäume werden regelmäßig kontrolliert

Das St. Ulrichswerk hat den kompletten Baumbestand der eigenen und der verwalteten Liegenschaften erfassen lassen. Damit kommt es seiner Verkehrssicherungspflicht nach. Auch sämtliche Spielplätze werden regelmäßig kontrolliert – sicher ist sicher.

Jede Woche überprüfen Hausmeister die Spielplätze auf ihrem Gelände. Einmal im Quartal inspiziert sie zusätzlich ein Sachkundiger und einmal im Jahr ein Sachverständiger. Dabei handelt es sich um eine große Kontrolle, vergleichbar mit einer Hauptuntersuchung fürs Auto.

Diese drei Kontrollen schreibt die umfangreiche Norm DIN EN 1176 vor. Für 57 Spielplätze auf 400 Liegenschaften erfüllt das St. Ulrichswerk fortlau-

fend die Vorschriften im Rahmen der Verkehrspflicht – ein wichtiger Beitrag, um eine Verletzungsgefahr zu minimieren.

Auch Bäume unterliegen der Verkehrssicherungspflicht, schließlich können sie Schäden anrichten. 2022 hat die Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung (QVS) den kompletten Bestand des St. Ulrichswerks digital erfasst und geprüft.

Das Ergebnis der Experten: Von den 1.852 Bäumen geht von 66 eine erhöhte Gefahr aus. In der Regel sind dies Totholzentrfernungen, aber auch Fällungen sind notwendig, sobald eine Genehmigung der Kommune dafür vorliegt. 170 Bäume weisen Mängel auf, 270 benötigen Pflege wie zum Beispiel einen Nachschnitt.

„Wir wussten, dass wir mit unseren Bäumen etwas tun müssen“, berichtet Thomas Kopold, Bereichsleiter für Hausverwaltung und Baubetreuung beim St. Ulrichswerk. Der Unfall in Augsburg, bei dem ein umstürzender Ahorn ein Kind auf einem städtischen Spielplatz erschlug, bestätigte hinterher auf tragische Weise die Notwendigkeit eines Baumkatasters.

### Verkehrssicherungspflicht

*Anders als zum Beispiel bei Kinderspielplätzen ist die Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen nicht klar geregelt. Kein Gesetz schreibt vor, wie häufig Eigentümer sie zu kontrollieren haben. Waren es früher in der Regel zweimal pro Jahr, folgen Gerichte jetzt überwiegend der Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL): Junge Bäume müssen nicht, gesunde und leicht beschädigte ältere bei erhöhten Sicherheitserwartungen einmal jährlich kontrolliert werden. Bei Schäden, die vermeidbar waren, haftet der Eigentümer. Zudem ist er in der Beweispflicht und muss nachweisen, dass er alles getan hat, um Schäden zu verhindern.*

## EPIQR: Der 5-Jahres-Plan ist eine wertvolle Hilfe

Seit 2018 setzt das St. Ulrichswerk bei der Hausverwaltung die Software EPIQR ein. Neuerdings wird damit ein 5-Jahres-Plan erstellt. Ein zusätzlicher Service für Immobilieneigentümer, der ihnen wichtige Erkenntnisse liefert.

Die Hausverwalter überprüfen mindestens einmal pro Jahr die mit der Software digital erfassten Gebäude und aktualisieren den Datenbestand. EPIQR (Epikur gesprochen) ermittelt daraus den aktuellen Gebäudezustand und alle eventuell notwendigen Maßnahmen.

Nun geht das softwaregestützte Facility Management beim St. Ulrichswerk noch

eine Stufe weiter: Zum Service gehört fortan auch ein Maßnahmenplan für die nächsten fünf Jahre. Auch die voraussichtlichen Kosten werden dafür hinterlegt. So hat der Eigentümer der Immobilie frühzeitig einen umfassenden Überblick.

### Eine enorme Planungshilfe

Wann ist die Heizung auszutauschen? Lohnt sich bei einem Fenstertausch gleich eine energetische Sanierung? Macht eine Modernisierung Sinn? „Das sind wichtige Erkenntnisse für einen nachhaltigen und zukunftsorientierten Immobilienbestand“, sagt Monika Grimm, Teamleiterin Hausverwaltung.

### EPIQR

Die Software EPIQR (Epikur gesprochen) liefert einen Überblick über den Zustand eines Gebäudes. So erhalten Hauseigentümer Aufschluss über den Wert der Immobilie und einen Maßnahmenplan für die nächsten fünf Jahre. Dazu greift das Programm neben den objektbezogenen Angaben auf eine breite Datenbasis zurück. EPIQR (Energy Performance Indoor Environment Quality Retrofit) wurde von der Fraunhofer-Gesellschaft mit Unterstützung der Europäischen Union entwickelt.

## Ausbildung: Louisa Stark hat eine gute Wahl getroffen

„Ich bin sehr froh, dass ich meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau hier mache“, sagt Louisa Stark. Bewerbungen hatte sie mehrere geschrieben, aber nach einem Probetag war für sie schnell klar, dass sie unbedingt zum St. Ulrichswerk wollte. Ihr Opa, der früher für die Diözese tätig war, hatte sie auf das Immobilienunternehmen des Bistums gebracht.

Manuela Nadler, die Ausbilderin im Unternehmen, hatte Louisa Stark am Probetag die Firma gezeigt und sie bei ihrer Arbeit als Teamleiterin Hausverwaltung über die Schulter schauen lassen. „Schnelle Auffassungsgabe, sehr interessiert und höflich im Umgang mit Kollegen und Kunden. Eine Auszubildende, wie man sie sich wünscht“, lobt Manuela Nadler.

Louisa Stark, die über ein Fachabitur verfügt, machen die Ausbildung und die Arbeit viel Spaß. Sie durchläuft alle Abteilungen, der Schwerpunkt liegt auf der Hausverwaltung. Sie könne sich später einmal durchaus eine Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin vorstellen. „Dann aber unbedingt weiter beim St. Ulrichswerk.“

Gerne hätte das St. Ulrichswerk auch noch eine zweite Lehrstelle besetzt, es scheiterte aber an geeigneten Bewerbern.



Ausbilderin Manuela Nadler (rechts) ist mit Louisa Stark äußerst zufrieden.



# Langjährige Fachkräfte ausgezeichnet

Das St. Ulrichswerk steht für Kontinuität und Verlässlichkeit – auch beim Personal. Ein wichtiger Erfolgsfaktor. Drei langjährige Mitarbeiterinnen wurden geehrt.

Seit 40 Jahren ist Birgit Brinkmann beim St. Ulrichswerk tätig. Gleich nach ihrer Ausbildung zur Bürokauffrau wechselte sie zum Wohnungsunternehmen der Diözese Augsburg. „Die Arbeit war immer abwechslungsreich. Ich konnte mich quasi mit der Firma weiterentwickeln“, sagt Birgit Brinkmann, die in der Mietbuchhaltung tätig ist.

Als sie anfang, zählte das St. Ulrichswerk 18 Mitarbeiter, inzwischen sind es 52. „Wenn die Kollegen und das Aufgabengebiet passen, gibt es keinen Grund zu wechseln.“ Zum Jubiläum erhielt Birgit Brinkmann Gutscheine, die sie bei ihrem nächsten Aufenthalt im Allgäu einlösen wird.

„Ich habe es nie bereut“, sagt Claudia Schenzinger, die seit 25 Jahren fürs St. Ulrichswerk arbeitet. Als Sekretärin fing sie an, wechselte von der Baubetreuung über die Hausverwaltung in den Bereich Zentrale Dienste. „Das passt prima, weil ich von vielen Bereichen im Unternehmen eine Ahnung habe. Bau war immer mein Steckenpferd“, sagt die gelernte technische Zeichnerin.

Gleich nach der Ausbildung zur Bürokauffrau kam Monika Gasteiger zum St. Ulrichswerk, zunächst als Mutterschutzvertretung, und blieb. Jetzt feierte sie 25-jähriges Betriebsjubiläum. „Mir macht es Spaß. Nur wenn es Spaß macht, kann man mit Freude zur Arbeit gehen.“ Angefangen hat sie am Empfang, wechselte dann in die Hausverwaltung und nach der Elternzeit in die Buchhaltung. Jetzt leitet sie ein vierköpfiges Team innerhalb des Geschäftsbereichs Interne Dienste. Ihr Aufgabengebiet sei breit gefächert: „Mieter, Kunden, Zahlen – das passt für mich.“ Und familienfreundlich ist das St. Ulrichswerk auch: „Wenn ich frei brauche, bekomme ich frei.“

Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber ist froh über die vielen langjährigen Mitarbeiter im Unternehmen. „Das St. Ulrichswerk will nicht nur für seine Kunden ein verlässlicher und geschätzter Partner sein, sondern zunächst auch für die Mitarbeiter.“ Außerdem erfreulich: Trotz des allgemeinen Personalmangels findet das St. Ulrichswerk weiterhin auch junge Nachwuchskräfte. „Bei uns stimmt die Mischung aus Alt und Jung“, sagt Mitterhuber.



**Blumen zum Jubiläum: Bereichsleiter Matthias Bronner gratuliert Monika Gasteiger zum 25-jährigen Betriebsjubiläum.**

## Zahlen und Fakten

Das St. Ulrichswerk beschäftigte zum 31. Dezember 2022 insgesamt 52 Mitarbeiter; Tendenz: leicht steigend. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit betrug 8,1 Jahre. So unterteilt sie sich im Einzelnen:

- 13,5 % über 20 Jahre
- 32,7 % über 10 Jahre
- 42,3 % über 5 Jahre.

Das bedeutet: Nahezu jeder Dritte ist seit über zehn Jahren beim St. Ulrichswerk tätig. Ein erfreuliches Ergebnis.

# 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



# Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Das St. Ulrichswerk will möglichst schnell klimaneutral werden. Dazu wird für jedes Objekt der exakte Energieverbrauch ermittelt. Die Kennzahlen, die der neue Nachhaltigkeitsbericht enthält, zeigen eine erfreuliche Tendenz.

Bis 2050 will die EU die Netto-Emissionen von Treibhausgasen auf Null reduzieren und als erster Kontinent klimaneutral werden. An diesem sogenannten Green Deal orientiert sich auch das St. Ulrichswerk und hat dafür weitere Voraussetzungen geschaffen.

Eine Software ermittelt die tatsächlichen Energieverbräuche der verschiedenen Objekte bis hin zu den einzelnen Wohnungen. So erkennt das St. Ulrichswerk sehr schnell, bei welchen Wohnanlagen beispielsweise eine energetische Sanierung besonders viel CO<sub>2</sub> einsparen würde.

Die vorliegenden Auswertungen zeigen: Das St. Ulrichswerk profitiert bereits heute davon, dass es in den vergangenen Jahren etliche Wohnanlagen energetisch ertüchtigt hat. Hinzu kommt, dass in der Energiekrise weniger geheizt wird. „Wir erreichen jetzt schon nahezu die Werte beim CO<sub>2</sub>-Ausstoß, die für 2030 anvisiert sind“, sagt Matthias Bronner, der als Bereichsleiter Innere Dienste das Thema Nachhaltigkeit verantwortet.

So sank die durchschnittliche Emission pro Quadratmeter Wohnfläche um ca. 30 % und lag damit bereits unter der Zielvorgabe. Für das Jahr 2030 soll das CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Quadratmeter auf 16 und bis 2050 auf 12 sinken.

Das CO<sub>2</sub>-Monitoring ist Teil des Nachhaltigkeitsberichts, den das St. Ulrichswerk fortan jedes Jahr freiwillig erstellt, um auch in diesem Bereich maximale Transparenz zu erzielen und über profunde Daten zu verfügen. Er liefert wichtige Erkenntnisse für grundsätzliche Entscheidungen: Sanieren oder neu bauen? „Neue Vorgaben begünstigen aus ökologischer Sicht und unter Klimaschutzzielen eher Sanierungen. Aus ökonomischer Sicht und unter Berücksichtigung der steigenden Baukosten ist ein Neubau zu bevorzugen. Hier gilt es je Einzelmaßnahme abzuwägen, welche Maßnahmen sinnvoll sind“, skizziert Matthias Bronner die aktuelle Problematik.

Nach dem Drei-Säulen-Modell für nachhaltige Entwicklung sind ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte zu vereinen. Gerade im sozialen



### CO<sub>2</sub>-Äquivalent

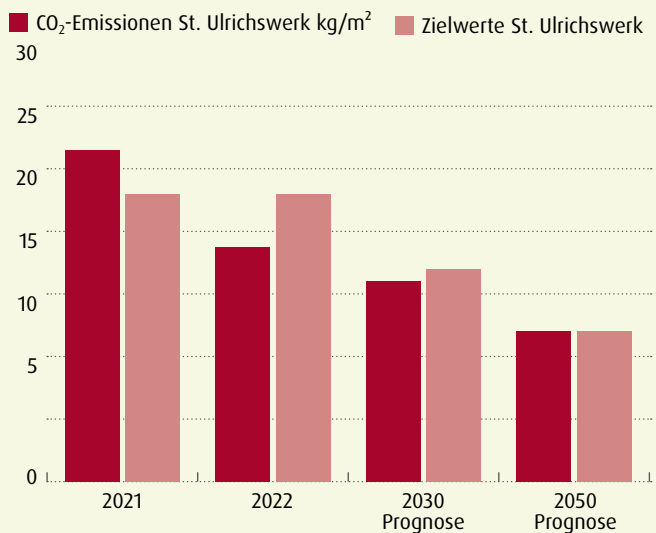
CO<sub>2</sub>-Äquivalente sind eine Maßzahl, um unterschiedliche chemische Verbindungen im Hinblick auf ihr Treibhauspotenzial vergleichen zu können. Das CO<sub>2</sub>-Äquivalent für Methan auf 100 Jahre gerechnet beträgt 28. Es trägt damit 28-mal so stark zum Treibhauseffekt bei wie ein Kilogramm CO<sub>2</sub>.

Wohnungsbau wird das immer schwieriger. Das Dilemma: Altbauten weisen zwar niedrige Mieten, dafür aber überdurchschnittlich hohe Nebenkosten wie fürs Heizen auf. Bei Neubauten sind die Mieten gehoben, dafür die Nebenkosten vergleichsweise niedrig. Das bedeutet: Nachhaltigkeit ist teuer – für Bauherren, Vermieter und Mieter gleichermaßen.

Das neue CO<sub>2</sub>-Monitoring des St. Ulrichswerks ist auch ein Vorgriff auf eine ab 2023 geltende neue Regelung. Danach werden künftig auch Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Steuer beteiligt, die bislang nur die Mieter bezahlen. Je niedriger die CO<sub>2</sub>-Emissionen, desto geringer der Vermieteranteil. Diese Regelung soll die Bereitschaft der Vermieter erhöhen, in energetische Sanierungen und erneuerbare Energien zu investieren.

Bislang macht Gas 71 % des Energieverbrauchs der Immobilien des St. Ulrichswerk aus, der Rest entfällt auf Fernwärme und erneuerbare Energie. Das wird sich deutlich ändern, nicht nur wegen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine.

### Durchschnittliche Emissionen CO<sub>2</sub>-Äquivalent

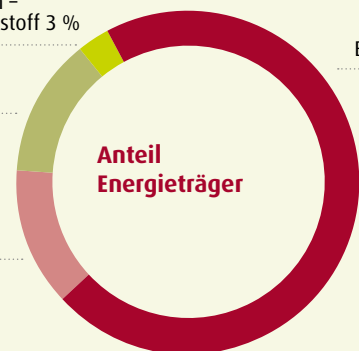


Nah-/Fernwärme aus Heizwerk allgemein – erneuerbarer Brennstoff 3 %

Gaseinzelöfen 13 %

Nah-/Fernwärme aus Heizwerk allgemein 13 %

Erdgas 71 %



### Klimaziele Deutschland

Treibhausgas-Emissionen im Vergleich zu 1990	2020	2030	2040	2050
<b>EU-Vorgaben</b>	min. -40 %	min. -55 %	min. -70 %	min. -80 bis -95 %
<b>Ziele Deutschland</b>	min. -40 %	min. -65 %	min. -88 %	klimapositiv
<b>Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch</b>	18 %	30 %	45 %	60 %

Quelle: Umweltbundesamt/BMWK

# So wird der ökologische Wohnungsbau forciert

Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Das St. Ulrichswerk setzt deshalb verstärkt auf ökologischen Wohnungsbau. So werden Neubauten künftig grundsätzlich als Effizienzhaus 40 geplant.

Die Ausgangslage ist klar: Der Klimawandel zwingt zum Handeln – und zum Umdenken. Um die Klimaziele zu erreichen, sind zusätzliche Investitionen erforderlich, auch beim Wohnungsbau. Die rund 20 Mio. Gebäude hierzulande müssen deutlich sparsamer und die Baustoffe nachhaltiger werden. Das Immobilienunternehmen der Diözese Augsburg geht hier mit seinem Gesamtbestand von rund 1.400 Einheiten verantwortungsvoll voran:

**Neue Standards:** Nach dem Wegfall der Förderung des KfW-55-Standards setzt das St. Ulrichswerk bei Neubauten auf den noch klimaschonenderen KfW-40-Standard. Auch beim geplanten Familienzentrum in Neuburg/Donau (Baubeginn: Mitte 2023) wird der KfW-40-Standard umgesetzt. Dabei gibt es aufgrund der Mischnutzung (Familienzentrum mit Wohnungen, Kita und Café) keine staatliche Bauförderung. Ferner stattet das St. Ulrichswerk alle Neubauten mit Solaranlagen aus und begrünt die Dächer. Alles Facetten eines nachhaltigen, umweltschonenden und ökologischen Wohnungsbaus.

**Forschung:** Um neueste Erkenntnisse zu nutzen, kooperiert das St. Ulrichswerk mit der Hochschule Augsburg. So hat der Student Dominik Heckmann in seiner Masterarbeit über energieeffizientes Design am Beispiel des Bauvorhabens in der Frischstraße in Augsburg die Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung und Dekarbonisierung aufgezeigt. Seine Erkenntnisse fließen in die Planungen des St. Ulrichswerks mit ein.

Heckmanns zentrale Erkenntnis: „Im Grunde sind erneuerbare Energien die Lösung zur Klimaneutralität.“ Klimaneutralität sei nur mit der Installation einer Photovoltaik-Anlage möglich. Außerdem müsse die graue Energie der Gebäude verringert werden. „Eine wesentliche Stellschraube bildet hierzu die Verwendung von Holz in der Konstruktion.“

**Innovation:** Im Starnberger Stadtteil Hanfeld plant das St. Ulrichswerk erstmals ein großes Wohnge-

bäude in Holzbauweise. Bei diesem Projekt wird eine ganzheitliche Software zur Planung und Verwaltung von Gebäuden zum ersten Mal verwendet: BIM (Building Information Modeling). Im Gegensatz zur reinen 3D-Darstellung klassischer CAD-Programme für die computergestützte Konstruktion werden bei BIM alle Komponenten bis hin zum einzelnen Heizungsrohr und alle am Projekt beteiligten Partner erfasst. Dank dieser umfassenden Vernetzung lässt sich beispielsweise der Energieverbrauch eines Gebäudes simulieren. Für den Holzneubau und den BIM-Einsatz hat das St. Ulrichswerk ein spezialisiertes Architekturbüro engagiert.

Durch die zusätzlichen Auflagen für mehr Nachhaltigkeit und den Wegfall von Zuschüssen sowie zinsgünstigen Darlehen wird es immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Der KfW-40-Standard rechnet sich nur sehr langfristig betrachtet. Dennoch sollte er es uns wert sein“, sagt Dipl.-Ing. Architekt Thomas Forster, Teamleiter Wohnungsbau.

Die gestiegenen (Bau-)Kosten schlagen sich zwangsläufig in höheren Mieten nieder. Ein Beispiel: Bei der Frischstraße in Augsburg läuft es im Rahmen des vom Staat geförderten Wohnungsbaus auf eine Kaltmiete von ca. 14,00 €/m<sup>2</sup> hinaus. Davon erstattet die Stadt den Mietern, die über einen Wohnberechtigungsausweis verfügen müssen, je nach Einkommen einen Teil.

Und auch wenn das St. Ulrichswerk offen für Neuerungen rund um Nachhaltigkeit ist – eine geplante grüne Hausfassade genehmigte letztendlich die Stadt Augsburg nicht –, so gibt es klare Grenzen. Nicht alles, was technisch möglich wäre, wird auch umgesetzt. Nur was sich in der Praxis bewährt hat, kommt in Betracht. Die anerkannten Regeln der Technik bleiben auch rund um den klimaneutralen Gebäudebestand das Maß der Dinge.

A photograph of a modern, two-story house with a light-colored wooden facade and vertical slats. The house features a balcony on the upper floor with a wooden railing. In the foreground, there are out-of-focus yellow flowers and green foliage. The sky is clear and blue.

## Effizienzhaus-Stufe 40

Das Effizienzhaus ist der Standard für energiesparende Gebäude. Die Kennzahl gibt an, wie energieeffizient ein Gebäude im Vergleich zu einem Referenzgebäude ist. Die Zahl 40 bedeutet, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie eines Referenzgebäudes benötigt. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45 % besser. Wer die Effizienzhaus-Stufe 40 erreicht und zusätzliche Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt, kann eine Förderung erhalten.





## „Von dieser Erfahrung haben wir sehr profitiert“

Wenn es um komplexe Bauvorhaben geht, ist ein kompetenter und vertrauenswürdiger Partner besonders wichtig. Diese Erfahrung machten die Franziskanerinnen von Maria Stern aus Augsburg, als es um die Nachnutzung ihres früheren Studienheims in München ging.



**Die Sternschwestern sind mit dem Neubau in München-Schwabing, wo früher ihr Studienheim stand, sehr zufrieden. Die Wohnanlage bietet gehobene Ausstattung und bezahlbare Mieten.**

Mit Herzblut hatten die Sternschwestern seit 1962 ihr Studienheim im Münchner Stadtteil Schwabing geführt. Mieter waren anfangs Theologiestudenten im Freisemester, im Lauf der Jahre kamen immer mehr andere Studenten hinzu, die von der Haushaltsführung der Schwestern profitierten. 2015 sah sich der Orden jedoch gezwungen, die drei verbliebenen

Schwestern abzuziehen, andere Ordensleute wurden mit der Leitung beauftragt. Kein leichter Schritt.

Fast gleichzeitig häuften sich die Baumängel, deren Beseitigung stattliche Investitionen erfordert hätte. Schon in dieser Phase nahm das Sternkloster die Beratung von Fachleuten des St. Ulrichswerks in Anspruch.





Der Kreuzgang im Kloster mit dem Hl. Franziskus und der Rückseite des Augsburger Rathauses.





Provinzökonomin Schwester M. Antonie Hümmer (rechts) und Schwester M. Regina Fox studierten die Baupläne und dokumentierten den Baufortschritt.

Als das Studienheim im Jahr 2019 geschlossen wurde, hatte das Kloster bereits entschieden, an diesem sehr günstig gelegenen Platz einen Neubau zu errichten. Der Orden entschloss sich zur weiteren Zusammenarbeit mit dem St. Ulrichswerk, mit dem es bereits gute Erfahrungen gemacht hatte – sei es bei größeren Baumaßnahmen oder bei längerfristigen Hausverwaltungen. Was den Standort München betrifft, äußerte die Provinzökonomin Sr. Antonie: „Andere Gemeinschaften haben uns von ihren guten Erfahrungen mit dem St. Ulrichswerk berichtet.“

Das Immobilienunternehmen der Diözese Augsburg war für den Abriss über die Projektentwicklung bis hin zur Übergabe zuständig. Die Sterngemeinschaft wollte bezahlbaren Wohnraum schaffen und dabei vom Know-how des St. Ulrichswerks profitieren.

Im Lauf der Planungen entwickelte das St. Ulrichswerk mit den Ansprechpartnerinnen der Provinzleitung des Klosters, wie der Baukörper aussehen sollte. Letztlich wurden 20 Wohnungen geplant. „Das St. Ulrichswerk weiß, wie die Wohnungen ausgestattet sein müssen, damit sie langfristig und gut zu vermieten sind“, sagt Schwester Antonie. Das Kloster schenkte dem St. Ulrichswerk viel Vertrauen, denn die Übergabe von Baudokumenten behielt es sich bis zum Ende der Maßnahme vor.

Am 15. Dezember 2022 war die Bauabnahme. Die Schlüsselübergabe folgte im Januar 2023. Für die Schwestern aufgrund der Vorgeschichte ein ganz besonderer Moment. Stolz inspizierten die Teilnehmerinnen dieser historischen Stunde die beiden kubischen Gebäude mit begrüntem Flachdach, den Balkonen, den gelungenen Außenanlagen und der großen Tiefgarage. Alles war gut geworden – und sogar pünktlich. „Wir haben sehr von der Erfahrung des St. Ulrichswerks profitiert“, resümiert Provinzökonomin Schwester M. Antonie Hümmer.

### Franziskanerinnen von Maria Stern

*Seit 1258 existiert die Gemeinschaft, das Kloster (Mutterhaus) befindet sich auf der Rückseite des Augsburger Rathauses beim Elias-Holl-Platz. Heute leben im Mutterhaus 34 Schwestern.*

*Die Schwestern sind bzw. waren vor allem als Lehrerinnen, Erzieherinnen, Krankenschwestern und in der Pastoral tätig. Sie führten Schulen vor allem im Bistum Augsburg, deren Trägerschaft sie aufgrund der demografischen Entwicklung nach und nach ans Schulwerk der Diözese Augsburg übergaben.*

*Heute ist die Ordensgemeinschaft im Bistum Augsburg, außerdem in Brasilien und Mosambik tätig.*

# Die wichtigsten Bauprojekte

## Mindelheim:

### Kita St. Stephan punktet mit Form und Funktion

Auf dem Gelände der Lautenwirtswiese in Mindelheim (Landkreis Unterallgäu) entstand der Ersatzneubau für die Kita St. Stephan. Die fünf Kindergartengruppen mit jeweils mindestens 25 Kindern sind im Obergeschoss untergebracht, die zwei Gruppen der Krippenkinder im Erdgeschoss.

Die zertifizierte Eine-Welt-Kita wurde im Juli 2022 eingeweiht. Den Zeitplan konnte das St. Ulrichswerk, der Projektsteuerer des Bauvorhabens, trotz der schwierigen Rahmenbedingungen wie Corona exakt einhalten. Die Architekturbüros Stadtmüller, Burkhardt.Graf.Architekten GbR und Holl+Partner GbR haben zusammen mit dem Ingenieurbüro Lutzenberger als Fachplaner alle Hürden erfolgreich umschifft. Die Mehrkosten aufgrund der Teuerungswelle während der knapp zweijährigen Bauzeit fielen vergleichsweise moderat aus.

Eine Besonderheit des architektonisch gelungenen Gebäudes ist die große Küche. Da sich die Kita selbst versorgt, wird täglich frisch gekocht. Durch die Schächte im Dachraum dringt viel Tageslicht ins Innere, das spart Energiekosten.





# im Überblick







### Augsburg:

## Eine gute Nachricht für Studenten

In der Universitätsstadt Augsburg herrscht ein großer Wohnungsmangel für Studierende. Deshalb baut die Diözese mit der Kolpingstiftung als Vermieter und dem St. Ulrichswerk als Baubetreuer ein fünfgeschossiges Studentenwohnheim mit 78 barrierefreien Apartments.

Die ca. 20 m<sup>2</sup> großen und lichten Apartments in der Salomon-Idler-Straße im Univiertel verfügen über ein eigenes Bad. Die Bewohner können die Gemeinschaftsküchen zum Kochen und Essen nutzen. Die Uni ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Der Grundstückseigentümer, die Kath. Stadtpfarrkirchenstiftung Zum Guten Hirten, hat der Diözese das Erbbaurecht übertragen. Für das Projekt stehen mit Fördermitteln der obersten Baubehörde 11,2 Mio. € zur Verfügung. Das Wohnheim soll zum Wintersemester 2024 bezugsfertig sein. Auch ein Gemeinschaftsraum und 38 Stellplätze sind vorgesehen.

### Rohrbach:

## Ein Häuschen für jede Kindergartengruppe

Am Südhang des Ilmtals, direkt neben der denkmalgeschützten katholischen Pfarrkirche „Verklärung Christi auf dem Berge“, liegt der neugebaute Kindergarten der Pfarrei. Das L-förmige Gebäude passt sich

der Topographie an, die sechs neuen Häuser für die sechs Kindergartengruppen folgen kaskadenartig dem Hangverlauf in Rohrbach (Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm). In den Bau integriert sind auch die neuen Räumlichkeiten der Pfarrei.

Die stark wärmedämmte Holzrahmenbaukonstruktion unterschreitet den Neubau-Standard der Energieeinsparverordnung (ENEV) um 30 %. Die heimische Fichte prägt das Gebäude von außen (als Fassadenverkleidung mit mineralischer Beschichtung) und von innen. Die Bauzeit für die 1.065 m<sup>2</sup> Nutzfläche betrug zwei Jahre.



**Dillingen:****Bona-Campus schreitet zügig voran**

Die Fertigstellung des Bona-Campus in Dillingen schreitet zügig voran. Die Generalsanierung und die Aufstockung der Fachakademie für Sozialpädagogik sind abgeschlossen. Der Rohbau der Neubauten befindet sich in der Endphase. Das Dach der Dreifach-Sporthalle ist geschlossen, das letzte Geschoss der Schule wird betoniert.

Das Konzept sieht einen Ringschluss vor: Die St.-Bonaventura-Realschule, das St.-Bonaventura-Gymnasium, die Fachakademie und der Neubau mit Sporthalle und Schulgebäude werden alle miteinander verbunden.



Über den Winter 2023/24 werden begleitende Umbauten im Bestandsgebäude ausgeführt. Alle Baumaßnahmen am Bona-Campus dürften Ende 2024 abgeschlossen sein.

**Augsburg:****Im Spickel wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen**

Die sanierungsbedürftige Wohnanlage an der Augsburger Frischstraße wurde 2021 abgebrochen. An diesem attraktiven Standort beim Siebentischwald im Stadtteil Spickel wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Im ersten Bauabschnitt entstehen in der Nähe der Haunstetter Straße und der Hochschule Augsburg 28 einkommensorientierte, geförderte Wohnungen, im zweiten Bauabschnitt folgen weitere neun. Für das Bauvorhaben steht ein Budget von 11,6 Mio. € zur Verfügung.

Für die barrierefreien 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind ausreichend Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze geplant, ebenso E-Ladestationen im Keller. Die ca. 44 bis ca. 105 m<sup>2</sup> großen Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar. Sie verfügen über nach Süden ausgerichtete Loggien.





### Nördlingen:

## Das Flachdach bietet zusätzliche Spielfläche

Die Kita St. Josef in Nördlingen (Landkreis Donau-Ries) erhält einen Ersatzneubau für ca. 125 Kinder. Die Nutzfläche von 1.100 m<sup>2</sup> ist für zwei Krippen-, drei Kindergarten- und eine Hortgruppe ausgelegt. Finanziert wird der Ersatzneubau auf dem Grundstück der Katholischen Kirchenstiftung St. Salvator vom KiTA-Zentrum St. Simpert und von der Stadt Nördlingen, dazu kommen Fördermittel des Freistaats Bayern. Der Bau ist mit rund 6,2 Mio. € veranschlagt, die Fertigstellung für Ende 2024 anvisiert.

Die Kita wird zweigeschossig in Massivbauweise mit einem rückversetzten Obergeschoss gebaut. Dadurch entsteht auf dem Flachdach zusätzliche Spielfläche für die Krippenkinder.

Das Heizungssystem wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen und auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage errichtet. Dadurch kann die Lüftungsanlage betrieben werden, die während der heißen Sommermonate die kühle Nachtluft ins Gebäude pumpt und gegen die Aufheizung des Gebäudes wirkt.



### Augsburg:

## Energieeffizient wohnen im Wolframviertel

Das St. Ulrichswerk schichtet den eigenen Wohnungsbestand um. Das Ziel: energieeffizientere Wohnanlagen mit mehr Wohnraum. Die Häuser an der Wolframstraße, unweit des Spickelbades, gehören zum Kernbestand. Zwei Bauabschnitte wurden bereits realisiert.

Im dritten Bauabschnitt weicht ein sanierungsbedürftiges Gebäude mit 42 Wohnungen. An dessen

Stelle entstehen 52 moderne Wohnungen mit Tiefgarage. Die Planungen sehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen von 55 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup> mit Balkonen vor. Alle Geschosse werden barrierefrei mit Aufzügen verbunden.

Die Außenanlagen weisen Spielplatz, Park-, Fahrrad- und Müllabstellplätze auf. Für die Baumaßnahme stehen rund 17 Mio. € zur Verfügung.





### **Augsburg:**

## **Wohnanlage in Lechhausen modernisiert**

Die Anlage aus den 70er Jahren in der Waibelstr. 4-12 in Augsburg-Lechhausen umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 56 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen. Die Gebäude bekamen neue Fenster und neue Bäder.

Die Wärme- und Wasserversorgung wurde technisch überarbeitet, die Tiefgarage saniert sowie eine neue Feuerwehrezufahrt geschaffen. Im Außenbereich kamen Fahrradstellplätze und Sträucher dazu, der Rasen wurde neu gesät. Die Baukosten betragen rund 6 Mio. €.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Loggia, einen Balkon oder im obersten Geschoss über eine Dachterrasse. Alle vier Etagen sind mit einem Aufzug erreichbar. Rund die Hälfte der Wohnungen in einer ruhig gelegenen Siedlung sind barrierefrei erreichbar.



### Kaufering:

## Fassade isoliert, Bäder erneuert

Die Sanierung der Gebäude aus den frühen 80er Jahren in der Kivostr. 6-16 in Kaufering (Landkreis Landsberg) erfolgt im Bestand. 2023 wird die Baumaßnahme fertiggestellt.

Die Gebäude erhalten eine isolierte Fassade, zudem werden die technischen Anlagen wie Heizkörper, die hydraulisch abgeglichen werden, die Versorgungsleitungen für Wasser und Abwas-

ser sowie die Bäder und WCs erneuert. Die Baukosten belaufen sich auf rund 3,5 Mio. €.

Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen der sechs Gebäude sind ca. 57 m<sup>2</sup> bis ca. 100 m<sup>2</sup> groß und mit einer Terrasse oder einem Balkon ausgestattet. Auf dem Gelände gibt es auch einen Spielplatz und in unmittelbarer Nähe Geschäfte für den alltäglichen Bedarf.



### Benediktbeuren:

## Am Klosterweiher entstehen Apartments für Studenten

Die Kolpingstiftung Augsburg betreibt in Benediktbeuren (Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen) ein Studentenwohnheim. Aufgrund des Mangels an Wohnheimplätzen will sie nun weitere 47 Apartments in drei Häusern errichten.

Zwei Apartments werden rollstuhlgerecht geplant. Die restlichen 45 Apartments sind jeweils rd. 15 m<sup>2</sup> groß

und verfügen über ein eigenes Bad. Je Geschoss steht eine Gemeinschaftsküche zur Verfügung. Ein Gemeinschaftsraum soll das studentische Leben anregen und Platz für kleinere Veranstaltungen bieten. In den Außenanlagen sind Fahrrad- und Müllabstellplätze geplant. Die Baukosten werden mit rund 7,8 Mio. € veranschlagt.





#### St. Ottilien:

### Der Ersatzneubau fürs Gymnasium wird immer konkreter

Im Herzen des Klosterdorfes der Erzabtei Sankt Ottilien (Landkreis Landsberg) wird der Schulstandort durch einen Ersatzneubau langfristig gesichert. In Absprache mit dem Orden der Missionsbenediktiner wird das neue Rhabanus-Maurus-Gymnasium (RMG) in das Gesamtensemble integriert.

Das dreizügige Gymnasium mit Doppel-Sporthalle wird aus zwei getrennten Gebäuden bestehen und in zwei Bauabschnitten realisiert: zunächst dem Schul- und dann dem Veranstaltungsgebäude. Im Frühjahr, nach Abschluss der Entwurfsplanung, werden die Bauanträge gestellt. 2024 folgt der Abriss der Bestandsgebäude des ersten Bauabschnitts. Vorher werden Interimsbaukörper für die Schulräume und die Sporthalle errichtet.

Nach einer Bauzeit von zweieinhalb Jahren für das Schulgebäude folgt der restliche Abbruch und der Neubau der Sport- und Veranstaltungshalle. Nach weiteren zwei Jahren Bauzeit wird das RMG fertig sein.

#### Weißenhorn:

### An die Kindertagesstätte St. Maria wird angebaut

Seit Ende 2022 wird bei der Kita St. Maria in Weißenhorn (Landkreis Neu-Ulm) angebaut. Dazu war der gesamte Kindergarten übergangsweise ins ehemalige Pfarrgemeindehaus St. Christophorus umgezogen.

Ein Großteil des alten Kindergartens wurde abgerissen. Für rund 3,1 Mio. € plant und betreut das Team um „die architekturwerkstatt“ aus Weißenhorn den Anbau mit drei Kindergarten-gruppen, Mehrzweckraum, Speiseraum und Nebenräumen. Bis Ende 2023 wird der Anbau bezugsfertig sein. Das Heizungssystem wird an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen und auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage zusammen mit der Energievision-Genossenschaft errichtet.





**Augsburg:**

## CO<sub>2</sub>-Neutralität ist das Ziel der energetischen Sanierung

Das Wohngebäude in der Karlsbader Straße 45-51 im Augsburger Stadtteil Hammer Schmiede wird in zwei Bauabschnitten saniert und instandgesetzt. Der erste Bauabschnitt wurde 2022 abgeschlossen. Mit dem zweiten Bauabschnitt wurde im März 2023 begonnen. Voraussichtlich im September 2023 soll die Modernisierung in Höhe von ca. 3,7 Mio. € abgeschlossen sein.

Ein Wärmedämmverbundsystem und der Austausch der alten Holzfenster gegen stark gedämmte Kunststofffenster wird den Energieverbrauch sehr stark reduzieren. Um eine CO<sub>2</sub>-Neutralität des Objekts zu erreichen, ist zudem der Einbau einer Photovoltaik-Anlage geplant. Die 38 Wohneinheiten und der Garagenhof aus dem Jahr 1981 wurden nicht nur saniert, sondern auch optisch aufgewertet.

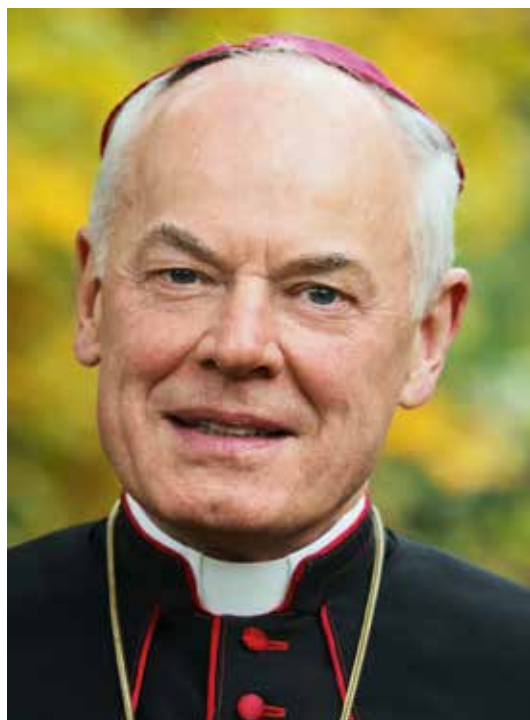


## Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2022 hielt der Aufsichtsrat insgesamt vier Sitzungen ab, bei denen die anstehenden Geschäfte der Gesellschaft erörtert und die entsprechenden Beschlüsse gefasst wurden. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten nachgekommen und hat den Aufsichtsrat über die aktuelle Lage, die Entwicklung sowie wichtige Vorgänge des Unternehmens und grundsätzliche Fragen informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten ausreichend Gelegenheit, sich mit den Berichten und Beschlussvorlagen auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen.

Vom Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts für das Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat Kenntnis genommen. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftervertrag durchgeführt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31.12.2022 wurde durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Vom Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung dessen Feststellung. Der Vorschlag zur Gewinnverwendung wird ebenfalls zur Annahme empfohlen.



Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung um die Entlastung der Geschäftsführung für die Tätigkeit im Jahr 2022 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 2022 ein besonderer Dank für das beständige Engagement und die geleistete Arbeit.

Augsburg, 31. März 2023

**Dr. Dr. Anton Losinger**  
Weihbischof



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## 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 2022 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 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9 %.

Im Jahr 2022 betrug die Arbeitslosenquote in Deutschland 5,7 %. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 200.000 weniger als im Jahr zuvor.

Die Erwerbstätigkeit stieg im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt Augsburg lag die Unterbeschäftigungsquote im Dezember 2022 bei 7,1 % (Vj. 6,6 %).

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben.



Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 3,5 %. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus. Aus der Corona-Pandemie sowie dem Ukraine-Krieg 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.

### **Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 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 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2022 stieg die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 %.

Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1 %, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9 % zurück.

Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Corona-Krise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt 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 nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Des Weiteren wird verstärkt das Augenmerk auf den sozialen Wohnungsbau gelegt, um der anhaltenden Wohnungsnot entgegenzuwirken.

Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs an sozialem Wohnungsbau ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen an unseren Kernstandorten weiterhin dringend notwendig.

## II. Geschäftsverlauf

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

Seit Beginn der Coronavirus-Krise 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 Coronavirus-Krise 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 31.12.2022 insgesamt 1.315 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten und 632 Garagen/Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine Wohn- und Nutzfläche von 81.782,10 m<sup>2</sup>.

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 58 Einheiten. Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei rd. 4,4 % (Vj. 2,3 %) und damit über dem Vorjahresniveau. Darin enthalten sind 42 Wohneinheiten aus der Entmietung der Wolframstraße 18 aufgrund eines geplanten Neubaus.

Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 7,8 % geringfügig unter dem Vorjahreswert (9,9 %).

Die Mietausfallquote der Jahressollmiete lag bei 2,4 % (Vj. 1,9 %) und damit höher als im vergangenen Jahr.

Die durchschnittliche Unternehmensnettomiete liegt bei 6,58 €/m<sup>2</sup> (Vj. 6,61 €/m<sup>2</sup>). Der leichte Rückgang ist auf die Entmietung der Wolframstraße 18 zurückzuführen.

### Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung wurden in der Hausbewirtschaftung 2022 Modernisierungen (T€ 1.713,3) und Instandhaltungsmaßnahmen (T€ 2.678,8) umgesetzt.

Folgende Objekte wurden umfassend modernisiert und die Kosten aktiviert:

#### • Augsburg, Waibelstraße (T€ 1.713,3)

Energetische Modernisierung der Außenhülle: Erneuerung der Fenster inkl. Lüftungskonzept, Dämmung der Fassade, Flachdacherneuerung inkl. Dämmung, ebenso 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 der Lüfter in den Bädern und Küchen. Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung, der Sprechanlage, der Antennen und Telefonleitungen, einschließlich der Schließanlage, Überarbeitung der Außenanlagen und Sanierung der Tiefgarage.





Die 56 Wohnungen der beiden Gebäude  
in der Waibelstraße in Augsburg-Lechhausen  
wurden umfassend saniert.

## Neubaumaßnahmen

Im Jahr 2021 wurde mit den Abrissarbeiten der Frischstraße begonnen und 2022 fortgeführt. Der Baubeginn des I. BA der Frischstraße mit 28 Wohneinheiten wurde aufgrund der langen Genehmigungsverfahren sowie der Preisentwicklungen auf das Jahr 2023 verschoben. Des Weiteren wurde 2022 der Abriss des III. BA der Wolframstraße vorbereitet und die Entmietung von 42 Wohnungen durchgeführt. Die Neubaumaßnahmen sollen mit EOF-Mitteln finanziert werden. Insgesamt sind zum Bilanzstichtag Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 1.683,8 angefallen.

## Fremdverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute das St. Ulrichswerk 2.495 Wohnungen und 215 Gewerbe mit einer Wohn- und Nutzfläche von 253.947,84 m<sup>2</sup> sowie 2.900 Garagen/Stellplätze.

## Baubetreuung

In der Baubetreuung wurden insgesamt 61 Neubau- und Sanierungsprojekte betreut. Davon wurden 16 Projekte honorarmäßig abgerechnet. 45 Projekte sind noch im Bau. Das Projektvolumen zum Jahresende beträgt rund 248 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 52 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 40 in Vollzeit, 12 in Teilzeit. Es wurden im Geschäftsjahr 7 Mitarbeiter eingestellt und 6 Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen.



Beata Mandela wohnt seit rund 30 Jahren sehr gerne in der Waibelstraße in Augsburg-Lechhausen. Mit dem Ergebnis der Sanierung ist sie hoch zufrieden.



### III. Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Das Jahresergebnis entspricht der Prognose. 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€ 1.303,6 (Vj. T€ 1.438,9) setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.184,4	604,1	580,3
Bautätigkeit/Modernisierung	-13,5	-56,2	42,7
Betreuungstätigkeit	241,7	127,7	114,0
davon Fremdverwaltung	94,2	33,6	60,6
davon Baubetreuung	147,5	94,1	53,4
Betriebsergebnis	1.412,7	675,6	737,1
Sonstiger Bereich	-109,1	327,3	300,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.303,6	1.002,9	-932,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	436,0	-436,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.303,6</b>	<b>1.438,9</b>	<b>-135,3</b>

Im Geschäftsjahr 2022 konnten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 8.869,4 (Vj. T€ 8.785,9) erzielt werden.

Der Anstieg des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist im Wesentlichen auf niedrigere Instandhaltungskosten sowie auf geringere Verwaltungskosten zurückzuführen; dadurch wird der Rückgang der Sollmieten aufgrund der Entmietung nicht sichtbar.

Die Verwaltungserlöse inkl. der Bestandsveränderungen für technische Betreuungsleistungen in der Fremdverwaltung in Höhe von T€ 2.198,5 (Vj. T€ 1.933,5) sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Grund hierfür sind Anpassungen der Treuhandverträge. Demgegenüber stehen höhere Verwaltungskosten. In diesem Bereich wurde ein Ergebnis in Höhe von T€ 94,2 (Vj. T€ 33,6) erwirtschaftet.

Die Erlöse der wirtschaftlichen Baubetreuung liegen unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen bei T€ 1.521,9 (Vj. T€ 1.612,4). Das Geschäftsergebnis der Baubetreuung betrug im Geschäftsjahr T€ 147,5 (Vj. T€ 94,1). Das Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus einem niedrigeren Saldo aus den Erlösen und den Bestandsveränderungen sowie gesunkenen verrechneten Verwaltungskosten zusammen.

Der Sonstige Bereich beinhaltet im Wesentlichen die Umsatzerlöse aus der Geschäftsbesorgung, die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Abbruchkosten.

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



## 2. Vermögenslage

Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Zugang der Modernisierungskosten sowie der Bauvorbereitungskosten zurückzuführen, dem die planmäßigen Abschreibungen und die Sonderabschreibung der Wolframstraße Bauabschnitt III gegenüberstehen.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der unfertigen Leistungen von T€ 958,1 und die Abnahme der sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 116,8 zurückzuführen. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.303,6.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 121,3. Grund hierfür ist ein Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von T€ 2.351,7, dem vorzeitige Darlehensrückzahlungen mit T€ 1.351,7 und Tilgungen mit T€ 790,3 sowie ein Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 117,8 gegenüberstehen.

Langfristige Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von T€ 75.900,0 werden durch Eigenmittel (T€ 51.713,7) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 28.317,3) vollständig abgedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 4.131,0.

Die Vermögenslage des St. Ulrichswerkes ist geordnet.



Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	75.642,2	86,5 %	74.430,7	85,3 %	1.211,5
Umlaufvermögen	11.717,5	13,4 %	12.727,7	14,5 %	-1.010,2
Rechnungsabgrenzung	124,6	0,1 %	139,9	0,2 %	-15,3
Gesamtvermögen	87.484,2	100,0 %	87.298,3	100,0 %	185,9
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	50.842,4	58,1 %	49.538,9	56,7 %	1.303,5
Rückstellung für Bauinstandhaltung	871,3	1,0 %	1.952,1	2,2 %	-1.080,8
Steuerrückstellungen	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	0,0
Sonstige Rückstellungen	346,0	0,4 %	437,2	0,5 %	-91,2
Verbindlichkeiten	35.150,2	40,2 %	35.077,4	40,3 %	72,8
Rechnungsabgrenzung	274,4	0,3 %	292,7	0,3 %	-18,3
Gesamtkapital	87.484,2	100,0 %	87.298,3	100,0 %	185,9

### 3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr folgende Daten aus:

Finanzlage	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.352,4	5.150,4	-1.798,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.807,1	691,7	2.115,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.780,4	-2.329,6	-450,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9,2	-160,1	150,9
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>3.369,9</b>	<b>3.352,4</b>	<b>17,5</b>

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

Der zum 31.12.2022 verbleibende Finanzmittelbestand von T€ 3.369,9 liegt im geplanten Bereich.

Die Zahlungsmittel werden im Geschäftsjahr 2023 überwiegend für die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstraße Bauabschnitt I, der Wolframstraße Bauabschnitt III sowie für Weßling, Schulstraße verwendet.

Die Finanzverhältnisse des St. Ulrichswerk sind geordnet.

## IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr mit 1,9 % (Vj. 1,6 %) leicht gestiegen.

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

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2022 Ist-Wert	2022 Prognose	2021 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	58,1	53,5	56,7
Eigenkapitalrentabilität in %	2,6	3,1	2,0
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup>	34,6	23,3	33,0
Kapitaldienstdeckung in %	18,5	20,2	18,4
Zinsdeckung in %	5,9	6,1	6,1

## 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 2022 – überarbeitet 03/2023) folgende Entwicklung:

Die Unternehmensleitung erwartet ein positives Ergebnis von rund T€ 900 bis T€ 1.100.

Das Unternehmen plant im Geschäftsjahr 2023 mit Umsatzerlösen in Höhe von T€ 13.280. Davon entfallen auf den Bereich der Hausbewirtschaftung rund T€ 9.420, auf die Fremdverwaltung T€ 1.890 und auf die Betreuungstätigkeit T€ 1.850.

Im Jahr 2023 werden die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstr. Bauabschnitt I (T€ 2.500) und Wolframstr. Bauabschnitt III (T€ 3.900) begonnen sowie die Maßnahme in Weßling – Schulstraße (T€ 300) vorbereitet.

Für 2023 beträgt der Etat im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandsetzungsmaßnahmen rund T€ 2.464. Darin enthalten ist die Großinstandsetzungsmaßnahme der Kivostraße in Kaufering mit T€ 1.388, die 2023 fertiggestellt wird.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2023 ist gesichert.

Es ergeben sich für das Unternehmen folgende Prognosewerte für 2023 bei den finanziellen Leistungsindikatoren:

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs macht es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für die Gesellschaft sind die demografische Entwicklung, die Anforderungen an einen nachhaltigen Gebäudebestand und der weiterhin hohe Bedarf an Mietwohnungen Anlass, mit der eingeschlagenen Neubau- und Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die prognostizierten Umsatzerlöse im Bereich der Dienstleistungen lassen sich nach Einschätzung der Gesellschaft nur bei einer stabilen allgemeinen wirtschaftlichen Lage erreichen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die Gesellschaft der Stadt Augsburg in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

	2023 Prognose	2022 Ist-Wert	2021 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	55,3	58,1	56,7
Eigenkapitalrentabilität in %	2,0	2,6	2,0
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup>	32,9	34,6	33,0
Kapitaldienstdeckung in %	22,2	18,5	18,4
Zinsdeckung in %	5,6	5,9	6,1



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

Aus der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg 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. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundenen operativen Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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

Die 2022 drastisch gestiegenen Energiepreise und die damit einhergehende Kostensteigerung der Heizkosten können die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter 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 kann der Ukraine-Krieg erneut zu Versorgungsengpässen sowie wieder steigenden Energiekosten und mithin der Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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 Instandhaltungstau kommen.

Für die Gesellschaft waren für 2022 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 2023 mit einer Erholung der Baupreise aufgrund einer Entspannung des Auftragsbestandes bei den Bauunternehmen. Dennoch kann es noch zu Verzögerungen bei den Neubaumaßnahmen, 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 Förderdarlehen für die Modernisierungsmaßnahmen zurückgegriffen werden und somit die guten Zinskonditionen und Zuschüsse 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 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 2023

**Rudolf Mitterhuber**

Geschäftsführer



## Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	55.744,00	82.228,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.231.832,70	72.188.396,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.480.000,00	1.507.240,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.672,01	141.315,01
Bauvorbereitungskosten	1.683.786,89	486.331,03
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	172,00	172,00
	<b>75.642.207,60</b>	<b>74.430.682,74</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	214.905,70	214.905,70
Unfertige Leistungen	6.015.196,06	6.973.272,19
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	29.748,36	31.983,81
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	133.426,27	61.934,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	394.794,75	274.417,78
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	67.969,32	65.171,96
Sonstige Vermögensgegenstände	1.237.532,37	1.354.300,18
Ausgleichsanspruch aus Treuhandverbindlichkeiten	253.954,82	399.319,64
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.369.922,74	3.352.389,14
	<b>11.717.450,39</b>	<b>12.727.694,40</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Geldbeschaffungskosten	42.852,47	44.221,31
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	81.737,00	95.574,25
	<b>124.589,47</b>	<b>139.795,56</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>87.484.247,46</b>	<b>87.298.172,70</b>

Passiva		31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
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	45.753.788,35	46.521.288,35	45.082.370,32
Jahresüberschuss		1.303.575,55	1.438.918,03
		50.842.447,66	49.538.872,11
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellung für Bauinstandhaltung		871.253,66	1.952.082,13
Sonstige Rückstellungen		345.976,71	437.151,67
		1.217.230,37	2.389.233,80
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		27.429.508,54	27.308.166,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		725.043,69	771.675,01
Erhaltene Anzahlungen		5.923.909,55	5.920.053,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		674.217,41	492.419,14
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		26.311,49	124.605,71
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 98.647,08; Vj. € 39.695,72)		117.252,40	61.103,95
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen		253.954,82	399.319,64
		35.150.197,90	35.077.343,26
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		274.371,53	292.723,53
<b>Bilanzsumme</b>		<b>87.484.247,46</b>	<b>87.298.172,70</b>

Für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	2022 €	2021 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
Aus der Hausbewirtschaftung	8.869.353,99	8.785.942,01
Aus Betreuungstätigkeit	4.835.531,97	4.224.737,05
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.739,52	202.210,93
	13.905.625,48	13.212.889,99
Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	-958.076,13	-621.601,36
Andere aktivierte Eigenleistungen	205.225,18	122.929,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.274.458,30	1.168.182,75
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.918.851,69	-5.813.580,93
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-381.262,84	-327.171,70
Rohergebnis	8.127.118,30	7.741.647,75
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-2.724.108,93	-2.767.059,01
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 79.859,45; Vj. € 70.073,97)	-617.391,33	-608.400,11
	-3.341.500,26	-3.375.459,12
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.776.632,01	-1.738.135,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.153.543,34	-1.055.772,27
Erträge aus anderen Finanzanlagen	5,85	1,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	297,61	220,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-370.493,66	-392.274,47
Ergebnis vor Steuern	1.485.252,49	1.180.228,07
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	436.002,05
Ergebnis nach Steuern	1.485.252,49	1.616.230,12
Sonstige Steuern	-181.676,94	-177.312,09
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.303.575,55</b>	<b>1.438.918,03</b>





Louisa Stark macht beim St. Ulrichswerk eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau.



# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

## 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 ist eine 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 jeweils aktuellen Fassung 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.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### I. Bilanzierungsmethoden

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

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

### II. Bewertungsmethoden

#### 1. Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Anwender-Software der eigenen EDV-Anlage. Die aktivierten Anschaffungskosten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben. Der Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 (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 be-

wertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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 beizulegenden 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 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde 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 2022 wurden € 1.080.828,47 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 1,42 % (Dezember 2021; Vorjahr 1,35 %; angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) abgezinst. Es wurde keine Fluktuation angenommen.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Methode der ratierlichen Ansammlung angesetzt.

Als Rechnungsgrundlage wurden die biometrischen Wahrscheinlichkeiten der Heubeck-Richttafeln 2018G, Aktivenbestand, verwendet, wobei ein Rechnungszins von 1,44 % angesetzt wurde.

Die Rückstellung für Altersteilzeit (€ 13.565,00) wurde mit dem Wert des verpfändeten Deckungsvermögens (€ 9.393,18) gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet.

## 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 54).

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen; im Berichtsjahr wurden € 205.225,18 (Vj. € 122.929,00) für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

#### 2. Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst mit € 2.939.554,06 (Vj. € 2.644.717,19) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

#### 3. Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Vermietung mit Laufzeit von mehr als 1 Jahr betragen € 27.009,68 (Vj. € 28.614,44).



**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	44.314.870,32	1.438.918,03	45.753.788,35
<b>Gesamt</b>	<b>46.564.954,08</b>	<b>1.438.918,03</b>	<b>48.003.872,11</b>

**5. Steuerrückstellungen**

Es sind keine Rückstellungen für die Körperschaftssteuer und für die Gewerbesteuer gebildet worden, infolge von Verlustvorträgen.

**6. Sonstige Rückstellungen**

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

Prüfungskosten	43.100,00 €
Bilanzierung	36.300,00 €
Betriebskosten	58.000,00 €
Betriebskostenabrechnung	26.830,00 €
Archivierungskosten	21.600,89 €
Urlaubs- und Gleitzeitansprüche	106.000,00 €
Jubiläum	9.974,00 €
Altersteilzeit	4.171,82 €
USt-Betriebsprüfung	40.000,00 €

**7. Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von bis zu 1 Jahr sowie die Fristigkeit der Verbindlichkeiten**

	in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		956.499,64	810.690,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		37.166,94	46.715,35
Erhaltene Anzahlungen		5.923.909,55	5.920.053,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		674.217,41	492.419,14
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen		26.311,49	124.605,71
Sonstige Verbindlichkeiten		117.252,40	61.103,95
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen		253.954,82	399.319,64
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>7.989.312,25</b>	<b>7.854.907,96</b>

## 8. Fristigkeit der Verbindlichkeiten

in €	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung <sup>*)</sup>
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.429.508,54	956.499,64	3.893.572,44	22.579.436,46	27.386.505,93	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	725.043,69	37.166,94	148.653,90	539.222,85	85.896,83 201.523,09	GPR HYP
Erhaltene Anzahlungen	5.923.909,55	5.923.909,55				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	674.217,41	674.217,41				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.311,49	26.311,49				
Sonstige Verbindlichkeiten	117.252,40	117.252,40				
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	253.954,82	253.954,82				
Gesamtbetrag	35.150.197,90	7.989.312,25	4.042.226,34	23.118.659,31	27.673.925,85	

\* GPR = Grundpfandrecht

\* HYP = Hypothek

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen die Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von € 1.080.828,47 enthalten.

## 2. Abschreibungen auf Gebäude

Die Abschreibungen enthalten eine Sonderabschreibung in Höhe von € 21.587,00 aufgrund der Entmietung der Gebäude für den geplanten Neubau in der Wolframstraße BA III. Der Abriss ist für das erste Quartal 2023 geplant.

## 3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind einmalige Abrisskosten in Höhe von € 186.295,36 enthalten.

## 4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den Zinserträgen resultieren € 297,61 (Vj. € 218,75) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

## 5. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsaufwendungen resultieren € 293,00 (Vj. € 630,12) aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.





Im Augsburger Univiertel entstehen  
78 Studentenapartments.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge 2022	Umbuchungen (+/-) 2022	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
		282.101,84	4.623,50	0,00		
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		103.269.364,94	1.713.349,47	0,00	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		593.342,63	73.821,04	71.843,28		
GWG		0,00	0,00	0,00		
		106.362.653,44	1.791.794,01	71.843,28	0,00	
Bauvorbereitungskosten		486.331,03	1.197.455,86			
		106.566.882,63	2.984.626,37	71.843,28	0,00	
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00				
Andere Finanzanlagen		172,00				
		25.172,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>106.874.156,47</b>	<b>2.989.249,87</b>	<b>71.843,28</b>	<b>0,00</b>	

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen auf Abgänge 2022	Abschreibungen 2022	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert am 01.01.2022	Buchwert am 31.12.2022
	286.725,34	199.873,84	0,00	31.107,50	230.981,34	82.228,00	55.744,00
	104.982.714,41	31.080.968,24	0,00	1.669.913,47	32.750.881,71	72.188.396,70	72.231.832,70
	2.217.844,03	710.604,03	0,00	27.240,00	737.844,03	1.507.240,00	1.480.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	595.320,39	452.027,62	70.750,28	48.371,04	429.648,38	141.315,01	165.672,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	108.082.604,17	32.443.473,73	70.750,28	1.776.632,01	34.149.355,46	73.919.179,71	73.933.248,71
	1.683.786,89	0,00	0,00	0,00	0,00	486.331,03	1.683.786,89
	109.479.665,72	32.243.599,89	70.750,28	1.745.524,51	33.918.374,12	74.323.282,74	75.561.291,60
	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
	<b>109.791.563,06</b>	<b>32.443.473,73</b>	<b>70.750,28</b>	<b>1.776.632,01</b>	<b>34.149.355,46</b>	<b>74.430.682,74</b>	<b>75.642.207,60</b>



## D. Sonstige Angaben

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesellschaft wurden an 30 Grundstücken Erbbaurechte mit Restlaufzeiten von 8 bis 75 Jahren eingeräumt. Bei einem jährlichen Erbbauzins von T€ 233,4 errechnet sich eine Erbbauzinsverpflichtung von insgesamt T€ 13.300,0. Der Verpflichtung stehen entsprechende Mieteinnahmen gegenüber. Für die Modernisierungsmaßnahme Augsburg, Waibelstraße besteht zum Stichtag ein Auftragsbestand in Höhe von T€ 5.967,3; davon wurden bereits T€ 5.614,1 abgerechnet.

### 2. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2022

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital in €	Eigenkapital zum 31.12.2022 in €	Jahresergebnis 2022 in €
Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg	100,0	25.000,0	93.594,58	7.191,72

### 3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verwaltet für kirchennahe Institutionen treuhänderisch Immobilienbestände. Die daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 253,3 und deren Ausgleichsanspruch wurde bilanziell erfasst. Daneben bestehen für die Fremdverwaltungen treuhänderische Bankguthaben in Höhe von T€ 11.591,9. Ebenfalls bestehen treuhänderische Kautionen in Höhe von T€ 5.295,7 auf Kautionsammelkonten.

Im Bereich der Baubetreuung bestehen treuhänderische Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 7.814,6.

### 4. Latente Steuern

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

### 5. Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Jahresdurchschnitt:

Kaufmännische Mitarbeiter	Vollzeit/Teilzeit	36,25	(davon 9 in Teilzeit)
Technische Mitarbeiter	Vollzeit	10,25	(davon 1 in Teilzeit)
Auszubildende	Vollzeit	2,5	
Elternzeit	Teilzeit	2	
Altersteilzeit	Teilzeit	0,25	
Geschäftsführer	Vollzeit	1	

**6. Angabe der Gesamtbezüge**

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 2.670,00.

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 € 437.539,74 (Vj. € 447.160,81), ausgewiesen unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

Des Weiteren bestehen Forderungen aus der Fremdverwaltung von € 116.021,74.

**8. Gewinnverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2022 erzielten Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 1.303.575,55
---------------------------------------	----------------

**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	

Augsburg, den 31. März 2023

**Rudolf Mitterhuber**

Geschäftsführer



Der Hl. Franziskus im Innenhof des Klosters  
der Sternschwestern in Augsburg.







**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](mailto:info@st-ulrichswerk.de)

Internet: [www.st-ulrichswerk.de](http://www.st-ulrichswerk.de)