

**soulrichswerk**  
ENTWICKELN | BAUEN | VERWALTEN

## Geschäftsbericht 2023





**Grußwort .....** 4**Blickpunkt .....** 6

Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber im Interview	6
Digitalisierungsoffensive	8
TKG-Novelle	9
Heizkostenabrechnung	10
Umweltzertifizierung Grüner Gockel	11
Fortbildung und Firmenjubiläen	12
Unternehmensdaten	13

**Nachhaltigkeit.....** 14

Zielwerte deutlich unterboten

**Entwickeln, Bauen, Verwalten .....** 16

So plant Moorenweis den Kita-Bau

**Bautätigkeit .....** 20

Bauprojekte im Überblick

**Bericht des Aufsichtsrats .....** 29**Lagebericht .....** 30**Handelsbilanz .....** 42**Gewinn- und Verlustrechnung .....** 44**Anhang .....** 46



„... weil der  
freie Markt allein  
die Probleme  
nicht löst“

**Sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

dort, wo die sozialen Probleme überhandnehmen, ist die Kirche traditionell besonders gefordert. Dazu gehört auch der Wohnungsbau. In seiner Enzyklika *Laudatio si'* schrieb Papst Franziskus 2015, dass Wohnraum viel mit der Würde der Person zu tun habe und nicht einfach eine Ware sei.

In der kirchlichen Sozialverkündigung sind das Privateigentum und dessen Sozialfunktion zwei Seiten der gleichen Medaille. So fördert die Kirche Wohneigentum für möglichst breite Bevölkerungskreise. Gleichzeitig sieht sie Immobilienbesitzer gegenüber der Gesellschaft in der Pflicht. Diese soziale Verantwortung steht auch im Grundgesetz, Art. 14 Absatz 2: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

An diese gesellschaftliche Dimension des Immobilienmarktes kann man in Zeiten des Wohnungsmangels und steigender Mietpreise nicht oft genug erinnern. Mit umso mehr Stolz blickt der Bischofliche Stuhl der Diözese Augsburg als alleiniger Gesellschafter auf das St. Ulrichswerk. Allen Krisen zum Trotz meistert es als professioneller Dienstleister für die Diözese im Bereich Wohnungsbau und Immobilienverwaltung den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und Wohlfahrt.

So schafft das St. Ulrichswerk auch weiterhin dringend benötigten Wohnraum. Aktuelle Beispiele reichen von der Frischstraße in Augsburg bis nach Weßling in den Münchner Speckgürtel. In Augsburg ist das St. Ulrichswerk zudem das einzige Wohnungsbaununternehmen, das derzeit neue Baumaßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus beginnt.

Julius Döpfner sagte während seiner Amtszeit als Bischof von Würzburg (1948 bis 1957): „Wohnungsbau ist Dombau, Wohnungssorge ist Seelsorge und damit Herzenssorge eures Bischofs.“ Für diese Art der Seelsorge haben wir im Bistum Augsburg mit dem 1952 gegründeten St. Ulrichswerk einen professionellen Partner. Er schafft Wohnraum und vermietet zu einem großen Teil an diejenigen, die sich auf dem freien Markt schwertun. Und selbst bei den Woh-

nungen, die aus der Sozialbindung fallen, werden weiterhin Mieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Sätze aufgerufen. Das ist praktizierte Nächstenliebe.

Auch wenn das St. Ulrichswerk die jüngsten Krisen wie Corona, Lieferengpässe, steigende Materialpreise und Russlands Angriffskrieg nicht ausblenden kann, so versucht es, ihnen bestmöglich zu trotzen. In enger Abstimmung mit den Bauherren und den Planungsteams sorgt das St. Ulrichswerk dafür, dass die Baukosten trotz aller Widrigkeiten im Rahmen bleiben und sich immer noch eine geringe Rendite erwirtschaften lässt.

Der freie Markt allein löst die gesellschaftlichen Probleme nicht. Sozialer Wohnungsbau lautet das Gebot der Stunde – und zwar mit dem größtmöglichen Einsatz. Das St. Ulrichswerk ist ein Musterbeispiel hierfür. Dafür gebührt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mein aufrichtiger Dank.

Ihr

**Dr. Dominikus Kleindienst**

Finanzdirektor



# „Damit wir auch weiterhin erfolgreich sind“

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben den Bauboom gestoppt. Doch die Auftragsbücher des St. Ulrichswerks sind noch gefüllt. Geschäftsführer Rudolf Mitterhuber sieht das Immobilienunternehmen der Diözese für die Zukunft gut gerüstet.

## Wie lief 2023?

**Mitterhuber:** Es war ein äußerst anstrengendes Jahr, weil sich viele Parameter geändert haben. Unsere Auftragsbücher sind für die nächsten Jahre noch ziemlich voll. Da sind Kitas, Schulen, Studentenheime und klassischer Wohnungsbau darunter. Man muss aber auch sagen: Wir haben zuletzt vorwiegend Projekte vorbereitet und nicht mehr so viel gebaut wie in früheren Jahren.

## Woran liegt das?

**Mitterhuber:** Unterschiedliche Förderprogramme wurden geändert bzw. eingestellt, weil keine ausreichenden Mittel mehr vorhanden waren. Dazu kamen dann auch noch die sehr hohen Baukosten und der rapide Zinsanstieg. Immer mehr Auftraggeber haben Probleme, ihren Eigenanteil einzubringen. Das trifft beispielsweise bei Kommunen für den Bau einer Kita zu. Aufgaben wie die Wärmeplanung oder die Klimaneutralität treffen Kommunen finanziell sehr stark. Es sind einfach weniger Mittel da. Das erschwert unsere Arbeit und treibt letztendlich durch die Zeitverzögerung wiederum die Kosten noch weiter in die Höhe.

## Was waren die Folgen?

**Mitterhuber:** Trotzdem haben wir immer noch weit mehr als viele andere gebaut. Das tun wir aus sozialer Verantwortung. Es waren fast ausschließlich geförderte Wohnungen darunter wie in der Frischstraße in Augsburg, die so dringend benötigt werden, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Da leisten wir unverändert unseren Beitrag, auch wenn sich die Rahmenbedingungen verschlechtert haben und dies zu Lasten der Rentabilität geht.

## Wie geht es weiter?

**Mitterhuber:** Wir bekommen von den Handwerksbetrieben wieder mehr Angebote, die Preise sind nicht mehr ganz so extrem und scheinen sich zu stabilisieren, wenn auch auf hohem Niveau. Aber allen muss klar sein: Bei Herstellungskosten von 5.000 € pro Quadratmeter läuft es zwangsläufig auf eine Kaltmiete von rund 15,- € hinaus. Und dabei haben wir meist sogar den Vorteil, dass wir keine Grundstücke kaufen müssen. Ansonsten liegen wir schnell bei 18,- € Kaltmiete. Auch nach dem Abzug staatlicher Zuschüsse wie Wohngeld ergäbe dies noch eine stolze Miete.

## Wie können Sie gegensteuern?

**Mitterhuber:** Ein Viertel der Baukosten entfällt auf die Planung. Deshalb wollen wir noch mehr auf standardisierte Lösungen setzen: von den Plänen bis zur Ausschreibung über unsere neue Plattform BTS-PIT. Letztendlich läuft es auf kleinere Wohnungen mit einfacherer Ausstattung hinaus. Wie sonst wollen wir die Kosten senken? Wir müssen ein Bewusstsein für die neue Einfachheit schaffen. Das ist noch nicht überall angekommen.

## Hat das Auswirkungen auf Ihren Immobilienbestand?

**Mitterhuber:** Wir wollen uns verstärkt von einzelnen, weit verstreut liegenden Objekten trennen, um dann mit den freigewordenen Mitteln größere Einheiten zu realisieren. Diese Immobilien können wir aufgrund der Größe nicht nur ökonomischer planen und bauen, sondern hinterher auch leichter bewirtschaften. Für uns macht es wenig Sinn, im bayerischen Oberland ein Zweifamilienhaus aufwändig und energetisch zu sanieren. Da ist ein nachhaltiger Neubau die bessere Lösung.



**Man liest immer wieder, dass derzeit viele Wohnungen aus der Sozialbindung fallen und anschließend zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Auch beim St. Ulrichswerk?**

**Mitterhuber:** Wir haben grundsätzlich wenige Wohnungen, die aus der Sozialbindung fallen. Und selbst wenn, ändern wir am Preisniveau nichts.

**Wie sieht es mit der 2018 gestarteten Wohnbauoffensive aus? Ursprünglich sollten bis 2023 immerhin ca. 170 neue Wohnungen entstehen. Haben Corona, Inflation, Fachkräftemangel und Lieferengpässe diese Pläne durchkreuzt?**

**Mitterhuber:** Nein, das läuft weiter. Wir liegen erfreulicherweise gut im Soll mit Projekten wie an der Frisch- und Wolframstraße in Augsburg oder der Schulstraße in Weßling bei München. Die Gesamtwohnungszahl ist nach wie vor realistisch.

**Was ist intern geplant?**

**Mitterhuber:** Mit unserer Digitaloffensive sind wir auf einem guten Weg. Wir müssen Prozesse weiter verschlanken, digitaler und flexibler werden. Wir wollen noch mehr agieren statt reagieren. BTS-PIT ist ein weiterer Schritt in diese Richtung. Aber es geht noch viel weiter: In naher Zukunft werden Anfragen von Mietern zur ihrer Betriebskostenabrechnung bei uns KI-gestützt beantwortet werden. Die Mitarbeiter tragen das alles mit. Sie sind verstärkt in Unternehmensentscheidungen eingebunden. Sie wissen, welcher Umsatz erforderlich ist, damit das St. Ulrichswerk weiterhin erfolgreich sein kann.

# Neue Plattform für die Digitalisierungsoffensive

BTS-PIT heißt eine neue Software, die das St. Ulrichswerk verwendet. Damit sind weitreichende Veränderungen verbunden. Die Plattform digitalisiert und standardisiert viele Arbeitsabläufe.

Über das internetbasierte Portal wird der gesamte Austausch zwischen Wohnungsunternehmen, Dienstleistern und Handwerkern laufen. Das reicht von der Ausschreibung bis zur Dokumentation der Verkehrssicherung, von der Abrechnung bis zur Schadensbearbeitung. „BTS-PIT ist einer der großen Bausteine unserer Digitalisierungsoffensive, weil die Plattform die komplette technische Abwicklung abdeckt“, sagt Matthias Bronner, Bereichsleiter Interne Dienste.

Entsprechend langfristig wurde das Tool eingeführt. Ein Projektteam, in dem alle Abteilungen vertreten waren, begleitete den Prozess federführend. Zunächst wurde die Standardversion von BTS-PIT von zwei Programmierern der Softwarefirma aus Düsseldorf auf die Bedürfnisse des St. Ulrichswerks angepasst. Intern war zu klären: Wer wird damit arbeiten? Wer darf auf welche Daten zugreifen? Wer sind die Key User?

Anfang November 2023 erhielten die Mitarbeiter eine mehrtägige Schulung. Anschließend fand ein Handwerker-Workshop statt, an dem 120 Personen teilnahmen. Die Handwerker und alle Geschäftspartner sollen ebenfalls auf BTS-PIT umstellen – sei es für Rechnungen, Korrespondenz, Schadensmeldungen oder Angebote. So ist ein Austausch von Dokumenten und Daten in Echtzeit gegeben, was Zeit und Geld spart.

## BTS-PIT

Die Firma BTS Software GmbH & Co. KG aus Düsseldorf hat BTS-PIT entwickelt. Über 100 Immobilienunternehmen wickeln ihre technischen Prozesse mit der internetbasierten Portallösung BTS-PIT ab. Für die Cloudlösung fallen monatliche Kosten an. Hinzu kommen einmalig die Ausgaben fürs Customizing: die Programmierung kundenspezifischer Anforderungen und Wünsche. Alle Daten bezieht BTS-PIT aus dem ERP-System (Enterprise Resource Planning), der zentralen Software des St. Ulrichwerks.

Das erste Modul, das das St. Ulrichswerk implementiert hat, deckt das komplette Instandhaltungs- und Vertragsmanagement sowie den digitalen Rechnungsworflow ab. Dazu zählen beispielsweise Wartungs- und Hausmeisterverträge. Auch die Angebote im Bereich Hausverwaltung laufen nun standardisiert über die Software.

Schrittweise aktiviert das St. Ulrichswerk weitere Module und vergrößert somit den Funktionsumfang der Spezialsoftware weiter. 2025 soll die Implementierung abgeschlossen sein. Aufgrund der weitreichenden Veränderungen der Arbeitsprozesse ist Matthias Bronner sehr froh, „dass die Mitarbeiter die Einführung voll mittragen“.



## TKG-Novelle hat große Auswirkungen

Die Novelle des Telekommunikationsmodernisierungsgesetzes (TKG) sieht weitreichende Änderungen vor: Die Kosten des Kabelfernsehanschlusses und die Kosten einer Fernseh-Gemeinschaftsanntenne dürfen nicht mehr über die Mietnebenkosten abgerechnet werden.

Das bedeutet: Ab dem 1. Juli 2024 kann das St. Ulrichswerk den Mietern in Mehrfamilienhäusern mit einem gemeinsamen Kabelanschluss nicht mehr den bisherigen Fernsehempfang bereitstellen. So sieht es der Gesetzgeber vor. Darüber werden die Mietparteien aller 3.300 Wohnungen im Bestand des St. Ulrichswerks frühzeitig informiert.

So bleibt ihnen genügend Zeit, selbst einen Vertrag mit dem Fernsehanbieter ihrer Wahl abzuschließen. Die TV-Programme können sowohl über das klassische Fernsehkabel als auch über das Internet bezogen werden. Das Anbringen von Außenantennen einschließlich Satellitenschüsseln ist in den Objekten des St. Ulrichswerks weiterhin untersagt.



Bild: emmi - stock.adobe.com

## Heizkostenverordnung: Novelle wird zügig umgesetzt

Bereits bei rund der Hälfte aller Wohnungen im Bestand des St. Ulrichswerks verfügen die Heizkörper und Heizanlagen über fernablesbare Messtechnik. Damit ist das Wohnungsunternehmen der Diözese Augsburg auf dem besten Weg, die Vorgaben der novellierten Heizkostenverordnung (HKVO), die am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten ist, vorzeitig zu erfüllen.

Die Novellierung schreibt bis 2026 (in Ausnahmefällen bis 2031) fernautesbare Warmwassermesser und Heizkostenverteiler vor. Firmen, die früher an jeder Wohnung ein Röhrchen am Heizkörper austauschten, um dort den Verbrauch abzulesen, müssen künftig nicht mehr die Wohnung betreten. Vom Hausflur aus lässt sich der Verbrauch der Heizkörper digital erfassen.

Mit seinen Dienstleistern hat das St. Ulrichswerk eine weitere Neuerung der HKVO umgesetzt. So erhalten die Mieter mit den Verbrauchsabrechnungen regelmäßig Informationen über die gemessenen Verbräuche in der Wohnung. Der Vorteil hierbei: „Damit können sich Mieter verbrauchsorientiert verhalten“, sagt Monika Gasteiger, Teamleiterin Interne Dienste beim St. Ulrichswerk.

Vermieter müssen den Mietern seit dem 1. Januar 2022 während der Heizperiode monatlich Verbrauchsinformationen zukommen lassen, wenn die fernablesbare Ausstattung vorhanden ist. Ebenso

werden die Vorgaben des Energieeinsparungsgesetzes umgesetzt. Entsprechend des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes des Gebäudes werden hierbei die angefallenen CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt. Die Heizkostenabrechnung muss noch mehr Informationen enthalten wie:

- tatsächlicher Energiepreis
- Gesamtenergiiekosten
- CO<sub>2</sub>-Emissionsdaten
- eingesetzter Energiemix
- klimabereinigter Vergleich zum Vorjahr
- klimabereinigter Vergleich mit derselben Nutzerkategorie

## Den Grünen Gockel im Visier



Das St. Ulrichswerk strebt das Umweltmanagementsystem Grüner Gockel an. Das Zertifikat orientiert sich an den Anforderungen der Europäischen Umwelt-Audit-Verordnung (Eco Management and Audit Scheme EMAS) und wurde speziell für Kirchengemeinden und kirchliche Einrichtungen eingeführt.

Der Grüne Gockel, den es seit rund 25 Jahren gibt, fördert einen nachhaltigen Lebensstil im Sinne der Schöpfung. Die Diözese und die Umweltbeauftragten des Bistums Augsburg hatten zu einem Zertifizierungskurs eingeladen. Für das St. Ulrichswerk nimmt Thomas Kopold, Bereichsleiter Hausverwaltung, daran teil. Der Kurs läuft bis Juni 2024, anschließend werden die Vorgaben des Grünen Gockels betriebsintern umgesetzt.

Im Oktober 2023 wurde im Rahmen einer Betriebsversammlung das Umweltmanagementsystem vorgestellt, um ein vertieftes Bewusstsein für die Notwendigkeit nachhaltigen Handelns zu schaffen.

*„Und Gott der Herr nahm den Menschen und setzte ihn in den Garten Eden, dass er ihn bebaute und bewahrte.“*

*(1. Moses 2,15)*

Besonders eindrucksvoll: So ermittelten die Mitarbeitenden ihren persönlichen CO<sub>2</sub>-Abdruck.

„Es geht dabei nicht nur um den Energieverbrauch, sondern auch um so scheinbar simple Fragen, welches und wie viel Papier wir verwenden und woher unser Kaffee im Automaten stammt“, berichtet Thomas Kopold von den vielschichtigen Überlegungen im Zuge des Zertifizierungsprozesses.

Zehn Punkte sind insgesamt abzuarbeiten, ehe nach einer externen Prüfung der Grüne Gockel verliehen wird. Das könnte Ende 2025 der Fall sein. „In einem zweiten Schritt wird das Zertifikat sicher auch Auswirkungen auf unsere künftigen Bauvorhaben haben“, vermutet Bereichsleiter Thomas Kopold.



## Erfolgreich weitergebildet und aufgestiegen

**Celina Steber** (links) und **Selina Reith** haben die Weiterbildung zur Immobilien-Fachwirtin erfolgreich abgeschlossen. Beide sind seit ihrer Ausbildung beim St. Ulrichswerk tätig. Selina Reith ist zudem zur Teamleitung Hausverwaltung aufgestiegen. Ein doppelter Grund zum Feiern.



## Seit 25 Jahren beim St. Ulrichswerk

**Michael Kaiser** feierte das 25-jährige Firmenjubiläum. Angefangen hatte er am 1. Oktober 1998 im Bereich Buchhaltung. Mittlerweile betreut er zusammen mit einem Kollegen die komplette EDV.

Besonders bemerkenswert: Das gesamte Fachwissen hat er sich als Autodidakt selbst beigebracht und ist in dieser schnelllebigen Branche ständig auf dem neuesten Stand geblieben. Herzlichen Glückwunsch, Michael Kaiser.

## In den Ruhestand verabschiedet

**Uwe Werner** (Mitte) hat sich in den Ruhestand verabschiedet. Er war seit dem 1. Mai 2010 als Hausverwalter tätig. Jetzt hat er mehr Zeit für sein großes Hobby: das Motorradfahren. Mit dem Geldgeschenk, überreicht von Monika Grimm, Teamleitung Hausverwaltung, und dem Hotel-Gutschein, überreicht von Thomas Kopold, Bereichsleiter Hausverwaltung, sind die nächsten Ausfahrten schon finanziert.



# 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  
bis 31.12.2023

**Diakon Markus Müller**  
Diözesan Caritasdirektor, Augsburg  
ab 01.01.2024

**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  
Münchener Hypothekenbank, München  
Sparda-Bank Nürnberg eG, Nürnberg

# Nachhaltigkeit: Zielwerte deutlich unterboten

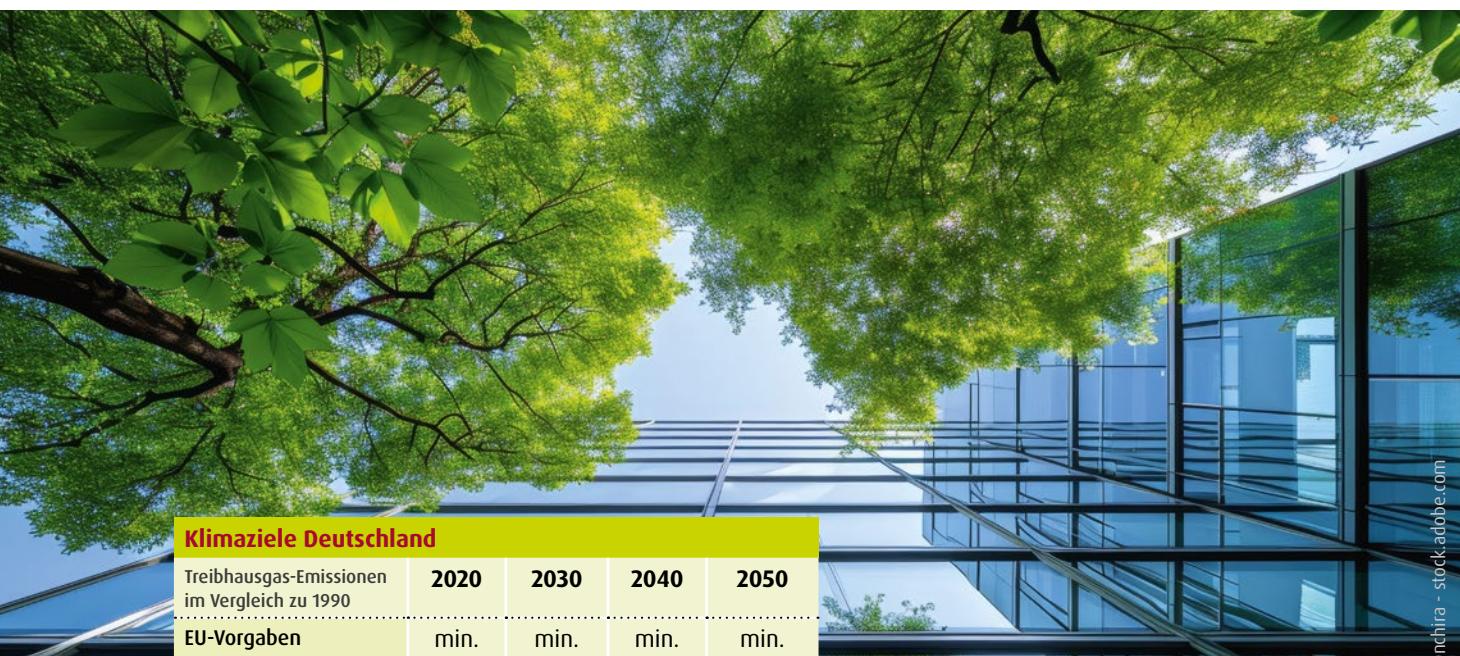
Das St. Ulrichswerk intensiviert seine Bemühungen um Klimaneutralität. Der Erdgasanteil sinkt weiter. Auch die Mieter heizen sparsamer und leisten damit einen wichtigen Beitrag in puncto Nachhaltigkeit.

Der Nachhaltigkeitsbericht, den das St. Ulrichswerk das zweite Jahr in Folge vorlegt, zeigt erfreuliche Entwicklungen. Der starke Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen 2022 von 26,48 auf 18,73 kg/m<sup>2</sup> setzt sich auch 2023 fort: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro kg/m<sup>2</sup> nahmen auf 18,05 kg/m<sup>2</sup> ab. Damit wurde der Zielwert von 23

für die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro kg/m<sup>2</sup> für das Jahr 2023 deutlich unterboten. Die Mieter haben also nicht nur aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise 2022 sparsamer geheizt, sondern 2023 ihren Verbrauch noch weiter gedrosselt.

Somit zeichnet sich ab, dass das St. Ulrichswerk seine langfristigen Zielwerte wesentlich früher als geplant erreichen dürfte. Für das Jahr 2030 soll das CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Quadratmeter, das jetzt bei 18,05 kg/m<sup>2</sup> liegt, auf 17 sinken (bis 2050 auf 12).

Ein Grund für die erfreuliche Entwicklung: Bereits in den vergangenen Jahren hat das St. Ulrichswerk sukzessive Wohnanlagen energetisch saniert. Auch 2023 wurden zwei weitere Liegenschaften von Erd-



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 %	klima- positiv
<b>Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien am Bruttoendenergieverbrauch</b>	18 %	30 %	45 %	60 %

Quelle: Umweltbundesamt/BMWK

Bild: Onchira - stock.adobe.com

gas auf Fernwärme umgestellt. Dabei handelt es sich um Mehrfamilienhäuser in Weißenhorn (Buchenweg) und Augsburg (Grenzstraße). Das schlägt sich auch im Anteil der jeweiligen Energieträger nieder: Der Erdgasanteil sank im Vergleich zu 2022 von 71 % auf nunmehr 65 %, während Nah- und Fernwärme von 13 auf 19 % stieg.

Kurzum: Die CO<sub>2</sub>-Bilanz des St. Ulrichswerks wird immer besser. Dieser Trend wird sich fortsetzen, da auch 2023 mehrere Areale von Erdgas auf Fernwärme bzw. Grundwasserwärmepumpe umgestellt werden.

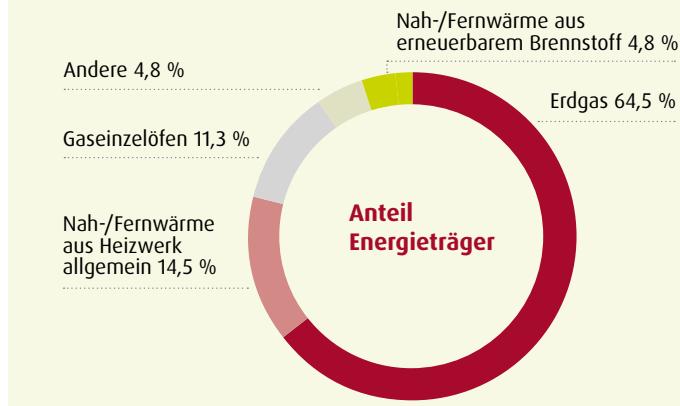
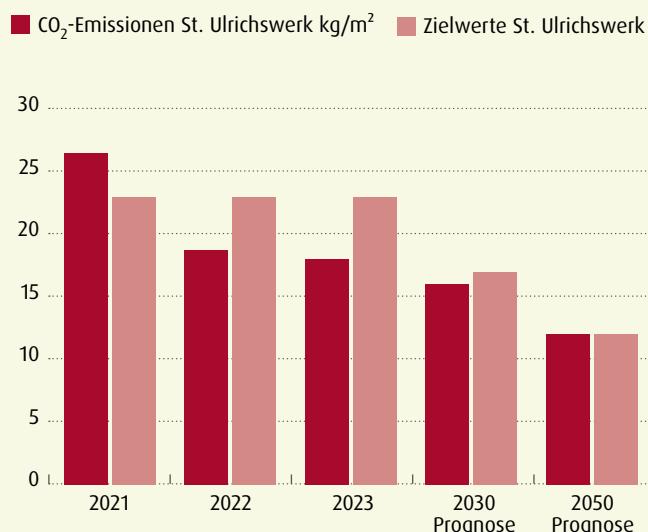
Trotz der erfreulichen Gesamtbilanz wird das St. Ulrichswerk jedes einzelne Objekt noch genauer durchleuchten. Was würde der Austausch der Heizung bringen? Welcher Beitrag zur Klimastrategie des bischöflichen Wohnungsunternehmens wäre zu erwarten? Müssten die Investitionen zu einer Miet erhöhung führen? Diese Fragen können mit einer Software beantwortet werden. Die bis auf einzelne Wohnungen heruntergebrochenen Informationen gehören zum Nachhaltigkeitsbericht, der zukünftig Bestandteil der Wirtschaftsprüfung ist.

Die angestrebte Klimaneutralität stellt für die Wohnungswirtschaft eine Mammutaufgabe mit enormen Investitionen dar. Trotz der hohen Kosten würde das St. Ulrichswerk sogar noch schneller noch mehr Wohnanlagen auf nachhaltige Energieträger umstellen. „Uns sind da oft die Hände gebunden. Wir hängen vom Angebot des jeweiligen Energieversorgers vor Ort ab“, betont Matthias Bronner, Bereichsleiter Interne Dienste beim St. Ulrichswerk. Weiteres Problem: Um verlässlich planen zu können, wäre das St. Ulrichswerk auf die jeweilige kommunale Wärmeplanung angewiesen, die in Bayern aber erst bis Mitte 2026 (Städte ab 100.000 Einwohner) bzw. Mitte 2028 (Städte bis 10.000 Einwohner) vorliegen muss.

## 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>.*

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



# „Die Gemeinde könnte den Kita-Bau personell nicht stemmen“





Landauf, landab müssen Kommunen neue Kindertagesstätten planen, bauen und finanzieren. Weil es das Gesetz vorschreibt. Und weil Familien auf die Betreuungsplätze angewiesen sind. So wie in Moorenweis. Die Gemeinde bei Fürstenfeldbruck setzt beim Bauvorhaben auf kompetente Partner.

Moorenweis (Landkreis Fürstenfeldbruck) bietet seinen 4.500 Einwohnern eine vielfältige Infrastruktur: von der Autowerkstatt bis zum Supermarkt, von der Grundschule bis zum Zahnarzt. Und eine Gaststätte gibt es auch noch. Für Pendler liegen Landsberg, Augsburg und München im Einzugsbereich. Da lässt es sich gut leben, erst recht für Familien. Kein Wunder, dass Moorenweis wächst.

In der Ortsmitte liegt das katholische Haus für Kinder St. Ulrich, umgeben von einem weitläufigen Garten. Für 26 Krippen- und 125 Kindergartenplätze ist die Einrichtung ausgelegt. Bei der steigenden Einwohnerzahl werden die Plätze knapp. „Wir wollen nicht in die missliche Klage kommen, den Eltern, die für ihre Kinder einen Betreuungsplatz benötigen, absagen zu müssen“, sagt der 2. Bürgermeister Rudi Keckeis.

### Energetische Sanierung

Hinzu kommt: Eine energetische Sanierung des Kindergartens aus den 70er Jahren macht keinen Sinn. Beim Erweiterungsbau aus den 90er Jahren sieht es nicht viel besser aus. Nur die Kinderkrippe, ein angrenzendes Haus aus dem Jahre 2008, ist von den Überlegungen ausgenommen.

Schnell war klar: An einem Neubau, einer Investition im Millionenbereich, führt kein Weg vorbei. „Wir als Gemeinde könnten so ein Vorhaben personell nicht stemmen“, sagt Rudi Keckeis, der ehrenamtlich als 2. Bürgermeister tätig ist. Das Bauamt besteht nur aus zwei Personen, die eine Fülle an Aufgaben zu bewältigen haben. Wie soll sich da eine Verwaltungskraft ständig um ein Projekt kümmern können, das sich über Jahre erstreckt? Und für ein



**Besprechen die ersten Pläne (von links):**  
Matthias Kroitzsch (Landschaftsentwicklung Kroitzsch), Sina Weilbach (Architekturbüro Naujok), Marion Mahl (St. Ulrichswerk) und Rudi Keckeis (2. Bürgermeister von Moorenweis).

so komplexes Bauvorhaben nur einen Architekten zu beauftragen, der sich um alles zu kümmern hat, ist auch nicht die Lösung, wie viele Kommunen erfahren mussten. Die scheinbar billige Variante entpuppte sich in der Endabrechnung, wenn es um die Einhaltung der Termine und Budgets ging, oftmals als unerwartet teuer.

Moorenweis wählte den professionellen Weg nach dem Motto: Wenn ich es nicht selbst stemmen kann, dann engagiere ich starke Partner. So ging die Gemeinde mit ihren Überlegungen auf die Kath. Kirchenstiftung St. Sixtus zu. Sie betreibt das Kinderhaus, das auf einem ihrer Grundstücke steht. Ihr waren der bauliche Zustand und die Notwendigkeit einer Vergrößerung ebenfalls bewusst. Als bald kam das St. Ulrichswerk, das Wohnungsbauunternehmen der Diözese Augsburg, ins Boot, das für solche Bauprojekte prädestiniert ist.

„Das ist für alle eine Win-win-Situation“, sagt Michael Ludwig, Verwaltungsleiter der Kath. Kirchenstiftung St. Sixtus. Die Gemeinde ist der Geldgeber, die Kirchenstiftung der Bauherr. Das St. Ulrichswerk hat als Projektsteuerer die Oberaufsicht. Es kümmert sich um die gesamte Planungsphase, um die Ausschreibung der einzelnen Gewerke, um die Vergabe,

um die Einhaltung der Termine und um die Kosten. Ein Rundumpaket, das Gemeinden enorm entlastet. „In jedem Jour fixe wird deutlich, wie wichtig diese Expertise ist“, sagt Rudi Keckeis anerkennend.

Von Anfang an ist zudem das Kita-Zentrum St. Simpert involviert, das für alle katholischen Kindertageseinrichtungen in der Diözese Augsburg Verwaltungsaufgaben übernimmt. Schon in der Planungsphase achten Fachleute wie Brigitte Helfer, Teamleitung Bauabteilung, darauf, dass die Förderrichtlinien eingehalten werden. Außerdem hat sie die Praktikabilität im Blick. Was nützt das schönste Gebäude, wenn es hinterher weder alltagstauglich noch ökonomisch zu bewirtschaften ist?

### Voraussichtliche Kosten

Seit Anfang 2023 laufen die Planungen. Der neue Kindergarten wird für sieben statt bislang fünf Gruppen ausgelegt sein und grundsätzlich mehr Platz bieten. „Wir freuen uns auf den Neubau“, sagte Andrea Merkl, Leiterin Haus für Kinder.

Gut Ding braucht Weile. Der geplante Neubau, der erst noch vom Landratsamt genehmigt werden muss, könnte nach jetzigem Stand im Herbst 2026 bezogen werden. Erst nach dem kompletten Umzug wird der Altbau abgerissen. Somit ist der normale Betrieb des Kinderhauses während der Bauzeit gewährleistet. Die voraussichtlichen Kosten betragen 8,4 Mio. €. „Länger zu warten bringt nichts, das würde den Bau nur unnötig verteuern“, sagt Rudi Keckeis, ein Mann der Tat. Dem weiteren Projektverlauf sieht er entspannt entgegen. Das kann er auch: Die große Investition der Gemeinde weiß er in besten Händen.

*Seit dem August 2023 hat in Deutschland jedes Kind ab dem abgeschlossenen ersten Lebensjahr ein Recht auf Betreuung. In Bayern sind die Kommunen dafür verantwortlich, dass ausreichend Plätze zur Verfügung stehen. Sie sind sowohl für die Planung als auch für die Finanzierung verantwortlich. Das ist im Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz (BayKiBiG) verankert.*

## Eine stolze Liste

Das St. Ulrichswerk baut in immer mehr Kommunen Kindertageseinrichtungen. Allein von 2018 bis 2023 sind es 28 Projekte.

### Abgeschlossene Kindergärten

- Pfaffenhofen, Moosburger Straße 14, Kita St. Michael
- Rohrbach, Kirchenweg 9, Kita Löwenzahn
- Weißensberg, Kapellenweg 1, Kita St. Markus
- Gundelfingen, Auf der Insel 8, Kita St. Martin Umbau
- Gundelfingen, Auf der Insel 8, Kita St. Martin Neubau
- Kempten, Memminger Straße 121, Kita St. Michael
- Nördlingen, Kolpingstraße 1, Kita St. Michael
- Oettingen, Lange-Mauer-Straße 7, Kita St. Franziskus
- Mindelheim, Hl.-Kreuz-Straße 13, Kita St. Stephan
- Nassenbeuren, Schützenstraße 3, Kita St. Vitus
- Langenneufnach, Schulstraße 10, Kita St. Martin
- Lindenberg, Lauenbühlstraße 43, Kita St. Luzia

### Kindergärten kurz vor dem Abschluss

- Oberreitnau, Hepachstraße 15, Kita Zur Hl. Familie
- Burgau, Spitzstraße 5, Kita Hl. Kreuz
- Weißenhorn, Johannes-Brahms-Straße 2, Kita St. Maria

### Kindergärten in Bearbeitung

- Schrobenhausen, St.-Sebastian-Straße 43, Kita Comenius
- Kosterlechfeld, Försterstraße 7, Kita und Krippe Maria Hilf
- Moorenweis, Ulrichstraße 1, Kita St. Ulrich
- Nördlingen, Im Mitterfeld 1, Kita St. Josef
- Neugablonz, Wiesenthaler Straße, Kita Zum Guten Hirten
- Bad Grönenbach, Frühlingstraße 14, Kita Mutter Teresa
- Bobingen, Grenzstraße 6, Kita Hl. Familie
- Immenstadt, Missener Straße 29, Sanierung  
Kita St. Nikolaus
- Lindenberg, Glasbühlstraße 18, Kita St. Afra
- Weißenhorn, Bahnhofstraße 11 a, Interim-Ausweichquartier Haus Christophorus
- Augsburg, Söllereckstraße 10, Ersatzneubau  
Kita Zwölf Apostel
- Zell, Pfarrweg 2, Kita St. Peter u. Paul
- Kaufbeuren, Barbarossastraße 25, Ersatzneubau  
Kita St. Peter u. Paul



**Andrea Merkl, Leiterin Haus für Kinder in Moorenweis, freut sich auf den Neubau.**

# Die wichtigsten Bauprojekte im Überblick



## **Donauwörth:**

### Nachhaltigkeit prägt den Schulkomplex

Der Neubau der Realschule St. Ursula und die Generalsanierung der Realschule Heilig Kreuz in Donauwörth sind rechtzeitig zum Schulbeginn im vergangenen September fertig geworden. So wurden zwei Schulen an einem Standort zusammengelegt. Bauherr war das Schulwerk der Diözese Augsburg. Die Objektplanung lag beim Architekturbüro Koch aus München.

Die zweizügige Realschule St. Ursula ist für 300 bis 350 Schülerinnen und Schüler ausgelegt, die Realschule Hl. Kreuz für bis zu 700. Das Gebäude ist barrierefrei. Mit einem Aufzug gelangt man in alle Zwischenebenen.

Nachhaltigkeit zeichnet den Bau des Schulkomplexes aus. So wurden Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung eingebaut und eine PV-Anlage mit einer Leistung von 30 kW installiert. Da bei der Heilig-Kreuz-Sanierung das alte Tragwerk, die Stützen und die Betonteile, die so genannte graue Energie, weiterverwendet wurden, sank die CO<sub>2</sub>-Bilanz um rund 772 Tonnen. Die Projektkosten für den Neubau von St. Ursula und für die Generalsanierung von Hl. Kreuz belaufen sich auf zusammen 24 Millionen €.





### Augsburg:

#### Pfarrhaus wird zum Wohngebäude

Das alte Pfarrhaus in der Von-Cobres-Str. 8 in Gögglingen aus dem Jahr 1903 gehörte früher zur benachbarten Kirche St. Georg und Michael. Das zukünftige Wohngebäude wird generalsaniert. Sechs geräumige Wohnungen werden geschaffen.

Nachhaltigkeit spielt in den Plänen eine große Rolle. Das Gebäude erhält eine Wärmedämmung, es wird ausgestattet mit einer Luftwärmepumpe und einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. So entsteht ein Effizienzhaus nach KfW-55-Standard.

Die Arbeiten an den Außenanlagen schließen sich daran an. Die vorhandenen Garagen werden zu Carports umfunktioniert. Ein Mülltonnenhaus, Fahrradstellplätze, Parkplätze im Innenhof und ein Spielplatz sind ebenfalls geplant. Die Fertigstellung und der anschließende Bezug des Mietwohngebäudes ist für Juli 2024 geplant. Projektkosten: 2,7 Millionen €.

### Augsburg:

#### An der Frischstraße geht es wieder weiter

Aufgrund der Corona-Pandemie, des Ukraine-Kriegs, der Inflation und der gestiegenen Zinsen war der Ersatzneubau in der Frischstraße beim Siebentischwald in Augsburg zwischenzeitlich unterbrochen worden. Trotz weiterhin schwieriger Marktbedingungen hat das St. Ulrichswerk den 1. Bauabschnitt in Angriff genommen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Im März 2023 wurden rund 60 % aller Bauleistungen vergeben. Im Mai starteten die Spezialtiefbau- und Erdarbeiten. Mittlerweile ist die Tiefgarage mit Kellerräumen des Mehrfamilienhauses für insgesamt 28 Wohneinheiten im Stadtteil Spickel fast fertig. Der Rohbau soll bis Herbst 2024 stehen. Anschließend wird die Gebäudehülle geschlossen.

Im Rahmen des zweiten Vergabepakets wurden die Innenausbauarbeiten ausgeschrieben. Die Fertigstellung und der anschließende Bezug des Mietwohngebäudes sind für Ende 2025 geplant. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 11,6 Millionen €.

Geplant ist ferner ein zweiter Bauabschnitt mit weiteren neun Wohnungen. Dafür steht ein Budget von 3,0 Mio. € zur Verfügung. Erstbezug: voraussichtlich 2028.





### Oberreitnau:

## Nachhaltigkeit prägt das energetische Konzept

Im Frühjahr 2024 beziehen 127 Kinder die Kindertagesstätte Zur Heiligen Familie in Oberreitnau bei Lindau am Bodensee. Das bestehende Gebäude in der Heppachstraße 15 aus dem Jahre 1974 und der erste Anbau von 2013 wurden um einen Gruppenraum, zwei Intensivräume, einen Speisesaal mit Küche sowie Technik und Nebenräume erweitert. Die verschiedenen Teilanbauten gruppieren sich um den Bestand und korrespondieren mit der Hangsituation.

Nachhaltigkeit prägt das energetische Konzept. Dazu zählen eine Wärmepumpe und eine Fußbodenheizung für die Wärmeversorgung im Winter sowie die natürliche Belüftung des Gebäudes während der kühlen Nachtstunden im Sommer, die sogenannte Nachluftspülung. Das vorgesehene Budget von 5,2 Mio. € hat sich geringfügig auf 5,4 Mio. € erhöht.



### Neuburg:

## Dieser Neubau trägt zum Klimaschutz bei

Die Diözese baut Am Schwalbanger im oberbayerischen Weilheim ein Familienzentrum. Das Gebäude wird vielseitig genutzt werden. Im Erdgeschoss wird Platz für Beratungs- und Verwaltungsräume sowie ein Café geschaffen. Im ersten Stock ist eine dreigrupelige Kindertagesstätte vorgesehen. Im zweiten und dritten Obergeschoss wird St. Johannes Wohngruppen für Menschen in besonderen Lebenslagen betreiben.

Mit dem Energiestandard KfW 40 verbindet die Diözese Nachhaltigkeit und Energieeffizienz mit modernem Wohnkomfort. Alle Aufträge für den Aushub, den Rohbau und die Gebäudetechnik wurden bereits vergeben. Die vorbereitenden Arbeiten starteten im März 2024. Im Sommer 2025 soll die Gebäudehülle dicht sein, damit Anfang des Folgejahres die Nutzer einziehen können. Die Diözese stellt für das Projekt 8,7 Mio. € zur Verfügung.



#### Augsburg:

#### Eine gute Nachricht für Studierende

Mit dem Spatenstich im März 2022 begannen die Arbeiten am Studentenwohnheim in der Salomon-Idler-Str. 8. In unmittelbarer Nähe zur Universität Augsburg entstehen 78 Studentenapartments. Dafür stellt die Diözese 11,8 Millionen € zur Verfügung.

Mittlerweile werden die Ausbauarbeiten stark vorangetrieben und die Gebäudehülle fertiggestellt. Der Innenausbau ist in vollem Gange, die Fassade wird vollendet und die Außenanlagenarbeiten beginnen. Bis zum Start des Wintersemesters 2024 soll das Studentenwohnheim bezugsfertig sein.



#### Marktoberdorf:

#### Geplant ist ein nachhaltiges Mehrfamilienhaus

Wohnraum ist nicht nur in Großstädten knapp. In Marktoberdorf (Landkreis Ostallgäu) will deshalb das St. Ulrichswerk auf dem Grundstück der Katholischen Stadtpfarrkirchenstiftung St. Magnus EOF geförderten Wohnraum schaffen. Für das Grundstück in der Memelstraße hat sie das Erbbaurecht übertragen.

Die Bauleitplanung sieht ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten vor. Mit Vorlage des Baurechts soll das Vorhaben ab 2026 in Holz- bzw. Holzhybridbau ausgeführt werden. Das 6-Millionen-Euro-Projekt soll 2028 in die Vermietung gehen.



#### Immenstadt:

#### Kita St. Nikolaus wird saniert

Die 2012 in Holzbauweise errichtete Kita St. Nikolaus in Immenstadt (Landkreis Oberallgäu) muss aufgrund von Feuchtigkeitsschäden saniert werden. Die Mängel befinden sich im Sockelbereich, an den Fensteranschlüssen, den Putzflächen und auf dem Terrassenbelag.

Das Sanierungskonzept sieht u.a. eine Holzverschalung mit Schindeln vor. Das Budget für die Sanierung beläuft sich auf 800.000 € und stammt zum größten Teil aus der Haftpflichtversicherung des damaligen Architekten.

Die Arbeiten begannen, wie geplant, Anfang April 2024. Der Kindergarten in der Missener Straße ist mit reduzierter Gruppenzahl weiter in Betrieb.

## Augsburg: Im Haus St. Ulrich wird Sanierungsbedarf ermittelt

Das Haus Sankt Ulrich im Herzen Augsburgs wird als Tagungshotel und Verwaltungsgebäude der Diözese Augsburg genutzt. Das 1975 von Freiherr Alexander von Branca geplante Gebäude, das auf einer ehemaligen Benediktinerklosteranlage liegt, ist in die Jahre gekommen. Es weist Probleme mit der Haustechnik und dem Brandschutz auf.

Im ersten Schritt wird eine Bestandsaufnahme gemacht und das künftige Bewirtschaftungskonzept erarbeitet. Daraus leitet sich dann der Investitionsbedarf mit Kostenschätzung ab, bevor über die notwendigen Sanierungen entschieden wird.



## Kaufering:

### Neue Bäder, modernes Wohnklima

Bei den Wohngebäuden in der Kivostr. 6-16 in Kaufering bei Landsberg am Lech wurden vor Jahren bereits die Fenster und die Fassaden saniert. Nun sind auch Baumaßnahmen im Innenbereich abgeschlossen.

Das St. Ulrichswerk hat den Mietern mit der energetischen Sanierung, die im zweiten Halbjahr 2023 abgeschlossen wurde, ein angenehmes Wohnklima geschaffen. Sie können sich ferner über komplett neue Bäder, neue Heizkörper sowie eine neue Wasser- und Wärmeversorgung freuen. Die Projektkosten beliefen sich auf insgesamt 3,2 Mio. €.





### **Illertissen:**

## Kolleg der Schulbrüder wird generalsaniert

Im Frühjahr 2023 fiel der Startschuss für das auf sechs Jahre angelegte Schulbauprojekt in Illertissen. Dadurch wird ein traditioneller Schulstandort im Landkreis Neu-Ulm nachhaltig saniert und an die aktuellen Anforderungen einer modernen Bildungsinstitution angepasst.

Damit ist ferner auch sichergestellt, dass der Musik- und der Festsaal weiterhin öffentlich genutzt werden können. Die geschätzten Projektkosten von 45,2 Millionen € erfordern europaweite Ausschreibungsverfahren der Planungs- als auch der Bauleistungen.

Das Planungsteam wird aktuell zusammengestellt, das VgV-Verfahren für die Objektplanung konnte das Architekturbüro F64 aus Kempten für sich entscheiden. Die Planungsphase ist bis Anfang 2025 terminiert. Die in zwei Bauabschnitten geplante Ausführung ist für Frühjahr 2026 bis 2027 (Bauabschnitt I) sowie Sommer 2027 bis Winter 2028 (Bauabschnitt II) vorgesehen. Alle Baumaßnahmen dürften im Winter 2029 abgeschlossen sein.

### **Burgau:**

## Wasserschaden verzögerte die Fertigstellung

Nach dem Spatenstich im Herbst 2021 wurde der größte Teil des integrativen Kindergartens Heilig Kreuz in der Spitzstraße 5 abgerissen. Anschließend wurde der Anbau an die Krippe in Burgau (Landkreis Günzburg) realisiert (siehe auch Geschäftsbericht 2021).

Neben den insgesamt sechs Gruppenräumen entstand eine sogenannte Flexigruppe, die sowohl Krippen- als auch Kindergartenkinder aufnehmen kann. In der großen Küche wird täglich frisch gekocht. Zu Ostern 2024 durften die Kinder den Neubau nutzen. Ein Wasserschaden hatte die Bauzeitplanung beeinträchtigt.

Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Wärmeversorgung allein mit Gas hat sich der Bauherr letztendlich für eine Hocheffizienz-Wärmepumpen-Lösung entschieden, die mit einer Gasterme kombiniert ist. Für die Lüftung sorgen vier Einzelgeräte. Die gesamten Baukosten liegen bei ca. 4,9 Mio. €.





### Moorenweis:

## Kindergarten wird deutlich vergrößert

In der Gemeinde Moorenweis im Landkreis Fürstenfeldbruck wird der Kindergarten St. Ulrich auf insgesamt sieben Gruppen erweitert. Der Gemeinderat und der Bauherr entschieden sich für den Abriss des Gebäudes.

Der Neubau wird aus Holz erstellt. Das trägt der Nachhaltigkeit Rechnung und verkürzt obendrein die Bauzeit. Das Projekt wird bei laufendem Kindergartenbetrieb umgesetzt. Der Neubau entsteht direkt neben dem bisherigen Kindergarten. Sobald der Neubau bezogen wurde, wird der Altbau abgerissen. Die Objektplanung liegt beim Architekturbüro Naujok aus Schwabmünchen.

Noch befindet sich das Bauvorhaben in der Planungsphase, der Baubeginn ist für Frühjahr 2025 vorgesehen. Voraussichtlich zu Beginn des Kinderjahres im Herbst 2026 soll der neue Kindergarten fertig sein. Für das Bauvorhaben steht ein Budget von 8,4 Millionen € zur Verfügung.



### Weßling:

## Bezahlbare Wohnungen im Münchener Speckgürtel

In der Schulstraße in Weßling (Landkreis Starnberg) sind zwei Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohneinheiten vorgesehen. Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan vorlag, beauftragte das St. Ulrichswerk ein Planungsteam. Der Bauantrag wird 2024 eingereicht, um 2025 mit dem Bau beginnen zu können.

In der ländlichen Idylle zwischen München und dem Ammersee wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Für die EOF-geförderte Anlage in unmittelbarer Nähe zum Weßlinger See sind Baukosten in Höhe von 8,7 Millionen € veranschlagt. 2027 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.

**Lindenberg:****Moderne Architektur,  
hohe Energieeffizienz**

Groß, hell, freundlich: Die Kinder haben sich in der erweiterten Krippe St. Luzia in der Lauenbühlstraße 43 in Lindenberg im Allgäu gut eingelebt. Im Auftrag der Katholischen Kirchenstiftung St. Peter und Paul wurden die beiden Krippengruppen mit Speisesaal und Nebenräumen in Holzrahmenbauweise auf den bestehenden Massivbau aufgesetzt. Auf der restlichen Dachfläche entstand eine geschützte begrünte Dachterrasse mit großem Sandkasten.

Durch den Einsatz einer Hocheffizienz-Wärmepumpe und einer neuen Lüftungsanlage mit Wärmetauscher erfüllt das gesamte Gebäude den KfW-40-Standard. Während der rund einjährigen Bauzeit war die Kinderkrippe im Erdgeschoss weiter in Betrieb.

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

Der Bonaventura-Campus in Dillingen macht weiterhin große Fortschritte. Die letzten ausführenden Gewerke werden EU-weit ausgeschrieben und vergeben. Der Rohbau ist abgeschlossen, der Innenausbau zu einem Großteil ausgeführt. Die Klinkerarbeiten an den Fassaden sind abgeschlossen. Auch die Haustechnik ist bereits vollständig eingebaut.

Die Turnhalle kann voraussichtlich im November 2024 in Betrieb genommen werden, das Schulgelände sowie die Freianlagen folgen dann im Frühjahr 2025. Die Projektkosten belaufen sich auf 24 Millionen €.

# Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 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 31.12.2023 wurden durch den Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Vom Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen und keine Einwände erhoben. Der Aufsichtsrat genehmigt den vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 2023 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 2023 ein besonderer Dank für das beständige Engagement und die geleistete Arbeit.

Augsburg, 31. März 2024

**Dr. Dr. Anton Losinger**  
Weihbischof

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

## A. Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

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

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

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

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

#### **Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 333.000 Personen (+0,7 %). Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharret

aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem Ziel von 2,0 % weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. 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**

Im Jahr 2023 durften nach letzten Schätzungen des GdW die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrend im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltsslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei nach ersten Schätzungen des GdW etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue

Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um 14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends ab: Für das Jahr 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo-Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrieararmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

### **Regionale Rahmenbedingungen**

In Augsburg ist der Immobilienmarkt nach wie vor in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Eigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen unverändert hoch. Im Bereich der Mietwohnungen ist die Nachfrage konstant. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen.

## II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung der Waibelstraße und der Instandhaltung ihrer Gebäude, mit der Vorbereitung der Neubaumaßnahme Wolframstraße III. BA in Augsburg sowie mit der Verwaltungs- und Baubetreuung für Dritte beschäftigt. Der erste Bauabschnitt der Neubaumaßnahme Frischstraße in Augsburg wurde im Juni 2023 begonnen.



### Bestandsbewirtschaftung

Im Bestand befinden sich zum 31.12.2023 insgesamt 1.273 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten und 595 Garagen/Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Gesellschaft am Bilanzstichtag eine Wohn- und Nutzfläche von 79.854,71 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 12 Einheiten. Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei rd. 0,9 % (Vj. 1,2 %) und damit leicht unter Vorjahresniveau.

Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr mit 6,5 % geringfügig unter dem Vorjahreswert (7,8 %).

Die Mietausfallquote der Jahressollmiete lag bei 1,0 % (Vj. 2,4 %) und damit niedriger als im vergangenen Jahr.

Die durchschnittliche Unternehmensnettomiete liegt bei 6,79 €/m<sup>2</sup> (Vj. 6,58 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg ist auf planmäßige Mieterhöhungen sowie auf Mieterhöhungen nach Mieterwechsel zurückzuführen.

### Modernisierungen/ Instandhaltungsmaßnahmen

Gemäß der mittelfristigen Unternehmensplanung wurden in der Hausbewirtschaftung 2023 Modernisierungen (T€ 329,5) und Instandhaltungsmaßnahmen (T€ 2.650,0) umgesetzt.

Folgende Objekte wurden umfassend modernisiert und die Kosten aktiviert:

- **Augsburg, Waibelstraße (T€ 329,5)**

Energetische Modernisierung der Außenhülle: Erneuerung der Fenster inkl. Lüftungskonzept, Dämmung der Fassade, Flachdacherneuerung inkl. Dämmung und Dämmung der untersten Geschossdecke, Einbau einer Gas-Brennwertzentralheizung mit Wasseraufbereitung, Sanierung der Bäder mit Lüftung, Erneuerung der Elektroinstallation 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 Turnhalle des Bonaventura-Campus in Dillingen wird im Herbst 2024 fertig sein.

## Neubaumaßnahmen

Am 26.06.2023 erfolgte der Baubeginn der Frischstraße I. BA (28 Wohneinheiten), die mit EOF-Mitteln finanziert wird.

Insgesamt sind zum Bilanzstichtag auf der Position Anlagen im Bau T€ 2.401,2 ausgewiesen.

2023 wurde der Abriss der Wolframstraße III. BA durchgeführt. Die Neubaumaßnahme wird mit EOF-Mitteln finanziert. Es entstehen 52 Wohneinheiten, eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen und 17 Außenstellplätzen. Der Baubeginn wird zum vierten Quartal 2024 angestrebt.

Insgesamt sind zum Bilanzstichtag Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 1.213,7 für die geplanten Neubaumaßnahmen Augsburg, Wolframstraße III. BA; Weßling, Schulstraße; Marktobeldorf, Memelstraße und für die Frischstraße II. BA angefallen.

## Fremdverwaltung

Im Rahmen der Fremdverwaltung betreute das St. Ulrichswerk 2.492 Wohnungen und 243 Gewerbe mit einer Wohn- und Nutzfläche von 252.601,97 m<sup>2</sup> sowie 2.951 Garagen/Stellplätze.

## Baubetreuung

In der Baubetreuung wurden insgesamt 69 Neubau- und Sanierungsprojekte betreut. Davon wurden 12 Projekte honorarmäßig abgerechnet. 57 Projekte sind noch im Bau. Das Projektvolumen zum Jahresende beträgt rund 399 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 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 38 in Vollzeit, 12 in Teilzeit. Es wurden im Geschäftsjahr 3 Mitarbeiter eingestellt und 4 Mitarbeiter haben das Unternehmen verlassen.

### III. Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Das Jahresergebnis liegt über dem prognostizierten Ergebnis. Grund hierfür waren im Wesentlichen höher geplante Personalaufwendungen und höhere Abbruchkosten im sonstigen betrieblichen Aufwand. Die Ertragslage ist zufriedenstellend, die Finanzverhältnisse und Vermögenslage sind geordnet.

Die Geschäftsführung beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

#### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs von T€ 1.506,3 (Vj. T€ 1.303,6) setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragslage	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.304,9	1.184,4	120,5
Bautätigkeit/Modernisierung	-30,7	-13,5	-17,3
Betreuungstätigkeit	213,6	241,7	-28,1
davon Fremdverwaltung	1,6	94,2	-92,6
davon Baubetreuung	212,0	147,5	64,9
Betriebsergebnis	1.487,8	1.412,7	75,1
Sonstiger Bereich	18,5	-109,1	127,6
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.506,3	1.303,6	202,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.506,3</b>	<b>1.303,6</b>	<b>202,8</b>

Im Geschäftsjahr 2023 konnten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 9.394,5 (Vj. T€ 8.869,4) erzielt werden.

Der Anstieg des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist im Wesentlichen auf gestiegene Sollmieten sowie geringere Erlösschmälerungen zurückzuführen. Dadurch wird die geringere Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung im Vergleich zum Vorjahr nicht sichtbar.

Die Verwaltungserlöse inkl. der Bestandsveränderungen für technische Betreuungsleistungen in der Fremdverwaltung T€ 2.087,9 (Vj. T€ 2.198,5) sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Grund hierfür sind reduzierte Umsätze sowie höhere Verwaltungskosten. In diesem Bereich wurde ein Ergebnis in Höhe von T€ 1,6 (Vj. T€ 94,2) erwirtschaftet.

Die Erlöse der Wirtschaftlichen Baubetreuung liegen unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen bei T€ 1.570,7 (Vj. T€ 1.521,9). Das Geschäftsergebnis der Baubetreuung betrug im Geschäftsjahr T€ 212,0 (Vj. T€ 147,5). Das Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus einem höheren Saldo aus den Erlösen und den Bestandsveränderungen zusammen, dem geringere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sowie leicht gestiegene Verwaltungskosten gegenüberstehen.

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.



Modern, licht und geräumig:  
der neue Kindergarten Heilig Kreuz in Burgau.

## 2. Vermögenslage

Die Veränderungen des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf den Zugang der Bau- und Modernisierungskosten sowie der Bauvorbereitungskosten zurückzuführen, dem die planmäßigen Abschreibungen gegenüberstehen.

Der Anstieg des Umlaufvermögens ist maßgeblich auf die Zunahme der unfertigen Leistungen von T€ 1.062,4 und die Zunahme der flüssigen Mittel in Höhe von T€ 5.230,2 zurückzuführen.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.506,3.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um T€ 4.105,3. Grund hierfür ist der Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvalutierungen in Höhe von T€ 6.476,5, davon aus Umschuldung in Höhe von T€ 1.129,7, dem eine Darlehenstilgung mit T€ 975,5 sowie ein Tilgungszuschuss in Höhe von T€ 112,8 gegenüberstehen.

Langfristige Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorleistungen in Höhe von T€ 76.504,3 werden durch Eigenkapital (T€ 52.348,8) und langfristige Objektfinanzierungsmittel (T€ 32.390,5) vollständig abgedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine Kapitalreserve von T€ 8.235,0.

Die Vermögenslage des St. Ulrichswerkes ist geordnet.



Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	76.247,9	81,3 %	75.642,2	86,5 %	605,7
Umlaufvermögen	17.409,7	18,6 %	11.717,5	13,4 %	5.692,2
Rechnungsabgrenzung	121,8	0,1 %	124,6	0,1 %	-2,8
Gesamtvermögen	93.779,4	100,0 %	87.484,2	100,0 %	6.295,2

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	52.348,8	55,8 %	50.842,4	58,1 %	1.506,3
Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,0	0,0 %	871,3	1,0 %	-871,3
Steuerrückstellungen	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	0,0
Sonstige Rückstellungen	333,4	0,4 %	346,0	0,4 %	-11,6
Verbindlichkeiten	40.802,1	43,5 %	35.150,2	40,2 %	5.651,9
Rechnungsabgrenzung	294,1	0,3 %	274,4	0,3 %	19,7
Gesamtkapital	93.779,4	100,0 %	87.484,2	100,0 %	6.295,2



### 3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung weist für das abgelaufene Geschäftsjahr folgende Daten aus:

Finanzlage	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.369,9	3.352,4	17,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.710,2	2.807,1	-96,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.323,4	-2.780,4	1.457,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.843,4	-9,2	3.852,6
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>8.600,1</b>	<b>3.369,9</b>	<b>5.230,2</b>

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

Der zum 31.12.2023 verbleibende Finanzmittelbestand von T€ 8.600,1 liegt im geplanten Bereich.

Die Zahlungsmittel werden im Geschäftsjahr 2024 überwiegend für die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstraße Bauabschnitt I, der Wolframstraße Bauabschnitt III sowie für die Vorbereitung der Maßnahmen Weßling sowie Marktberdorf verwendet.

Die Finanzverhältnisse des St. Ulrichswerks sind geordnet.

## IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesamtkapitalrentabilität ist gegenüber dem Vorjahr mit 2,0 % (Vj. 1,9 %) leicht gestiegen.

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

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen	2023 Ist-Wert	2023 Prognose	2022 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	55,8	55,3	58,1
Eigenkapitalrentabilität in %	2,9	2,0	2,6
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup>	34,8	32,9	34,6
Kapitaldienstdeckung in %	20,8	22,2	18,5
Zinsdeckung in %	5,3	5,6	5,9

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

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

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: Dezember 2023) folgende Entwicklung:

Die Unternehmensleitung erwartet ein positives Ergebnis von rund T€ 1.200 bis T€ 1.400.

Das Unternehmen plant im Geschäftsjahr 2024 mit Umsatzerlösen in Höhe von T€ 13.712. Davon entfallen auf den Bereich der Hausbewirtschaftung rund T€ 9.826, auf die Fremdverwaltung T€ 1.821 und auf die Betreuungstätigkeit T€ 2.004.

Im Jahr 2024 werden die Neubaumaßnahmen in Augsburg, Frischstraße Bauabschnitt I (T€ 4.000) fortgesetzt sowie der dritte Bauabschnitt der Wolframstraße (T€ 4.000) begonnen. Des Weiteren befindet sich die Maßnahme in Weßling – Schulstraße (T€ 300) weiterhin in Vorbereitung.

Für 2024 beträgt der Etat im Bereich der Bestands-erhaltung für reine Instandsetzungsmaßnahmen rund T€ 1.715.

Die Finanzierung der Investitionen im Jahr 2024 ist gesichert.

Es ergeben sich für das Unternehmen folgende Prognosewerte für 2024 bei den finanziellen Leistungs-indikatoren:

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs macht es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Ge-schäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Für die Gesellschaft sind die demographische Ent-wicklung, 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 wirt-schaftlichen Lage erreichen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, frei finanzierten und öffentlich ge-förderten Wohnungen will die Gesellschaft der Stadt Augsburg in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

	2024 Prognose	2023 Ist-Wert	2022 Ist-Wert
Eigenkapitalquote in %	55,5	55,8	58,1
Eigenkapitalrentabilität in %	2,5	2,9	2,6
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup>	20,0	34,8	34,6
Kapitaldienstdeckung in %	23,0	20,8	18,5
Zinsdeckung in %	5,6	5,3	5,9

## 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.

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte, einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können nicht ausgeschlossen werden. 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 kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.

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

Für die Gesellschaft waren für 2023 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 im Jahr 2024 mit einer Erholung der Baupreise aufgrund einer Entspannung des Auftragsbestandes bei den Bauunternehmen. Dennoch kann es noch zu Verzögerungen bei den Neubau-, Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen kommen.

### Personal

Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

### Compliance und Recht

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

### III. Chancenbericht

Das St. Ulrichswerk geht davon aus, dass die positive Bevölkerungsentwicklung an unseren Kernstandorten weiterhin 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.

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO<sub>2</sub>-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und eine gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt.

Nach vielen (kurzfristigen) Änderungen im Jahr 2022 kehrte bei der Förderlandschaft auch 2023 keine Ruhe ein. Die Bundesregierung sendet jedoch zu Jahresbeginn 2024 ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung.

#### Finanzierung und Liquidität

Im Bereich der originären Finanzinstrumente soll verstärkt auf günstige Förderdarlehen für die Modernisierungsmaßnahmen zurückgegriffen werden. Somit sollen 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.



## 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 2024

**Rudolf Mitterhuber**  
Geschäftsführer

## Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	32.992,00	55.744,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.921.348,70	72.231.832,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.452.760,00	1.480.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.673,01	165.672,01
Bauvorbereitungskosten	2.401.238,83	1.683.786,89
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	172,00	172,00
	76.247.911,57	75.642.207,60
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	214.905,70	214.905,70
Unfertige Leistungen	7.077.608,90	6.015.196,06
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	42.245,80	29.748,36
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	216.539,56	133.426,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.951,17	394.794,75
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.876,11	67.969,32
Sonstige Vermögensgegenstände	696.603,86	1.237.532,37
Ausgleichsanspruch aus Treuhandverbindlichkeiten	399.841,51	253.954,82
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.600.090,40	3.369.922,74
	17.409.663,01	11.717.450,39
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Geldbeschaffungskosten	41.483,63	42.852,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	80.340,00	81.737,00
	121.823,63	124.589,47
<b>Bilanzsumme</b>	<b>93.779.398,21</b>	<b>87.484.247,46</b>

Passiva	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<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	47.057.363,90	47.824.863,90
Jahresüberschuss	1.506.348,24	1.303.575,55
	52.348.795,90	50.842.447,66
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00	871.253,66
Sonstige Rückstellungen	334.424,57	345.976,71
	334.424,57	1.217.230,37
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.534.767,52	27.429.508,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	687.952,74	725.043,69
Erhaltene Anzahlungen	7.363.048,70	5.923.909,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.197,78	674.217,41
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	21.058,64	26.311,49
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 222.639,59; Vj. € 98.647,08)	376.214,72	117.252,40
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	399.841,51	253.954,82
	40.802.081,61	35.150.197,90
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	294.096,13	274.371,53
<b>Bilanzsumme</b>	<b>93.779.398,21</b>	<b>87.484.247,46</b>

Für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	2023 €	2022 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
Aus der Hausbewirtschaftung	9.394.534,70	8.869.353,99
Aus Betreuungstätigkeit	2.600.451,53	4.835.531,97
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.026,47	200.739,52
	12.146.012,70	13.905.625,48
Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	1.062.412,84	-958.076,13
Andere aktivierte Eigenleistungen	158.694,02	205.225,18
Sonstige betriebliche Erträge	1.211.305,96	1.274.458,30
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.061.191,66	-5.918.851,69
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-182.358,23	-381.262,84
Rohergebnis	8.334.875,63	8.127.118,30
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-2.594.737,54	-2.724.108,93
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 290.534,48; Vj. € 79.859,45)	-822.540,59	-617.391,33
	-3.417.278,13	-3.341.500,26
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.731.647,46	-1.776.632,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.175.285,16	-1.153.543,34
Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,62	5,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.344,73	297,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-344.195,53	-370.493,66
Ergebnis vor Steuern	1.683.818,70	1.485.252,49
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	1.683.818,70	1.485.252,49
Sonstige Steuern	-177.470,46	-181.676,94
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.506.348,24</b>	<b>1.303.575,55</b>



Jour fixe in Moorenweis mit (von links) 2. Bürgermeister Rudi Keckeis,  
Sina Weilbach vom Architekturbüro Naujok, Michael Ludwig,  
Verwaltungsteiler der Kath. Kirchenstiftung St. Sixtus, und Marion Mahl  
vom St. Ulrichswerk.

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

## 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 die 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 bis einschließlich 30. Juni 2023 gültigen 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 Anwendersoftware der eigenen EDV-Anlage. Die aktivierten Anschaffungskosten werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben. Der Abschreibungsplan basiert auf einer Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren. EDV-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 erworbene 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 zu 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 gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB zum 01.01.2010 beibehalten. Der Verbrauch bzw. die Auflösung dieser Rückstellung wird unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen. Im Jahr 2023 wurden € 871.253,66 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 Sachverständigungsgutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren und, soweit zutreffend, unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgeltanpassungen errechnet.

Die Jubiläumsrückstellung wurde mit 1,70 % (November 2023; Vorjahr 1,42 %; angenommene Restlaufzeit 15 Jahre) abgezinst. Es wurde keine Fluktuation angenommen.

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

Als Rechnungsgrundlage wurden die biometrischen Wahrscheinlichkeiten der Heubeck-Richttafeln 2018G, Aktivenbestand, verwendet, wobei ein Rechnungszins von 1,75 % angesetzt wurde.

Die Rückstellung für Altersteilzeit (€ 211.036,00) wurde mit dem Wert des verpfändeten Deckungsvermögens (€ 196.827,09) 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 Anlagenpiegel dargestellt (siehe Seite 52).

Die Herstellungskosten der Gebäude beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen; im Berichtsjahr wurden € 158.694,02 (Vj. € 205.225,18) für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

#### 2. Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ umfasst mit € 3.068.813,90 (Vj. € 2.939.554,06) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

#### 3. Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Vermietung mit Laufzeit mehr als 1 Jahr betragen € 25.987,91 (Vj. € 27.009,68).



#### 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	45.753.788,35	1.303.575,55	47.057.363,90
<b>Gesamt</b>	<b>48.003.872,11</b>	<b>1.303.575,55</b>	<b>49.307.447,66</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:

Prüfungs- und Beratungskosten	43.800,00 €
Bilanzierung	38.100,00 €
Betriebskostenabrechnung	26.880,00 €
Archivierungskosten	38.437,66 €
Urlaubs- und Gleitzeitansprüche	116.300,00 €
Jubiläen	9.698,00 €
Altersteilzeit	24.208,91 €
Sonstiges	37.000,00 €

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

	in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.027.586,67	956.499,64	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.191,07	37.166,94	
Erhaltene Anzahlungen	7.363.048,70	5.923.909,55	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419.197,78	674.217,41	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	21.058,64	26.311,49	
Sonstige Verbindlichkeiten	376.214,72	117.252,40	
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen	399.841,51	253.954,82	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.644.139,09</b>	<b>7.989.312,25</b>	

## 8. Fristigkeit der Verbindlichkeiten

	in €	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung *)
<b>Verbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.534.767,52	1.027.586,67	4.058.633,81	26.448.547,04	31.496.654,84	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		687.952,74	37.191,07	148.783,14	501.978,53	77.716,15 182.241,93	GPR HYP
Erhaltene Anzahlungen		7.363.048,70	7.363.048,70	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,00	0,00				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		419.197,78	419.197,78	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		21.058,64	21.058,64	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten		376.214,72	376.214,72	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Treuhandvermögen		399.841,51	399.841,51	0,00	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>40.802.081,61</b>	<b>9.644.139,09</b>	<b>4.207.416,95</b>	<b>26.950.525,57</b>	<b>31.756.612,92</b>	

\* 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 € 871.253,66 enthalten.

### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind einmalige Abrisskosten in Höhe von € 208.235,45 enthalten.

### 3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Bei den Zinserträgen resultieren € 1.087,91 (Vj. € 297,61) aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

### 4. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Von den Zinsaufwendungen resultieren € 276,19 (Vj. € 293,00) aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen.



Viel Holz, große Fenster und hohe Räume prägen die Krippe St. Luzia in Lindenberg im Allgäu.

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Umbuchungen (+/-) 2023
	in €			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
	286.725,34	0,00	21.297,82	
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.982.714,41	329.510,19	201.779,73	0,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.217.844,03	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	609.586,71	76.662,27	34.990,23	
	108.096.870,49	406.172,46	258.067,78	0,00
Anlagen im Bau	0,00			2.401.238,83
Bauvorbereitungskosten	1.683.786,89	1.931.178,97	0,00	-2.401.238,83
	109.493.932,04	2.337.351,43	236.769,96	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>109.805.829,38</b>	<b>2.337.351,43</b>	<b>258.067,78</b>	<b>0,00</b>

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023	Abschreibungen auf Abgänge 2023	Abschreibungen 2023	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert am 01.01.2023	Buchwert am 31.12.2023
	265.427,52	230.981,34	21.297,82	22.752,00	232.435,52	55.744,00	32.992,00
	105.110.444,87	32.750.881,71	201.779,73	1.639.994,19	34.189.096,17	72.231.832,70	70.921.348,70
	2.217.844,03	737.844,03	0,00	27.240,00	765.084,03	1.480.000,00	1.452.760,00
	651.258,75	443.914,70	34.990,23	41.661,27	450.585,74	165.672,01	200.673,01
	108.244.975,17	34.163.621,78	258.067,78	1.731.647,46	35.637.201,46	73.933.248,71	72.607.773,71
	2.401.238,83						2.401.238,83
	1.213.727,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.683.786,89	1.213.727,03
	111.594.513,51	33.932.640,44	236.769,96	1.708.895,46	35.404.765,94	75.561.291,60	76.189.747,57
	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>111.885.113,03</b>	<b>34.163.621,78</b>	<b>258.067,78</b>	<b>1.731.647,46</b>	<b>35.637.201,46</b>	<b>75.642.207,60</b>	<b>76.247.911,57</b>

## D. Sonstige Angaben

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesellschaft wurden an 30 Grundstücken Erbbaurechte mit Restlaufzeiten von 7 bis 74 Jahren eingeräumt. Bei einem jährlichen Erbbauzins von T€ 233,4 errechnet sich eine Erbbauzinsverpflichtung von insgesamt T€ 13.066,0. Der Verpflichtung stehen entsprechende Mieteinnahmen gegenüber.

Für die Neubaumaßnahme Frischstraße BA. I, Augsburg besteht zum Stichtag aus vergebenen Aufträgen eine finanzielle Verpflichtung in Höhe von T€ 7.910,0.

### 2. Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2023

Name, Sitz	Anteil in %	Nennkapital in €	Eigenkapital zum 31.12.2023 in €	Jahresergebnis 2023 in €
Gebäudemanagement St. Ulrich GmbH, Augsburg	100,0	25.000,0	72.302,50	-21.292,08

### 3. Treuhandvermögen

Die Gesellschaft verwaltet für kirchennahe Institutionen treuhänderisch Immobilienbestände. Die daraus resultierenden Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 399,9 und deren Ausgleichsanspruch wurden bilanziell erfasst. Daneben bestehen für die Fremdverwaltungen treuhänderische Bankguthaben in Höhe von T€ 13.077,6. Ebenfalls bestehen treuhänderische Käutionen in Höhe von T€ 5.514,5 auf Käutionssammelkonten.

Im Bereich der Baubetreuung bestehen treuhänderische Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 5.513,6.

### 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	34,75	(davon 9 in Teilzeit)
Technische Mitarbeiter	Vollzeit	10,00	
Auszubildende	Vollzeit	1,25	
Elternzeit	Teilzeit	1,50	(davon 1 in Teilzeit)
Altersteilzeit	Teilzeit	1,00	(davon 1 in ATZ aktiv)
Geschäftsführer	Vollzeit	1,00	(davon 1 in ATZ aktiv)

## 6. Angabe der Gesamtbezüge

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen € 2.898,00.

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 € 427.918,67 (Vj. € 437.539,74), ausgewiesen unter der Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“.

Des Weiteren bestehen Forderungen aus der Fremdverwaltung von € 20.152,35.

## 8. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den im Geschäftsjahr 2023 erzielten Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Gewinnrücklagen	€ 1.506.348,24
---------------------------------------	----------------

## 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 bis 31.12.2023	
Diakon Markus Müller, Diözesan Caritasdirektor ab 01.01.2024	
Johannes Hintersberger, Mitglied im bayerischen Landtag	
Dr. jur. Sonja Vera Rapp, Steuerberaterin	

Augsburg, den 31. März 2024

**Rudolf Mitterhuber**

Geschäftsführer



**Die Klinkerfassade am  
Bonaventura-Campus in Dillingen.**





ENTWICKELN | BAUEN | VERWALTEN

**St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH**  
Siedlungs- und Wohnungsunternehmen  
Jesuitengasse 21  
86152 Augsburg

Telefon: 0821/34755 - 0  
Fax: 0821/34755 - 99  
E-Mail: [info@st-ulrichswerk.de](mailto:info@st-ulrichswerk.de)  
Internet: [www.st-ulrichswerk.de](http://www.st-ulrichswerk.de)