



GESCHÄFTSBERICHT

2020

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Der Geschäftsbericht 2020 der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH wurde dem Aufsichtsrat am 26. Juli 2021 vorgelegt, zur Kenntnis genommen und anschließend veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH steht als Download auf unserer Homepage zur Verfügung oder kann angefordert werden bei:

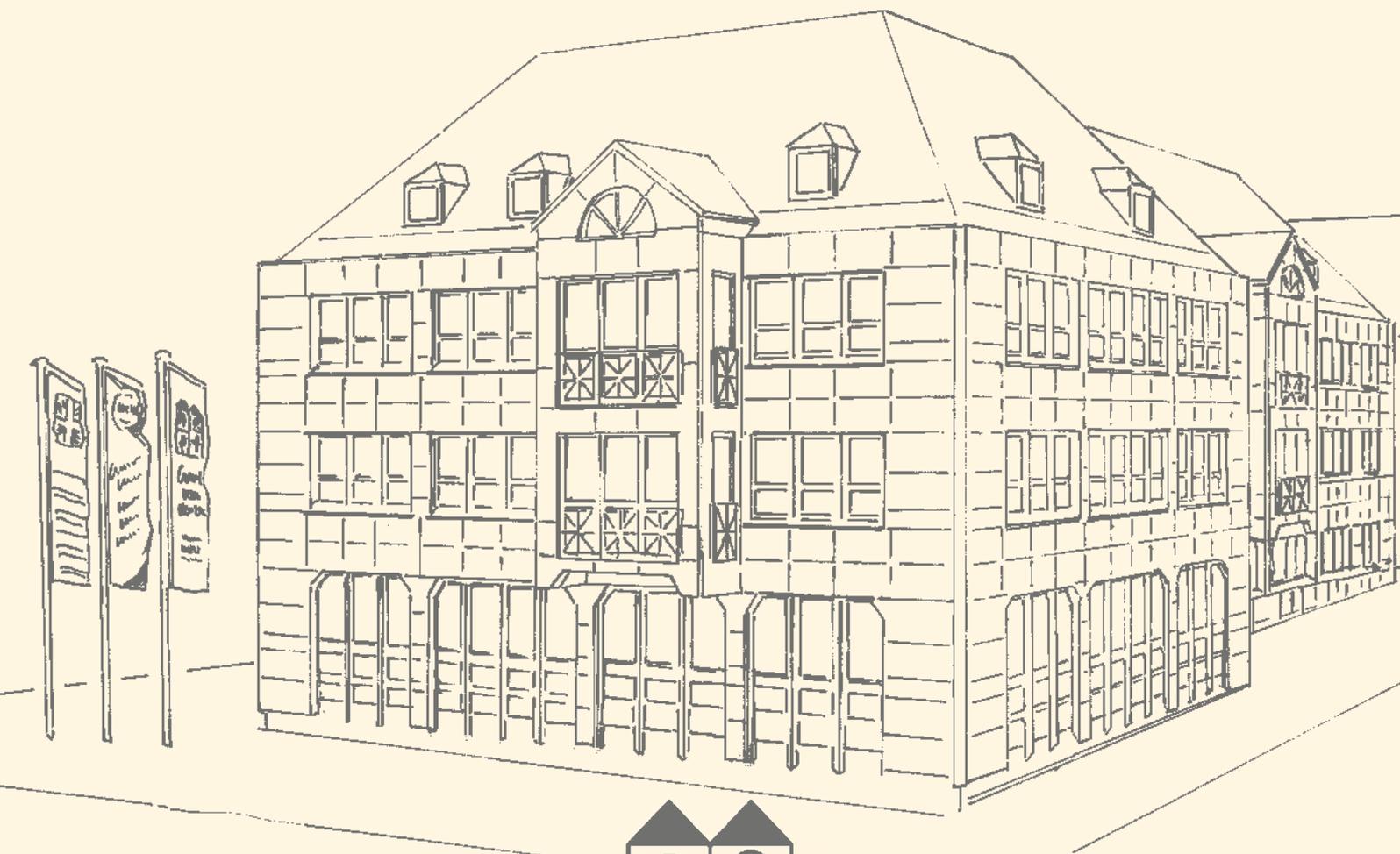
**ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebau-
gesellschaft mbH**
Penzendorfer Straße 20
91126 Schwabach
Telefon: 09122 309-19
Internet: www.gundekar-werk.de
E-Mail:
sekretariat@gundekar-werk.de

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Jede Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Wiedergabe oder sonstige Nutzung außerhalb der engen Schranken des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und kann strafrechtlich geahndet werden.

Nachfolgend werden Personen und/oder Funktionen grundsätzlich mit der männlichen Form eines Wortes beschrieben. Dies geschieht ausschließlich aus Gründen der Lesbarkeit des Textes. Alle Angaben dieses Geschäftsberichts beziehen sich ohne jede Diskriminierungsabsicht grundsätzlich auf alle Geschlechter.

*Fotos:
pde / Christian Klenk, S. 6;
Ursula Kaiser-Biburger, Schwabach,
S. 5, S. 9; Boris Wendisch,
Schwabach, S. 2 oben, Mitte,
S. 11, S. 12; Benisch Architekten,
München, S. 10 unten;
Mitarbeiter der ST. GUNDEKAR-
WERK EICHSTÄTT GMBH,
Schwabach, Eichstätt, Ingolstadt,
S. 2 unten, S. 13; Werner Prokschi,
Eichstätt, S. 10 (Bild Nardini-Haus);
Peter Kern, Neusäß, S. 32*

*Gestaltung:
Boris Wendisch,
Herr Wendisch Kommunikation,
Schwabach*



Bericht der

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

über das 67. Geschäftsjahr 2020

Juristischer Sitz: 85072 Eichstätt, Luitpoldstraße 2

Hauptverwaltung: 91126 Schwabach, Penzendorfer Straße 20



Hauptverwaltung
Schwabach
Penzendorfer Straße 20
Telefon: 09122 309-0
Telefax: 09122 309-39
E-Mail:
sekretariat@gundekar-werk.de

Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben



Büro Eichstätt
Winkelmannstraße 1
Telefon: 08421 98 300-20
Telefax: 08421 98 300-39



Büro Ingolstadt
Theodor-Heuss-Straße 37 a
Telefon: 0841 95572-0
Telefax: 0841 95572-20

Gesellschaftseigener Mietwohnungsbestand
in den Bischöflichen Dekanaten
in der Diözese Eichstätt

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | 4 |
| Rechtsgrundlagen | 6 |
| Organe | 7 |
| Anteile / Mitgliedschaften | 8 |
| Personal- und Sozialbericht | 9 |
| Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten | 10 |
| Lagebericht | 18 |
| Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 | 30 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 32 |
| Kurzfassung der Jahresergebnisse 2020 und 2019 | 33 |

Vorwort

Liebe Kunden, Partner und Freunde unseres Unternehmens, sehr geehrte Damen und Herren!

In unserem 67. Geschäftsjahr, dem Jahr 2020, wurden die Weichen für die Zukunft unserer Gesellschaft gestellt.

Im April 2020 wurde Herr Diözesanbaudirektor Ralph Lutz zum technischen Geschäftsführer berufen. Weiterhin wurde dann im September 2020 Herr Dipl.-Kfm. Manfred Bücherl mit Wirkung ab dem 1. Januar 2021 zum kaufmännischen Geschäftsführer bestellt.

Der bisherige Alleingeschäftsführer, Herr Peter-Stephan Englert, feierte am 1. Januar 2021 sein 25jähriges Dienstjubiläum. Zum 1. Februar 2021 wechselte er in die Freistellungsphase seiner Altersteilzeitregelung und am 1. August 2021 wird Herr Englert in den wohlverdienten Ruhestand eintreten.

Herrn Englerts Expertise war in der Wohnungswirtschaft gefragt. So war er Vorsitzender des Katholischen Wohnungsbau- und Siedlungsdienstes in Bayern (KWSD Bayern e.V.) und stellvertretender Vorsitzender des Katholischen Siedlungsdienstes in Deutschland (KSD e.V.). Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern e.V.) entsandte ihn als Delegierten zum Verbandstag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW e.V.). Er war auch Vorsitzender der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. und in dieser Eigenschaft im Verbandsrat des VdW Bayern.

Für sein großes Engagement in der Wohnungswirtschaft verlieh der VdW Bayern Herrn Englert die Ehrenmedaille und den Ehrenring für hervorragende Verdienste.

Wir danken Herrn Englert für sein großes Engagement und seine langjährige erfolgreiche Arbeit. Für den Ruhestand wünschen wir ihm alles erdenklich Gute, ganz besonders Gesundheit und Glück. Wir hoffen auf die eine oder andere Begegnung mit ihm und freuen uns darauf.

Im Berichtsjahr wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen in Nürnberg-Langwasser, Schwabach, Ingolstadt und Hilpoltstein planmäßig erfolgreich ausgeführt.

In Ingolstadt konnte der Umbau des denkmalgeschützten Nardini-Hauses mit einem angeschlossenen Neubau mit insgesamt 53 Studentenappartements erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Bedarf an Wohnraum ist unverändert groß und bezahlbare Wohnungen sind vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen nur schwer zu finden. Durch Neubauten und Neuakquisitionen werden wir unseren Wohnungsbestand in den nächsten Jahren weiter steigern.

So wird in diesem Jahr ein von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr gefördertes Modellvorhaben „Effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ in Nürnberg-Katzwang mit 41 Mietwohnungen fertiggestellt werden.

Im Herbst 2020 wurde ein Realisierungswettbewerb für den geplanten Neubau in der Spitalstadt in Eichstätt ausgelobt. Gegenstand der Auslobung war die Bebauung auf einem rund 3.500 qm großen Areal mit einer Studentenwohnanlage und Mietwohnungen, sowie Sondernutzungsflächen.

Im Mai 2021 tagte das Preisgericht. Neben dem Oberbürgermeister der Stadt Eichstätt, Herrn Josef Grienberger, waren auch der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Peter Kern sowie der Generalvikar Pater Michael Huber als Vertreter des Gesellschafters Teil der Jury. Den ersten Preis erhielt der Entwurf „Grünes Tor zur Stadt“ von Architekt Daniel Weiss und Landschaftsarchitekt Andreas Hofmann aus Eichstätt.

Das Jahr 2020 war geprägt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das komplette Weltgeschehen. Unser Unternehmen konnte unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben den Geschäftsbetrieb nahezu uneingeschränkt fortführen. Das erforderte ein hohes Maß an Engagement aller Beschäftigten.

Wir danken den Gesellschaftervertretern und den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung.

Ganz besonders bedanken wir uns bei unserer Belegschaft für den Einsatz und die Flexibilität unter den erschwerten Arbeitsbedingungen während der Pandemie. Diese Motivation und der Zusammenhalt trugen maßgeblich zum reibungslosen Geschäftsablauf und letztendlich mit zum Jahreserfolg bei.

Ihre

Manfred Bücherl,
Geschäftsführer

Ralph Lutz,
Geschäftsführer



Die Geschäftsführung (von links): Manfred Bücherl (Geschäftsführer), Markus Michler (Prokurist), Peter-Stephan Englert (Geschäftsführer), Günther Fischer (Prokurist), Ralph Lutz (Geschäftsführer)

Rechtsgrundlagen



Seine Exzellenz
H. H. Dr. Gregor Maria Hanke OSB,
Bischof von Eichstätt

- Unternehmensform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Gründung: 17. Mai 1954
- Registereintrag: 28. Mai 1954 in das Handelsregister beim Amtsgericht Eichstätt
- Die Umschreibung in das Handelsregister beim Amtsgericht München (HRB 46274) erfolgte am 14. November 1968.
- Zum 01. Juli 1988 ist die Zuständigkeit auf das neu errichtete Registergericht Ingolstadt übergegangen (eingetragen unter HRB 90).

Das Unternehmen war zugelassen als Betreuungsunternehmen im Sinne von § 37 Abs. 1 II. WobauG (zuletzt mit Bescheid vom 2. Mai 1994). Die Zulassung ist mit Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) zum 1. Januar 2002 gegenstandslos geworden. Die Voraussetzungen für die Tätigkeit als Betreuungsunternehmen richten sich nunmehr ausschließlich nach § 34 c GewO (Gewerbeordnung). Die Erlaubnis für derartige Tätigkeiten als Bauträger, Baubetreuer sowie als Makler wurde dem Unternehmen mit Bescheid vom 24. März 1994 erteilt, die Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter §34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO mit Bescheid vom 26. März 2019. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Stadt Schwabach, Königsplatz 1, 91126 Schwabach.

Die Anerkennung als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgte am 2. Juli 1954 durch die Regierung von Mittelfranken. Auflage war, die unter der Obhut des „Siedlungswerk der Diözese Eichstätt e.V.“ (gegründet am 4. April 1949) im Bistum Eichstätt regional tätigen kirchlichen Wohnungsunternehmen als Zentralbauträger abzulösen. Demzufolge haben folgende Dekanatsbauträger, die ihre Wurzeln meist in kirchlichen Verbänden hatten, ihre Bautätigkeit eingestellt:

| Jahr der Übertragung | |
|----------------------|---|
| 1958 | Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Kolping“ Eichstätt eGmbH |
| 1965 | Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Neumarkt/OPf. |
| 1966 | Gemeinnützige Wohnbau- und Siedlungsgenossenschaft „Caritas“ Deining eGmbH, Neumarkt/OPf. mit Außenstelle in Beilngries |
| 1966 | Gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft „Werkvolk“ Heilsbronn eGmbH mit Außenstellen in Neuendettelsau und Windsbach |
| 1970 | Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft „Werkvolk“ Dekanat Schwabach eGmbH, Schwabach, mit Außenstellen in Abenberg, Feucht bei Nürnberg, Hilpoltstein, Nürnberg-Moorenbrunn, Nürnberg-Reichelsdorf und Roth |
| 2003 | Die Mitgliederversammlung des „Siedlungswerk der Diözese Eichstätt e.V.“ hat am 17. Januar 1992 die Liquidation beschlossen. Das Restvermögen wurde satzungsgemäß der Diözese Eichstätt übertragen. Die Löschung im Vereinsregister beim Amtsgericht Ingolstadt erfolgte am 14. April 2003. |

Durch Fusion oder Liquidation wurden die vorhandenen Restvermögen auf die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH übertragen.

Organe

Gesellschafter / Gezeichnetes Kapital:

| | |
|--|-----------------|
| Diözese Eichstätt KdÖR | 15.850.500,00 € |
| Caritasverband für die Diözese Eichstätt e. V. | 511.500,00 € |

Im Berichtsjahr fand eine Gesellschafterversammlung statt.

In der Gesellschafterversammlung 2020/01 am 29. September 2020 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt, die Organe entlastet und ein neues Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Das Aufsichtsratsmandat von Herrn Dr. Erwin Baier, Amtsgerichtsdirektor a.D., Neumarkt i.d. OPf., endete am 29.09.2020. Herr Dr. Baier war seit 24.07.2004 Mitglied des Aufsichtsrats, davon seit 26.09.2016 stv. Aufsichtsratsvorsitzender.

Neu in den Aufsichtsrat berufen wurde Herr Rainer Horsch, Rechtsanwalt, Augsburg.

| Aufsichtsrat | | |
|---|---|-------------------------|
| Peter Kern Aufsichtsratsvorsitzender | Dipl.-Kaufmann | Neusäß |
| Christian Gärtner stellv. Aufsichtsratsvorsitzender* | Volkswirt, M.A. (WSU) (* ab 16.11.2020) | Oberasbach |
| Jörg Eschenbach | Dipl.-Ingenieur (Univ.) Bau | München |
| Rainer Horsch | Rechtsanwalt | Augsburg |
| Florian Müller | Dipl.-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer | Freising |
| Dr. Hubert Soyer | Dipl.-Psychologe | Treuchtlingen |
| Geschäftsführer: | | |
| Peter-Stephan Englert** | Kfm. Geschäftsführer Bankkaufmann, Bilanzbuchhalter (**bis 31.01.2021, im Handelsregister ausgetragen am 11.03.2021) | Büchenbach |
| Manfred Bücherl*** | Kfm. Geschäftsführer Dipl.-Kaufmann (*** bestellt zum 01.01.2021, im Handelsregister eingetragen am 04.01.2021) | Kirchheim b. München |
| Ralph Lutz **** | Techn. Geschäftsführer Dipl.-Ingenieur (**** bestellt zum 28.04.2020, im Handelsregister eingetragen am 01.12.2020) | Marktleuthen |
| Prokuristen: | | |
| Günther Fischer | Dipl.-Betriebswirt (FH), Geprüfter Immobilienfachwirt | Fürth |
| Markus Michler | Dipl.-jur. oec. (Univ.) | Schwabach |

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr sechs Sitzungen ab, an denen jeweils die Geschäftsführung teilnahm.

In der Aufsichtsratssitzung am 21.09.2020 wurde Herr Dipl.-Kfm. Manfred Bücherl, Kirchheim, mit Wirkung ab dem 01.01.2021 zum weiteren Geschäftsführer bestellt.

Am 01.01.2021 konnte Herr Englert auf 25jährige Betriebszugehörigkeit in der STGW GMBH zurückblicken. Vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) wurde er als langjähriger Geschäftsführer mit dem Ehrenring für hervorragende Verdienste und sein großes Engagement in der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet.

Zum 01.02.2021 ist Herr Englert in die Freistellungsphase der Altersteilzeit gewechselt und wird am 01.08.2021 in den Ruhestand eintreten.

Anteile

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH hält zum Bilanzstichtag folgende Anteile:



LIGA Bank eG,
Regensburg
www.ligabank.de

25.000,00 €



Münchener Hypothekenbank eG,
München
www.muenchenerhyp.de

70,00 €

Mitgliedschaften

Das Unternehmen ist unter anderem Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinen:



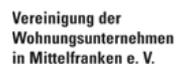
KSD Katholischer Siedlungsdienst e. V.
Bundesverband für Wohnungswesen und Städtebau, Berlin
www.ksd-ev.de



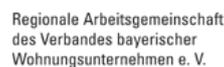
Katholischer Wohnungs- und Siedlungsdienst in Bayern e. V.,
München (Arbeitsgemeinschaft der sieben bayerischen
katholischen Siedlungswerke)
www.kwsd-bayern.de



VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., München
www.vdwbayern.de



Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.,
Nürnberg (Regionale Arbeitsgemeinschaft des VdW Bayern)
www.wohnen-region-nuernberg.de



www.wohnen-region-mittelfranken.de



AdW Oberbayern, Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunter-
nehmen des Regierungsbezirkes Oberbayern, Haar
(Regionale Arbeitsgemeinschaft des VdW Bayern)
www.adw-oberbayern.de



DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
www.deswos.de



vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.,
Berlin
www.vhw.de

Personal- und Sozialbericht

Auch im Geschäftsjahr 2020 haben sich die Mitarbeiter stets im Interesse der Kunden (Mieter und Eigentümer) engagiert. So wurden mit großer Sachkenntnis und unter persönlichem Einsatz die Belange und Ziele des Unternehmens realisiert.

Am Bilanzstichtag waren im Unternehmen zur Führung und Geschäftsabwicklung einschließlich der Geschäftsführer und der beiden Prokuristen 62 Personen tätig.

Daneben waren für verwaltete Immobilien 17 Personen von den jeweiligen Eigentümergemeinschaften angestellt.

Die Bezahlung der hauptberuflich Beschäftigten des Unternehmens erfolgte nach einem Haustarifvertrag.

An acht aus Altersgründen ausgeschiedene Mitarbeiter wurden Betriebsrenten (davon vier Witwenrenten) gezahlt.

Die Qualifizierung der Beschäftigten hat nach wie vor hohen Stellenwert. Mit der Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und hausinternen Schulungen – im Jahr 2020 vorrangig per Videokonferenz – wurde eine entsprechende Weiterbildung gewährleistet und fortgeführt.

In Gesprächen zwischen Betriebsrat und Geschäftsführung wurden die sozialen, personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten erörtert. Eine Betriebsversammlung konnte aufgrund der Coronapandemie nicht abgehalten werden.



Günther Fischer (Prokurist), Barbara Tschocke, Manfred Bücherl (Geschäftsführer), Markus Michler (Prokurist), Peter-Stephan Englert (Geschäftsführer), Sabine Rühl (stellvertretende Betriebsratsvorsitzende), Sabine Karlstedt

Im Berichtsjahr konnten zwei Mitarbeiter auf langjährige Dienstzeiten im Unternehmen zurückblicken.

20 Jahre: Sabine Karlstedt

25 Jahre: Barbara Tschocke

Da aufgrund der Coronapandemie die traditionelle Vorweihnachtsfeier mit den Ehrungen der langjährigen Jubilare nicht stattfinden konnte, erhielten die Mitarbeiter jeweils am Jubiläumstag die Urkunden des VdW Bayern sowie Präsente.

Im Beisein des Betriebsratsmitglieds Sabine Rühl, des Geschäftsführers Manfred Bücherl und der Prokuristen Günther Fischer und Markus Michler dankte Herr Geschäftsführer Peter-Stephan Englert den Mitarbeitern für deren Treue und Verbundenheit.

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten

Grundstücksbevorratung

Der unbebaute Grundstücksbestand der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH hat sich zum 31. Dezember 2020 flächenmäßig nicht verändert.

Neubautätigkeit

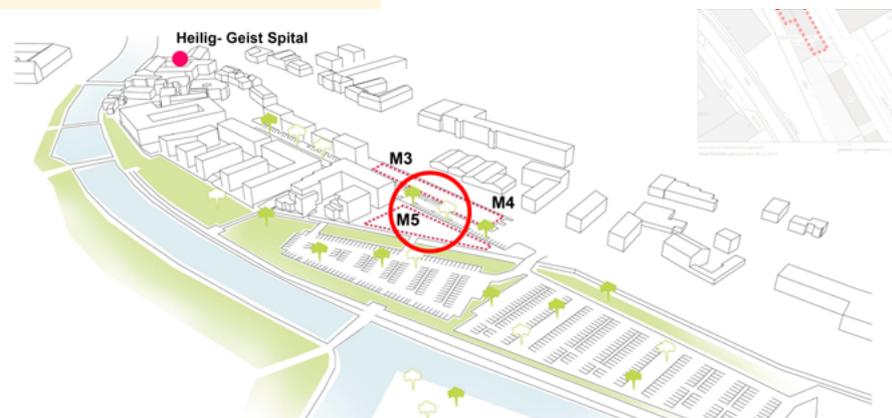
Im Berichtsjahr wurden die Arbeiten an den Studentenappartements im Nardini-Haus in Ingolstadt, Griesbadgasse 14 und 18, beendet. Die Fertigstellung erfolgte im Dezember 2020.



Nardini-Haus, Ingolstadt,
Griesbadgasse 14 und 18
(© Fotos: Werner Prokschi,
Eichstätt)



Der Baubeginn des Quartiers in Nürnberg-Katzwang, Heinrich-Held-Straße, erfolgte im Frühjahr 2020. Die 41 Wohnungen können voraussichtlich im Herbst 2021 bezogen werden.



Eichstätt-Spitalstadt: Lage der
Baufelder M3, M4, M5

In Eichstätt-Spitalstadt, Innere Freiwas-serstraße, soll auf den Bau-feldern M3, M4 und M5 neuer Wohnraum entstehen. Studentenappartements, Wohnungen, Platz für eine betreute Wohngemein-schaft sowie Räumlichkeiten für die Car-itas-Kreisstelle sind geplant. Im Bericht-jahr wurde ein Architekten-wettbewerb ausgelobt.

Bewirtschaftung des gesellschaftseigenen Hausbesitzes

Im Berichtsjahr wurde wiederum ein besonderes Augenmerk auf die Modernisierung des unternehmenseigenen Wohnungsbestandes gelegt.

Nürnberg-Langwasser, Johannes-Even-Straße 1 - 13

Die Modernisierung erfolgte in zwei Bauabschnitten:

Bauabschnitt I (2019):

36 Mietwohnungen (Nr. 9-13)

Bauabschnitt II (2020):

40 Mietwohnungen (Nr. 1-7)

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecken
- ▶ Neuaufbau des Flachdaches
- ▶ Erneuerung der Fenster mit Vorbaurollos
- ▶ Erneuerung der Hauseingangstüren mit Briefkästen
- ▶ anteilige Erneuerung der Außenanlagen



Hilpoltstein, Gundekarstraße 2

Modernisierung von 6 Mietwohnungen nach EnEV 2014

- ▶ Dachdeckung erneuert
- ▶ Erneuerung der Hauseingangstüren
- ▶ Erneuerung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen in den Bädern
- ▶ Modernisierung der Bäder und Badezimmertüren
- ▶ Einbau einer neuen Gasbrennwertheizung mit solarer Trinkwassererwärmung
- ▶ Teilmodernisierung der elektrotechnischen Anlagen

*Modernisierung von 40 Mietwohnungen im Bauabschnitt II:
Nürnberg-Langwasser,
Johannes-Even-Straße 1 - 7*



Modernisierung von insgesamt 96 Mietwohnungen:
Schwabach, Wilhelm-Albrecht-
Straße 8-30

Schwabach, Wilhelm-Albrecht-Straße 8 - 30

Die Modernisierung von insgesamt 96 Mietwohnungen erfolgt in sechs Bauabschnitten:

*Bauabschnitt I (2019): 16 Mietwohnungen
(Wilhelm-Albrecht-Straße 8 - 10)*

*Bauabschnitt II (2020): 16 Mietwohnungen
(Wilhelm-Albrecht-Straße 12 - 14)*

*Bauabschnitt III (2021): 16 Mietwohnungen
(Wilhelm-Albrecht-Straße 16 - 18)*

*Bauabschnitt IV (2022): 16 Mietwohnungen
(Wilhelm-Albrecht-Straße 20 - 22)*

*Bauabschnitt V (2023): 16 Mietwohnungen
(Wilhelm-Albrecht-Straße 24 - 26)*

*Bauabschnitt VI (2024): 16 Mietwohnungen
(Wilhelm-Albrecht-Straße 28 - 30)*

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der obersten Geschosdecke zum Dachboden
- ▶ Erneuerung der Fenster mit Vorbaurollos
- ▶ Erneuerung der Haustüren, Aufbau neuer Vordächer und Erneuerung der Briefkästen
- ▶ Malerarbeiten in den Treppenhäusern
- ▶ Neue Wohnungsbe- und -entlüftung nach EnEV, Lüftungsumbau gemäß Brandschutzanforderungen
- ▶ Komplettsanierung der Bäder inklusive Neuverfließung
- ▶ Neuverrohrung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen
- ▶ Einbau einer neuen Gasbrennwertheizung mit solarer Trinkwassererwärmung und Einbau neuer Heizflächen in den Wohnungen
- ▶ Teilmodernisierung der elektrotechnischen Anlagen und Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung
- ▶ Erneuerung der Außenanlagen *Wilhelm-Albrecht-Straße 8 - 14*: unter anderem Weg neu gepflastert und Fahrradstellplätze erneuert

Durchschnittliche Wohnungsmiete:



Ingolstadt, Lutzstraße 15 - 19

Die Modernisierung erfolgt in vier Bauabschnitten:

Bauabschnitt I (2018):

40 Mietwohnungen (Lutzstraße Nr. 19)

Bauabschnitt II (2019):

45 Mietwohnungen (Lutzstraße 17)

Bauabschnitt III (2020):

45 Mietwohnungen (Lutzstraße 15)

Bauabschnitt IV (2021):

Tiefgaragen und Aufzüge (Lutzstraße 15-19)

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems auf der Nord- und Ostseite im Bereich der Wohnungen
- ▶ Überprüfung der vorhandenen Flachdachabdichtung
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschossdecke
- ▶ Betonsanierung an Fassaden und Balkonen
- ▶ Erneuerung der Balkonböden
- ▶ Erneuerung der Pflasterbeläge im Laubengangbereich
- ▶ Erneuerung der Fenster (Einbau von Kunststofffenstern) auf der Nordseite im Bereich der Wohnungen inklusive Kellerräume
- ▶ Anbringung von Vorbaurollos an den vorhandenen Balkon- und Terrassentüren sowie an den neu eingebauten Wohnraumfenstern
- ▶ Erneuerung der Treppenhausverglasungen mit Haustüre und der Rauch- und Wärmeabzugsanlage
- ▶ Erneuerung der Wohnungseingangstüren
- ▶ Malerarbeiten in den Treppenhäusern
- ▶ Erneuerung der rauchdichten T-30-Türen im Treppenhaus
- ▶ Erneuerung der Außenanlagen



Modernisierung von insgesamt 130 Mietwohnungen:
Ingolstadt, Lutzstraße 15 - 19

Entwicklung des Instandhaltungsaufwandes (inklusive verrechneter Verwaltungsaufwand):

| | |
|-------|------------|
| 2016: | 6,6 Mio. € |
| 2017: | 6,8 Mio. € |
| 2018: | 7,6 Mio. € |
| 2019: | 8,0 Mio. € |
| 2020: | 7,4 Mio. € |

Instandhaltungsaufwand pro m² Wohn- u. Nutzfläche:

| | |
|-------|---------|
| 2016: | 23,50 € |
| 2017: | 24,37 € |
| 2018: | 27,14 € |
| 2019: | 29,26 € |
| 2020: | 26,99 € |

Für die Aufrechterhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsstandards wurden im Jahr 2020 7,4 Mio. € (inkl. verrechneter Verwaltungsaufwand) aufgewendet.

Durchschnittliche Mieten der letzten drei Jahre im Vergleich:

| | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|
| VdW Bayern | 6,18 € | 6,29 € | 6,40 € |
| Stadt Nürnberg | 7,98 € | 7,98 € | 8,54 € |
| St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH | 5,38 € | 5,57 € | 5,63 € |

Übersicht des gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestandes in den Bischöflichen Dekanaten in der Diözese Eichstätt:

| | | | |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Gesamtbestand | | | 4.446 WE |
| Dekanat | Eichstätt | | 119 WE |
| | Eichstätt | Dompfarrei | 119 WE |
| Dekanat | Herrieden | | 94 WE |
| | Heilsbronn | Unsere Liebe Frau | 44 WE |
| | Herrieden | St. Vitus und Deocar | 29 WE |
| | Wolframs-Eschenbach | Münsterpfarrei Mariä Himmelfahrt | 21 WE |
| Dekanat | Ingolstadt | | 1.933 WE |
| | Ingolstadt | Herz-Jesu | 62 WE |
| | Ingolstadt | St. Anton | 115 WE |
| | Ingolstadt | St. Augustin | 36 WE |
| | Ingolstadt | St. Christophorus | 220 WE |
| | Ingolstadt | St. Josef | 511 WE |
| | Ingolstadt | St. Konrad | 296 WE |
| | Ingolstadt | St. Pius | 527 WE |
| | Ingolstadt | Liebfrauenmünster / St. Moritz | 53 WE |
| | Ingolstadt-Etting | St. Michael | 89 WE |
| | Ingolstadt-Oberhaunstadt | St. Peter | 24 WE |
| Dekanat | Neumarkt i.d.OPf. | | 46 WE |
| | Berching | Mariä Himmelfahrt | 11 WE |
| | Neumarkt i.d.OPf. | Zu Unserer Lieben Frau (Hofkirche) | 35 WE |
| Dekanat | Nürnberg-Süd | | 1.261 WE |
| | Feucht | Herz-Jesu | 29 WE |
| | Schwarzenbruck | St. Joseph | 12 WE |
| | Nürnberg-Eibach | St. Walburga | 332 WE |
| | Nürnberg-Fischbach | Heilig Geist | 40 WE |
| | Nürnberg-Herpersdorf | Corpus Christi | 30 WE |
| | Nürnberg-Katzwang | St. Marien | 157 WE |
| | Nürnberg-Kornburg | Maria Königin | 40 WE |
| | Nürnberg-Langwasser | Heiligste Dreifaltigkeit | 139 WE |
| | Nürnberg-Langwasser | Menschwerdung Christi | 44 WE |
| | Nürnberg-Langwasser | St. Maximilian Kolbe | 91 WE |
| | Nürnberg-Langwasser | Zum Guten Hirten | 134 WE |
| | Nürnberg-Moorenbrunn | Mutter vom Guten Rat | 6 WE |
| | Nürnberg-Reichelsdorf | Heilige Familie | 12 WE |
| | Nürnberg | St. Rupert | 87 WE |
| | Stein | St. Albertus Magnus | 108 WE |
| Dekanat | Roth-Schwabach | | 967 WE |
| | Allersberg | Maria Himmelfahrt | 35 WE |
| | Greding | St. Jakobus | 42 WE |
| | Hilpoltstein | St. Johannes | 28 WE |
| | Großschwarzenlohe | St. Nikolaus (Wendelstein) | 44 WE |
| | Roth | Mariä Aufnahme in den Himmel | 297 WE |
| | Schwabach | St. Sebald | 501 WE |
| | Schwanstetten | Heiligste Dreifaltigkeit | 20 WE |
| Dekanat | Weißenburg-Wemding | | 26 WE |
| | Gosheim | Mariä Geburt | 2 WE |
| | Wemding | St. Emmeram | 24 WE |

Übersicht des gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestandes nach Regierungsbezirken:

| Wohneinheiten gesamt | | | | 4.446 WE |
|----------------------|---------------------------|--------------|----------|-----------------|
| Mittelfranken | | | | 2.322 WE |
| davon | Stadt Nürnberg | 12 Pfarreien | 1.112 WE | |
| | Stadt Stein | 1 Pfarrei | 108 WE | |
| | Stadt Schwabach | 1 Pfarrei | 501 WE | |
| | Landkreis Ansbach | 3 Pfarreien | 94 WE | |
| | Landkreis Nürnberger Land | 2 Pfarreien | 41 WE | |
| | Landkreis Roth | 6 Pfarreien | 466 WE | |
| Oberbayern | | | | 2.052 WE |
| davon | Stadt Eichstätt | 1 Pfarrei | 119 WE | |
| | Stadt Ingolstadt | 10 Pfarreien | 1.933 WE | |
| Oberpfalz | | | | 46 WE |
| davon | Stadt Berching | 1 Pfarrei | 11 WE | |
| | Stadt Neumarkt i.d.OPf. | 1 Pfarrei | 35 WE | |
| Schwaben | | | | 26 WE |
| davon | Landkreis Donau-Ries | 2 Pfarreien | 26 WE | |

Zum Bilanzstichtag standen 92 Wohnungen leer, davon:

| kurzfristig (bis zu drei Monate Leerstand) | länger (ab vier Monate Leerstand) |
|--|--|
| 29 WE wegen Mieterwechsel | 4 WE wegen schwieriger Vermietbarkeit |
| | 2 WE als Ersatzwohnung wegen Modernisierung |
| | 3 WE wegen Modernisierung |
| | 1 WE wegen geplanten Abriss |
| | 53 WE wegen Neubaufertigstellung - Neuvermietung |

Die Veränderungen innerhalb des gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestandes durch Mieterwechsel zeigt die nachfolgende Tabelle:

| Geschäftsjahr (Stand) | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| unternehmenseigene Mietwohnungen | 4.446 | 4.393 |
| Kündigungen insgesamt | 326 7,33 % | 266 6,06 % |
| davon Zwangsräumungen | 4 0,09 % | 3 0,07 % |

Mietbewerbungen / Mieterwechsel im Berichtsjahr:

| Bereich | Vorhandene eigene Wohnungen | Anzahl der Vormerkungen im Berichtsjahr | Anzahl der Mieterwechsel im Berichtsjahr |
|----------------|-----------------------------|---|--|
| Nord*1 | 1.307 | 520 | 80 |
| Mitte*2 | 1.087 | 500 | 86 |
| Süd-Ingolstadt | 1.933 | 2.053 | 140 |
| Süd-Eichstätt | 119 | 54 | 20 |
| Gesamt | 4.446 | 3.127 | 326 |

*1 Der Bereich Nord umfasst: Berching, Feucht, Nürnberg, Neumarkt, Schwarzenbruck, Stein

*2 Der Bereich Mitte umfasst: Allersberg, Gosheim, Greding, Großschwarzenlohe, Heilsbronn, Herrieden, Hilpoltstein, Roth, Schwabach, Schwanstetten, Wemding, Wolframs-Eschenbach

Wohnungseigentumsverwaltung und Hausbewirtschaftung für Dritte

Von der Gesellschaft wurden zum Bilanzstichtag verwaltet:

84 Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften, bestehend aus

1.683 Wohnungen,
25 Gewerbeeinheiten,
33 Garagen und
871 Tiefgaragenstellplätzen
sowie

41 Haus-/Immobilienverwaltungen für Dritte, bestehend aus

2 Pfarrhäusern sowie
den Anwesen des Klosters Rebdorf und
dem Franziskanerkloster in Ingolstadt,
93 Wohnungen,
419 Studentenwohnheimplätzen,
12 Gewerbeeinheiten,
16 sonstigen Einheiten und
18 Garagen / Tiefgaragenstellplätzen.

Im Berichtsjahr wurden in den Eigentumswohnanlagen neben den ordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen auch weitere Modernisierungsmaßnahmen abgewickelt, die durch die technische Unterstützung von fachkundigen Ingenieuren begleitet und ausgeführt werden konnten.

Im Geschäftsjahr konnten pandemiebedingt nicht alle Wohnungseigentümerversammlungen planmäßig durchgeführt.

Die Verwaltung des Immobilienbesitzes für Dritte wurde vertragsgemäß durchgeführt.

Vorschau auf die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten 2021 Modernisierung, Instandhaltung und Neubau

Im Geschäftsjahr 2021 werden folgende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen:

Modernisierungsmaßnahmen

| | |
|--------------------------------|---|
| Nürnberg-Langwasser | |
| Zugspitzstraße 73 | Modernisierung von 20 Seniorenmietwohnungen |
| Schwabach | |
| Wilhelm-Albrecht-Straße 16, 18 | Modernisierung von 16 Mietwohnungen |
| Mecklenburger Straße 5 | Modernisierung von 10 Mietwohnungen |
| Hilpoltstein | |
| Gundekarstraße 4 | Modernisierung von 4 Mietwohnungen |
| Ingolstadt | |
| Lutzstraße 15-19 | Modernisierung der Tiefgarage und Aufzüge |

Neubaumaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2021 wird folgende Neubaumaßnahme fortgeführt:

| | |
|---|---|
| Nürnberg-Katzwang | |
| Heinrich-Held-Straße 5, 7; Hans-Christoph-Seebohm- Straße 6 | 41 Mietwohnungen (geförderter Mietwohnungsbau) |

Im Geschäftsjahr 2021 werden die Planungen für folgende Neubaumaßnahmen begonnen beziehungsweise fortgeführt:

| | |
|-------------------------------|--|
| Eichstätt-Spitalstadt | |
| M3, M4 | Neubau von ca. 150 Studentenappartements, Tiefgarage |
| Eichstätt-Spitalstadt | |
| M5 | Neubau von Wohnungen, betreute Wohngemeinschaft, Büro für die Caritas- Kreisstelle Eichstätt |
| Nürnberg-Reichelsdorf | |
| Solnhofener Straße 29, 31, 37 | Neubau von 38 Mietwohnungen, Tiefgarage |
| Schwabach | |
| Angerstraße 29, 29a | Neubau von Mietwohnungen, Tiefgarage |

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020 der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Schwabach

Gliederung:

I. Grundlagen der Gesellschaft

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
 - a. Wohnungswirtschaftliche Trends
 - b. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
2. Geschäftsverlauf

III. Lage der Gesellschaft

1. Ertragslage
2. Finanzlage
3. Vermögenslage
4. Zusammenfassende Einschätzung
5. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

IV. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognosebericht
2. Risiken der künftigen Entwicklung
3. Chancen der künftigen Entwicklung

V. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

I. Grundlagen der Gesellschaft

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 17. Mai 1954 gegründet und am 28. Mai 1954 in das Handelsregister des Amtsgerichts Eichstätt eingetragen. Zum 1. Juli 1988 ist die Zuständigkeit auf das Amtsgericht Ingolstadt übergegangen, die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH wird dort unter der Nummer HRB 90 im Handelsregister geführt. Im Jahr 2018 wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 4. Oktober 2018 eine neue Satzung verabschiedet; die Eintragung ins Handelsregister ist am 15. Oktober 2018 erfolgt.

Aufgabe der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ist die Errichtung und der Betrieb von kirchlich-sozialen Wohnungsbauten und anderer kirchlich-sozialer Bauwerke. Hierbei haben die Organe der Gesellschaft den kirchlichen Auftrag zu wahren und zu erfüllen. Zu den Aufgaben der Gesellschaft gehört insbesondere die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen, ältere Menschen oder Menschen, die geistig und/oder körperlich in ihren Fähigkeiten eingeschränkt sind. Bei der Erfüllung der Gesellschaftsziele handeln die Organe mindestens kostendeckend und immer unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Dies beinhaltet die Akquise von Neumieter, die Pflege bestehender Mietverhältnisse und ein aktives Mietforderungsmanagement. Die Investitionen in den eigenen Bestand umfassen neben der laufenden Instandhaltung auch umfassende Modernisierungen sowie die Errichtung von Neubauten.

Käufe wie auch Verkäufe tätigt die Gesellschaft nur unter strategischen Gesichtspunkten.

Darüber hinaus ist die Gesellschaft als gewerblicher Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 4 GewO) tätig, die notwendige Erlaubnis liegt vor. Zudem wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 24. März 1994 die Erlaubnis als gewerblicher Bauträger (§ 34c Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO) erteilt. Eine Geschäftstätigkeit findet hier aktuell nicht statt.

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hält zum 31. Dezember 2020 Genossenschaftsanteile an der LIGA Bank eG sowie der Münchner Hypothekenbank eG.

Neben der Hauptgeschäftsstelle in Schwabach unterhält die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Büros in Ingolstadt und Eichstätt. Die Tätigkeiten erstrecken sich in der Regel räumlich auf das Gebiet des Bistums Eichstätt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
 - a. Wohnungswirtschaftliche Trends

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren und Boomregionen, war auch im Jahr 2020 eine wichtige gesellschaftliche Frage, die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt das vorhandene Angebot bei Weitem. Von Januar bis November 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 331.800 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten Wohnungen sowie Baumaßnahmen an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6 % auf 309.400.

Die fortschreitende Verknappung von Baulandflächen und die damit einhergehenden steigenden Grundstückspreise sowie Kostensteigerungen für Bauleistungen in Folge der Vollauslastung des Baugewerbes sowie nach wie vor hohe Anforderungen an Neubauten erschweren Investitionen in Immobilien, insbesondere in bezahlbare Wohngebäude.

In einigen ländlichen Gebieten, insbesondere fern der Ballungs- und Boomzentren, ist eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten. Wohnungen und Häuser werden dort aufgrund der Landflucht nicht mehr benötigt und müssen zum Teil rückgebaut

werden. Da insbesondere die junge Generation diesen Regionen den Rücken kehrt, führt die zunehmende Alterung der Gesellschaft zu einer erhöhten Nachfrage nach barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen.

Die Modernisierung bzw. Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes darf weder in den Boomregionen noch in ländlichen Gebieten aus den Augen verloren werden. Eine zukunftsgerechte Ausrichtung der Wohnungsbestände muss bei allen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt im Mittelpunkt stehen.

Die in Deutschland unverändert vorhandene Mischung von Privateigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnraum wirkt weiterhin stabilisierend auf die Immobilienmärkte der einzelnen Regionen. Dennoch ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich zu bewerten. Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH bündelt ihre Ressourcen, um speziell in den Ballungsräumen Nürnberg und Ingolstadt zur Entschärfung des Wohnungsmangels im preisgünstigen Segment beitragen zu können.

b. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das sich seit Anfang 2020 ausbreitende Corona Virus hat zu stark negativen Auswirkungen auf die globale Volkswirtschaft geführt. Die deutsche Wirtschaft ist auf Grund der damit einhergehenden Beschränkungen nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Jahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Beispielhaft dafür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Einzig das Baugewerbe konnte sich in der Krise behaupten: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Jahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, in der der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Jahr 2020 im Jahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Zahl der Erwerbstätigen ging im Jahr 2020 um 1,1 % zurück. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben. Die Arbeitslosenquote betrug auf das Jahr 2020 betrachtet durchschnittlich 5,9 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: 1,4 %). Ein Grund für die niedrige Jahresteuerrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze, die sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise auswirkte. Darüber hinaus war der deutliche Preisrückgang von Energieprodukten (-4,8 %; 2019: 1,4 %) maßgeblich für die Entwicklung der Verbraucherpreise, dem ein Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,4 %), insbesondere bei Obst (7,1 %) sowie Fleisch und Fleischwaren (6,1 %), gegenüberstand. Nettokaltmieten verteuerten sich im Bundesdurchschnitt um 1,4 % (2019: 1,4 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im Oktober 2019 auf -0,5 % abgesenkt. Zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie ist bis auf weiteres auch nicht mit einer Änderung der Niedrigzinspolitik der EZB zu rechnen, was sich weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen auswirkt.

Die Aussichten für 2021 sind weiterhin geprägt von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Zwar rechnet der Sachverständigenrat mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 3,1 % in diesem Jahr und 4,0 % im kommenden Jahr, dies könnte sich jedoch durch das Auftreten von Mutationen verlangsamen.

2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres war, auch unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie, zufriedenstellend und ohne nennenswerte Ereignisse. Nach Einführung eines Hygieneschutzkonzepts konnte der Betrieb weitgehend störungsfrei erfolgen, insbesondere im Hinblick auf Mieterwechsel und die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Bestandsentwicklung

Der **gesellschaftseigene Hausbesitz** umfasst

| jeweils per 31. Dezember | 2020 Anzahl | 2019 Anzahl |
|---|----------------|----------------|
| Mietwohnungen (einschließlich Apartments) | 4.446 | 4.393 |
| Wohnfolgeeinrichtungen bzw. gewerbliche Einheiten | 24 | 22 |
| Garagen | 1.677 | 1.677 |
| Von den gesellschaftseigenen Mietwohnungen sind | | |
| öffentlich gefördert/belegungsgebunden | 2.612 | 2.559 |
| Seniorenmietwohnungen | 923 | 923 |
| Studentenapartements | 151 | 98 |

Neubautätigkeit

Zum Jahresende konnte die in 2018 begonnene Errichtung des Studentenwohnheims „Nardini-Haus“ in Ingolstadt, Griesbadgasse, abgeschlossen werden. Auf dem im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages von der Marienheimstiftung zugegangenen Grundstück wurden 21 Studentenappartements (Wohnfläche 413 m²) errichtet. Damit einher ging der Umbau des angrenzenden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, das 32 Studentenappartements (Wohnfläche 768 m²) umfasst. Die Erstvermietung erfolgte im 1. Quartal 2021.

Im März des Berichtsjahres wurde mit der Errichtung von 41 geförderten Wohnungen auf dem gesellschaftseigenen Grundstück in Nürnberg-Katzwang, Heinrich-Held-Straße, begonnen. Mit der Fertigstellung der rund 3.000 m² Wohnfläche wird im Laufe des dritten Quartals 2021 gerechnet.

Grundstücksbevorratung

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH verfügt aktuell über ein unbebautes Grundstück in Schwabach, Angerstraße, in Nürnberg-Reichelsdorf, Solnhofener Straße sowie über zwei Grundstücke in der Spitalstadt Eichstätt.

Die unbebauten Grundstücke sollen in den Folgejahren unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und sozialer Aspekte sukzessive bebaut werden.

Umbau/Modernisierung/Instandhaltung

Neben der laufenden Instandhaltung im Berichtsjahr erfolgten im Eigenbestand insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr Modernisierungskosten in Höhe von 4.139,3 T€ aktiviert.

Erhebliche Ausgaben waren auch für die Instandhaltung/-setzung des Bestands sowie die Durchführung kleiner Reparaturmaßnahmen erforderlich: 6.764,5 T€ (Vorjahr: 7.441,9 T€) fielen in 2020 hierfür an. Einschließlich des verrechneten Verwaltungsaufwands (600,8 T€; Vorjahr: 510,2 T€) wurden somit im Geschäftsjahr 26,99 € je m² Wohnfläche investiert (Vorjahr: 29,26 €/m²).

Wie in den Vorjahren stand die energetische Sanierung von Wohngebäuden im Vordergrund. Hierzu wurden insbesondere Fassaden, Keller und Dächer gedämmt, aber auch Arbeiten an Heizungsanlagen durchgeführt sowie zeitgemäße Fenster eingebaut.

Die fortgeschriebene Gebäudebestandsaufnahme erfordert auch für die Zukunft hohe Aufwendungen für Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen. Im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2025 sind Ausgaben von durchschnittlich über 11,4 Mio. € erforderlich, um die Gebäude in einem vermietbaren Zustand zu erhalten.

Die Pandemie hatte keine Auswirkungen auf den Verlauf von Baumaßnahmen; diese konnten planmäßig durchgeführt werden.

Verkaufsmaßnahmen aus dem Anlagevermögen

Aktuell sind keine Verkaufsmaßnahmen aus dem Anlagevermögen der Gesellschaft vorgesehen. Sie erfolgen gegebenenfalls nur unter strategischen Gesichtspunkten zur Optimierung des Bestandes.

Verwaltungsbetreuung

Die Entwicklung der **verwalteten Einheiten** stellt sich jeweils zum 31. Dezember wie folgt dar:

| | 2020 Anzahl | 2019 Anzahl |
|--|----------------|----------------|
| verwaltete Eigentumswohnungen | 1.683 | 1.700 |
| darunter Seniorenwohnungen | 61 | 61 |
| Haus-/Immobilienverwaltung für Dritte | 517 | 518 |
| darunter Studentenappartements | 394 | 394 |
| mit Wohnheimplätzen | 419 | 419 |

Die Verwaltung der Eigentumswohnanlagen und die Bewirtschaftung des fremden Hausbesitzes verliefen im Berichtsjahr planmäßig. Soweit die Konkurrenzsituation es zuließ, sind die Gebühren für die Verwaltertätigkeit an die gestiegenen Kosten angepasst worden. Mit Wohnungseigentümergeinschaften, die keine wirtschaftliche Verwaltung ermöglichten, wurden die Verwalterverträge beendet. Insgesamt konnte aus diesem Bereich ein kleiner Deckungsbeitrag zum Gesamtergebnis erzielt werden. Durch die Übernahme neuer Verwaltungen mit verbesserten Konditionen bei der Vertragsgestaltung der Verwaltergebühren wird in Zukunft eine positive Entwicklung zum Unternehmensergebnis erwartet.

III. Lage der Gesellschaft

1. Ertragslage

Im Berichtsjahr konnten Umsatzerlöse in Höhe von 28.945,2 T€ erzielt werden; dies entspricht einem Anstieg von 618,5 T€ oder 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind insbesondere die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (595,9 T€ bzw. 2,2 %), die auf gestiegene Sollmieten infolge der durchgeführten Mieterhöhungen bei Mieterwechsel oder nach Modernisierung zurückzuführen sind.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um 18,4 T€ bzw. 3,3 % gegenüber dem Vorjahr; der Anstieg der Umsatzerlöse aus sonstiger Lieferung und Leistung (4,2 T€ bzw. 2,1 % gegenüber dem Vorjahr) ist im Wesentlichen auf gestiegene Weiterverrechnungen von Hausmeisterleistungen zurückzuführen.

Die Betriebskosten des Berichtsjahres belaufen sich auf 6.347,8 T€ (Vj.: 6.321,8 T€). Den gestiegenen Kosten für Müllabfuhr (58,9 T€) sowie Entwässerung (24,1 T€) stehen in Folge des Versichererwechsels rückläufigen Kosten der Gebäudeversicherung (114,5 T€) gegenüber. Die Heizkosten gingen um 128,1 T€ zurück und beliefen sich auf 2.402,7 T€.

Für im Folgejahr abzurechnende Betriebs- und Heizkosten wurden unter Berücksichtigung von Leerständen zum Ende des Geschäftsjahres Unfertige Leistungen in Höhe von 8.751,2 T€ aktiviert.

Die Abwertung zweifelhafter Mietforderungen hat das Jahresergebnis des Berichtsjahres mit 40,0 T€ (Vorjahr 55,1 T€) belastet. Die Inanspruchnahme von anwaltlicher und gerichtlicher Hilfe zur Beitreibung von Mietrückständen sowie für die Erwirkung von Räumungsurteilen schlug 2020 mit 10,1 T€ (Vorjahr 9,9 T€) zu Buche.

Auf Grund gestiegener Fremdkosten erzielte die Verwaltungsbetreuung im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr einen negativen Ergebnisbeitrag.

Das Jahresergebnis liegt unterhalb der im Vorjahr prognostizierten Spanne (1,6 - 2,0 Mio. €); ursächlich hierfür sind insbesondere gegenüber dem Plan geringere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie auf Grund von Sondereffekten höhere Abschreibungen. Die niedriger als geplant ausgefallenen Instandhaltungsaufwendungen wirken sich positiv aus.

Die Ertragslage wird im Berichtsjahr vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt; sie ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

In der Kapitalflussrechnung wird die Zuordnung der Zahlungsmittelströme in Anlehnung an den DRS 21 vorgenommen.

Die maßgeblichen Parameter von finanzwirtschaftlicher Bedeutung ergeben sich aus nachfolgender Tabelle:

| | 2020 T€ | 2019 T€ |
|---|------------|------------|
| Kapitalfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 8.956,7 | 7.756,4 |
| Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit | - 11.963,5 | - 3.937,1 |
| Kapitalfluss aus der Finanzierungstätigkeit | 158,4 | - 1.279,1 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 4.992,2 | 7.570,6 |

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt im Berichtsjahr 7.223,3 T€ (Vorjahr: 9.785,4 T€).

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH verfügt zudem über einen Kreditrahmen von 255,7 T€ bei einem Kreditinstitut.

Der deutliche Anstieg des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf die im Jahr 2019 erfolgten Einzahlungen aus der Verkaufstätigkeit (4.200,0 T€) zurückzuführen; die Abflüsse für die Investitionen in den Bestand erhöhten sich im Berichtsjahr auf 11.689,8 T€. Ursächlich für den Anstieg ist auch der gesonderte Ausweis von erhaltenen Fördermitteln.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die im Berichtsjahr erhaltenen und baukostenmindernd abgezogenen Fördermittel (2.113,6 T€) erstmals hier gesondert ausgewiesen wurden. Im Berichtsjahr 2019 wurden 248,0 T€ baukostenmindernd abgesetzt. Die erstmalige

Ausschüttung an den Gesellschafter aus dem Jahresüberschuss 2019 wird dadurch nicht sichtbar.

Insgesamt war im Berichtsjahr ein Mittelabfluss von 2.578,4 T€ zu verzeichnen.

Die Gesellschaft setzt als Bestandsunternehmen Darlehen ein, die grundpfandrechtlich abgesichert sind. Dadurch sollen die Zinskonditionen langfristig gesichert und das Zinsänderungsrisiko begrenzt werden.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war und ist für die überschaubare Zukunft gegeben.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 189,7 Mio. €, dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 1,0 Mio. € oder 0,5 %.

Das langfristige Vermögen (inkl. langfristige Anteile ARAP) betrug zum Ende des Berichtsjahres 175,5 Mio. € (Vorjahr: 171,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 92,5 % (Vorjahr: 90,9 %) der Bilanzsumme. Der Anstieg ist auf die im Berichtsjahr durchgeführten Baumaßnahmen zurückzuführen, die angefallenen planmäßigen Abschreibungen werden dadurch nicht sichtbar.

Beim kurzfristigen Vermögen war ein Rückgang um 2,8 Mio. € auf 14,3 Mio. € zu verzeichnen. Ursächlich hierfür sind die zum 31.12.2020 geringeren flüssigen Mittel.

Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt 78,6 Mio. €, was einem Anstieg von 0,4 Mio. € bzw. 0,5 % entspricht. Ursächlich hierfür ist der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 41,4 % nach 40,9 % im Vorjahr.

Die Aufgliederung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

| | 2020 Mio. € | 2019 Mio. € |
|-----------------------|----------------|----------------|
| gezeichnetes Kapital | 16,4 | 16,4 |
| Rücklagen | 60,8 | 57,5 |
| Geplante Ausschüttung | 0,0 | 1,1 |
| Bilanzgewinn | 1,5 | 3,3 |
| Summe | 78,6 | 78,2 |

Das langfristige Fremdkapital, zu dem neben den langfristigen Anteilen aus sonstigen Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzung insbesondere auch die planmäßigen Tilgungen des Folgejahres gerechnet werden, erhöhte sich um 195,7 T€ auf 96.041,8 T€. Ursächlich hierfür sind die Valutierungen des Geschäftsjahres. Die planmäßigen Tilgungen (4.115,7 T€) werden nicht sichtbar.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen (175,5 Mio. €) ist überwiegend durch langfristiges Kapital (174,6 Mio.€) finanziert.

4. Zusammenfassende Einschätzung zur Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft positiv.

Die im Geschäftsjahr zufriedenstellende Ertragslage wird durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt, das operative Ergebnis vor Instandhaltung je m² Wohnfläche liegt leicht niedriger bei 48,37 €/m² (Vorjahr: 50,82 €/m²).

5. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

| Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|
| Eigenkapitalquote in % = $\frac{\text{Eigenkapital am 31. Dezember}}{\text{Bilanzsumme am 31. Dezember}}$ | 41,40 | 40,90 |
| Leerstandsquote in % = $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$ | 0,86 | 0,75 |
| Fluktuationsquote in % = $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$ | 5,91 | 5,91 |
| Zinsdeckung in % = $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen d. Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$ | 6,87 | 7,43 |
| Kapitaldienstdeckung in % = $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$ | 28,40 | 28,83 |

VI. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Die aktuell abflauende Corona-Pandemie hat unmittelbar keine gravierenden Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere des unteren und mittleren Preissegments, bleibt unverändert.

Mittelbar könnte es durch die mit der Pandemie eingehende wirtschaftliche Verschlechterung zu verstärkten Zahlungsausfällen aus den bestehenden Mietverhältnissen führen. So hat das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie Verschlechterungen für die Durchsetzbarkeit von Mietforderungen gebracht, die bislang aber noch keine Auswirkungen zeigen.

Daher sieht die Geschäftsführung der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH vor, mit der bislang praktizierten Modernisierungsstrategie fortzufahren, insbesondere unter Berücksichtigung des weiterhin niedrigen Zinsniveaus und der demographischen Entwicklung. Darüber hinaus ist vorgesehen, bestehende Ertragsverzichte sukzessive abzubauen, Mietwohnungen, die aus der Mietpreisbindung herausfallen, an ortsübliche Vergleichsmieten heranzuführen sowie Mietanpassungen nach durchgeführten Modernisierungen, unter Berücksich-

tigung des sozialen Auftrags der Gesellschaft, durchzuführen. Dies lässt, zusammen mit den zu erwartenden Fertigstellungen von Neubauten, auch künftig eine Erhöhung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Den zu erwartenden Umsatzsteigerungen steht gegenüber, dass auf Grund der Auslastung des Baugewerbes mit steigenden Baukosten gerechnet wird, die zu hohen Auszahlungen für die fortlaufende Instandhaltung/-setzung sowie für die Modernisierung führen. So waren zu Beginn des Jahres 2021 deutliche Steigerungen bei den Preisen für Baumaterialien zu verzeichnen.

Die Fertigstellungen von Neubauten werden ebenso wie die durchgeführten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen dazu führen, dass die Abschreibungen in einem überschaubaren Rahmen steigen.

Die geplanten größeren Investitionen zur Instandhaltung bzw. Modernisierung des Hausbesitzes an Standorten in Nürnberg, Ingolstadt und Schwabach werden durch den Einsatz eigener Mittel bzw. durch Inanspruchnahme von Mitteln aus dem bayerischen Modernisierungsprogramm und KfW-Förderdarlehen finanziert. Diese vorgesehenen Maßnahmen werden sowohl finanziell als auch personell die Ressourcen mittelfristig auslasten. Weiterhin ist zur Umsetzung dieser Maßnahmen ein unvermindertes Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich.

Durch den Einsatz moderner Technik, rationeller und zunehmend digitaler Arbeitsabläufe ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2021 weiterhin sichergestellt.

Für das Geschäftsjahr 2021 plant die Geschäftsführung mit einem Jahresüberschuss zwischen 0,2 Mio. € und 0,6 Mio. €; für das operative Ergebnis vor Instandhaltung je m² Wohnfläche wird mit einer Spanne zwischen 50,70 €/m² und 52,17 €/m² gerechnet. Für Fluktuation und Leerstand werden leicht niedrigere Werte erwartet. Die Zinsdeckung sowie die Kapitaldienstdeckung werden sich nach unserer Erwartungshaltung annähernd auf Vorjahrsniveau befinden.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

Gemäß der Risikomanagementstrategie des Unternehmens werden die vielfältigen Risiken, die mit den geschäftlichen Aktivitäten des Unternehmens untrennbar verbunden sind, minimiert bzw. nach Möglichkeit vermieden, um potenzielle Schäden vom Unternehmen abzuwenden. Risiken werden nur eingegangen, wenn sie kalkulierbar sind und dies im Rahmen der Nutzung günstiger Geschäftsgelegenheiten zur Steigerung des Unternehmenswertes führt.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnungsimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten. Mittelfristig kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten.

Weiterhin stellt die aktuelle Corona-Pandemie für das Unternehmen ein zwar überschaubares, aber nicht kontrollierbares Risiko dar. Durch die Verhängung von Ausgehverboten oder Kontaktsperren könnten die betrieblichen Abläufe ins Stocken geraten oder gar verhindert werden. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Ge-

schäftsführung Maßnahmen ergriffen, um sicherzustellen, dass die Kernprozesse des Unternehmens auch dezentral gesteuert werden können und wird in den kommenden Monaten weitere Prozesse digitalisieren.

Risiken im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie können sich zum einen durch Rohstoffverknappungen auf den Beschaffungsmärkten im Baugewerbe und damit verbundenen Preissteigerungen ergeben. Zum anderen können im Falle einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage Mietrückstände bzw. Mietausfälle auftreten.

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Das geplante Jahresergebnis für 2021 könnte insbesondere dann nicht erreicht werden, wenn Ereignisse eintreten, die zu höheren Instandhaltungsaufwendungen wie geplant führen oder die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

Durch die kontinuierliche Entschuldung in den letzten Jahren und das niedrige Zinsniveau für langfristige Zinsbindungen konnten die Fremdkapitalzinsen auf die im Bestand befindlichen Mietobjekte deutlich gesenkt werden. Überraschende Risiken auf den Finanzmärkten können keinen unmittelbaren Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung haben. Neue finanzielle Engagements werden nach langjährigen Finanzierungsgepflogenheiten umgesetzt. Zudem sind im Rahmen einer konsequenten Modernisierungspolitik der vergangenen Jahre nahezu alle Wohnungen mit Zentral- bzw. Etagenheizung ausgestattet. Die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes ist größtenteils ohne längere Leerstände gegeben.

Die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Soweit der Markt dies zulässt, werden Ertragsverzichte abgebaut und somit zukünftig für eine Umsatzsteigerung aus der Hausbewirtschaftung gesorgt. Erhöhungen der Mieteinnahmen werden auch durch die Anpassung nach erfolgten Modernisierungen erwirtschaftet.

Aus den dargestellten Strategien hat die Gesellschaft nach dem heutigen Kenntnisstand die Chance, ihr Bewirtschaftungsergebnis laufend zu verbessern.

V. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten.

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten sind gering; sie werden gegebenenfalls durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt durch ein Cash Management. Dieses hat eine konservativ ausgerichtete Strategie für die Anlage liquider Mittel und für die Kreditaufnahme. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden Liquiditätspläne erstellt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre – teilweise auch bis zur Volltilgung – gesichert. Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH auf verschiedene Darlehensgeber und unterschiedliche Laufzeiten.

Mittelfristige Finanzierungsrisiken ergeben sich für die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH insbesondere aus nicht vorhersehbaren Zinsänderungsrisiken. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu erlangen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

Sonstige derivative, insbesondere spekulative Finanzinstrumente kommen bei der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH nicht zum Einsatz.

Bestandsgefährdende bzw. die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigende Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können, sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Schwabach, den 8. Juli 2021

Manfred Bücherl,
Geschäftsführer

Ralph Lutz,
Geschäftsführer

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

| AKTIVA | 2020 | 2019 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| I. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 17.971,00 | 3.462,00 |
| Sachanlagen | 173.455.735,38 | 169.712.540,33 |
| Finanzanlagen | 25.070,00 | 25.070,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | <u>173.498.776,38</u> | <u>169.741.072,33</u> |
| II. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 8.766.735,77 | 8.946.923,72 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 441.963,35 | 467.623,59 |
| Flüssige Mittel | 4.992.190,78 | 7.570.563,28 |
| III. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | <u>2.014.370,44</u> | <u>2.000.548,33</u> |
| Bilanzsumme | <u>189.714.036,72</u> | <u>188.726.731,25</u> |

| PASSIVA | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € |
| I. EIGENKAPITAL | | |
| Gezeichnetes Kapital | 16.362.000,00 | 16.362.000,00 |
| Gewinnrücklagen | 60.790.000,00 | 57.540.000,00 |
| Bilanzgewinn | 1.452.012,98 | 4.313.958,98 |
| Eigenkapital insgesamt | <u>78.604.012,98</u> | <u>78.215.958,98</u> |
| II. RÜCKSTELLUNGEN | 1.806.555,00 | 2.123.937,00 |
| III. VERBINDLICHKEITEN | 108.752.914,24 | 107.778.857,23 |
| IV. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | <u>550.554,50</u> | <u>607.978,04</u> |
| Bilanzsumme | <u>189.714.036,72</u> | <u>188.726.731,25</u> |

| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020 | Geschäftsjahr 2020 € | Geschäftsjahr 2019 € |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Umsatzerlöse | 28.945.229,27 | 28.326.722,35 |
| Bestandsveränderung | - 184.881,38 | 381.541,14 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 205.057,14 | 3.810.822,33 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | - 16.362.427,22 | - 17.096.891,10 |
| Rohergebnis | 12.602.977,81 | 15.422.194,72 |
| Personalaufwand | - 2.760.693,04 | - 2.955.210,68 |
| Abschreibungen | - 5.792.522,20 | - 5.473.256,17 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | - 1.225.349,51 | - 1.215.697,53 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1.000,00 | 1.002,28 |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 1.056,46 | 1.329,03 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | - 1.361.872,73 | - 1.464.147,21 |
| Ergebnis nach Steuern | 1.464.596,79 | 4.316.214,44 |
| Sonstige Steuern | - 13.012,79 | - 12.741,77 |
| Jahresüberschuss | 1.451.584,00 | 4.303.472,67 |
| Gewinnvortrag | 428,98 | 10.486,31 |
| Einstellung in Rücklagen | 0,00 | 0,00 |
| Bilanzgewinn | 1.452.012,98 | 4.313.958,98 |

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

| | |
|--|-----------------------|
| Bilanzgewinn: | 1.452.012,98 € |
| Einstellung in andere Gewinnrücklagen: | 1.450.000,00 € |
| Vortrag auf neue Rechnung: | 2.012,98 € |

Schwabach, den 8. Juli 2021

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



Manfred Bücherl,
Geschäftsführer



Ralph Lutz,
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats



Peter Kern,
Vorsitzender des
Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hat während des Berichtsjahres 2020 alle nach Gesetz und Satzung anfallenden Aufgaben wahrgenommen. Ferner hat der Aufsichtsrat sich mit den ihm vorgelegten zustimmungsbedürftigen Geschäften befasst und entsprechende Beschlüsse herbeigeführt.

Der Aufsichtsrat hat insgesamt sechs Sitzungen – teilweise per Videokonferenz – abgehalten. Im Rahmen dieser Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die Geschäftsführung berichtete über Neubau-, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen, die Vermietungssituation sowie die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Unternehmensplanung und dem Kontroll- und Risikomanagement. Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung über die Corona bedingte Situation im Unternehmen informiert und über die eingeleiteten Maßnahmen zum Gesundheitsschutz auf dem Laufenden gehalten. Zudem erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung.

Als Nachfolger für den am 01.02.2021 in die Freistellungsphase der Altersteilzeit gewechselten langjährigen Geschäftsführer Herrn Peter-Stephan Englert wurde Herr Dipl.-Kfm. Manfred Bücherl in der Sitzung des Aufsichtsrats vom 21.09.2020 zum kaufmännischen Geschäftsführer mit Wirkung ab dem 01.01.2021 bestellt. Zusammen mit dem technischen Geschäftsführer, Herrn Dipl.-Ing. Ralph Lutz, führt er die Unternehmensleitung fort. Herr Englert wird am 01.08.2021 in den Ruhestand eintreten.

Nachdem das Mandat des stv. Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Erwin Baier am 29.09.2020 endete, wurde Herr Rainer Horsch neu in den Aufsichtsrat berufen. Herr Christian Gärtner wurde in der Aufsichtsratsitzung am 16.11.2020 zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden des Gremiums gewählt. Der Aufsichtsrat besteht weiterhin aus sechs Mitgliedern.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft SGP Schneider Geiwitz GmbH, Neu-Ulm, hat die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichts durchgeführt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2020 und Lagebericht festgestellt. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 1.452.013,58 € einen Betrag von 1.450.000,00 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und 2.013,58 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführer für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 entlastet.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, die tatkräftige Unterstützung zur Aufrechterhaltung des durch Corona eingeschränkten Geschäftsbetriebes und wünscht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin alles Gute und viel Gesundheit.

Eichstätt, 26. Juli 2021

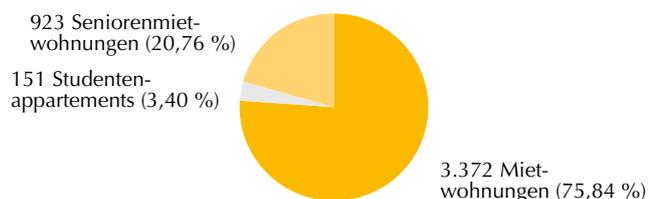
Für den Aufsichtsrat

Peter Kern, Vorsitzender des Aufsichtsrats

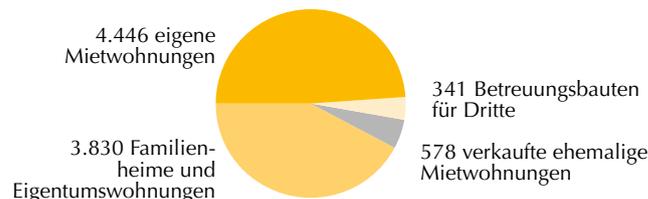
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2020 und 2019

| | Einheit | 2020 | 2019 |
|---|--------------------|-------|-------|
| Bilanzsumme | Mio. € | 189,7 | 188,7 |
| Gesellschaftskapital | Mio. € | 16,4 | 16,4 |
| Rücklagen | Mio. € | 60,8 | 57,5 |
| Wirtschaftliche Lage | | | |
| langfristige Investitionen | Mio. € | 175,5 | 171,7 |
| Eigenkapital einschließlich Rücklagen | Mio. € | 78,6 | 78,2 |
| Eigenkapitalquote | % | 41,4 | 40,9 |
| Jahresüberschuss | Mio. € | 1,4 | 4,3 |
| durchschnittliche Wohnungsmiete | € / m ² | 5,63 | 5,57 |
| Gesamtbauleistung | | | |
| Gesamtbauleistung | WE | 9.195 | 9.142 |
| davon Betreuungsbauten für fremde Bauherren | WE | 341 | 341 |
| davon Familieneigenheime und Eigentumswohnungen | WE | 3.830 | 3.830 |
| davon verkaufte (ehemalige) Mietwohnungen | WE | 578 | 578 |
| davon gesellschaftseigene Mietwohnungen | WE | 4.446 | 4.393 |
| darunter Seniorenmietwohnungen | WE | 923 | 923 |
| darunter Studentenappartements | App | 151 | 98 |
| mit Wohnheimplätzen | Anzahl | 151 | 98 |
| darunter öffentlich gefördert / belegungsgebunden | WE | 2.612 | 2.559 |
| verwaltete Eigentumswohnungen | ETW | 1.683 | 1.700 |
| darunter Senioreneigentumswohnungen | ETW | 61 | 61 |
| Haus- / Immobilienverwaltung für Dritte | WE | 487 | 518 |
| darunter Studentenappartements | App | 394 | 394 |
| mit Wohnheimplätzen | Anzahl | 419 | 419 |
| Geschäftsführer | Anzahl | 2 | 1 |
| Prokuristen | Anzahl | 2 | 2 |
| kaufmännische Verwaltungsangestellte | Anzahl | 38 | 40 |
| technische Verwaltungsangestellte | Anzahl | 2 | 3 |
| Auszubildende | Anzahl | 4 | 4 |
| hauptberufliche Hausmeister / Reinigungskräfte | Anzahl | 9 | 10 |
| nebenberufliche Hauswarte / Reinigungskräfte | Anzahl | 5 | 5 |
| nebenberufliche Mitarbeiter für Dritte | Anzahl | 17 | 20 |

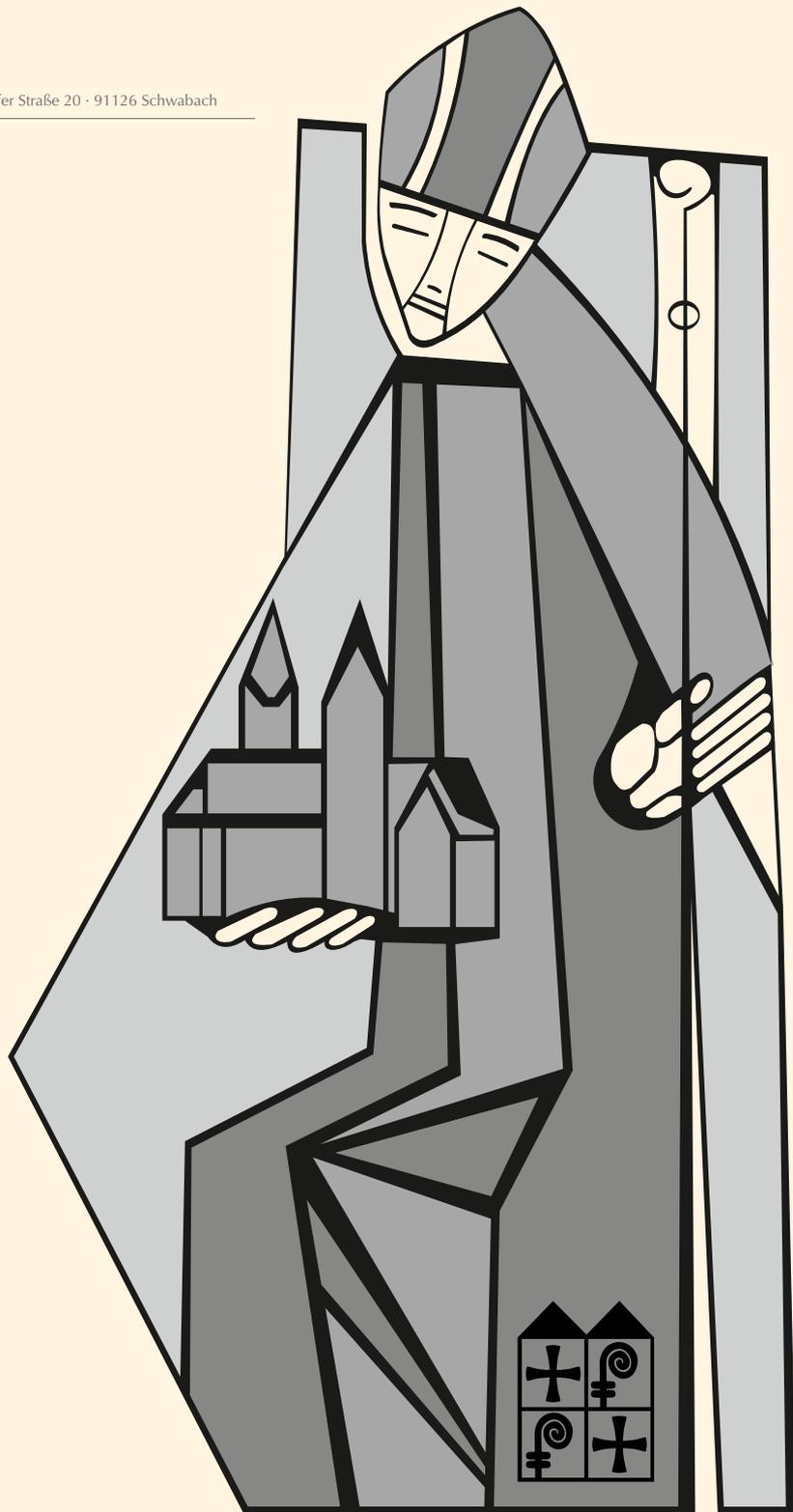
Unternehmenseigener Mietwohnungsbestand: 4.446 WE



Gesamtbauleistung: 9.195 WE



Wenn unzustellbar, bitte zurück.
ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH · Penzendorfer Straße 20 · 91126 Schwabach



ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT

Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Penzendorfer Straße 20 · 91126 Schwabach
Telefon: 09122 309-0 · Telefax: 09122 309-39

www.gundekar-werk.de