



GESCHÄFTSBERICHT

2021

**ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT**  
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

## Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben

*Der Geschäftsbericht 2021 der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH wurde dem Aufsichtsrat am 27. Juni 2022 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 Städtebaugesellschaft mbH**  
Penzendorfer Straße 20  
91126 Schwabach  
Telefon: 09122 309-19  
Internet: [www.gundekar-werk.de](http://www.gundekar-werk.de)  
E-Mail: [sekretariat@gundekar-werk.de](mailto: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.*

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



Bericht der

**ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT**  
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

über das 68. Geschäftsjahr 2021

Juristischer Sitz: 85072 Eichstätt, Luitpoldstraße 2  
Hauptverwaltung: 91126 Schwabach, Penzendorfer Straße 20



# Inhalt

Vorwort Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats	7
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021	8
Anhang	9
Lagebericht	17
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	26
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2021 und 2020	30

## Vorwort

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

Das 68. Geschäftsjahr der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH war nach wie vor von der Coronapandemie geprägt. Trotz der Einschränkungen konnte der Geschäftsbetrieb nahezu unbeeinträchtigt fortgesetzt werden.

Der Geschäftsverlauf hat sich entsprechend der Jahresplanung entwickelt. Weder in den Erlösen noch in den Kosten zeigten sich merkliche Abweichungen.

Der im Vorjahr fertiggestellte Bau des Studentenwohnheims „Nardini-Haus“ in Ingolstadt wurde im Frühjahr von den ersten Studenten bezogen. Die anfangs schwierige Vermietungssituation durch die Auswirkungen der Pandemie auf die Art der Vorlesungen hat sich im Laufe des Jahres zum Positiven gewendet. Die offizielle Einweihung fand verspätet am 27. April 2022 im Beisein von Frau Ministerialdirigentin Ingrid Simet als Vertreterin des Herrn Staatsminister Christian Bernreiter und Herrn Oberbürgermeister Dr. jur. Christian Scharpf statt. Gesegnet wurde das Studentenwohnheim von Herrn Generalvikar Pater Michael Huber MSC der Diözese Eichstätt.

Das im Oktober fertiggestellte Modellvorhaben „Effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ in Nürnberg-Katzwang mit 41 Mietwohnungen wurde Ende des Jahres bezogen. Die Einweihung fand im März 2022 in Anwesenheit von Herrn Staatsminister Christian Bernreiter und Herrn Oberbürgermeister Marcus König statt.

Neben diesen Neubaumaßnahmen wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen in Nürnberg-Langwasser, Schwabach, Ingolstadt und Hilpoltstein durchgeführt und abgeschlossen.

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 werden die Planungen für unser Projekt in Eichstätt-Spitalstadt fortgeführt. Hier sollen Studentenwohnungen, Mietwohnungen und Gewerbeflächen entstehen.

In Schwabach laufen die Planungen für Mietwohnungen in der Angerstraße auf Hochdruck. Der Baubeginn ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Darüber hinaus sind noch weitere Neubauprojekte für die nächsten Jahre in Vorbereitung.

Ein weiterer Fokus der Aktivitäten der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH für das neue Geschäftsjahr liegt in der Fortführung der Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestands.

Am 24. Februar 2022 wurde das Weltgeschehen und der Weltfrieden durch den Überfall Russlands auf die Ukraine erschüttert. 77 Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs herrscht wieder Krieg in Europa. Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer haben ihr Land verlassen und sind in die europäischen Nachbarstaaten geflüchtet.

In Schwabach, Reichswaisenhausstraße, sollten zwei Wohngebäude mit insgesamt 28 Wohnungen plangemäß im Mai 2022 abgerissen werden. Wir haben uns entschlossen, diese beiden

Gebäude der Stadt Schwabach vorerst für den Zeitraum von Mai bis Oktober 2022 als Unterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen.

Vor Bezug der Wohnungen durch die ukrainischen Flüchtlinge wurden die Wohnungen mit ehrenamtlicher Unterstützung unserer langjährigen Geschäftspartner instandgesetzt. Die Mieteinnahmen werden verschiedenen Schwabacher Organisationen gespendet, um spezielle Hilfsangebote für Flüchtlinge aus der Ukraine zu unterstützen.

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 das große Engagement. Diese Motivation und der Zusammenhalt trugen maßgeblich zum reibungslosen Geschäftsablauf und letztendlich mit zum Jahreserfolg bei.

Ihre



Manfred Bücherl  
Geschäftsführer



Ralph Lutz  
Geschäftsführer

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH besteht unverändert aus sechs Mitgliedern.

Im Berichtsjahr wurden vier 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. Er hat alle nach Gesetz und Satzung anfallenden Aufgaben wahrgenommen und die in der Satzung und Geschäftsordnung festgelegten Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle im Unternehmen informiert. Zudem erfolgten regelmäßige Abstimmungen zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und den beiden Geschäftsführern, Herrn Dipl.-Kfm. Manfred Bücherl und Herrn Dipl.-Ing. Ralph Lutz.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft SGP Schneider Geiwitz GmbH, Neu-Ulm, hat die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichts durchgeführt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2021 und Lagebericht festgestellt und die Geschäftsführer für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 entlastet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschaftersammlung vor, den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 836.258,23 € auf neue Rechnung vorzutragen und den Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und wünscht weiterhin alles Gute und viel Gesundheit. Die Umsetzung der eingeleiteten Veränderungsprozesse wird durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet. Gemeinsam mit der Geschäftsführung sieht der Aufsichtsrat darin eine optimierte und zukunftsorientierte Aufstellung der Gesellschaft.

Schwabach, 27. Juni 2022

Für den Aufsichtsrat

Peter Kern  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

AKTIVA	2021 €	2020 €
<b>I. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.930,00	17.971,00
Sachanlagen	174.028.443,57	173.455.735,38
Finanzanlagen	25.070,00	25.070,00
Anlagevermögen insgesamt	174.072.443,57	173.498.776,38
<b>II. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	9.288.926,02	8.766.735,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	451.849,32	441.963,35
Flüssige Mittel	5.117.159,49	4.992.190,78
<b>III. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	2.096.028,17	2.014.370,44
Bilanzsumme	191.026.406,57	189.714.036,72

PASSIVA	2021 €	2020 €
<b>I. EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.362.000,00	16.362.000,00
Gewinnrücklagen	62.240.000,00	60.790.000,00
Bilanzgewinn	836.258,23	1.452.012,98
Eigenkapital insgesamt	79.438.258,23	78.604.012,98
<b>II. RÜCKSTELLUNGEN</b>	3.176.905,59	1.806.555,00
<b>III. VERBINDLICHKEITEN</b>	107.948.811,92	108.752.914,24
<b>IV. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	462.430,83	550.554,50
Bilanzsumme	191.026.406,57	189.714.036,72

# Anhang

## für das Geschäftsjahr 2021 der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH, Schwabach

### A. Allgemeine Angaben

1. Die St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Penzendorfer Straße 20, 91126 Schwabach, mit Sitz in Eichstätt, ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nummer HRB 90 eingetragen.
2. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den §§ 266 ff. und §§ 275 ff. HGB in der aktuellen Fassung sowie den Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewendet.
3. Die St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB einzustufen. Von den größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wird teilweise Gebrauch gemacht.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

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

#### Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Investitionszuschüsse angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert sowie, soweit zulässig, unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung des HGB bewertet. Vom Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Sofern erforderlich wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die unternehmenseigenen Gebäude werden linear über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die Abschreibungssätze auf immaterielle Vermögensgegenstände, auf Gegenstände der Be-

triebs- und Geschäftsausstattung, sowie auf technische Anlagen und Maschinen liegen zwischen 5,0 % und 33,3 % p.a. Vermögensgegenstände mit einem Wert unter 250,00 € werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Für Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,00 € und 1.000,00 € werden Sammelposten gebildet und im Wirtschaftsjahr und den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils 20 % abgeschrieben.

### **Finanzanlagen**

In den Finanzanlagen ausgewiesene Geschäftsanteile wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und werden nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben.

### **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen beinhalten die im Geschäftsjahr tatsächlich angefallenen und noch nicht abgerechneten Betriebskosten der vermieteten Wohneinheiten. Diese wurden in Höhe der voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Vorräte für Heizöl wurden zu Einstandspreisen unter Anwendung des nach § 256 HGB zulässigen Verbrauchsfolgeverfahrens „First in first out“ (Fifo-Methode) bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wurde im Wege der Einzelwertberichtigung bzw. Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Der Ausweis der liquiden Mittel erfolgt zum Nennwert.

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten weist Ausgaben vor dem Abschlussstichtag aus, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Die im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen Geldbeschaffungskosten beinhalten aktivierte Disagiobeträge gem. § 250 Abs. 3 HGB. Sie werden nach der Darlehensfestschreibung bzw. Restlaufzeit abgeschrieben.

Die Erschließungskosten für Erbbaurechte wurden aktiviert und werden ab Baubeginn auf die Dauer der Erbbaurechte abgeschrieben.

### **Aktive latente Steuern**

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Die Differenzen ergeben sich auf der Aktivseite beim Anlagevermögen und bei den Rechnungsabgrenzungsposten sowie auf der Passivseite bei den sonstigen Rückstellungen. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden könnten. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

### **Rückstellungen**

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz für das Berichtsjahr von 1,87 % (Vj.: 2,30 %) zugrunde gelegt; Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,4 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag, soweit diese einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf der letzten Seite des Anhangs im Anlagespiegel dargestellt.

Investitionszuschüsse in Höhe von 476,8 T€ wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Im Posten „unfertige Leistungen“ sind 9.266,8 T€ (Vj.: 8.751,2 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Pensionsverpflichtungen sind gebildet für:

Rückstellung

gebildet insgesamt:

laufende Pensionen: 428.954,00 €

davon 0,00 € (Vj.: 84.934,00 €) für frühere Mitglieder der Geschäftsführungsorgane und ihre Hinterbliebenen.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 14,1 T€. Dieser Betrag ist ausschüttungsgesperrt.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

noch anfallende Baukosten	1.134,2 T€
unterlassene Instandhaltung	382,3 T€
Betriebskosten	210,0 T€
Rechtsstreitigkeiten	200,4 T€
Gebäudemanagement	200,0 T€
übrige Personalsachverhalte (Urlaub, Gleitzeit, Jubiläum)	164,0 T€
Personal - Sonderzahlungen	155,6 T€

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Ingesamt	Davon				Art der Sicherheit <sup>1)</sup>
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert	
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.886.982,19 (93.620.047,18)	4.521.376,89 (4.153.274,46)	15.839.679,94 (15.466.966,07)	74.525.925,36 (73.999.806,65)	94.686.486,31	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.135.685,26 (1.510.509,03)	187.503,09 (321.547,50)	381.860,55 (538.881,34)	566.321,62 (650.080,19)	1.008.902,23	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.064.408,94 (9.984.432,75)	10.064.408,94 (9.984.432,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.311,72 (93.081,07)	92.311,72 (93.081,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.602,91 (29.745,82)	29.602,91 (29.745,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.508.944,94 (3.256.097,45)	1.508.944,94 (3.256.097,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	230.875,96 (259.000,94)	230.875,96 (259.000,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	191.900,00	GPR
<b>Gesamtbetrag</b>	<u>107.948.811,92</u> (108.752.914,24)	<u>16.635.024,45</u> (18.097.179,99)	<u>16.221.540,49</u> (16.005.847,41)	<u>75.092.246,98</u> (74.649.886,84)	<u>95.887.288,54</u>	-

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinserträge	1,1 T€ (Vj.: 1,1 T€)
Zinsaufwendungen	23,2 T€ (Vj.: 29,3 T€)

In den Abschreibungen sind die folgenden außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten. Auf Grund des geplanten Abrisses wurden bei drei Wohngebäuden die Nutzungsdauern außerplanmäßig reduziert und Abschreibungen in Höhe von 315,9 T€ vorgenommen. Weiterhin wurden 199,9 T€ Bauvorbereitungskosten wegen Verwerfen der Planung bei einem Objekt abgeschrieben.

## D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen für bereits getätigte Investitionen bzw. begonnene Baumaßnahmen bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Vorgesehene Fremdmittel in Höhe von 2.970,3 T€ sind noch nicht valuiert bzw. geflossen. Leasingverpflichtungen für Geschäftsausstattung bestehen in Höhe von insgesamt 199,9 T€. Aus Erbbaurechtsverträgen sind derzeit jährlich 452,4 T€ an Erbbauzinsen zu entrichten, die vollständig über die Mieten gedeckt sind. Risiken können sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden können.

**Eventualverbindlichkeiten**

Auf Grund der in 2018 erfolgten Ausbuchung von zins- und tilgungslosen Darlehen bestehen Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 40.903,35 €.

**Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern**

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesene Forderungen/Verbindlichkeiten:

37.682,72 €	(Vj.: 14.963,23 €)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
116.574,56 €	(Vj.: 128.845,56 €)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
1.053,33 €	(Vj.: 1.631,28 €)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
3.570,00 €	(Vj.: 3.940,11 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
0,00 €	(Vj.: 455,00 €)	Sonstige Verbindlichkeiten

**Anzahl der Arbeitnehmer**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Gesamt	davon Teilzeit	davon ruhend
Prokuristen	2		
Kfm. Angestellte	38	16	
Techn. Angestellte	3	1	
Hauptberufliche Hausmeister & Reinigungskräfte	7	2	1
Nebenberufliche Hausmeister & Reinigungskräfte	4	4	
	<b>54</b>	<b>23</b>	<b>1</b>
Nachrichtlich:			
Geschäftsführer	2	1	
Auszubildende	4		

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2021 32.200,00 € (netto).

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wird unter Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**E. Weitere Angaben****Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres liegen bis zur Bilanzerstellung nicht vor.

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Bilanzgewinn des Jahres 2021 setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss	834.245,25 €
Gewinnvortrag	2.012,98 €
Bilanzgewinn	836.258,23 €

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

<b>Aufsichtsrat</b>		
Peter Kern	Dipl.Kfm. Aufsichtsratsvorsitzender	
Christian Gärtner	Dipl.-Volkswirt, M.A. (WSU) stv. Aufsichtsratsvorsitzender	
Jörg Eschenbach	Dipl.-Ing. (Univ.), Bau	
Rainer Horsch	Rechtsanwalt	
Dr. Hubert Soyer	Dipl.-Psychologe	
Florian Müller	Dipl.-Kfm, Wirtschaftsprüfer	
<b>Geschäftsführung</b>		
Peter-Stephan Englert	Kfm. Geschäftsführer Bankkaufmann Bilanzbuchhalter	ausgeschieden; 11.03.2021
Ralph Lutz	Techn. Geschäftsführer Dipl.-Ing.	eingetragen im Handelsregister; 01.12.2020
Manfred Bücherl	Kfm. Geschäftsführer	eingetragen im Handelsregister; 04.01.2021
<b>Prokuristen:</b>		
Günther Fischer	Abteilungsleiter Hausverwaltung	
Markus Michler	Abteilungsleiter Rechnungswesen	

Schwabach, den 9.Mai 2022

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT  
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Manfred Bücherl  
Geschäftsführer

Ralph Lutz  
Geschäftsführer

**ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2021**  
**der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH, Schwabach**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte			
	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2021 EUR	01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	466.836,86	11.304,41	0,00	0,00	478.141,27	448.865,86	10.345,41	0,00	459.211,27	17.971,00	18.930,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	291.628.524,28	1.828.911,97	312.274,81	10.715.029,05	303.860.190,49	129.174.824,14	5.173.223,21	0,00	134.348.047,35	162.453.700,14	169.512.143,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.813.935,91	0,00	0,00	0,00	8.813.935,91	7.472.084,96	55.419,00	0,00	7.527.503,96	1.341.850,95	1.286.431,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.093.558,08	13.127,50	0,00	0,00	2.106.685,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2.093.558,08	2.106.685,58
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritten	29.158,98	0,00	0,00	0,00	29.158,98	0,00	0,00	0,00	0,00	29.158,98	29.158,98
5. technische Anlagen und Maschinen	1.020.624,50	0,00	0,00	0,00	1.020.624,50	592.166,50	50.937,00	0,00	643.103,50	428.458,00	377.521,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.234.300,07	49.877,24	93.916,76	0,00	1.190.260,55	828.738,36	100.674,27	93.916,76	835.495,87	405.561,71	354.764,68
7. Anlagen im Bau	6.429.580,89	4.285.448,16	0,00	-10.715.029,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.429.580,89	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	839.268,31	287.777,56	199.905,95	0,00	927.139,92	565.401,68	199.905,95	199.905,95	565.401,68	273.866,63	361.738,24
	312.088.951,02	6.465.142,43	606.097,52	0,00	317.947.995,93	138.633.215,64	5.580.159,43	293.822,71	143.919.552,36	173.455.735,38	174.028.443,57
<b>III. Finanzanlagen</b>											
sonstige Ausleihungen	25.070,00	0,00	0,00	0,00	25.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.070,00	25.070,00
	312.555.787,88	6.476.446,84	606.097,52	0,00	318.426.137,20	139.082.081,50	5.590.504,84	293.822,71	144.378.763,63	173.473.706,38	174.047.373,57



# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2021 der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH, Schwabach

Gliederung:

- I. Grundlagen der Gesellschaft**
- II. Wirtschaftsbericht**
  - 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
    - a. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
    - b. Wohnungswirtschaftliche Trends
  - 2. Geschäftsverlauf
- III. Lage der Gesellschaft**
  - 1. Ertragslage
  - 2. Finanzlage
  - 3. Vermögenslage
  - 4. Zusammenfassende Einschätzung zur Lage der Gesellschaft
  - 5. Finanzielle und nicht finanzielle 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

Mietförderungsmanagement. 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 2021 Genossenschaftsanteile an der Münchner Hypothekenbank eG sowie der LIGA Bank 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. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2021 war die konjunkturelle Lage durch die anhaltende Corona-Pandemie geprägt. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Auswirkungen der Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,9 % höher als im Jahr 2020. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um 3,1 %.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,3 Millionen Menschen gestiegen, das waren 378.000 mehr als im November 2020. Die Arbeitslosenquote ist bundesweit im Jahr 2021 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,2 % gesunken.

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.

Die in Anbetracht des Auslaufens der Corona-Pandemie positiven Aussichten für 2022 sind durch das Ausbrechen des Russland-Ukraine Kriegs obsolet. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird insbesondere davon abhängen, wie lange die Feindseligkeiten in der Ukraine andauern und in welchem Umfang die westliche Staatengemeinschaft Sanktionen, insbesondere auf die Lieferung russischer Energieträger, verhängen wird.

#### b. Wohnungswirtschaftliche Trends

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren und Boomregionen, war im Jahr 2020 eine wichtige gesellschaftliche Frage, die Nachfrage nach

preisgünstigem Wohnraum übersteigt das vorhandene Angebot bei Weitem. Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 380.914 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,3 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

Zur fortschreitenden Verknappung von Baulandflächen und den damit einhergehenden steigenden Grundstückspreisen, Kostensteigerungen für Bauleistungen in Folge der Vollausslastung des Baugewerbes sowie nach wie vor hohen Anforderungen an Neubauten kamen im Jahr 2021 noch Materialengpässe hinzu, die die Investitionen in Immobilien, insbesondere in bezahlbare Wohngebäude, erschwerten.

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.

## 2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres war zufriedenstellend und ohne nennenswerte Ereignisse. Das Jahresergebnis liegt oberhalb der prognostizierten Ergebnisspanne (0,2 € Mio. bis 0,6 € Mio.). Ursächlich hierfür ist insbesondere ein Rückgang der Aufwendungen für Instandhaltung gegenüber der Planung, denen gestiegene Personalaufwendungen gegenüberstehen. Die Kapitaldienstdeckungsquote lag auf Grund der höheren Erlösschmälerungen mit 29,9 % über der Prognose von 28,4 %; das Ergebnis vor Instandhaltung (51,24 €/m<sup>2</sup>) sowie die Zinsdeckungsquote (6,5 %) lagen innerhalb der Prognose (50,70 €/m<sup>2</sup> – 52,17 €/m<sup>2</sup>) bzw. annähernd auf Vorjahresniveau (6,9 %).

Im Berichtsjahr waren 280 Wohnungskündigungen (ohne Studentenappartements) zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,46 % (Vorjahr: 5,91 %); der Leerstand zum 31.12.2021 belief sich auf 0,42 % nach 0,86 % im Vorjahr.

Der gesellschaftseigene Hausbesitz umfasst jeweils per 31. Dezember

	2021	2020
Mietwohnungen (einschließlich Apartments)	4.487	4.446
Wohnfolgeeinrichtungen bzw. gewerbliche Einheiten	27	24
Garagen	1.677	1.677
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	275.878	272.893
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	3.580	3.481

### Neubautätigkeit

Der im März 2020 auf dem gesellschaftseigenen Grundstück in Nürnberg-Katzwang begonnene Neubau mit 41 geförderten Wohnungen und rund 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde im Laufe des dritten Quartals 2021 fertiggestellt.

Die geplanten Kosten (10.495,2 T€) werden hierbei leicht unterschritten.

Zur weiteren Vergrößerung des gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestandes verfügt die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH aktuell über unbebaute Grundstücke in Schwabach, Angerstraße, in Nürnberg-Reichelsdorf, Solnhofener Straße sowie über zwei Grundstücke in der Spitalstadt Eichstätt.

Für das Grundstück Angerstraße wurde nach Durchführung eines Architektenwettbewerbes im 1. Quartal des Jahres 2022 der Bauantrag bei der Stadt Schwabach eingereicht; mit Baubeginn wird für das dritte Quartal 2022 gerechnet.

Für die Grundstücke in Eichstätt fand in 2021 ebenfalls ein Architektenwettbewerb statt, aktuell läuft die Planungsphase; mit Baubeginn wird für das Folgejahr gerechnet.

Zur Erfüllung des Auftrages der Gesellschaft ist weiterhin vorgesehen, Neubauten zu errichten, sowohl nach Grundstückskauf als auch über Erbbaurechte oder im Rahmen von Nachverdichtungen.

### 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 1.762,6 T€ aktiviert.

Erhebliche Ausgaben waren auch für die Instandhaltung/-setzung des Bestands sowie die Durchführung kleiner Reparaturmaßnahmen erforderlich: 7.402,5 T€ (Vorjahr: 6.764,5 T€) fielen in 2021 hierfür an. Einschließlich des verrechneten Verwaltungsaufwands (479,9 T€; Vorjahr: 600,8 T€) wurden somit im Geschäftsjahr 28,57 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche investiert (Vorjahr: 26,99 €/m<sup>2</sup>).

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.

Aktuell werden alle Gebäude der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH detailliert aufgenommen, digital erfasst und fortgeschrieben, um Aufwendungen für Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen besser planen und nach

wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausführen zu können. In den mittelfristigen Planungen der Gesellschaft sind aktuell Ausgaben von mindestens 10,0 Mio. € jährlich vorgesehen, um die Gebäude in einem vermietbaren Zustand zu erhalten.

### Verwaltungsbetreuung

Die Entwicklung der verwalteten Einheiten stellt sich wie folgt dar:

jeweils per 31. Dezember	2021 Anzahl	2020 Anzahl
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.683	1.683
Haus-/Immobilienverwaltung für Dritte	507	517

Die Verwaltung der Eigentumswohnanlagen und die Bewirtschaftung des fremden Hausbesitzes verliefen im Berichtsjahr planmäßig. Soweit die Konkurrenzsituation es zuließ, sind die Gebühren für die Verwaltungstätigkeit an die gestiegenen Kosten angepasst worden. Mit Wohnungseigentümergeinschaften, die keine wirtschaftliche Verwaltung ermöglichten, wurden die Verwalterverträge beendet. 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 29.032,6 T€ erzielt werden; dies entspricht einem Anstieg von 87,4 T€ oder 0,3 % gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind insbesondere die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (91,2 T€ bzw. 0,3 %), die auf gestiegene Sollmieten infolge der durchgeführten Mieterhöhungen bei Mieterwechsel oder nach Modernisierung zurückzuführen sind.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit erhöhten sich um 5,3 T€ bzw. 0,9 % gegenüber dem Vorjahr; ursächlich hierfür sind die Anpassungen von Verwaltervergütungen.

Für im Folgejahr abzurechnende Betriebs- und Heizkosten wurden unter Berücksichtigung von Leerständen zum Ende des Geschäftsjahres unfertige Leistungen in Höhe von 9.266,8 T€ (Vorjahr: 8.751,2 T€) aktiviert. Hieraus resultiert eine Bestandserhöhung in Höhe von 515,6 T€, der gestiegene Aufwendungen für den Wohnungsbestand, insbesondere höhere Aufwendungen für Versicherungen sowie für die Beheizung, in vergleichbarer Höhe gegenüberstehen.

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 615,8 T€ verschlechtert. Ursächlich hierfür sind insbesondere höhere Aufwendungen für Instandhaltung sowie Personal. Der Anstieg des Personalaufwands resultiert insbesondere aus Gehaltssteigerungen sowie der Rückstellungsdotierung für Personal-Sonderzahlungen. Die Ertragslage wird im Berichtsjahr vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt; sie ist zufriedenstellend.

### 2. Finanzlage

Das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt 79,5 Mio. €, was einem Anstieg von 0,9 Mio. € bzw. 1,1 % entspricht. Ursächlich hierfür ist der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 41,6 % nach 41,4 % im Vorjahr.

Die Aufgliederung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	2021 Mio. €	2020 Mio. €
gezeichnetes Kapital	16,4	16,4
Rücklagen	62,2	60,8
Bilanzgewinn	0,9	1,5
<b>Summe</b>	<b>79,5</b>	<b>78,6</b>

Der vereinfachte Kapitalfluss aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit, wie er sich aus Jahresüberschuss zuzüglich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ergibt, beträgt 6.424,7 T€. Dieser war ausreichend um sowohl die planmäßigen Tilgungen (4.850,3 T€) als auch die Zinszahlungen (1.260,0 T€) zu decken. Die Zinsdeckungsquote liegt bei 6,5 %, die Kapitaldienstquote liegt bei rd. 29,9 % der vereinnahmten Sollmieten.

Die Verbindlichkeiten haben mit Ausnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben im Wesentlichen eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Wesentlichen durch Grundpfandrechte gesichert.

Zur Finanzierung der im Berichtsjahr getätigten Investitionen in den Bestand wurden Darlehen in Höhe von 5,7 Mio. € valutiert. Die Gesellschaft setzt als Bestandsunternehmen Darlehen ein, die grundpfandrechtlich abgesichert sind. Dadurch sollen die Zinskonditionen langfristig gesichert und das Zinsänderungsrisiko begrenzt werden. Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH verfügt zudem über einen Kreditrahmen von 255,7 T€ bei einem Kreditinstitut.

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 191,0 Mio. €, dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 1,3 Mio. € oder 0,7 %. Ursächlich hierfür sind insbesondere die im Berichtsjahr getätigten Investitionen (6,5 Mio. €), die das Sachanlagevermögen um 0,6 Mio. € auf 174,0 Mio. € vergrößerten.

Das Umlaufvermögen vergrößerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 0,7 Mio. €. Ursächlich hierfür sind neben gestiegenen flüssigen Mitteln insbesondere höhere unfertige Leistungen für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten, die auf Grund der höheren verauslagten Kosten für Sachversicherungen sowie Beheizung anstiegen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen (inkl. langfristiger Anteile ARAP: 176,1 Mio. €) ist durch langfristiges Kapital (176,1 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt mit

51,24 €/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr (48,37 €/m<sup>2</sup>).

## 5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2021	Prognose 2022
Leerstandsquote in % = $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	0,86 %	0,42 %	< 1,0 %
Fluktuationsquote in % = $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	5,91 %	6,46 %	5,50 – 7,00 %
Zinsdeckung in % = $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen d. Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	6,87 %	6,50 %	6,00 – 7,00 %
Kapitaldienstdeckung in % = $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	28,40 %	29,90 %	28,00 – 30,00 %
operatives Ergebnis vor Instandhaltung je m <sup>2</sup> = $\frac{\text{operatives Ergebnis vor Instandhaltung}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$	48,37 €/m <sup>2</sup>	51,24 €/m <sup>2</sup>	49,66 – 51,65 €/m <sup>2</sup>

## IV. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

### 1. Prognosebericht

Die aktuell abflauende Corona-Pandemie sowie der Russland-Ukraine Krieg haben 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, wird auf Grund des Zuzuges Geflüchteter aus der Ukraine noch zunehmen.

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 Berücksichtigung 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. Auch für die Zukunft sind weitere Preissteigerungen zu erwarten.

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 2022 weiterhin sichergestellt.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die Geschäftsführung mit einem Jahresüberschuss zwischen 0,5 Mio. € und 1,5 Mio. €. Ursächlich für die weite Spanne sind insbesondere die Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung von Bau- und Materialkosten. Das operative Ergebnis vor Instandhaltung wird in der Spanne zwischen 49,66 – 51,65 €/m<sup>2</sup> erwartet. Die Kapitaldienstdeckungsquote wird bei 28 – 30 %, die Fluktuation wird zwischen 5,50 – 7,50 % und Leerstand unter 1,0 % erwartet.

## **2. Risiken der künftigen Entwicklung**

Risiken ergeben sich insbesondere aus der (wohl auslaufenden) Corona-Pandemie sowie durch den russischen Überfall auf die Ukraine.

Hierbei zu nennen sind insbesondere Rohstoffverknappungen auf den Beschaffungsmärkten im Baugewerbe und damit verbundene Preissteigerungen sowie die insgesamt hohe Auslastungsquote.

Die aktuell hohen Inflationsraten führen nicht nur allgemein zu einer Verteuerung, sie könnten im Geschäftsjahr die Zinswende einläuten, insbesondere da die amerikanische Notenbank bereits die ersten Zinserhöhungen durchgeführt hat. Dies würde zu einer Verteuerung von Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen führen, die auf Grund der längerfristigen Zinsfestschreibungen einen andauernden Effekt auf die Ertragslage haben würden.

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 2022 könnte insbesondere dann nicht erreicht werden, wenn Ereignisse eintreten, die zu höheren Instandhaltungsaufwendungen als 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.

Schwabach, den 9. Mai 2022

Manfred Bücherl  
Geschäftsführer

Ralph Lutz  
Geschäftsführer

## **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

**An die St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH**

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

### **Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse**

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2021 mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben

- im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Neu-Ulm, 9. Mai 2022

SGP Schneider Geiwitz GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

signiert von:

Bohnert  
Wirtschaftsprüfer



signiert von:

Lörcher  
Wirtschaftsprüfer

## Kurzfassung der Jahresergebnisse 2021 und 2020

	2021	2020
Anlagevermögen	174.072.443,57 €	173.498.776,38 €
Flüssige Mittel	5.117.159,49 €	4.992.190,78 €
Eigenkapital	79.438.258,23 €	78.604.012,98 €
Verbindlichkeiten	108.411.242,75 €	109.303.468,74 €
Bilanzsumme	191.026.406,57 €	189.714.036,72 €
Umsatzerlöse	29.032.605,21 €	28.945.229,27 €
Jahresergebnis	834.245,25 €	1.451.584,00 €
Eigenkapitalquote	41,57 %	41,43 %
Fluktuationsrate	6,46 %	5,91 %
Durchschnittlicher Leerstand	1,08 %	1,39 %
Instandhaltung pro m <sup>2</sup>	28,57 €	26,99 €
Investitionen in den Bestand	23,43 €	35,09 €
durchschnittliche Wohnungsmiete	5,73 €	5,63 €
<b>Gesamtbestand</b>		
Mietwohnungen	4.336	4.295
davon nach BayWoBindG gefördert	2.302	2.302
davon nach EOF gefördert	244	203
Studentenappartements	151	151
davon gefördert	53	53
Gewerbeeinheiten	27	24
KFZ-Abstellplätze	2.692	2.671
Für Dritte verwaltete Einheiten	3.137	3.147
davon nach WEG	2.612	2.612
<b>Personal</b>		
Geschäftsführer	2	2
Angestellte	43	42
Hausmeister / Reinigungskräfte	7	9
Auszubildende	4	4

**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](http://www.gundekar-werk.de)