



GESCHÄFTSBERICHT

2022

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

## Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben

*Der Geschäftsbericht 2022 der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH wurde dem Aufsichtsrat am 11. Juli 2023 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 69. Geschäftsjahr 2022**

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



# Inhalt

Vorwort Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats	7
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	8
Anhang	9
Lagebericht	16
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	26
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2022 und 2021	30

## Vorwort

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

Die Wirtschaft im Geschäftsjahr 2022 hat sich weltweit abgeschwächt. Geopolitische Spannungen haben die Energiepreise europaweit in die Höhe schnellen lassen. Hitzewellen und Dürreperioden haben die Lebensmittelpreise in die Höhe getrieben. Die Inflation ist in vielen Ländern auf den höchsten Wert seit Jahren angestiegen. Die Zentralbanken haben zur Eindämmung der Inflation die Geldpolitik gestrafft. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaft haben sich deutlich reduziert.

Deutschland ist aufgrund der bisherigen starken Abhängigkeit von russischem Erdgas in besonderem Maße von der Preissteigerung der Energiekosten betroffen.

Das Hauptgeschäft der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH ist im 69. Geschäftsjahr von der weltweiten Wirtschafts- und Energiekrise kaum beeinflusst. Der Bedarf an Wohnraum ist unverändert groß und bezahlbare Wohnungen sind vor allem in den Großstädten und Ballungsräumen nur schwer zu finden.

Die explodierenden Energiepreise hatten im vergangenen Geschäftsjahr noch keine gravierenden Auswirkungen auf unsere Mieter, da mit den Versorgern entsprechende Preisvereinbarungen bestehen und zusätzlich staatliche Entlastungen erfolgt sind.

Die Preissteigerungen bei den Energiepreisen werden unsere Mieter erst im Abrechnungsjahr 2023 treffen, da das bisherige Preisniveau bei den Versorgungsverträgen nicht in allen Fällen gehalten werden konnte.

Wir haben uns deshalb entschlossen, die Heizkostenvorauszahlungen zum Januar 2023 anzupassen.

Aufgrund der unklaren politischen Entwicklungen in Bezug auf die Klimaneutralität haben wir beschlossen, die geplanten Maßnahmen der energetischen Sanierungen vorläufig zurückzustellen und unser Augenmerk auf die Entwicklung einer Klimastrategie für unseren Wohnungsbestand zu richten.

Um unseren Mietern attraktive Wohnungen anbieten zu können, haben wir einen modernen und zeitgemäßen Standard festgelegt. Dieser wird bei Mieterwechseln umgesetzt.

Für unser Neubauvorhaben in Schwabach, Angerstraße, mit 15 Wohneinheiten, wurde im August 2022 die Baugenehmigung erteilt. Der Spatenstich erfolgte am 15.02.2023 im Beisein von Herrn Oberbürgermeister Peter Reiß. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

Die Planungen für das Studentenwohnheim in Eichstätt-Spitalstadt mit 152 Wohnheimplätzen wurden weitergeführt. Das Projekt wird in Holzmodulbauweise ausgeführt und erreicht den Standard NH 40.

Der Bauantrag wurde im zweiten Quartal 2023 eingereicht, Baubeginn ist für Herbst 2023 vorgesehen.

Für die nächsten Jahre sind weitere Neubauprojekte auf Bestandsgrundstücken in Vorbereitung.

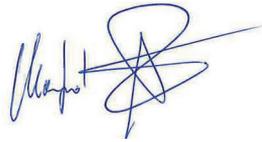
Der Mietvertrag mit der Stadt Schwabach über die beiden Wohngebäude mit 28 Wohnungen in der Reichswaisenhausstraße zur Unterbringung von Flüchtlingen wurde bis 31.10.2023 verlängert.

Die Kooperation in Ingolstadt mit dem SkF Sozialdienst katholischer Frauen e. V. über das Quartiersmanagement in Hollerstauden wurde um weitere zwei Jahre verlängert.

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

Ganz besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeitenden für den Einsatz und das große Engagement. Diese Motivation und der Zusammenhalt trugen maßgeblich zum reibungslosen Geschäftsablauf und letztendlich mit zum Erfolg unseres Unternehmens 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, die Klimastrategie des Unternehmens 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 31.12.2022 und des Lageberichts durchgeführt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2022 und Lagebericht festgestellt und die Geschäftsführer für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 entlastet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 3.103.245,12 € 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 Mitglieder des Aufsichtsrats sehen das Unternehmen auf dem richtigen Weg in eine erfolgreiche Zukunft. Gemeinsam mit der Geschäftsführung wird die zukunftsorientierte Entwicklung der Gesellschaft weiter verfolgt.

Schwabach, 11. Juli 2023

Für den Aufsichtsrat

Peter Kern  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

AKTIVA	2022 €	2021 €
<b>I. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.853,00	18.930,00
Sachanlagen	171.747.244,30	174.028.443,57
Finanzanlagen	25.070,00	25.070,00
Anlagevermögen insgesamt	171.793.167,30	174.072.443,57
<b>II. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	9.113.953,55	9.288.926,02
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	724.684,68	451.849,32
Flüssige Mittel	4.304.686,46	5.117.159,49
<b>III. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	2.045.088,13	2.096.028,17
Bilanzsumme	187.981.580,12	191.026.406,57

PASSIVA	2022 €	2021 €
<b>I. EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	16.362.000,00	16.362.000,00
Gewinnrücklagen	62.240.000,00	62.240.000,00
Bilanzgewinn	3.103.245,12	836.258,23
Eigenkapital insgesamt	81.705.245,12	79.438.258,23
<b>II. RÜCKSTELLUNGEN</b>	1.827.986,95	3.176.905,59
<b>III. VERBINDLICHKEITEN</b>	104.043.030,24	107.948.811,92
<b>IV. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	405.317,81	462.430,83
Bilanzsumme	187.981.580,12	191.026.406,57

# Anhang

## für das Geschäftsjahr 2022 der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH, Schwabach

### A. Allgemeine Angaben

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.

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.

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. Die angesetzten Anschaffungs- und Herstellungskosten werden zudem im Rahmen der Abschlusserstellung auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft und gegebenenfalls außerplanmäßig abgeschrieben.

Die unternehmenseigenen Gebäude werden linear über ihre Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Nutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 40 und 80 Jahren.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt.

Die Abschreibungssätze auf immaterielle Vermögensgegenstände, auf Gegenstände der Betriebs- 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 Disagioträge 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 1,78 % (Vj.: 1,87 %) zugrunde gelegt; Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,4 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 8,0 T€. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

## 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 Anlagenspiegel dargestellt.

Investitionszuschüsse in Höhe von 129,4 T€ wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Im Posten „unfertige Leistungen“ sind 9.083,1 T€ (Vj: 9.266,8 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Pensionsverpflichtungen sind gebildet für:

Rückstellung

gebildet insgesamt:

laufende Pensionen: 370.263,00 €

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

unterlassene Instandhaltung	390,0 T€
Betriebskosten	220,0 T€
Rechtsstreitigkeiten	185,7 T€
Personal - Sonderzahlungen	154,3 T€
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	115,9 T€

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				Art der Sicherheit <sup>1)</sup>
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.988.506,09 (94.886.982,19)	4.496.256,91 (4.521.376,89)	14.204.232,87 (15.839.679,94)	72.288.016,31 (74.525.925,36)	90.805.949,71	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	934.796,70 (1.135.685,26)	106.412,58 (187.503,09)	344.070,97 (381.860,55)	484.313,15 (566.321,62)	829.639,01	GPR
erhaltene Anzahlungen	10.300.674,40 (10.064.408,94)	10.300.674,40 (10.064.408,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.286,79 (92.311,72)	117.286,79 (92.311,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.681,90 (29.602,91)	29.681,90 (29.602,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.428.821,73 (1.508.944,94)	1.428.821,73 (1.508.944,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	-
sonstige Verbindlichkeiten	243.262,63 (230.875,96)	243.262,63 (230.875,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	191.900,00	GPR
<b>Gesamtbetrag</b>	<u>104.043.030,24</u> (107.948.811,92)	<u>16.722.396,94</u> (16.635.024,45)	<u>14.548.303,84</u> (16.221.540,49)	<u>72.772.329,46</u> (75.092.246,98)	<u>91.827.488,72</u>	-

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen Erträgen sind Erträge früherer Jahre aus einem für eine im Vorjahr durchgeführte Baumaßnahme erhaltenen Tilgungszuschuss sowie aus einem geschlossenen Vergleich in Höhe von 136,2 T€ enthalten.

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

Zinserträge	1,1 T€	(Vj.: 1,1 T€)
Zinsaufwendungen	9,3 T€	(Vj.: 23,2 T€)

## D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen für bereits getätigte Investitionen bzw. begonnene Baumaßnahmen bestanden zum Bilanzstichtag nicht. Vorgesehene Fremdmittel in Höhe von 2.065,3 T€ sind noch nicht valutiert bzw. geflossen. Leasingverpflichtungen für Geschäftsausstattung bestehen in Höhe von insgesamt 91,7 T€. Aus Erbbaurechtsverträgen sind derzeit jährlich 464,0 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:

0,00 €	(Vj.: 37.682,72 €)	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
104.303,56 €	(Vj.: 116.574,56 €)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
46,52 €	(Vj.: 1.053,33 €)	Verbindlichkeiten aus Vermietung
0,00 €	(Vj.: 3.570,00 €)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

### Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Gesamt	davon Teilzeit	davon ruhend
Prokuristen	1		
Kfm. Angestellte	40	17	
Techn. Angestellte	3	1	
Hauptberufliche Hausmeister & Reinigungskräfte	6	1	1
Nebenberufliche Hausmeister & Reinigungskräfte	5	4	
	55	23	1
Nachrichtlich:			
Geschäftsführer	2		
Auszubildende	4		

Das Abschlussprüferhonorar für 2022 beträgt 19.500,00 € (netto) für Abschlussprüfungsleistungen sowie 4.500,00 € (netto) für sonstige Leistungen.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2022 33.600,00 € (netto).

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wird gemäß § 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 2022 setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss	2.266.986,89 €
Gewinnvortrag	836.258,23 €
Bilanzgewinn	3.103.245,12 €

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

Aufsichtsrat		
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	
Geschäftsführung		
Ralph Lutz	Techn. Geschäftsführer Dipl.-Ing.	eingetragen im Handelsregister; 01.12.2020
Manfred Bücherl	Kfm. Geschäftsführer	eingetragen im Handelsregister; 04.01.2021
Prokuristen:		
Günther Fischer	Abteilungsleiter Hausverwaltung	bis 02.05.2022
Markus Michler	Abteilungsleiter Rechnungswesen	

Schwabach, den 3. Juli 2023

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT  
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Manfred Bücherl  
Geschäftsführer

Ralph Lutz  
Geschäftsführer

**ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2022**  
**der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH, Schwabach**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte			
	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2022 EUR	01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2022 EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	478.141,27	13.291,82	0,00	0,00	491.433,09	459.211,27	11.368,82	0,00	470.580,09	18.930,00	20.853,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	303.860.190,49	1.527.851,88	132.878,92	0,00	305.255.163,45	134.348.047,35	5.022.844,96	0,00	139.370.892,31	169.512.143,14	165.884.271,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	8.813.935,91	0,00	0,00	0,00	8.813.935,91	7.527.503,96	53.387,00	0,00	7.580.890,96	1.286.431,95	1.233.044,95
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.106.685,58	156,00	0,00	0,00	2.106.841,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2.106.685,58	2.106.841,58
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	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	643.103,50	50.213,00	0,00	693.316,50	377.521,00	327.308,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.190.260,55	153.045,84	133.789,62	0,00	1.209.516,77	835.495,87	125.081,70	133.789,62	826.787,95	354.764,68	382.728,82
7. Bauvorbereitungskosten	927.139,92	1.422.157,59	453.372,82	0,00	1.895.924,69	565.401,68	5,00	453.372,82	112.033,86	361.738,24	1.783.890,83
	317.947.995,93	3.103.211,31	720.041,36	0,00	320.331.165,88	143.919.552,36	5.251.531,66	587.162,44	148.583.921,58	174.028.443,57	171.747.244,30
<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
	<b>318.451.207,20</b>	<b>3.116.503,13</b>	<b>720.041,36</b>	<b>0,00</b>	<b>320.847.668,97</b>	<b>144.378.763,63</b>	<b>5.262.900,48</b>	<b>587.162,44</b>	<b>149.054.501,67</b>	<b>174.072.443,57</b>	<b>171.793.167,30</b>

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2022 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 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 2022 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

Die Weltwirtschaft hat sich seit Jahresbeginn 2022 abgeschwächt. Geopolitische Spannungen ließen die Energiepreise in vielen Ländern in die Höhe schnellen und intensive Hitzewellen und Dürreperioden in Europa sowie in Mittel- und Südasien trieben die Lebensmittelpreise in die Höhe. Beide Entwicklungen ließen die Verbraucherpreis-inflation in vielen Ländern auf den höchsten Wert seit Jahrzehnten ansteigen, was zu einer raschen Straffung der Geldpolitik führte. Obwohl sich die Auswirkungen der Pandemie in den meisten Ländern abgeschwächt haben, beeinträchtigen ihre anhaltenden Wellen weiterhin die Wirtschaftstätigkeit, insbesondere in China.

Deutschland ist aufgrund der bisherigen starken Abhängigkeit von russischem Erdgas in besonderem Maße von der Energiekrise betroffen. Die bereits von Lieferkettenstörungen betroffene Industrie ist nun zusätzlich mit deutlich gestiegenen Energiekosten konfrontiert. Ein hoher Auftragsbestand im Verarbeitenden Gewerbe dürfte hingegen wachstumsstabilisierend wirken. Die sukzessive Überwälzung der Energiepreise auf die Verbraucherinnen und Verbraucher belastet im Prognosezeitraum den privaten Konsum deutlich.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 %. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Für das Jahr 2023 wird damit gerechnet, dass die geplanten Entlastungspakete für Haushalte und Unternehmen die Kaufkraft beziehungsweise den Arbeitsmarkt stabilisieren. Für das deutsche Bruttoinlandsprodukt wird ein realer Rückgang um -0,2 %, für die Verbraucherpreis-inflation ein Anstieg um 7,4 % erwartet.

#### **b. Wohnungswirtschaftliche Trends**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren und Boomregionen, ist nach wie vor eine wichtige gesellschaftliche Frage, die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum übersteigt das vorhandene Angebot bei Weitem. Zunehmend in den Fokus gerät dabei, dass der Wohnraum nicht nur preisgünstig, sondern auch möglichst klimaneutral gestaltet sein soll.

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Das von der Bundesregierung ausgerufene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen wurde hierbei klar verfehlt.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur.

## **2. Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres war zufriedenstellend und ohne nennenswerte Ereignisse. Das Jahresergebnis liegt mit 2,3 Mio. € deutlich oberhalb der prognostizierten Ergebnisspanne (0,5 Mio. € bis 1,5 Mio. €). Ursächlich hierfür ist insbesondere, dass die Geschäftsleitung im Laufe des Jahres entschieden hat, geplante energetische Sanierungen einzelner Objekte aufzuschieben, bis ein individueller Sanierungsfahrplan für den Gesamtbestand erarbeitet wurde.

Die Kapitaldienstdeckungsquote lag mit 29,91 % innerhalb der prognostizierten Spanne (28 – 30 %); das Ergebnis vor Instandhaltung (52,93 €/m<sup>2</sup>) lag über der Prognose (49,66 – 51,65 €/m<sup>2</sup>); hier wirkte sich die ganzjährige Vermietung des im Jahr 2021 fertiggestellten Neubaus sowie geringere Verwaltungsaufwendungen positiv aus. Die Zinsdeckungsquote (6,04 %) lag innerhalb der Prognose (6,00 – 7,00 %).

Im Berichtsjahr waren 278 Wohnungskündigungen (ohne Studentenappartements) zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,41 % (Vorjahr: 6,46 %); der Leerstand zum 31.12.2022 belief sich auf 0,83 % nach 0,42 % im Vorjahr. Somit liegen Fluktuationsquote und Leerstandsquote innerhalb der Prognose (Fluktuationsquote: 5,50 – 7,00 %; Leerstandsquote: < 1,0 %).

Der gesellschaftseigene Hausbesitz umfasst jeweils per 31. Dezember

	2022	2021
Mietwohnungen (einschließlich Appartements)	4.487	4.487
Wohnfolgeeinrichtungen bzw. gewerbliche Einheiten	27	27
Garagen	1.677	1.677
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	275.878	275.878
Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	3.580	3.580

### Neubautätigkeit

Das STGW verfügt zum 31.12.2022 über unbebaute Grundstücke in Schwabach, Nürnberg sowie Eichstätt. Diese Grundstücke sollen in den nächsten Jahren bebaut werden.

- Für das Grundstück in Schwabach wurde im Jahr 2021 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde planerisch weiterentwickelt und im 1. Quartal des Jahres 2022 der Bauantrag bei der Stadt Schwabach eingereicht. Gebaut werden 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 1.153 m<sup>2</sup>, 20 Stellplätze (davon 15 in der Tiefgarage). Baubeginn ist im ersten Quartal 2023 erfolgt. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 vorgesehen. Die voraussichtlichen Baukosten werden rund 6,5 Mio. € betragen. Zur Finanzierung wurde ein Kapitalmarktdarlehen über 5,2 Mio. € aufgenommen.
- Für das Grundstück in Nürnberg wurde Anfang 2022 eine Bauvoranfrage an die genehmigende Behörde gestellt; diese wurde negativ beschieden. Das Vorhaben wurde daraufhin bis zur Erarbeitung eines neuen, genehmigungsfähigen Konzeptes zurückgestellt.
- Für die Grundstücke in Eichstätt fand 2021 ein Architektenwettbewerb statt. Aufgabe war die Entwicklung eines Konzeptes zur Errichtung eines Studentenwohnheimes und eines gemischt genutzten Gebäudes. Der Siegerentwurf steht unter dem Motto „Das grüne Tor zur Stadt“ und wird umgesetzt.  
Das Studentenwohnheim hat 151 Wohnheimplätze und verfügt über eine Tiefgarage. Der Bau erfolgt in Holzmodulbauweise und wird den Energieeffizienzstandard EH40NH erreichen. Die Baukosten von 28,5 Mio. € werden über ein Darlehen aus KfW-Fördermitteln (18,1 Mio. €) und einen Zuschuss des Freistaates Bayern (7,6 Mio. €) zur Förderung von Wohnraum für Studierende finanziert werden. Der Bauantrag wurde im 2. Quartal 2023 eingereicht, Baubeginn ist für Ende 2023 vorgesehen, das Gebäude soll 2025 bezugsfertig sein.

Das gemischt genutzte Gebäude befindet sich in der finalen Planungsphase.

Ende des Jahres wurde mit der örtlichen Kirchenstiftung ein Erbbaurechtsvertrag für ein Grundstück in der Gemeinde Lauterhofen, Landkreis Neumarkt/Obpf. abgeschlossen. Nach Abbruch der bestehenden Bebauung ist auf der 1.656 m<sup>2</sup> großen Fläche vorgesehen eine Wohnanlage zu errichten.

Zur Erfüllung des Auftrages der Gesellschaft ist weiterhin vorgesehen, Neubauten zu errichten, sowohl nach Grundstückskauf als auch über Erbbaurechte oder im Rahmen von Nachverdichtungen. Zu berücksichtigen sind dabei die weitere Entwicklung des Zins- und Preisniveaus, die zur Verfügung gestellten Förderungen sowie die politischen Rahmenbedingungen.

### **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 1.397,3 T€ aktiviert.

Erhebliche Ausgaben waren auch für die Instandhaltung/-setzung des Bestands sowie die Durchführung kleiner Reparaturmaßnahmen erforderlich: 7.248,5 T€ (Vorjahr: 7.402,5 T€) fielen in 2022 hierfür an. Einschließlich des verrechneten Verwaltungsaufwands (467,6 T€; Vorjahr: 479,9 T€) wurden somit im Geschäftsjahr 27,97 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche investiert (Vorjahr: 28,57 €/m<sup>2</sup>).

Im Berichtsjahr wurden die in zwei Wohnanlagen begonnenen energetischen Sanierungen fortgesetzt. Hierfür wurden 3.036,6 T€ ausgegeben, von denen 1.275,7 T€ aktiviert wurden. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr neben Aufwendungen für Instandhaltung im laufenden Mietverhältnis insbesondere Kosten für die Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel aufgewendet. Hierbei wurde zu Beginn des Jahres ein Strategiewechsel vorgenommen: bei Mieterwechseln wird von nun an nicht mehr allein das Mindestmaß an Instandhaltung vorgenommen, um die Wohnungen möglichst schnell wieder verfügbar zu machen – viel mehr erfolgt die Instandhaltung im Hinblick auf die Erzielung eines zeitgemäßen Wohnungsstandards. Dabei möglicherweise entstehende Mieterhöhungspotentiale sollen unter Berücksichtigung des Gesellschaftsauftrages sukzessive realisiert werden.

Mit Ausnahme der beiden fortgesetzten energetischen Sanierungen wurde im Berichtsjahr beschlossen, geplante Maßnahmen bis zur Erarbeitung einer umfassenden Klimastrategie zurückzustellen. Hierzu wurde in 2023 eine Beratungsgesellschaft hinzugezogen; ein erster Zwischenbericht wird Mitte 2023 erwartet. Ziel der Klimastrategie soll die Einhaltung der Klimaneutralitätsziele bis 2045 sein. Hierfür werden in den kommenden Jahren umfassende Maßnahmen erforderlich sein, die erhebliche Ausgaben mit sich bringen.

### **Verwaltungsbetreuung**

Die Entwicklung der verwalteten Einheiten stellt sich wie folgt dar:

jeweils per 31. Dezember	2022 Anzahl	2021 Anzahl
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.683	1.683
Haus-/Immobilienverwaltung für Dritte	507	507

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. 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 30.275,9 T€ erzielt werden; dies entspricht einem Anstieg von 1.243,3 T€ oder 4,3 % gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind insbesondere die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (1.246,3 T€ bzw. 4,4 %), die auf gestiegene Sollmieten neben den durchgeführten Mieterhöhungen bei Mieterwechsel oder nach Modernisierung sowie auf die erstmalig ganzjährige Vermietung der Neubaumaßnahme Katzwang zurückzuführen sind.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen mit 582,2 T€ nur unwesentlich (0,3 T€) höher als im Vorjahr.

Für im Folgejahr abzurechnende Betriebs- und Heizkosten wurden unter Berücksichtigung von Leerständen zum Ende des Geschäftsjahres unfertige Leistungen in Höhe von 9.083,1 T€ (Vorjahr: 9.266,8 T€) aktiviert. Hieraus resultiert eine Bestandsverminderung in Höhe von 183,8 T€, der geringere Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten gegenüberstehen.

Das Jahresergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.432,7 T€ verbessert. Ursächlich hierfür ist neben rückläufigen Instandhaltungsaufwendungen insbesondere der Anstieg der Sollmieten. Die Ertragslage ist im Berichtsjahr zufriedenstellend.

#### 2. Finanzlage

Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt 81,7 Mio. €, was einem Anstieg von 2,2 Mio. € bzw. 2,9 % entspricht. Ursächlich hierfür ist der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 43,5 % nach 41,6 % im Vorjahr.

Die Aufgliederung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	2022 Mio. €	2021 Mio. €
gezeichnetes Kapital	16,4	16,4
Rücklagen	62,2	62,2
Bilanzgewinn	3,1	0,9
<b>Summe</b>	<b>81,7</b>	<b>79,5</b>

Der vereinfachte Kapitalfluss aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit, wie er sich aus Jahresüberschuss zuzüglich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ergibt, beträgt 7.529,9 T€. Dieser war ausreichend um sowohl die planmäßigen Tilgungen (4.832,8 T€) als auch die Zinszahlungen (1.222,0 T€) zu decken. Die Zinsdeckungsquote liegt bei 6,04 %, die Kapitaldienstdeckungsquote liegt bei 29,91 % 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 785,9 T€ valutiert. Die Gesellschaft setzt als Bestandsunternehmen Darle-

hen 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 5.255,7 T€ bei zwei Kreditinstituten.

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

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme lag zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres bei 188,0 Mio. €; dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 3,0 Mio. € oder -1,6 %. Das Sachanlagevermögen reduzierte sich infolge der planmäßigen Abschreibungen auf 171,7 Mio. €; die getätigten Investitionen in den Bestand (2,8 Mio. €) werden dabei nicht sichtbar. Auf der Passivseite reduzierte sich durch die Tilgung von Fremdfinanzierungsmitteln das langfristige Fremdkapital (Pensionsrückstellungen zzgl. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern zzgl. erhaltener Investitionszuschuss und abgegrenzte Mieterbenennungsrechte) auf 92,5 Mio. € (Vorjahr: 96,7; -4,3 %).

Das Umlaufvermögen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 0,7 Mio. €. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Veränderung der flüssigen Mittel.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen (inkl. langfristiger Anteile ARAP: 173,8 Mio. €) ist durch langfristiges Kapital (174,2 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 52,93 €/m<sup>2</sup> höher als im Vorjahr (51,24 €/m<sup>2</sup>).

### 5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2021	2022	Prognose 2023
Leerstandquote in % = $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	0,42 %	0,83 %	< 1,0 %
Fluktuationsquote in % = $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	6,46 %	6,41 %	5,50 – 7,00 %
Zinsdeckung in % = $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen d. Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	6,50 %	6,04 %	6,00 – 7,00 %
Kapitaldienstdeckung in % = $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	29,90 %	29,91 %	29,00 – 32,00 %
operatives Ergebnis vor Instandhaltung je m <sup>2</sup> = $\frac{\text{operatives Ergebnis vor Instandhaltung}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$	51,24 €/m <sup>2</sup>	52,93 €/m <sup>2</sup>	53,00 – 53,50 €/m <sup>2</sup>

## IV. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

### 1. Prognosebericht

Die Nachwirkungen der 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 noch zunehmen.

Die Geschäftsführung der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hat im Berichtsjahr beschlossen, einen Wechsel in der Modernisierungsstrategie vorzunehmen.

Zum einen wird bei Mieterwechseln von nun an nicht mehr allein das Mindestmaß an Instandhaltung vorgenommen, um die Wohnungen möglichst schnell wieder verfügbar zu machen – viel mehr erfolgt die Instandhaltung im Hinblick auf die Erzielung eines zeitgemäßen Wohnungsstandards. Dabei möglicherweise entstehende Mieterhöhungspotentiale sollen unter Berücksichtigung des Gesellschaftsauftrages sukzessive realisiert werden.

Zum anderen wurde beschlossen, geplante Maßnahmen der energetischen Sanierungen bis zur Erarbeitung einer umfassenden Klimastrategie zurückzustellen. Hierzu wurde im Jahr 2023 eine Beratungsgesellschaft hinzugezogen; ein erster Zwischenbericht wird Mitte 2023 erwartet. Ziel der Klimastrategie soll die Einhaltung der Klimaneutralitätsziele im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften sein. Hierfür werden in den kommenden Jahren umfassende Maßnahmen erforderlich sein, die erhebliche Ausgaben mit sich bringen.

Den zu erwartenden Umsatzsteigerungen steht gegenüber, dass auf Grund des beschlossenen Strategiewechsels die Kosten je Mieterwechsel durch die angestrebten Standarderhöhungen steigen; hinzu kommt, dass die Auslastung des Baugewerbes und die allgemeine Inflation zusätzliche Preissteigerungen bewirken.

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

Geplante, größere Investitionen, wie Neubauten oder zur Instandhaltung bzw. Modernisierung des Hausbesitzes, werden durch die bestmögliche Ausnutzung geltender Fördermöglichkeiten unterstützt. Für die eigentliche Finanzierung werden neben dem Einsatz eigener Mittel, Mittel aus dem bayerischen Modernisierungsprogramm und KfW-Förderdarlehen herangezogen. Diese vorgesehenen Maßnahmen werden sowohl finanziell als auch personell die Ressourcen der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH 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 2023 weiterhin sichergestellt.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die Geschäftsführung mit einem Jahresüberschuss zwischen 0,5 Mio. € und 1,5 Mio. €. Das operative Ergebnis vor Instandhaltung wird in der Spanne zwischen 53,00 – 53,50 €/m<sup>2</sup> erwartet. Die Kapitaldienstdeckungsquote wird bei

29,00 – 32,00 %, die Fluktuation wird zwischen 5,50 – 7,00 % und der Leerstand unter 1,0 % erwartet.

## 2. Risiken der künftigen Entwicklung

Risiken ergeben sich insbesondere aus den Unsicherheiten im Hinblick auf die kommende Preisentwicklung. Die Inflation, die über lange Jahre kein Thema mehr gewesen war, stieg im Jahr 2022 in lange nicht mehr da gewesene Höhen. Hierbei zu nennen sind insbesondere Rohstoffverknappungen auf den Beschaffungsmärkten im Baugewerbe und damit verbundene Preissteigerungen sowie die insgesamt hohe Auslastungsquote. Blicke die Dynamik unverändert würden die Preissteigerungen die Möglichkeiten zur Mietanpassung übertreffen.

Die aktuell hohen Inflationsraten führen nicht nur allgemein zu einer Verteuerung, sie könnten im Geschäftsjahr weitere Zinsschritte der Notenbanken nach sich ziehen. Dies würde zu einer weiteren Verteuerung von Darlehensneuaufnahmen und -prolongationen führen, die auf Grund der längerfristigen Zinsfestschreibungen einen andauernden Effekt auf die Ertragslage haben würden.

Die infolge des Ukraine-Konfliktes gestiegenen Preise für Heizmaterialien führen auf Grund mehrjähriger Lieferverträge erst ab 2023 zu zusätzlichen Risiken aus der Heizkostenumlage. Dem wurde durch die Erhöhung der von Mietern zu entrichtenden Vorauszahlungen zum 1.1.2023 Rechnung getragen. Darüber hinaus entstehen durch die laufenden Lohn- und Tarifverhandlungen sowie durch von der Inflation getriebene Preissteigerungen weitere Risiken im Bereich der Nebenkostenumlage. Die Abrechnungsspitzen aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten werden erst im Jahr 2024 zur Zahlung fällig. Derzeit ist ein erhöhtes Ausfallrisiko von Forderungen gegen Mieter nicht ersichtlich.

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 2023 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 3. Juli 2023

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 ge-

setzlichen 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 bedeutsame 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, 3. Juli 2023

SGP Schneider Geiwitz GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

signiert von:

Bohnert  
Wirtschaftsprüfer



signiert von:

Lörcher  
Wirtschaftsprüfer

## Kurzfassung der Jahresergebnisse 2022 und 2021

	2022	2021
Anlagevermögen	171.793.167,30 €	174.072.443,57 €
Flüssige Mittel	4.304.686,46 €	5.117.159,49 €
Eigenkapital	81.705.245,12 €	79.438.258,23 €
Verbindlichkeiten	104.448.348,05 €	108.411.242,75 €
Bilanzsumme	187.981.580,12 €	191.026.406,57 €
Umsatzerlöse	30.275.921,73 €	29.032.605,21 €
Jahresergebnis	2.266.986,89 €	834.245,25 €
Eigenkapitalquote	43,50 %	41,57 %
Fluktuationsrate	6,41 %	6,46 %
Durchschnittlicher Leerstand	1,22 %	1,08 %
Instandhaltung pro m <sup>2</sup>	28,53 €	28,57 €
Investitionen in den Bestand	33,51 €	23,43 €
durchschnittliche Wohnungsmiete	5,95 €	5,73 €
<b>Gesamtbestand</b>		
Mietwohnungen	4.336	4.336
davon nach BayWoBindG gefördert	2.302	2.302
davon nach EOF gefördert	244	244
Studentenappartements	151	151
davon gefördert	53	53
Gewerbeeinheiten	27	27
KFZ-Abstellplätze	2.692	2.692
Für Dritte verwaltete Einheiten	3.137	3.137
davon nach WEG	2.612	2.612
<b>Personal</b>		
Geschäftsführer	2	2
Angestellte	44	43
Hausmeister / Reinigungskräfte	6	7
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)