



GESCHÄFTSBERICHT

2023

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben

Der Geschäftsbericht 2023 der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH wurde dem Aufsichtsrat am 18. Juni 2024 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 309-175

Internet: www.gundekar-werk.de

E-Mail: sekretariat@gundekar-werk.de

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

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

Gestaltung:

Boris Wendisch,

Herr Wendisch Kommunikation,

Schwabach



Bericht der

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

über das 70. Geschäftsjahr 2023

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

Inhalt

Vorwort Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats	7
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	8
Anhang	9
Lagebericht	18
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	30
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2023 und 2022	34

Vorwort

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

Nach einem kräftigen Start ins Jahr 2023 hat sich die Weltkonjunktur über den Sommer deutlich verlangsamt. Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft stagniert im Wesentlichen. Ursächlich dafür sind die gestiegenen Finanzierungskosten, die die Investitionstätigkeit belasten. Im Verlauf des Jahres ist zwar die Inflationsrate gesunken und die Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

Bezahlbarer 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 Wohnraum nicht nur preisgünstig, sondern auch möglichst klimaneutral und barrierearm gestaltet werden soll.

Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der staatlichen Förderungen. So ist auch für das Jahr 2024 im Wohnungsbau mit einem weiteren Rückgang der Bauleistung zu rechnen. Die Baupreise sind unverändert auf hohem Niveau und mit einer Senkung der Kreditzinsen ist nur sehr langsam zu rechnen.

Die globale Entwicklung und die zunehmenden Krisen haben unmittelbar keine gravierenden Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Unternehmens. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere des unteren und mittleren Preissegments, steigt weiterhin an.

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist das Kerngeschäft des Unternehmens. Die Investitionen in den eigenen Bestand umfassen neben der laufenden Instandhaltung auch umfassende Modernisierungen sowie die Errichtung von Neubauten.

Das Unternehmen hat im Jahr 2023 begonnen, eine Klimastrategie zu entwickeln. Ziel soll es sein, einen maßgeblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralitätsziele zu leisten und dabei aber weiterhin preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Die Umsetzung der Klimastrategie wird in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen erfordern.

Die Neubautätigkeit wird auf unverändertem Niveau fortgeführt. Das 2023 begonnene Wohngebäude in Schwabach, Angerstraße, mit 15 Wohneinheiten, wird im vierten Quartal 2024 fertiggestellt werden.

Für das Studentenwohnheim in Eichstätt-Spitalstadt wurde im 3. Quartal 2023 die Baugenehmigung erteilt. Aufgrund neuer Erkenntnisse über die Grundwassersituation im Baufeld wurde die Planung verworfen und in Gesprächen mit der Stadt Eichstätt eine einvernehmliche Lösung hinsichtlich der Art der Bereitstellung der geforderten Stellplätze gefunden. Diese erlaubt die Ausführung eines oberirdischen Parkdecks im Erdgeschoss.

Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird noch im zweiten Quartal 2024 gerechnet. Der Baubeginn verschiebt sich auf Herbst 2024.

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

Zum 01.01.2023 hat das Unternehmen die technische Betreuung für 44 regionale Kindertagesstätten übernommen. Hier wird die Baubedarfsplanung überprüft, fortgeschrieben sowie erforderliche Maßnahmen vorbereitet und betreut.

Die anstehenden Aufgaben stellen eine Herausforderung dar und sind nur mit dem Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu bewältigen. Dazu haben wir neue Mitarbeitende gewinnen können und eine neue zukunftssträchtige Organisationsstruktur im Unternehmen eingeführt. Das Motto ist „OCOT – One Company One Team“.

Herr Ralph Lutz wurde durch den Beschluss des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 15.12.2023 als technischer Geschäftsführer abberufen. Als neuer technischer Geschäftsführer wurde Herr Thilo Molling mit Wirkung zum 01.07.2024 berufen.

Ich danke den Gesellschaftervertretern und den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung.

Ganz besonders bedanke ich mich bei meinen Mitarbeitenden für den Einsatz und das große Engagement. Diese Motivation und der Zusammenhalt trugen maßgeblich zur erfolgreichen Umsetzung der neuen Organisationsstruktur, zum reibungslosen Geschäftsablauf und letztendlich mit zum Erfolg unseres Unternehmens bei.

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Manfred Bücherl', with a stylized flourish extending to the right.

Manfred Bücherl
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats

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

Im Berichtsjahr wurden vier ordentliche 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.

Zusätzlich wurde eine Aufsichtsratssitzung abgehalten, in der die Abberufung von Herrn Dipl.-Ing. Ralph Lutz als Geschäftsführer zum 15.12.2023 beschlossen wurde. Herr Dipl.-Ing. Thilo Molling wird mit Wirkung zum 01.07.2024 als Geschäftsführer bestellt.

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 Bavaria Treu AG, München, hat die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichts durchgeführt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2023 und Lagebericht festgestellt und die Geschäftsführer für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 entlastet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 4.690.202,54 € 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, 18. Juni 2024

Für den Aufsichtsrat

Peter Kern
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023

AKTIVA	2023 €	2022 €
I. ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	87.863,00	20.853,00
Sachanlagen	169.355.848,34	171.747.244,30
Finanzanlagen	25.070,00	25.070,00
Anlagevermögen insgesamt	169.468.781,34	171.793.167,30
II. UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	11.116.715,08	9.113.953,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	982.986,87	724.684,68
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	8.676.729,99	4.304.686,46
III. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.003.405,71	2.045.088,13
Bilanzsumme	192.248.618,99	187.981.580,12

PASSIVA	2023 €	2022 €
I. EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	16.362.000,00	16.362.000,00
Gewinnrücklagen	62.240.000,00	62.240.000,00
Bilanzgewinn	4.690.202,54	3.103.245,12
Eigenkapital insgesamt	83.292.202,54	81.705.245,12
II. RÜCKSTELLUNGEN	2.060.557,58	1.827.986,95
III. VERBINDLICHKEITEN	106.577.198,33	104.043.030,24
IV. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	318.660,54	405.317,81
Bilanzsumme	192.248.618,99	187.981.580,12

Anhang

für das Geschäftsjahr 2023 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.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und den Regelungen der Satzung der Gesellschaft aufgestellt.

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ist zum Abschlussstichtag als mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB einzu-stufen. Von den größenabhängigen Erleichterungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften wird teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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.

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

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Grundstücke mit Wohnbauten	40 bis 80 Jahre
Grundstücke mit Geschäftsbauten	40 Jahre
Garagen	25 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	6 bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 23 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten € 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als € 250,00 € und bis zu € 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

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

Umlaufvermögen

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Ölvorräten erfolgt nach der FiFo-Methode (First in - First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wurde im Wege der Einzelwertberichtigung bzw. Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Der Ausweis der **flüssigen Mittel** erfolgt zum Nennwert.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung 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.

Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2023 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,82 % (Vj.: 1,78 %). Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,4 % sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,0 % p.a. unterstellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Anlagevermögen

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

Im Berichtsjahr wurden Investitionszuschüsse in Höhe von 66,8 T€ von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten „unfertige Leistungen“ sind 11.093,5 T€ (Vj: 9.083,1 T€) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt € 16.362.000,00.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (1,82%) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,74%) beträgt T€ 1,6. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

Sonstige Rückstellungen

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

unterlassene Instandhaltung	550,0 T€
Betriebskosten	250,0 T€
Rechtsstreitigkeiten	270,0 T€
Personal - Sonderzahlungen	145,4 T€
Urlaubsrückstellungen	142,8 T€
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	119,2 T€
Prüfungskosten incl. Steuerberatungskosten	44,0 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 ¹⁾
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.653.918,68 (90.988.506,09)	4.067.269,63 (4.496.256,91)	12.261.462,91 (14.204.232,87)	73.325.186,14 (72.288.016,31)	89.460.439,12 (90.805.949,71)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	769.610,96 (934.796,70)	90.188,47 (106.412,58)	332.259,59 (344.070,97)	347.162,90 (484.313,15)	768.825,00 (829.639,01)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	14.128.545,35 (10.300.674,40)	14.128.545,35 (10.300.674,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	98.429,37 (117.286,79)	98.429,37 (117.286,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.672,95 (29.681,90)	29.672,95 (29.681,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.703.484,75 (1.428.821,73)	1.703.484,75 (1.428.821,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	193.536,27 (243.262,63)	193.536,27 (243.262,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	138.800,00 (191.900,00)	GPR
Gesamtbetrag	106.577.198,33 (104.043.030,24)	20.311.126,79 (16.722.396,94)	12.593.722,50 (14.548.303,84)	73.672.349,04 (72.772.329,46)	90.368.064,12 (91.827.488,72)	-

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn und Verlustrechnung

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 673,9.

Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Aufwendungen für den Umbau der Büroräume in Höhe von T€ 405,1 angefallen. Eine Rückstellung für Prozessrisiken wurde in Höhe von T€ 110,0 gebildet.

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 1,6 (Vorjahr T€ 1,1) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 6,1 (Vorjahr T€ 9,3) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus vergebenen Bauaufträgen in Höhe von T€ 14.794,4. Darüberhinaus bestehen Leasingverpflichtungen für Geschäftsausstattung über T€ 233,2. Aus Erbbaurechtsverträgen sind derzeit jährlich T€ 510,4 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.

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

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

2023	2022	
0,00 €	0,00 €	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
92.032,56 €	104.303,56 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
89,14 €	46,52 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
0,00 €	0,00 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Das Abschlussprüferhonorar für 2023 beträgt 23.500,00 € (netto).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2023 € 33.600,00 (netto).

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

F. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Jahres 2023 setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss	1.586.957,41 €
Gewinnvortrag	3.103.245,12 €
Bilanzgewinn	4.690.202,54 €

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

Eventualverbindlichkeiten

Aus der Gewährung von öffentlichen Geldern bestehen Eventualverbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.741,8, die bei zweckgemäßer Verwendung des Förderobjektes nicht rückzahlbar sind.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Objekt	Förderprogramm	urspr. Fördermittel (T€)	Restbetrag (T€)	Ende der Förderung
Ingolstadt, Griesbadgasse	Wohnraum für Studierende	682,0	627,4	2046
Ingolstadt, Griesbadgasse	Wohnraum für Studierende	1.207,8	1.111,2	2046
Nürnberg, Stadtweg	Anpassung bestehender Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung	4,0	3,2	2027

Die Mittel werden im Jahr der Zuwendung bereits in voller Höhe baukostenmindernd als Zuschuss erfasst, da die Geschäftsstrategie der Gesellschaft die Einhaltung der Förderbedingungen sicherstellt.

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 ausgeschieden; 15.12.2023
Manfred Bücherl	Kfm. Geschäftsführer	eingetragen im Handelsregister; 04.01.2021
Prokurist:		
Markus Michler	Abteilungsleiter Rechnungswesen	

Schwabach, den 31. März 2024

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Manfred Bücherl
Geschäftsführer

ANLAGENSPIEGEL zum 31. Dezember 2023
der St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH, Schwabach

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Stand 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2023 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
	491.433,09	85.130,82	0,00	0,00	576.563,91	470.580,09	18.120,82	0,00	488.700,91	20.853,00	87.863,00
	491.433,09	85.130,82	0,00	0,00	576.563,91	470.580,09	18.120,82	0,00	488.700,91	20.853,00	87.863,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	305.255.163,45	270.037,06	66.775,41	0,00	305.458.425,10	139.370.892,31	5.031.084,25	0,00	144.401.976,56	165.884.271,14	161.056.448,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	8.813.935,91	0,00	0,00	0,00	8.813.935,91	7.580.890,96	52.980,00	0,00	7.633.870,96	1.233.044,95	1.180.064,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.106.841,58	0,00	0,00	-245.034,99	1.861.806,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2.106.841,58	1.861.806,59
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
Technische Anlagen und Maschinen	1.020.624,50	9.027,94	598,46	0,00	1.029.053,98	693.316,50	50.838,94	598,46	743.556,98	327.308,00	285.497,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.209.516,77	411.720,59	216.577,95	0,00	1.404.659,41	826.787,95	175.231,38	216.577,95	785.441,38	382.728,82	619.218,03
Anlagen im Bau	0,00	1.683.869,07	0,00	767.387,79	2.451.256,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.451.256,86
Bauvorbereitungskosten	1.895.924,69	1.284.741,18	757.193,73	-522.352,80	1.901.119,34	112.033,86	673.881,82	757.193,73	28.721,95	1.783.890,83	1.872.397,39
	320.331.165,88	3.659.395,84	1.041.145,55	0,00	322.949.416,17	148.583.921,58	5.984.016,39	974.370,14	153.593.567,83	171.747.244,30	169.355.848,34
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	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
	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
Anlagevermögen insgesamt	320.847.668,97	3.744.526,66	1.041.145,55	0,00	323.551.050,08	149.054.501,67	6.002.137,21	974.370,14	154.082.268,74	171.793.167,30	169.468.781,34

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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

Nach einem kräftigen Start ins Jahr 2023 hat sich die Weltkonjunktur über den Sommer deutlich verlangsamt. Als Ursache hierfür werden eine schwache Industrieproduktion sowie in den meisten Weltregionen stark gestiegene Zinsen angeführt. Zudem ist der weltweite Warenhandel weiterhin rückläufig. Die Konsumstruktur der privaten Haushalte hat sich nach dem Ende der Pandemie in vielen Ländern normalisiert und anstelle von Waren werden wieder vermehrt Dienstleistungen nachgefragt, was den Welthandel belastet. Zudem haben die Unternehmen nach Auflösung der Lieferkettenprobleme ihre teils hohen Lagerbestände an Zwischenprodukten wieder abgebaut.

Die konjunkturelle Entwicklung in den USA erweist sich bislang als robust, was insbesondere auf einen starken Anstieg des privaten Konsums zurückzuführen ist, welcher durch die anhaltend gute Lage am Arbeitsmarkt gestützt wird. In China steht die Wirtschaft hingegen weiterhin vor konjunkturellen und strukturellen Herausforderungen. Nachdem zu Jahresbeginn im Zuge der wirtschaftlichen Erholung von den pandemiebedingten Einschränkungen noch ein vergleichsweise kräftiges Quartalswachstum verzeichnet wurde, hat sich die Entwicklung im Laufe des Jahres abgeflacht; insgesamt bleibt die Dynamik verhalten. Im Euro-Raum hat sich die konjunkturelle Lage über den Sommer noch ein wenig verschlechtert; ursächlich hierfür sind die (infolge der hohen Zinsen) gestiegenen Finanzierungskosten, die die Investitionstätigkeit belasten. Auch der öffentliche Konsum expandiert nur verhalten und die schwache Auslandsnachfrage wirkt dämpfend auf die Exporte. Die Situation am Arbeitsmarkt hat sich im Laufe des Jahres wenig verändert. Die standardisierte Erwerbslosenquote des Euro-Raums betrug im Oktober weiterhin 6,5 % – ein historischer Tiefpunkt, auf dem sie seit März 2023, trotz der schwachen Wirtschaftsentwicklung, unverändert liegt. Die Europäi-

sche Zentralbank hat die Zinssätze im September zum zehnten Mal in Folge erhöht, seitdem aber unverändert gelassen. Der Leitzins liegt bei 4,5 %, mit ersten Zinssenkungen ist nach allgemeinem Konsens erst für Mitte des Jahres 2024 zu rechnen. Die Rendite zehnjähriger deutscher Staatsanleihen hat sich von unter 2 % Ende 2023 auf wieder über 2,3 % verteuert. Die Bauzinsen haben die Entwicklung eingepreist – die Hypothekenzinsen zogen zuletzt wieder synchron zum Bondsmarkt an.

Die deutsche Wirtschaft tritt seit Jahresbeginn auf der Stelle. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflationsrate nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus, auch weil ein Teil des Kaufkraftplus gespart wurde. Kräftige expansive Impulse kamen lediglich von den staatlichen Investitionen. Hier macht sich vor allem die Beschaffung von Rüstungsgütern aus dem Sondervermögen Bundeswehr bemerkbar. Insgesamt kühlte sich damit die Konjunktur seit Jahresbeginn spürbar ab und die Erholung, die ursprünglich für die zweite Jahreshälfte erwartet wurde, blieb aus. Der demografisch bedingte Arbeitskräftemangel hält weiter an, aber Vorprodukte sind mittlerweile in vielen Bereichen so gut verfügbar wie vor Ausbruch der Coronakrise.

Für das Jahr 2024 wird angenommen, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nur um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr zunimmt. Unter Unternehmen und Haushalten ist die Stimmung schlecht und die Unsicherheit hoch. Im Vergleich zu anderen großen europäischen Ländern fällt Deutschland spürbar ab: Nicht nur ist dort die Stimmung besser und die Unsicherheit niedriger - auch deuten die entsprechenden Indikatoren bereits seit Herbst 2023 auf eine allmähliche Erholung hin. Die deutsche Auftragslage hat sich in allen Wirtschaftsbereichen bis zuletzt verschlechtert und der Auftragsbestand wird mehrheitlich als zu gering beurteilt. Stützend wirkt dabei die konjunkturelle Entwicklung der Weltwirtschaft, die in diesem Jahr voraussichtlich dynamischer verlaufen wird als bislang gedacht. Für die Weltwirtschaft wird mit einem Wachstum von 2,3 % gerechnet.

b. Wohnungswirtschaftliche Trends

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in den Ballungszentren und Boomregionen, wie etwa Nürnberg oder Ingolstadt, 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 und barrierearm gestaltet sein soll.

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

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

Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich keine Umkehr dieses Negativtrends ab: Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024. Auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ist ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere circa 18 % auf dann rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres war zufriedenstellend und ohne nennenswerte Ereignisse. Das Jahresergebnis liegt mit 1,6 Mio. € am oberen Ende der prognostizierten Ergebnis-spanne (0,5 Mio. € bis 1,5 Mio. €). Ursächlich hierfür sind die geringeren Aufwendungen für Instandhaltung, denen höhere Sachaufwendungen, insbesondere für die Erarbeitung eines individuellen Klimafahrplans aber auch für die Restrukturierung der Unternehmensabläufe, gegenüberstehen. Zudem war eine außerplanmäßige Abschreibung auf Planungskosten in Höhe von 673,9 T€ erforderlich.

Die Kapitaldienstdeckungsquote lag mit 28,08 % unterhalb der prognostizierten Spanne (29 – 32 %); das Ergebnis vor Instandhaltung (53,84 €/m²) liegt leicht oberhalb der Prognose (53,00 – 53,50 €/m²). Die Zinsdeckungsquote (6,64 %) lagen innerhalb der Prognose (6,00 – 7,00 %).

Im Berichtsjahr waren 258 Wohnungskündigungen (ohne Studentenappartements) zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,95 % (Vorjahr: 6,41 %); der Leerstand zum 31.12.2023 belief sich auf 0,76 % nach 0,83 % im Vorjahr.

Der gesellschaftseigene Hausbesitz umfasst jeweils per 31. Dezember

	2023	2022
Mietwohnungen (einschließlich Appartements)	4.459	4.487
Wohnfolgeeinrichtungen bzw. gewerbliche Einheiten	27	27
Garagen	1.677	1.677
Wohnfläche (m ²)	274.175	275.878
Nutzfläche (m ²)	3.572	3.572

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr hat das STGW mit der Errichtung des Wohngebäudes auf dem gesellschafts-eigenen Grundstück in Schwabach, Angerstr. begonnen. In konventioneller Bauweise werden 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 1.153 m² und 20 Stellplätze (davon 18 in der Tiefgarage) errichtet. Nachdem Anfang 2024 die Rohbauarbeiten abgeschlossen werden konnten rechnet die Gesellschaft mit der Fertigstellung zu Beginn des 4. Quartals. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 6,5 Mio. € und werden in Höhe von 5,2 Mio. € über Kapitalmarktdarlehen, verbleibend mit Eigenmitteln bestritten. Zum 31.12. bilanziert die Gesellschaft Baukosten in Höhe von 2,2 Mio. €, die Fremdmittel wurden über 2,4 Mio. € abgerufen.

Das STGW verfügt darüber hinaus zum 31.12.2023 über bebaubare Grundstücke in Eichstätt, Lauterhofen und Nürnberg. Diese Grundstücke sollen in den nächsten Jahren bebaut werden.

- 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.

Der Anfang 2023 gestellte und positiv beschiedene Bauantrag für das Studentenwohnheim wurde auf Grund neuer Erkenntnisse, die die Errichtung einer Tiefgarage unwirtschaftlich gemacht hätten, nicht umgesetzt. In Gesprächen mit der Stadt Eichstätt wurde eine einvernehmliche Lösung hinsichtlich der Art der Bereitstellung der geforderten Stellplätze gefunden. Diese erlaubt die Ausführung einer oberirdischen Parkgarage. Dies hat dazu geführt, dass der Bauantrag im Frühjahr 2024 neu gestellt wurde; die Gesellschaft rechnet mit Baubeginn Ende des dritten Quartales 2024; die Gesellschaft rechnet mit einer Fertigstellung zum Beginn des Wintersemesters 2026/2027. Die Kosten für den Bau, der den Energieeffizienzstandard EH40NH für 153 Wohnheimplätze erreichen wird, werden aktuell mit rund 22,0 Mio. € veranschlagt. Neben einem Zuschuss des Freistaates Bayern aus dem Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende werden KfW-Fördermittel sowie Eigenkapital eingesetzt. Zum 31.12.2023 sind Planungskosten von 1,5 Mio. € angefallen.

Die Planungen für das gemischt genutzte Gebäude wurden in 2023 verworfen, der Vertrag mit dem beauftragten Architekten aufgelöst und die bis zu dem Punkt angefallenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 673,9 T€ abgeschrieben. Der zu Beginn des Jahres 2024 neu beauftragte Architekt erstellt nun Vorentwürfe mit einem optimierten Verhältnis von Grundstücks- zu Wohnfläche. Erste Ergebnisse werden für das zweite Quartal 2024 erwartet.

- Ende 2022 wurde mit der örtlichen Kirchenstiftung ein Erbbaurechtsvertrag für ein Grundstück in der Gemeinde Lauterhofen, Landkreis Neumarkt i.d.OPf. abgeschlossen. Nach Abbruch der bestehenden Bebauung ist vorgesehen auf der 1.656 m² großen Fläche eine teilunterkellerte Wohnanlage mit 18 geförderten Wohnungen und 17 Stellplätzen zu errichten; eine Kostenberechnung liegt hier noch nicht vor, der Bauantrag soll im Laufe des Jahres 2024 gestellt werden.
- 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. Seitens der Stadt wurde Interesse bekundet das Grundstück zur Errichtung eines Ausweichgebäudes während der Sanierung der benachbarten Schule anzumieten.

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.

Bestandsbewirtschaftung

Noch im Geschäftsjahr 2022 hatte die Geschäftsführung beschlossen umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude bis zur Erarbeitung eines individuellen Sanierungspfades zur Erreichung der Klimaziele zurückzustellen. Daher wurden im Berichtsjahr nur Maßnahmen durchgeführt, die keine Auswirkungen auf die relevanten Komponenten hatten: so fielen für geplante Maßnahmen, wie bspw. die Sanierung von Balkonen, insgesamt Aufwendungen in Höhe von 872,4 T€ an; für Arbeiten, die zum Beispiel die Änderung von Grundrissen zur Folge hatten, konnten 194,9 T€ aktiviert werden.

Insgesamt waren für die Instandhaltung der Gebäude auch im Jahr 2023 wieder erhebliche Ausgaben erforderlich: 6.458,3 T€ (Vorjahr: 7.302,4 T€) fielen in 2023 hierfür an. Einschließlich des verrechneten Verwaltungsaufwands (306,9 T€; Vorjahr: 467,6 T€) wurden somit im Geschäftsjahr 24,40 € je m² Wohnfläche investiert (Vorjahr: 27,80 €/m²).

In Bezug auf die Instandsetzung von Wohnanlagen wird die Gesellschaft an ihrer im Jahr 2022 beschlossenen Strategie festhalten: bei Mieterwechseln wird von nun an nicht nur 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.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2023 begonnen eine Klimastrategie zu entwickeln. Ziel soll es sein, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralitätsziele zu leisten, dabei aber weiterhin preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können.

Durch Einschaltung einer Beratungsgesellschaft konnte im Geschäftsjahr ein Wert für den jährlichen Ist-Ausstoß an CO₂ ermittelt werden: er beläuft sich auf rund 11.000t. In den kommenden Jahren werden umfassende Maßnahmen erforderlich sein, die erhebliche Ausgaben mit sich bringen, um diesen Wert zu senken.

Verwaltungsbetreuung

Die Entwicklung der verwalteten Einheiten stellt sich wie folgt dar:

jeweils per 31. Dezember	2023 Anzahl	2022 Anzahl
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.504	1.683
Haus-/Immobilienverwaltung für Dritte	475	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 Verwaltungstätigkeit an die gestiegenen Kosten angepasst worden. Mit Woh-

nungseigentümergeinschaften, 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.

Technische Betreuung

Mit Vertrag vom Dezember 2022 hat die Gesellschaft zum 1.1.2023 die technische Betreuung für 44 regionale Kindertagesstätten übernommen. Die Gesellschaft hat die Baubedarfsplanung zu überprüfen und fortzuschreiben sowie erforderliche Maßnahmen vorzubereiten und zu betreiben.

III. Lage der Gesellschaft

1. Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€
Betriebsergebnis	3.937,9	2.900,6
Finanzergebnis	-86,0	-21,5
Sonst. Ergebnis	-2.264,9	-612,2
Jahresergebnis	1.587,0	2.266,9

Der Anstieg des Betriebsergebnisses ist zum einen zurückzuführen auf rückläufige Instandhaltungsaufwendungen (844,1 T€ oder 11,6 %), zum anderen auf gestiegene Umsatzerlöse (462,9 T€ oder 1,5 %), dadurch werden die gestiegenen Verwaltungskosten (-315,3 T€ oder -12,3 %) nicht sichtbar. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist zum einen bedingt durch gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (250,9 T€ bzw. 0,9 %), die auf gestiegene Sollmieten nach Mieterhöhungen bei Mieterwechsel zurückzuführen sind. Andererseits auf gestiegene Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (208,3 T€ bzw. 35,8 %), die insbesondere auf die neu übernommene technische Baubetreuung sowie der Erneuerung eines Vertrages über kaufmännische Betreuung zurückzuführen sind.

Für im Folgejahr abzurechnende Betriebs- und Heizkosten wurden unter Berücksichtigung von Leerständen zum Ende des Geschäftsjahres unfertige Leistungen in Höhe von 11.093,5 T€ (Vorjahr: 9.083,1 T€) aktiviert. Hieraus resultiert eine Bestandserhöhung in Höhe von 2.010,4 T€, die insbesondere auf einen Anstieg der Heizkosten (1.637,1 T€) zurückzuführen ist.

Der Fehlbetrag des Finanzergebnis ist auf verrechnete innerbetriebliche Kosten zurückzuführen, die durch die Entwicklung einer detaillierten Liquiditätsplanung entstanden. Für das Folgejahr wird mit einem positiven Beitrag gerechnet.

Das sonstige Ergebnis ist geprägt durch einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge. So war im Berichtsjahr eine Abschreibung auf Planungskosten in Höhe von 673,9 T€ erforderlich, der Umbau der Hauptverwaltung belief sich auf 405,1 T€. Zudem werden die in Folge der Ausübung eines Wahlrechtes nicht aktivierten Eigenleistungen bei der Planung und Errichtung von Gebäuden (458,6 T€) hier zugeteilt.

Das Jahresergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 679,9 T€ zurückgegangen. Ursächlich sind, insbesondere auf Grund von Einmaleffekten, höhere Sachaufwendungen. Die Ertragslage im Berichtsjahr ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt 83,3 Mio. €, was einem Anstieg von 1,6 Mio. € bzw. 2,0 % entspricht. Ursächlich hierfür ist der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 43,3 % nach 43,5 % im Vorjahr.

Die Aufgliederung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	2023 Mio. €	2022 Mio. €
gezeichnetes Kapital	16,4	16,4
Rücklagen	62,2	62,2
Bilanzgewinn	4,7	3,1
Summe	83,3	81,7

Der vereinfachte Kapitalfluss aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit, wie er sich aus Jahresüberschuss zuzüglich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ergibt, beträgt 7.589,1 T€. Dieser war ausreichend um sowohl die planmäßigen Tilgungen (4.429,9 T€) als auch die Zinszahlungen (1.370,9 T€) zu decken. Die Zinsdeckungsquote liegt bei 6,64 %, die Kapitaldienstquote liegt bei rd. 28,08 % 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 4.415,3 T€ 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 5.455,7 T€ bei drei 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 192,2 Mio. €; dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 4,3 Mio. € oder 2,3 %. Das Sachanlagevermögen reduzierte sich infolge der Abschreibungen auf 171,4 Mio. €; die getätigten Investitionen in den Bestand (3,7 Mio. €) werden dabei nicht sichtbar. Auf der Passivseite reduzierte sich durch die Tilgung von Fremdfinanzierungsmitteln das langfristige Fremdkapital auf 90,8 Mio. € (Vorjahr: 92,5; -1,8 %).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6,6 Mio. €. Ursächlich hierfür sind neben gestiegenen unfertigen Leistungen (2,0 Mio. €) insbesondere die Veränderung der flüssigen Mittel und der Bausparguthaben (4,4 Mio. €).

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen (inkl. langfristiger Anteile ARAP: 171,4 Mio. €) ist durch langfristiges Kapital (174,1 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 m² Wohnfläche liegt mit 53,84 €/m² höher als im Vorjahr (52,93 €/m²).

5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2022	2023	Prognose 2024
Leerstandsquote in % = $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	0,83 %	0,78 %	< 1,0 %
Fluktuationsquote in % = $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	6,41 %	5,95 %	5,50 – 7,00 %
Zinsdeckung in % = $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen d. Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	6,21 %	6,64 %	6,00 – 7,00 %
Kapitaldienstdeckung in % = $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	29,94 %	28,08 %	29,00 – 30,50 %
operatives Ergebnis vor Instandhaltung je m ² = $\frac{\text{operatives Ergebnis vor Instandhaltung}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$	52,93 €/m ²	53,84 €/m ²	51,35 – 52,61 €/m ²

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 wird die im Geschäftsjahr 2022 beschlossene Modernisierungsstrategie fortführen.

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 entstehenden Mieterhöhungspotentiale sollen unter Berücksichtigung des Gesellschaftsauftrages sukzessive realisiert werden.

Für die Umsetzung der Klimastrategie der Gesellschaft werden in den kommenden Jahren umfassende Baumaßnahmen erforderlich sein, die erhebliche Ausgaben mit sich bringen werden. Ziel der Gesellschaft ist es, die Kosten hierfür so gering wie möglich zu halten, um auch dem Gesellschaftsauftrag weiter Rechnung zu tragen. Die Gesellschaft prüft hierzu beispielsweise welche Wohnanlagen im Rahmen serieller Sanierung oder durch die Betrachtung mehrerer Objekte als Quartier einen Beitrag leisten können. Angestrebt werden soll dabei nicht das technisch maximal mögliche, sondern das rechtlich vorgeschriebene und wirtschaftlich sinnvolle. Die Inanspruchnahme zur Verfügung stehender Fördermittel der öffentlichen Hand ist dabei unerlässlich. Im Rahmen der Strategie soll auch nicht außer Acht bleiben, wo die Gesellschaft durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum schaffen kann.

Wenngleich in Anbetracht der Modernisierung und Erweiterung des Bestandes mit steigenden Umsatzerlösen zu rechnen ist, so steigen die Kosten unvermindert weiter. Die Preisentwicklung im Baugewerbe flacht zwar ab, befindet sich aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Während im November 2023 die Kosten gegenüber dem Vorjahresmonat noch um 4,3 % anstiegen, war im Februar 2024 ein Anstieg um 2,8 % zu verzeichnen. In Anbetracht des bestehenden Materialbedarfs und des Fachkräftemangels ist, insbesondere im Hinblick auf die zur Klimaneutralität erforderlichen Maßnahmen, nicht damit zu rechnen, dass sich die Preise weiter stabilisieren, was für die Gesellschaft weiter steigende Kosten bedeutet.

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

Diese vorgesehenen Maßnahmen werden sowohl finanziell als auch personell die Ressourcen der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH mittelfristig auslasten. Die Geschäftsführung hat dem im Geschäftsjahr mit der Aufstockung der technischen Abteilung bereits Rechnung getragen; dennoch wird weiterhin zur Umsetzung dieser Maßnahmen ein unvermindertes Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich sein. Die Möglichkeiten der Digitalisierung und der künstlichen Intelligenz werden hierbei zukünftig eine zunehmende Rolle spielen.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Geschäftsführung mit einem Jahresüberschuss zwischen 1,7 Mio. € und 2,5 Mio. €. Das operative Ergebnis vor Instandhaltung wird in der Spanne zwischen 51,35 – 52,61 €/m² erwartet. Die Kapitaldienstdeckungsquote wird bei 29,00 – 30,50 %, die Fluktuation wird zwischen 5,50 – 7,00 % und Leerstand unter 1,0 % erwartet.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Zinsanhebung der Notenbanken haben nicht nur die Inflation, sondern auch die Wirtschaft ausgebremst. Nicht ohne Grund wird für Mitte des Jahres 2024 mit den ersten Senkungen des Basiszinses gerechnet. Sowohl die Inflation als auch eine schwache Gesamtwirtschaft stellen ein Risiko dar, wenngleich letzteres auf Grund des hohen Anteils an geförderten Wohnungen von geringerer Bedeutung ist.

In Bezug auf die Bautätigkeit stellen die Knappheit von Mensch und Material ein schwer zu fassendes Risiko dar. In Bezug auf die Erreichung von Klimazielen ist dies, solange nicht sanktioniert, dabei von geringerer Bedeutung als im Hinblick auf die Fertigstellung von Neu-

bauten oder Modernisierungen. Zudem stellt die fragile Förderstruktur für energieeffiziente Baumaßnahmen im Hinblick auf die Umsetzbarkeit ein Risiko dar, das nicht adäquat bewältigt werden kann.

Wenngleich die aktuell hohen Zinsen einen zusätzlichen Ertrag aus der Anlage flüssiger Mittel zum Jahresergebnis beitragen, sind doch die Auswirkungen bei Neuabschluss und Prolongation von Darlehen von größerer Auswirkung für das Jahresergebnis. Durch den Abschluss von langjährigen Zinsfestschreibungen sowie mehrerer Bausparverträge hat die Gesellschaft, gerade bei Großprojekten, ein hohes Maß an Zinssicherheit für bestehende, aber auch kommende Projekte schaffen können.

Die infolge des Ukraine-Konfliktes gestiegenen Preise für Heizmaterialien führten im Geschäftsjahr zu einem signifikanten Anstieg (1,6 Mio. € / 69,2 %) der für Mieter verauslagten Heizkosten. Die Abrechnungsspitzen aus der Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten werden erst im Jahr 2024 zur Zahlung fällig. Durch die Anpassung der von Mietern zu entrichtenden Abschlagszahlungen wurde dafür beginnend mit dem 1.1.2023 Sorge getragen: voraussichtlich abrechenbaren Kosten in Höhe von rd. 11,0 Mio. € stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 14,1 Mio. € gegenüber.

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 2024 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

Die nach wie vor bestehende große Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den durch die Gesellschaft bewirtschafteten Ballungsräumen Nürnberg und Ingolstadt, bietet der Gesellschaft die Möglichkeit die bestehenden niedrigen Mieten weiter an die marktüblichen Mieten heranzuführen. Zudem sollen durch die Errichtung von Neubauten zusätzliche Mieterlöse generiert werden. Durch die Aufspaltung der Hausverwaltung in ein kaufmännisches und ein technisches Gebäudemanagement soll nicht nur die Zufriedenheit der Mieter, sondern auch eine Optimierung der Gebäudebewirtschaftung und Instandhaltung erreicht werden. Das im Jahr 2023 eingeführte Liquiditätsmanagement wird in der aktuellen Zinsslage zudem einen positiven Beitrag zum Jahresergebnis leisten.

Die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Bestehende Ertragsverzichte werden in den kommenden Jahren sukzessive abgebaut und somit zukünftig für eine Umsatzsteigerung aus der Hausbewirtschaftung gesorgt. Erhöhungen der Mieteinnahmen werden auch durch die Anpassung nach erfolgten Modernisierungen erwirtschaftet.

Im Bereich der Fremdverwaltung besteht die Chance durch Übernahme zusätzlicher Verwaltungen beziehungsweise die Verlängerung zu besseren Konditionen zusätzliche Einnahmen zu generieren.

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 31. März 2024

Manfred Bücherl
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Schwabach Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Schwabach – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 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, Schwabach, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2023 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.

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. Fer-

ner 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 des Unternehmens.

- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 21. Mai 2024

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Mies)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer

Kurzfassung der Jahresergebnisse 2023 und 2022

	2023	2022
Anlagevermögen	169.468.781,34 €	171.793.167,30 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	8.676.729,99 €	4.304.686,46 €
Eigenkapital	83.292.202,54 €	81.705.245,12 €
Verbindlichkeiten	106.895.858,87 €	104.448.348,05 €
Bilanzsumme	192.248.619,99 €	187.981.580,12 €
Umsatzerlöse	30.738.864,04 €	30.275.921,73 €
Jahresergebnis	1.586.957,42 €	2.266.986,89 €
Eigenkapitalquote	43,30 %	43,50 %
Fluktuationsrate	6,00 %	6,41 %
Durchschnittlicher Leerstand	1,77 %	1,22 %
Instandhaltung pro m ²	24,36 €	27,80 €
Investitionen in den Bestand pro m ²	25,19 €	33,27 €
durchschnittliche Wohnungsmiete	6,08 €	5,95 €
Gesamtbestand		
Mietwohnungen	4.308	4.336
davon nach BayWoBindG gefördert	2.211	2.302
davon nach EOF gefördert	231	244
Studentenappartements	151	151
davon gefördert	53	53
Gewerbeeinheiten	27	27
KFZ-Abstellplätze	2.692	2.692
Für Dritte verwaltete Einheiten	2.859	3.137
davon nach WEG	2.325	2.612
Personal		
Geschäftsführer	1	2
Angestellte	53	44
Hausmeister / Reinigungskräfte	5	6
Auszubildende	2	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