



GESCHÄFTSBERICHT

2024

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben

Der Geschäftsbericht 2024 der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH wurde dem Aufsichtsrat am 23.06.2025 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 71. Geschäftsjahr 2024

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

Inhalt

Vorwort Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats	7
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	8
Anhang	9
Lagebericht	18
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	30
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2024 und 2023	34

Vorwort

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

Im Jahr 2024 hat die deutsche Wirtschaft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an geänderte strukturelle Rahmenbedingungen anpassen. Auf die bereits länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt. So ist die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt auf 6 % gestiegen. Das dämpft auch den privaten Konsum.

Die europäische Zentralbank hat im Jahr 2024 mehrfach die Leitzinsen gesenkt, zuletzt auf 2,9 %. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation bei einem Wert von 2 % zu sorgen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt unverändert eines der wichtigsten gesellschaftlichen Themen und die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Der sich im Jahr 2023 mit 27 % gezeigte dramatische Abwärtstrend beim Wohnungsbau hat sich etwas abgeschwächt und betrug im Jahr 2024 noch immer rund 18 %.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau unverändert schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf durch die Haushaltslage bedingte Unklarheiten zur künftigen Wohnbauförderung. Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sind durch eingereichte Förderanträge bereits für die Jahre 2024 und 2025 deutlich überzeichnet.

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres war trotz der vorgenannten Bedingungen zufriedenstellend. Die Nachfrage nach Wohnraum in unserem Marktgebiet steigt nach wie vor an.

Ende 2024 wurde ein Wohngebäude in Schwabach, Angerstraße 29, mit 15 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Wohnungen sind vermietet und am 21.05.2025 wurde das Gebäude bei einer Feier der Hausgemeinschaft gesegnet und unsere Widmungstafel enthüllt.

Der Neubau unserer Studentenwohnanlage in Eichstätt läuft plangemäß. Ein großer Schritt ist die Montage der 168 vorgefertigten Holzmodule im Juli und August 2025. Das Richtfest ist für September 2025 geplant.

Für die nächsten Jahre sind weitere Neubauprojekte auf Bestandsgrundstücken in Planung, so dass die Neubautätigkeit auf unverändertem Niveau fortgeführt werden kann.

Die Bestandsbewirtschaftung ist das Kerngeschäft unseres Unternehmens. Die Investitionen für den Erhalt und die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes wurden plangemäß um etwa 35 % auf 9,8 Mio € gesteigert.

Die im Jahr 2023 begonnene Neustrukturierung des Unternehmens wurde fortgesetzt

Dazu wurde der Geschäftsbereich „Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften“ zum 01.11.2024 im Sinne des § 613a BGB ausgegliedert. Zum 01.01.2025 wurde der Geschäftsbereich an die Josef-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen Bamberg, übertragen.

Die technische Betreuung der beiden KiTa gGmbHs wurde zum 31.12.2024 beendet.

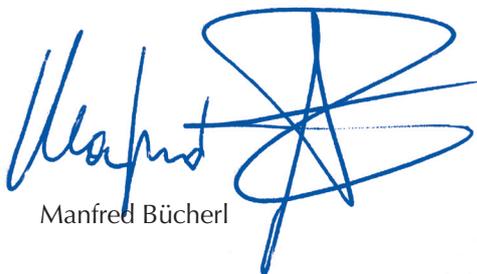
Das Geschäftsfeld „Mietwohnungsverwaltung für Dritte“ wird unverändert erfolgreich weiter betrieben und soll in den nächsten Jahren ausgebaut werden.

Um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden, haben wir den Personalstamm mit weiteren qualifizierten Mitarbeitenden verstärkt.

Wir danken den Gesellschaftern und dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung. Unseren Mietern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen und für ihr Verständnis bei der Erledigung der komplexen Aufgaben bei der Wohnungsbewirtschaftung.

Ganz besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeitenden für den Einsatz und das große Engagement. Diese Motivation und Zusammenhalt waren entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der neuen Organisationsstruktur, einen reibungslosen Geschäftsablauf und den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Ihre Geschäftsführer



Manfred Bücherl



Thilo Molling

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 abgehalten. Im Rahmen dieser Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die Geschäftsführung berichtete über Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Vermietungssituation sowie die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Unternehmensplanung und dem Kontroll- und Risikomanagement. Er hat alle nach Gesetz und Satzung anfallenden Aufgaben wahrgenommen und die in der Satzung und Geschäftsordnung festgelegten Beschlüsse gefasst.

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

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Bavaria Treu AG, München, hat die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichts durchgeführt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2024 und Lagebericht festgestellt und die Geschäftsführer für deren Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 entlastet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 5.366.737,60 € einen Betrag von 5.260.000,00 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen und 106.737,60 € 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.

Für den Aufsichtsrat



Peter Kern
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

AKTIVA	2024	2023
	€	€
I. ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.510,00	87.863,00
Sachanlagen	171.217.797,87	169.355.848,34
Finanzanlagen	25.070,00	25.070,00
Anlagevermögen insgesamt	171.313.377,87	169.468.781,34
II. UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	11.550.644,50	11.116.715,08
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	10.467.782,66	982.986,87
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	10.831.579,41	8.676.729,99
III. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.957.792,10	2.003.405,71
Bilanzsumme	196.700.176,54	192.248.618,99

PASSIVA	2024	2023
	€	€
I. EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	16.362.000,00	16.362.000,00
Gewinnrücklagen	62.240.000,00	62.240.000,00
Bilanzgewinn	5.366.737,60	4.690.202,54
Eigenkapital insgesamt	83.968.737,60	83.292.202,54
II. RÜCKSTELLUNGEN	2.092.874,89	2.060.557,58
III. VERBINDLICHKEITEN	110.392.810,58	106.577.198,33
IV. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	245.753,47	318.660,54
Bilanzsumme	196.700.176,54	192.248.618,99

Anhang

für das Geschäftsjahr 2024 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 Ge-brauch 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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAb-schIWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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 2024 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 1,90 % (Vj.: 1,82 %). 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.

Investitionszuschüsse in Höhe von 969,0 T€ wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten „unfertige Leistungen“ sind 11.536,7 T€ (Vj: 11.093,5 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 (1,90%) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,96%) beträgt T€ 1,1. 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	610,0 T€
Betriebskosten	310,0 T€
Rechtsstreitigkeiten	203,7 T€
noch nicht abgerechnete Baukosten	166,0 T€
Urlaubsrückstellungen	152,6 T€
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	118,4 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				gesichert
			unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.042.251,57 (89.653.918,68)	8.976.509,15 (4.067.269,63)	12.436.268,33 (12.261.462,91)	71.629.474,09 (73.325.186,14)	87.811.891,16 (89.460.439,12)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	679.550,31 (769.610,96)	86.735,03 (90.188,47)	327.508,30 (332.259,59)	265.306,98 (347.162,90)	678.764,35 (768.825,00)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	13.691.443,68 (14.128.545,35)	13.691.443,68 (14.128.545,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.389,82 (98.429,37)	141.389,82 (98.429,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	29.744,26 (29.672,95)	29.744,26 (29.672,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.518.805,70 (1.703.484,75)	2.518.805,70 (1.703.484,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	289.625,24 (193.536,27)	289.625,24 (193.536,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	129.200,00 (138.800,00)	GPR	
Gesamtbetrag	110.392.810,58 (106.577.198,33)	25.734.252,88 (20.311.126,79)	12.763.776,63 (12.593.722,50)	71.894.781,07 (73.672.349,04)	88.619.855,51 (90.368.064,12)	-	

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zur Gewinn und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen/Erträge

Nach Wegfall des Wertberichtigungsgrundes wurden im Geschäftsjahr Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von 460,0 T€ vorgenommen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von T€ 4,6 (Vorjahr T€ 1,6) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 5,6 (Vorjahr T€ 6,1) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus vergebenen Bauaufträgen in Höhe von T€ 18.624,4. Darüber hinaus bestehen Leasingverpflichtungen für Geschäftsausstattung über T€ 234,3. Aus Erbbaurechtsverträgen sind derzeit jährlich T€ 440,5 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:

2024	2023	
79.761,56 €	92.032,56 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
895,37 €	89,14 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung

Anzahl der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Gesamt	davon Teilzeit
Prokurist	1	
Kfm. Angestellte	45	18
Techn. Angestellte	9	1
Hauptberufliche Hausmeister & Reinigungskräfte	5	1
Nebenberufliche Hausmeister & Reinigungskräfte	3	3
	55	
Nachrichtlich:		
Geschäftsführer	2	
Auszubildende	2	

Das Abschlussprüferhonorar für 2024 beträgt 23.500,00 € (netto).

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen in 2024 € 39.200,00 (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 2024 setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss	676.535,06 €
Gewinnvortrag	4.690.202,54 €
Bilanzgewinn	5.366.737,60 €

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.260.000,00 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen und mit 106.737,60 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Eventualverbindlichkeiten

Aus der Gewährung von öffentlichen Geldern bestehen Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 1.688,0 T€, 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	600,2	2046
Ingolstadt, Griesbadgasse	Wohnraum für Studierende	1.207,8	1.062,9	2046
Nürnberg, Stadtweg	Anpassung bestehender Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung	4,0	2,4	2027
Ingolstadt, Lutzstraße	Anpassung bestehender Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung	2,5	2,5	2029
Ingolstadt, Haenlinstraße	Anpassung bestehender Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung	10,0	10,0	2029
Ingolstadt, Reiheweg	Anpassung bestehender Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung	10,0	10,0	2029

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.	ausgeschieden; 04.01.2024
Manfred Bücherl	Kfm. Geschäftsführer	eingetragen im Handelsregister; 04.01.2021
Thilo Molling	Techn. Geschäftsführer	eingetragen im Handelsregister; 09.07.2024
Prokurist:		
Markus Michler	Abteilungsleiter Rechnungswesen	

Schwabach, den 31. März 2025

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH


Manfred Bücherl
Geschäftsführer


Thilo Molling
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibung EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	576.563,91	20.658,40	0,00	0,00	0,00	597.222,31	488.700,91	38.011,40	0,00	526.712,31	87.863,00	70.510,00
Vermögensgegenstände	576.563,91	20.658,40	0,00	0,00	0,00	597.222,31	488.700,91	38.011,40	0,00	526.712,31	87.863,00	70.510,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohn- bauten	305.458.425,10	4.867.911,22	440.628,08	2.451.256,86	460.000,00	312.796.965,10	144.401.976,56	5.079.466,01	0,00	149.481.442,57	161.056.448,54	163.315.522,53
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.813.935,91	0,00	0,00	0,00	0,00	8.813.935,91	7.633.870,96	52.250,00	0,00	7.686.120,96	1.180.064,95	1.127.814,95
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	1.861.806,59	2.004,71	0,00	-1.169.945,46	0,00	693.865,84	0,00	0,00	0,00	0,00	1.861.806,59	693.865,84
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	29.158,98	0,00	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	1.029.053,98	3.735,23	0,00	0,00	0,00	1.032.789,21	743.556,98	50.423,23	0,00	793.980,21	285.497,00	238.809,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.404.659,41	161.403,02	202.305,17	0,00	0,00	1.363.757,26	785.441,38	204.112,44	198.644,17	790.909,65	619.218,03	572.847,61
Anlagen im Bau	2.451.256,86	1.778.835,33	0,00	250.258,30	0,00	4.480.350,49	0,00	0,00	0,00	0,00	2.451.256,86	4.480.350,49
Bauvorbereitungskosten	1.901.119,34	469.141,72	50.540,94	-1.531.569,70	0,00	788.150,42	28.721,95	50.540,94	50.540,94	28.721,95	1.872.397,39	759.428,47
	322.949.416,17	7.283.031,23	693.474,19	0,00	460.000,00	329.998.973,21	153.593.567,83	5.436.792,62	249.185,11	158.781.175,34	169.355.848,34	171.217.797,87
Finanzanlagen												
Anderer Finanzanlagen	25.070,00	0,00	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	0,00	25.070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.070,00	25.070,00
Anlagevermögen insgesamt	323.551.050,08	7.303.689,63	693.474,19	0,00	460.000,00	330.621.265,52	154.082.268,74	5.474.804,02	249.185,11	159.307.887,65	169.468.781,34	171.313.377,87

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 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 deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rund 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab.

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

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 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei nach ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres war zufriedenstellend und ohne außergewöhnliche Ereignisse. Das Jahresergebnis liegt mit 0,7 Mio. € klar außerhalb der prognostizierten Ergebnisspanne (1,7 Mio. € bis 2,5 Mio. €). Ursächlich hierfür sind neben, gegenüber der Planung, geringeren Sollmieten höhere sonstige und Zinsaufwendungen, die deutlich höheren sonstigen Erträge stehen dem gegenüber.

Die Kapitaldienstdeckungsquote lag mit 28,69 % unterhalb der prognostizierten Spanne (29 - 32 %); das Ergebnis vor Instandhaltung (53,44 €/m²) liegt ebenso innerhalb der Prognose (53,00 - 53,50 €/m²) wie die Zinsdeckungsquote (6,92 %; Prognose 6,00 - 7,00 %).

Im Berichtsjahr waren 257 Wohnungskündigungen (ohne Studentenappartements) zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,97 % (Vorjahr: 5,95 %); der Leerstand zum 31.12.2024 belief sich auf 1,86 % nach 0,76 % im Vorjahr.

Der gesellschaftseigene Hausbesitz umfasst jeweils per 31. Dezember

	2024	2023
Mietwohnungen (einschließlich Appartements)	4.474	4.459
Wohnfolgeeinrichtungen bzw. gewerbliche Einheiten	27	27
Garagen	1.695	1.677
Wohnfläche (m ²)	275.335	274.175
Nutzfläche (m ²)	3.572	3.572

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr hat das STGW die Errichtung des Wohngebäudes auf dem gesellschaftseigenen Grundstück in Schwabach, Angerstraße abgeschlossen. In konventioneller Bauweise wurden 15 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 1.161 m² und 20 Stellplätze (davon 18 in der Tiefgarage) errichtet. Die geplanten Baukosten von ca. 6,5 Mio. € wurden dabei leicht unterschritten. Zur Finanzierung wurde ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 5,2 Mio. € aufgenommen; der verbleibende Betrag wurde mit Eigenmitteln bestritten.

Weiterhin wurde im Geschäftsjahr mit der Errichtung des Studentenwohnanlage in Eichstätt, Am Anger (M3/M4) begonnen. Die Kosten für den Bau, der den Energieeffizienzstandard EH40NH für 153 Studentenappartements erreichen wird, werden aktuell mit rund 24,5 Mio. € veranschlagt. Neben einem Zuschuss des Freistaates Bayern aus dem Programm zur Förderung von Wohnraum für Studierende werden KfW-Fördermittel sowie Eigenkapital eingesetzt. Die Gesellschaft rechnet damit, dass das Gebäude mit Beginn des Wintersemesters 2026/2027 bezugsfertig sein wird.

Zum 31.12.2024 sind Planungs- und Baukosten von 3,3 Mio. € angefallen.

Das STGW verfügt darüber hinaus zum 31.12.2024 über bebaubare Grundstücke in Eichstätt, Lauterhofen und Nürnberg. Diese Grundstücke sollen in den nächsten Jahren bebaut werden.

- Für das Grundstück in Eichstätt, Am Anger (M5) schreitet die Planung voran. Diese sieht eine gemischte Nutzung vor: im Erdgeschoss sollen Gewerberäume, in den Obergeschossen Wohnraum entstehen, der in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit von Fördermitteln als geförderter Wohnraum belegungsgebunden sein wird. Derzeit erfolgen die Vorabstimmungen mit der Stadt Eichstätt zu den Themen Stellplätze und Anzahl der Geschosse. Mit der Einreichung des Bauantrags wird gegen Ende des Jahres 2025 gerechnet.
- Für das Grundstück in der Gemeinde Lauterhofen, Landkreis Neumarkt i. d. OPf., wurde Ende 2022 mit der örtlichen Kirchenstiftung ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Nachdem im Frühjahr 2025 mit dem Abbruch der bestehenden Bebauung begonnen wurde, ist vorgesehen, auf der 1.656 m² großen Fläche eine teilunterkellerte Wohnanlage mit 18 geförderten Wohnungen und 17 Stellplätzen zu errichten; der Wohnraum wird in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit von Fördermitteln als geförderter Wohnraum belegungsgebunden sein. Eine Kostenberechnung liegt hier noch nicht vor, der Bauantrag soll noch im 1. Halbjahr 2025 gestellt werden.
- Für das Grundstück Nürnberg, Solnhofener Str. wurde Anfang 2022 eine Bauvoranfrage an die genehmigende Behörde gestellt; die negativ beschieden wurde. Das Vorhaben

wurde daraufhin bis zur Erarbeitung eines neuen, genehmigungsfähigen Konzeptes zurückgestellt. Im Geschäftsjahr konnte sich die Gesellschaft mit der Stadt Nürnberg über die Anmietung des Grundstückes zur Errichtung eines Ausweichgebäudes während der Sanierung der benachbarten Schule einigen. Zum Abschluss des Vertrages ist die Zustimmung des Stadtrates noch ausstehend.

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

Für die Umsetzung der im Geschäftsjahr 2023 erstmalig erarbeiteten Strategie zur Erreichung der Klimaziele wurden in 2024 erste Maßnahmen geplant und umgesetzt. Für die energetische Sanierung eines Objektes wurden 1.133,4 T€, für die Planung von vier weiteren Maßnahmen wurden insgesamt 155,0 T€ ausgegeben. Insgesamt wurden in 2024 für bestandserhaltende oder -verbessernde Maßnahmen 9.816,3 T€ ausgegeben, davon entfielen 8.676,8 T€ auf Instandhaltungsaufwand. Dies war gegenüber dem Vorjahr (6.458,3 T€) ein Anstieg um 2.218,5 T€ (34,4 %).

Einschließlich des verrechneten Verwaltungsaufwands (884,9 T€; Vorjahr: 306,9 T€) ergibt sich somit im Geschäftsjahr ein Instandhaltungsaufwand von 34,87 € je m² Wohnfläche nach 24,40 €/m² im Vorjahr.

Langfristig wird es weiterhin Ziel der Gesellschaft sein einen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralitätsziele zu leisten, dabei aber weiterhin preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können. Freiwerdende Wohnungen sollen vor Wiedervermietung in einen zeitgemäßen Wohnungsstandard versetzt werden

Verwaltungsbetreuung

Die Entwicklung der verwalteten Einheiten stellt sich wie folgt dar:

jeweils per 31. Dezember	2024 Anzahl	2023 Anzahl
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.457	1.504
Haus-/Immobilienverwaltung für Dritte	483	475

Die Geschäftsführung hat beschlossen das Geschäftsfeld „WEG-Verwaltung“ aufzugeben. Deshalb erfolgte mit Wirkung zum 01.11.2024 eine Betriebsaufspaltung und Ausgliederung im Sinne des § 613a BGB. Mit dem Betriebsrat wurde dazu ein entsprechender Interessenausgleich abgeschlossen. Die Übertragung des Betriebsteils erfolgte durch einen Asset-Deal mit Wirkung zum 01.01.2025 00:00 Uhr.

Technische Betreuung

Mit Vertrag vom Dezember 2022 hatte die Gesellschaft zum 01.01.2023 die technische Betreuung für 44 regionale Kindertagesstätten übernommen. Der Auftrag an die Gesellschaft war die Baubedarfsplanung zu überprüfen und fortzuschreiben sowie erforderliche Maßnahmen vorzubereiten und zu betreuen.

Dieser Vertrag wurde durch die Auftraggeber mit Wirkung zum 31.12.2024 gekündigt.

III. Lage der Gesellschaft

1. Ertragslage

Das Ergebnis des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€
Betriebsergebnis	806,1	3.937,9
Finanzergebnis	145,3	-86,0
Sonst. Ergebnis	-274,9	-2.264,9
Jahresergebnis	676,5	1.587,0

Der Rückgang des Betriebsergebnisses ist durch den Anstieg des Instandhaltungsaufwandes, sowohl im Hinblick auf fremde Kosten (2.218,5 T€) als auch der innerbetrieblichen Kosten (578,0 T€), bedingt. Das operative Ergebnis vor Instandhaltung verringerte sich von 53,84 €/m² im Vorjahr nur leicht auf 53,44 €/m².

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf gestiegene Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung (2.012,2 T€; 22,2 %) zurückzuführen, die Sollmiete erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht (261,0 T€; 1,2 %); die gestiegenen Erlösschmälerungen stehen dem gegenüber (-89,3 T€; 25,3 %).

Der leichte Anstieg der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (177,6 T€ bzw. 22,2 %), ist neben der Übernahme neuer Verwaltungen für Dritte auf die Gestaltung der neuen Verwaltungsverträge, die es ermöglichen, Leistungen, die über die reguläre kaufmännische Verwaltung hinausgehen, abzurechnen, zurückzuführen.

Für im Folgejahr abzurechnende Betriebs- und Heizkosten wurden unter Berücksichtigung von Leerständen zum Ende des Geschäftsjahres unfertige Leistungen in Höhe von 11.536,7 T€ (Vorjahr: 11.093,5 T€) aktiviert. Hieraus resultiert eine Bestandserhöhung in Höhe von 443,2 T€, die neben gestiegenen Kosten für Hausmeisterleistungen (128,9 T€) insbesondere auf einen Anstieg der Gebäudeversicherung (214,5 T€) zurückzuführen ist. Auf Grund des Wegfalls der Umlegbarkeit der Kosten für Kabelfernsehen wurden die Verträge mit Telekommunikationsunternehmen angepasst, was zu einer Kostenreduzierung in Höhe von (195,9 T€) geführt hat.

Nach Einführung einer detaillierten Liquiditätsplanung konnte der Kapitalbereich nach Verrechnung der innerbetrieblichen Kosten einen positiven Ergebnisbeitrag liefern.

Das sonstige Ergebnis ist geprägt durch einmalige und periodenfremde Aufwendungen und Erträge. So war im Berichtsjahr eine Zuschreibung auf Gebäude nach Wegfall des Abschreibungsgrundes in Höhe von 460,0 T€ vorzunehmen; ferner waren Zuschüsse der öffentlichen Hand (528,4 T€) für in Vorjahren ausgeführte Instandhaltungsmaßnahmen zu verbuchen. Dem stehen der Umbau der Hauptverwaltung (130,5 T€) sowie die infolge der Ausübung eines Wahlrechtes nicht aktivierten Eigenleistungen bei der Planung und Errichtung von Gebäuden (631,9 T€) gegenüber.

Das Jahresergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 910,4 T€ zurückgegangen. Ursächlich hierfür ist der Anstieg der Aufwendungen für Gebäudeinstandhaltung. Die Ertragslage im Berichtsjahr ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

Das Eigenkapital zum 31.12.2024 beträgt 84,0 Mio. €, was einem Anstieg von 0,7 Mio. € bzw. 0,8 % entspricht. Ursächlich hierfür ist der im Berichtsjahr erzielte Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 42,7 % nach 43,3 % im Vorjahr.

Die Aufgliederung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	2024 Mio. €	2023 Mio. €
gezeichnetes Kapital	16,4	16,4
Rücklagen	62,2	62,2
Bilanzgewinn	5,4	4,7
Summe	84,0	83,3

Der vereinfachte Kapitalfluss aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit, wie er sich aus Jahresüberschuss zuzüglich der Abschreibungen des Geschäftsjahres ergibt, beträgt 6.151,3 T€. Dieser war ausreichend um sowohl die planmäßigen Tilgungen (4.514,2 T€) als auch die Zinszahlungen (1.436,4 T€) zu decken. Die Zinsdeckungsquote liegt bei 6,92 %, die Kapitaldienstquote liegt bei rd. 28,69 % 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 überwiegend durch Grundpfandrechte gesichert.

Zur Finanzierung der im Berichtsjahr getätigten Investitionen in den Bestand wurden Darlehen in Höhe von 8.668,5 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 196,7 Mio. €; dies ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 4,5 Mio. € oder 2,3 %. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich infolge der getätigten Investitionen in den Bestand auf 173,2 Mio. €; die Abschreibungen (5,5 Mio. €) werden dabei nicht sichtbar. Auf der Passivseite reduzierte sich durch die Tilgung von Fremdfinanzierungsmitteln das langfristige Fremdkapital auf 89,1 Mio. € (Vorjahr: 90,8 Mio. €; -1,9 %).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2,6 Mio. €. Ursächlich hierfür sind insbesondere die Veränderung der flüssigen Mittel und der Bausparguthaben (2,2 Mio. €). Zudem erhöhten sich die unfertigen Leistungen für im Folgejahr noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (443,2 T€), der Rückgang der Forderungen aus Betreuungstätigkeit (168,4 T€) wird dadurch nicht sichtbar.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen (inkl. langfristiger Anteile ARAP: 173,2 Mio. €) ist weitgehend durch langfristiges Kapital (173,1 Mio. €) finanziert. Die bestehende Lücke (0,1 Mio. €) kann durch die Jahresüberschüsse der Folgejahre gedeckt werden.

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 53,44 €/m² nur unwesentlich niedriger als im Vorjahr (53,84 €/m²).

5. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2023	2024	Prognose 2025
Leerstandsquote in % = $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	0,78 %	1,86 %	< 1,5 %
Fluktuationsquote in % = $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	5,95 %	5,97 %	5,50 – 7,00 %
Zinsdeckung in % = $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen d. Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	6,64 %	6,92 %	6,00 – 7,00 %
Kapitaldienstdeckung in % = $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	28,08 %	28,69 %	29,00 – 30,50 %
operatives Ergebnis vor Instandhaltung je m ² = $\frac{\text{operatives Ergebnis vor Instandhaltung}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$	53,84 €/m ²	53,44 €/m ²	51,35 – 52,61 €/m ²

IV. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren. Die Nachfrage für modernisierte Wohnungen ist im Geschäftsgebiet weiterhin groß und nachhaltig gefestigt. Bei Mieterwechseln wird von daher 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 Mieterhöhungspotenziale 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. 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 mit der Aufstockung des technischen

Fachpersonals 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 2025 rechnet die Geschäftsführung mit einem Jahresüberschuss zwischen 0,3 Mio. € und 1,0 Mio. €. Das operative Ergebnis vor Instandhaltung wird in der Spanne zwischen 53,50 – 52,61 €/m² erwartet. Die Kapitaldienstdeckungsquote wird bei 29,00 – 30,50 %, die Fluktuation wird zwischen 5,50 – 7,00 % und Leerstand unter 1,5 % erwartet.

2. Risiken der künftigen Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen infolge geopolitischer Konflikte (Ukraine; Israel/ Hamas), einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2025 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.

Ein Risiko besteht insbesondere darin, dass die Handwerkerkapazitäten in der Region nach wie vor weitgehend ausgelastet sind. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.

In den kommenden Jahren wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrunen auf die Mieten aus, insbesondere da diese sich in Folge der Einführung des Mietrechtsanpassungsgesetzes (29.11.2018) nicht mehr gleichlaufend erhöhen lassen.

Hinzu kommen die Änderungen bei mit Öl oder Gas beheizten Wohnungen: Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO₂-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO₂-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO₂-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Auch die weitere Entwicklung der Förderlandschaft ist stark risikobehaftet. Sendete die Bundesregierung zu Jahresbeginn 2024 noch ein positives Zeichen an den Wohnungsbau mit einem geplanten Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung, war dies spätestens mit dem Bruch der Ampel Ende 2024 passé. Wie die neue Regierung mit der Wohnungsförderung weiter verfahren wird, ist nicht abzuschätzen.

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 2025 könnte insbesondere dann nicht erreicht werden, wenn Ereignisse eintreten, die zu höheren Instandhaltungsaufwendungen als geplant führen oder die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten. Eine negative Entwicklung der Förderlandschaft würde dazu führen, dass Investitionen neu geplant, verschoben werden oder ausfallen.

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.

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.

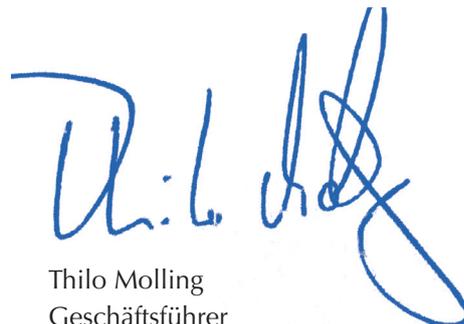
Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu erlangen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements laufend beobachtet.

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

Schwabach, den 31. März 2025



Manfred Bücherl
Geschäftsführer



Thilo Molling
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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften im Sinne des § 264a HGB 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2024 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 im Sinne des § 264a HGB 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 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 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 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 An-

gaben 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 2. Juni 2025

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft




(gez. Mies)
Wirtschaftsprüfer


(gez. Unterrainer)
Wirtschaftsprüfer

Kurzfassung der Jahresergebnisse 2024 und 2023

	2024	2023
Anlagevermögen	171.313.377,87 €	169.468.781,34 €
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	10.831.579,41 €	8.676.729,99 €
Eigenkapital	83.968.737,60 €	83.292.202,54 €
Verbindlichkeiten	110.638.564,05 €	106.895.858,87 €
Bilanzsumme	196.700.176,54 €	192.248.619,99 €
Umsatzerlöse	33.081.650,86 €	30.738.864,04 €
Jahresergebnis	676.535,06 €	1.586.957,42 €
Eigenkapitalquote	42,70 %	43,30 %
Fluktuationsrate	6,00 %	6,00 %
Durchschnittlicher Leerstand	2,09 %	1,77 %
Instandhaltung pro m ²	34,87 €	24,36 €
Investitionen in den Bestand pro m ²	36,92 €	25,19 €
durchschnittliche Wohnungsmiete	6,16 €	6,08 €
Gesamtbestand		
Mietwohnungen	4.323	4.308
davon nach BayWoBindG gefördert	2.211	2.211
davon nach EOF gefördert	231	231
Studentenappartements	151	151
davon gefördert	53	53
Gewerbeeinheiten	27	27
KFZ-Abstellplätze	2.710	2.692
Für Dritte verwaltete Einheiten	2.826	2.859
davon nach WEG	2.294	2.325
Personal		
Geschäftsführer	2	1
Angestellte	54	53
Hausmeister / Reinigungskräfte	5	5
Auszubildende	2	2

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