



GESCHÄFTSBERICHT

2014

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Fotos:

*Ursula Kaiser-Biburger,
Schwabach, S. 10*

Foto Eisele, Schwabach, S. 5

*Boris Wendisch, Schwabach,
S. 2 oben, S. 11, 12, 17*

*Mitarbeiter der ST. GUNDEKAR-
WERK EICHSTÄTT GMBH,
Schwabach, Eichstätt, Ingolstadt,
S. 2 mitte und unten, S. 13*

*IXELA-fotodesign, Schwabach,
S. 4*

Diözesanarchiv, Eichstätt, S. 6

Ulli Hoessl, Eichstätt, S. 31

Gestaltung:

Boris Wendisch,

*Herr Wendisch Kommunikation,
Schwabach*

Druck:

*Druckerei Martini,
Schwabach*

*Gedruckt auf umweltfreundlichem
Papier*



Bericht der

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

über das 61. Geschäftsjahr 2014

Sitz: 85067 Eichstätt

Hauptverwaltung: 91126 Schwabach, Penzendorfer Straße 20



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

Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben



Büro Eichstätt
Pedettistraße 4
Telefon: 08421 9025-00
Telefax: 08421 9025-02



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

Gesellschaftseigener Mietwohnungsbestand
in den Bischöflichen Dekanaten
in der Diözese Eichstätt

Inhalt

Vorwort	4
Rechtsgrundlagen	6
Organe	7
Anteile / Mitgliedschaften	8
Personal- und Sozialbericht	9
Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten	11
Lagebericht	18
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014	29
Bericht des Aufsichtsrates	31
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2013 – 2014	33

Vorwort



Peter-Stephan Englert
Geschäftsführer

**Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,
liebe Kunden, Partner und Freunde unseres Unternehmens,**

im Geschäftsjahr 2014 jährte sich am 17. Mai der 60. Gründungstag unserer Gesellschaft.

Wir haben bewusst auf ein großes Fest verzichtet und stattdessen, auf Initiative des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Diözesanbaumeister a.D. Architekt Dipl.-Ing. Karl Frey, dem Apostolischen Administrator für Kirgisistan, H. H. Bischof Nikolaus Messmer SJ, eine Spendenpatenschaft für die Jahre 2014 bis 2020 zugesagt. Hiermit wollen wir dessen pastorale und soziale Arbeit für seine Projekte in der Jugend- und Seniorenarbeit vor Ort in einer bitterarmen Region Zentralasiens unterstützen.

Mit einer kleinen Festschrift haben wir zudem die vergangenen, nahezu schadensfreien, 60 Jahre unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit Revue passieren lassen. Als kleine Aufmerksamkeit haben wir unseren Mietern ferner ein Digitales Thermo-Hygrometer zur Kontrolle von Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit überreicht.

Im Berichtsjahr waren die Planungen für die im Rahmen einer Innenentwicklung angestrebte ergänzende Be- und Überbauung des vorhandenen Garagenhofes in Nürnberg-Langwasser, Leuschnerstraße, der Schwerpunkt unserer Aktivitäten. Aufgrund des markanten Standortes, des vorhandenen Baumbestandes und des neu geplanten fünfzehngeschossigen Hochhauses stellten wir dieses Projekt im November dem Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg vor. Die äußerst konstruktive Kritik aus diesem Gremium, vor allem aber dessen Anregungen, haben unsere Planungen positiv beeinflusst. Im Jahr 2015 wird nun das Büro BEHNISCH ARCHITEKTEN, München, an die Detailplanung gehen.

Unser Unternehmen ist Mitglied im VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V., München, in dem 456 Wohnungsunternehmen aus ganz Bayern zusammengeschlossen sind. Davon bewirtschaften 437 einen unternehmenseigenen Wohnungsbestand von rund 443.000 Wohnungen und sind somit ein Garant für „gut und sicher wohnen“ für breite Schichten der Bevölkerung. Im Jahr 2016 werden wir unsere Wohnungen sukzessive mit Rauchwarnmeldern ausstatten, die zum Ende des Jahres 2017 gesetzliche Auflage werden.

... Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben ...

Seit nunmehr über 60 Jahren steht das Unternehmen und somit wir unseren Kunden (Mietern und Eigentümern) als ein seriöser, solider und verlässlicher Partner rund um die Immobilie in der Diözese Eichstätt zur Seite.

Von den 4.382 unternehmenseigenen Mietwohnungen und Studentenappartements, welche sich in 20 Städten und Gemeinden (39 Pfarreien) im Bistum Eich-

stätt befinden, sind 2.986 Wohnungen und 72 Studentenappartements (69,8 %) öffentlich gefördert bzw. belegungsgebunden. Zusammen mit den kommunalen Wohnungsunternehmen der Städte Nürnberg und Ingolstadt gehört das Unternehmen somit nach wie vor zu den wichtigsten Anbietern von Sozialwohnungen im Diözesangebot.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellten sich mit fundiertem Fachwissen und großem Einfühlungsvermögen den steigenden Anforderungen an unseren Berufsstand. Ihnen dankt die Geschäftsführung für ihr verantwortungsbewusstes Engagement um die uns anvertrauten Menschen und Immobilien.

Allen, für die wir tätig sein durften, danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Unser aufrichtiger Dank gilt der Bistumsleitung, den H. H. Gesellschaftervertretern, den Priestern an den Standorten unserer Wohnanlagen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den kirchlichen Dienststellen, in den staatlichen und kommunalen Behörden und Verwaltungen, in den Kreditinstituten und sonstigen Darlehensgebern.

Den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates danken wir für die vielfältige Förderung und konstruktive Begleitung unserer Tätigkeit bei der Erfüllung der vielschichtigen Aufgaben als kirchliches Wohnungsunternehmen.

Ich wünsche Ihnen, zusammen mit allen an der Erstellung dieses Berichtes Beteiligten, viel Freude bei der Lektüre.

Ihr

Peter-Stephan Englert,
Geschäftsführer



von links: Werner Rieder
(Prokurist), Peter-Stephan
Englert (Geschäftsführer),
Günther Fischer (Prokurist)

Rechtsgrundlagen



Seine Exzellenz
Dr. Gregor Maria Hanke OSB
Bischof von Eichstätt

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

Das Unternehmen war zugelassen als Betreuungsunternehmen im Sinne von § 37 Abs. 1 II. WobauG (zuletzt mit Bescheid vom 02. Mai 1994). Die Zulassung ist mit Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) zum 01. Januar 2002 gegenstandslos geworden. Die Voraussetzungen für die Tätigkeit als Betreuungsunternehmen richten sich nunmehr ausschließlich nach § 34c GewO (Gewerbeordnung). Die Erlaubnis für derartige Tätigkeiten als Bauträger, Baubetreuer sowie als Makler wurde dem Unternehmen mit Bescheid vom 24. März 1994 erteilt. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Stadt Schwabach, Königsplatz 1, 91126 Schwabach.

Die Anerkennung als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen erfolgte am 02. Juli 1954 durch die Regierung von Mittelfranken. Auflage war, die unter der Obhut des „Siedlungswerkes der Diözese Eichstätt e.V.“ (gegründet am 04. April 1949) im Bistum Eichstätt regional tätigen kirchlichen Wohnungsunternehmen als Zentralbauträger abzulösen. Demzufolge haben folgende Dekanatsbauträger, die ihre Wurzel meist in kirchlichen Verbänden hatten, ihre Bautätigkeit eingestellt:

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

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

Organe

Gesellschafter / Gezeichnetes Kapital:

Diözese Eichstätt K.d.ö.R. 15.850.500,00 €

vertreten durch den Ltd. Finanz- und Baudirektor
H. H. Domdekan Lic. theol. Willibald Harrer

Caritasverband für die Diözese Eichstätt e. V. 511.500,00 €

vertreten durch den Caritasdirektor
H. H. Domkapitular Franz Mattes

Im Berichtsjahr fanden am 22. Juli 2014 und am 18. November 2014 jeweils eine Gesellschafterversammlung statt. In der ersten Gesellschafterversammlung wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 festgestellt und die Organe entlastet. In dieser wurde auch Herr Geschäftsführer Peter-Stephan Englert weiterhin für die Zeit vom 01.01.2016 – 31.12.2020 zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Aufsichtsrat:		
Dr. Werner Richler	Rechtsanwalt, Vorsitzender	Ingolstadt
Karl Frey	Architekt Dipl.-Ing., Stellvertretender Vorsitzender	Eichstätt
H. H. Alois Ehrl	Domkapitular	Schwabach
H. H. Michael Hierl	Pfarrer	Georgensgmünd
Dr. Erwin Baier	Amtsgerichtsdirektor a. D.	Neumarkt i. d. OPf.
Eberhard Hadasch	Dipl.-Volkswirt WP StB	Ingolstadt
Berthold Korzus	Dipl.-Volkswirt	Wendelstein
Geschäftsführer:		
Peter-Stephan Englert	Bankkaufmann	Büchenbach
Prokuristen:		
Werner Rieder	Dipl.-Betriebswirt (FH)	Kipfenberg
Sebastian Pietz (bis 19.08.2014)	Dipl.-Immobilienwirt (DIA)	Wendelstein
Günther Fischer (ab 04.03.2015)	Dipl.-Betriebswirt (FH) Geprüfter Immobilienfachwirt	Fürth

Der Aufsichtsrat hielt im Geschäftsjahr fünf ordentliche Sitzungen ab, an denen jeweils die H. H. Gesellschaftervertreter und die Geschäftsführung teilnahmen.

Anteile

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



LIGA Bank eG,
Regensburg
www.ligabank.de 25.000,00 €



Münchener Hypothekenbank eG,
München
www.muenchnerhyp.de 70,00 €

Mitgliedschaften

Das Unternehmen ist u. a. Mitglied in folgenden Verbänden und Vereinen:



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



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



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



Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.,
Schwabach / Nürnberg (Regionale Arbeitsgemeinschaft des
VdW Bayern)



www.wohnen-region-nuernberg.de
www.wohnen-region-mittelfranken.de



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



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

Personal- und Sozialbericht

Auch im Geschäftsjahr 2014 haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets im Interesse der Kunden (Mieter und Eigentümer) engagiert. So wurden mit großer Sachkenntnis und persönlichem Einsatz die Belange und Ziele des Unternehmens realisiert.

Am Bilanzstichtag waren zur Führung und Geschäftsabwicklung tätig:

		davon weiblich	in %
kaufmännische Verwaltungsangestellte	39	29	75 %
technische Verwaltungsangestellte	4	1	25 %
Auszubildende	4	1	25 %
hauptberufliche Hausmeister / Handwerker	8	1	13 %
nebenberufliche Hauswarte / Reinigungskräfte	9	6	67 %
nebenberufliche Mitarbeiter für Dritte	30	14	47 %

Neben den bestehenden drei Ausbildungsverhältnissen wurde ein neues Ausbildungsverhältnis mit dem Berufsbild Kaufmann für Büromanagement begründet.

Im Unternehmen bestehen drei Altersteilzeitverhältnisse im sogenannten Blockmodell (Arbeits- und Freistellungsphase). Alle drei Arbeitnehmer befinden sich bereits in der Freistellungsphase.

Die Bezahlung der Beschäftigten erfolgte nach einem Haustarifvertrag.

An zehn aus Altersgründen ausgeschiedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden Betriebsrenten (davon drei Witwenrenten) gezahlt.

Die Personalqualifizierung der Beschäftigten hat nach wie vor hohen Stellenwert. Mit der Teilnahme an zahlreichen Fortbildungsveranstaltungen, Seminaren und hausinternen Schulungen wurde eine entsprechende Weiterbildung gewährleistet und fortgeführt.

In Arbeitgebergesprächen zwischen Betriebsrat und Geschäftsführung wurden die sozialen, personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten erörtert. Des Weiteren fand im Jahr 2014 eine Betriebsversammlung statt.

Im Rahmen der traditionellen Vorweihnachtsfeier, zu der auch stets die aus Altersgründen ausgeschiedenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie deren Ehepartner eingeladen sind, wurden langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für deren Treue und Verbundenheit ausgezeichnet.

Die Gesellschaftervertreter, H. H. Domdekan Lic. theol. Willibald Harrer und H. H. Domkapitular Franz Mattes, ehrten im Beisein von Herrn Geschäftsführer Peter-Stephan Englert und der stv. Betriebsratsvorsitzenden, Frau Sabine Rühl, die Jubilare und überreichten Urkunden des VdW Bayern, Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen und der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH, sowie Präsente.

Im Berichtsjahr konnten 6 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf langjährige Dienstzeiten im Unternehmen zurückblicken:

20-jähriges Jubiläum:	Walter Homm
25-jähriges Jubiläum:	Margit Gilch, Theresia Wiener
35-jähriges Jubiläum:	Claudia Lugert, Erika Peschel, Elisabeth Praast



Die Geschäftsführung der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH nahm die Festlichkeit der Vorweihnachtsfeier am 18.12.2014 im Pfarrsaal „St. Peter & Paul“ am Sitz der Hauptverwaltung in Schwabach zum Anlass, langjährige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihre Verbundenheit zu ehren und auf das Geschäftsjahr zurückzuschauen. Die Ehrung übernahmen die Gesellschaftervertreter H. H. Domdekan Lic. theol. Willibald Harrer (rechts außen) und H. H. Domkapitular Franz Mattes (4. v. rechts) aus Eichstätt zusammen mit dem Geschäftsführer des Unternehmens, Peter-Stephan Englert (links außen) und der stellvertretenden Betriebsratsvorsitzenden Frau Sabine Rühl (3. v. rechts). Von den Geehrten waren dabei (von links): Walter Homm, Theresia Wiener, Erika Peschel und Claudia Lugert

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten

Grundstücksbevorratung

Der Grundstücksbestand der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH hat sich flächenmäßig nicht geändert. Die Gesellschaft verfügt somit zum Bilanzstichtag über keine un bebauten Grundstücke. Lediglich kleinere Grundstücke befinden sich im Bestand, die jedoch nicht für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde mit den Planungen für eine ergänzende Be- und Überbauung des vorhandenen Garagenhofes in Nürnberg-Langwasser begonnen. Geplant sind langfristig zu vermietende Wohnungen für junge Ehepaare, Familien und Senioren sowie kurzfristig zu vermietende Wohnungen für Berufstätige unter anderem z. B. während den Messen in Nürnberg. Ein erster Entwurf wurde am 27. November 2014 dem Baukunstbeirat der Stadt Nürnberg vorgestellt.



Architekten-Zeichnung für das Bauvorhaben in Nürnberg-Langwasser von Büro BEHNISCH, München

Bewirtschaftung des gesellschaftseigenen Hausbesitzes

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

Nürnberg-Süd, Gersweiler Straße 3

Modernisierung der 39 Seniorenwohneinheiten nach EnEV 2009

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke
- ▶ Neuanstrich der Balkone
- ▶ Einbau von Kunststofffenstern mit 3-fach-Verglasung, Anbringung von einheitlichen Rollos
- ▶ Erneuerung der Hauseingangstüre mit Klingelanlage
- ▶ Treppenhaussanierung
- ▶ Neugestaltung der Außenanlage



Modernisierte Seniorenwohnanlage in Nürnberg, Gersweiler Straße 3



Nürnberg-Katzwang, Stadtweg 34 b, c

Modernisierung der 29 Seniorenwohneinheiten als zweiter Bauabschnitt nach EnEV 2009

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Erneuerung der Flachdachabdichtung mit Wärmedämmung
- ▶ Dämmung der Kellerdecke
- ▶ Neuanstrich der Balkone
- ▶ Einbau von Kunststofffenstern mit 3-fach-Verglasung, Anbringung von einheitlichen Rollos
- ▶ Erneuerung der Hauseingangstüren mit Klingelanlagen
- ▶ Erneuerung der Aufzugsanlagen
- ▶ Treppenhaussanierung mit Erneuerung der rauchdichten T-30-Türen



Im Geschäftsjahr 2013 wurde bereits als erster Bauabschnitt der Stadtweg 34 nach EnEV 2009 modernisiert. Im Zuge der Modernisierung des zweiten Bauabschnitts wurde die komplette Mietwohnanlage Stadtweg 34, 34 b, 34 c mit einer gemeinsamen Heizungsanlage sowie einer zentralen Abluftanlage auf dem Dach ausgestattet und die Außenanlage neu gestaltet.

Roth, Einsteinstraße 18, 20

Modernisierung der 12 Wohneinheiten nach EnEV 2009

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschossdecke
- ▶ Erneuerung der Dacheindeckung
- ▶ Anbringung von einheitlichen Rollos
- ▶ Erneuerung der Klingel- und Briefkastenanlage
- ▶ Treppenhaussanierung
- ▶ Sanierung der Bäder sowie der Warm- und Kaltwasserleitungen
- ▶ Einbau einer Gaszentralheizung mit solarer Brauchwassererwärmung
- ▶ Neugestaltung der Außenanlage und Errichtung eines neuen Müllhauses

Nürnberg-Katzwang,
Stadtweg 34 b, c



Roth, Einsteinstraße 18, 20



Ingolstadt, Waldeysenstraße 47

Modernisierung der 48 Wohneinheiten nach EnEV 2009

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschossdecke
- ▶ Erneuerung der Dachabdichtung
- ▶ Anbringung einer Taubenabwehr
- ▶ Balkonsanierung an der Südseite
- ▶ Anbringung von neuen Balkonen auf der Ost- und Westseite
- ▶ Einbau von Kunststofffenstern, Anbringung von einheitlichen Rollos auf der Südseite
- ▶ Markisen für Terrassen an der Südseite
- ▶ Erneuerung der Hauseingangstüre mit Klingel- und Briefkastenanlage
- ▶ Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Flur- und Wohnungstüren
- ▶ Behindertengerechter Zugang mit Rampe und elektrischer Eingangstür auf der Westseite
- ▶ Erneuerung der Eingangsverglasung als Pfosten-Riegel-Fassade incl. Haustüre

Im Jahr 2015 wird noch die Aufzugsanlage erneuert, die Außenanlage neu gestaltet und die Tiefgarage saniert. Die Heizungsanlage wird 2016 auf Fernwärme umgestellt.

Tiefgarage / oberirdische Stellplätze Ingolstadt, Waldeysenstraße 41

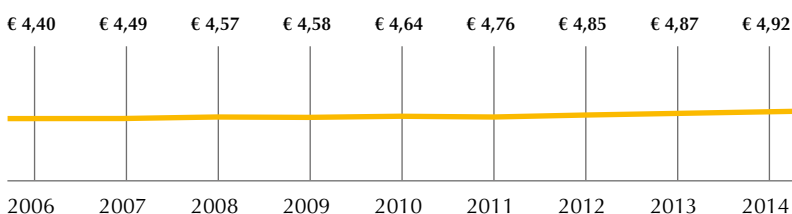
- ▶ Erneuerung der PKW-Stellplätze (oberirdisch)
- ▶ Begrünung auf der Tiefgarage
- ▶ Erneuerung der Tiefgaragenboxen
- ▶ Neuanstrich und Abdichtung der Tiefgarage
- ▶ Erneuerung des Rolltors

Die Gesamtkosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2014 betrugen insgesamt rund 5,9 Mio. €.

Vergleich durchschnittlicher Mieten der letzten drei Jahre:

	2012	2013	2014
Stadt Nürnberg	€ 6,15	€ 6,51	€ 6,51
VdW Bayern	€ 5,23	€ 5,38	€ 5,56
St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH	€ 4,85	€ 4,87	€ 4,92

Durchschnittliche Wohnungsmiete



Ingolstadt, Waldeysenstraße 47



Tiefgarage, PKW-Stellplätze in Ingolstadt, Waldeysenstraße 41

6,3 Mio. €	2010
6,3 Mio. €	2011
6,7 Mio. €	2012
6,3 Mio. €	2013
5,9 Mio. €	2014

Entwicklung des Instandhaltungsaufwandes

€ 23,45	2010
€ 23,31	2011
€ 24,24	2012
€ 22,80	2013
€ 21,11	2014

Instandhaltungsaufwand pro m² Nutzfläche

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten

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

Gesamtbestand			4.382 WE
Dekanat	Eichstätt		119 WE
	Eichstätt	Dompfarrei	119 WE
Dekanat	Herrieden		94 WE
	Heilsbronn	Unsere Liebe Frau	44 WE
	Herrieden	St. Vitus und Deocar	29 WE
	Wolframs-Eschenbach	Münsterpfarrei Mariä Himmelfahrt	21 WE
Dekanat	Ingolstadt		1.878 WE
	Ingolstadt	Herz-Jesu	60 WE
	Ingolstadt	St. Anton	115 WE
	Ingolstadt	St. Augustin	36 WE
	Ingolstadt	St. Christophorus	220 WE
	Ingolstadt	St. Josef	511 WE
	Ingolstadt	St. Konrad	296 WE
	Ingolstadt	St. Pius	527 WE
	Ingolstadt-Etting	St. Michael	89 WE
	Ingolstadt-Oberhaunstadt	St. Peter	24 WE
Dekanat	Neumarkt i.d.OPf.		46 WE
	Berching	Mariä Himmelfahrt	11 WE
	Neumarkt i.d.OPf.	Zu Unserer Lieben Frau (Hofkirche)	35 WE
Dekanat	Nürnberg-Süd		1.183 WE
	Feucht	Herz-Jesu	29 WE
	Schwarzenbruck	St. Joseph	12 WE
	Nbg.-Eibach	St. Walburga	332 WE
	Nbg.-Fischbach	Heilig Geist	40 WE
	Nbg.-Herpersdorf	Corpus Christi	30 WE
	Nbg.-Katzwang	St. Marien	157 WE
	Nbg.-Kornburg	Maria Königin	40 WE
	Nbg.-Langwasser	Heiligste Dreifaltigkeit	139 WE
	Nbg.-Langwasser	Menschwerdung Christi	44 WE
	Nbg.-Langwasser	St. Maximilian Kolbe	91 WE
	Nbg.-Langwasser	Zum Guten Hirten	134 WE
	Nbg.-Moorenbrunn	Mutter vom Guten Rat	6 WE
	Nbg.-Reichelsdorf	Heilige Familie	42 WE
	Nürnberg	St. Rupert	87 WE
Dekanat	Roth-Schwabach		975 WE
	Allersberg	Maria Himmelfahrt	35 WE
	Greding	St. Jakobus	42 WE
	Hilpoltstein	St. Johannes	28 WE
	Großschwarzenlohe	St. Nikolaus (Wendelstein)	44 WE
	Roth	Mariä Aufnahme in den Himmel	297 WE
	Schwabach	St. Sebald*	509 WE
	Schwanstetten	Heiligste Dreifaltigkeit	20 WE
Dekanat	Weißenburg-Wemding		87 WE
	Weißenburg	St. Willibald	61 WE
	Gosheim	Mariä Geburt	2 WE
	Wemding	St. Emmeram	24 WE

* Fusion der Schwabacher Pfarreien St. Sebald und St. Peter und Paul am 02.02.2014 zu St. Sebald

Übersicht des gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestandes nach Regierungsbezirken:

Wohneinheiten gesamt:				4.382 WE
Mittelfranken				2.313 WE
davon	Stadt Nürnberg	12 Pfarreien	1.142 WE	
	Stadt Schwabach	1 Pfarrei*	509 WE	
	Landkreis Ansbach	3 Pfarreien	94 WE	
	Landkreis Nürnberger Land	2 Pfarreien	41 WE	
	Landkreis Roth	6 Pfarreien	466 WE	
	Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen	1 Pfarrei	61 WE	
Oberbayern				1.997 WE
davon	Stadt Eichstätt	1 Pfarrei	119 WE	
	Stadt Ingolstadt	9 Pfarreien	1.878 WE	
Oberpfalz				46 WE
davon	Stadt Berching	1 Pfarrei	11 WE	
	Stadt Neumarkt i.d.OPf.	1 Pfarrei	35 WE	
Schwaben				26 WE
	Landkreis Donau-Ries	2 Pfarreien	26 WE	

* Fusion der Schwabacher Pfarreien St. Sebald und St. Peter und Paul am 02.02.2014 zu St. Sebald

Zum Bilanzstichtag standen 13 Wohnungen leer, davon 9 Wohnungen wegen Mieterwechsel (bis zu drei Monate) und 4 Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten (vier Monate und länger).

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

Geschäftsjahr (Stand)	31.12.2013	31.12.2014
unternehmenseigene Mietwohnungen	4.382	4.382
Mieterwechsel		
Kündigungen insgesamt	363 8,28 %	389 8,9 %
davon Zwangsräumungen	9 0,21 %	12 0,27 %

Mietbewerbungen / Wohnungswechsel in 2014

Bereich	Vorhandene eigene Wohnungen	Anzahl der Vormerkungen im Berichtsjahr	Anzahl der Wohnungswechsel im Berichtsjahr
Nord*1	1.229	910	90
Mitte*2	1.156	1.654	108
Süd-Ingolstadt	1.878	986	183
Süd-Eichstätt	119	69	8
Gesamt	4.382	3.619	389

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

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

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten

Wohnungseigentumsverwaltung und Hausbewirtschaftung für Dritte

Von der Gesellschaft werden zum Bilanzstichtag verwaltet:

80 Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften, bestehend aus

1.764 Wohnungen,
39 Gewerbeeinheiten,
49 Garagen und
886 Tiefgaragenstellplätzen
sowie

48 Fremdverwaltungen, bestehend aus

2 Pfarrhäusern sowie
den Anwesen des Klosters Rebdorf und
dem Franziskanerkloster in Ingolstadt,
240 Wohnungen,
415 Studentenwohnheimplätzen,
21 Gewerbeeinheiten,
18 sonstigen Einheiten und
35 Garagen / Tiefgaragenstellplätzen.

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

Auch im Geschäftsjahr wurden alle Wohnungseigentümersammlungen planungsgemäß durchgeführt.

Vorschau auf die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten 2015

Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2015 werden folgende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen:

Nürnberg-Langwasser	
Julius-Leber-Straße 39, 41	Modernisierung von 16 Wohneinheiten
Ingolstadt	
Waldeysenstraße 53	Modernisierung von 48 Wohneinheiten
Roth	
Einsteinstraße 25, 27	Modernisierung von 16 Wohneinheiten

Neubaumaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2015 werden die Planungen für folgende Neubaumaßnahmen begonnen:

Nürnberg-Langwasser	
Leuschnerstraße 5	ergänzende Be- und Überbauung des vorhandenen Garagenhofes
Nürnberg-Katzwang	
Heinrich-Held-Straße	ca. 30 Wohneinheiten, geförderter Mietwohnungsbau
Schwabach	
Michael-Hierl-Straße 4	voraussichtlich 8 Mietwohnungen, evtl. geförderter Mietwohnungsbau
Ingolstadt	
Marienheimstiftung	Umbau zu Studentenappartements



Oben: Bereits eingerüstet – unsere Baustelle in Nürnberg-Langwasser, Julius-Leber-Straße 39, 41.

Unten: Garagenhof in Nürnberg-Langwasser, Leuschnerstraße 5, vor der ergänzenden Be- und Überbauung

Lagebericht

der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2014

Gliederung:

- 1. Grundlagen der Gesellschaft**
- 2. Wirtschaftsbericht**
 - 2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen
 - 2.1.1. Wohnungswirtschaftliche Trends
 - 2.1.2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
 - 2.2. Geschäftsverlauf
 - 2.3. Lage der Gesellschaft
 - 2.3.1. Ertragslage
 - 2.3.2. Finanzlage
 - 2.3.3. Vermögenslage
 - 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 3. Nachtragsbericht**
- 4. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht**
 - 4.1. Prognosebericht
 - 4.2. Risiken der künftigen Entwicklung
 - 4.3. Chancen der künftigen Entwicklung
- 5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

1. Grundlagen der Gesellschaft

Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH Wohnungen zu schaffen, bereitzustellen und zu betreuen. Bei dieser Aufgabenstellung steht die Erfüllung und Wahrung des kirchlichen Auftrags im Mittelpunkt. Von zentraler Bedeutung ist dabei insbesondere die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums für sozial Schwächere. Daneben sieht es das Unternehmen als Kernaufgabe an, Wohneigentum für breite Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist das Unternehmen als zuverlässiger und kompetenter Partner auf allen Gebieten rund um die Immobilie tätig.

Bei der Erfüllung dieser Aufgaben betätigt sich die Gesellschaft sowohl im Neubau, der Baubetreuung sowie der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes. Hinzu kommt die Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. sonstigem Immobilienbesitz für Dritte. Auch der Verkauf von Wohneigentum in Form von Häusern bzw. Wohnungen gehört zu den Aufgaben des Unternehmens.

Als Einrichtung der Diözese Eichstätt ist die Gesellschaft innerhalb des gesamten Bistums tätig. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, betreibt das Unternehmen neben der Hauptverwaltung in Schwabach Büros in Ingolstadt und Eichstätt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1. Wohnungswirtschaftliche Trends

Neben der Errichtung neuen Wohnraums hat die Modernisierung bzw. Instandhaltung und Instandsetzung des vorhandenen Wohnraums zunehmend an Bedeutung gewonnen. Die Erhöhung der Investitionen in den Wohnungsbau hat bisher noch nicht dazu geführt, dass in den Ballungszentren genügend, insbesondere preisgünstiger Wohnraum vorhanden ist. Nach wie vor ist dort die Nachfrage nach Wohnungen zu erschwinglichen Preisen ungebrochen. In vielen ländlichen Gebieten ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt anzutreffen, wobei in einigen Regionen bereits ein Überangebot, bis hin zum Leerstand, zu verzeichnen ist. Der Zuzug in die Großstädte hat sich weiter verstärkt und wird in der Zukunft zu einer spürbaren Ausdünnung der Landbevölkerung führen.

Zusammen mit der gleichzeitigen Alterung unserer Gesellschaft führt diese Landflucht unweigerlich zu einer weiteren Erhöhung der Nachfrage in den Boomregionen, insbesondere nach barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen. Für die am Wohnungsmarkt tätigen Akteure stellt die Schaffung von Wohnraum, der den Menschen einen längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglicht, eine große Herausforderung dar. Die Zielgruppe „Senioren“ mit geeignetem Wohnraum zu versorgen, ist eine der Hauptaufgaben der Zukunft. Durch zusätzliche Dienstleistungen und Pflegeangebote muss das Verbleiben in der vertrauten Umgebung unterstützt werden.

2.1.2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft ist im Geschäftsjahr 2014 um 2,7% gewachsen. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich in zahlreichen Industrieländern spürbar verbessert, während die Konjunktur in den Schwellenländern durch Strukturdefizite belastet wurde. Insbesondere die großen asiatischen Volkswirtschaften haben eher bremsende Impulse ausgesendet. Zweistellige Wachstumsraten in China scheinen zunächst der Vergangenheit anzugehören.

Die meisten nördlichen Staaten Westeuropas erzielten spürbare Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts, während sich in den südlichen Staaten Europas weiterhin schwierige wirtschaftliche Bedingungen abzeichneten. Im Zuge der Spannungen zwischen Russland und der Ukraine verschlechterte sich die Wirtschaftslage Osteuropas zunehmend.

Lagebericht

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zum Vorjahr um 1,5% zu. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft im weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Die in den letzten Jahren begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2014 weiter fortgesetzt.

Die nach wie vor in Deutschland vorhandene Mischung von Privateigentum, Miete und genossenschaftlichen Wohnraum wirkt weiterhin stabilisierend auf die Immobilienmärkte der einzelnen Regionen. Dennoch ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt innerhalb Deutschlands sehr unterschiedlich zu bewerten. Während in Teilmärkten bereits ein Überangebot von Wohnraum vorhanden ist, wird in den Boomregionen verstärkt Wohnraum nachgefragt. Das Unternehmen, das sich diesen Marktgegebenheiten stellen muss, konzentriert seine Tätigkeit zunehmend auf die Ballungsräume.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes, der Vorbereitung von Neubaumaßnahmen sowie mit der Verwaltungsbetreuung befasst.

Die **Gesamtbauleistung** einschl. Baubetreuung seit der Gründung im Jahre 1954 zeigt die nachfolgende Übersicht (bis zum Bilanzstichtag fertig gestellte Bauten):

	Anzahl
Betreuungsbauten für fremde Bauherren	341
verkaufte Familieneigenheime und Eigentumswohnungen	3.819
vormalige gesellschaftseigene Mietwohnungen	484
gesellschaftseigene Mietwohnungen	4.382
Wohnungen insgesamt:	9.026

Bestandsbewirtschaftung

Der **gesellschaftseigene Hausbesitz** umfasst jeweils per 31.12.

	2013 Anzahl	2014 Anzahl
Mietwohnungen	4.382	4.382
Wohnfolgeeinrichtungen bzw. gewerbliche Einheiten	16	14
Garagen	1.688	1.688

Von den gesellschaftseigenen Mietwohnungen		
sind öffentlich gefördert	2.986	2.986
sind Seniorenmietwohnungen	831	831
sind Studentenappartements	98	98

Neubautätigkeit

Vorgesehene Neubaumaßnahmen in Ingolstadt und Nürnberg befanden sich im Berichtszeitraum in der Bauvorbereitung.

Umbau/Modernisierung/Instandhaltung

Der im Vorjahr begonnene Umbau eines nur teilweise genutzten Saales zu Büroflächen wurde im Berichtsjahr fertig gestellt. Die damit geschaffene Gewerbeeinheit beherbergt seit Anfang des Jahres 2014 das neue Büro der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH in Ingolstadt.

Neben der Vorbereitung zukünftiger Neubauten in Nürnberg und Ingolstadt wurden im Berichtsjahr insbesondere Modernisierungen an bestehenden Mietwohnanlagen durchgeführt.

Nach Beendigung der Modernisierungsarbeiten am Wohnblock Ingolstadt, Waldeysenstraße 41, ist die zugehörige Tiefgarage samt Wohnumfeld einer kompletten Sanierung unterzogen worden. Mit umfangreichen Modernisierungen an der Bausubstanz wurde in der Waldeysenstraße 47, am zweiten von drei gleichartigen Wohnblocks, begonnen. In diesem Zusammenhang wurden weitere 30 Wohnungen, die bisher über keinen Balkon bzw. keine Terrasse verfügten, mit Balkon ausgestattet. Alle 48 Wohnungen wurden damit auch energetisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Maßnahmen zur Substanzerhaltung wurden in einer Wohnanlage in Roth (Einsteinstraße 18 - 20) mit 12 Wohnungen durchgeführt. In Nürnberg-Süd (Gersweiler Straße 3) wurde die Seniorenwohnanlage (39 Wohnungen) mit einer Wärmedämmfassade sowie mit einer Kellerdeckendämmung versehen. Die beiden Maßnahmen in Roth und Nürnberg-Süd konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden und haben durch die umfangreiche Verbesserung der Außenanlagen eine spürbare Steigerung des Wohnumfeldes erfahren. In Nürnberg-Katzwang wurde die Seniorenwohnanlage (Stadtweg 34b und 34c) ebenfalls durch umfangreiche Modernisierungen entsprechend aufgewertet. Mit der Fertig-

Lagebericht

stellung der Außenanlagen in der Wohnanlage Max-Reger-Weg 1 in Eichstätt wurde die umfassende Modernisierung im Berichtsjahr abgeschlossen.

Auch im Berichtsjahr waren erhebliche Ausgaben für die Instandhaltung/-setzung des Bestandes sowie die Durchführung kleiner Reparaturmaßnahmen erforderlich (2014 = 5,6 Mio. €; 2013 = 6,1 Mio. €). Wie in den Vorjahren standen erneut Fassaden- und Dacherneuerungen, der Fensteraustausch, die Anbringung von Rollläden bzw. Sonnenschutzeinrichtungen sowie die Behebung von Schäden an Betonbauteilen im Vordergrund. Durch Wärmedämmung an Fassaden, Kellerdecken und Dachböden wurde die Energieeffizienz der sanierten Gebäude verbessert. Weitere Wohnungen mit Einzelofenheizung wurden durch den Anschluss an eine Zentralheizung erheblich aufgewertet.

Die fortgeschriebene Gebäudebestandsaufnahme erfordert auch für die Zukunft hohe Aufwendungen für Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen. Im mittelfristigen Planungszeitraum bis 2019 sind Ausgaben von jährlich ca. 6,0 Mio. € erforderlich, um die Gebäude in einem vermietbaren Zustand zu erhalten.

	2013	2014
Instandhaltungsaufwand in Mio. € (inkl. verrechneter Personalaufwand)	6,3	5,9
Instandhaltungsaufwendungen € je m ² Nutzfläche (inkl. verrechneter Personalaufwand)	22,80	21,11

Verkaufsmaßnahmen aus dem Anlagevermögen

Eine in Nürnberg-Eibach, Zwieselbachweg, verkaufte Teilfläche mit ca. 45 m² Grundstücksfläche wird im Jahr 2015 an den Erwerber übereignet. Außerdem wurden im Berichtsjahr in Greding eine Eigentumswohnung, in Schwabach eine Eigentumswohnung und das bisher als Büro genutztes Teileigentum in der Theodor-Heuss-Straße 35 in Ingolstadt verkauft und an die Erwerber übereignet.

Verwaltungsbetreuung

Die Entwicklung der **verwalteten Einheiten** stellt sich jeweils zum 31.12. wie folgt dar:

	2013 Anzahl	2014 Anzahl
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.772	1.764
darunter Seniorenwohnungen	61	61
Haus-/Immobilienverwaltung für Dritte	689	655
darunter Studentenwohnheimplätze	421	415

Die Verwaltung der Eigentumswohnanlagen und die Bewirtschaftung des fremden Hausbesitzes verlief im Berichtsjahr planmäßig. Soweit die Konkurrenzsituation es zuließ, sind die Gebühren für die Verwaltungstätigkeit den gestiegenen Kosten ange-

passt worden. Mit Wohnungseigentümergeinschaften, die keine wirtschaftliche Verwaltung ermöglichten, wurden die Verwalterverträge beendet. Insgesamt konnte aus diesem Bereich ein positiver Deckungsbeitrag zum Unternehmensergebnis geleistet werden.

2.3. Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,8 Mio. € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse sind insbesondere durch Erhöhung der Pauschalsätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gemäß II. Berechnungsverordnung im preisgebundenen Wohnraum und durch Mietanpassungen nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen sowie vorgenommener Mieterhöhungen im Bereich der frei finanzierten Wohnungen von 25,4 Mio. € auf 25,7 Mio. € gestiegen.

Die Abwertung zweifelhafter Mietforderungen hat das Jahresergebnis mit 104,2 T€ (2013 = 93,5 T€) belastet. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Mietausfälle durch Wohnungsleerstände von 46,3 T€ auf 51,7 T€ erhöht. Die Inanspruchnahme von anwaltlicher und gerichtlicher Hilfe zur Beitreibung der rückständigen Mieten sowie für die Erwirkung von Räumungsurteilen schlugen 2014 mit 17,8 T€ (2013 = 16,1 T€) zu Buche.

Die Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben, während sich die Heizkosten aufgrund der milden Witterung erheblich verringert haben. Der Bestand an noch nicht abgerechneten Leistungen hat sich demzufolge vermindert.

Die Personalkosten sind wegen der vereinbarten Anpassung des Haustarifs angestiegen. Durch Personalfluktuations sind neue Arbeitsverhältnisse begründet worden, die ebenfalls auf die Zunahme der Personalkosten Einfluss hatten. Trotzdem konnten die Verwaltungskosten je Mietwohnung in Etwa auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan für 2014 hat sich das Ergebnis leicht verbessert.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist zufrieden stellend.

2.3.2. Finanzlage

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse im Geschäftsjahr 2014 erstmals in Anlehnung an den Deutschen Rechnungslegungsstandard 21 (herausgegeben vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee) vorgenommen. Veränderungen gegenüber der bisherigen Darstellung ergeben sich insbesondere durch die Zuordnung der planmäßigen Tilgungen und

Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit statt zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Aufgrund der eingeschränkten Vergleichbarkeit mit der im Vorjahr dargestellten Kapitalflussrechnung wird auf die Angabe von Vorjahreswerten verzichtet.

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

Werte in T€	2014
Cashflow nach DVFA/SG	+ 7.017,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 7.502,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.959,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.335,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+1.731,7

Der Kreditrahmen von verschiedenen Banken beträgt unverändert 2,3 Mio. €. Die Gesellschaft setzt als Bestandsunternehmen langfristige Darlehen ein, die grundpfandrechtlich abgesichert sind. Dadurch sollen die Zinskonditionen langfristig gesichert und das Zinsänderungsrisiko begrenzt werden.

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

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 173,6 Mio. € (Vorjahr 174,4 Mio. €).

Das langfristige Vermögen betrug zum Ende des Berichtsjahres 162,2 Mio. € (Vorjahr 164,3 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 93,4 % (Vorjahr 94,2 %) der Bilanzsumme.

Die zur Finanzierung des langfristigen Vermögens dienenden langfristigen Fremdmittel betrugen 94,3 Mio. € (Vorjahr 96,1 Mio. €). Die Minderung beruht überwiegend auf den planmäßigen Tilgungen.

Das Eigenkapital erhöhte sich von 64,5 Mio. € um 2,8 % auf 66,3 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf den im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss zurückzuführen. Die Aufgliederung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Werte in Mio. €	2013	2014
Stammkapital	16,4	16,4
Rücklagen	46,6	48,4
Bilanzgewinn	1,5	1,5
Summe	64,5	66,3

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

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

2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2013	2014
Eigenkapitalquote in % = $\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	37,0	38,2
Leerstandsquote in % = $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	0,3	0,3
Fluktuationsquote in % = $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	8,3	8,9
Zinsdeckung in % = $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen d. Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	11,1	10,2
Kapitaldienstdeckung in % = $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	28,6	28,2

Organisationseinheit	2013		2014	
	gesamt	davon Teilzeit- kräfte	gesamt	davon Teilzeit- kräfte
Geschäftsführung				
Leitung	1	0	1	0
Personalwesen, Direktionsassistentz, Controlling	3	0	4	1
Auszubildende	4	0	4	0
Haus-, Mietwohnungs- und Wohnungseigentumsverwaltung				
Leitung	1	0	1	0
Kaufmännische Verwaltung	21	5	22	8
Technische Verwaltung, Bauunterhalt/Modernisierung	4	1	4	1
Hauptberufliche Hausmeister/Handwerker	9	1	8	1
Rechnungswesen				
Leitung	1	0	1	0
Finanz- und Mietenbuchhaltung, interne Verwaltung	7	3	7	3
Buchhaltung für ETW und Dritte	3	1	3	1
hauptberufliches Personal insgesamt:	54¹⁾	11	55²⁾	15
nebenberufliche Hauswarte/Reinigungskräfte	18	16	9	9
nebenberufliche Mitarbeiter für Dritte	33	32	30	28

¹⁾ davon 3 Mitarbeiterinnen im Erziehungsurlaub und 3 Mitarbeiter/innen in Altersteilzeit (Freistellungsphase), 1 Mitarbeiter befristete Erwerbsminderungsrente

²⁾ davon 1 Mitarbeiterin im Erziehungsurlaub und 3 Mitarbeiter/innen in Altersteilzeit (Freistellungsphase), 1 Mitarbeiter befristete Erwerbsminderungsrente

Lagebericht

3. Nachtragsbericht

Bis zur Bilanzerstellung wurde in Schwabach eine Eigentumswohnung verkauft. Außerdem wurden Miteigentumsanteile an einem Garagenhof in Schwabach an die Garageneigentümer überlassen.

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

4. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

4.1. Prognosebericht

Der weitere Abbau von Ertragsverzichten und die Anpassung des Mietpreises an die ortsübliche Vergleichsmiete bei nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen lassen eine Erhöhung der Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten.

Den zu erwartenden Umsatzsteigerungen stehen allerdings unverändert hohe Aufwendungen für die Instandhaltung/Instandsetzung sowie für die Modernisierung gegenüber.

Abgesehen von den neu hinzukommenden Abschreibungen für Komplettmodernisierungen werden die Abschreibungen in etwa auf dem vorhandenen Niveau verharren.

Aufgrund der in vielen Fällen langfristig vereinbarten Zinsfestschreibung werden die zukünftigen Jahresergebnisse positiv beeinflusst.

Der Verkauf von im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen wird weiter vorangetrieben, sodass weitere Finanzierungsmittel freigesetzt werden können. Damit können größere Investitionen zur Instandhaltung bzw. Modernisierung des Hausbesitzes an Standorten in Nürnberg, Ingolstadt und Roth unterstützend finanziert werden. Die geplanten Neubau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden sowohl finanziell als auch personell die Ressourcen mittelfristig auslasten. Diese Maßnahmen erfordern weiterhin ein unvermindertes Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Durch den Einsatz moderner Technik und rationeller Arbeitsabläufe zur Unterstützung des Personals ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2015 weiterhin sichergestellt.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von rund 1,8 Mio. €

4.2. Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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 2015 könnte nicht erreicht werden, wenn aufgrund unvorhergesehener Ereignisse die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten.

4.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an die ortsübliche Vergleichsmiete herangeführt. Soweit der Markt dies zulässt, werden Ertragsverzichte abgebaut und somit zukünftig für eine Umsatzsteigerung aus der Hausbewirtschaftung gesorgt.

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

Eine höheres Ergebnis als für 2015 geplant, könnte erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets unterschritten werden.

5. 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 Cashmanagement. 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 10 Jahre – teilweise auch bis zur Volltilgung – gesichert. Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Vertragslaufzeiten für 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 2015

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form ohne Anhang.
Bilanz per 31.12.2014

AKTIVA	€	Vorjahr €
I. ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.107,00	22.110,00
Sachanlagen	160.095.388,73	162.015.164,80
Finanzanlagen	26.592,00	27.360,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>160.164.087,73</u>	<u>162.064.634,80</u>
II. UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	8.510.768,44	8.830.190,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.007.149,76	689.592,29
Flüssige Mittel	1.731.715,43	524.262,27
III. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>2.231.455,22</u>	<u>2.301.253,32</u>
Bilanzsumme	<u>173.645.176,58</u>	<u>174.409.932,98</u>

PASSIVA	€	Vorjahr €
I. EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	16.362.000,00	16.362.000,00
Gewinnrücklagen	48.410.000,00	46.650.000,00
Bilanzgewinn	1.546.538,65	1.520.594,93
Eigenkapital insgesamt	<u>66.318.538,65</u>	<u>64.532.594,93</u>
II. RÜCKSTELLUNGEN	1.730.478,15	1.841.347,33
III. VERBINDLICHKEITEN	105.488.510,52	107.902.719,33
IV. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>107.649,26</u>	<u>133.271,39</u>
Bilanzsumme	<u>173.645.176,58</u>	<u>174.409.932,98</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Vorjahr
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014		€
	€	€
Umsatzerlöse	26.425.945,57	26.102.536,28
Bestandsveränderung	-283.721,17	251.952,41
Sonstige betriebliche Erträge	551.403,12	690.798,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-13.964.658,39	-14.626.723,71
Rohergebnis	12.728.969,13	12.418.563,42
Personalaufwand	-2.388.437,56	-2.279.427,30
Abschreibungen	-5.078.853,34	-4.863.498,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.045.699,51	-952.450,33
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.252,28	1.252,28
Zinsen und ähnliche Erträge	15.531,79	21.119,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.808.617,95	-1.947.005,78
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.424.144,84	2.398.552,80
Sonstige Steuern	-638.201,12	-639.929,06
Jahresüberschuss	1.785.943,72	1.758.623,74

Schwabach, den 31. März 2015

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



Peter-Stephan Englert,
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates



*Dr. Werner Richler
Vorsitzender des
Aufsichtsrates*

Der Aufsichtsrat informierte sich im Berichtsjahr in regelmäßigen Sitzungen und durch Vierteljahresberichte über die Lage und den Geschäftsverlauf der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH. An den Aufsichtsratssitzungen haben stets auch die H. H. Gesellschaftervertreter teilgenommen.

Die Geschäftsführung berichtete über die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Vermietungssituation und die Finanzlage der Gesellschaft. Erforderliche Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsrat ließ sich insbesondere über die geplante Baumaßnahme in Nürnberg-Langwasser, Leuschnerstraße und die damit zusammenhängenden Arbeiten informieren.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates beriet sich auch zwischen den Sitzungsterminen in Monatsgesprächen mit dem Geschäftsführer u. a. über die Strategie, die Geschäftspolitik und -entwicklung sowie das Risikomanagement der Gesellschaft.

In der nach der Aufsichtsratssitzung am 22.07.2014 stattgefundenen Gesellschafterversammlung wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 festgestellt und die Organe entlastet.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Lagebericht für 2014 wurden in der Zeit vom 07. April bis 17. April 2015 durch den VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, gesetzlicher Prüfungsverband, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Nach Beratung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 und die Kenntnisnahme des Lageberichtes für 2014 vor. Er schließt sich bei der Verwendung des Bilanzgewinnes dem Vorschlag der Geschäftsführung an, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2014 in Höhe von € 1.546.538,65 den anderen Gewinnrücklagen € 1.500.000,00 zuzuführen; der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 46.538,65 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für die erfolgreiche Arbeit im Berichtsjahr.

Schwabach, 20. Juli 2015

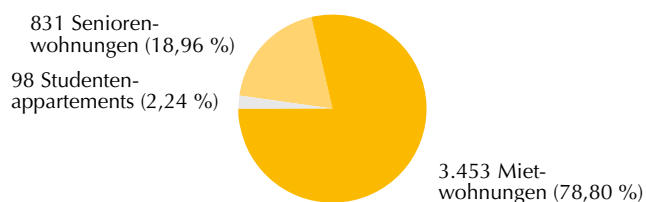


Dr. Werner Richler,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

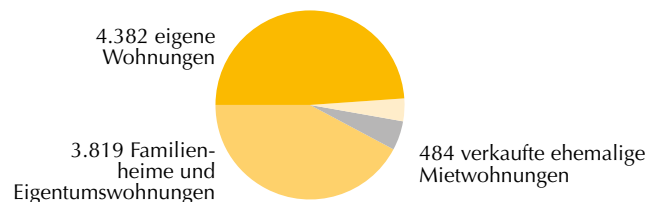
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2013 - 2014

	Einheit	2013	2014
Bilanzsumme	Mio. €	174,4	173,6
Gesellschaftskapital	Mio. €	16,4	16,4
Rücklagen	Mio. €	46,6	48,4
Wirtschaftliche Lage			
langfristige Investitionen	Mio. €	164,3	162,2
Eigenkapital einschl. Rücklagen und eigenkapitalähnliche Posten	Mio. €	64,5	66,3
Eigenkapitalquote	%	37,0	38,2
Jahresüberschuss	Mio. €	1,8	1,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/ m ²	4,87	4,92
Gesamtbauleistung			
	WE	9.024	9.026
davon Betreuungsbauten für fremde Bauherren	WE	341	341
davon Familieneigenheime und Eigentumswohnungen	WE	3.817	3.819
davon verkaufte (ehemalige) Mietwohnungen	WE	484	484
davon gesellschaftseigene Mietwohnungen	WE	4.382	4.382
darunter Seniorenmietwohnungen	WE	831	831
darunter Studentenappartements	App	98	98
mit Wohnheimplätzen	Anzahl	98	98
darunter öffentlich gefördert / belegungsgebunden	WE	3.058	3.058
verwaltete Eigentumswohnungen	ETW	1.772	1.764
darunter Senioreneigentumswohnungen	ETW	61	61
Haus- / Immobilienverwaltung für Dritte	WE	689	655
darunter Studentenappartements	App	394	390
mit Wohnheimplätzen	Anzahl	421	415
kaufmännische Verwaltungsangestellte	Anzahl	37	39
technische Verwaltungsangestellte	Anzahl	4	4
Auszubildende	Anzahl	4	4
hauptberufliche Hausmeister / Handwerker	Anzahl	9	8
nebenberufliche Hauswarte / Reinigungskräfte	Anzahl	16	9
nebenberufliche Mitarbeiter für Dritte	Anzahl	32	30

Unternehmenseigener Mietwohnungsbestand: 4.382 WE



Gesamtbauleistung: 9.026 WE



Wenn unzustellbar, bitte zurück.

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH · Penzendorfer Straße 20 · 91126 Schwabach



ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

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

www.gundekar-werk.de