



GESCHÄFTSBERICHT

2016

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Der Geschäftsbericht 2016 der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH wurde dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung am 10. Juli 2017 vorgelegt, genehmigt und anschließend veröffentlicht.

Der Geschäftsbericht der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH steht als Download im Internet zur Verfügung oder kann angefordert werden bei:

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

Penzendorfer Straße 20

91126 Schwabach

Telefon: 09122 309-18

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. Die weibliche Form ist trotz männlichen Sprachgebrauchs immer gleichzeitig gemeint.

Fotos:

pde / Christian Klenk, S. 6

Ursula Kaiser-Biburger, Schwabach, S. 10

Visualisierung: Köppen Rumetsch

Architekten GmbH, Nürnberg, S. 11

Boris Wendisch, Schwabach, S. 2

oben, S. 11 unten, S.12 oben, S. 13

Mitarbeiter der ST. GUNDEKAR-

WERK EICHSTÄTT GMBH,

Schwabach, Eichstätt, Ingolstadt,

S. 2 Mitte, S. 12

IXELA-fotodesign, Schwabach, S. 4, S. 5

Ulli Hoessl, Eichstätt, S. 31

Gestaltung:

Boris Wendisch,

Herr Wendisch Kommunikation,

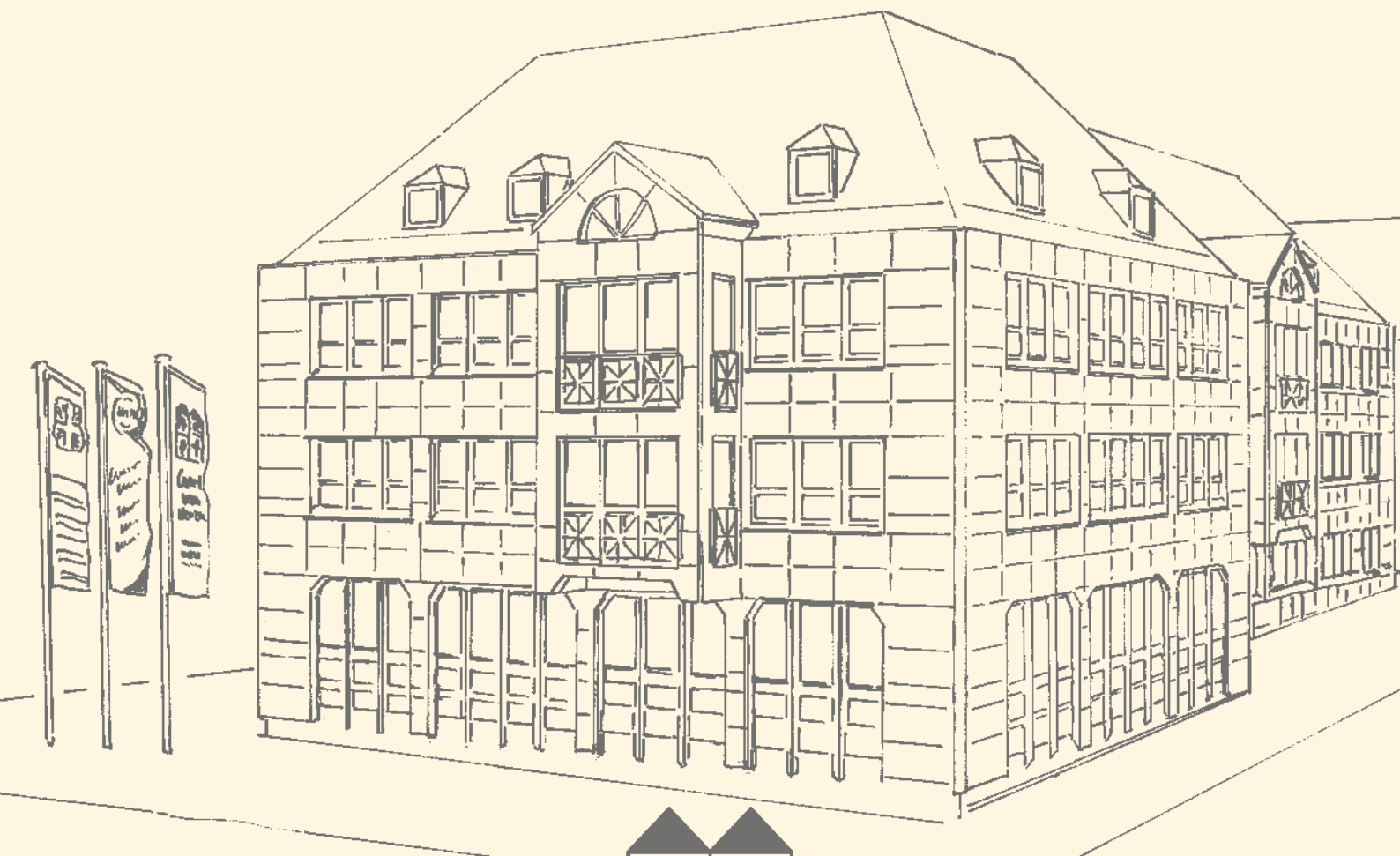
Schwabach

Druck:

Druckerei Martini, Schwabach

Gedruckt auf umweltfreundlichem

Papier



Bericht der

ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT
Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

über das 63. Geschäftsjahr 2016

Juristischer Sitz: 85072 Eichstätt, Luitpoldstraße 2

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
Winkelmannstraße 1
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 2016	29
Bericht des Aufsichtsrates	31
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2016 und 2015	33

Vorwort



Peter-Stephan Englert,
Geschäftsführer

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

im Geschäftsjahr 2016 beteiligten sich erwartungsgemäß alle zwölf angefragten Architekturbüros mit zahlreichen innovativen Denkansätzen für den nichtoffenen Realisierungswettbewerb RPW 2013 „Neuer Wohnungsbau im Quartier Heinrich-Held-Straße, Nürnberg-Katzwang“ im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ des Experimentellen Wohnungsbaus der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr. So fiel es dem Preisgericht im Januar diesen Jahres nicht leicht, einen Sieger zu küren. Gewonnen hat Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg, zusammen mit Koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart. Es werden mindestens 40 geförderte Mietwohnungen, eine Tiefgarage und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Der künftige unmittelbare Nachbar, der AWO Kreisverband Mittelfranken-Süd e. V., Schwabach, wird auf seinem Grundstück ein Seniorenzentrum errichten. Somit wird der seit März 1997 bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan nunmehr umgesetzt.

Die weiteren vorgesehenen Neubaumaßnahmen in Nürnberg-Langwasser, Leuschnerstraße (Hochhaus mit darunterliegendem Parkhaus), und in Eichstätt-Spitalstadt, Innere Freiwasserstraße (Studentenwohnheimplätze, Seniorenmietwohnungen, Quartiersmanagement sowie eine Intensivpflegewohngemeinschaft), befinden sich aufgrund der Komplexität nach wie vor in der Planungsphase.

Ebenso haben sich die Planungen für die sieben Seniorenmietwohnungen mit Tiefgarage sowie dem Quartiersmanagement in Schwabach, Michael-Hierl-Straße, hingezogen. Mit der Baugenehmigung wird im Sommer 2017 gerechnet.

Auch die Planungen für den Umbau des alten Schulgebäudes der Wohltätigkeitsstiftung Marienheim in Ingolstadt, Griesbadgasse, in Studentenappartements haben sich aufgrund von Befunduntersuchungen im Gebäude verzögert. Der Baubeginn erfolgt nunmehr nach den Sommerferien 2017.

Aus der Ingolstädter Pfarrei St. Monika wurde unser Unternehmen angefragt, hier Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte zu errichten. Mit großzügiger Unterstützung durch das Stadtplanungsamt Ingolstadt wird hierfür ein Plangutachten erstellt, für das sechs Architekturbüros angefragt werden.

Die im Berichtsjahr durchgeführten Modernisierungen konnten planmäßig abgeschlossen werden. Somit wurden weitere unternehmenseigene Mietwohnungen den heutigen Erfordernissen angepasst – getreu unserem Motto:

Wir bieten Lebensräume – Raum zum Wohnen und Leben

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

Von den 4.487 unternehmenseigenen Mietwohnungen und Studentenappartements, welche sich in 21 Städten und Gemeinden (40 Pfarreien) im Bistum Eichstätt befinden, sind 2.533 Wohnungen und 72 Studentenappartements (rund 60 %) 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 Diözesangebiet.

Im Verbund mit den 458 Mitgliedsunternehmen im VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., München, ist das Siedlungswerk der Diözese Eichstätt in der Mitte Bayerns ein Garant dafür, dass breite Schichten der Bevölkerung „gut und sicher wohnen“ können.

Alle Mitarbeiter stellten sich mit fundiertem Fachwissen und großem Einfühlungsvermögen den hohen Anforderungen an unseren Berufsstand. Ihnen danke ich mit meinen Geschäftsführungskollegen für ihr verantwortungsbewusstes Engagement um die uns anvertrauten Menschen und Immobilien.

Unser aufrichtiger Dank gilt der Bistumsleitung, den Gesellschaftervertretern, den Priestern an unseren Wohnorten, den Mitarbeitern in den kirchlichen und caritativen Dienststellen, im Quartiersmanagement in Ingolstadt-Hollerstauden, in den staatlichen und kommunalen Behörden und Verwaltungen, in den Kreditinstituten und bei den 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.

Zusammen mit allen an der Erstellung dieses Berichtes Beteiligten wünsche ich Ihnen viel Freude bei der Lektüre.

Ihr

Peter-Stephan Englert,
Geschäftsführer



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

Rechtsgrundlagen



Seine Exzellenz,
H. H. Dr. Gregor Maria Hanke OSB,
Bischof von Eichstätt
(Foto: pde / Christian Klenk)

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, Königplatz 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 „Siedlungswerk 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 Wurzeln 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 KdöR 15.850.500,00 €

vertreten durch den Ltd. Finanz- und Baudirektor
 H. H. Domdekan Lic. theol. Willibald Harrer (bis 31.12.2016)
 H. H. Generalvikar Dompropst Isidor Vollnhals (ab 01.01.2017)

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

vertreten durch den Caritasdirektor
 H. H. Domkapitular Franz Mattes

Im Berichtsjahr fand am 18. Juli 2016 eine Gesellschafterversammlung statt. Hierbei wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 festgestellt und die Organe entlastet.

Aufsichtsrat:			letzte Wahl:
Dr. Werner Richler	Rechtsanwalt, Vorsitzender	Ingolstadt	07.2013
Dr. Erwin Baier	Amtsgerichtsdirektor a. D., stellvertretender Vorsitzender	Neumarkt i. d. OPf.	07.2016
H. H. Alois Ehrl	Domkapitular em.	Stein	07.2013
H. H. Michael Hierl	Pfarrer i. R.	Georgensgmünd	07.2013
Gabriele Aurbach	Sparkassenangestellte	Berching	07.2016
Dieter Kastl	Dipl.-Kaufmann, Wirt- schaftsprüfer, Steuerberater	Ingolstadt	07.2016
Stefan Wittmann	Dipl.-Kaufmann, Steuerberater	Neumarkt i. d. OPf.	07.2016
Geschäftsführer:			bestellt bis:
Peter-Stephan Englert	Bankkaufmann, Bilanzbuchhalter	Büchenbach	12.2020
Prokuristen:			bestellt ab:
Werner Rieder	Dipl.-Betriebswirt (FH)	Kipfenberg	10.1996
Günther Fischer	Dipl.-Betriebswirt (FH), Geprüfter Immobilienfachwirt	Fürth	03.2015

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Gesellschafterversammlung jeweils auf die Dauer von vier Jahren gewählt.

Herr Geschäftsführer Peter-Stephan Englert ist weiterhin auf die Dauer von fünf Jahren bis 31.12.2020 zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

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.muenchenerhyp.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
bayerischen 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.

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

Regionale Arbeitsgemeinschaft
des Verbandes bayerischer
Wohnungsunternehmen e. V.

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



vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.,
Berlin
www.vhw.de

Personal- und Sozialbericht

Auch im Geschäftsjahr 2016 haben sich die 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	27	69 %
technische Verwaltungsangestellte	4	1	25 %
Auszubildende	3	2	67 %
hauptberufliche Hausmeister / Reinigungskräfte	12	4	33 %
nebenberufliche Hauswarte / Reinigungskräfte	9	6	67 %
nebenberufliche Mitarbeiter für Dritte	20	8	40 %

Die Bezahlung der Beschäftigten erfolgte nach einem Haustarifvertrag.

An acht aus Altersgründen ausgeschiedene Mitarbeiter werden Betriebsrenten (davon drei Witwenrenten) gezahlt.

Die Qualifizierung 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 Gesprächen zwischen Betriebsrat und Geschäftsführung wurden die sozialen, personellen und wirtschaftlichen Angelegenheiten erörtert. Des Weiteren fand im Jahr 2016 eine Betriebsversammlung statt.

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

Der Gesellschaftervertreter, H. H. Domdekan Lic. theol. Willibald Harrer, ehrte im Beisein von Geschäftsführer Peter-Stephan Englert und der Betriebsratsvorsitzenden Elisabeth Praast die Jubilare und überreichte Urkunden des VdW Bayern, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen, und der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH, sowie Präsente.

Im Berichtsjahr konnten sechs Mitarbeiter auf langjährige Dienstzeiten im Unternehmen zurückblicken:

10 Jahre:	Christina Weger, Michaela Wenny, Rosa Spomer
20 Jahre:	Peter-Stephan Englert
25 Jahre:	Angelika Fleischmann
40 Jahre:	Edith Lerzer



H. H. Domdekan Lic. theol. Willibald Harrer (Mitte) würdigte letztmals als Gesellschaftervertreter die Leistungen der Mitarbeiter, insbesondere die der langjährigen. Unter den Arbeitsjubilaren mit 20 Dienstjahren war Geschäftsführer Peter-Stephan Englert. Von den Jubilaren waren weiterhin Angelika Fleischmann und Christina Weger (von links nach rechts) bei der Feier am 21. Dezember 2016 im Pfarrsaal „St. Peter und Paul“ in Schwabach anwesend. Im Namen der gesamten Belegschaft gratulierte Betriebsratsvorsitzende Elisabeth Praast den Geehrten ganz herzlich.

Ausscheiden des H. H. Domdekan Harrer

Für H. H. Domdekan Harrer waren dies die letzten Ehrungen beim St. Gundekar-Werk in Schwabach, die er als Leitender Finanz- und Baudirektor ausgeübt hatte. Seine Amtszeit endete zum 31. Dezember 2016. Geschäftsführer Peter-Stephan Englert würdigte das Engagement als Finanz- und Baudirektor seit September 2010 und als Direktor des Caritasverband für die Diözese Eichstätt e. V. von 2001 bis 2009. Einen wesentlichen Impuls habe Domdekan Harrer durch seine Unterstützung für das Projekt „e%-Energieeffizienter Wohnungsbau“ in Ingolstadt-Hollerstauden gegeben. Dort kümmert sich seit 2011 der Sozialdienst katholischer Frauen vor Ort um die Mieter. Domdekan Harrer legte hier, ohne es geahnt zu haben, den Grundstein für das erste Quartiersmanagement, dem weitere in Schwabach, Nürnberg-Langwasser und Eichstätt-Spitalstadt folgen werden. „Somit bleiben die Quartiersmanagements unseres Unternehmens stets mit Ihnen als dem ‚Gründungsvater‘ verbunden!“, bekräftigte Peter-Stephan Englert in seiner Laudatio.

Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten

Grundstücksbevorratung

Der Grundstücksbestand der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT GMBH hat sich zum 31. Dezember 2016 flächenmäßig nicht geändert. Es befinden sich weiterhin zwei unbebaute Grundstücke im Bestand:

- ▶ Nürnberg-Katzwang, Heinrich-Held-Straße, mit 3.770 m²
- ▶ Schwabach, Michael-Hierl-Straße, mit 879 m²

Weiterhin befinden sich kleinere Grundstücke im Bestand, die jedoch nicht für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde ein nichtoffener Realisierungswettbewerb für den Neubau des Quartiers in Nürnberg-Katzwang, Heinrich-Held-Straße, durchgeführt. Im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr legten zwölf Teilnehmer ihre Konzepte vor. Geplant sind mindestens 40 barrierefreie Wohnungen für junge Ehepaare, Familien und Senioren, gefördert durch die Stadt Nürnberg.

Des Weiteren werden die Planungen für den Um- und Neubau von Studentenappartements im Gebäude der Marienheimstiftung in Ingolstadt, Griesbadgasse, fortgeführt.

In Eichstätt-Spitalstadt, Innere Freiwasserstraße, ist die Errichtung eines Quartiersmanagements für Menschen in allen Lebensphasen geplant. Hier sollen u. a. Studentenappartements und eine Intensivpflegewohnungsgemeinschaft inklusive Tiefgarage entstehen.

Der Baubeginn für fünf geförderte und zwei freifinanzierte Wohnungen des Quartiersmanagements in der Michael-Hierl-Straße in Schwabach ist voraussichtlich im Sommer 2017.

Bewirtschaftung des gesellschaftseigenen Hausbesitzes

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

Nürnberg-Katzwang, Stadtweg 51

Modernisierung der 64 Senioren-Wohneinheiten nach EnEV 2014
Bauabschnitt I (2016): Nordseite

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschossdecke
- ▶ Erneuerung der Fenster
- ▶ Anbringung von einheitlichen Rollos
- ▶ Einbau einer Abluftanlage
- ▶ Streichen der Balkone

Bauabschnitt II (2017): restliche Modernisierungsarbeiten, alle Maßnahmen im Innenbereich



Aus dem nichtoffenen Realisierungswettbewerb Nürnberg-Katzwang, Heinrich-Held-Straße: Visualisierung und Modell des Siegerentwurfs von Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg.



Nürnberg-Katzwang,
Stadtweg 51: Anbringung
eines Wärmedämmverbund-
systems an der Fassade



Roth, Einsteinstraße 14 - 16:
Modernisierung von
16 Wohneinheiten nach
EnEV 2014

Roth, Einsteinstraße 14 - 16

Modernisierung der 16 Wohneinheiten nach EnEV 2014

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschosdecke
- ▶ Erneuerung der Dacheindeckung
- ▶ Anbringung von einheitlichen Rollos
- ▶ Sanierung des Treppenhauses
- ▶ Sanierung der Bäder
- ▶ Einbau einer Gaszentralheizung mit solarer Brauchwassererwärmung
- ▶ Neugestaltung der Außenanlage
- ▶ Neubau von vier Garagen

Neumarkt, Friedenstraße 33

Modernisierung der 18 Wohneinheiten nach EnEV 2014

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke
- ▶ Erneuerung der Fenster
- ▶ Sanierung des Treppenhauses

Im Jahr 2017 wird der Heizkessel erneuert.

Ingolstadt, Waldeysenstraße 43, 45, 49, 51

Modernisierung der 24 Wohneinheiten nach EnEV 2014

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschosdecke
- ▶ Erneuerung der Dachabdichtung
- ▶ Anbringung einer Taubenabwehr
- ▶ Teilweise Erneuerung der Fenster (Einbau von Kunststofffenstern)
- ▶ Anbringung von einheitlichen Minirollos
- ▶ Sanierung des Treppenhauses mit Erneuerung der Flur- und Wohnungstüren
- ▶ Installation einer Sprechanlage mit Klingel- und Briefkastenanlage
- ▶ Erneuerung der Hauseingangstüren
- ▶ Erneuerung der Eingangsverglasung als Pfosten-Riegel-Fassade

Im Jahr 2017 werden die Außenanlagen inklusive der Feuerwehrezufahrten erneuert.

Ingolstadt, Rossinistraße 36, 38

Modernisierung der 12 Wohneinheiten nach EnEV 2014

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschosdecke
- ▶ Erneuerung der Dachabdichtung
- ▶ Anbringung einer Taubenabwehr
- ▶ Teilweise Erneuerung der Fenster (Einbau von Kunststofffenstern)
- ▶ Anbringung von einheitlichen Minirollos
- ▶ Sanierung des Treppenhauses mit Erneuerung der Flur- und Wohnungstüren
- ▶ Installation einer Sprechanlage mit Klingel- und Briefkastenanlage
- ▶ Erneuerung der Hauseingangstüren
- ▶ Erneuerung der Eingangsverglasung als Pfosten-Riegel-Fassade

Im Jahr 2017 werden die Außenanlagen inklusive der Feuerwehrezufahrten erneuert.

Ingolstadt, Kirchhoffstraße 1

Sanierung der Tiefgarage

- ▶ Betonsanierung
- ▶ Erneuerung der Dachabdichtung
- ▶ Einbau von neuen Zugangstüren
- ▶ Einbau eines neuen Rollltores

Stein-Deutenbach, Goethering 59 - 63

Die Modernisierung erfolgt in drei Bauabschnitten:

Bauabschnitt I – 2016: 27 Senioren-Wohneinheiten
(Goethering 59 mit Giebelwand Haus 61)

- ▶ Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade
- ▶ Dämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschosdecke
- ▶ Erneuerung der Dachabdichtung
- ▶ Erneuerung der Fenster
- ▶ Anbringung von einheitlichen Rollos
- ▶ Anbringung eines neuen Bodenbelags auf den Balkonen

Bauabschnitt II – 2017: 50 Senioren-Wohneinheiten (Goethering 61)

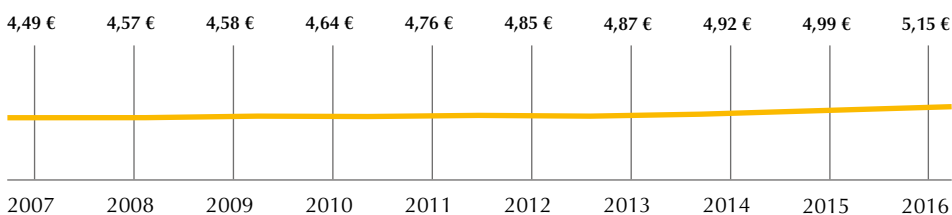
Bauabschnitt III – 2018: 30 Senioren-Wohneinheiten (Goethering 63)

Im Jahr 2017 folgt der Bauabschnitt II und im Jahr 2018 der Bauabschnitt III. In diesen letzten beiden Bauphasen sind unter anderem die Erneuerung des Clubraums der Seniorenmietwohnanlage und die Neugestaltung der Außenanlagen vorgesehen.



Die Kosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2016 betragen rund 6,6 Mio. € (inklusive verrechneter Verwaltungsaufwand).

Durchschnittliche Wohnungsmiete:



Durchschnittliche Mieten der letzten drei Jahre im Vergleich:

	2014	2015	2016
Stadt Nürnberg	6,51 €	6,98 €	7,31 €
VdW Bayern	5,56 €	5,64 €	5,70 €
St. Gundekar-Werk Eichstätt GmbH	4,92 €	4,99 €	5,15 €

Stein-Deutenbach,
Goethering 59 - 63:
Modernisierung in drei
Bauabschnitten

Entwicklung des
Instandhaltungsaufwandes
(inkl. verrechneter
Verwaltungsaufwand):

6,7 Mio. €	2012
6,3 Mio. €	2013
5,9 Mio. €	2014
5,9 Mio. €	2015
6,6 Mio. €	2016

Instandhaltungsaufwand
pro m² Nutzfläche:

24,24 €	2012
22,80 €	2013
21,11 €	2014
21,13 €	2015
23,50 €	2016

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

Gesamtbestand			4.487 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		1.291 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
	Stein	St. Albertus Magnus	108 WE
Dekanat	Roth-Schwabach		972 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	506 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

Übersicht des gesellschaftseigenen Mietwohnungsbestandes nach Regierungsbezirken:

Wohneinheiten gesamt:				4.487 WE
Mittelfranken				2.418 WE
davon	Stadt Nürnberg	12 Pfarreien	1.142 WE	
	Stadt Stein	1 Pfarrei	108 WE	
	Stadt Schwabach	1 Pfarrei	506 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	

Zum Bilanzstichtag standen 15 Wohnungen leer, davon:

kurzfristig (bis zu drei Monate Leerstand)	länger (ab vier Monaten Leerstand)
13 WE wegen Mieterwechsel	1 WE wegen schwieriger Vermietbarkeit
	1 WE wegen Einzelmodernisierung

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

Geschäftsjahr (Stand)	31.12.2016	31.12.2015
unternehmenseigene Mietwohnungen	4.487	4.379
Mieterwechsel		
Kündigungen insgesamt	386 8,60 %	347 7,92 %
davon Zwangsräumungen	7 0,16 %	8 0,18 %

Mietbewerbungen / Mieterwechsel in 2016:

Bereich	Vorhandene eigene Wohnungen	Anzahl der Vormerkungen im Berichtsjahr	Anzahl der Mieterwechsel im Berichtsjahr
Nord*1	1.337	1.010	114
Mitte*2	1.153	1.253	121
Süd-Ingolstadt	1.878	2.671	144
Süd-Eichstätt	119	75	7
Gesamt	4.487	5.009	386

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

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

Wohnungseigentumsverwaltung und Hausbewirtschaftung für Dritte

Von der Gesellschaft wurden zum Bilanzstichtag verwaltet:

79 Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften, bestehend aus

1.665 Wohnungen,
25 Gewerbeeinheiten,
50 Garagen und
826 Tiefgaragenstellplätzen
sowie

36 Fremdverwaltungen, bestehend aus

2 Pfarrhäusern sowie
den Anwesen des Klosters Rebdorf und
dem Franziskanerkloster in Ingolstadt,
112 Wohnungen,
415 Studentenwohnheimplätzen,
12 Gewerbeeinheiten,
13 sonstigen Einheiten und
31 Garagen / Tiefgaragenstellplätzen.

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

Auch im Geschäftsjahr wurden alle Wohnungseigentümerversammlungen planmäßig durchgeführt.

Vorschau auf die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten 2017

Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2017 werden folgende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen:

Nürnberg-Katzwang	
Stadtweg 51	Modernisierung von 64 Wohneinheiten (2. Bauabschnitt 2017)
Stein-Deutenbach	
Goethering 59 - 63	Modernisierung von 108 Wohneinheiten (2. Bauabschnitt 2017, 3. Bauabschnitt voraussichtlich 2018)
Roth	
Hans-Breckwoldt-Straße 12 - 18	Modernisierung von 16 Wohneinheiten
Schwanstetten	
Kellerstraße 2	Modernisierung von 20 Wohneinheiten
Ingolstadt	
Pettenkofersstraße 17 - 23	Modernisierung von 36 Wohneinheiten

Neubaumaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2017 werden die Planungen für folgende Neubaumaßnahmen begonnen bzw. weitergeführt:

Nürnberg-Langwasser	
Leuschnerstraße 5	mindestens 40 Wohneinheiten und ein Quartiersmanagement
Nürnberg-Katzwang	
Heinrich-Held-Straße	mindestens 40 Wohneinheiten (geförderter Mietwohnungsbau)
Schwabach	
Michael-Hierl-Straße 4	7 Senioren-Wohneinheiten (davon 5 gefördert und 2 freifinanziert) und ein Quartiersmanagement
Ingolstadt	
Griesbadgasse	Umbau in ca. 50 Studentenappartements (Erbbaurecht Marienheimstiftung)

Lagebericht

der ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2016

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. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht**
 - 3.1. Prognosebericht
 - 3.2. Risiken der künftigen Entwicklung
 - 3.3. Chancen der künftigen Entwicklung
- 4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die ST. GUNDEKAR-WERK EICHSTÄTT Wohnungs- und Städtebaugesellschaft ist ein kirchliches Unternehmen. Im Gesellschaftsvertrag sind die Errichtung, das Bereitstellen und das Betreuen von Wohnungen als zentrale Aufgabe verankert. Innerhalb dieser vertraglichen Verpflichtung soll insbesondere preisgünstiger Wohnraum für sozial Schwächere zur Verfügung gestellt werden. Für breite Schichten der Bevölkerung soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, Wohneigentum zu erwerben. Die starke Zuwanderung der letzten Jahre rückt die Schaffung neuen, erschwinglichen Wohnraums noch stärker in den Fokus. Das Unternehmen ist als zuverlässiger und kompetenter Partner auf allen Gebieten rund um die Immobilie tätig.

Neben der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes incl. dessen Modernisierung hat der Neubau bzw. die Bauvorbereitung einen neuen Stellenwert eingenommen. Die Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz bzw. sonstigem Immobilienbesitz und der Verkauf von Häusern und Wohnungen sind ebenso Aufgaben des Unternehmens.

Die Gesellschaft ist räumlich innerhalb des gesamten Bistums tätig und unterhält neben der Hauptverwaltung in Schwabach Büros in Ingolstadt und Eichstätt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1. Wohnungswirtschaftliche Trends

In den Ballungszentren hat sich der Wohnungsmarkt durch den Flüchtlingszustrom weiter zugespitzt. Die Nachfrage nach Wohnraum mit bezahlbaren Mieten ist dort ungebrochen hoch. Trotz spürbarer Erhöhung der Investitionen in den Wohnungsneubau ist bisher noch keine Entspannung erkennbar. Es müssen weiterhin große Anstrengungen unternommen werden, den Bedarf in den Boomregionen annähernd befriedigen zu können.

Andererseits ist in ländlichen Gebieten durch die Landflucht teilweise bereits ein Überangebot an Wohnraum vorhanden. Dies wird in einigen Landstrichen mittelfristig dazu führen, dass Rückbaumaßnahmen vorzunehmen sind. Parallel führt die gleichzeitige Alterung der Gesellschaft zu einer erhöhten Nachfrage nach barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen. Die Modernisierung bzw. Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestands darf deshalb nicht aus dem Auge verloren werden. Der vorhandene Wohnraum, insbesondere in den Wachstumsregionen, muss zukunftsgerecht modernisiert und ggf. für neue Zielgruppen umgebaut werden. Wegen fehlender Baulandflächen kann die Wohnungsnachfrage nicht ausschließlich durch Neubauten befriedigt werden. Unterstützt werden müssen diese Maßnahmen z.B. durch Pflegeangebote und Quartiersmanagement, damit die bestehenden Quartiere nicht überfordert werden und ein generationenübergreifendes Zusammenleben gefördert wird.

2.1.2. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2016 ist die Weltwirtschaft, wie im Vorjahr, um 2,5% gewachsen. Nach wie vor ist das höchste Wachstumstempo der Region Asien-Pazifik vorbehalten, während in den meisten Industrienationen West-Europas die Wachstumsgeschwindigkeit sich geringer als im Vorjahr darstellt bzw. teilweise konstant blieb. Wegen der expansiven Geldpolitik zahlreicher Zentralbanken sind die Energiepreise angestiegen und haben zu einer Inflationssteigerung geführt.

Die stabile Lage am Arbeitsmarkt führte zu einer Aufhellung des Konsumklimas in Deutschland, was wiederum zu einer Steigerung des Wirtschaftswachstums um 1,8% (1,5% im Vorjahr) geführt hat. Damit hat sich Deutschland als Wachstumsmotor in Europa entwickelt.

Auch in Deutschland ist aufgrund der Energiepreiserholung und steigender Löhne und Gehälter die Inflation merklich angestiegen. Die zunehmenden Anstrengungen, den massiven Flüchtlingsstrom durch Schaffung neuen Wohnraums zu bewältigen, haben zu einer Erhöhung der Baugenehmigungszahlen geführt. Steigende Baupreise, angesichts der hohen Auslastung der Bauwirtschaft, führen zu einer Ver-

teuerung der Investitionen und erweisen sich als kontraproduktiv, die vorherrschende Wohnungsnot mit bezahlbaren Mieten zu lindern.

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 ein Überangebot von Wohnraum vorhanden ist, wird in den Boomregionen verstärkt Wohnraum nachgefragt. Das Unternehmen konzentriert seine Tätigkeit zunehmend auf die Ballungsräume Nürnberg und Ingolstadt.

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	3.821
vormalige gesellschaftseigene Mietwohnungen	484
gesellschaftseigene Mietwohnungen	4.487
Wohnungen insgesamt:	9.133

Bestandsbewirtschaftung

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

	2016 Anzahl	2015 Anzahl
Mietwohnungen (incl. Appartements)	4.487	4.379
Wohnfolgeeinrichtungen bzw. gewerbliche Einheiten	18	14
Garagen	1.683	1.679

Von den gesellschaftseigenen Mietwohnungen		
sind öffentlich gefördert	2.605	2.846
sind Seniorenmietwohnungen	916	831
sind Studentenappartements	98	98

Neubautätigkeit

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

Umbau/Modernisierung/Instandhaltung

Neben der Vorbereitung zukünftiger Neubauten wurden im Berichtsjahr insbesondere Modernisierungen an bestehenden Mietwohnanlagen durchgeführt.

Nach Beendigung der Modernisierungsarbeiten am Wohnblock Ingolstadt, Waldeysenstraße 53, ist die zugehörige Tiefgarage samt Wohnumfeld einer kompletten Sanierung unterzogen worden. Umfangreiche Modernisierungen an der Bausubstanz wurden in der Waldeysenstraße 43, 45, 49, 51 und Rossinistraße 36, 38 durchgeführt. Alle 36 Wohnungen wurden damit auch energetisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Maßnahmen zur Substanzerhaltung wurden in einer Wohnanlage in Roth (Einsteinstraße 14 - 16) mit 16 Wohnungen durchgeführt. In Nürnberg-Katzwang (Stadtweg 51) ist mit dem 1. Bauabschnitt der Sanierung der Seniorenwohnanlage (64 Wohnungen) begonnen worden. Die Modernisierungsarbeiten bezogen sich auf die Sanierung des Daches und auf energetische Maßnahmen, wie Fassadendämmung und Fensteraustausch. Außerdem wurde mit der Modernisierung der neu erworbenen Seniorenwohnanlage in Stein begonnen. Mit dem 1. Bauabschnitt sind 27 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen) im Berichtsjahr energetisch saniert worden. Die gesamte Eigentümerwohnanlage in der Friedenstraße 33 in Neumarkt wurde durch die Eigentümergemeinschaft grundlegend modernisiert. Die Gesellschaft war an dieser Maßnahme mit 18 Wohnungen beteiligt. Durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage in 2017 wird die energetische Ertüchtigung dort abgeschlossen.

Auch im Berichtsjahr waren erhebliche Ausgaben für die Instandhaltung/-setzung des Bestandes sowie die Durchführung kleiner Reparaturmaßnahmen erforderlich (2016 = 6.183 T€; 2015 = 5.571 T€). 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 2021 sind Ausgaben von jährlich mehr als 6,0 Mio. € erforderlich, um die Gebäude in einem vermietbaren Zustand zu erhalten.

	2016	2015
Instandhaltungsaufwand (in T€) (incl. verrechneter Verwaltungsaufwand)	6.591	5.854
Instandhaltungsaufwendungen € je m ² Nutzfläche (incl. verrechneter Verwaltungsaufwand)	23,50	21,13

Verkaufsmaßnahmen aus dem Anlagevermögen

Zur Errichtung eines Buswartehäuschens wurde an die Stadt Roth ein Grundstück mit ca. 6 m² im Berichtsjahr verkauft und übereignet.

Investitionen in das Anlagevermögen

Der bereits im Vorjahr abgeschlossene Kaufvertrag über die bisher verwaltete Seniorenwohnanlage mit 109 Wohnungen in Stein-Deutenbach konnte im Berichtsjahr grundbuchmäßig abgeschlossen werden. Von den 109 Wohnungen wurden 2 Wohnungen im Berichtsjahr umgebaut und zusammengelegt, so dass der Wohnungsbestand der Gesellschaft um 108 Wohnungen erweitert wurde.

Verwaltungsbetreuung

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

	2016 Anzahl	2015 Anzahl
Verwaltete Eigentumswohnungen	1.665	1.762
darunter Seniorenwohnungen	61	61
Haus-/Immobilienverwaltung für Dritte	529	639
darunter Studentenappartements	388	389
mit Wohnheimplätzen	415	414

Die Verwaltung der Eigentumswohnanlagen und die Bewirtschaftung des fremden Hausbesitzes verliefen im Berichtsjahr planmäßig. Soweit die Konkurrenzsituation es zuließ, sind die Gebühren für die Verwaltungstätigkeit den gestiegenen Kosten angepasst worden. Mit Wohnungseigentümergeinschaften, die keine wirtschaftliche Verwaltung ermöglichten, wurden die Verwalterverträge beendet. Insgesamt konnte aus diesem Bereich ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden. Durch die Hereinnahme neuer Verwaltungen mit verbesserten Konditionen bei der Vertragsgestaltung der Verwaltergebühren wird in Zukunft eine positive Entwicklung zum Unternehmensergebnis erwartet.

2.3. Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1,9 Mio. € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Die Umsatzerlöse sind insbesondere durch Mietanpassungen nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie vorgenommenen Mieterhöhungen im Bereich der freifinanzierten Wohnungen gestiegen. Die Hereinnahme der Seniorenwohnanlage in Stein-Deutenbach in den Mietwohnbestand bewirkte eine signifikante Erhöhung der Umsatzerlöse auf 26,3 Mio. €.

Die Abwertung zweifelhafter Mietforderungen hat das Jahresergebnis mit 68,4 T€ (2015 = 78,7 T€) belastet. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Mietausfälle durch Wohnungsleerstände von 63,3 T€ auf 85,5 T€ erhöht. Die Inanspruchnahme von anwaltlicher und gerichtlicher Hilfe zur Beitreibung der rückständigen Mieten sowie für die Erwirkung von Räumungsurteilen schlug 2016 mit 14,5 T€ (2015 = 37,2 T€) zu Buche.

Die Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Bestandserweiterung durch die Seniorenwohnanlage Stein-Deutenbach und durch Kostensteigerungen angestiegen, während die Heizkosten aufgrund der durchgeführten energetischen Maßnahmen in der Vergangenheit und niedrigerer Energiepreise sich verringert haben. Der Bestand an noch nicht abgerechneten Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt erhöht.

Die Personalkosten haben sich wegen der vereinbarten Anpassung des Haustarifs erhöht. Die Niedrigzinsphase hat zu einer erheblichen Zuführung zu den Pensionsrückstellungen geführt. Außerdem wurde durch die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Zukauf das dort eingesetzte Hausmeister- und Reinigungspersonal übernommen. Dies hat zu einer nicht unerheblichen Steigerung des Personalaufwands geführt. Insgesamt konnten die Verwaltungskosten je Mietwohnung auf dem Niveau der Pauschalsätze gemäß der II. Berechnungsverordnung gehalten werden.

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan für 2016 hat sich das Ergebnis leicht verbessert.

Die Ertragslage wird vom Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt; sie ist zufriedenstellend.

2.3.2. Finanzlage

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und -abflüsse im Geschäftsjahr 2016 in Anlehnung an den Deutschen Rechnungslegungsstandard 21 (herausgegeben vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Comites) vorgenommen.

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

	2016 T€	2015 T€
Cashflow nach DVFA/SG	+ 6.969,8	+ 6.925,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 9.738,2	+ 8.902,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 9.567,7	- 4.535,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+ 647,0	- 2.922,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+ 3.994,9	+ 3.177,4

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 179,6 Mio. € (Vorjahr 174,0 Mio. €).

Das langfristige Vermögen betrug zum Ende des Berichtsjahres 166,3 Mio. € (Vorjahr 162,0 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 92,6 % (Vorjahr 93,1 %) der Bilanzsumme.

Die zur Finanzierung des langfristigen Vermögens dienenden langfristigen Fremdmittel betragen 95,6 Mio. € (Vorjahr 92,7 Mio. €). Die planmäßig durchgeführten Tilgungen sind durch Neuvaluierungen in Höhe von 5,8 Mio. € nicht sichtbar.

Das Eigenkapital erhöhte sich von 68,1 Mio. € um 2,8 % auf 70,0 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf den im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss zurückzuführen. Die Aufgliederung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	2016 Mio. €	2015 Mio. €
Stammkapital	16,4	16,4
Rücklagen	51,9	50,1
Bilanzgewinn	1,7	1,6
Summe	70,0	68,1

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	2016	2015
Eigenkapitalquote in % = $\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$	39,0	39,1
Leerstandsquote in % = $\frac{\text{Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	0,4	0,3
Fluktuationsquote in % = $\frac{\text{Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	8,6	8,1
Zinsdeckung in % = $\frac{\text{Fremdkapitalzinsen d. Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	9,0	9,5
Kapitaldienstdeckung in % = $\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen}}$	27,6	27,8

Organisationseinheit	2016		2015	
	gesamt	davon Teilzeit- kräfte	gesamt	davon Teilzeit- kräfte
Geschäftsführung				
Leitung	1	0	1	0
Personalwesen, Direktionsassistent, Controlling	4	1	4	1
Bautechnik, Neubau, Modernisierung, Instandhaltung	4	1	4	1
Auszubildende	3	0	3	0
Haus-, Mietwohnungs- und Wohnungseigentumsverwaltung				
Leitung	1	0	1	0
Unternehmenseigene Immobilienverwaltung	16	8	19	10
Immobilienverwaltung für Dritte	7	1	5	1
Hauptberufl. Hausmeister/Reinigungskräfte	12	5	8	2
Rechnungswesen				
Leitung	1	0	1	0
Finanz- und Mietenbuchhaltung, interne Verwaltung	7	3	7	3
Rechnungswesen für Dritte	2	0	3	0
Hauptberufliches Personal insgesamt:	58¹⁾	19	56²⁾	18
Nebenberufliche Hauswarte/Reinigungskräfte	9	9	8	8
Nebenberufliche Mitarbeiter für Dritte	20	20	25	25

¹⁾ davon 2 Mitarbeiterinnen im Erziehungsurlaub, 2 Mitarbeiter in befristeter Erwerbsminderungsrente und 1 Mitarbeiterin Sabbatical 01.01 – 31.12.2016

²⁾ davon 2 Mitarbeiterinnen im Erziehungsurlaub und 2 Mitarbeiter befristete Erwerbsminderungsrente

3. Prognose-, Risiken- und Chancenbericht

3.1. Prognosebericht

Der weitere Abbau von Ertragsverzichten und die Anpassung des Mietpreises an die ortsübliche Vergleichsmiete bei nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden Wohnungen sowie Mietanpassungen nach durchgeführten Modernisierungen 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.

Durch die neu hinzukommenden Abschreibungen für Komplettmodernisierungen bzw. die Erweiterung des Bestandes werden die Abschreibungen in einem überschaubaren Rahmen ansteigen. Aufgrund der in vielen Fällen langfristig vereinbarten Zinsfestschreibung werden die zukünftigen Jahresergebnisse positiv beeinflusst. Andererseits sind durch Neuaufnahmen von Darlehen Zuwächse der Zinsaufwendungen zu erwarten.

Die geplanten größeren Investitionen zur Instandhaltung bzw. Modernisierung des Hausbesitzes an Standorten in Nürnberg, Ingolstadt, Roth, Stein und Neumarkt werden durch den Einsatz eigener Mittel bzw. durch Inanspruchnahme von KfW-Förderdarlehen finanziert. Diese vorgesehenen Maßnahmen werden sowohl finanziell als auch personell die Ressourcen mittelfristig auslasten. Weiterhin ist zur Umsetzung dieser Maßnahmen ein unvermindertes Engagement aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erforderlich.

Durch den Einsatz moderner Technik und rationeller Arbeitsabläufe zur Unterstützung des Personals ist der reibungslose Geschäftsablauf im Geschäftsjahr 2017 weiterhin sichergestellt.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von ca. 1,8 Mio. € bis 2,0 Mio. €.

3.2. 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 2017 könnte nicht erreicht werden, wenn aufgrund unvorhergesehener Ereignisse die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung nicht eintreten.

3.3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

Ein höheres Ergebnis als für 2017 geplant, könnte erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets unterschritten werden.

4. 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 2017

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Diese Veröffentlichung des Jahresabschlusses erfolgt in verkürzter Form ohne Anhang.
Bilanz per 31. Dezember 2016

AKTIVA	2016	2015
	€	€
I. ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände	61.295,00	70.641,00
Sachanlagen	164.094.453,95	159.733.185,56
Finanzanlagen	25.070,00	25.824,00
Anlagevermögen insgesamt	<u>164.180.818,95</u>	<u>159.829.650,56</u>
II. UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	8.829.807,95	8.419.910,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	469.482,22	440.595,07
Flüssige Mittel	3.994.853,33	3.177.413,05
III. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>2.119.121,73</u>	<u>2.163.548,43</u>
Bilanzsumme	<u>179.594.084,18</u>	<u>174.031.117,76</u>

PASSIVA	2016	2015
	€	€
I. EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	16.362.000,00	16.362.000,00
Gewinnrücklagen	51.960.000,00	50.180.000,00
Bilanzgewinn	1.678.935,21	1.592.177,18
Eigenkapital insgesamt	<u>70.000.935,21</u>	<u>68.134.177,18</u>
II. RÜCKSTELLUNGEN	1.546.841,00	1.683.088,00
III. VERBINDLICHKEITEN	107.273.298,48	104.091.368,64
IV. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>773.009,49</u>	<u>122.483,94</u>
Bilanzsumme	<u>179.594.084,18</u>	<u>174.031.117,76</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016	2016 €	2015 €
Umsatzerlöse	27.037.099,38	26.220.217,20
Bestandsveränderung	419.711,40	- 81.563,58
Sonstige betriebliche Erträge	422.962,76	343.495,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 15.473.306,47	- 13.985.134,74
Rohergebnis	12.406.467,07	12.497.014,51
Personalaufwand	- 2.703.472,75	- 2.369.040,10
Abschreibungen	- 5.217.743,94	- 5.011.430,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 952.221,34	- 939.491,87
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.252,28	1.252,28
Zinsen und ähnliche Erträge	2.845,24	8.214,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.668.884,76	- 1.722.114,67
Ergebnis nach Steuern	1.868.241,80	2.464.403,31
Sonstige Steuern	- 1.483,77	- 648.764,78
Jahresüberschuss	1.866.758,03	1.815.638,53

Schwabach, den 31. März 2017

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 Herren Gesellschaftervertreter teilgenommen.

Die Geschäftsführung berichtete über die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Vermietungssituation, die Personalsituation, die tarifliche Regelung für das Unternehmen und die Finanzlage der Gesellschaft. Erforderliche Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsrat ließ sich insbesondere über die geplanten Baumaßnahmen in Nürnberg-Langwasser (Leuschnerstraße), Nürnberg-Katzwang (Heinrich-Held-Straße), Schwabach (Michael-Hierl-Straße), sowie Ingolstadt (Griesbadgasse), Wohltätigkeitsstiftung Marienheim, und die damit zusammenhängenden Arbeitsschritte informieren.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates beriet sich ferner 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 18. Juli 2016 stattgefundenen Gesellschafterversammlung wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 festgestellt und die Organe entlastet.

Mit dem Ende dieser Aufsichtsratssitzung sind die Herren Karl Frey, Eberhard Hadasch und Berthold Korzus aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Dr. Erwin Baier wurde erneut in das Gremium berufen. Frau Gabriele Aurbach, Herr Dieter Kastl und Herr Stefan Wittmann wurden neu in das Gremium berufen. In der Aufsichtsratssitzung am 26. September 2016 wurde Herr Dr. Erwin Baier zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Lagebericht für 2016 wurden in der Zeit vom 03. bis 13. April 2017 durch den VdW Bayern, Verband bayrischer 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 2016 und die Kenntnisnahme des Lageberichtes für 2016 vor. Er schließt sich bei der Verwendung des Bilanzgewinnes dem Vorschlag der Geschäftsführung an, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2016 in Höhe von 1.678.935,21 € den anderen Gewinnrücklagen 1.600.000,00 € zuzuführen; der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 78.935,21 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

Eichstätt / Schwabach, den 10. Juli 2017

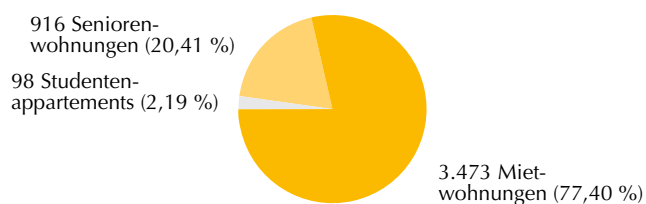


Dr. Werner Richler,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

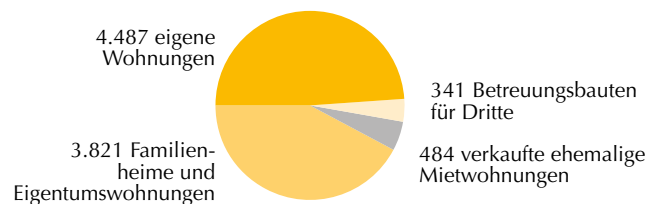
Kurzfassung der Jahresergebnisse 2016 und 2015

	Einheit	2016	2015
Bilanzsumme	Mio. €	179,6	174,0
Gesellschaftskapital	Mio. €	16,4	16,4
Rücklagen	Mio. €	52,0	50,2
Wirtschaftliche Lage			
langfristige Investitionen	Mio. €	166,3	162,0
Eigenkapital einschließlich Rücklagen und eigenkapitalähnliche Posten	Mio. €	70,0	68,1
Eigenkapitalquote	%	39,0	39,1
Jahresüberschuss	Mio. €	1,9	1,8
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€ / m ²	5,15	4,99
Gesamtbauleistung			
	WE	9.133	9.025
davon Betreuungsbauten für fremde Bauherren	WE	341	341
davon Familieneigenheime und Eigentumswohnungen	WE	3.821	3.821
davon verkaufte (ehemalige) Mietwohnungen	WE	484	484
davon gesellschaftseigene Mietwohnungen	WE	4.487	4.379
darunter Seniorenmietwohnungen	WE	916	831
darunter Studentenappartements	App	98	98
mit Wohnheimplätzen	Anzahl	98	98
darunter öffentlich gefördert / belegungsgebunden	WE	2.605	2.846
verwaltete Eigentumswohnungen	ETW	1.665	1.762
darunter Senioreneigentumswohnungen	ETW	61	61
Haus- / Immobilienverwaltung für Dritte	WE	529	639
darunter Studentenappartements	App	388	389
mit Wohnheimplätzen	Anzahl	415	414
kaufmännische Verwaltungsangestellte	Anzahl	39	41
technische Verwaltungsangestellte	Anzahl	4	4
Auszubildende	Anzahl	3	3
hauptberufliche Hausmeister / Reinigungskräfte	Anzahl	12	8
nebenberufliche Hauswarte / Reinigungskräfte	Anzahl	9	8
nebenberufliche Mitarbeiter für Dritte	Anzahl	20	25

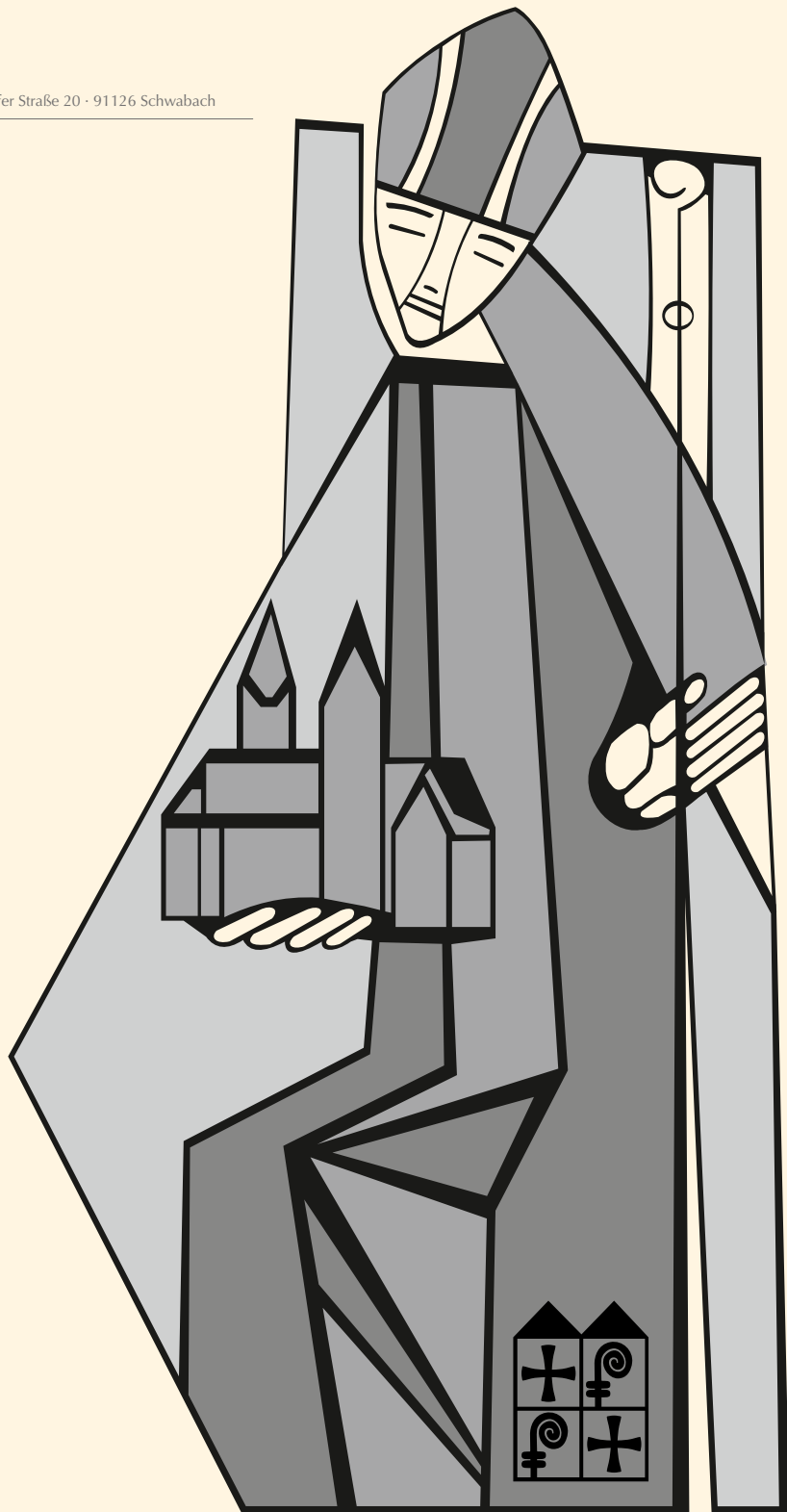
Unternehmenseigener Mietwohnungsbestand: 4.487 WE



Gesamtbauleistung: 9.133 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