



WOHNRAUM MIT ZUKUNFT

GESCHÄFTSBERICHT 2020

INHALT

HOUSING AREA

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EDITORIAL	04
2.	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	06
3.	UNTERNEHMENSPROFIL	10
3.1	Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns	11
4.	KONZERN-LAGEBERICHT	12
4.1	Grundlagen des Unternehmens	14
4.2	Wirtschaftsbericht	17
4.2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	17
4.2.2	Geschäftsverlauf	19
	<i>Fair Wohnen 1.0</i>	22
4.3	Darstellung der Lage	26
4.3.1	Finanzlage	28
4.3.2	Vermögenslage	29
4.3.3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	32
4.4	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	34
4.4.1	Prognosebericht	34
4.4.2	Risiken	35
5.	KONZERN-BILANZ	38
5.1	Konzern-Bilanz zum 31.12.2020	40
5.2	Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	43
6.	KONZERN-ANHANG	44
6.1	Allgemeine Angaben	47
6.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48
6.3	Erläuterungen zur Bilanz	50
6.3.1	Anlagevermögen	50
6.3.2	Unfertige Leistungen und andere Vorräte	50
6.3.3	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	50
6.3.4	Flüssige Mittel	50
6.3.5	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	50
6.3.6	Latente Steuern	51
6.3.7	Eigenkapital	51
6.3.8	Sonstige Rückstellungen	51
6.3.9	Verbindlichkeiten	51
6.3.10	Finanzderivate	52
6.3.11	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	52
6.4	Erläuterungen zur Gewinn- und -Verlust-Rechnung	53
6.5	Sonstige Angaben	60
6.5.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	60
6.5.2	Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen	60
6.5.3	Personal und Organe	62
	<i>„Meine GEWO“ – Das bewährte Mieterportal in der praktischen App</i>	63
6.6	Gesellschafter und Konzernverhältnisse	65
6.7	Haftende Gesellschafter des Unternehmens	65
6.8	Nachtragsbericht	65
6.9	Gewinnverteilungsvorschlag	65
6.10	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	66

**SEHR GEEHRTE LESERIN,
SEHR GEEHRTER LESER,**

die GEWOBAU hat im Geschäftsjahr 2020 einen Gewinn von 3,69 Mio. Euro erzielt und damit das Vorjahresergebnis um rund 1,15 Mio. Euro übertroffen. Diese Ergebnisverbesserung resultiert vor allem daraus, dass sich durch die Corona-Pandemie die Aufwendungen für Instandhaltungen reduziert haben und der Mehrwertsteuersatz vorübergehend reduziert wurde. Die Kaltmieten bleiben bei der GEWOBAU auch im Jahr 2020 mit durchschnittlich 5,65 Euro / m² ausgesprochen niedrig.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH hatte den Jahresabschluss im April und Mai 2021 geprüft und dem Konzern in allen Bereichen den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Prüfungsschwerpunkte waren die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Vergabeprozesse.

Ein besonderes Augenmerk wurde auch auf die Wirtschafts- und Finanzplanung der GEWOBAU einschließlich der geplanten Klimaschutzmaßnahmen gelegt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Programm „Fair Wohnen 2.0 – 2021-2026“, das ganz im Zeichen des Klimaschutzes steht. Aber der Wohnungsbestand wird auch um weitere 800 kostengünstige Wohnungen erweitert. Insgesamt wird die GEWOBAU rund 400 Mio. Euro in die Neubau- und Klimaschutzmaßnahmen investieren, um bis 2025 den CO₂-Ausstoß der GEWOBAU um 110 % zu verringern. So werden zum Beispiel alle belegbaren Dächer der GEWOBAU-Bestände bis 2025 mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet – im Jahr 2021 werden rund drei Megawatt PV-Leistung installiert. Neben Dämmung der Außenhülle wird auch modernste Anlagentechnik eingesetzt.

Während die Neubaumieten weiterhin bei durchschnittlich rund 6,00 Euro / m² liegen werden, soll insbesondere die für die Erreichung des ehrgeizigen Klimaziels notwendige energetische Sanierung die Mieter*innen nur geringfügig belasten. Zwar könnten sich die Mieten bei der

energetischen Sanierung um rund einen Euro / m² erhöhen. Sinkende Ausgaben für Energie werden diese Mehrkosten aber weitgehend kompensieren.

Ein wichtiger Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind wie bisher stabile Nachbarschaften. Uns liegt am Herzen, dass sich unsere Mieter*innen mit ihrem Wohnumfeld identifizieren können. Wir legen daher sehr viel Wert auf die Kommunikation mit unseren Mieter*innen – sei es im Beschwerdemanagement oder über die digitalen Serviceangebote, wie die Mieterapp „Meine GEWO“. Die Corona-Pandemie hat uns gezeigt, dass es ein richtiger und wichtiger Schritt war, die Kommunikationsangebote zu digitalisieren.



Deshalb gilt mein besonderer Dank an dieser Stelle allen Mieterinnen und Mietern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unserem Aufsichtsrat und Mieterbeirat sowie allen Gemeinden, Institutionen, Organisationen, Verbänden und Einzelpersonen, die uns im Jahr 2020 unterstützt haben.

Erlangen, den 28. Juli 2021

Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



HOUSING AREA

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die Entwicklung und Lage des Unter-

nehmens und des Konzerns mündlich und schriftlich unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in drei Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt.

WESENTLICHE BERATUNGSSCHWERPUNKTE WAREN U. A.:

Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht 2019 der GEWOBAU und des Konzerns

Geschäftsentwicklung und Wirtschafts- / Finanzplan 2020-2025

Bebauung / Nachverdichtung in der Housing Area

Bebauung des Grundstücks Junkersstraße

Bebauung des Grundstücks in der Johann-Jürgen-Straße

Bebauung des Grundstücks in der Odenwaldallee und die energetische Stadtteilsanierung Büchenbach

Bebauung des Grundstücks Michael-Vogel-Straße

Erwerb und Bebauung eines Grundstücks in Baiersdorf

Bebauung des Grundstücks in der Hilpertstraße

Bebauung des Grundstücks in der Nägelsbachstraße

Bebauung des Grundstücks in Uttenreuth – Gut Eggenhof

Bebauung von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)

Sanierung der Wöhrmühle

Sanierung des „Fischhäusla“

Sanierung der Gebäude in der Paul-Gossen-Straße

Bauprojekte der GEWOLand in Adelsdorf, Heßdorf, Uttenreuth, Röttenbach und Weisendorf

Bewerbung des Baugebiets 412

Änderung der Wohnungsvergabegrundsätze

Ankauf des Grundstücks Am Anger / Michael-Vogel-Straße

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat die Deloitte GmbH aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 17. Dezember 2020 mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie des zusammengefassten Lageberichtes 2020 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie mit der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse beauftragt.

Der Abschlussprüfer hat an der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 28. Juli 2021 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Er stand dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen des Abschlussprüfers zustimmend Kenntnis genommen und nach dem abschließenden Ergebnis seiner sorgfältigen Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020, den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

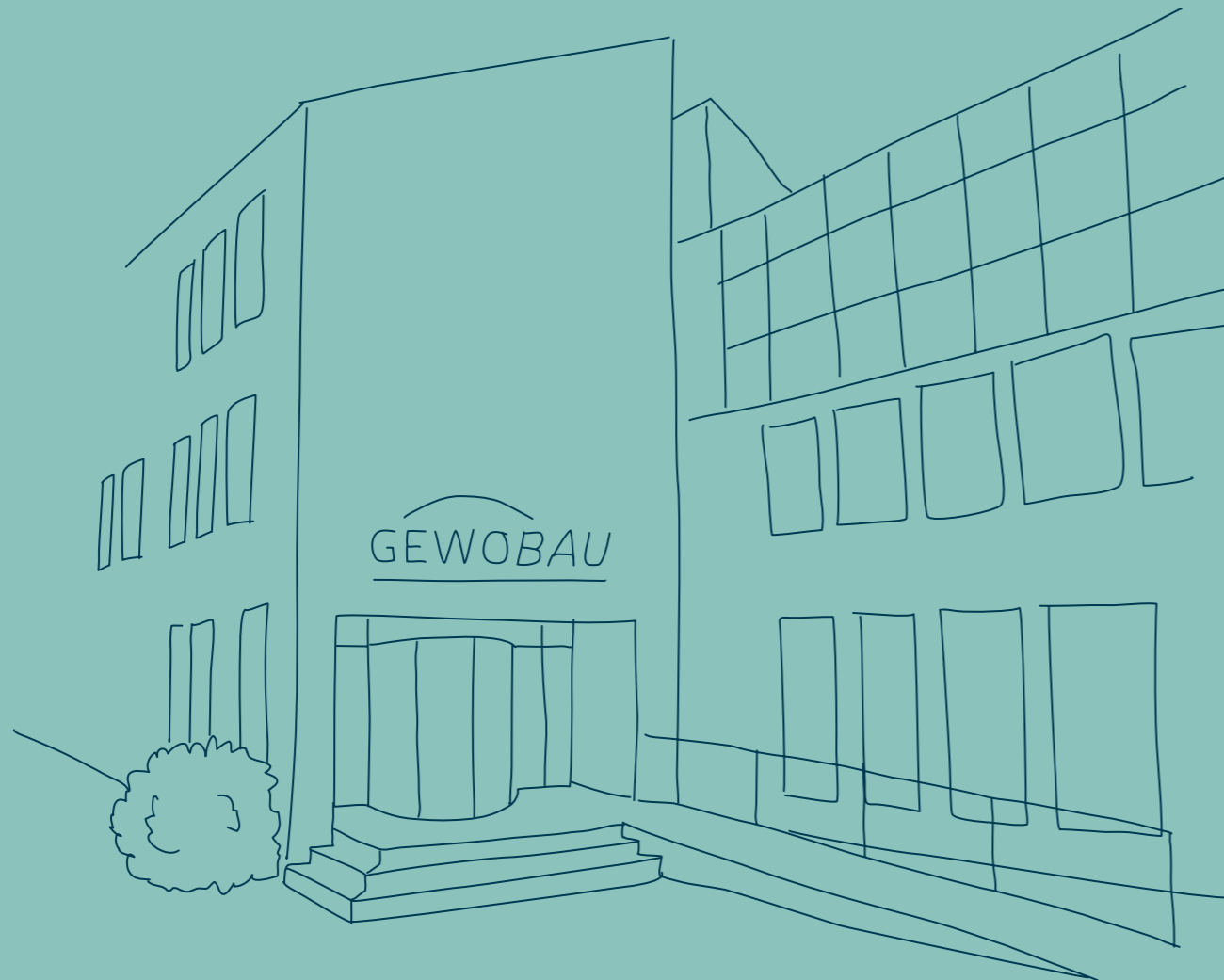
Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Planung und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie des Prüfungsergebnisses kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte des Unternehmens in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden. Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 erbrachten Leistungen.



Erlangen,
den 28. Juli 2021

Jörg Volleth
Vorsitzender des
Aufsichtsrates



3.

UNTERNEHMENSPROFIL

3.1 Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns

Konsolidierte Firmen

GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen

Rechtsformen	GmbH
Gesellschafter	Stadt Erlangen (mit 96 %), Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach (mit 4 %)
Gründungsdatum	19.04.1950

GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft

Rechtsformen	GmbH
Gesellschafter	GEWOBAU Erlangen (100%)
Gründungsdatum	11.03.2013

Vorsitzender	Oberbürgermeister Dr. Florian Janik (bis 13.05.2020) Bürgermeister Jörg Volleth (seit 14.05.2020)
Stellv. Vorsitzende	3. Bürgermeisterin Dr. Elisabeth Preuß (bis 13.05.2020) Dr. Philipp Dees (Wissenschaftl. Mitarbeiter / Stadtrat) seit 14.05.2020
Mitglieder	Birgitt Aßmus (Ingenieurasistentin / Stadträtin) seit 01.05.2008 Dr. Birgit Marenbach (Bauingenieurin) seit 11.10.2019 Dr. Philipp Dees (Wissenschaftl. Mitarbeiter / Stadtrat) 06.05.2014 bis 13.05.2020 Gabriele Kopper (Bankkauffrau / Stadträtin) bis 13.05.2020 Christian Lehrmann (Polizeibeamter / Stadtrat) seit 14.05.2020 Barbara Grille (Gymnasiallehrerin / Stadträtin) seit 14.05.2020 Barbara Pfister (Dozentin / Stadträtin) seit 23.03.2021 Anette Wirth-Hücking (Biologisch-Techn. Assistentin / Stadträtin) seit 06.05.2014 Walter Paulus-Rohmer (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach) seit 01.02.2009

Aufsichtsrat

Geschäftsführer	Gernot Küchler
Mitarbeiter*innen	69 (GEWOBAU Ø 2019) 125 (Konzern Ø 2019)
Sitz	Nägelsbachstraße 55 a, 91052 Erlangen
Internet	www.GEWOBAU-Erlangen.de VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.
Mitgliedschaften	Kommunaler Arbeitgeberverband Bayern e. V. IHK Nürnberg

KONZERN-LAGEBERICHT



HOUSING AREA

4.

LAGEBERICHT UND KONZERN-LAGEBERICHT DER GEWOBAU ERLANGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

4.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung ist im Handelsregister Fürth HRB Nr. 505 eingetragen und hat ihren Sitz in Erlangen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine einhundertprozentige Tochter, die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH, Erlangen, gegründet. Diese ist im Handelsregister HRB Nr. 13948 eingetragen.

Der Gesellschaftszweck der GEWOBAU Erlangen und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in der Stadt Erlangen zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die effiziente Bewirtschaftung der Wohnimmobilienbestände. Neben der Bestandsbewirtschaftung sind die Aktivitäten des Konzerns darauf ausgerichtet, durch regelmäßige Investitionen in den Wohnungsneubau, aber auch in den Bestand, die gesellschaftsrechtlichen Aufgaben zu erfüllen.

Die GEWOBAU Erlangen hat am 9. Mai 2018 zusammen mit acht Umlandgemeinden eine gemeinsame Wohnbaugesellschaft, die GEWOland GmbH, Erlangen, gegründet. Ziel und Zweck der Gesellschaft ist es, auch im Landkreis eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Die GEWOBAU Erlangen erbringt sowohl die Geschäftsbesorgung als auch Planungs- und Baubetreuungsleistungen für diese Gesellschaft.

Der folgende Bericht geht auf die Aktivitäten der GEWOBAU Erlangen sowie auf den Konzern der GEWOBAU unter Berücksichtigung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH ein.

**GROSSBAUMVERPFLANZUNG
IN DER HOUSING AREA.**





4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2020 gekennzeichnet durch ein sinkendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2020 um 5,0% niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 / 2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5% gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4%).

Die Arbeitslosenquote im Jahr 2020 betrug durchschnittlich rund 5,9%. Im Jahr 2020 waren durchschnittlich ca. 2,7 Millionen Personen arbeitslos gemeldet. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen stieg im Dezember gegenüber dem Vormonat um mehr als 8.000. Im Vergleich zum Vorjahr (Dezember 2019) lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 480.000 höher. Die Erwerbstätigkeit ist im Dezember 2020 auf 44,53 Millionen Menschen gesunken, das waren rund 660.000 weniger als im Dezember 2019.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0%. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3% auf -0,4% abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

**GRUPPENRAUM DER LEBENSHILFE ERLANGEN
E. V. (NEUBAU SPARDORF).**



Von Januar bis Dezember 2020 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 368.400 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 2,2% mehr Baugenehmigungen von Wohnungen als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 2,6% auf 309.400.

In den ersten zwölf Monaten 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,4% gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein deutliches Wachstum um 20,5% und die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser bei 2,4%. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen nahm im Vergleich zum Vorjahr zu (16,5%).

Die Aussichten für 2021 sind weiterhin eingetrübt. Auch das Bauhauptgewerbe leidet unter den Folgen der Corona-Pandemie. Im Vergleich zur Gesamtwirtschaft fallen die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemäßiger aus. Zuversichtlich stimmt, dass die Branche durch den Bauboom der vergangenen Jahre neue Kraft tanken konnte und sich deshalb zu Jahresbeginn in bemerkenswerter Verfassung befand. Allerdings ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, welche mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

Regionale Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich laut Einwohnermelderegister im Jahr 2020 auf 114.111 Einwohner*innen (Vorjahr 114.200) verringert. Der Ausländeranteil (22.917 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf 2020 von 19,8% in 2019 auf 20,1% gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (91.667) erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 803 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner*innen eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 4,1% zum 31.12.2020 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (3,5%) angestiegen. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates Bayern von 3,6%.

Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt. Ihr obliegt daher die Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Erlangen. Im Jahr 2020 standen rund 2.900 (1.750 GEWOBAU + 1.150 Wohnungsamt Stadt Erlangen) Wohnungssuchenden 582 Vermietungen, davon 363 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rund 41% ihrer Wohnungen vergibt die GEWOBAU an Ausländer*innen und Aussiedler*innen. Damit wird deutlich, dass die Integration in den Siedlungen der GEWOBAU stattfindet. Der Anteil der Mieter*innen, die Transfereinkommen beziehen, lag in 2020 bei der Neuvermietung bei 31%. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2020 der Stadt Erlangen) rund 88% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2020 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2020 lag die Leerstandsquote bei 0,91% (Vorjahr 0,56%). Coronabedingt kam es im Frühjahr und zum Jahresende zu Verzögerungen bei der Weitervermietung u. a. wegen eingeschränkten Kontakten bzw. Besichtigungsmöglichkeiten. Dies führte automatisch zu höheren Leerständen, weil eine direkte Anschlussvermietung in diesen Fällen nicht zustande kam. Besonders bei Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte und bei Großraumwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Die GEWOBAU geht weiter davon aus, dass mit anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher*innen, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, schwierig bleibt. Trotz verstärktem Wohnungsneubau in diesem Segment wird nur eine leichte Entspannung erwartet. Auch hier zeigt sich die besondere Bedeutung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft.

4.2.2 Geschäftsverlauf

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

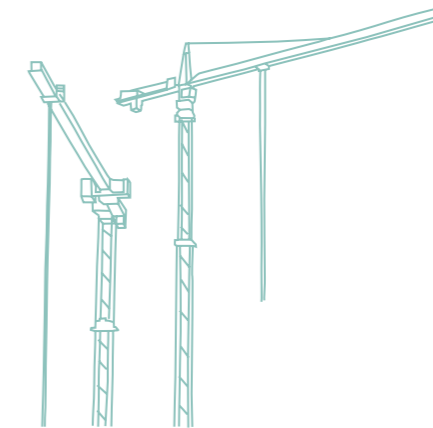
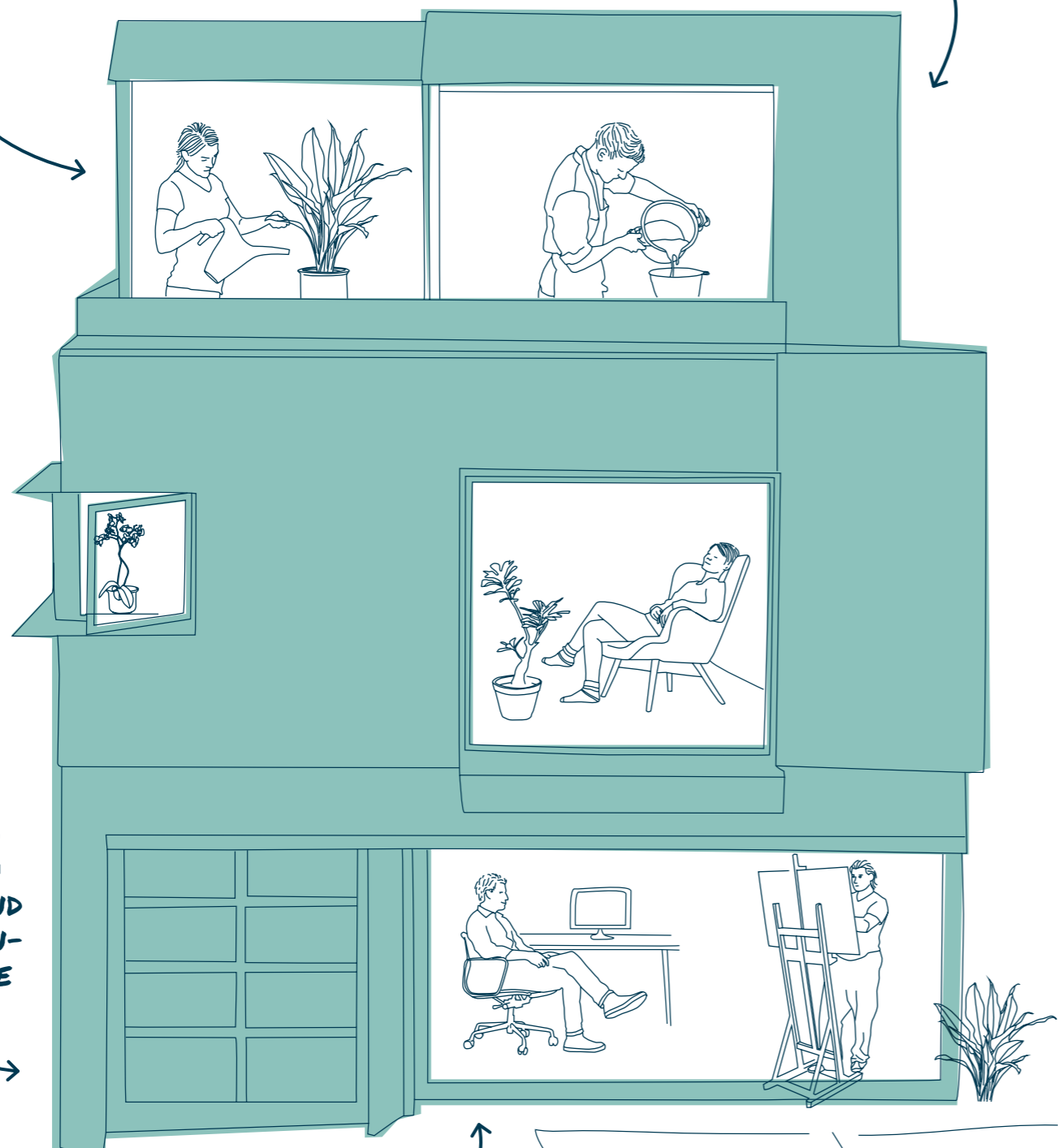
Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2020 bewirtschaftet die GEWOBAU 8.548 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.334), von denen 4.145 Wohnungen belegungsgebunden sind. Die GEWOBAU bewirtschaftet ferner 1.642 Garagen- und Tiefgaragenplätze, 2.565 sonstige Stellplätze sowie 60 Gewerbeeinheiten. 91 Wohneinheiten sowie 74 Garagen und sonstige Stellplätze werden für Dritte verwaltet. Die Fluktuationsrate beträgt im Geschäftsjahr 2020 7,0% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (5,7%) um 1,3% erhöht. Die Ausfallquote liegt bei 1,9% (Vorjahr 1,7%). Die GEWOBAU bietet im freifinanzierten Bestand eine sogenannte Subjektförderung an, um ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Erwerbsverzichte summieren sich in 2020 auf insgesamt 38,9T€. Die Stadt Erlangen hat im Jahr 2010 Belegungsrechte für 600 Wohnungen für 6,0 Mio. € erworben. Hierdurch werden die Mieten für diese Wohnungen derzeit auf 5,70 €/m² festgeschrieben. Ab 2021 steigt die Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger nach Auskunft der Stadt Erlangen auf 6,40 €/m². Die Durchschnittsmieten der GEWOBAU im Gesamtbestand betragen derzeit 5,65 €/m².

Die GEWOBAU Erlangen engagiert sich im Rahmen des „Sonderfonds Obdachlosigkeit und Armut in Erlangen“, insbesondere durch Finanzierung von Personalkosten für Sozialpädagog*innen, deren wesentliche Aufgabe es ist, Menschen vor finanziellen Notlagen zu schützen. Auch in 2020 hat die GEWOBAU Erlangen durch ihre Baumaßnahmen auf den Erlanger Wohnungsmarkt preisdämpfend eingewirkt, um jetzigen und künftigen Miethaushalten, die sich am hochpreisigen Erlanger Wohnungsmarkt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, den Verbleib in Erlangen zu sichern.

5,65 €/m²
DURCHSCHNITTSMIETE

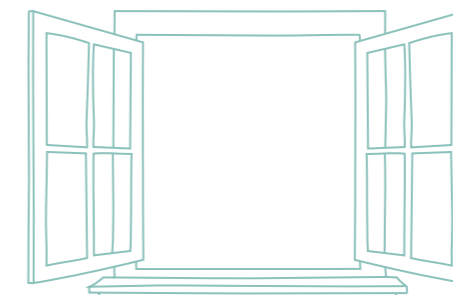
8.548
WOHNEINHEITEN



AUFSTOCKUNG



NEUBAU



SANIERUNG

1.642
GARAGEN- UND
TIEFGARAGEN-
STELLPLÄTZE

60
GEWERBE-
EINHEITEN

2.565
STELLPLÄTZE

FAIR WOHNEN 1.0

2016-2022

ÜBER 1.000 NEUE, BEZAHLBARE WOHNUNGEN
UNSERE (FAST) FERTIGEN PROJEKTE IM ÜBERBLICK



WINKELBAU



HOUSING AREA



JUNKERSSTRASSE



AM ANGER / WERTLEINSTRASSE

SPARDORF



BRÜXER STRASSE



WALDSPORTPARK



AM ERLANGER WEG



JOHANN-JÜRGEN-STRASSE



Neubau

Beim Neubau im Geschäftsjahr 2020 hat die GEWOBAU in der Housing Area 212 Neubauwohnungen an Mieter*innen übergeben. 50 dieser Wohnungen wurden freifinanziert errichtet, bei dem Rest der Wohnungen handelt es sich um sogenannte einkommensorientiert geförderte Wohnungen. 72 der EOF-geförderten Wohnungen sind durch Aufstockung von weiteren vier Bestandsgebäuden entstanden. Parallel zur Aufstockung wurden diese Wohnungen vollmodernisiert. Im Geschäftsjahr 2020 sind für diese Maßnahmen rd. 12,8 Mio. € Baukosten angefallen. Ebenfalls im Jahr 2020 wurden die Wohn- und Geschäftsräume in der Junkersstraße 1 den Mieter*innen übergeben. Statt der ursprünglich geplanten rd. 70 EOF-geförderten Wohnungen wurden jetzt nur noch 30 entsprechende Wohnungen den Mieter*innen übergeben. Die anderen Wohnungen wurden durch im Wohngebiet dringend notwendige städtische Einrichtungen ersetzt. Insgesamt wurden für die Baumaßnahme im Geschäftsjahr 2020 6,0 Mio. € aufgewendet. Die GEWOBAU Erlangen hat für einen gemeinsam mit der Türkisch Islamischen Gemeinde Erlangen geplanten Neubau in der Michael-Vogel-Straße ein Grundstück erworben. Der Kaufpreis wird rd. 3,0 Mio. € betragen. Im Jahr 2021 werden die letzten drei der insgesamt 15 Wohngebäude in der Housing Area vollständig saniert und doppelaufgestockt. Die Baukosten hierfür werden in 2021 bei rd. 10,2 Mio. € liegen. Anfang Juni 2021 wurde daneben der erste Bauabschnitt in Spardorf fertiggestellt. Es wurden dem Universitätsklinikum Erlangen 87 Apartments für ihre Angestellten übergeben. Auf zwei Etagen wurden Einrichtungen für die Lebenshilfe Erlangen erstellt, die ebenfalls zu diesem Zeitpunkt übergeben wurden. Die Baukosten hierfür lagen in 2020 bei rd. 4,8 Mio. €. Für den Bau von 91 Wohnungen in der Johann-Jürgen-Straße (Erbasiedlung) wurden im laufenden Jahr Kosten in Höhe von rd. 8,8 Mio. € aufgewandt. Der Bezug der Wohnblöcke soll ab Herbst 2021 beginnen. Für weitere sich in der Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 7,2 Mio. € angefallen.

Sanierung und Instandhaltung

Neben den bereits oben angesprochenen Sanierungen von 54 Wohnungen in der Housing Area sowie von rd. 500 Wohnungen in Büchenbach (270 Wohnungen zweiter BA) wurden im Geschäftsjahr weitere zwei Wohnhäuser in der Paul-Gossen-Straße mit insgesamt 36 Wohnungen vollmodernisiert. Für diese sind im Geschäftsjahr Kosten von rd. 4,5 Mio. € angefallen. Für die laufenden und geplanten Instandhaltungsaufwendungen wurden bei der GEWOBAU im Geschäftsjahr 8,3 Mio. € aufgewandt und damit rd. 2,0 Mio. € weniger als ursprünglich geplant. Ursächlich hierfür sind die Folgen der Corona-Pandemie.

Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GEWOBAU im Rahmen einer Baubetreuung für die Stadt Erlangen die Sanierung der „Wöhrmühle“ für die Unterbringung von Flüchtlingen umgesetzt. Sanierungskosten sind in Höhe von rd. 890,0 T€ angefallen. Weiterhin sind für zwei Bauprojekte der GEWOLand GmbH, für die die GEWOBAU die Baubetreuung übernimmt, Vorlaufkosten in Höhe von 37,0 T€ angefallen.

Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen beurteilt das abgelaufene Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 465 Wohnungen, als zufriedenstellend. Durch die in 2020 und 2021 umgesetzten und geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen an 400 Wohnungen wird die CO₂-Bilanz der GEWOBAU weiter verbessert.



4.3 DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Die GEWOBAU Erlangen hat in 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.689.982,85 € (Konzern 3.689.982,85 €) erwirtschaftet.

	GEWOBAU Erlangen		Konzern	
	2020	2019	2020	2019
	in T€	in T€	in T€	in T€
Hausbewirtschaftung	4.450,5	3.154,2	5.042,6	3.623,3
Bautätigkeit / Modernisierung	-1.237,4	-1.629,4	-1.224,4	-1.565,1
Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungsgesellschaft	278,5	224,3	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	-99,7	-99,9	-99,6	-99,9
Finanzergebnis	49,5	669,1	38,3	657,8
Ordentliches Ergebnis	3.441,4	2.318,3	3.756,9	2.616,1
Sonstiger und a. o. Bereich	248,6	226,3	-66,9	-71,5
Jahresüberschuss	3.690,0	2.544,6	3.690,0	2.544,6

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit 4.450,5 T€ (Konzern: 5.042,6 T€) im Vergleich zum Vorjahr (3.154,2 T€; Konzern: 3.623,3 T€) aufgrund reduzierter Instandhaltungsaufwendungen infolge der Corona-Pandemie höher aus. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen weiterhin erhöhte Abschreibungen und Betriebskosten gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung in Höhe von -1.237,4 T€ (Konzern: -1.224,4 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt. Vor allem durch hohe Abbruch- sowie Umzugskosten aus der Sanierung fällt das Ergebnis im Geschäftsjahr niedriger aus als im Vorjahr.

Das Finanzergebnis in Höhe von 49,5 T€ (Konzern: 38,3 T€) beinhaltet insbesondere Zinserträge aus Bausparguthaben. Der Rückgang im Vorjahresvergleich betrifft den Zinseffekt aus einmaligen Erstattungen des Finanzamts nach 13 b UStG (626 T€) in 2019. Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von 248,6 T€ (Konzern: -66,9 T€) ist geprägt durch Pachterlöse und Aufwandsarten ohne eindeutige Zuordnung zu einem Hauptleistungsbereich. Die internen Pachtverrechnungen werden dabei für Konzernzwecke konsolidiert.

Die Dienstleistungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH unterstützen durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des GEWOBAU Konzerns dauerhaft und nachhaltig und sind ganz überwiegend dem Jahresergebnis aus der Hausbewirtschaftung zuzuordnen.

Das Ergebnis der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH vor Gewinnabführung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 284,0 T€ und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abzuführen. Aus Konzernsicht werden die zugehörigen Positionen vollständig konsolidiert, sodass sich kein gesonderter Ergebnisbeitrag für die Beteiligungsgesellschaft darstellt. Für das kommende Geschäftsjahr wird die Ergebnisabführung in einer Bandbreite von 350,0 T€ und 390,0 T€ erwartet.

Die vorstehende Übersicht zeigt, dass das Ergebnis der Gesellschaft und des Konzerns maßgeblich durch das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung beeinflusst ist.

Die Ertragslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns wird als zufriedenstellend beurteilt.

4.3.1 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GEWOBAU Erlangen bzw. des Konzerns in 2020 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2020	2019	2020	2019
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.323,6	3.880,8	3.461,3	4.247,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.103,7	19.605,7	22.804,0	19.832,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-52.582,3	-41.576,8	-52.879,1	-42.032,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.633,2	21.413,9	31.633,2	21.413,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.478,2	3.323,6	5.019,4	3.461,3

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist dem Konzernabschluss als Anlage beigefügt.

Der zum 31. Dezember 2020 verbleibende Finanzmittelbestand von 4.478,2 T€ (Konzern: 5.019,4 T€) wird im Geschäftsjahr 2021 überwiegend für die laufenden Sanierungs- und Neubauvorhaben verwendet.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 323,0 Mio. € (Vj. 297,9 Mio. €) angestiegen. Bei der GEWOBAU Erlangen standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 32,1 Mio. € Kreditaufnahmen in Höhe von 68,8 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in der Johann-Jürgen-Straße, in der Junkersstraße sowie in der Housing Area und die Sanierungsmaßnahmen im Würzburger Ring, in der Paul-Gossen-Straße sowie ebenfalls in der Housing Area.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 8,0 Mio. €.

Die Konzernunternehmen kamen im Geschäftsjahr 2020 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und werden auch künftig hierzu in der Lage sein.

Die Finanzlage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

4.3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Investitionen	611.140,7	575.918,8	611.179,1	576.033,8
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitung	13.079,5	10.861,4	13.079,5	10.861,4
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	39.901,7	33.900,6	39.913,3	33.598,0
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	664.121,9	620.680,8	664.171,9	620.493,2

Kapitalstruktur	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	273.815,4	270.125,5	273.815,4	270.125,5
Langfristiges Fremdkapital	327.683,7	297.937,0	327.683,7	297.937,0
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	62.622,8	52.618,3	62.672,8	52.430,7
Gesamtkapital / Bilanzsumme	664.121,9	620.680,8	664.171,9	620.493,2

Die Konzernbilanzsumme ist von 620,5 Mio. € auf 664,2 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 664,1 Mio. €; Vj. 620,7 Mio. €) angestiegen. Dabei entfallen im Konzern rd. 611,2 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 611,1 Mio. €) auf langfristige Investitionen, wobei das Immobilienvermögen der GEWOBAU Erlangen dem Immobilienvermögen des GEWOBAU Konzerns entspricht (607,3 Mio. €; Vj. 572,1 Mio. €). Das Eigenkapital beträgt sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU Erlangen rd. 273,8 Mio. € und entspricht damit 41,2 % (Vj. 43,5 %) der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt 327,7 Mio. € (Vj. 297,9 Mio. €) und enthält v. a. Immobilienfinanzierungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr, Pensionsrückstellungen und passive Rechnungsabgrenzungsposten. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Anlagendeckungsgrad des Konzernmutterunternehmens beträgt im Berichtsjahr 96,4 % (Vorjahr: 96,8 %).

Die Veränderung der Bilanzsumme und der Eigenkapitalquote beruht, sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU Erlangen, überwiegend auf einer Zunahme des Anlagevermögens aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit.

Die am 31. Dezember 2020 bestehenden Investitionsverpflichtungen sollen durch branchenübliche Fremdmittel sowie Eigenmittel finanziert werden.

Die Vermögenslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

NEUBAU JOHANN-JÜRGEN-STRASSE.



4.3.3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die GEWOBAU Erlangen betrachtet unterschiedliche finanzielle Leistungsindikatoren zur Unternehmenssteuerung, die in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt sind:

		Ist-Wert 2020	Vorjahres-Wert 2019	Prognose-Wert 2020	Prognose-Wert 2021
Eigenkapitalquote	%	41,2	43,5	42,5	36,2
Jahresüberschuss	T€	3.690,0	2.544,6	2.600,0	3.500,0
Erlöse Hausbewirtschaftung	T€	53.722,0	52.206,8	54.300,0	55.600,0
Wohnungsmieten	€/m ²	5,65	5,57	5,70	5,75
Instandhaltung	€/m ²	14,63	17,99	18,30	16,5
Personalaufwand	T€	4.136,1	4.116,7	4.481,6	4.300,0

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Digitalisierungsprozess des Unternehmens hat auch in 2020 einen hohen Stellenwert eingenommen. Im Zuge der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkung persönlicher Kontakte konnte die GEWOBAU Erlangen auf ihre digitalen Kommunikationskanäle setzen. Von Vorteil war hier unter anderem die in den Vorjahren implementierte Mieterapp „Meine GEWO“, die als konsequente Weiterentwicklung des in 2017 eingerichteten Mieterportals eine effiziente Mieter-Vermieter-Kommunikation gewährleistet. Darüber hinaus wurde für alle Unternehmensbereiche das Arbeiten im Homeoffice ermöglicht und die digitale Rechnungsprüfung erweitert.

Auch abseits der digitalen Kommunikationskanäle hat die GEWOBAU Erlangen über den Infektionsschutz, geltende Corona-Regelungen und Mietstundungsmöglichkeiten laufend schriftlich informiert und Beratungsangebote kommuniziert.

Die Initiative „Fair Wohnen“ wird fortgeführt. Damit soll dem großen Mangel an Wohnraum für Bürger*innen mit geringerem Einkommen entgegengewirkt werden. Zugleich will die GEWOBAU Erlangen mit der Initiative auch das Miteinander von Mieter*innen und die Wohnqualität im Wohnumfeld der betroffenen Wohngebiete verbessern.

Die GEWOBAU engagiert sich in ihrer Geschäftstätigkeit intensiv im Bereich Nachhaltigkeit. Neben dem Einsatz von klimaschonenden Baumaterialien wird großer Wert auf Biodiversität im Wohnumfeld gelegt. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung, die Anlage von Blühwiesen als Ergänzung pflegeextensiver, trockenresistenter Außenflächen oder die Einrichtung von Nistmöglichkeiten für diverse Vogelarten werden heute schon umgesetzt.

Die GEWOBAU unterstützt die E-Mobilität im Rahmen der langjährigen Kooperation mit dem Carsharing Verein Erlangen e. V. durch Integration von Carsharingplätzen im Bestand. Durch sukzessive Umstellung des Fuhrparks auf E-Autos und E-Bikes wird ein zusätzlicher Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz bewirkt.

Mitarbeiter*innen

Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 125 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Drei Mitarbeiter*innen absolvieren eine Ausbildung zum / zur Immobilienkaufmann / -frau. Drei Mitarbeiter*innen befinden sich in der Freizeitphase der Altersteilzeit, eine Mitarbeiterin beendete ihre Freizeitphase zum Jahresende. Darüber hinaus befinden sich vier Mitarbeiter*innen in Elternzeit.

Der Personalentwicklung kommt ein unverändert hoher Stellenwert zu, um die unternehmerischen Herausforderungen der kommenden Jahre meistern zu können. Zum Ende des Geschäftsjahres befinden sich sechs Mitarbeiter*innen in einer berufsbegleitenden Weiterbildung. Daneben konnte aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen seltener als üblich an Aus- und Fortbildungsmaßnahmen bzw. Seminaren teilgenommen werden. Das Angebot von Webinaren wird von den Anbietern verstärkt ausgebaut und von den Mitarbeiter*innen genutzt.

Die GEWOBAU Erlangen beschäftigt zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 69 Mitarbeiter*innen (Vj. 68 MA), davon 22 in Teilzeit.

4.4 PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.4.1 Prognosebericht

Die GEWOBAU will in den kommenden Jahren neben den bereits fertiggestellten sowie im Bau befindlichen rd. 1.200 Wohnungen bis zu rd. 2.500 Neubauwohnungen errichten.

Ausweislich der langfristigen Unternehmensplanung der GEWOBAU sollen weitere rd. 2.000 Bestandswohnungen energetisch saniert werden, vor allem um den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren.

Um den gesteckten Klimaschutzziele näher zu kommen, sollen grundsätzlich alle Gebäudedächer mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit wird die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren auch weiter rückläufig sein und zum Ende des kommenden Geschäftsjahres rd. 36,2% betragen.

Die Gesellschaft plant im Geschäftsjahr 2021 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung i. H. v. 55,4 Mio. € bis 55,8 Mio. €.

Die GEWOBAU Erlangen plant unverändert mit Mietsteigerungen von rd. 2% p. a. im Bestand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete wird im Geschäftsjahr 2021 in einer Bandbreite von 5,70 €/ m² bis 5,80 €/ m² erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnet die GEWOBAU Erlangen mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand in einer Größenordnung von 16,40 €/ m² bis 16,80 €/ m².

Insbesondere bedingt durch die tariflichen Gehaltssteigerungen werden für das Jahr 2021 Personalkosten in einer Bandbreite von 4,25 Mio. € bis 4,35 Mio. € (Konzern 7,35 Mio. € bis 7,45 Mio. €) geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 3,4 Mio. € bis 3,6 Mio. € gerechnet.

4.4.2 Risiken

Risikofrühwarnsystem

Die Gesellschaft hat ein Risikofrühwarnsystem installiert, in welches alle Gesellschaften des Konzerns einbezogen sind. Ausgehend von der Gewichtung bestimmter Beobachtungsparameter wird regelmäßig eine Risikomatrix erstellt, die zur Beurteilung des Gesamtrisikos führt. Eventuell bestandsgefährdende Risiken können so erkannt und analysiert werden. Die verkehrssicherungs-technischen Begehungen des Bestandes werden EDV-gestützt ausgeführt, die regelmäßige Überprüfung der Rauchwarnmelder erfolgt funkbasiert. Die Trinkwasseranlagen auf Legionellen zu untersuchen erfolgt durch externe Dienstleister und mindert die Gefahren für die Mieter*innen auf ein Minimum. Um die Risiken in der Planung und im Bau weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren, besteht ein umfassender Versicherungsschutz.

Die Corona-Pandemie hat im Verlauf des Geschäftsjahres die Geschäftstätigkeit unwesentlich beeinträchtigt. Die Mietforderungen sind u. a. infolge von gewährten Stundungen geringfügig angestiegen. In der Bau- und Sanierungstätigkeit kommt es allerdings zu zeitlichen Verzögerungen und Baukostensteigerungen. Die Liquidität der Gesellschaft soll deshalb zusätzlich durch eine umfangreiche Eigenkapitalersatzfinanzierung im kommenden Geschäftsjahr abgesichert werden. Die getroffenen organisatorischen Vorkehrungen im Rahmen der Corona-Pandemie führten zu keinen Verzögerungen im Geschäftsbetrieb der GEWOBAU. Die Geschäftsführung beobachtet fortlaufend die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie.

Im Geschäftsjahr wurden keine den Bestand des Unternehmens gefährdenden oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage identifiziert. Unter Würdigung und Kumulierung aller relevanten Einzelrisiken ist der Fortbestand der Gesellschaft unverändert nicht gefährdet. Dem Geschäftsführer sind keine Risiken bekannt, die für die Zukunft eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen hauptsächlich kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel bei Kreditinstituten und Bausparkassen. Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Die Liquiditätssteuerung erfolgt über ein zentrales Finanzmanagement. Zur Absicherung des Liquiditätsrisikos werden kurzfristige Liquiditätspläne und langfristige Finanzpläne erstellt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen für die Darlehenslaufzeit (in der Regel zwischen 10 und 30 Jahren) minimiert die Gesellschaft das Zinsänderungsrisiko.

Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Finanzierungsrisiken ergeben sich für die Gesellschaft insbesondere aus Zinsänderungsrisiken. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Die GEWOBAU Erlangen schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken auch Forward-Darlehen sowie Bausparverträge ab. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen des Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen rechtzeitig begegnen zu können bzw. diese auszuschließen.

Erlangen, den 21. Juli 2021



Gernot Kuchler
Geschäftsführer



KONZERN-BILANZ



5. KONZERN-BILANZ UND GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

5.1 KONZERN-BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		173.033,08	114.341,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	568.325.728,50		524.916.323,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.899.675,05		2.838.187,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.909.148,91		8.909.148,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.041.084,02		2.008.721,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.448.892,00		2.539.802,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.239.016,88		1.279.156,86
7. Anlagen im Bau	32.044.884,24		42.330.444,67
8. Bauvorbereitungskosten	4.170.363,05		1.952.247,09
		624.078.792,65	586.774.030,93
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.000,00		5.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		6.800,00	6.800,00
Anlagevermögen gesamt		624.258.625,73	586.895.172,01
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	17.363.001,19		16.191.906,81
2. Andere Vorräte	5.772,71		5.273,91
		17.368.773,90	16.197.180,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	381.940,34		292.806,00
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7.488,00		7.488,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	625.446,66		346.926,29
4. Sonstige Vermögensgegenstände	814.714,46		797.950,61
		1.829.589,46	1.445.170,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.019.402,80		3.461.264,05
2. Bausparguthaben	15.334.477,49		11.879.154,68
		20.353.880,29	15.340.418,73
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		361.035,54	615.267,87
Summe		664.171.904,92	620.493.210,23

PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	10.000.000,00
II. Kapitalrücklage		167.074.312,75	167.074.312,75
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.000.000,00		8.495.473,05
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	72.639.824,21		66.599.716,35
		93.051.149,72	90.506.514,91
VI. Konzernbilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.689.982,85		2.544.634,81
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.544.634,81		3.495.473,05
3. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-2.544.634,81		-3.495.473,05
		3.689.982,85	2.544.634,81
Eigenkapital gesamt		273.815.445,32	270.125.462,47
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	726.785,00		641.832,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.368.303,65		2.162.558,12
Rückstellungen gesamt		3.095.088,65	2.804.390,12
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318.951.135,05		284.900.805,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.632.930,59		35.920.530,59
3. Erhaltene Anzahlungen	18.934.194,22		17.867.047,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	328.795,77		276.966,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.375.011,61		4.718.244,09
6. Sonstige Verbindlichkeiten	125.824,01		40.622,42
Verbindlichkeiten gesamt		383.347.891,25	343.724.217,12
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.913.479,70	3.839.140,52
Summe		664.171.904,92	620.493.210,23



5.2 KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.721.986,53		52.206.841,30
b) aus Betreuungstätigkeit	21.354,08		43.459,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.965,76		123.097,50
		53.868.306,37	52.373.398,30
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.171.094,38	530.076,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		657.700,45	780.059,64
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.070.629,87	1.065.877,66
		56.767.731,07	54.749.412,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-22.906.322,25		-24.510.692,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.887.511,34		-1.004.072,65
		-24.793.833,59	-25.514.765,64
6. Rohergebnis		31.973.897,48	29.234.646,40
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.311.521,70		-5.266.676,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.626.099,04		-1.517.085,27
		-6.937.620,74	-6.783.761,77
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-11.116.990,87	-10.125.991,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.944.375,49	-3.023.035,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38.278,61	657.838,40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.323.206,14	-7.415.061,85
12. Jahresüberschuss		3.689.982,85	2.544.634,81
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.544.634,81	3.495.473,05
14. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-2.544.634,81	-3.495.473,05
15. Bilanzgewinn		3.689.982,85	2.544.634,81


**EINER VON ÜBER 200 NEU
GEPFLANZTEN JUNGBÄUMEN.**

KONZERN-ANHANG

HOUSING AREA





6.

ANHANG UND KONZERN-ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung ist im Handelsregister Fürth HRB Nr. 505 eingetragen und hat ihren Sitz in Erlangen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine 100%-Tochter, die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH, Erlangen, gegründet. Diese ist im Handelsregister HRB Nr. 13948 eingetragen. Für Zwecke der besseren Lesbarkeit werden nachfolgend die Kurzbezeichnungen GEWOBAU Erlangen und GEWOBAU BTG verwendet.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§ 290 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung erstellt.

Die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 298 Abs. 1 i. V. m. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 wurde zusätzlich beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden die GEWOBAU Erlangen und die GEWOBAU BTG, an der die GEWOBAU Erlangen unmittelbar 100% der Kapitalanteile hält, einbezogen.

Die Verrechnung des Beteiligungsansatzes an der GEWOBAU BTG wurde erstmalig zum 01.01.2015 vorgenommen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte dabei nach der Neubewertungsmethode.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind zum Stichtag des Konzernabschlusses erstellt.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge zwischen den konsolidierten Unternehmen wurden vollständig eliminiert.

**MIETERGARTEN IM WINKELBAU
(ERSATZNEUBAU IN DER HOUSING AREA).**



6.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bzw. Investitionszuschüssen bewertet.

Im Berichtsjahr wurden anteilige Eigenleistungen gemäß HOAI in Höhe von 657,7 T€ für diverse Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze sind berücksichtigt, soweit keine weiteren Angaben gemacht werden

	% der Anschaffungs- / Herstellungskosten
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,5 – 20
Wohngebäude, Geschäftsbauten, Außenanlagen, technische Anlagen	1,25 – 10
Garagen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 – 33,33
Bauten auf fremden Grundstücken	3,33

Bei den aktivierten Sanierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen substanziellen Verbesserung geführt haben, war eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer erforderlich. Diese erfolgte über eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Die GEWOBAU Erlangen wendet bei drei Objekten die Komponentenabschreibung an. Es wurden folgende drei Komponenten gebildet:

- Erd- / Rohbauarbeiten, Mauerwerk, Dach (RND 40 Jahre)
- Aufzüge, Heizung, Sanitär- / Wasserinstallation, Elektro, Fenster, Türen (RND 25 Jahre)
- Außenanlagen (RND 10 Jahre)

Die Komponenten werden mit den darauf verteilten Restbuchwerten linear abgeschrieben.

Eine Aktivierung von beweglichen, abnutzbaren und selbstständig nutzbaren Vermögensgegenständen erfolgte ab dem 01.01.2018 ab einem Nettowert der Gegenstände von 250,00€.

Die Bewertung der sonstigen Ausleihungen an den CarSharing Erlangen e. V., Buckenhof, erfolgt zum Nennwert.

Innerhalb des Postens „Vorräte“ werden die unfertigen Leistungen, die ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und noch nicht abgerechnete Baukosten aus der Baubetreuung beinhalten, mit den abrechenbaren Kosten und die anderen Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet, während für Heizöl der letzte Einstandspreis angesetzt wird.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen.

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen diskontiert.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1%-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungsszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,71% (Stichtag Januar 2020) bzw. 2,34% (Stichtag Dezember 2020 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,64%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,34%) ergibt einen Betrag in Höhe von 73.011 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Rückstellung für Altersteilzeit ist zum notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

6.3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel, der als Anlage 1 zum Anhang

beigefügt ist. Die Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz

	Höhe am Kapital (%)	Eigenkapital (T€)	Ergebnis (T€)	Stichtag der Information
GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Erlangen	100,0	25,0	284,0*	31.12.2020
GEWOLand GmbH, Erlangen	11,11	2.775,0	-0,6	31.12.2020

*Ergebnis vor Ergebnisabführung

6.3.2 Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 17,4 Mio. € betreffen noch nicht mit Mieter*innen abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten.

6.3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

Forderungen gegen Gesellschafter bestanden in Höhe von 289,8 T€ (Vj. 65,0 T€) und sind in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie den Forderungen aus Vermietung bzw. Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

6.3.4 Flüssige Mittel

Die Bilanzierung laufender Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Die in den vergangenen Geschäftsjahren abgeschlossenen Bausparverträge dienen u. a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben aller Bausparverträge kumulieren sich bis zum Jahr 2031 auf rd. 42,84 Mio. € und werden sukzessive nach Zuteilungsreife zur Tilgung meist endfälliger Darlehen genutzt.

6.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen geleistete Baukostenzuschüsse sowie Bürgschaftsgebühren, die über die Restlaufzeit der abgeschlossenen Verträge aufgelöst werden.

6.3.6 Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 298 Abs. 1 i. V. m. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt. Steuerlatenzen nach § 306 HGB waren nicht veranlasst.

6.3.7 Eigenkapital

In der Gesellschafterversammlung (Umlaufbeschluss) vom 17.12.2020 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2019 der GEWOBAU Erlangen in Höhe von 2.544.634,81 € in voller Höhe den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018 der GEWOBAU Erlangen in Höhe von 3.495.473,05 € aus der gesellschaftsvertraglichen Rücklage in die anderen Gewinnrücklagen umzugliedern. Die Zusammensetzung des Eigenkapitals kann dem Eigenkapitalsspiegel des Konzerns entnommen werden.

6.3.8 Sonstige Rückstellungen

Der Posten beinhaltet hauptsächlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für die Kanalsanierung (650,8 T€), die Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (340,0 T€), die Rückstellung für Personalkosten (151,0 T€), die Rückstellung für Urlaub und ähnliche Verpflichtungen (275,2 T€) und Altersteilzeit (254,8 T€) sowie die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (202,0 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 154,8 T€ zurückgestellt. Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 86 % des Postens der „Sonstige Rückstellungen“.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Barwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen errechnet. Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben des IDW (RS HFA 3) und den Regelungen des Handelsgesetzbuches. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 0,45 % zugrunde gelegt und Lohn- und Gehaltssteigerungen in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Die Altersteilzeitverpflichtung mit einem Erfüllungsrückstand in Höhe von 60,4 T€ ist saldiert mit einem verpfändeten Deckungsvermögen in Höhe von 57,6 T€. Zu verrechnende Zinserträge aus dem Guthaben sind nicht entstanden.

6.3.9 Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die bestellten Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen, der als Anlage 2 zum Anhang beigefügt ist.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 252,2 Mio. € grundpfandrechtlich (GPR) und 40,7 Mio. € durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen (BÜRG) bzw. die Abtretung von Mietforderungen (ABTR) (36,9 Mio. €) gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 3,7 Mio. € grundpfandrechtlich (GPR) abgesichert. Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten (357,6 Mio. €) sind 61,0 Mio. € nicht besichert und betreffen überwiegend die Darlehen der Stadt Erlangen.

Die Verbindlichkeiten der GEWOBAU Erlangen gegenüber dem Gesellschafter Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach, AdÖR Erlangen betragen 98,9 Mio. € (Vj. 104,1 Mio. €), gegenüber dem Gesellschafter Stadt belaufen sie sich auf 34,9 Mio. € (Vj. 35,2 Mio. €).

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 6,2 T€ (Vj. 13,0 T€).

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 318,0 T€ (Vj. 16,7 T€) auf Gesellschafter. Darüber hinaus werden in Höhe von 0,0 T€ (Vj. 0,5 T€) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gezeigt.

6.3.10 Finanzderivate

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden mehrere Zinsswap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen zehn und zwanzig Jahren geschlossen. Die damit zinsgesicherten Darlehen valutieren zum 31.12.2020 mit 19,9 Mio. €. Die Vereinbarungen dienen der Begrenzung der Risiken variabel verzinsten Darlehensverträge auf Euribor-Basis. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2020 der Sicherungsinstrumente beträgt -4,3 Mio. € (Barwert).

Zur Teilfinanzierung einer Neubaumaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2012 eine weitere Zinsswap-Vereinbarung mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Das abgesicherte Darlehen valutiert zum 31.12.2020 mit 0,9 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert des Sicherungsinstrumentes zum 31.12.2020 beträgt -39,0 T€ (Barwert).

Die beizulegenden Zeitwerte unserer Derivate wurden anhand von anerkannten Bewertungsgrundlagen auf Grundlage der entsprechenden Wertermittlungen externer Kreditinstitute bestimmt. Die sich aus den Zinsswaps ergebenden Zahlungsverpflichtungen werden durch den Zinssatz im Bewertungszeitpunkt (3-Monats-EURIBOR) beeinflusst. Die Entwicklung auf dem jeweiligen Zinsmarkt führt somit fortlaufend zu einer Neubewertung der zu erwartenden Zahlungsströme aus den Swap-Vereinbarungen.

Mit den abgesicherten Krediten wurden jeweils Bewertungseinheiten gebildet, die unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen sind.

6.3.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen einen Zuschuss in Form einer Mietvorauszahlung für ein Schwesternwohnheim in Höhe von 4,0 Mio. €. Er wird linear über die Laufzeit des Vertrages aufgelöst (Gj. 100,0 T€). Der Auflösungsbetrag ist in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung enthalten.

6.4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Kostenerstattungen von Versicherungsunternehmen in Höhe von 396,8 T€, Erträge in Höhe von 115,5 T€ aus der Auflösung der Instandhaltungsrückstellung sowie Pachterlöse in Höhe von 24,3 T€.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 154,8 T€, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

In den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind 570,6 T€ für Altersversorgung enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen von außergewöhnlichem Umfang durch den Umzug der Mieter*innen im Sanierungsbereich Housing Area sowie Paul-Gossen-Straße in Höhe von 687,4 T€ enthalten.

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

Honorar für	GEWOBAU Erlangen T€	Konzern T€
Abschlussprüfungsleistungen	38,8	48,9
Andere Bestätigungsleistungen	1,8	1,8
Summe	40,6	50,7

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 68,2 T€ (Vj. 85,9 T€) sowie Zinserträge in Höhe von 0,9 T€ (Vj. 1,1 T€).

Im Gliederungsschema der Gewinn- und Verlust-Rechnung sind in der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ Grundsteuern in Höhe von 1.129,4 T€ (Vj. 1.318,1 T€) enthalten. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kfz-Steuern in Höhe von 5,9 T€ (Vj. 5,4 T€) enthalten.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

Anlagennachweis –

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	655.832,46	110.086,32	0,00	0,00	765.918,78
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	4.210.658,78	2.123.602,00	0,00	0,00	6.334.260,78
b) mit Wohnbauten	733.956.464,51	19.260.028,54	0,00	34.506.527,28	787.723.020,33
c) ohne Bauten	8.909.148,91	0,00	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	2.622.524,42	129.945,25	0,00	0,00	2.752.469,67
Technische Anlagen und Maschinen	2.663.015,75	124.516,35	0,00	0,00	2.787.532,10
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	3.117.850,53	297.267,42	-38.664,89	0,00	3.376.453,06
Anlagen im Bau	42.330.444,67	23.739.196,83	0,00	-34.024.757,26	32.044.884,24
Bauvorbereitungskosten	1.952.247,09	2.699.885,98	0,00	-481.770,02	4.170.363,05
Sachanlagen zusammen	799.762.354,66	48.374.442,37	-38.664,89	0,00	848.098.132,14
Finanzanlagen					
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	6.800,00	0,00	0,00	0,00	6.800,00
Anlagevermögen insgesamt	800.424.987,12	48.484.528,69	-38.664,89	0,00	848.870.850,92

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen					
	kumulierte Abschreibungen des Vorjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugänge	Abgang	Endstand	Restbuchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	114.341,08	541.491,38	51.394,32	0,00	592.885,70	173.033,08
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:						
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	2.838.187,05	1.372.471,73	62.114,00	0,00	1.434.585,73	4.899.675,05
b) mit Wohnbauten	524.916.323,33	209.040.141,18	10.357.150,65	0,00	219.397.291,83	568.325.728,50
c) ohne Bauten	8.909.148,91	0,00	0,00	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	2.008.721,02	613.803,40	97.582,25	0,00	711.385,65	2.041.084,02
Technische Anlagen und Maschinen	2.539.802,00	123.213,75	215.426,35	0,00	338.640,10	2.448.892,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.279.156,86	1.838.693,67	333.323,30	-34.580,79	2.137.436,18	1.239.016,88
Anlagen im Bau	42.330.444,67	0,00	0,00	0,00	0,00	32.044.884,24
Bauvorbereitungskosten	1.952.247,09	0,00	0,00	0,00	0,00	4.170.363,05
Sachanlagen zusammen	586.774.030,93	212.988.323,73	11.065.596,55	-34.580,79	224.019.339,49	624.078.792,65
Finanzanlagen						
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	6.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.800,00
Anlagevermögen insgesamt	586.895.172,01	213.529.815,11	11.116.990,87	-34.580,79	224.612.225,19	624.258.625,73

Entwicklung des Anlagevermögens der
GEWOBAU Erlangen Wohnungsbau-
gesellschaft der Stadt Erlangen mbH

Anlagennachweis –
Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	650.107,56	110.086,32	0,00	0,00	760.193,88
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	4.210.658,78	2.123.602,00	0,00	0,00	6.334.260,78
b) mit Wohnbauten	733.956.464,51	19.260.028,54	0,00	34.506.527,28	787.723.020,33
c) ohne Bauten	8.909.148,91	0,00	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	2.622.524,42	129.945,25	0,00	0,00	2.752.469,67
Technische Anlagen und Maschinen	2.663.015,75	124.516,35	0,00	0,00	2.787.532,10
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	2.003.468,49	219.607,40	-38.308,48	0,00	2.184.767,41
Anlagen im Bau	42.330.444,67	23.739.196,83	0,00	-34.024.757,26	32.044.884,24
Bauvorbereitungskosten	1.952.247,09	2.699.885,98	0,00	-481.770,02	4.170.363,05
Sachanlagen zusammen	798.647.972,62	48.296.782,35	-38.308,48	0,00	846.906.446,49
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	481.800,00	0,00	0,00	0,00	481.800,00
Anlagevermögen insgesamt	799.779.880,18	48.406.868,67	-38.308,48	0,00	848.148.440,37

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

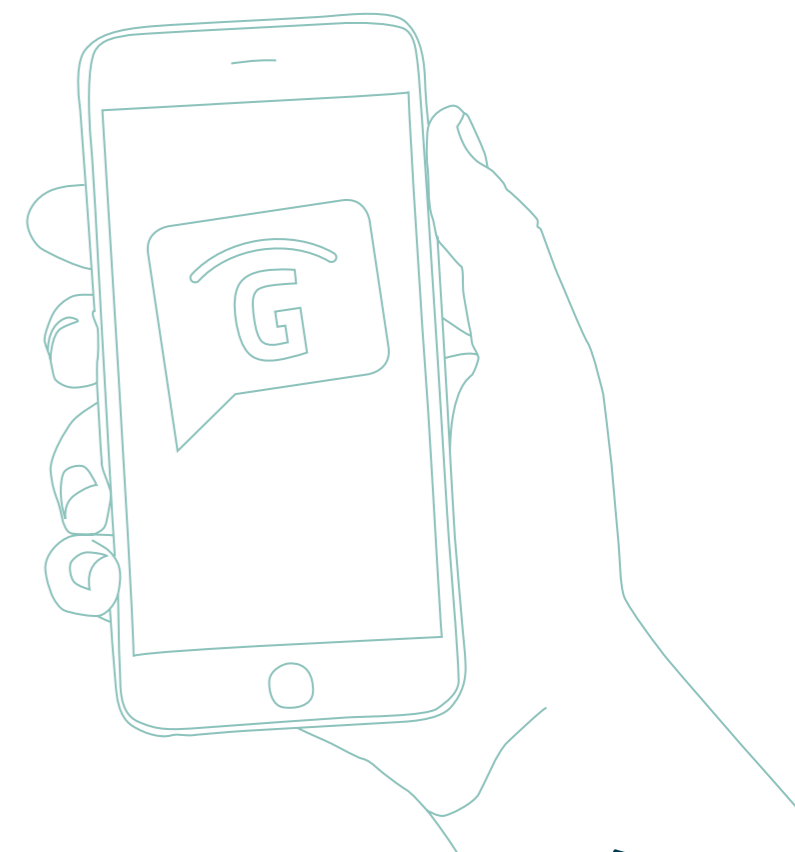
Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen					
	kumulierte Abschreibungen des Vorjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugang	Abgang	Endstand	Restbuchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	111.984,08	538.123,48	50.248,32	0,00	588.371,80	171.822,08
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:						
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	2.838.187,05	1.372.471,73	62.114,00	0,00	1.434.585,73	4.899.675,05
b) mit Wohnbauten	524.916.323,33	209.040.141,18	10.357.150,65	0,00	219.397.291,83	568.325.728,50
c) ohne Bauten	8.909.148,91	0,00	0,00	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	2.008.721,02	613.803,40	97.582,25	0,00	711.385,65	2.041.084,02
Technische Anlagen und Maschinen	2.539.802,00	123.213,75	215.426,35	0,00	338.640,10	2.448.892,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	691.594,12	1.311.874,37	180.477,44	-34.451,56	1.457.900,25	726.867,16
Anlagen im Bau	42.330.444,67	0,00	0,00	0,00	0,00	32.044.884,24
Bauvorbereitungskosten	1.952.247,09	0,00	0,00	0,00	0,00	4.170.363,05
Sachanlagen zusammen	586.186.468,19	212.461.504,43	10.912.750,69	-34.451,56	223.339.803,56	623.566.642,93
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	481.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	481.800,00
Anlagevermögen insgesamt	586.780.252,27	212.999.627,91	10.962.999,01	-34.451,56	223.928.175,36	624.220.265,01

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

in € (Vorjahr)	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318.951.135,05 (284.900.805,47)	34.015.965,22 (27.011.616,77)	68.126.658,86 (52.243.742,64)	216.808.510,97 (205.645.446,06)	318.951.135,05 (275.135.899,32)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	38.632.930,59 (35.920.530,59)	524.679,52 (353.605,31)	2.637.224,55 (1.723.786,76)	35.471.026,52 (33.843.138,52)	3.708.832,87 (674.393,92)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	18.934.194,22 (17.867.047,77)	18.934.194,22 (17.867.047,77)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	328.795,77 (276.966,78)	328.795,77 (276.966,78)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.375.011,61 (4.718.244,09)	6.375.011,61 (4.718.244,09)					
Sonstige Verbindlichkeiten	125.824,01 (40.622,42)	125.824,01 (40.622,42)					
Gesamtbetrag	383.347.891,25 (343.724.217,12)	60.304.470,35 (50.268.103,14)	70.763.883,41 (53.967.529,40)	252.279.537,49 (239.488.584,58)	322.659.967,92 (275.810.293,24)		

Verbindlichkeitspiegel der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH

in € (Vorjahr)	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318.951.135,05 (284.900.805,47)	34.015.965,22 (27.011.616,77)	68.126.658,86 (52.243.742,64)	216.808.510,97 (205.645.446,06)	318.951.135,05 (275.135.899,32)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	38.632.930,59 (35.920.530,59)	524.679,52 (353.605,31)	2.637.224,55 (1.723.786,76)	35.471.026,52 (33.843.138,52)	3.708.832,87 (674.393,92)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	18.982.194,22 (17.895.047,77)	18.982.194,22 (17.895.047,77)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	328.795,77 (276.966,78)	328.795,77 (276.966,78)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.078.247,49 (4.690.980,38)	6.078.247,49 (4.690.980,38)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	411.511,75 (402.462,75)	411.511,75 (402.462,75)					
Sonstige Verbindlichkeiten	125.824,01 (40.622,42)	125.824,01 (40.622,42)					
Gesamtbetrag	383.510.638,88 (344.127.416,16)	60.467.217,98 (50.671.302,18)	70.763.883,41 (53.967.529,40)	252.279.537,49 (239.488.584,58)	322.659.967,92 (275.810.293,24)		



„MEINE GEWO“ -
MIETER-APP

6.5 SONSTIGE ANGABEN

6.5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen derzeit Verpflichtungen aus Erbbau- und Pachtverträgen in Höhe von jährlich ca. 808,8 T€. Die Erbbaurechtsverträge laufen im Zeitraum von 2023 bis 2117 aus. Die sich daraus ergebenden finanziellen Gesamtverpflichtungen belaufen sich für die städtischen Erbbaurechtsverträge auf nominell rd. 9,8 Mio. € und für die privaten Erbbaurechtsverträge auf nominell rd. 34,2 Mio. €. Aus den bestehenden Pachtverträgen resultiert bis zu ihrem Ablauf zwischen 2021 und 2041 eine finanzielle Gesamtverpflichtung in Höhe von rd. 1,5 Mio. €.

Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der Mieter*innen verwaltet. Diese belaufen sich zum 31.12.2020 auf 5,8 Mio. €.

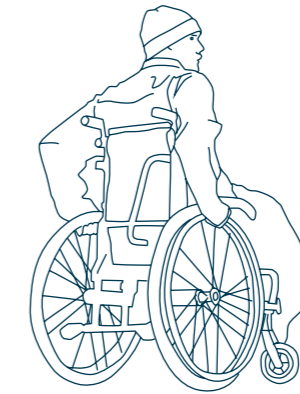
Art des Geschäfts	GEWOBAU Erlangen (T€)	Konzern (T€)
Darlehen von der Stadt erhalten (31.12.2020)	34.924,1	34.924,1
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	40.744,1	40.744,1
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	9.753,8	9.753,8
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	2.490,1	2.490,1
Personalabrechnung / Verwaltungskosten der Stadt (jährlich)	25,7	46,0

Aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für Objekte des Anlagevermögens auf 59,6 Mio. €. Dem stehen Kreditzusagen von 56,4 Mio. € gegenüber.

6.5.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen

Mit dem Gesellschafter, der Stadt Erlangen, bestehen im Folgenden wesentliche Geschäfte:

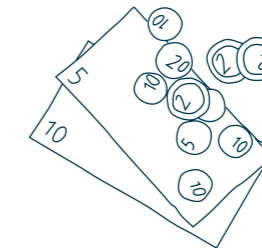
Den möglicherweise erzielten Vorteilen aus den oben genannten Geschäften (mit Ausnahme der Personalabrechnung) stehen Mietverzichte in mindestens entsprechender Höhe entgegen.



BLICKRICHTUNG
ZUKUNFT



NEUE BARRIEREFREIE WOHNUNGEN



NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN



NEU GEPLANTE WOHNUNGEN IM UMLAND

6.5.3 Personal und Organe

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich 118,5 Arbeitnehmer*innen beschäftigt.

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Geschäftsführung	1	1	-	-
Prokurist*innen	7	7	-	-
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	30	34	14,5	16,5
Technische Mitarbeiter*innen	7	7	4	4
Mitarbeiter*innen Grünunterhalt	-	20,5	-	-
Mitarbeiter Regie	-	5	-	-
Mitarbeiter Kanalsanierung	-	6	-	-
Objektbetreuer	-	15	-	1,5
Altersteilzeit (Freistellungsphase)	1,5	2	-	-
Auszubildende	3	3	-	-
Gesamt	49,5	100,5	18,5	22

Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Kuchler
Eintrag HRB Nr. 505

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihre Hinterbliebenen.

Von der Schutzklausel nach § 286 (4) HGB wurde Gebrauch gemacht.

„MEINE GEWO“

Das bewährte Mieterportal in der praktischen App – für mehr Flexibilität im manchmal stressigen Alltag.

Unsere Mieterportal-App ist einer der digitalen Schritte, die wir in unserem Unternehmen gehen. Man kann schon fast sagen, dass der Computer im Alltag mittlerweile vom Smartphone abgelöst wird. Durch diese Anpassung schaffen wir es, noch mobiler zu sein. Somit ist das Mieterportal auch von unterwegs aus zu bedienen.



Weitere Infos auf
www.GEWObAU-Erlangen.de/mieterportal

Mitglieder der Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

			seit	bis
Aufsichtsratsvorsitzender				
Jörg Volleth	Bürgermeister		14.05.2020	
Stellvertretung				
Dr. Philipp Dees	Wissenschaftl. Mitarbeiter	Stadtrat	06.05.2014	
Mitglieder				
Birgitt Aßmus	Ingenieurstassistentin	Stadträtin	01.05.2008	
Barbara Grille	Gymnasiallehrerin	Stadträtin	14.05.2020	
Christian Lehrmann	Polizeibeamter	Stadtrat	14.05.2020	
Dr. Birgit Marenbach	Bauingenieurin	Stadträtin	11.10.2019	
Barbara Pfister	Dozentin	Stadträtin	23.03.2021	
Anette Wirth-Hücking	Biologisch-Techn. Assistentin	Stadträtin	06.05.2014	
Walter Paulus-Rohmer	Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach		01.02.2009	
Beratende Mitglieder				
Konrad Beugel	Wirtschafts- und Finanzreferent	Stadtrat	29.12.2014	
Josef Weber	Baureferent	Stadtrat	29.12.2014	

Dr. Florian Janik, Dr. Elisabeth Preuß, Gabriele Kopper, Gisela Niclas sind am 13.05.2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Neu bestellt wurden zum 14.05.2020 Jörg Volleth, Barbara Grille, Christian Lehrmann und Dominik Sauerer. Dominik Sauerer ist zum 03.12.2020 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, Gisela Niclas

wird als Nachfolgerin bestellt. Gisela Niclas ist zum 23.03.2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Barbara Pfister wird als Nachfolgerin bestellt.

In 2020 wurde dem Aufsichtsrat 3,3 T€ Aufwandsersatz erstattet.

6.6 GESELLSCHAFTER UND KONZERNVERHÄLTNISSE

Die GEWOBAU Erlangen stellt den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen auf, in welchen die Konzernunternehmen einbezogen wurden. Der Konzernabschluss der GEWOBAU Erlangen wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und bekannt gemacht.

6.7 HAFTENDE GESELLSCHAFTER DES UNTERNEHMENS

Gesellschafter des Konzernmutterunternehmens GEWOBAU Erlangen sind die Stadt Erlangen (96 %) und die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach, AdÖR Erlangen (4 %). Das gezeichnete Kapital der GEWOBAU Erlangen beträgt 10,0 Mio. €.

6.8 NACHTRAGSBERICHT

Eine erhöhte Investitionsgeschwindigkeit bei Neubau- und Sanierungsinvestitionen erfordert die zügige Bereitstellung von Eigenmitteln im Rahmen der Maßnahmenfinanzierung. Um die langfristigen Investitionen fristgerecht mit langfristigem Kapital zu finanzieren, geht die Geschäftsführung der GEWOBAU davon aus, dass das Investitionsprogramm ab 2021 zusätzlich durch Eigenkapitalersatzdarlehen in Höhe von rd. 75,0 Mio. € unterlegt werden kann.

6.9 GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Der Konzernjahresabschluss der GEWOBAU Erlangen weist für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 3.689.982,85 € aus, der mit dem Konzernbilanzgewinn übereinstimmt.

Die Geschäftsführung des Mutterunternehmens schlägt folgende Verwendung vor:

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2020 verzichtet. Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Erlangen, den 21. Juli 2021

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH



Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU

6.10 ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

Die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals stellt sich wie folgt dar:

	Eigenkapital										
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen					Bilanzgewinn				Summe
		Gewinnrücklagen				Andere Gewinn- rücklagen	Summe	Gewinn- vortrag/ Verlust- vortrag	Jahresergebnis, das dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Summe	
		Kapitalrücklage nach § 272 (2) Nr. 4 HGB	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bau- erneuerungs- rücklagen	Summe						
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
Stand 31.12.2018	10.000.000,00	167.074.312,75	5.000.000,00	15.411.325,51	66.599.716,35	87.011.041,86	254.085.354,61	-677.300,33	4.172.773,38	3.495.473,05	267.580.827,66
Einstellungen in/Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	3.495.473,05	0,00	0,00	3.495.473,05	3.495.473,05	-677.300,33	-4.172.773,38	-3.495.473,05	0,00
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.544.634,81	2.544.634,81	2.544.634,81
Stand 31.12.2019	10.000.000,00	167.074.312,75	8.495.473,05	15.411.325,51	66.599.716,35	90.506.514,91	257.580.827,66	0,00	2.544.634,81	2.544.634,81	270.125.462,47
Einstellungen in/Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	2.544.634,81	2.544.634,81	2.544.634,81	0,00	-2.544.634,81	-2.544.634,81	0,00
Änderung im Rahmen Ergebnisfeststellung	0,00	0,00	-3.495.473,05	0,00	3.495.473,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689.982,85	3.689.982,85	3.689.982,85
Stand 31.12.2020	10.000.000,00	167.074.312,75	5.000.000,00	15.411.325,51	72.639.824,21	93.051.149,72	260.125.462,47	0,00	3.689.982,85	3.689.982,85	273.815.445,32

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH
Nägelsbachstraße 55 a | 91052 Erlangen
Postfach 18 60 | 91008 Erlangen
T 09131 124-0
F 09131 124-100
E info@GEWOBAU-Erlangen.de

Registergericht: Amtsgericht Fürth
Registernummer: HR-Nr. B 505
Umsatzsteueridentifikationsnummer
nach § 27 a des Umsatzsteuergesetzes:
DE229232879
Aufsichtsratsvorsitzender:
Bürgermeister Jörg Volleth
Geschäftsführer: Gernot Küchler

LAYOUT, SATZ, ILLUSTRATION

HOCH5 GmbH & Co. KG
Zum Stellwerk 10
32257 Bünde
hoch5.com

Bildnachweis: HOCH5, Schmitt Photodesign –
Wolfgang Schmitt, GEWOBAU Erlangen

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag 9–12 und 14–17 Uhr
Dienstag 9–12 und 14–16 Uhr
Mittwoch 9–14 Uhr
Donnerstag 9–12 und 14–16 Uhr
Freitag 9–12 Uhr

MIETERPORTAL

T 09131 124-102
E mieterportal@GEWOBAU-Erlangen.de

REPARATURSERVICE / NOTDIENST

T 09131 124-150
24 Stunden erreichbar für alle
Reparaturmeldungen und Notfälle