



WOHNRAUM MIT ZUKUNFT

GESCHÄFTSBERICHT 2017

INHALT

HERTLEINSTRASSE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EDITORIAL	04
2.	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	06
3.	KONZERN	12
3.1	Unternehmensprofil	15
3.2	Kennzahlen	16
3.3	Verwaltete Einheiten	16
4.	KONZERN-LAGEBERICHT	20
4.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	22
4.1.1	Grundlagen des Unternehmens	22
4.1.2	Rahmenbedingungen	25
4.1.3	Geschäftsverlauf	27
4.1.4	Bautätigkeit	28
4.2	Darstellung der Lage	32
4.2.1	Ertragslage	32
4.2.2	Finanzlage	36
4.2.3	Vermögenslage	37
4.2.4	Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie Bauen und Gestalten	37
4.3	Risiken	39
4.4	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	41
4.5	Ausblick und Chancen	41
5.	KONZERN-BILANZ	42
5.1	Aktiva	44
5.2	Passiva	45
5.3	Gewinn- und -Verlust-Rechnung	47
6.	KONZERN-ANHANG	48
6.1	Allgemeine Angaben	51
6.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	52
6.3	Erläuterungen zur Bilanz	54
6.3.1	Anlagevermögen	54
6.3.2	Unfertige Leistungen und andere Vorräte	54
6.3.3	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	54
6.3.4	Flüssige Mittel	54
6.3.5	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	54
6.3.6	Latente Steuern	54
6.3.7	Eigenkapital	55
6.3.8	Sonstige Rückstellungen	55
6.3.9	Verbindlichkeiten	56
6.3.10	Finanzderivate	56
6.3.11	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	56
6.4	Erläuterungen zur Gewinn- und -Verlust-Rechnung	57
6.5	Sonstige Angaben	62
6.5.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	62
6.5.2	Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen	62
6.5.3	Personal und Organe	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
7.	BESTÄTIGUNGSVERMERK	67

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

langsam können wir den Blick zurück auf ein ereignisreiches Jahr 2017 richten. Auch wenn noch viel zu tun bleibt: Ca. 23.000 Erlangerinnen und Erlanger und Mieterinnen und Mieter leben heute in unseren Wohnungen. Vor allem für sie, aber auch für neue Mieterinnen und Mieter haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GEWOBAU auch im Jahr 2017 großen Einsatz gezeigt. Stark in Anspruch genommen wurde ebenso unsere technische Abteilung, um unser Projekt „Fair Wohnen in Erlangen 2022“ zu realisieren. Der Wohnungsmarkt in Erlangen ist nach wie vor angespannt. Deswegen hat die GEWOBAU Erlangen die Initiative „Fair Wohnen in Erlangen 2022“ gestartet. Im Zeitraum von 2016–2022 errichtet sie mehr als 1.000 neue Wohnungen – im gesamten Stadtgebiet und im Umland. Mehr als 600 bis 700 zusätzliche Wohnungen befinden sich derzeit in Planung.

Mit der Brüxer Straße ist nach dem „Waldsportpark“ und der „Housing Area“ die dritte wichtige Maßnahme im Rahmen des Projekts „Fair Wohnen in Erlangen 2022“ im Geschäftsjahr fertiggestellt worden. Damit sind allein in diesem Gebiet knapp 600 moderne und barrierefreie Wohnungen fertiggestellt oder werden bis Ende nächsten Jahres fertiggestellt sein. Weitere 300 Wohnungen werden hier gleichzeitig modernisiert und dadurch auf Neubaustandard gebracht. Ebenfalls bereits fertiggestellt sind die weiteren Neubauprojekte des Programms „Fair Wohnen in Erlangen 2022“ „Am Erlanger Weg“ und „Am Anger / Hertleinstraße“. Das Bauprojekt „Junkersstraße“ soll bis Ende 2019 fertiggestellt sein. Auch dieses Projekt zeigt, dass kostengünstiger sozialer Wohnungsbau nicht auf städtebauliche und architektonische Ansprüche und zukunftsorientierte Wohnqualitäten verzichten muss. Solche Bauprojekte sind meines Erachtens maßgeblich dafür, dass sich in einem Bürgerentscheid im Mai 2017 fast 60 Prozent der Erlangerinnen und Erlanger dafür ausgesprochen haben, den nicht sanierungsfähigen Altbestand in der Johann-Jürgen-Straße durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen – eine Entscheidung, die uns in unserem Bestreben nur noch weiter motiviert hat. Ganz gleich, ob Familien, Alleinerziehenden, Studenten, Singles, Senioren, Menschen mit Migrationshintergrund oder Flüchtlingen: Allen wollen wir ein Zuhause bieten, das den heutigen Bedürfnissen angepasst ist und sich energetisch und technisch auf dem neuesten Stand befindet.

Wir haben auch sehr viel Zeit und Mühe investiert, um die GEWOLand GmbH zu gründen. Mit diesem über die Grenzen des Freistaats hinaus viel beachteten Pilotprojekt haben wir im wahrsten Sinne des Wortes Neuland betreten. In zahlreichen Gesprächen mit Bürgermeistern und Gemeinderäten der Umlandgemeinden habe ich die Gemeinden gut kennengelernt und freue mich darauf, gemeinsam dem Wohnungsmangel in der Region zu entgegen. Inzwischen rechnen wir damit, dass die GEWOLand GmbH ihre Bautätigkeit schneller und vor allem umfangreicher als ursprünglich geplant aufnehmen wird. Entsprechend haben wir mit konkreten Planungen für sechs Baumaßnahmen begonnen. Innerhalb der nächsten zwei Jahre könnte mit dem Bau von bis zu 150 Wohnungen begonnen werden.



Aber auch in anderen Unternehmensbereichen gehen wir mit der Zeit. Als städtische Wohnungsgesellschaft möchte die GEWOBAU mit ihrem sozialen Engagement wahrgenommen werden. Die Mieterinnen und Mieter sollen sich mit dem Unternehmen identifizieren und stolz auf „ihre GEWOBAU“ sein. Es soll vermittelt werden, dass sich um alle Mieter gleichermaßen gekümmert wird. Gleichzeitig will die GEWOBAU als Vermieter attraktiv bleiben. In diesem Sinne haben wir den gesamten Unternehmensauftritt neu gestaltet und unser Angebot verbessert: Mit dem neu eingeführten Mieterportal können wir unseren Kunden einen noch größeren, besseren und vor allem individuelleren Kundenservice bieten, der laufend weiterentwickelt wird. Aber auch der persönliche Kontakt ist uns nach wie vor wichtig. Deshalb wurde auch die Beteiligungsgesellschaft personell gestärkt – um schnell und kompetent handeln zu können und in den Wohngebieten präsent zu sein.

Ich möchte die Gelegenheit nutzen, um ein herzliches Dankeschön an unsere Mieterinnen und Mieter und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, an unseren Aufsichtsrat und Mieterbeirat sowie an alle Gemeinden, Institutionen, Organisationen, Verbände und Einzelpersonen zu richten, die uns im Jahr 2017 unterstützt haben.

Erlangen, 29. Juni 2018

Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



AUFSTOCKUNG HOUSING AREA



2.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die Entwicklung und Lage des Unternehmens mündlich und schriftlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in drei Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat zu dem Themenkomplexen „Überprüfung der Kostenschätzung für die Sanierung der Gebäude ERBA-Siedlung, Überprüfung der Mietkalkulation für die ERBA-Siedlung (Neubau und Sanierung)“ externer Prüfer bedient.

WESENTLICHE BERATUNGSSCHWERPUNKTE WAREN U. A.:

Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Lagebericht 2016 der GEWOBAU und des Konzerns

Geschäftsentwicklung

Grundstücksübertragungen

Bebauung in der Brüxer Straße

Erwerb und Bebauung / Nachverdichtung von Grundstücken in der Housing Area

Bebauung des Grundstücks Am Anger / Hertleinstraße

Bebauung des Grundstücks Junkersstraße

Bebauung des Grundstücks in der Johann-Jürgen-Straße

Bebauung des Grundstücks in der Odenwaldallee

Erwerb und Bebauung eines Grundstücks in Baiersdorf

Bau eines Gemeindezentrums in Kriegenbrunn

Bebauung eines Grundstücks in der Hilpertstraße

Erwerb und Bebauung von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)

Sanierungsplanung 2017 bis 2018

Mieterportal

Beteiligung an der GEWOLand GmbH

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat den VdW Bayern Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V., München, aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 31. Juli 2017 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie des Lageberichtes 2017 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 29. Juni 2018 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 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2017 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 2017, 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 2017 erbrachten Leistungen.



Erlangen,
29. Juni 2018

Florian Janik

Dr. Florian Janik
Vorsitzender des
Aufsichtsrates

**SEIT SOMMER 2017 WIRD KRÄFTIG
AUFGESTOCKT UND NEU GEBAUT.
SO ENTSTEHEN RUND 400 MODERNE
WOHNEINHEITEN FÜR UNSERE MIETER**



KONZERN



NEUES LOGO



GEWOBAU

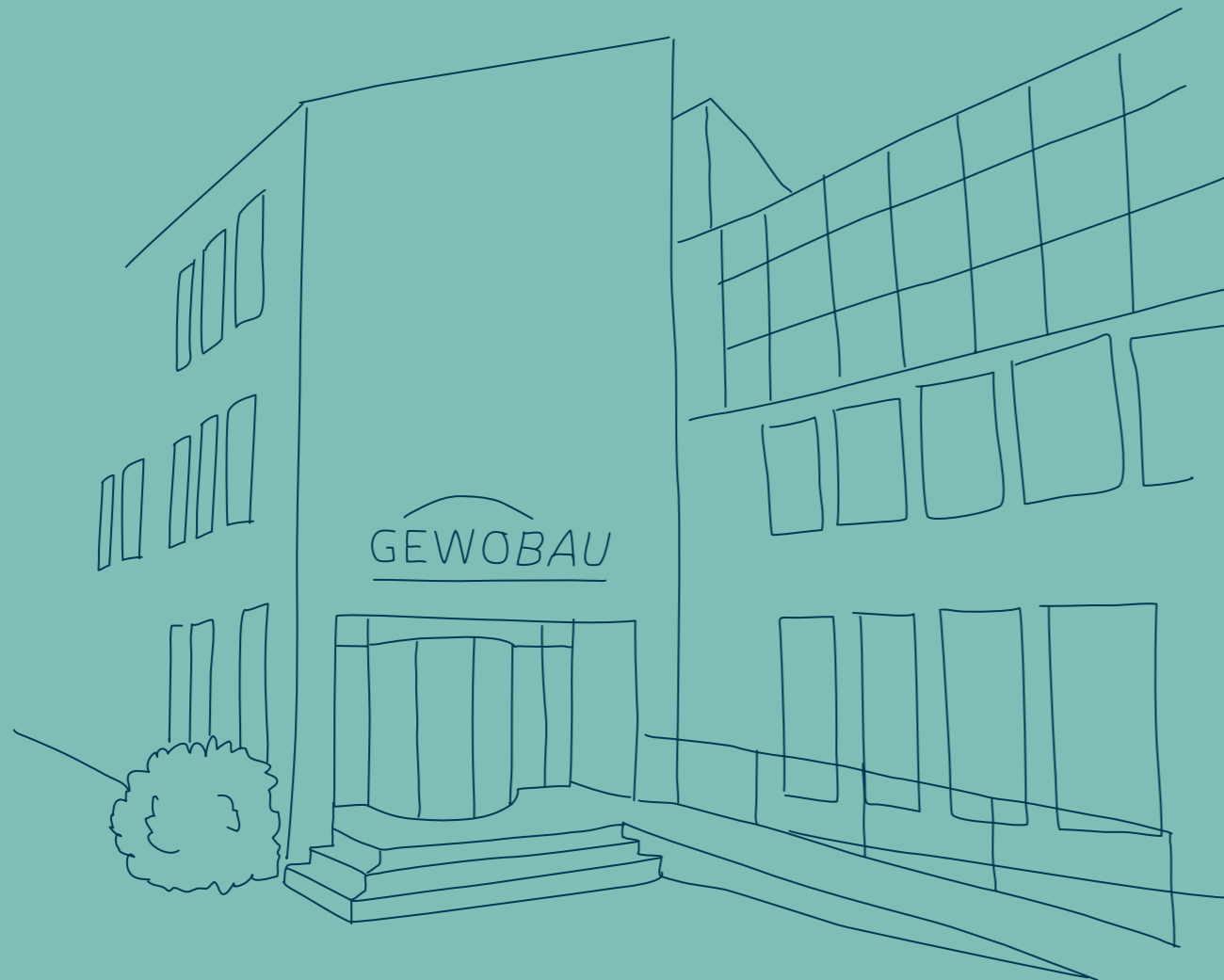
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

GEWOBTG

Beteiligungsgesellschaft mbH

GEWOLAND

Gesellschaft mit beschränkter Haftung



3.

UNTERNEHMENSPROFIL

3.1 Unternehmensprofil

Firmenbezeichnung GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen

Rechtsform GmbH

Gesellschafter Stadt Erlangen (mit 96 %), Sparkasse Erlangen (mit 4 %)

Gründungsdatum 19.04.1950

Aufsichtsrat

Vorsitzender Oberbürgermeister Dr. Florian Janik

Stellv. Vorsitzender 3. Bürgermeisterin Dr. Elisabeth Preuß

Mitglieder/-innen Birgitt Aßmus (Ingenieurstassistentin / Stadträtin)

Harald Bußmann (Fachinformatiker / Stadtrat)

Dr. Philip Dees (Wissenschaftl. Mitarbeiter / Stadtrat)

Dr. Max Hubmann (Arzt / Stadtrat)

Gisela Niclas (Dipl.-Sozialarbeiterin / Stadträtin)

Anette Wirth-Hücking (Biol.-Techn. Assistentin / Stadträtin)

Walter Paulus-Rohmer (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen)

Geschäftsführer Gernot Kuchler

Mitarbeiter 76 (GEWOBAU Ø 2017)

106 (Konzern Ø 2017)

Sitz Nägelsbachstraße 55 a, 91052 Erlangen

Internet www.GEWOBAU-Erlangen.de

www.fair-wohnen-2022.de

Mitgliedschaften VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.

Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.

Kommunaler Arbeitgeberverband Bayern e. V.

IHK Nürnberg

Beteiligung GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH (100%)

3.2 Kennzahlen

In T€	2017	2016
Bilanzsummen	557.518	338.929
Umsatz	50.431	49.181
Jahresüberschuss (vor Einstellung der gesellschaftsvertraglichen Rücklage)	3.823	3.642
EBITDA	19.702	18.786
Instandhaltungsaufwendungen	6.806	8.622
Eigenkapital	263.408	83.611
Cashflow	12.130	13.385
Investitionen (Mittelabfluss)	36.247	24.130
Anlagevermögen	531.028	312.190
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,40 €/m ²	5,28 €/m ²
Mietausfallquote	2,7%	2,6%
Leerstandquote (marktbedingt)	0,2%	0,3%

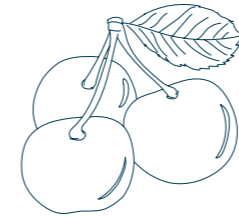
3.3 Anzahl der verwalteten Einheiten

In T€	2017	2016
Eigene Wohneinheiten	8.199	8.135
davon mietpreisgebunden und EOF	2.535	2.433
Gewerbe	53	55
Wohn- und Nutzfläche in m ² (Fläche ohne Garagen/Ppl.)	543.076	540.663
Verwaltete Wohneinheiten WEG	71	71
Verwaltete Wohneinheiten Dritter	9	87
Verwaltete sonstige Einheiten WEG / Dritter	51	163

**DAS NEUE ERSCHEINUNGSBILD
DER GEWOBAU ÜBERZEUGT DURCH EINEN
HOHEN WIEDERERKENNUNGSWERT**

DIE GEWOBAU IN NEUEM GLANZ

NEUE
SCHRIFTEN



ILLUSTRATIONSTIL

MODERNE
FARBEN

UNSER NEUES
MAGAZIN



WEBSITE



WERBEMITTEL

NACHBARSCHAFTS-
INFORMATIONEN



UNSERE
PROJEKTBRÖSCHÜRE



MIETERPORTAL - ONLINE-SERVICE MIT ZUKUNFT

So vielfältig die Bevölkerungsschichten sind, so vielfältig sind auch die Anforderungen von Mietern an den Vermieter. Um den Anforderungen der verschiedenen Nutzergruppen gerecht zu werden und eine entsprechende Wertschöpfung für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu generieren, ist aktives Kundenbeziehungsmanagement erforderlich.

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet dabei immer mehr Möglichkeiten: Örtliche und zeitliche Unabhängigkeit sowie Flexibilität kennzeichnen diesen Trend. Deshalb bietet die GEWOBAU Erlangen seit November 2017 allen Mietern die Nutzung eines Mieterportals an: Mittels der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis können von den Mitarbeitern im sogenannten Aktivitätenmanagement alle Transaktionen mit dem Mieter nachvollzogen werden.

Durch die Softwarelösungen wird eine umfassende Vorgangsverwaltung sichergestellt. Auch im Falle von Vertretung oder Mitarbeiterwechsel können alle Vorgänge transparent nachvollzogen werden. Die Aareon-Beraterlösung dient als Informations- und Serviceplattform. Über das Portal können viele Mietvertragsangelegenheiten per Mausklick erledigt werden. Meldungen gelangen direkt zum zuständigen Ansprechpartner und können in ihrem Bearbeitungsfortschritt nachvollzogen werden. Weiterhin erhalten die Mieter jederzeit Zugriff auf vertragsbezogene Dokumente, die im Portal zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind der aktuelle Stand des Mietkontos sowie die Bankverbindungen des Unternehmens und des Mieters einsehbar. Ergänzend stehen wichtige Self-Service-Formulare zur Verfügung. Der personalisierte Zugang mit einem individuellen Registrierungscode stellt sicher, dass die Kundendaten geschützt sind. Damit entspricht das Mieterportal den Ansprüchen der Kunden nach schnellem, unkompliziertem und individuellem Service.

Im Geschäftsjahr 2018 wird die Mieterportal-App entwickelt, um die komfortable Nutzung auch über mobile Endgeräte sicherzustellen.



WWW.GEWOBAAU-Erlangen.de



KONZERN-LAGEBERICHT



EGNEN
N
K TEN

32

HERTLEINSTRASSE

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT DER GEWOBAU ERLANGEN WOHNUNGS- BAUGESELLSCHAFT MBH UND DES KONZERNS

*IM MAI 2017 GIBT EIN BÜRGERENTSCHEID
GRÜNES LICHT FÜR DEN NEUBAU
IN DER JOHANN-JÜRGEN-STRASSE*

4.1 GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.1.1 Grundlagen des Unternehmens

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

Mit Gesellschafterbeschluss und Kapitalerhöhungsbeschluss vom 15.05.2017 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von 1,0 Mio. € auf 10,0 Mio. € erhöht. In diesem Zusammenhang wurden drei neue Gesellschaftsanteile i. H. v. 40,0 T€, 8.600,0 T€ bzw. 360,0 T€ gebildet.

Der Gesellschaftszweck der GEWOBAU Erlangen und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft 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.

Der folgende Bericht geht sowohl auf die Aktivitäten der GEWOBAU Erlangen als auch auf die der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft ein.





4.1.2 Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich im Jahr 2017 auf 112.846 Einwohner (Vorjahr 112.023) erhöht. Der Ausländeranteil (20.753 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf 2017 von 17,8%, im Jahr 2016 auf 18,4% gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (89.012), erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 789 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,9% zum 31.12.2017 hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (3,9%) nicht verändert. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates von 3,2%.

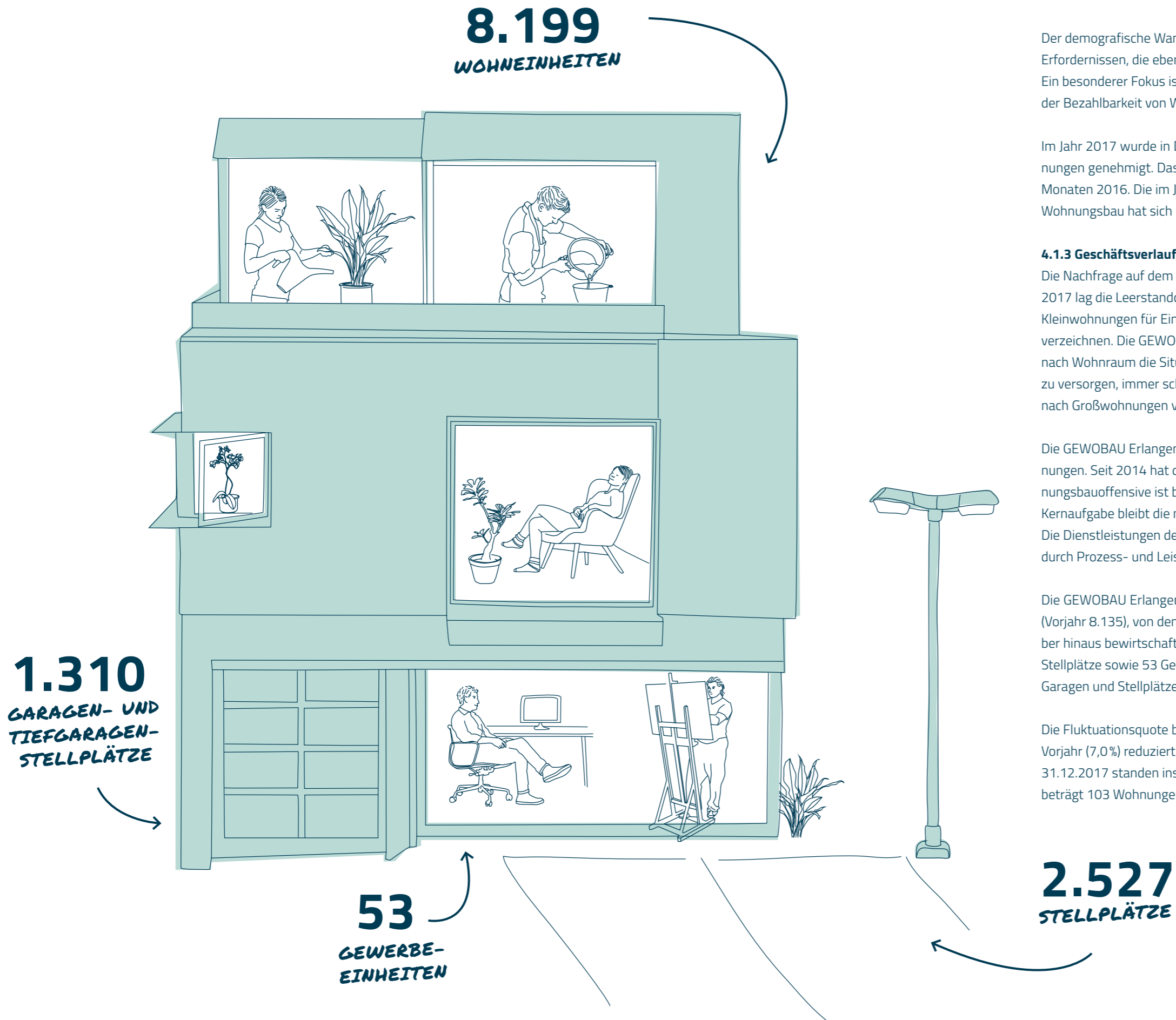
Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt. Ihr obliegt daher die Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Erlangen. Im Jahr 2017 standen rund 3.500 Wohnungssuchenden (1.700 GEWOBAU plus 1.800 Wohnungsamt Stadt Erlangen) 625 Vermietungen, davon 352 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rund 40% ihrer Wohnungen vergibt die GEWOBAU an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass die Integration in den Siedlungen der GEWOBAU stattfindet. Der Anteil der Mieter, die Transfereinkommen beziehen, lag 2017 bei 31%. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen rund 89% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2016 um 1,9% und 2015 um 1,7%. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3% lag. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8%. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4% auf jetzt 5,7% gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,53 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 160.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2017 auf 44,38 Millionen Menschen angestiegen, das waren 610.000 mehr als im November 2016. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Das Zinsniveau bewegt sich 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.

**AUCH AN DIE UMWELT IST GEDACHT -
BIODIVERSITÄT WIRD BEI DER GEWOBAU
ERLANGEN GROSS GESCHRIEBEN**





Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls 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.

Im Jahr 2017 wurde in Deutschland im ersten Halbjahr der Bau von insgesamt 169.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3% oder 13.400 Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt.

4.1.3 Geschäftsverlauf

Die Nachfrage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt war 2017 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2017 lag die Leerstandquote der GEWOBAU Erlangen bei 0,37% (Vorjahr 0,31%). Besonders bei Kleinwohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte ist unverändert eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Die GEWOBAU Erlangen geht weiter davon aus, dass mit anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, immer schwieriger wird. Hinzu kommen anerkannte Flüchtlinge, die die Nachfrage nach Großwohnungen verstärken werden.

Die GEWOBAU Erlangen konzentriert sich im Berichtszeitraum auf den Neubau von Mietwohnungen. Seit 2014 hat die Gesellschaft rund 400 Wohnungen neu gebaut. Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive ist bis 2020 die Fertigstellung von weiteren rund 1.000 Wohnungen geplant. Kernaufgabe bleibt die nachhaltige, energieeffiziente Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Die Dienstleistungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft reduzieren die Kosten und erhöhen durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des Konzerns nachhaltig.

Die GEWOBAU Erlangen bewirtschaftete im Jahr 2017 insgesamt 8.199 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.135), von denen 2.536 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.310 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.527 Stellplätze sowie 53 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 71 Wohneinheiten sowie 72 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet.

Die Fluktuationsquote beträgt im Geschäftsjahr 2017 rund 6,3% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (7,0%) reduziert. Die Mietausfallquote beträgt 2,7% gegenüber 2,6% im Vorjahr. Am 31.12.2017 standen insgesamt nur 37 Wohnungen kurzfristig leer. Der strategische Leerstand beträgt 103 Wohnungen.

4.1.4 Bautätigkeit

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bautätigkeit der Gesellschaft:

Von 2014 bis 2017 bezogene Neubaumaßnahmen

Elisabethstraße 3–9	134 Wohnungen	
Elisabethstraße 11–13	22 Wohnungen	
Am Erlanger Weg 2 a	34 Wohnungen	
Wilhelminenstraße 12–16	39 Wohnungen	2 Gewerbe
Brüxer Straße 5–9, 9 a, 9 b	36 Wohnungen	36 TG-Stellplätze
Brüxer Straße 11–15, 15 a, 15 b, 15 c	37 Wohnungen	
Brüxer Straße 17–21, 21 a, 21 b	36 Wohnungen	
Gesamt	338 Wohnungen	

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen zum 31.12.2017

Brüxer Straße 23–27	55 Wohnungen	46 TG-Stellplätze
Schenkstraße 162–164 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Hartmannstraße 94–96 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Hartmannstraße 98–100 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Parkhaus Hartmannstr. / Johann-Kalb-Str.		110 Stellplätze
Parkhaus Schenkstr. / Hartmannstr.		93 Stellplätze
Schenkstraße 166	130 Wohnungen	49 TG-Stellplätze
Hertleinstraße 20 / Am Anger 32	20 Wohnungen	2 Gewerbe
Gesamt	247 Wohnungen	

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen

Spardorf (Lebenshilfe) WA 3	85 Wohnungen	1 Gewerbe
Spardorf WA 1 + 2	204 Wohnungen	
Odenwaldallee (Neubau)	90 Wohnungen	153 TG-Stellplätze
Junkersstraße 1	30 Wohnungen	2 Gewerbe
Johann-Jürgen-Straße	90 Wohnungen	45 TG-Stellplätze
Parkhaus Michael-Vogel-Straße		400 TG-Stellplätze
Housing Area (Aufstockung)	216 Wohnungen	
Baiersdorf Reihenhäuser	5 Wohnungen	10 Stellplätze
Baiersdorf GWB + 1 Gewerbe	46 Wohnungen	73 (TG-) Stellplätze
Röttenbach (GEWOLand)	17 Wohnungen	
Uttenreuth (GEWOLand)	17 Wohnungen	
Gesamt	800 Wohnungen	

Im Bau befindliche Sanierungsmaßnahmen

Würzburger Ring 1–27	142 Wohnungen	
Schweinfurter Str. 6–16	24 Wohnungen	
Bamberger Str. 2–14 / Odenwaldallee 13–23	193 Wohnungen	
Steigerwaldallee 23–29 / Odenwaldallee 11	77 Wohnungen	
Würzburger Ring 49–61	76 Wohnungen	
Würzb. Ring 76 / Volk.-Str. 1–5	32 Wohnungen	
Schenkstraße 162–164 (Sanierung)	12 Wohnungen	
Hartmannstraße 94–96 (Sanierung)	12 Wohnungen	
Hartmannstraße 98–100 (Sanierung)	12 Wohnungen	
Anderlohrstraße 51	45 Wohnungen	
Altstädter Kirchenplatz 6 / Cedernstraße 2	47 Wohnungen	
Gesamt	672 Wohnungen	

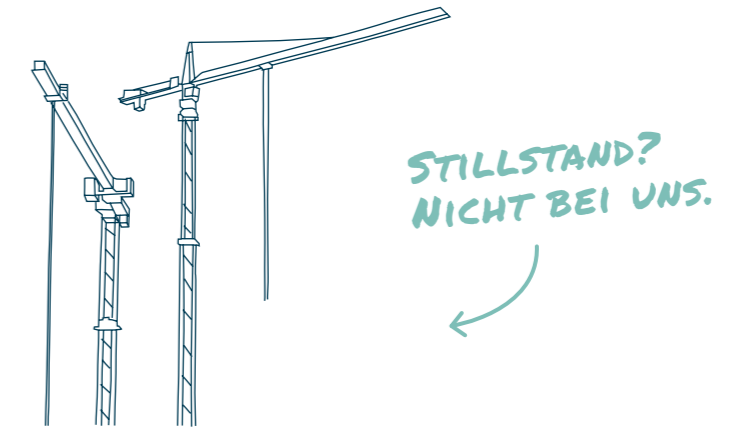
Neubau

In der Brüxer Straße wurden im Geschäftsjahr 109 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Die restlichen 55 Wohnungen werden 2018 fertiggestellt und vermietet. Von den geplanten Baukosten sind im Jahr 2017 rund 9,6 Mio. € angefallen. In der Housing Area sind für die im Bau befindlichen Maßnahmen (172 Wohnungen, 203 Parkhausstellplätze) im Geschäftsjahr rund 12,2 Mio. € Baukosten investiert worden. Die Fertigstellung und Vermietung der 20 Wohnungen sowie der städtischen Einrichtungen im Gebäude an der Ecke Hertleinstraße / Am Anger ist im März 2018 erfolgt. Im Berichtsjahr sind Baukosten i. H. v. rund 2,5 Mio. € aktiviert worden. Für die in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen (ca. 800 Wohnungen) sind Bauvorbereitungskosten i. H. v. rund 1,5 Mio. € angefallen.

Sanierung und Instandhaltung

Die GEWOBAU Erlangen hat den ersten Bauabschnitt der energetischen Sanierung von 544 Wohnungen im Stadtteil Büchenbach in 2017 weitgehend abgeschlossen. Es sind Sanierungskosten von rund 4,7 Mio. € angefallen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde im Wohnhaus in der Anderlohrstraße 51 eine Strangsanierung durchgeführt. Baukosten i. H. v. 1,5 Mio. € wurden aktiviert. Im Wohn- und Geschäftshaus Altstädter Kirchplatz 6 / Cedernstraße 2 werden im Zuge der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zusätzliche Fluchtwege im Innenhof geschaffen, Brandschutzabschnitte gebildet und eine Brandmeldeanlage installiert. Von den geplanten Baukosten sind im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 4 13 T€ angefallen. Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU Erlangen 8,3 Mio. € (15,26 €/m²) in Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Die Abweichung zu den im Wirtschafts- und Finanzplan enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. 9,5 Mio. € (17,30–17,50 €/m²) erklärt sich aus der höheren Aktivierung von Modernisierungsaufwendungen.

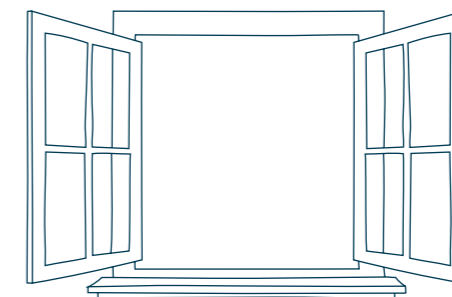
Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 250 Wohnungen zufrieden. Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insgesamt positiv. Neben den Baufertigstellungen sind die Planungen (Bauanträge und Baugenehmigungen) für die kommenden Baumaßnahmen weit fortgeschritten.



AUFSTOCKUNG



NEUBAU



SANIERUNG

4.2 DARSTELLUNG DER LAGE

4.2.1 Ertragslage

Die GEWOBAU Erlangen hat im Geschäftsjahr 2017 einen Bilanzgewinn von 3.440.429,70 € (Konzern 3.440.429,70 €) erwirtschaftet.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn-und-Verlust-Rechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	GEWOBAU				Konzern			
	2017		2016		2017		2016	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Entstehung								
Umsatzerlöse								
aus der Hausbewirtschaftung	50.255	95,1	48.968	94,8	50.256	95,8	48.968	95,4
aus Betreuungstätigkeit	73	0,1	103	0,2	73	0,1	103	0,2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	166	0,3	171	0,3	106	0,2	110	0,2
Sonstige betriebliche Erträge	1.037	2,0	1.540	3,0	949	1,8	1.457	2,8
Bestandsverminderung/-erhöhung	-87	-0,2	340	0,7	-87	-0,2	340	0,7
Aktivierte Eigenleistungen	582	1,1	367	0,7	586	1,1	367	0,7
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	621	1,2	16	0,0	621	1,2	16	0,0
Erträge aus Gewinnabführung	208	0,4	168	0,3	0	0,0	0	0,0
Unternehmensleistung	52.855	100,0	51.673	100,0	52.504	100,0	51.361	100,0

Die Unternehmensleistung der GEWOBAU Erlangen belief sich im Jahr 2017 auf rund 53,0 Mio. €. Der Anteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich von 49,0 Mio. € auf 50,3 Mio. €. Die Zinserträge des Geschäftsjahres betragen 621,0 T€ und erhöhten sich durch die Aufzinsung eines in früheren Jahren gezahlten Grundstückskaufpreises. Die Unternehmensleistung des Konzerns betrug im Geschäftsjahr 52,5 Mio. €.

	GEWOBAU				Konzern			
	2017		2016		2017		2016	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Verwendung								
für Mieter								
Betriebskosten	16.307	30,9	16.320	31,5	15.076	28,7	14.984	29,2
Instandhaltung	8.288	15,7	9.618	18,6	6.806	13,0	8.622	16,8
Andere Aufwendungen	634	1,2	999	1,9	1.282	2,4	1.487	2,9
Betreuungstätigkeit	210	0,4	214	0,4	210	0,4	214	0,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0,0	7	0,0	0	0,0	7	0,0
für Darlehensgeber								
Zinsaufwendungen	7.013	13,3	6.395	12,4	7.013	13,4	6.395	12,5
für Verwaltung								
Personalaufwendungen	4.408	8,3	4.026	7,8	5.915	11,3	5.424	10,6
für öffentliche Hand								
Steuern	1	0,0	1	0,0	4	0,0	4	0,0
für Unternehmen								
Abschreibung inkl. auf Finanzanlagen	8.752	16,5	8.650	16,7	8.891	16,9	8.748	17,0
Übrige Aufwendungen u. a.	3.420	6,5	1.805	3,5	3.485	6,6	1.834	3,6
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	382	0,7	0	0,0	382	0,7	0	0,0
Bilanzgewinn	3.440	6,5	3.638	7,0	3.440	6,6	3.642	7,1
Unternehmensleistung	52.855	100,0	51.673	100,0	52.504	100,0	51.361	100,0

Für Personalkosten wurden im Konzern 5,9 Mio. € aufgewendet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Tarifierhöhung sowie aus der Vollauswirkung der Neueinstellungen in der Technischen Abteilung sowie des technischen Regiebetriebs der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH. Nach jahrelangem Rückgang ist der Zinsaufwand durch die intensive Bautätigkeit sowie durch die Begebung eines Darlehens durch die Stadt Erlangen im Berichtsjahr auf 7,0 Mio. € (Vorjahr 6,4 Mio. €) angestiegen.

Das Jahresergebnis wird auch 2017 maßgeblich durch aufwandswirksame Modernisierungs- und Instandhaltungskosten i. H. v. 8,3 Mio. € in der GEWOBAU Erlangen und 6,9 Mio. € im Konzern beeinflusst. In den übrigen Aufwendungen des Geschäftsjahres sind Kosten für den Abriss von Gebäuden, für den sich hieraus ergebenden Buchwertverlust sowie die Korrektur einer in früheren Jahren ergebniswirksam als Zuschuss erfassten Einlage der Stadt Erlangen i. H. v. gesamt ca. 1,6 Mio. € enthalten. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 3,6 Mio. € und 3,9 Mio. € gerechnet.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH beläuft sich im Geschäftsjahr auf 207,6 T€ und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abzuführen.

Für das kommende Geschäftsjahr rechnet die Gesellschaft wegen des Ausbaus des Geschäftsbetriebes der Beteiligungsgesellschaft voraussichtlich mit einem Jahresüberschuss von rund 330,0 T€.

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

**EIN PRAKTISCHER SERVICE FÜR DIE MIETER:
DIE KOOPERATION DER GEWOBAU MIT DEM
CARSHARING-VEREIN IN ERLANGEN**



4.2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GEWOBAU bzw. des Konzerns im Jahr 2017 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU (in T€)		Konzern (in T€)	
	2017	2016	2017	2016
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.277,1	5.872,8	5.559,0	5.910,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.577,3	16.854,7	19.606,1	17.804,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.054,8	-23.424,7	-36.246,5	-24.129,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.021,0	5.974,3	14.021,0	5.974,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.820,6	5.277,1	2.939,6	5.559,0

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist im Konzernabschluss enthalten.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel haben sich im Geschäftsjahr um rund 40,0 Mio. € auf insgesamt 265,1 Mio. € erhöht. Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen i. H. v. 11,1 Mio. € standen Kreditaufnahmen i. H. v. 49,2 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen die Neubauten in der Brüxer- und Hertleinstraße sowie in der Housing Area mit 28,7 Mio. €. Weiterhin gewährt die GEWOBAU Erlangen der Stadt Erlangen als Gegenleistung für die Einlage der Erbbaugrundstücke ein Darlehen i. H. v. 20,5 Mio. €. Für 2018 wird ein Finanzmittelbestand i. H. v. 2,8 Mio. € erwartet.

Die GEWOBAU Erlangen und der Konzern kamen im Geschäftsjahr 2017 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und werden auch künftig hierzu in der Lage sein.

Die Finanzlage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

4.2.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist von 339,0 Mio. € auf 558,2 Mio. € gestiegen. Dabei entfallen rund 530,4 Mio. € (entspricht 95,0 % der Bilanzsumme) auf langfristige Investitionen. Die Eigenmittel betragen rund 263,2 Mio. € und entsprechen damit 47,2 % der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt 270,0 Mio. € (48,4 % der Bilanzsumme), sodass die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstückerlöse und Bauvorbereitungskosten mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert werden.

Im Einzelabschluss der GEWOBAU Erlangen beträgt das Eigenkapital 263.408,1 T€ (Vj. 83.614,0 T€), im Konzernabschluss 263.408,1 T€. Die Eigenkapitalquote der GEWOBAU beträgt 47,2 % (Vj. GEWOBAU 24,7 %). Die geplante Eigenkapitalquote lag bei der GEWOBAU bei 44,8 %.

Die Veränderung der Bilanzsumme und der Eigenkapitalquote beruht sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU überwiegend auf einer Zunahme des Anlagevermögens um rund 218,8 Mio. € aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sowie der Einlage der Erbbaugrundstücke der Stadt Erlangen im Geschäftsjahr bzw. der damit in Zusammenhang stehende Dotierung der Kapitalrücklage bzw. der Stammkapitalerhöhung im Geschäftsjahr.

Die Vermögenslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

4.2.4 Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie Bauen und Gestalten

Die GEWOBAU Erlangen verfügt über keine Baulandreserven und erwirbt daher auch außerhalb des Stadtgebietes baureife Grundstücksflächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind. Die GEWOBAU wird ferner im Mai 2018 gemeinsam mit derzeit zehn Gebietskörperschaften eine Wohnungsbaugesellschaft (GEWOLand GmbH) gründen. Hierdurch soll auch im Landkreis Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die GEWOBAU Erlangen wird grundsätzlich als Generalübernehmer bzw. Generalunternehmer für die GEWOLand tätig werden. Die Gemeinden bringen bei jeder Baumaßnahme 25 % der Baukosten durch Sach- oder Bareinlage ins Eigenkapital der Gesellschaft ein. Sie erhalten im Gegenzug weitreichende Bestimmungsrechte.

Der Immobilienbestand der GEWOBAU Erlangen aus den 50er und 60er Jahren wurde inzwischen weitgehend energetisch saniert und aufgewertet. Die Gesellschaft hat im Vorjahr begonnen, den Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre energetisch zu sanieren. Im Geschäftsjahr wurde in Büchenbach mit der energetischen Sanierung von rund 600 Wohnungen begonnen.

Bewirtschaftung

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der GEWOBAU Erlangen liegt bei ca. 5,33 €/m² und Monat, geplant waren ca. 5,30 €/m². Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nimmt die GEWOBAU Erlangen einen jährlichen Ertragsverzicht i. H. v. 65,1 T€ hin. Im modernisierten, frei finanzierten Bestand bietet die GEWOBAU Erlangen ferner eine Subjektförderung an, um auch hier ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Ertragsverzichte betragen in 2017 insgesamt 55,5 T€.

Der qualifizierte Erlanger Mietenspiegel wurde im Oktober 2017 aktualisiert. Im Vergleich zum Mietspiegel 2013 ist die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Erlangen um 10,6% angestiegen. Die durchschnittlichen Mietpreise bei der GEWOBAU Erlangen liegen deutlich unterhalb des Mietspiegelmittelwertes. Damit fängt die GEWOBAU Erlangen den Preisanstieg auf dem Erlanger Wohnungsmarkt insgesamt etwas ab und hilft, vor allem bedürftige Mieterhaushalte zu entlasten. Die Durchschnittsmieten, die sich aus der Einkommensorientierten Förderung (EOF) nach Bezug der Neubauten ergeben, liegen zwischen 4,80 €/m² und 6,80 €/m². Die GEWOBAU schließt im Gegensatz zu privaten Bestandshaltern sogenannte Raketenmieten aus, d. h., die entsprechenden Mieten steigen nicht mit 5% p. a., sondern mit max. 2% p. a.

Das Engagement der GEWOBAU im „Sonderfonds gegen Armut und Obdachlosigkeit in Erlangen“ hat bereits viele Menschen vor der Zwangsäumung bewahrt und wird ausgeweitet.

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet immer mehr Möglichkeiten: Die GEWOBAU hat deshalb im Geschäftsjahr ein „Mieterportal“ als Informations- und Serviceplattform implementiert. Das Portal ermöglicht den Mieterinnen und Mietern, viele Mietvertragsangelegenheiten per Mausclick zu erledigen. Meldungen gelangen direkt zum zuständigen Ansprechpartner und können in ihrem Bearbeitungsfortschritt nachvollzogen werden. Weiterhin erhalten die Mieter jederzeit Zugriff auf vertragsbezogene Dokumente, die im Portal zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind der aktuelle Stand des Mietkontos sowie die Bankverbindungen des Unternehmens und des Mieters einsehbar. Ergänzend stehen wichtige Self-Service-Formulare zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ferner mit dem Relaunch des Unternehmensauftritts begonnen. Es soll ein strukturierteres und vereinheitlichtes Erscheinungsbild (Corporate Design), durch welches die verschiedenen Interessensgruppen schnell an relevante Informationen gelangen, errichtet werden. Die GEWOBAU Erlangen steht unverändert in intensivem Dialog mit Mieterinnen und Mietern sowie Stakeholdern. Beispielhaft sind hier umfassende Mieterinformationen und sogenannte „Runde Tische“ im Rahmen der Initiative „Fair Wohnen 2022“ zu nennen. Mietervertreter/-innen sowie Institutionen aus dem Stadtteil (Kirchen, Zentrum für Alleinerziehende, Mieterverein, Seniorenverein u. a.) werden hier aus erster Hand über die Bauprojekte informiert und haben die Möglichkeit, Kritik und Wünsche mit einzubringen.

Prognose 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 zeichnen sich folgende finanzielle Leistungsindikatoren ab:

- Instandhaltungsaufwand 17,90–18,10 €/m²
- Durchschnittliche Wohnungsmiete 5,50–5,55 €/m²
- Eigenkapitalquote ca. 40,0%

Mitarbeiter

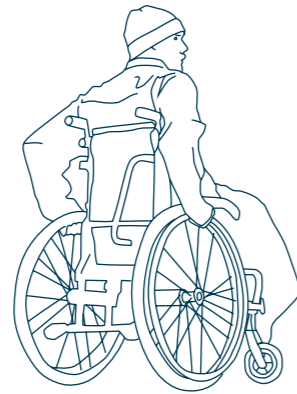
Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 109 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Darunter sind acht Auszubildende. Der Personalentwicklung kommt unverändert eine besondere Bedeutung zu, damit die unternehmerischen Herausforderungen der kommenden Jahre gemeistert werden können. Neben der Teilnahme an regelmäßigen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren war und ist die Unterstützung von berufsbegleitenden Studiengängen ein erklärtes Ziel. Weiteres wesentliches Ziel ist es, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf optimal zu gewährleisten.

Die Beteiligungsgesellschaft beschäftigt zum Jahresende insgesamt 30 Vollzeitmitarbeiter/-innen.

4.3 RISIKEN

Der Konzern hat ein Risikofrühwarnsystem installiert. 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. Im Bereich der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes finden laufend sicherheitstechnische Begehungen statt, die ausgewertet und dokumentiert werden. Die Überprüfung der im gesamten Bestand installierten Rauchwarnmelder wird durch einen externen Dienstleister regelmäßig überwacht. Die Überprüfung auf Legionellen wird ebenfalls durch einen externen Dienstleister durchgeführt, der die Beprobungen im vorgeschriebenen Dreijahresrhythmus sicherstellt. Sollten die Zinsen und Baukosten weiter ansteigen, wird es zunehmend schwieriger, im Vermietermarkt Erlangen öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

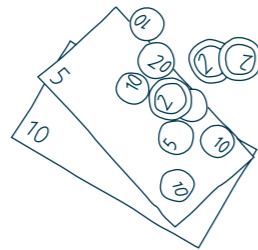
Bei den Konzerngesellschaften wurden im Geschäftsjahr keine den Bestand der Unternehmen gefährdenden oder sonstigen Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage identifiziert. Unter Würdigung und Kumulierung aller relevanten Einzelrisiken ist der Fortbestand der Gesellschaft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



BLICKRICHTUNG
ZUKUNFT



NEUE BARRIEREFREIE WOHNUNGEN



NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN



NEU GEPLANTE WOHNUNGEN IM UMLAND

4.4 RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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) ist die Gesellschaft jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. 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 schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken auch Forward-Darlehen sowie Bausparverträge ab. Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen rechtzeitig begegnen zu können bzw. auszuschließen.

4.5 AUSBLICK UND CHANCEN

Die GEWOBAU Erlangen wird ihre Anstrengungen weiter fortsetzen, die Stadt Erlangen bei ihrer Wohnungsbauoffensive zu unterstützen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Das fortgeschriebene Investitionsprogramm sieht den Neubau von weiteren 1.100 Wohnungen sowie die energetische Sanierung von rund 1.000 Wohnungen vor. Insgesamt sind in den kommenden Jahren Investitionen i. H. v. rund 385 Mio. € geplant.

Des Weiteren soll die Gründung der GEWOLand die Wohnungsbauoffensive der Stadt Erlangen unterstützen.

Erlangen, 29. März 2018

Gernot Küchler
Geschäftsführer

KONZERN-BILANZ

WÜRZBURGER RING

5. BILANZ

5.1 AKTIVA	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		67.353,08	86.437,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.724.888,86		288.517.084,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.957.816,94		2.601.502,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.085.011,91		664.929,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.364,51		28.588,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	545.913,00		567.911,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.122.976,44		1.109.587,24
7. Anlagen im Bau	32.204.942,10		15.539.264,02
8. Bauvorbereitungskosten	2.302.465,51		3.048.149,88
		530.958.379,27	312.077.016,19
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		1.800,00	26.800,00
Anlagevermögen gesamt		531.027.532,35	312.190.253,27
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.546.331,23		15.632.905,89
2. Andere Vorräte	5.634,46		4.917,52
		15.551.965,69	15.637.823,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	285.343,06		249.884,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	153.772,96		196.870,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	580.587,23		272.887,99
4. Sonstige Vermögensgegenstände	116.559,78		209.790,55
		1.136.263,03	929.433,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.939.601,61		5.559.026,36
2. Bausparguthaben	5.830.844,72		3.729.444,07
		8.770.446,33	9.288.470,43
Umlaufvermögen gesamt		25.458.675,05	25.855.727,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.032.119,87	883.341,42
Summe		557.518.327,27	338.929.322,23

5.2 PASSIVA	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage		167.074.312,75	102.997,75
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	882.269,97		500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	66.599.716,35		62.953.994,25
		82.893.311,83	78.865.319,76
VI. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.822.699,67		3.642.323,04
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-382.269,97		
		3.440.429,70	
Eigenkapital gesamt		263.408.054,28	83.610.640,55
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	420.814,00		359.358,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.002.242,89		3.968.524,38
Rückstellungen gesamt		3.423.056,89	4.327.882,38
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		228.414.246,10	208.248.259,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		36.645.566,93	18.576.762,92
3. Erhaltene Anzahlungen		17.081.255,97	16.665.948,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		139.390,01	186.816,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.335.544,02	3.205.997,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten		30.853,35	40.334,78
Verbindlichkeiten gesamt		286.646.856,38	246.924.119,61
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.040.359,72	4.066.679,69
Summe		557.518.327,27	338.929.322,23



5.3 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2017 BIS 31.12.2017

	2017		2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.255.411,79		48.967.456,27
b) aus Betreuungstätigkeit	72.911,65		102.661,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.326,65		110.821,67
		50.434.650,09	49.180.939,65
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-86.574,66	340.276,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		586.095,10	366.973,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		949.022,00	1.456.871,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-22.515.887,08		-24.604.552,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-7.430,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-857.552,65		-702.359,21
		-23.373.439,73	-25.314.342,44
6. Rohergebnis		28.509.752,80	26.030.717,77
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.614.758,49		-4.117.399,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.300.459,34		-1.306.712,82
		-5.915.217,83	-5.424.112,34
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.865.976,22	-8.747.879,42
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.488.644,76	-1.837.509,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		621.041,86	16.432,08
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-25.000,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.013.256,18	-6.395.325,61
13. Jahresüberschuss		3.822.699,67	3.642.323,04
14. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-382.269,97	
15. Bilanzgewinn		3.440.429,70	

**AUFWERTUNG VON BESTANDSWOHNUNGEN
DURCH NACHHALTIGE SANIERUNG:
DÄMMUNG UND ERNEUERUNG DER FENSTER,
BALKONE UND HAUSTÜREN**

KONZERN-ANHANG



BRÜXER STRASSE



6.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH ist im Handelsregister Fürth HRB Nr. 505 eingetragen und hat ihren Sitz in Erlangen. Die Firmierung wurde im Geschäftsjahr 2014 von GEWOBAU Erlangen Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH auf GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH geändert. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine hundertprozentige Tochter, die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH, gegründet. Diese ist im Handelsregister HRB Nr. 13948 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und der Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft aufgestellt.

Die GEWOBAU ist eine große Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Rahmen der Vollkonsolidierung wurden die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH und die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH, an der die GEWOBAU Erlangen unmittelbar 100% der Kapitalanteile hält, einbezogen.

**NEBEN 164 BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN HABEN WIR
IN DER BRÜXER STRASSE 16 WOHNUNGEN FÜR
ANERKANNTE FLÜCHTLINGE GESCHAFFEN -
BEZAHLBAR, HÖCHST MODERN UND
MIT AUSGEFEILTEM ENERGIEKONZEPT**

Die Verrechnung des Beteiligungsansatzes an der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH 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.

Im Berichtsjahr wurden folgende Darstellungs-, Bilanzierungs- und / oder Bewertungsmethoden vorgenommen:

Im Gliederungsschema der Gewinn- und Verlust-Rechnung sind in der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ Grundsteuern i. H. v. 1.277.412,35 € (Vj. 1.276.579,07 €) enthalten. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kfz-Steuer i. H. v. 826,00 € (Vj. 801,00 €) enthalten.

Für Bauten auf fremden Grundstücken hängt der Abschreibungssatz von der Laufzeit des Pachtvertrages ab.

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 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 einem Nettowert der Gegenstände von 150,00 €.

Bei den Finanzanlagen ist die Kommanditeinlage an der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG, Bamberg, mit 0,0 € bewertet, da sich die Gesellschaft in Liquidation befindet.

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

Innerhalb des Postens „Unfertige Leistungen und andere Vorräte“ werden die unfertigen Leistungen, die ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten beinhalten, mit den abrechenbaren Kosten und die anderen Vorräte

zu Anschaffungskosten bewertet, wobei 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.

Ebenso zum Nennwert werden die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bewertet.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert. Im Geschäftsjahr wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Erhöhung der Kapitalrücklage orientiert sich hinsichtlich der Bewertung an den Bodenrichtwerten des Jahres 2016 der eingelegten Erbbaugrundstücke.

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 Rückstellung für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer einprozentigen Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2005 G) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,24 % (Stichtag Januar 2017) bzw. 3,68 %

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 technische Gehaltsleistungen gemäß HOAI i. H. v. 586,1 T€ im Konzern und für diverse Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze sind berücksichtigt, soweit keine weiteren Angaben gemacht werden	% der Anschaffungs-/ Herstellungskosten
Immaterielle Vermögensgegenstände	20–25
Wohngebäude, Geschäftsbauten, Außenanlagen, technische Anlagen	1,25–10
Garagen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35–33,33
Bauten auf fremden Grundstücken	3,33

(Stichtag Dezember 2017 / Zehnjahreszinssatz) zugrunde gelegt. Das Wahlrecht zum Übergang auf den Rechnungszinssatz für Pensionsrückstellungen bei einer Zehnjahresbetrachtung nach § 253 Abs. 2 HGB neue Fassung wurde zum 31.12.2016 ausgeübt (Artikel 75 Absatz 7 EGHGB). Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Siebenjahresbetrachtung (2,80%) und einer Zehnjahresbetrachtung (3,68%) ergibt einen Betrag i. H. v. 50.014,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

6.3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenpiegel, der Bestandteil des Anhangs ist.

6.3.2 Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Die unfertigen Leistungen i. H. v. 15,5 Mio. € betreffen noch nicht mit Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten.

6.3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden nicht.

Forderungen gegenüber der Stadt Erlangen bestanden i. H. v. 61,0 T€ (Vj. 53,0 T€) und sind in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen aus Vermietung ausgewiesen. Gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen bestehen keine Forderungen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Rückstellung für Altersteilzeit ist zum notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

6.3.4 Flüssige Mittel

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

6.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke sowie geleistete Baukostenzuschüsse, 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 des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

6.3.7 Eigenkapital

In der Gesellschafterversammlung (Umlaufbeschluss) vom 31.07.2017 wurde beschlossen, den gesamten Jahresüberschuss 2016 der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH i. H. v. 3,6 Mio. € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Die Zusammensetzung des Eigenkapitals kann dem Eigenkapitalspiegel des Konzerns entnommen werden.

Mit notarieller Urkunde S1079 vom 15.05.2017 haben die Gesellschafter der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH einen Kapitalerhöhungsbeschluss gefasst, nachdem das Stammkapital von 1,0 Mio. € auf einen Betrag von 10,0 Mio. € erhöht wird. Die Stadt Erlangen erbringt ihre Stammeinlage auf die neuen Geschäftsanteile i. H. v. 8,64 Mio. € durch Sacheinlage von Grundstücken und durch Ausgliederung eines Teilbetriebes des Regiebetriebes und Betriebes gewerblicher Art „Betriebsaufspaltung GEWOBAU“. Die Sacheinlage hieraus beträgt insgesamt 190,7 Mio. €. Die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaaurach erbringt ihre Stammeinlage auf den neuen Geschäftsanteil i. H. v. 360,0 T€ in Form einer Bareinlage mit einem Aufgeld i. H. v. 3,75 Mio. €.

Die Beteiligungsgesellschaft weist zum 31.12.2017 ein Eigenkapital i. H. v. 25,0 T€ und im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung i. H. v. 207,6 T€ aus. In der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH (Umlaufbeschluss) vom 31.07.2017 wurde beschlossen, aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages aus dem Jahresüberschuss 2017 i. H. v. 175,6 T€ einen Betrag i. H. v. 167,9 T€ an die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH abzuführen. Ein Teil des Jahresergebnisses i. H. v. 7,6 T€ verbleibt jedoch zur Verrechnung des vororganschaftlichen Verlustvortrages in der Tochtergesellschaft.

6.3.8 Sonstige Rückstellungen

Der Posten beinhaltet hauptsächlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für die Kanalsanierung (1,4 Mio. €), eine Gewährleistungsrückstellung für veräußerte Objekte (280,0 T€), die Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (340,0 T€), die Rückstellung für Personalkosten (185,8 T€) sowie die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (132,6 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 413,4 T€ zurückgestellt. Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 93 % des Postens der „Sonstigen 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 (Stellungnahme des HFA vom 19.06.2013) und den neuen Regeln des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,43 % zugrunde gelegt und Lohn- und Gehaltssteigerungen i. H. v. 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Die Altersteilzeitverpflichtung mit einem Erfüllungsrückstand i. H. v. 54,5 T€ ist saldiert mit einem verpfändeten Deckungsvermögen i. H. v. 27,1 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.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 186,3 Mio. € pfandrechlich abgesichert und 42,1 Mio. € durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 0,8 Mio. € pfandrechlich abgesichert. Die Darlehen der Stadt Erlangen i. H. v. 35,9 Mio. € sowie Umbauschüsse i. H. v. 297,1 T€ sind nicht gesichert.

Die Verbindlichkeiten der GEWOBAU gegenüber dem Gesellschafter Sparkasse betragen 92,8 Mio. €, gegenüber dem Gesellschafter Stadt belaufen sie sich auf 35,9 Mio. €.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 12,3 T€ (Vj. 23,8 T€).

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 147,0 T€ (Vj. 59,8 T€) auf die Gesellschafter.

6.3.10 Finanzderivate

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden mehrere Swap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen 10 und 20 Jahren geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2017 29,7 Mio. €. Die Vereinbarungen dienen der Absicherung von Prolongationen, die im Zeitraum bis 30.09.2019 fällig sind, zur Begrenzung der Risiken entsprechender Darlehensverträge auf Euribor-Basis.

Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2017 hierfür beträgt -4,8 Mio. €. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar. Mit den abgesicherten Krediten wurde eine Bewertungseinheit gebildet.

Zur Teilfinanzierung einer Neubaumaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2012 eine weitere Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2017 0,9 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2017 hierfür beträgt -70,3 T€. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar. Mit den abgesicherten Krediten wurde eine Bewertungseinheit gebildet.

6.3.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen einen Zuschuss in Form einer Mietvorauszahlung für ein Schwes-ternwohnheim i. H. v. 4,0 Mio. €. Er wird über die Laufzeit des Vertrages aufgelöst (2017: 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 Erträge aus Kostenerstattungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH i. H. v. 93,9 T€ sowie Kostenerstattungen des Gebäudeversicherers i. H. v. 98,3 T€ und Erträge von außergewöhnlichem Umfang i. H. v. 421,7 T€ aus der Auflösung der Instandhaltungsrückstellung. Zudem ergab sich ein Zinsertrag in außergewöhnlichem Umfang i. H. v. 600,4 T€ durch die Grundstücksbewertung des Spielplatzgrundstückes in der Housing Area.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen i. H. v. 413,4 T€, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

In den Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind 295,2 T€ (Konzern: 393,1 T€) für Altersversorgung enthalten.

Die GEWOBAU hat ihren Beteiligungsansatz i. H. v. 25.000 € an der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG zum Jahresabschluss 2017 abgeschrieben.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen von außergewöhnlichem Umfang durch den Verlust aus dem Abgang abgebrochener Objekte i. H. v. 559,2 T€ und deren Abbruchkosten i. H. v. 753,0 T€ sowie ein aperiodischer Aufwand aus der Korrektur einer in früheren Jahren ergebniswirksam als Zuschuss erfassten Einlage der Stadt Erlangen i. H. v. 281,8 T€ enthalten.

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

Honorar für	GEWOBAU T€	Konzern T€
Abschlussprüfungsleistungen	48,0	54,0
andere Bestätigungsleistungen	0,0	0,0
Steuerberatungsleistungen	5,0	7,5
Summe	53,0	61,5

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen i. H. v. 82,5 T€ sowie Zinserträge i. H. v. 1,8 T€.

Entwicklung des Anlagevermögens der GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

Anlagespiegel GEWOBAU

in €		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts.	Abgänge des Geschäfts.	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.16	AfA des Geschäfts.
	Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	506.673,29	14.756,65			456.868,86	64.561,08	32.980,65
	Sachanlagen							
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	471.531.195,34	199.327.356,62	1.690.490,16	9.872.456,74	190.315.629,68	488.724.888,86	8.433.279,30
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.787.632,15	418.428,52			1.248.243,73	2.957.816,94	62.113,75
	Grundstücke ohne Bauten	664.929,37	2.420.082,54				3.085.011,91	
	Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46				501.112,95	14.364,51	14.224,00
	Technische Anlagen und Maschinen	594.268,81				48.355,81	545.913,00	21.998,00
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.543.762,84	118.783,10	2.634,49		1.138.317,03	521.594,42	162.836,90
	Anlagen im Bau	15.540.235,92	24.274.427,40		-7.609.721,22		32.204.942,10	
	Bauvorbereitungskosten	3.050.557,04	1.532.307,57	17.663,58	-2.262.735,52		2.302.465,51	
	Sachanlagen gesamt	497.228.058,93	228.091.385,75	1.710.788,23	0,00	193.251.659,20	530.356.997,25	8.694.451,95
	Finanzanlagen							
	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00					25.000,00	
	Beteiligungen	25.000,00		25.000,00			0,00	25.000,00
	Sonstige Ausleihungen	1.800,00					1.800,00	
	Finanzanlagen gesamt	51.800,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	26.800,00	25.000,00
	Anlagevermögen	497.786.532,22	228.106.142,40	1.735.788,23	0,00	193.708.528,06	530.448.358,33	8.752.432,60

Anlagespiegel Konzern

in €		Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäfts.	Abgänge des Geschäfts.	Umbuchungen (+ / -)	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.16	AfA des Geschäfts.
	Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	513.367,95	14.756,65			460.771,52	67.353,08	33.840,65
	Sachanlagen							
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	471.531.195,34	199.327.356,62	1.690.490,16	9.872.456,74	190.315.629,68	488.724.888,86	8.433.279,30
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.787.632,15	418.428,52			1.248.243,73	2.957.816,94	62.113,75
	Grundstücke ohne Bauten	664.929,37	2.420.082,54				3.085.011,91	
	Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46				501.112,95	14.364,51	14.224,00
	Technische Anlagen und Maschinen	594.268,81				48.355,81	545.913,00	21.998,00
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.690.611,23 *	315.736,72	5.266,45		1.878.105,06	1.122.976,44	300.520,52
	Anlagen im Bau	15.540.235,92 *	24.274.427,40		-7.609.721,22		32.204.942,10	
	Bauvorbereitungskosten	3.050.557,04 *	1.532.307,57	17.663,58	-2.262.735,52		2.302.465,51	
	Sachanlagen gesamt	477.093.503,13	228.288.339,37	1.713.420,19	0,00	193.991.447,23	530.958.379,27	8.832.135,57
	Finanzanlagen							
	Beteiligungen	25.000,00		25.000,00			0,00	25.000,00
	Sonstige Ausleihungen	1.800,00					1.800,00	
	Finanzanlagen gesamt	26.800,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	26.800,00	25.000,00
	Anlagevermögen	477.633.671,08	228.303.096,02	1.738.420,19	0,00	194.452.218,75	531.027.532,35	8.890.976,22

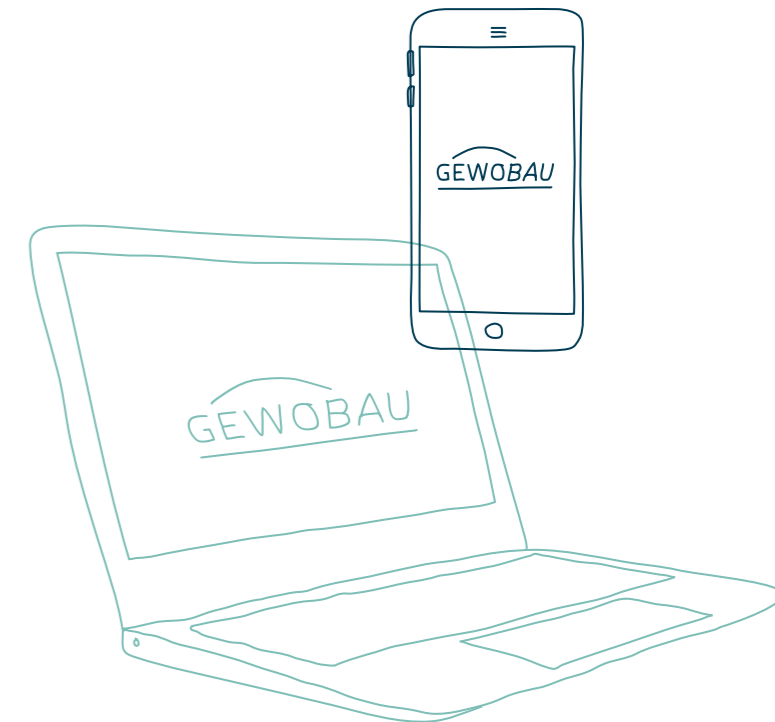
* Korrektur zum Vorjahr
um insgesamt 3,4 T €

Verbindlichkeitspiegel der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

in € (Vorjahr)	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.414.133,72 (208.248.259,04)	7.498.865,74 (7.384.454,50)	45.556.436,94 (37.473.697,87)	175.358.831,04 (163.390.106,67)	228.414.133,72 (208.248.259,04)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	36.645.679,31 (18.576.762,92)	380.490,00 (534.825,88)	1.727.198,11 (2.223.476,89)	34.537.991,20 (15.818.460,15)	756.236,71 (2.848.999,61)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	17.081.255,97 (16.665.948,23)	17.081.255,97 (16.665.948,23)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.390,01 (186.816,99)	139.390,01 (186.816,99)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.283.280,42 (3.204.123,85)	4.283.280,42 (3.204.123,85)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	805.583,66 (151.925,55)	805.583,66 (151.925,55)					
Sonstige Verbindlichkeiten	30.853,35 (40.334,78)	30.853,35 (40.334,78)					
Gesamtbetrag	287.400.176,44 (247.074.171,36)	30.219.719,15 (28.168.429,78)	47.283.635,05 (39.697.174,76)	209.896.822,24 (179.208.566,82)	229.170.370,43 (211.097.258,65)		

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

in € (Vorjahr)	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
			Restlaufzeit				
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	228.414.133,72 (208.248.259,04)	7.498.865,74 (7.384.454,50)	45.556.436,94 (37.473.697,87)	175.358.831,04 (163.390.106,67)	228.414.133,72 (208.248.259,04)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	36.645.679,31 (18.576.762,92)	380.490,00 (534.825,88)	1.727.198,11 (2.223.476,89)	34.537.991,20 (15.818.460,15)	756.236,71 (2.848.999,61)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	17.081.255,97 (16.665.948,23)	17.081.255,97 (16.665.948,23)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.390,01 (186.816,99)	139.390,01 (186.816,99)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.335.544,02 (3.205.997,65)	4.335.544,02 (3.205.997,65)					
Sonstige Verbindlichkeiten	30.853,35 (40.334,78)	30.853,35 (40.334,78)					
Gesamtbetrag	286.646.856,38 (246.924.119,61)	29.466.399,09 (28.018.378,03)	47.283.635,05 (39.697.174,76)	209.896.822,24 (179.208.566,82)	229.170.370,43 (211.097.258,65)		



**DIGITALISIERUNG:
MIT DEM MIETER-
PORTAL IMMER
AUF DEM NEUESTEN
STAND**

6.5 SONSTIGE ANGABEN

6.5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Erbbauzinsverpflichtungen über derzeit 669,9 T€ jährlich. Die Erbbaurechtsverträge laufen im Zeitraum von 2019 bis 2117 aus. Die sich daraus ergebenden finanziellen Verpflichtungen belaufen sich bis zum Auslauf der städtischen Erbbaurechtsverträge auf nominell 9,4 Mio. € und bis zum Auslauf der privaten Erbbaurechtsverträge auf nominell 35,6 Mio. €.

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 rund 22,7 Mio. €.

Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der Mieter verwaltet. Diese belaufen sich zum 31.12.2017 auf 4,7 Mio. €.

Art des Geschäfts	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Darlehen von der Stadt erhalten (31.12.2017)	35.889,4	35.889,4
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	46.475,8	46.475,8
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	9.429,7	9.429,7
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	4.150,1	4.150,1
Personalabrechnung / Verwaltungskosten der Stadt (jährlich)	37,9	48,5

Aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für die Objekte des Anlagevermögens auf 44,7 Mio. €. Dem stehen Kreditzusagen von 41,8 Mio. € gegenüber.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

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.

6.5.3 Personal und Organe

Im Geschäftsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 106 und in der GEWOBAU 76 Arbeitnehmer beschäftigt.

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Geschäftsführung	1	1	-	-
Prokuristen	5,5	5,5	-	-
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	25	26	15	15
Technische Mitarbeiter/-innen	10,5	10,5	2	2
Mitarbeiter Grünunterhalt	-	19	-	-
Mitarbeiter Regie	-	5	-	-
Mitarbeiter Kanalsanierung	-	4,5	-	-
Objektbetreuer	11	11,5	-	-
Auszubildende	6	6	-	-
Gesamt	59	89	17	17

Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Kuchler
Eintrag HRB Nr. 505

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

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen.

Gebildete Rückstellung für laufende Pensionen: 420.814,00 €.

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

			seit
Aufsichtsratsvorsitzender			
Dr. Florian Janik	Oberbürgermeister		06.05.2014
Stellvertretung			
Dr. Elisabeth Preuß	3. Bürgermeisterin	Stadträtin	06.05.2014 Mitglied seit 01.05.2008
Mitglieder			
Birgitt Aßmus	Ingenieurstassistentin	Stadträtin	01.05.2008
Harald Bußmann	Fachinformatiker	Stadtrat	01.11.2016
Dr. Philipp Dees	Wissenschaftl. Mitarbeiter	Stadtrat	06.05.2014
Dr. Max Hubmann	Arzt	Stadtrat	17.06.1996
Gisela Niclas	Dipl.-Sozialarbeiterin	Stadträtin	25.05.2004
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- u. Finanzreferent	Stadtrat	20.01.2015
Josef Weber	Baureferent	Stadtrat	20.01.2015

Die Aufsichtsräte der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft sind seit dem 29.07.2014 bestellt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde dem Aufsichtsrat 1,7 T€ Aufwandsersatz erstattet.

6.6 GESELLSCHAFTER UND KONZERNVERHÄLTNISSE

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß §§ 290 ff. HGB in den Konzernabschluss der GEWOBAU Erlangen, die den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Der Konzernabschluss der GEWOBAU Erlangen ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und bekannt machen zu lassen.

6.7 HAFTENDE GESELLSCHAFTER DES UNTERNEHMENS

Gesellschafter des Unternehmens sind die Stadt Erlangen und die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach, ihr gezeichnetes Kapital beträgt 10.000,0T€.

6.8 NACHTRAGSBERICHT

Die GEWOBAU Erlangen wird mit voraussichtlich zehn Umlandgemeinden im Mai 2018 eine gemeinsame Wohnbaugesellschaft GEWOLand GmbH gründen. Jeder Gesellschafter übernimmt einen Gesellschaftsanteil i. H. v. 5.000,00€. Die GEWOBAU Erlangen wird sowohl die Geschäftsbesorgung als auch die Baubetreuung übernehmen.

Die GEWOBAU Erlangen hat am 18.12.2017 mit allen Gesellschaftern der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG im Umlaufverfahren den einstimmigen Beschluss gefasst, die Gesellschaft mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2017 aufzulösen und einen Liquidator zu bestellen. Die Liquidation wurde am 08.02.2018 im Handelsregister eingetragen.

6.9 GEWINNVERTEILUNGSVORSCHLAG

Der Jahresabschluss der GEWOBAU Erlangen weist für das Geschäftsjahr 2017 einen Bilanzgewinn von 3.440.429,70€ (nach Dotierung der gesellschaftsvertraglichen Rücklage von 382.269,97€) aus.

Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2017 verzichtet.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.



6.10 ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

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

	Gezeichnetes Kapital Mutter- unternehmen	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital		Konzern- eigenkapital
			Gewinn- rücklagen	Jahresüber- schuss/Bilanz- gewinn	
			€	€	
Stand 31.12.2015	1.000.000,00	102.997,75	75.959.474,58	2.905.845,18	79.968.317,51
I. Konzernjahresüberschuss				3.642.323,04	3.642.323,04
II. Einstellung in Rücklagen					
1. in andere			2.905.845,18	-2.905.845,18	
Stand 31.12.2016	1.000.000,00	102.997,75	78.865.319,76	3.642.323,04	83.610.640,55
I. Einlagen der Gesellschafter	9.000.000,00	166.971.315,00			175.971.315,00
II. Konzernjahresüberschuss				3.822.699,67	3.822.699,67
III. Einstellung in Rücklagen					
1. in Gesellschaftsvertragliche			382.269,97	-382.269,97	
2. in andere			3.642.323,04	-3.642.323,04	
IV. Sonstige Veränderungen			3.399,06		3.399,06
Stand 31.12.2017	10.000.000,00	167.074.312,75	82.893.311,83	3.440.429,70	263.408.054,28

Erlangen, 29. März 2018

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH

Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH, Erlangen, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, der mit dem Anhang der Gesellschaft zusammengefasst ist, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2017 geprüft. Die Aufstellung dieser Unterlagen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegt in der Verantwortung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und in dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 27. April 2018



10859-17A

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH
Nägelsbachstr. 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:
Dr. Florian Janik
Geschäftsführer: Gernot Küchler

LAYOUT, SATZ, FOTOGRAFIE, ILLUSTRATION

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

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