



WOHNRAUM MIT ZUKUNFT

GESCHÄFTSBERICHT 2018

INHALT



HERTLEINSTRASSE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EDITORIAL	04
2.	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	06
3.	UNTERNEHMENSPROFIL	12
3.1	Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns	13
4.	KONZERN-LAGEBERICHT	14
4.1	Grundlagen des Unternehmens	16
4.2	Wirtschaftsbericht	19
4.2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	19
4.2.2	Geschäftsverlauf	20
4.2.3	Bautätigkeit	23
4.3	Darstellung der Lage	28
4.3.1	Finanzlage	30
4.3.2	Vermögenslage	31
4.3.3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	34
	<i>Ein gemeinsames Projekt – Mieterbeirat und GEWOBAU präsentieren die neue Hausordnung</i>	36
4.4	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	38
4.4.1	Prognosebericht	38
4.4.2	Risiken	39
4.4.3	Ausblick und Chancen	40
5.	KONZERN-BILANZ	42
5.1	Konzern-Bilanz zum 31.12.2018	44
5.2	Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	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	55
6.3.3	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	55
6.3.4	Flüssige Mittel	55
6.3.5	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	55
6.3.6	Latente Steuern	55
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	64
6.5.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	64
6.5.2	Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen	64
6.5.3	Personal und Organe	66
	<i>Die GEWO und ihr Leistungsangebot</i>	67
6.6	Gesellschafter und Konzernverhältnisse	69
6.7	Haftende Gesellschafter des Unternehmens	69
6.8	Nachtragsbericht	69
6.9	Gewinnverteilungsvorschlag	69
6.10	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	71

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

das Vorlegen eines Geschäftsberichtes ist immer eine gute Gelegenheit, den Blick zurück-schweifen zu lassen, ehe man ihn wieder nach vorne richtet. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir die Zahl derer, die in unseren Wohnungen ein Zuhause finden, noch einmal steigern. Wenn man sich unser Wohnbauprojekt an der Brüxer Straße anschaut, darf man mit ein wenig Stolz hinzufügen: Und was für ein Zuhause.

Denn hier wurde nicht nur aus unserer Sicht ein besonderer Wohnkomplex erschaffen. Auch die Nominierung zum Deutschen Bauherrenpreis 2020 bescheinigt uns dies ganz objektiv – und freut uns umso mehr. Auch unser Bauprojekt in der Housing Area findet überregional Beachtung. Es ist für den Landeswettbewerb für den Wohnungsbau in Bayern nominiert. Die Nominierungen bestätigen das Konzept der GEWOBAU, in dem sich kostengünstiger, sozialer Wohnungsbau mit architektonischen Ansprüchen sehr gut verbinden lässt.

Wir alle wissen, dass weiterhin Wohnungsknappheit herrscht und es unsere Aufgabe ist, diese effizient und zügig zumindest zu lindern. Dass unser Konzept und die uns eigene Organisation dabei auf einem guten Weg sind, zeigt sich auch darin, dass beides nun vielfältigt wurde. Durch die Gründung der GEWOLand GmbH ziehen unsere Konzepte und unsere Philosophie nun im doppelten Wortsinn größere Kreise. So entsteht auch in den angrenzenden Kommunen, Städten und Regionen attraktiver Wohnraum.

Bereits in den vergangenen Jahren haben verschiedene Modellvorhaben gezeigt, wie Klimaschutz im sozialen Wohnungsbau funktioniert. So hat die GEWOBAU beispielsweise den CO₂-Ausstoß im Unternehmen um rund 60% reduziert. Damit hat die GEWOBAU die bisher geforderten EU-Klimaschutzziele (Verringerung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um 40%) bereits heute deutlich übertroffen. Das größte Einsparpotenzial entsteht durch den Rückbau alter Gebäude und deren Ersatz durch energieoptimierte Gebäude.

Auch die Aufstockung von bestehenden Gebäuden birgt ein hohes Einsparpotenzial gegenüber sonstigen Neubauten. In ihrem Wohnungsneubauprogramm „Fair Wohnen 2016 – 2023“ hat sich die GEWOBAU deshalb von Anfang an auf solche Maßnahmen konzentriert.

Beides – Wohnungsnot und Nachhaltigkeit – sind Themen, die uns auch in den kommenden Monaten und Jahren beschäftigen werden. Wir wissen schon jetzt, dass wir uns diesen Herausforderungen gut gewappnet stellen können und werden. Denn der Erfolg des vergangenen Geschäftsjahres zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind und wir die Zukunft bei all unseren Handlungen und Planungen fest im Blick haben.

Mir ist bewusst, wie herausfordernd diese Aufgaben Tag für Tag sind. Deshalb richte ich 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, die uns im Jahr 2018 unterstützt haben.

Erlangen, 25. Oktober 2019



Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

HOUSING AREA

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die Entwicklung und Lage des Unternehmens und des Konzerns mündlich und schriftlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in vier Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat zu den Themenkomplexen „Unternehmensverträge (mit der GEWOLand“ und „Geschäftsbesorgungsmodell GEWOLand“ externer Prüfer bedient.

WESENTLICHE BERATUNGSSCHWERPUNKTE WAREN U. A.:

Jahresabschluss zum 31.12.2017 und der Lagebericht 2017 der GEWOBAU und des Konzerns

Geschäftsentwicklung und Wirtschafts- / Finanzplan 2018–2023

Einlage der GEWOLand

Bebauung des Grundstücks in der Brüxer Straße

Bebauung / Nachverdichtung 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 und die energetische Stadtteilsanierung Büchenbach

Bebauung des Grundstücks Michael-Vogel-Straße

Erwerb und Bebauung eines Grundstücks in Baiersdorf

Bebauung eines Grundstücks in der Hilpertstraße

Bebauung von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)

Beteiligung an der GEWOLand GmbH und ihre Bauprojekte

Erneuerung des gesamten Kommunikationskonzeptes

Mieterbeiratswahl 2018–2021





Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat den VdW Bayern Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e. V., München, aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 3. August 2018 mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 sowie des zusammengefassten Lageberichtes 2018 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 25. Oktober 2019 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 2018, den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2018 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 2018, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

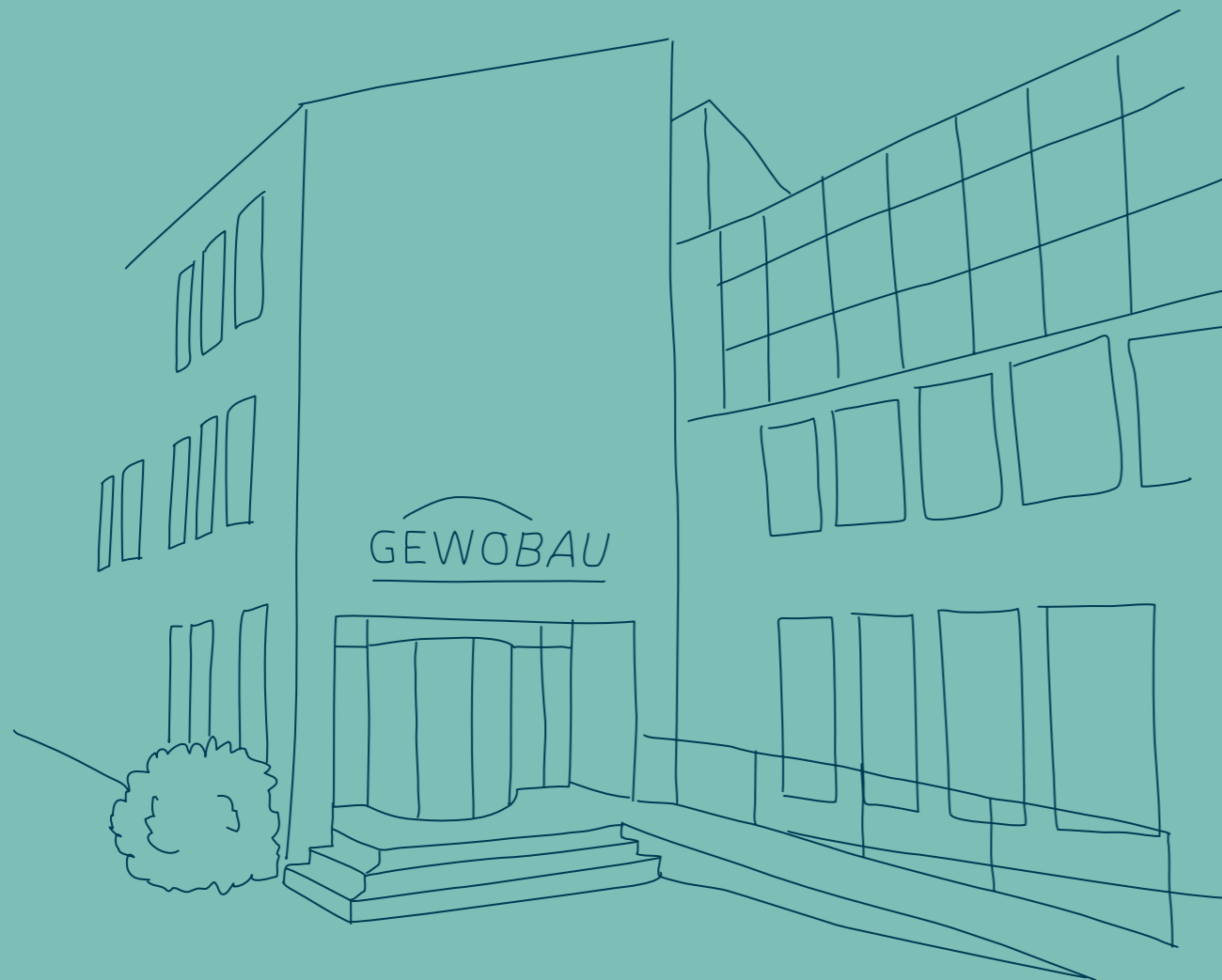
Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2018 erbrachten Leistungen.



Erlangen,
25. Oktober 2019

Dr. Florian Janik
Vorsitzender des
Aufsichtsrates

**DIE GEWOBAU LEGT GROSSEN WERT DARAUFG,
BESTEHENDE BÄUME ZU ERHALTEN.
IST DIES EINMAL NICHT MÖGLICH,
ERFOLGEN ENTSPRECHENDE ERSATZPFLANZUNGEN.**



3.

UNTERNEHMENSPROFIL

3.1 Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns

Konsolidierte Firmen

GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen

Rechtsformen	GmbH
Gesellschafter	Stadt Erlangen (mit 96%), Sparkasse Erlangen (mit 4%)
Gründungsdatum	19.04.1950

GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft

Rechtsformen	GmbH
Gesellschafter	GEWOBAU Erlangen (100%)
Gründungsdatum	11.03.2013

Vorsitzender	Oberbürgermeister Dr. Florian Janik
Stellv. Vorsitzender	3. Bürgermeisterin Dr. Elisabeth Preuß
Mitglieder / -innen	Birgitt Aßmus (Ingenieurstassistentin / Stadträtin) Harald Bußmann (Fachinformatiker / Stadtrat) Dr. Philipp Dees (Wissenschaftl. Mitarbeiter / Stadtrat) Dr. Max Hubmann (Arzt / Stadtrat) bis 10.05.2018 Gabriele Kopper (Bankkauffrau / Stadträtin) ab 29.06.2018 Gisela Niclas (Dipl.-Sozialarbeiterin / Stadträtin) Anette Wirth-Hücking (Biol.-Techn. Assistentin / Stadträtin) Walter Paulus-Rohmer (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen)

Aufsichtsrat

Geschäftsführer	Gernot Kuchler
------------------------	----------------

Mitarbeiter	67 (GEWOBAU Ø 2018)
--------------------	---------------------

Mitarbeiter	114 (Konzern Ø 2018)
--------------------	----------------------

Sitz	Nägelsbachstraße 55 a, 91052 Erlangen
-------------	---------------------------------------

Internet	www.GEWOBAU-Erlangen.de
-----------------	-------------------------

Mitgliedschaften	VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V.
-------------------------	--

Mitgliedschaften	Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e. V.
-------------------------	--

Mitgliedschaften	Kommunaler Arbeitgeberverband Bayern e. V.
-------------------------	--

Mitgliedschaften	IHK Nürnberg
-------------------------	--------------

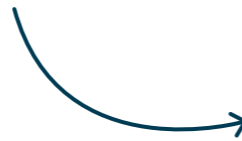
KONZERN-LAGEBERICHT



HOUSING AREA

LAGEBERICHT UND KONZERN-LAGEBERICHT DER GEWOBAU ERLANGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

*DER ERSATZNEUBAU IN DER
SCHENKSTRASSE ERMÖGLICHT MODERNES
WOHNEN UNTER ANDEREM FÜR STUDENTEN*



4.1 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 einhundertprozentige Tochter, die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH, gegründet. Diese ist im Handelsregister HRB Nr. 13948 eingetragen.

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.

Die GEWOBAU Erlangen hat am 9. Mai 2018 zusammen mit 8 Umlandgemeinden eine gemeinsame Wohnbaugesellschaft, die GEWOLand GmbH 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 wird sowohl die Geschäftsbesorgung als auch Planungs- und Baubetreuungsleistungen übernehmen.

Der folgende Bericht geht auf die Aktivitäten der GEWOBAU Erlangen sowie auf die der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft ein.





4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5% höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jeweils um 2,2% gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2% lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9%.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2018 um 0,5 Prozentpunkte auf jetzt 5,2% gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 190.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2018 auf 44,85 Millionen Menschen angestiegen, das waren 490.000 mehr als im November 2017. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

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.

Von Januar bis Juni 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 168.500 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 0,6% oder 960 Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 1,8% auf 161.800.

Die Aussichten für 2019 sind dennoch weiterhin positiv. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage blicken die befragten Bauunternehmen zwar etwas weniger optimistisch in die nahe Zukunft, die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fielen allerdings erneut positiv aus.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen zusammenhängen. 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 Aussage des städtischen Amtes für Statistik im Jahr 2018 auf 113.752 Einwohner (Vorjahr 112.846) erhöht. Der Ausländeranteil (21.918 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf von 18,4 % in 2017 auf 19,3 % in 2018 gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (90.338) erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 794 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,7 % zum 31.12.2018 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (3,9 %) etwas zurückgegangen. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates von 2,9 %.

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 2018 standen rund 3.500 (1.700 GEWOBAU + 1.800 Wohnungsamt Stadt Erlangen) Wohnungssuchenden 623 Vermietungen, davon 343 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rund 34 % 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 in 2018 bei 30 %. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2016 der Stadt Erlangen) rund 89 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2018 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2018 lag die Leerstandsquote bei 0,52 %. (Vorjahr 0,37 %). Besonders bei Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte und bei Großwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Die GEWOBAU geht daher weiter davon aus, dass mit anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, immer schwieriger wird. Anerkannte Flüchtlinge, die ebenso auf diesen Markt drängen, verstärken dieses Problem zusätzlich.

Anhand der Prognosen geht die Geschäftsführung von einer positiven Geschäftsentwicklung aus.

4.2.2 Geschäftsverlauf

Das Hauptaugenmerk der GEWOBAU Erlangen lag auch in diesem Geschäftsjahr auf dem Neubau von überwiegend geförderten Mietwohnungen. Seit 2014 hat die Gesellschaft rund 460 Wohnungen neu errichtet. Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive und unter dem Motto „Fair Wohnen 2022“ sind in den kommenden Jahren weitere rd. 850 Wohnungen geplant. Kernaufgabe bleibt die nachhaltige, energieeffiziente Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Hierunter versteht die GEWOBAU auch die energetische Sanierung von weiteren rd. 1.000 Bestandswohnungen in den nächsten Jahren. Die Dienstleistungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft unterstützen durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des Konzerns nachhaltig.

Bestandsbewirtschaftung

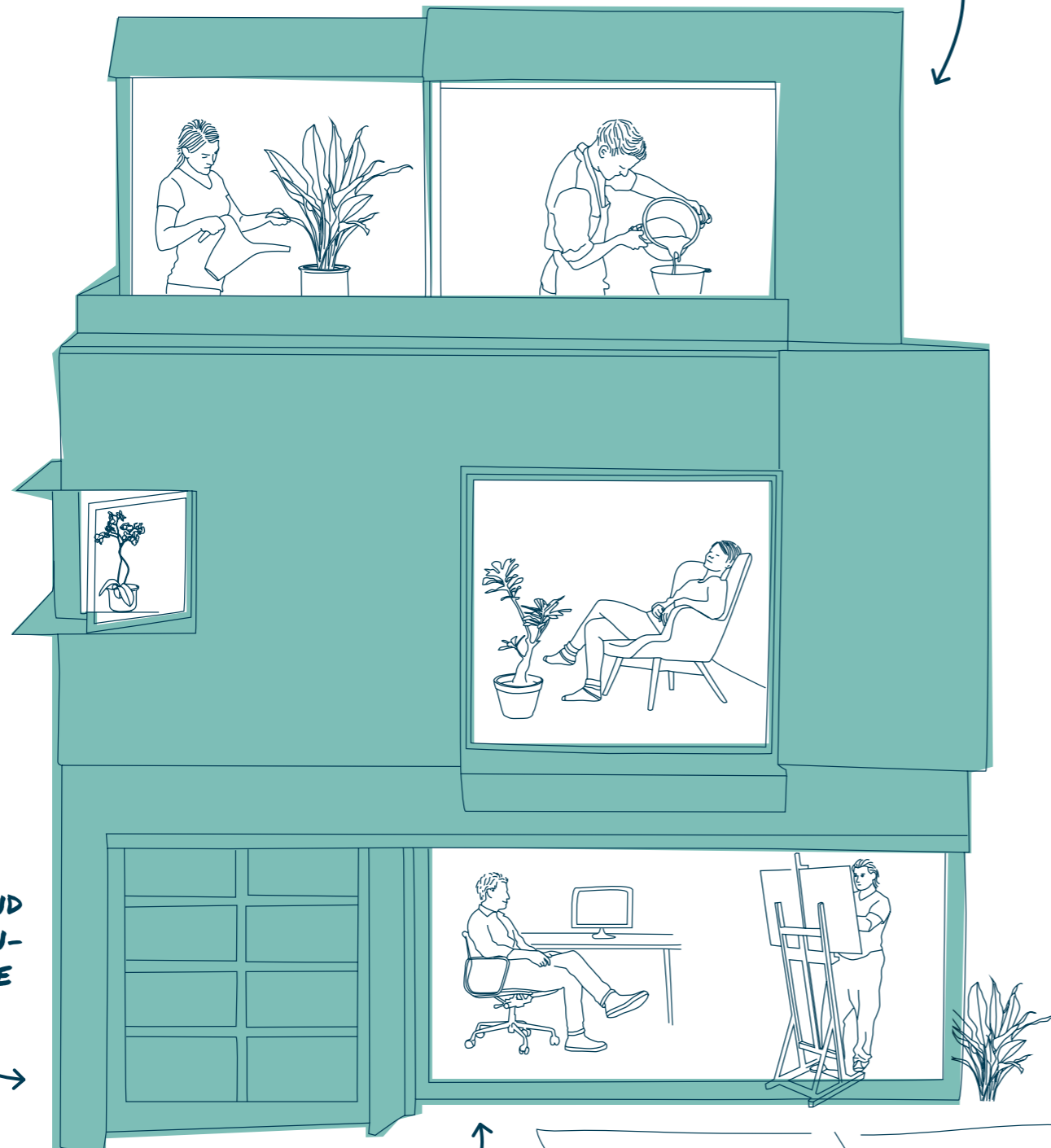
Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2018 insgesamt 8.316 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.199) von denen 2.631 Wohnungen der Preis- / Belegungsbindung (öffentlich gefördert / EOF) unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.573 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.546 Stellplätze sowie 56 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 91 Wohneinheiten sowie 74 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet.

Die Fluktuationsquote beträgt im Geschäftsjahr 2018 rd. 7,6 % und ist gegenüber dem Vorjahr (6,3 %) etwas gestiegen. Die Mietausfallquote beträgt 3,1 % gegenüber 2,7 % im Vorjahr. Am 31.12.2018 standen insgesamt nur 38 Wohnungen kurzfristig leer. Einen weitaus höheren Anteil hat der strategische Leerstand von 107 Wohnungen, die u. a. für die Umsetzung bei Sanierung vorgehalten werden.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der GEWOBAU Erlangen liegt bei ca. 5,48 € / m² und Monat, geplant waren ca. 5,49 € / 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 2018 insgesamt 51,8 T€. Auch die Stadt Erlangen bezuschusst rd. 600 Wohnungen aus dem frei finanzierten Bestand bis auf eine aktuelle Mietobergrenze von 5,30 € / m². Das Engagement der GEWOBAU im „Sonderfonds gegen Armut und Obdachlosigkeit in Erlangen“ hat bereits viele Menschen vor der Zwangsäumung bewahrt. Dieses wurde im Geschäftsjahr nochmals deutlich ausgeweitet.

Die Berichterstattungen über explodierende Mieten sowie immer knapper werdender erschwinglicher Wohnraum haben die Politik in Erlangen dazu veranlasst, ähnlich wie in anderen Städten, über Mietpreisbegrenzungen nachzudenken. Im Herbst 2018 hat auch die Stadt Erlangen für die GEWOBAU eine „Kommunale Mietpreisbremse“ beschlossen. Diese besagt, dass die bisherige Praxis einer sozial ausgewogenen Mietpreispolitik beibehalten werden soll und die Mieten im frei finanzierten und frei geförderten Bestand der GEWOBAU auf maximal 10 % innerhalb von 5 Jahren begrenzt werden. In diesem Marktsegment liegen die Mietpreise der GEWOBAU ohnehin deutlich unterhalb des Mietspiegelmittelwertes, beim überwiegenden Teil sogar unterhalb des Unterwertes. Die preisdämpfende Wirkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist damit bereits gelebte Praxis und hilft, vor allem bedürftige Mieterhaushalte heute und künftig zu entlasten.

8.316
WOHNEINHEITEN



1.573
GARAGEN- UND
TIEFGARAGEN-
STELLPLÄTZE

56
GEWERBE-
EINHEITEN

2.546
STELLPLÄTZE

4.2.3 Bautätigkeit

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bautätigkeit der Gesellschaft:

Von 2014 bis 2018 bezogene Neubaumaßnahmen

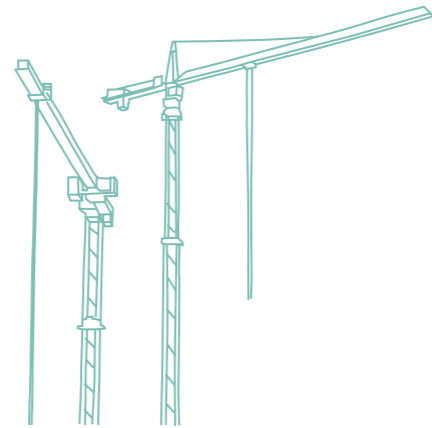
Elisabethstraße 3–9	134 Wohnungen	
Elisabethstraße 11–13	22 Wohnungen	
Am Erlanger Weg 2 a	34 Wohnungen	
Wilhelminenstraße 12–16	39 Wohnungen	2 Gewerbe
Brüxer Straße 5–9, 9 a, 9 b	36 Wohnungen	36 TG-Stellplätze
Brüxer Straße 11–15, 15 a, 15 b, 15 c	37 Wohnungen	
Brüxer Straße 17–21, 21 a, 21 b	36 Wohnungen	
Brüxer Straße 23–27	55 Wohnungen	46 TG-Stellplätze
Hertleinstraße 20 / Am Anger 32	20 Wohnungen	2 Gewerbe
Parkhaus Hartmannstraße / Johann-Kalb-Straße		110 Stellplätze
Parkhaus Schenkstraße / Hartmannstraße		93 Stellplätze
Hartmannstraße 94–100 (Aufstockung)	28 Wohnungen	
Schenkstraße 162–164 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Gesamt	455 Wohnungen	

Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

Würzburger Ring 1–27	142 Wohnungen	
Schweinfurter Straße 6–16	24 Wohnungen	
Äußere Tennenloher Straße 53	45 Wohnungen	
Gesamt	211 Wohnungen	

Im Bau befindliche Sanierungsmaßnahmen zum 31.12.2018

Schenkstraße 93–97	18 Wohnungen	
Schenkstraße 168–172	18 Wohnungen	
Altstädter Kirchenplatz 6 / Cedernstraße 2	47 Wohnungen	
Gesamt	83 Wohnungen	

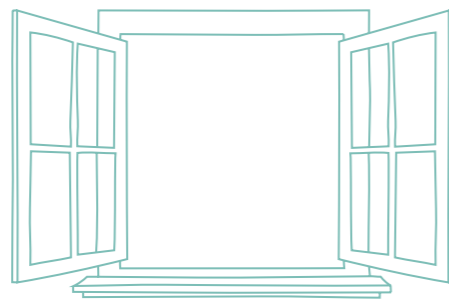


AUFSTOCKUNG

**RUND 2.000 NEUE
WOHNUNGEN VON
2016 - 2023**



NEUBAU



SANIERUNG

**500 WEITERE
WOHNUNGEN SIND
IN PLANUNG**

In Planung befindliche Sanierungsmaßnahmen

Bamberger Straße 2 – 14 / Odenwaldallee 13 – 23	193 Wohnungen
Steigerwaldallee 23 – 29 / Odenwaldallee 11	77 Wohnungen
Würzburger Ring 49 – 61	76 Wohnungen
Würzburger Ring 76 / Volk. Straße 1 – 5	32 Wohnungen
Housing Area (10 Blocks)	180 Wohnungen
Paul-Gossen-Straße 40 – 54	80 Wohnungen
Gesamt	638 Wohnungen

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen zum 31.12.2018

Schenkstraße 166	130 Wohnungen	49 TG-Stellplätze
Junkersstraße 1	30 Wohnungen	2 Gewerbe
Schenkstraße 93 – 97 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
Schenkstraße 168 – 172 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
Johann-Jürgen-Straße	90 Wohnungen	49 TG-Stellplätze
Gesamt	286 Wohnungen	

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen

Spardorf WA 1 + 2	136 Wohnungen	
Spardorf (Lebenshilfe) WA 3	85 Wohnungen	1 Gewerbe
Odenwaldallee (Neubau)	84 Wohnungen	153 TG-Stellplätze
Housing Area (Aufstockung)	180 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	570 Wohnungen	

Bezahlbarer Wohnraum ist in Erlangen und den umliegenden Gemeinden absolute Mangelware. Um dieser Wohnungsnot entgegenzusteuern, haben im Geschäftsjahr 2018 acht Kommunen zusammen mit der GEWOBAU Erlangen eine neue Wohnungsbaugesellschaft, die GEWOLand GmbH, gegründet. Die GEWOBAU Erlangen wird die neue Gesellschaft als erfahrener Partner im bezahlbaren Wohnungsbau betreuen, Objekte bauen und bewirtschaften und dadurch zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Neubau

In der Brüxer Straße wurden im Geschäftsjahr die restlichen 55 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Von den geplanten Baukosten sind in 2018 rd. 3,2 Mio. € angefallen. In der Housing Area sind 42 Wohnungen in der Aufstockung sowie 203 Parkhausstellplätze fertiggestellt und vermietet. Für diese Maßnahmen sind im Geschäftsjahr rd. 5,4 Mio. € Baukosten angefallen. An weiteren zwei Wohnblocks in der Housing Area werden 36 Wohnungen aufgestockt sowie 36 Bestandswohnungen saniert. In 2018 sind hierfür Baukosten in Höhe von 5,6 Mio. € angefallen. Die Fertigstellung und Vermietung der 20 Wohnungen sowie der städtischen Einrichtungen im Gebäude an der Ecke Hertleinstraße / Am Anger erfolgte im März 2018. Im Berichtsjahr sind Baukosten in Höhe von rd. 1,2 Mio. € aktiviert worden. Für den Bau von weiteren 30 Wohnungen mit städtischen Einrichtungen in der Junkersstraße 1 wurden im Geschäftsjahr rd. 3,2 Mio. € aufgewendet. Für weitere in Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 3,1 Mio. € angefallen.

Sanierung und Instandhaltung

Im Stadtteil Büchenbach ist die energetische Gebäudesanierung von 166 Wohnungen (1. BA) im Geschäftsjahr weitgehend abgeschlossen. Die Wärme- und Energietechnik wird bis Mitte kommenden Jahres installiert sein. In 2018 sind Sanierungskosten von rd. 2,3 Mio. € angefallen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde im Wohnhaus in der Äußeren Tennenloher Straße 53 eine energetische Modernisierung durchgeführt. Es wurden Baukosten in Höhe von rd. 3,2 Mio. € aktiviert. Im Wohn- und Geschäftshaus Altstädter Kirchplatz 6 / Cedernstraße 2 wurden im Zuge der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zusätzliche Fluchtwege im Innenhof geschaffen und Brandschutzabschnitte gebildet. Eine neue Brandmeldeanlage wird ab 2019 installiert. Von den geplanten Baukosten sind im Geschäftsjahr 2018 insgesamt rd. 375 T€ angefallen.

Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU Erlangen 8,8 Mio. € (15,95 €/m²) im Instandhaltungsaufwand erfasst. Geplant waren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 9,0 Mio. €.

Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 200 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.



4.3 DARSTELLUNG DER LAGE

Die GEWOBAU Erlangen hat in 2018 einen Bilanzgewinn von 3.495.473,05 € (Konzern 3.495.473,05 €) erwirtschaftet.

	GEWOBAU		Konzern	
	2018 in T€	2017 in T€	2018 in T€	2017 in T€
Hausbewirtschaftung	4.748,9	5.165,9	5.239,8	5.475,7
Bautätigkeit / Modernisierung	-944,0	-1.748,3	-916,3	-1.744,5
Verkaufstätigkeit	1,6	-38,2	1,6	-38,2
Beteiligungsgesellschaft	293,0	207,6	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	3.822,7	-93,2	-92,3	-93,3
Finanzergebnis	36,7	596,0	25,9	596,0
Ordentliches Ergebnis	4.043,8	4.089,9	4.258,7	4.195,7
Sonstiger und a. o. Bereich	129,0	-267,1	-85,9	-373,0
Jahresüberschuss	4.172,8	3.822,7	4.172,8	3.822,7
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	-677,3	-382,3	-677,3	-382,3
	3.495,5	3.440,4	3.495,5	3.440,4

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit 4.748,9 T€ (Konzern: 5.239,8 T€) im Vergleich zum Vorjahr (5.165,9 T€; Konzern: 5.475,7 T€) niedriger aus. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen dabei die erhöhten Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen aus den Investitionen sowie gestiegene nicht umlegbare Betriebskosten aus der Objektbetreuung gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung in Höhe von -944,0 T€ (Konzern: -916,3 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt. Durch enthaltene Abbruchkosten im Vorjahr (-1.748,3 T€; Konzern: -1.744,5 T€) fällt das Ergebnis im Geschäftsjahr deutlich günstiger aus.

In der Verkaufstätigkeit sind mit 1,6 T€ (Vj. -38,2 T€) Erlöse aus der Nachvermessung verkaufter Grundstücke abgebildet. Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fällt mit -92,4 T€ (Vj. -93,2 T€) etwas besser aus. Das Finanzergebnis in Höhe von 36,7 T€ (Konzern: 25,9 T€) beinhaltet vor allem Zinserträge aus Bausparguthaben. Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von 129,0 T€ (Konzern: -85,9 T€) ist vor allem geprägt durch Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus verrechneten Gestattungsgebühren durch die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH beläuft sich im Geschäftsjahr auf 293,0 T€ und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abzuführen. Für das kommende Geschäftsjahr wird wegen des weiteren Ausbaus des Geschäftsbetriebes der Beteiligungsgesellschaft ein Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 290,0 T€ und 330,0 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 bzw. des Konzerns in 2018 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU (in T€)		Konzern (in T€)	
	2018	2017	2018	2017
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.820,6	5.277,1	2.939,6	5.559,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.902,5	19.577,3	19.189,1	19.606,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 38.567,6	- 36.054,8	- 38.606,6	- 36.246,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20.725,3	14.021,0	20.725,3	14.021,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.880,8	2.820,6	4.247,4	2.939,6

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist im Konzernabschluss enthalten.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 18.902,5 T€ (Konzern: 19.189,1 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von - 38.567,6 T€ (Konzern: - 38.606,6 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 20.725,3 T€ (Konzern: 20.725,3 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.060,2 T€ (Konzern: 1.307,8 T€). Der zum 31.12.2018 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.880,8 T€ (Konzern: 4.247,4 T€) wird im Geschäftsjahr 2019 überwiegend für die laufenden Sanierungs- und Neubauvorhaben verwendet.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 292,8 Mio. € (GEWOBAU: 296,3 Mio. €; Vj. 270,0 Mio. €) angestiegen. Bei der GEWOBAU standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 12,7 Mio. € Kreditaufnahmen i. H. v. 39,2 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in der Brüxer- und Hertleinstraße sowie in der Housing Area und die Sanierungsmaßnahmen im Würzburger Ring sowie in der Äußeren Tennenloher Straße.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 10,5 Mio. €.

Die GEWOBAU Erlangen und der Konzern kamen im Geschäftsjahr 2018 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 (in T€)		Konzern (in T€)	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Investitionen	545.484,0	525.703,4	545.202,5	526.282,6
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitung	11.967,3	5.387,5	11.967,3	5.387,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	29.882,7	27.111,5	29.899,2	25.848,2
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	587.334,0	558.202,4	587.069,0	557.518,3

Kapitalstruktur

	GEWOBAU (in T€)		Konzern (in T€)	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	267.580,8	263.408,0	267.580,8	263.408,0
Langfristiges Fremdkapital	296.266,1	270.041,1	296.300,3	270.041,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	23.487,1	24.753,3	23.187,9	24.069,2
Gesamtkapital / Bilanzsumme	587.334,0	558.202,4	587.069,0	557.518,3

Die Konzernbilanzsumme ist von 557,5 Mio. € auf 587,1 Mio. € (GEWOBAU: 587,3 Mio. €; Vj. 558,2 Mio. €) gestiegen. Dabei entfallen im Konzern rund 557,2 Mio. € (GEWOBAU: 557,5 Mio. €) auf langfristige Investitionen. Das Eigenkapital beträgt sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU rund 267,6 Mio. € und entspricht damit 45,6% (Vj. 47,2%) der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt 296,3 Mio. € (GEWOBAU: 296,3 Mio. €). Zum 31.12.2018 sind die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Darüber hinaus besteht eine Kapitalreserve in Höhe von T€ 6.395,6.

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

Die am 31.12.2018 bestehenden Investitionsverpflichtungen sollen durch branchenübliche Fremdmittel sowie Eigenmittel finanziert werden.

Die Vermögenslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

**NEU ANGELEGTE FASSADEN-BEGRÜNUNG
AM PARKHAUS IN DER HARTMANNSTRASSE
SORGT NACH UND NACH FÜR GESUNDES
KLIMA UND BIETET IMMER MEHR PLATZ
FÜR VÖGEL UND INSEKTEN.**



4.3.3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft betrachtet unterschiedliche finanzielle Leistungsindikatoren zur Unternehmenssteuerung für die Muttergesellschaft GEWOBAU Erlangen sowie für den Konzern, die in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt sind:

		Ist-Wert 2018	Vorjahreswert 2017	Prognose-Wert 2018
Eigenkapitalquote	%	45,6	47,2	45,3
Liquidität (31.12.)	T€	3.880,8	2.820,6	779,3
Jahresüberschuss	T€	4.172,8	3.822,7	4.318,9
Umsatzerlöse HWB	T€	51.509,8	50.255,4	51.262,9
Mieten	€/ m ²	5,57	5,40	5,55
Instandhaltung*	€/ m ²	17,41	17,95	16,36
Zinsaufwand	T€	7.276,7	7.013,3	6.957,9
Personalaufwand	T€	4.047,2	4.407,9	4.080,5

*Fremdkosten

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das kundenorientierte Kommunikationskonzept der GEWOBAU Erlangen wurde auch im Geschäftsjahr 2018 fortgeführt. Nach der erfolgreichen Implementierung des Mieterportals im Geschäftsjahr 2017 hat die GEWOBAU Erlangen dessen Weiterentwicklung zur Mieterapp „Meine GEWO“ in 2018 vorangetrieben. Die Veröffentlichung der Mieterapp für die beiden Smartphone-Betriebssysteme Android und iOS ist für Frühjahr 2019 vorgesehen.

In Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat wurde die Hausordnung grundlegend überarbeitet. Durch einen hohen Anteil an Bildsprache werden die Verständlichkeit und schnelle Erfassung der wichtigsten Regeln des Zusammenlebens sichergestellt.

Auch im Rahmen der Initiative „Fair Wohnen 2022“ wird der intensive Dialog mit Mieterinnen und Mietern sowie Stakeholdern fortgeführt. Exemplarisch sind hier umfassende Mieterinformationen und sogenannte „Runde Tische“ hervorzuheben: Mietervertreter / -innen sowie Institutionen aus den Stadtteilen werden hier aus erster Hand informiert und haben die Möglichkeit, Kritik und Wünsche mit einzubringen.

Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 120 Mitarbeiter / -innen beschäftigt. Vier Mitarbeiter / -innen davon absolvieren eine Ausbildung zum / zur Immobilienkaufmann / -frau. Drei Mitarbeiter befinden sich in der Arbeitsphase der Altersteilzeit. Darüber hinaus befinden sich weitere drei Mitarbeiterinnen in Mutterschutz bzw. 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 zwei Mitarbeiterinnen im berufsbegleitenden Studium. Drei weitere Mitarbeiter haben ebenfalls berufsbegleitend eine Ausbildung zum Immobilienfachwirt bzw. Wirtschaftsfachwirt begonnen. Daneben ist die regelmäßige Teilnahme an Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren erklärtes Ziel.

Durch die Übernahme der Objektbetreuer von der Muttergesellschaft erhöhte sich der Personalbestand der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 51 Mitarbeiter / -innen (Vj. 30 MA), davon zwei in Teilzeit.

EIN GEMEIN- SAMES PROJEKT

MIETERBEIRAT UND GEWOBAU PRÄSEN- TIEREN DIE NEUE HAUSORDNUNG

Seit über 40 Jahren leisten die ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte einen unverzichtbaren Beitrag für das tägliche Miteinander in den Beständen der GEWOBAU. Der wiedergewählte Vorsitzende des Mieterbeirats – Klaus Schulze – ermöglicht einen Einblick hinter die Kulissen.

1. Wie sieht die Arbeit des Mieterbeirats aus?

Klaus Schulze: Vier- bis fünfmal im Jahr trifft sich der Mieterbeirat zu den Arbeitsausschusssitzungen. In diesen Treffen werden die Mieterbeiratssitzungen bei der GEWOBAU vorbereitet. Hier werden dann aktuelle und wichtige Themen mit der GEWOBAU besprochen.

2. Was sind typische Themen in den Mieterbeiratssitzungen?

Klaus Schulze: Alle möglichen Themen, die von den Mietern an den Mieterbeirat herangetragen werden. Sie betreffen meistens das Miteinander in den Nachbarschaften. Aber auch Abstimmung seitens der GEWOBAU zu wichtigen Themen findet statt, wie etwa die Überarbeitung der Hausordnung. Uns und auch der GEWOBAU war es ein wichtiges Anliegen, die Hausordnung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

3. Wie sah die Arbeit an diesem Projekt genau aus?

Klaus Schulze: Die Mitarbeiter der GEWOBAU haben sehr viel Zeit in den Abstimmungsprozess mit dem Mieterbeirat investiert. Der Mieterbeirat konnte viele Vorschläge machen, die genauso berücksichtigt wurden. Mit viel Liebe zum Detail wurde die Hausordnung so schrittweise erarbeitet – und das Ergebnis kann sich wirklich sehen lassen. Wir sind sehr stolz darauf. Auf den nächsten Seiten können Sie sich das Werk ansehen.

4. Und wie sieht die Zusammenarbeit außerhalb konkreter Projekte aus?

Klaus Schulze: Die Mieter können jederzeit auf die Mieterbeiräte oder die GEWOBAU-Mitarbeiter zukommen – sie haben immer ein offenes Ohr. Oft genügt ein Anruf oder ein kurzes Treffen. Man merkt, dass die Arbeit des Mieterbeirats und die Anliegen aus der Meterschaft einen hohen Stellenwert im Arbeitsalltag der GEWOBAU einnehmen. Einmal monatlich werden wir extra angerufen, um unsere Anliegen zu schildern. Und sogar wöchentlich werden in den Teamleitersitzungen der GEWOBAU Anregungen oder auch Beschwerden besprochen und konstruktive Lösungen herbeigeführt.

5. Bereits seit ca. 25 Jahren begleiten Sie den Mieterbeirat – was ist das schönste Erlebnis, das Sie mit dem Amt verbinden?

Klaus Schulze: Es fällt mir schwer, ein einzelnes Ereignis herauszustellen. Jeder Mieter und jedes Anliegen sind wichtig. Am schönsten sind die Erfolgserlebnisse, wenn man eine Lösung herbeiführen konnte und alle Beteiligten einen Kompromiss gefunden haben. Eben nach unserem Motto „Miteinander und Füreinander“. Das ist aber nicht alleine der Erfolg des Mieterbeirats, ohne die Aufgeschlossenheit der GEWOBAU und das Engagement der Mitarbeiter wäre vieles nicht möglich.



UNSERE
HAUSORDNUNG



4.4 PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.4.1 Prognosebericht

Die GEWOBAU Erlangen erstellt eine mehrjährige Unternehmensplanung. Abgeleitet aus dieser Planung zeichnen sich für das Geschäftsjahr 2019 die nachfolgend beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren ab.

Durch die intensive Investitionstätigkeit wird infolge der Bilanzverlängerung die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren leicht rückläufig sein und wird im kommenden Geschäftsjahr ca. 41,0% betragen.

Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 2,3 Mio. € bis 2,5 Mio. € gerechnet.

Durch gewohnt moderate Mietsteigerungen sowie durch Zugang neu erstellter Mietwohnungen werden sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2019 in einer Größenordnung zwischen 53,1 Mio. € und 53,5 Mio. € bewegen.

Die GEWOBAU unterstellt unverändert moderate Mietsteigerungen im Bestand. Daneben steigt in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung vor allem durch die Neuzugänge im Neubaubereich für das Jahr 2019 die durchschnittliche Miete auf eine Bandbreite von 5,50 €/m² bis 5,60 €/m².

Neben der Bautätigkeit sind der laufende Bauunterhalt sowie die geplante Instandhaltung zu leisten. Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die GEWOBAU mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand in einer Größenordnung von 18,20 €/m² bis 18,50 €/m².

Aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit ist die Einstellung weiterer Mitarbeiter geplant. Außerdem sind bedingt durch die tariflichen Gehaltssteigerungen für das Jahr 2019 Personalkosten in einer Bandbreite von 4.370,0 T€ bis 4.430,0 T€ (Konzern: 7.090,0 T€ bis 7.150,0 T€) geplant.

4.4.2 Risiken

Risikofrühwarnsystem

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 vorgenommen. Die Überprüfung auf Legionellen wird ebenfalls durch einen externen Dienstleister durchgeführt, der die Beprobungen im vorgeschriebenen Drei-Jahres-Rhythmus 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.

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) 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. diese auszuschließen.

4.4.3 Ausblick und Chancen

Unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lage in der Region um Erlangen, die nach wie vor als anhaltend gut bezeichnet werden kann, ist und bleibt die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum hoch. Die GEWOBAU bewegt sich überwiegend in diesem Marktsegment und sieht den Bau von geförderten Wohnungen als weiterhin unverzichtbar an. Mit dem energetisch effizienten und barrierefreien Neubau sowie der energetischen Sanierung des Bestandes stellt sich die Gesellschaft dabei nicht nur den demografischen Herausforderungen.

Der mit dem anhaltenden Wirtschaftswachstum einhergehende Boom in der Baubranche führt nach wie vor zu hohen Baukostensteigerungen. Der Fachkräftemangel und die Kapazitätsauslastung der Handwerksfirmen intensivieren die Situation noch zusätzlich. Dem gegenüber stehen ein für Immobilieninvestitionen relativ zinsgünstiger Kapitalmarkt sowie attraktive Förderbedingungen. Die sich auf die Mieten auswirkenden Baukostensteigerungen können nur teilweise durch die günstigen Finanzierungsvoraussetzungen kompensiert werden. Der Bau- und Sanierungstätigkeit der GEWOBAU tut dies zumindest mittelfristig keinen Abbruch.

Um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu bedienen, wird die GEWOBAU in den kommenden Jahren den Neubau von weiteren rd. 850 Wohnungen sowie die energetische Sanierung von rd. 1.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rd. 250 Mio. € umsetzen. In der Folge wird es zu Umsatz- und Ertragssteigerungen kommen. Mit Beteiligung der GEWOBAU an der neu gegründeten GEWOLand GmbH wird in den beteiligten Gemeinden auch außerhalb Erlangens die Wohnungsnot etwas gelindert.

Erlangen, 1. März 2019



Gernot Küchler
Geschäftsführer



KONZERN-BILANZ

HOUSING AREA



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

5.1 KONZERN-BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		81.791,08	67.353,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	520.731.741,99		488.724.888,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.900.301,05		2.957.816,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.870.762,41		3.085.011,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	140,51		14.364,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	523.915,00		545.913,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.163.480,93		1.122.976,44
7. Anlagen im Bau	19.794.394,83		32.204.942,10
8. Bauvorbereitungskosten	3.096.527,66		2.302.465,51
		557.081.264,38	530.958.379,27
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.000,00		0,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		6.800,00	1.800,00
Anlagevermögen gesamt		557.169.855,46	531.027.532,35
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.661.830,37		15.546.331,23
2. Andere Vorräte	5.817,75		5.634,46
		15.667.648,12	15.551.965,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	298.048,74		285.343,06
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7.488,00		153.772,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	566.617,28		580.587,23
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.823,63		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	246.151,43		116.559,78
		1.120.129,08	1.136.263,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.247.394,62		2.939.601,61
2. Bausparguthaben	8.403.725,24		5.830.844,72
		12.651.119,86	8.770.446,33
Umlaufvermögen gesamt		29.438.897,06	25.458.675,05
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		460.294,40	1.032.119,87
Summe		587.069.046,92	557.518.327,27

PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
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		882.269,97
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	66.599.716,35		66.599.716,35
		87.011.041,86	82.893.311,83
VI. Konzern-Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.172.773,38		3.822.699,67
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-677.300,33		-382.269,97
		3.495.473,05	
Eigenkapital gesamt		267.580.827,66	263.408.054,28
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	532.624,00		420.814,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.491.196,74		3.002.242,89
Rückstellungen gesamt		3.023.820,74	3.423.056,89
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		255.622.523,19	228.414.246,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		36.264.739,70	36.645.566,93
3. Erhaltene Anzahlungen		17.642.060,56	17.081.255,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		293.860,55	139.390,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.627.288,35	4.335.544,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten		75.627,92	30.853,35
Verbindlichkeiten gesamt		312.526.100,27	286.646.856,38
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.938.298,25	4.040.359,72
Summe		587.069.046,92	557.518.327,27



5.2 KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2018 BIS 31.12.2018

	2018		2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.509.767,88		50.255.411,79
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.648,94		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	29.419,07		72.911,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.923,70		106.326,65
		51.653.759,59	50.434.650,09
2. Erhöhung (V): Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		115.499,14	- 86.574,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		719.135,25	586.095,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.050.401,43	949.022,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-22.745.947,13		-22.515.887,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-814.916,20		-857.552,65
		-23.560.863,33	-23.373.439,73
6. Rohergebnis		29.977.932,08	28.509.752,80
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.059.147,79		-4.614.758,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.528.085,93		-1.300.459,34
		-6.587.233,72	-5.915.217,83
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-9.679.435,76	-8.865.976,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.240.940,50	-3.488.644,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.938,52	621.041,86
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-25.000,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.323.487,24	-7.013.256,18
13. Jahresüberschuss		4.172.773,38	3.822.699,67
14. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-677.300,33	-382.269,97
15. Bilanzgewinn		3.495.473,05	3.440.429,70


**DURCH SANIERUNG UND DOPPELAUFSTOCKUNG
WERDEN 15 BESTANDSGEBÄUDE AUF DEM
EHEMALIGEN KASERNENGELÄNDE „HOUSING AREA“
AUF NEUBAUSTANDARD GEBRACHT.**

KONZERN-ANHANG



BRÜXER STRASSE



6.

ANHANG UND KONZERN-ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine 100-%-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 Abs. 3 HGB.

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.

Die Verrechnung des Beteiligungsansatzes an der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wurde erstmalig zum 01.01.2015 vorgenommen.

**DIE NEU ANGELEGTEN GRÜNANLAGEN
IN DER BRÜXER STRASSE UNTERSTÜTZEN
DAS KONZEPT DER BIODIVERSITÄT BEI DER
GEWOBAU ERLANGEN.**



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 in Höhe von 1.291.616,55 € (Vj. 1.277.412,35 €) enthalten. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kfz-Steuern in Höhe von 857,00 € (Vj. 826,00 €) 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.

Im Geschäftsjahr wurden Bauvorbereitungskosten für fünf Maßnahmen, die nicht umgesetzt werden, in Höhe von 96,4 T€ außerplanmäßig abgeschrieben.

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

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.

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 Gehalts- und Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68% (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21% (Stichtag Dezember 2018 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

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 in Höhe von 719,1 T€ im Konzern und 691,5 T€ bei der GEWOBAU 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

Das Wahlrecht zum Übergang auf den Rechnungszinssatz für Pensionsrückstellungen bei einer 10-Jahres-Betrachtung 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 7-Jahres-Betrachtung (2,32%) und einer 10-Jahres-Betrachtung (3,21%) ergibt einen Betrag in Höhe von 67.727,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre. Der Differenzbetrag aus dem Übergang der Richttafeln 2005 G zu den Richttafeln 2018 G nach Heubeck beträgt einmalig in 2018 2.719,00 €.

Dieser außergewöhnliche Aufwand wird als Personalaufwand gebucht und ist im gesamten Personalaufwand in Höhe von 86.195,00 €, der aus der Bildung der Pensionsrückstellung resultiert, enthalten.

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.

6.3.2 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 in Höhe von 106,1 T€ (Vj. 61,0 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.

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 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 des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

6.3.7 Eigenkapital

In der Gesellschafterversammlung (Umlaufbeschluss) vom 02.08.2018 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2017 der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH in Höhe von 3,4 Mio. € in voller Höhe der gesellschaftsvertraglichen Rücklage nach § 22 Abs. 1 der Satzung zuzuführen. Die Zusammensetzung des Eigenkapitals kann dem Eigenkapitalpiegel des Konzerns entnommen werden. Die Beteiligungsgesellschaft weist zum 31.12.2018 ein Eigenkapital in Höhe von 25,0 T€ und im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 293,0 T€ aus. In der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH vom 03.08.2018 wurde beschlossen, aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages den Jahresüberschuss 2017 in voller Höhe an die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH abzuführen.

6.3.8 Sonstige Rückstellungen

Der Posten beinhaltet hauptsächlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für die Kanalsanierung (999,9 T€), eine Gewährleistungsrückstellung für veräußerte Objekte (97,7 T€), die Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (340,0 T€), die Rückstellung für Personalkosten (107,5 T€), die Rückstellung für Urlaub und ähnliche Verpflichtungen (149,0 T€) sowie die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (156,9 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 251,2 T€ zurückgestellt. Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 91% des Postens der „Sonstigen Rückstellungen“.

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

6.3.1 Anlagevermögen

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

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und 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	293,0*	31.12.2018
GEWOLand GmbH, Erlangen	11,11	45,4	0,4	31.12.2018

*Ergebnis vor Ergebnisabführung

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 wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 0,98 % zugrunde gelegt und Lohn- und Gehaltssteigerungen in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Die Altersteilzeitverpflichtung mit einem Erfüllungsrückstand in Höhe von 102,8 T€ ist saldiert mit einem verpfändeten Deckungsvermögen in Höhe von 70,8 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 208,1 Mio. € pfandrechtlich und 44,7 Mio. € durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 0,7 Mio. € pfandrechtlich abgesichert. Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten sind 38,4 Mio. € nicht besichert und betreffen größtenteils die Darlehen der Stadt Erlangen.

Die Verbindlichkeiten der GEWOBAU gegenüber dem Gesellschafter Sparkasse betragen 100,1 Mio. €, gegenüber dem Gesellschafter Stadt belaufen sie sich auf 35,7 Mio. €.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 15,7 T€ (Vj. 12,3 T€).

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 85,0 T€ (Vj. 147,0 T€) auf die Gesellschafter. Darüber hinaus werden in Höhe von 0,5 T€ Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gezeigt.

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 Betrag beträgt zum 31.12.2018 27,8 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 31.12.2018 hierfür beträgt - 4,3 Mio. €. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar.

Zur Teilfinanzierung einer Neubaumaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2012 eine weitere Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Der abgesicherte Betrag beträgt zum 31.12.2018 0,9 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2018 hierfür beträgt - 64,0 T€. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar.

Mit den abgesicherten Krediten wurde eine Bewertungseinheit gebildet, die unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen ist.

6.3.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen einen Zuschuss in Form einer Mietvorauszahlung für ein Schwesternwohnheim in Höhe von 4,0 Mio. €. Er wird über die Laufzeit des Vertrages aufgelöst (2018: 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 des Gebäudeversicherers in Höhe von 274,6 T€, Erträge in Höhe von 318,3 T€ aus der Auflösung der Instandhaltungsrückstellung sowie Pächterlöse in Höhe von 208,2 T€.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 251,2 T€, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

In den Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind 347,0 T€ (Konzern: 508,6 T€) für Altersversorgung enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen von außergewöhnlichem Umfang durch den Umzug der Mieter im Sanierungsbereich Housing Area in Höhe von 233,8 T€ enthalten.

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

Honorar für	GEWOBAU T€	Konzern T€
Abschlussprüfungsleistungen	40,0	55,6
andere Bestätigungsleistungen	0,0	0,0
Steuerberatungsleistungen	5,5	8,5
Summe	45,5	64,1

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 111,5 T€ (Konzern: 158,3 T€) sowie Zinserträge in Höhe von 1,3 T€.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

Anlagennachweis – Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	528.124,60	53.927,11	0,00	0,00	582.051,71
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	4.206.060,67	4.598,11	0,00	0,00	4.210.658,78
b) mit Wohnbauten	679.040.518,54	15.140.948,41	1.982.200,00	28.015.098,31	720.214.365,26
c) ohne Bauten	3.085.011,91	5.785.750,50	0,00	0,00	8.870.762,41
Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46	0,00	0,00	0,00	515.477,46
Technische Anlagen und Maschinen	594.268,81	0,00	0,00	0,00	594.268,81
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	3.001.081,50	323.010,64	21.938,07	0,00	3.302.154,07
Anlagen im Bau	32.204.942,10	15.285.336,53	2.010.200,00	- 25.685.683,80	19.794.394,83
Bauvorbereitungskosten	2.302.465,51	3.219.836,55	0,00	- 2.329.414,51	3.192.887,55
Sachanlagen zusammen	724.949.826,50	39.759.480,74	4.014.338,07	0,00	760.694.969,17
Finanzanlagen					
Beteiligungen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	1.800,00	5.000,00	0,00	0,00	6.800,00
Anlagevermögen insgesamt	725.479.751,10	39.818.407,85	4.014.338,07	0,00	761.283.820,88

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen						
	kumulierte Abschreibungen des Vorjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgang	Endstand	Restbuchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	460.771,52	39.489,11	0,00	0,00	0,00	500.260,63	81.791,08
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:							
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.248.243,73	62.114,00	0,00	0,00	0,00	1.310.357,73	2.900.301,05
b) mit Wohnbauten	190.315.629,68	9.166.993,59	0,00	0,00	0,00	199.482.623,27	520.731.741,99
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.870.762,41
Bauten auf fremden Grundstücken	501.112,95	14.224,00	0,00	0,00	0,00	515.336,95	140,51
Technische Anlagen und Maschinen	48.355,81	21.998,00	0,00	0,00	0,00	70.353,81	523.915,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.878.105,06	278.257,17	0,00	0,00	17.689,09	2.138.673,14	1.163.480,93
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.794.394,83
Bauvorbereitungskosten	0,00	96.359,89	0,00	0,00	0,00	96.359,89	3.096.527,66
Sachanlagen zusammen	193.991.447,23	9.639.946,65	0,00	0,00	17.689,09	203.613.704,79	557.081.264,38
Finanzanlagen							
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.800,00
Anlagevermögen insgesamt	194.452.218,75	9.679.435,76	0,00	0,00	17.689,09	204.113.965,42	557.169.855,46

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	521.429,94	53.927,11	0,00	0,00	575.357,05
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	4.206.060,67	4.598,11	0,00	0,00	4.210.658,78
b) mit Wohnbauten	679.040.518,54	15.140.948,41	1.982.200,00	28.015.098,31	720.214.365,26
c) ohne Bauten	3.085.011,91	5.785.750,50	0,00	0,00	8.870.762,41
Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46	0,00	0,00	0,00	515.477,46
Technische Anlagen und Maschinen	594.268,81	0,00	0,00	0,00	594.268,81
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.659.621,45	184.515,61	15.779,71	0,00	1.828.357,35
Anlagen im Bau	32.204.942,10	15.285.336,53	2.010.200,00	- 25.685.683,80	19.794.394,83
Bauvorbereitungskosten	2.302.465,51	3.219.836,55	0,00	- 2.329.414,51	3.192.887,55
Sachanlagen zusammen	723.608.366,45	39.620.985,71	4.008.179,71	0,00	759.221.172,45
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Beteiligungen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	450.000,00	0,00	0,00	451.800,00
Finanzanlagen zusammen	26.800,00	455.000,00	0,00	0,00	481.800,00
Anlagevermögen insgesamt	724.156.596,39	40.129.912,82	4.008.179,71	0,00	760.278.329,50

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

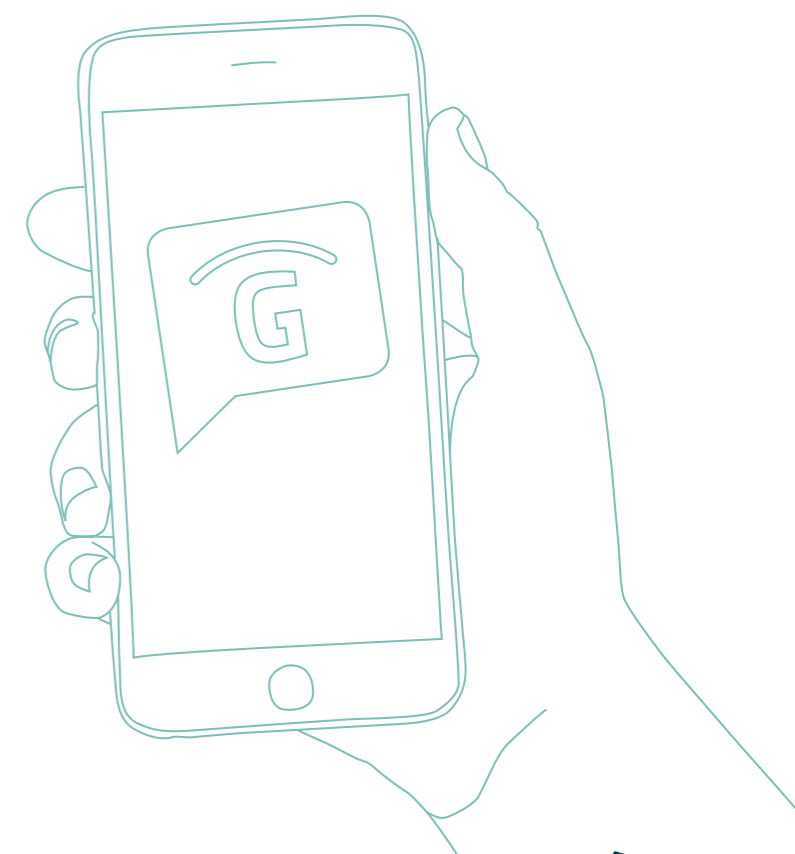
Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen						
	kumulierte Abschreibungen des Vorjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgang	Endstand	Restbuchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	456.868,86	38.629,11	0,00	0,00	0,00	495.497,97	79.859,08
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:							
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.248.243,73	62.114,00	0,00	0,00	0,00	1.310.357,73	2.900.301,05
b) mit Wohnbauten	190.315.629,68	9.166.993,59	0,00	0,00	0,00	199.482.623,27	520.731.741,99
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.870.762,41
Bauten auf fremden Grundstücken	501.112,95	14.224,00	0,00	0,00	0,00	515.336,95	140,51
Technische Anlagen und Maschinen	48.355,81	21.998,00	0,00	0,00	0,00	70.353,81	523.915,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.138.027,03	134.157,94	0,00	0,00	15.756,53	1.256.428,44	571.928,91
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.794.394,83
Bauvorbereitungskosten	0,00	96.359,89	0,00	0,00	0,00	96.359,89	3.096.527,66
Sachanlagen zusammen	193.251.369,20	9.495.847,42	0,00	0,00	15.756,53	202.731.460,09	556.489.712,36
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451.800,00
Finanzanlagen zusammen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	481.800,00
Anlagevermögen insgesamt	193.708.238,06	9.534.476,53	0,00	0,00	15.756,53	203.226.958,06	557.051.371,44

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	255.622.523,19 (228.414.133,72)	10.340.895,19 (7.498.865,74)	52.947.269,35 (45.556.436,94)	192.334.358,65 (175.358.831,04)	252.813.373,19 (228.414.133,72)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	36.264.739,70 (36.645.679,31)	348.838,12 (380.490,00)	1.727.675,01 (1.727.198,11)	34.188.226,57 (34.537.991,20)	695.967,14 (756.236,71)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	17.642.060,56 (17.081.255,97)	17.642.060,56 (17.081.255,97)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	293.860,55 (139.390,01)	293.860,55 (139.390,01)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.627.288,35 (4.335.544,02)	2.627.288,35 (4.335.544,02)					
Sonstige Verbindlichkeiten	75.627,92 (30.853,35)	75.627,92 (30.853,35)					
Gesamtbetrag	312.526.100,27 (286.646.856,38)	31.328.570,69 (29.466.399,09)	54.674.944,36 (47.283.635,05)	226.522.585,22 (209.896.822,24)	253.509.340,33 (229.170.370,43)		

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	255.622.523,19 (228.414.133,72)	10.340.895,19 (7.498.865,74)	52.947.269,35 (45.556.436,94)	192.334.358,65 (175.358.831,04)	252.813.373,19 (228.414.133,72)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	36.264.739,70 (36.645.679,31)	348.838,12 (380.490,00)	1.727.675,01 (1.727.198,11)	34.188.226,57 (34.537.991,20)	695.967,14 (756.236,71)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	17.642.060,56 (17.081.255,97)	17.642.060,56 (17.081.255,97)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	293.860,55 (139.390,01)	293.860,55 (139.390,01)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.604.139,69 (4.283.280,42)	2.604.139,69 (4.283.280,42)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	479.453,33 (805.583,66)	479.453,33 (805.583,66)					
Sonstige Verbindlichkeiten	75.627,92 (30.853,35)	75.627,92 (30.853,35)					
Gesamtbetrag	312.982.404,94 (287.400.176,44)	31.784.875,36 (30.219.719,15)	54.674.944,36 (47.283.635,05)	226.522.585,22 (209.896.822,24)	253.509.340,33 (229.170.370,43)		



„MEINE GEWO“-
MIETERAPP

6.5 SONSTIGE ANGABEN

6.5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Erbbauzinsverpflichtungen über derzeit 648,7 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 9,8 Mio. € und bis zum Auslauf der privaten Erbbaurechtsverträge auf nominell 35,0 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 30,1 Mio. €.

Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der Mieter verwaltet. Diese belaufen sich zum 31.12.2018 auf 5,1 Mio. €.

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 25,9 Mio. €. Dem stehen Kreditzusagen von 25,1 Mio. € gegenüber.

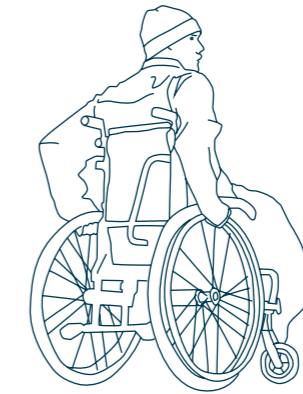
Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

6.5.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen

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

Art des Geschäfts	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Darlehen von der Stadt erhalten (31.12.2018)	35.568,8	35.568,8
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	44.702,1	44.702,1
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	9.807,4	9.807,4
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	3.804,3	3.804,3
Personalabrechnung / Verwaltungskosten der Stadt (jährlich)	24,8	41,4

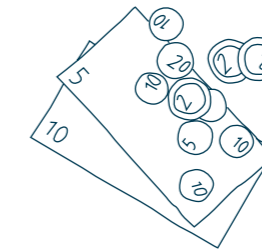
Den möglicherweise erzielten Vorteilen aus den oben genannten Geschäften (mit Ausnahme der Personalabrechnung) stehen Mietverzichte in mindestens entsprechender Höhe entgegen.



BLICKRICHTUNG
ZUKUNFT



NEUE BARRIEREFREIE WOHNUNGEN



NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN



NEU GEPLANTE WOHNUNGEN IM UMLAND

6.5.3 Personal und Organe

Im Geschäftsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 114 und in der GEWOBAU 67 Arbeitnehmer beschäftigt.

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Geschäftsführung	1	1	-	-
Prokuristen / -innen	7,5	7,5	-	-
Kaufmännische Mitarbeiter / -innen	26	27	15	17
Technische Mitarbeiter / -innen	8,5	8,5	3	3
Mitarbeiter/-innen Grünunterhalt	-	20	-	-
Mitarbeiter Regie	-	5,5	-	-
Mitarbeiter Kanalsanierung	-	5,5	-	-
Objektbetreuer	-	12,5	-	1
Auszubildende	5,5	5,5	-	-
Gesamt	48,5	93	18	21

Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Küchler
Eintrag HRB Nr. 505

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

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihre Hinterbliebenen.

Gebildete Rückstellung für laufende Pensionen: 532.624,00 €.

MEHR ALS NUR
EIN VERMIETER

DIE GEWO UND IHR
LEISTUNGSANGEBOT

Wir verraten Ihnen, was wir als GEWOBAU uns für dieses und die kommenden Jahre fest vorgenommen haben:

- 1 Nahezu überall steigen die Mieten. Wir werden auch weiterhin dafür arbeiten, dass Wohnraum für jedermann **bezahlbar** ist und bleibt.
- 2 Unser **Service** zeichnet uns aus. Wir helfen so schnell wie möglich weiter.
- 3 Das Verwalten der eigenen Daten kann mit dem **Mieterportal** so einfach sein. Aber unser Portal kann noch mehr – und wird immer weiter ausgebaut. Deshalb gibt es das Mieterportal jetzt auch als App.
- 4 Wir sind mehr als ein Vermieter. Und das sollte auch jeder wissen und spüren. Dazu wird es mehrere **Aktionen** geben – damit wir in Verbindung bleiben.
- 5 Insgesamt haben wir mehr als 25.000 Mieter. Und dennoch möchten wir jeden einzelnen noch besser kennenlernen, um auf seine **Wünsche** und Bedürfnisse reagieren zu können.
- 6 Mit dem neuen Logo, unserer Neukonzeption und -gestaltung des GEWOBAU-Magazins ist der Anfang gemacht. Und die **Umgestaltung** geht weiter. Damit jeder auf einen Blick weiß, wer und wie wir sind.
- 7 **GEWOBAU und GEWOLand** – das klingt doch schon nach perfekter Zusammenarbeit. Die ersten Schritte in der GEWOLand GmbH werden gemacht.
- 8 Perspektiven erarbeiten: **Carsharing** über die GEWOBAU? Klingt erst einmal exotisch, ist aber über unser Mieterportal schon möglich. Wir arbeiten weiter daran, dass wir über den Tellerrand blicken. Und Ihnen so noch viel mehr bieten können.

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 (bis 10.05.2018)
Gabriele Kopper	Bankkauffrau	Stadträtin	29.06.2018
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		01.02.2009
Beratende Mitglieder			
Konrad Beugel	Wirtschafts- u. Finanzreferent	Stadtrat	29.12.2014
Josef Weber	Baureferent	Stadtrat	29.12.2014

Die Aufsichtsräte der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft sind seit dem 29.07.2014 bestellt.

In 2018 wurde dem Aufsichtsrat 5,3 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

Nach dem 31.12.2018 ergaben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung, über die gemäß § 289 Abs. 2 HGB berichtet werden muss.

6.9 GEWINNVERTEILUNGSVORSCHLAG

Der Jahresabschluss der GEWOBAU Erlangen weist für das Geschäftsjahr 2018 einen Bilanzgewinn von 3.495.473,05 € (nach Dotierung der gesellschaftsvertraglichen Rücklage von 677.300,33 €) aus.

Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2018 verzichtet.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Erlangen, 1. März 2019

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH



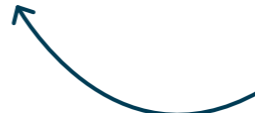
Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU



6.10 ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

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

	Gezeichnetes Kapital Mutter- unternehmen	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		Konzern- Eigenkapital
			Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	
			€	€	
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
I. Konzernjahresüberschuss				4.172.773,38	4.172.773,38
II. Einstellung in Rücklagen					
1. in Gesellschaftsvertragliche			3.440.429,70	-3.440.429,70	
			677.300,33	-677.300,33	
Stand 31.12.2018	10.000.000,00	167.074.312,75	87.011.041,86	3.495.473,05	267.580.827,66


**DIE GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN
NIMMT FÜR DIE GEWOBAU ERLANGEN
EINEN HOHEN STELLENWERT
BEI DER NACHVERDICHTUNG EIN.**

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:
Dr. Florian Janik
Geschäftsführer: Gernot Küchler

LAYOUT, SATZ, 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