



WOHNRAUM MIT ZUKUNFT

GESCHÄFTSBERICHT 2021

INHALT

JOHANN-JÜRGEN-STRASSE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EDITORIAL	04
2.	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	06
3.	UNTERNEHMENSPROFIL	10
3.1	Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns	11
4.	KONZERN-LAGEBERICHT	12
4.1	Lagebericht und Konzern-Lagebericht	14
4.2	Wirtschaftsbericht	17
4.2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	17
4.2.2	Geschäftsverlauf	19
	<i>Fair Wohnen 1.0</i>	22
4.3	Darstellung der Lage	26
4.3.1	Finanzlage	28
4.3.2	Vermögenslage	29
4.3.3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	32
4.4	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	34
4.4.1	Prognosebericht	34
4.4.2	Risiken	35
5.	KONZERN-BILANZ	38
5.1	Konzern-Bilanz zum 31.12.2021	40
5.2	Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	43
6.	KONZERN-ANHANG	44
6.1	Allgemeine Angaben	47
6.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48
6.3	Erläuterungen zur Bilanz	50
6.3.1	Anlagevermögen	50
6.3.2	Unfertige Leistungen und andere Vorräte	50
6.3.3	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	50
6.3.4	Flüssige Mittel	50
6.3.5	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	50
6.3.6	Latente Steuern	51
6.3.7	Eigenkapital	51
6.3.8	Sonstige Rückstellungen	51
6.3.9	Verbindlichkeiten	51
6.3.10	Finanzderivate	51
6.3.11	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	52
6.4	Erläuterungen zur Gewinn- und -Verlust-Rechnung	53
6.5	Sonstige Angaben	60
6.5.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	60
6.5.2	Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen	60
6.5.3	Personal und Organe	62
6.6	Gesellschafter und Konzernverhältnisse	65
6.7	Haftende Gesellschafter des Unternehmens	65
6.8	Nachtragsbericht	65
6.9	Gewinnverteilungsvorschlag	65
6.10	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	66

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

seit über 70 Jahren kümmern wir uns verantwortungsvoll darum, breite Schichten der Erlanger Bevölkerung mit preiswertem, sicherem und sozial ausgewogenem Wohnraum zu versorgen. Seit 2018 verfolgen wir dieses Ziel mit Gründung der GEWOLand GmbH auch im Erlanger Umland.

Die GEWOBAU Erlangen zählt mit einem Bestand von rund 8.800 Wohnungen zu den großen Wohnungsbaugesellschaften Bayerns. Mit zahlreichen Sanierungs- und Neubauprojekten trägt die GEWOBAU Erlangen deutlich zum Erscheinungsbild der Stadt Erlangen bei.

Mit dem Programm Fair Wohnen 2016 – 2022 hat die Gesellschaft allein durch Ersatzneubauten bzw. Aufstockungen rund 1.400 belegungsgebundene und barrierefreie Wohnungen in Erlangen errichtet. Bei den Mieten unserer Wohnungen achten wir stets auf ein sozialverträgliches Maß. So liegen unsere Durchschnittsmieten bei rund 5,80 Euro / m².

Bis zum Jahr 2027 will die GEWOBAU Erlangen CO₂-Neutralität erreichen. Entscheidend hierfür ist der Einsatz von Wärmepumpen sowie die vollständige Belegung aller belegbaren Dächer mit Photovoltaikmodulen. Zur Erreichung ihres Unternehmensziels „Klimaneutralität bis 2027“ legt die GEWOBAU Erlangen das Programm „Fair Wohnen 2.0“ auf, nach welchem mit ca. 6.000 Wohnungen ein Großteil des sanierungsbedürftigen Gebäudebestands aus den 1950er und 1960er Jahren nach energetischen Aspekten optimiert werden soll. Daneben möchte sie 100 Gebäude mit Holzmodulen aufstocken, um weiteren preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Wie schnell wir dieses Ziel tatsächlich erreichen können, hängt allerdings auch von der Entwicklung der Baukosten und der geopolitischen Entwicklung ab. Auch das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von außergewöhnlichen Umständen und Rahmenbedingungen. Dennoch bin ich zuversichtlich, dass die Mitarbeiter*innen der GEWOBAU Erlangen die beste Lösung finden und die Projekte auch weiterhin trotz erschwelter Bedingungen erfolgreich steuern.

Erlangen, den 28. Oktober 2022



Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen



BERICHT DES AUF SICHTSRATES



HOUSING AREA

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über 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.

WESENTLICHE BERATUNGSSCHWERPUNKTE WAREN U. A.:

Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht 2020 der GEWOBAU und des Konzerns

Geschäftsentwicklung und Wirtschafts- und Finanzplan 2020 – 2025

Vollmodernisierung Paul-Gossen-Straße und Schwabenstraße

Energetische Sanierungen in Büchenbach, im Gebiet Janimstraße und Buckenhofer Weg

Bebauung / Nachverdichtung in der Housing Area

Bebauung des Grundstücks Junkersstraße

Bebauung des Grundstücks in der Johann-Jürgen-Straße

Bebauung des Grundstücks Michael-Vogel-Straße

Bebauung der Grundstücke in Baiersdorf

Bebauung des Grundstücks in der Nägelsbachstraße

Bebauung des Grundstücks Baugebiet 412

Bebauung des Grundstücks in Uttenreuth – Gut Eggenhof

Bebauung von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)

Sanierung der Wöhrmühle

Bauprojekte der GEWOLand in Heßdorf, Uttenreuth, Röttenbach und Weisendorf

Änderung der Wohnungsvergabegrundsätze

Ankauf und Bebauung des Grundstücks Am Anger / Michael-Vogel-Straße

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat die Deloitte GmbH aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 8. November 2021 mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 sowie des zusammengefassten Lageberichtes 2021 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie mit der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse beauftragt.

Der Abschlussprüfer hat an der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 28. Oktober 2022 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 2021, den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

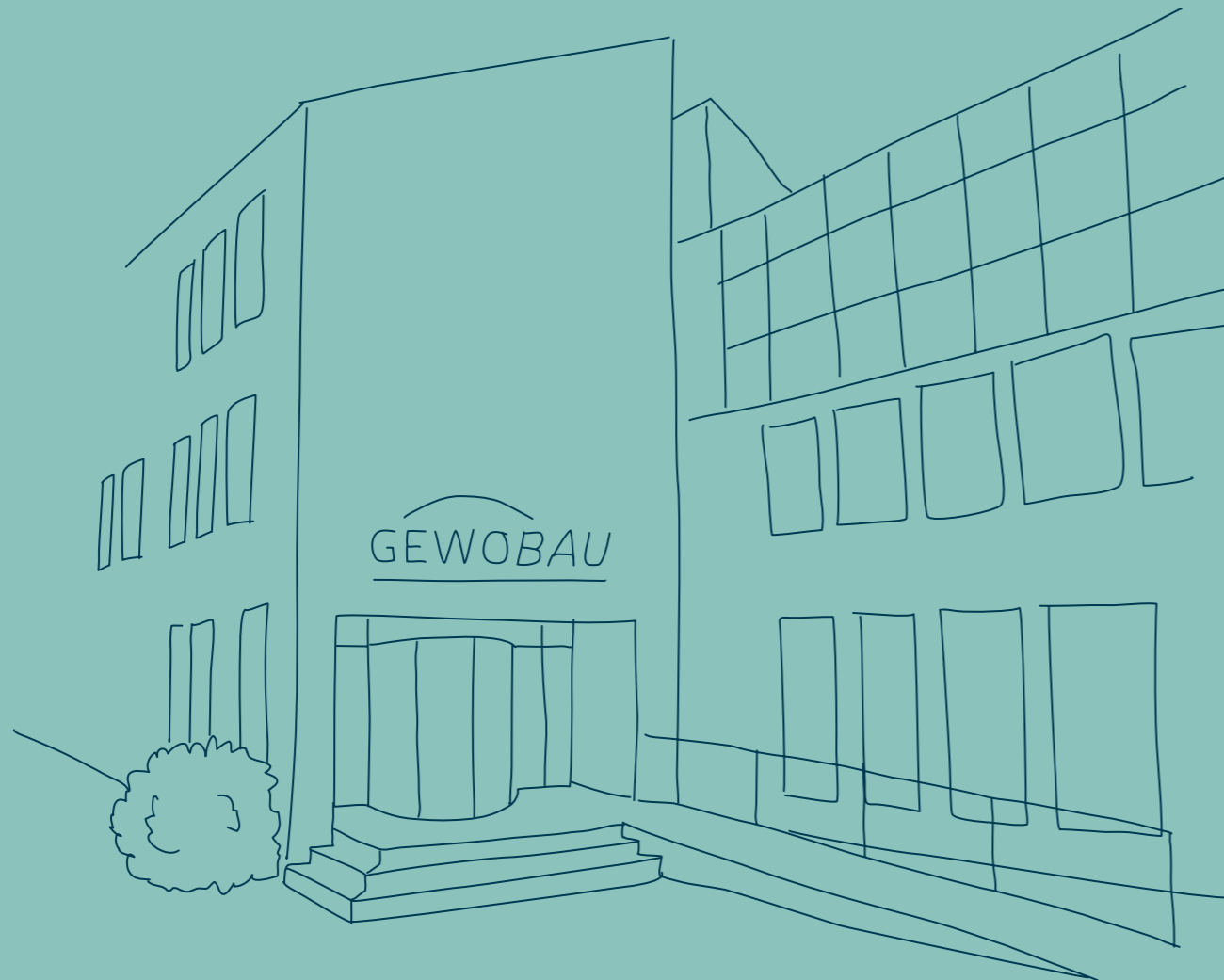
Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Planung und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie des Prüfungsergebnisses kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte des Unternehmens in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden. Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, 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 2021 erbrachten Leistungen.



Erlangen,
den 28. Oktober 2022

Jörg Volleth
Vorsitzender des
Aufsichtsrates



3.

UNTERNEHMENSPROFIL

3.1 Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns

Konsolidierte Firmen

GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen

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

GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft

Rechtsformen	GmbH
Gesellschafter	GEWOBAU Erlangen (100%)
Gründungsdatum	11.03.2013

Vorsitzender	Bürgermeister Jörg Volleth (seit 14.05.2020)
--------------	--

Stellv. Vorsitzender	Dr. Philipp Dees (Verwaltungsbeamter / Stadtrat) seit 06.05.2020
----------------------	--

Mitglieder	Birgitt Aßmus (Ingenieurstassistentin / Stadträtin) seit 01.05.2008
	Dr. Birgit Marenbach (Bauingenieurin / Stadträtin) seit 11.10.2019

Aufsichtsrat

	Christian Lehrmann (Polizeibeamter / Stadtrat) seit 14.05.2020
--	--

	Barbara Grille (Gymnasiallehrerin / Stadträtin) seit 14.05.2020
--	---

	Barbara Pfister (Dozentin / Stadträtin) seit 23.03.2021
--	---

	Anette Wirth-Hücking (Biologisch-Techn. Assistentin / Stadträtin) seit 06.05.2014
--	---

	Walter Paulus-Rohmer (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach) seit 01.02.2009
--	---

Beratende Mitglieder	Konrad Beugel (Wirtschafts- und Finanzreferent / Stadtrat) seit 29.12.2014
	Josef Weber (Baureferent / Stadtrat) seit 29.12.2014

Geschäftsführer	Gernot Küchler
------------------------	----------------

Mitarbeiter*innen	70 (GEWOBAU Ø 2021)
--------------------------	---------------------

	124,5 (Konzern Ø 2021)
--	------------------------

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

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

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

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

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

	IHK Nürnberg
--	--------------

KONZERN-LAGEBERICHT



JOHANN-JÜRGEN-STRASSE

4.

LAGEBERICHT UND KONZERN-LAGEBERICHT DER GEWOBAU ERLANGEN WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH

4.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

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

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

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





4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld

Auch im Jahr 2021 hatten die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Welt in ihrem Griff. Dies betraf die bekannten negativen Auswirkungen auf die Volkswirtschaften einerseits, wirkt aber weit in die psychologischen und soziologischen Sphären hinein. Die verursachten Störungen der weltweiten Wertschöpfungsketten haben in 2021 den inflationären Druck deutlich erhöht. Die Kombination aus Inflation, immer höheren staatlichen Vorgaben, ambitionierten Klimazielen, steigenden Bauzinsen, Lieferengpässen und Fachkräftemangel stellten schon in 2021 erhebliche Anforderungen an ein sozial orientiertes Wohnungsunternehmen. Mitte 2021 hat die GEWOBAU deshalb die ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Implikationen für ihre Strategie und ihr Geschäftsmodell neu bewertet. Ergebnis war das Programm „Fair Wohnen 2.0“. Demnach will die GEWOBAU bis 2025/2026 ihre CO₂-Einsparungen auf über 100% erhöhen. Erreicht werden soll das vor allem durch die energetische Sanierung von bis zu 6.000 Wohnungen nach dem sog. „Energiesprongprinzip“ und den Neubau von rund 1.000 weiteren Wohnungen. Mit ihren angepassten wohnungswirtschaftlichen und finanzierungstechnischen Rahmenbedingungen will die GEWOBAU ihre Anpassungsfähigkeit und Innovationskraft in einer Zeit zunehmender gesellschaftlicher Verunsicherung dokumentieren. Als Grundvoraussetzung zur Bewältigung dieser Zukunftsaufgaben hat die GEWOBAU die Öffentlichkeit und ihre Stakeholder ab Juli 2021 über die geänderten Klimaschutzziele informiert. Die umfangreiche Bau- und Sanierungstätigkeit der letzten Jahre hat die Gesellschaft in die Lage versetzt, trotz der sich stark ändernden Rahmenbedingungen und der damit einhergehenden massiven Beeinträchtigung der Planungssicherheit das neue Geschäftsmodell zu implementieren.

Der Ukrainekrieg wird in 2022 dafür sorgen, dass stark steigende Preise für Energie und Rohstoffe sowie der Ausfall von Exporten zu massiven wirtschaftlichen Verwerfungen für die gesamte Volkswirtschaft führen werden.

Im Jahr 2021 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 2,7% höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt).

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1% gegenüber 2020 und damit deutlich stärker als im Vorjahr (2020: +0,5%).

Die Arbeitslosenquote betrug im Jahr 2021 durchschnittlich rund 5,7%. Im Jahr 2021 waren durchschnittlich ca. 2,6 Millionen Personen arbeitslos gemeldet.

Das Zinsniveau bewegte sich noch auf einem historisch niedrigen Niveau. Von Januar bis Dezember 2021 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 380.914 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen von Baumaßnahmen an neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren dies 3,3% Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

Im Jahr 2021 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 2,2% gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ein deutliches Wachstum um 25,1%, wogegen die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser mit einem Wachstum von 0,9% weniger stark angestiegen sind. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist weiterhin deutlich rückläufig (-26,6%).

Regionale Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich laut Einwohnermelderegister im Jahr 2021 auf 115.036 Einwohner (Vorjahr 114.111) erhöht. Der Ausländeranteil (24.189 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf 2021 von 20,1% in 2020 auf 21,0% gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (93.546) erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 803 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 4,1% zum 31.12.2021 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (4,1%) gleichgeblieben. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates Bayern von 3,5%.

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 2021 standen rund 3.050 (1.900 GEWOBAU + 1.150 Wohnungsamt Stadt Erlangen) Wohnungssuchenden 652 Vermietungen, davon 359 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 in 2021 bei der Neuvermietung bei 33%. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2020 der Stadt Erlangen) rund 88% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2021 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2021 lag die Leerstandsquote bei 1,07% (Vorjahr 0,91%). Coronabedingt kam es im Frühjahr und zum Jahresende zu Verzögerungen bei der Weitervermietung u. a. wegen eingeschränkter Kontakte bzw. Besichtigungsmöglichkeiten. Dies führte automatisch zu höheren Leerständen, weil eine direkte Anschlussvermietung in diesen Fällen nicht zustande kam. Besonders bei Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte und bei Großraumwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Die GEWOBAU geht weiter davon aus, dass mit anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, schwierig bleibt. Durch den verstärkten Wohnungsneubau in diesem Segment ist nur eine leichte Entspannung eingetreten. Auch hier zeigt sich die besondere Bedeutung einer kommunalen Wohnungsgesellschaft.

4.2.2 Geschäftsverlauf

Auch im zweiten Jahr der Corona-Krise waren negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung in geringem Umfang zu verzeichnen. Sie betrafen Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die beobachteten Leistungsindikatoren waren dadurch nicht maßgeblich beeinflusst.

Nach Abschluss der Initiative „Fair Wohnen 1.0“ mit dem Neubau von über 1.000 neuen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen, legt die Wohnungsbaugesellschaft das Programm „Fair Wohnen 2.0“ auf, nach welchem mit ca. 6.000 Wohnungen ein Großteil des sanierungsbedürftigen Gebäudebestands aus den 1950er und 1960er Jahren nach energetischen Aspekten optimiert werden soll. Daneben möchte sie 100 Gebäude mit Holzmodulen aufstocken, um weiteren preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zur Erreichung des Unternehmensziels „Klimaneutralität bis 2025“ plant die GEWOBAU Erlangen, diese Wohnungen nach dem „Energiesprung“-Prinzip zu sanieren. Das neuartige Verfahren lässt eine serielle Sanierung im bewohnten Zustand mit einer insgesamt ausgesprochen geringen Mieterbelastung zu – angefangen bei den Vorbereitungsmaßnahmen. Das wichtigste Ziel aller Maßnahmen liegt für die GEWOBAU Erlangen neben der Klimaneutralität in dauerhaft niedrigen Nebenkosten für die Mieter*innen.

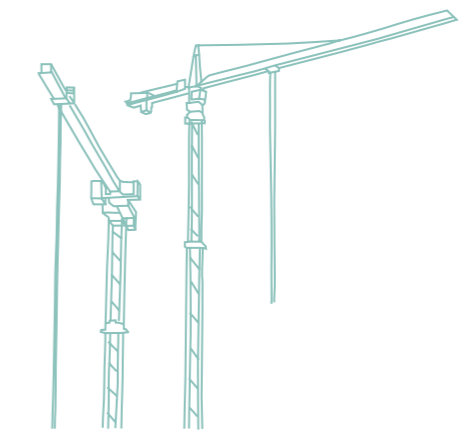
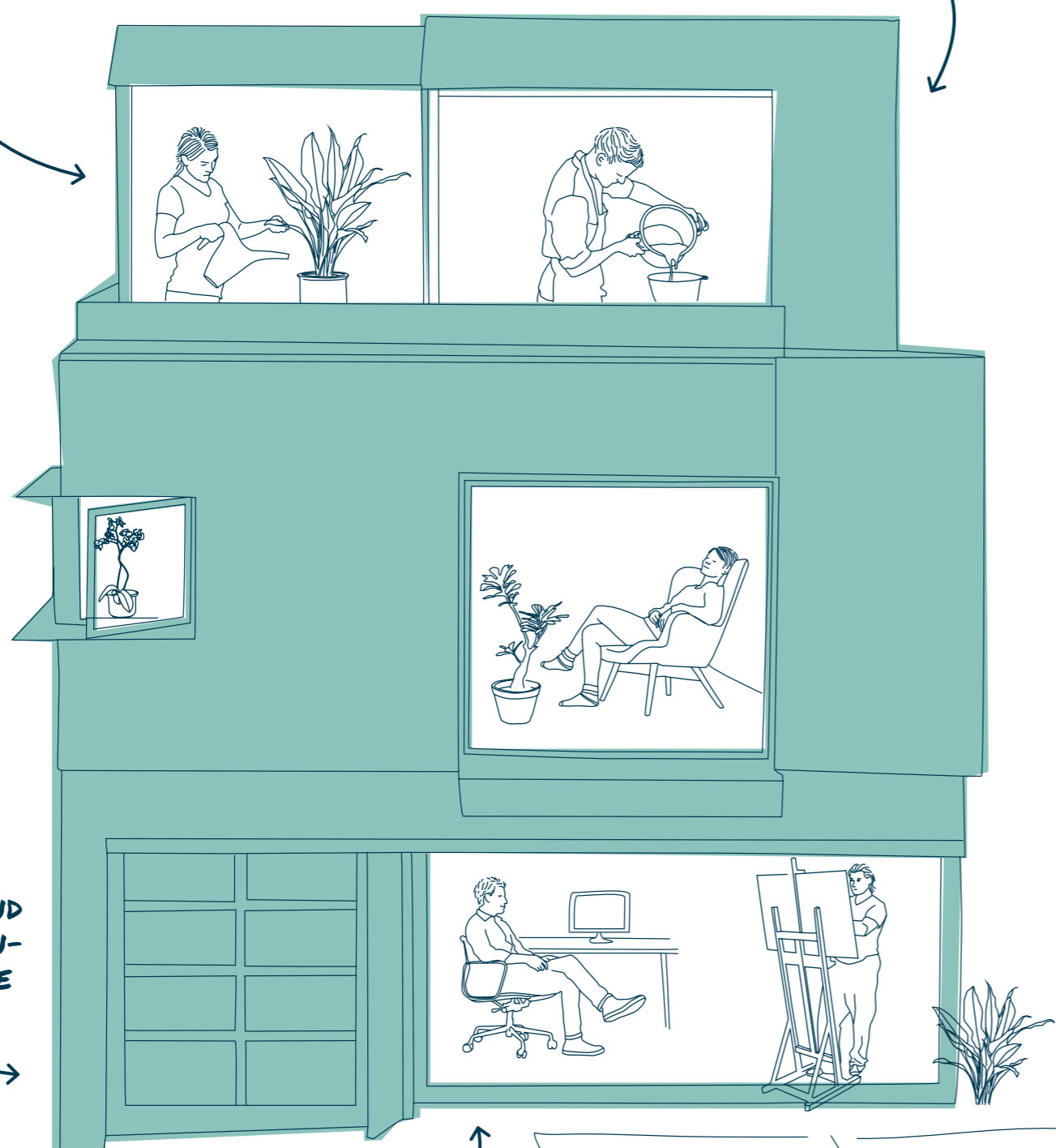
Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2021 bewirtschaftet die GEWOBAU 8.762 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.548), von denen 2.867 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung (öffentlich gefördert/EOF) unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.681 Garagen und Tiefgaragenplätze, 2.585 Stellplätze sowie 61 Gewerbeeinheiten. 91 Wohneinheiten sowie 74 Garagen und sonstige Stellplätze werden für Dritte verwaltet. Die Fluktuationsrate beträgt im Geschäftsjahr 2021 7,6% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (7,0%) um 0,6% erhöht. Die Ausfallquote liegt bei 1,1% (Vorjahr 1,9%). Die GEWOBAU bietet im freifinanzierten Bestand eine sogenannte Subjektförderung an, um ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Erwerbsverzichte summieren sich in 2021 auf insgesamt 35,0 T€. Die Stadt Erlangen hat im Jahr 2010 Belegungsrechte für 600 Wohnungen für 6,0 Mio. € erworben. Hierdurch werden die Mieten für diese Wohnungen derzeit auf 5,80 €/m² festgeschrieben. Ab 2021 steigt die Mietobergrenze für Transferleistungsempfänger nach Auskunft der Stadt Erlangen auf 6,40 €/m². Die Durchschnittsmieten der GEWOBAU im Gesamtbestand betragen derzeit 5,78 €/m².

Die GEWOBAU Erlangen engagiert sich im Rahmen des „Sonderfonds Obdachlosigkeit und Armut in Erlangen“, insbesondere durch Finanzierung von Personalkosten für Sozialpädagogen, deren wesentliche Aufgabe es ist, Menschen vor finanziellen Notlagen zu schützen. Auch in 2021 hat die GEWOBAU Erlangen durch ihre Baumaßnahmen auf den Erlanger Wohnungsmarkt preisdämpfend eingewirkt, um jetzigen und künftigen Miethaushalten, die sich am hochpreisigen Erlanger Wohnungsmarkt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, den Verbleib in Erlangen zu sichern.

5,78 €/m²
DURCHSCHNITTSMIETE

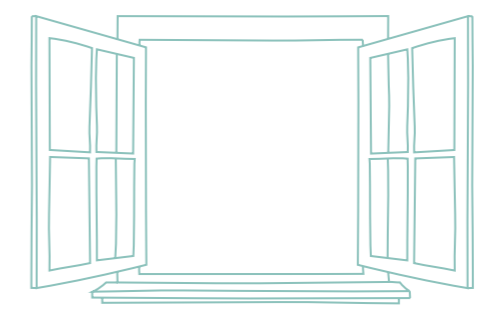
8.762
WOHNEINHEITEN



AUFSTOCKUNG



NEUBAU



SANIERUNG

1.681
GARAGEN- UND
TIEFGARAGEN-
STELLPLÄTZE

61
GEWERBE-
EINHEITEN

2.585
STELLPLÄTZE

FAIR WOHNEN 1.0

2016-2022

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



WINKELBAU



HOUSING AREA



JUNKERSSTRASSE



AM ANGER / WERTLEINSTRASSE

SPARDORF



BRÜXER STRASSE



WALDSPORTPARK



AM ERLANGER WEG



JOHANN-JÜRGEN-STRASSE



Neubau

Im Geschäftsjahr 2021 hat die GEWOBAU in der Housing Area 72 einkommensorientiert geförderte (EOF-)Neubauwohnungen an Mieter übergeben. Zeitgleich wurden die 72 Bestandswohnungen in diesen Häusern vollmodernisiert. Außerdem wurde mit der Sanierung und Aufstockung der letzten drei der insgesamt 15 Wohngebäude in der Housing Area begonnen. Die Baukosten hierfür lagen in 2021 bei rd. 10,4 Mio. €. Anfang Juni 2021 wurde der erste Bauabschnitt in Spardorf fertiggestellt. Es wurden dem Universitätsklinikum Erlangen 87 Apartmentplätze für ihre Angestellten übergeben. Auf zwei Etagen wurden Einrichtungen für die Lebenshilfe Erlangen erstellt, die ebenfalls zu diesem Zeitpunkt übergeben wurden. Eine weitere Gewerbeeinheit wird in 2022 fertiggestellt und vermietet. Die Baukosten hierfür lagen in 2021 bei rd. 3,3 Mio. €. In einem weiteren Bauabschnitt werden auf dem Gelände der alten Ziegelei in Spardorf 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe entstehen. Baubeginn war im Herbst 2021. Es sind bislang Baukosten in Höhe von rd. 0,7 Mio. € angefallen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 41 von insgesamt 91 Wohnungen in der Johann-Jürgen-Straße (Erbasiedlung) an die Mieter übergeben. Die restlichen 50 Wohnungen folgen in 2022. Für diese Baumaßnahme sind Baukosten in Höhe von rd. 10,3 Mio. € angefallen. Für eine Baumaßnahme von 141 EOF-Wohnungen und Apartments im Baugebiet 412 wurde Ende des Geschäftsjahres das Grundstück für rd. 2,5 Mio. € erworben. Für weitere sich in der Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 2,3 Mio. € angefallen.

Sanierung und Instandhaltung

Neben den bereits erwähnten Sanierungen von 72 Wohnungen in der Housing Area wurden im Geschäftsjahr weitere zwei Wohnhäuser in der Schwabenstraße mit insgesamt 56 Wohnungen sowie ein Haus in der Paul-Gossen-Straße mit 24 Wohnungen vollmodernisiert. Für diese sind im Geschäftsjahr Kosten von rd. 6,6 Mio. € angefallen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein weiterer Wohnblock mit 77 Wohneinheiten von insgesamt 544 Wohnungen energetisch saniert. Kosten sind hierfür in Höhe von rd. 5,7 Mio. € angefallen. Für die laufenden und geplanten Instandhaltungsaufwendungen wurden bei der GEWOBAU im Geschäftsjahr 8,1 Mio. € aufgewandt.

Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2021 hat die GEWOBAU im Rahmen einer Baubetreuung für die Stadt Erlangen die Sanierung der „Wöhrmühle“ für die Unterbringung von Geflüchteten fertiggestellt. Sanierungskosten sind im Geschäftsjahr in Höhe von rd. 380,0 T€ angefallen. Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen beurteilt das abgelaufene Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund der Fertigstellung bzw. der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 500 Wohnungen, als zufriedenstellend. Durch die in 2021 und 2022 umgesetzten und geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen an rd. 1.000 Wohnungen wird die CO₂-Bilanz der GEWOBAU weiter verbessert.



4.3 DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Die GEWOBAU Erlangen hat in 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.017.128,33 € (Konzern 3.017.128,33€) erwirtschaftet.

	GEWOBAU Erlangen		Konzern	
	2021	2020	2021	2020
	in T€	in T€	in T€	in T€
Hausbewirtschaftung	4.402,5	4.450,5	5.070,3	5.042,6
Bautätigkeit / Modernisierung	-1.989,0	-1.237,4	-1.945,3	-1.224,4
Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungsgesellschaft	361,8	278,5	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	-104,3	-99,7	-104,3	-99,6
Finanzergebnis	86,6	49,5	75,3	38,3
Ordentliches Ergebnis	2.757,6	3.441,4	3.096,0	3.756,9
Sonstiger und a. o. Bereich	259,5	248,6	-78,9	-66,9
Jahresüberschuss	3.017,1	3.690,0	3.017,1	3.690,0

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit 4.402,5 T€ (Konzern: 5.070,3 T€) im Vergleich zum Vorjahr (4.450,5 T€; Konzern: 5.042,6 T€) aufgrund gestiegener Nebenkosten geringer aus. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen weiterhin erhöhte Abschreibungen gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung in Höhe von -1.989,0 T€ (Konzern: -1.945,3 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt. Durch sehr hohe Abbruch- sowie Umzugskosten aus der Sanierung fällt das Ergebnis im Geschäftsjahr niedriger aus als im Vorjahr.

Das Finanzergebnis in Höhe von 86,6 T€ (Konzern: 75,3 T€) beinhaltet insbesondere Zinserträge aus Bausparguthaben sowie eine Erstattung des Finanzamts nach 13b UStG (32,2 T€). Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von 259,5 T€ (Konzern: -78,9 T€) ist geprägt durch Pächterlöse und Aufwandsarten ohne eindeutige Zuordnung zu einem Hauptleistungsbereich.

Die internen Pachtverrechnungen werden dabei für Konzernzwecke konsolidiert. Die Dienstleistungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH unterstützen durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des GEWOBAU Konzerns dauerhaft und nachhaltig und sind ganz überwiegend dem Jahresergebnis aus der Hausbewirtschaftung zuzuordnen.

Das Ergebnis der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH vor Gewinnabführung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 375,4 T€ und wurde aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abgeführt. Aus Konzernsicht werden die zugehörigen Positionen vollständig konsolidiert, sodass sich kein gesonderter Ergebnisbeitrag der Beteiligungsgesellschaft darstellt. Für das kommende Geschäftsjahr wird die Ergebnisabführung in einer Bandbreite von 540,0 T€ und 580,0 T€ erwartet.

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

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

4.3.1 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GEWOBAU Erlangen bzw. des Konzerns in 2021 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2021	2020	2021	2020
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.478,2	3.323,6	5.019,4	3.461,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.890,2	22.103,7	20.071,2	22.804,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-51.943,5	-52.582,3	-52.339,1	-52.879,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30.660,1	31.633,2	30.660,1	31.633,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.085,0	4.478,2	3.411,6	5.019,4

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist dem Konzernabschluss als Anlage beigefügt.

Der zum 31. Dezember 2021 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.085,0 T€ (Konzern: 3.411,6 T€) wird im Geschäftsjahr 2022 überwiegend für die laufenden Sanierungs- und Neubauvorhaben verwendet.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 384,2 Mio. € (Vj. 327,7 Mio. €) angestiegen. Bei der GEWOBAU Erlangen standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 42,9 Mio. € Kreditaufnahmen in Höhe von 85,4 Mio. € gegenüber. Neben der Optimierung von Darlehenskonditionen wurden die Fremdmittelzugänge vor allem für die Neubauten in der Johann-Jürgen-Straße, in der Buckenhofer Straße (Spardorf) sowie für Aufstockungen in der Housing Area und eine Sanierungsmaßnahme in der Odenwaldallee eingesetzt.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 77,8 Mio. €.

Die Konzernunternehmen kamen im Geschäftsjahr 2021 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und werden auch künftig hierzu in der Lage sein.

Die Finanzlage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

4.3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2021	2020	2021	2020
Langfristige Investitionen	644.012,8	611.140,7	644.058,8	611.179,1
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitung	15.422,2	13.079,5	15.422,2	13.079,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	43.364,4	39.901,7	42.840,7	39.913,3
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	702.799,4	664.121,9	702.321,7	664.171,9

Kapitalstruktur	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2021	2020	2021	2020
Eigenkapital	276.832,6	273.815,4	276.832,6	273.815,4
Langfristiges Fremdkapital	384.212,1	327.683,7	384.212,1	327.683,7
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	41.754,7	62.622,8	41.277,0	62.672,8
Gesamtkapital / Bilanzsumme	702.799,4	664.121,9	702.321,7	664.171,9

Die Konzernbilanzsumme ist von 664,2 Mio. € auf 702,3 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 702,8 Mio. €; Vj. 664,1 Mio. €) angestiegen. Dabei entfallen im Konzern rd. 644,1 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 644,0 Mio. €) auf langfristige Investitionen, wobei das Immobilienvermögen der GEWOBAU Erlangen dem Immobilienvermögen des GEWOBAU Konzerns entspricht (640,4 Mio. €; Vj. 607,3 Mio. €). Das Eigenkapital beträgt sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU Erlangen rd. 276,8 Mio. € und entspricht damit 39,4 % (Vj. 41,2 %) der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt 384,2 Mio. € (Vj. 327,7 Mio. €) und enthält v. a. Immobilienfinanzierungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr, Pensionsrückstellungen und passive Rechnungsabgrenzungsposten. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Anlagendeckungsgrad des Konzernmutterunternehmens beträgt im Berichtsjahr 100,2 % (Vorjahr: 96,4 %).

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

Die am 31. Dezember 2021 bestehenden Investitionsverpflichtungen sollen durch branchenübliche Fremdmittel sowie Eigenmittel finanziert werden.

Die Vermögenslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.



4.3.3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		Ist-Wert 2021	Vorjahres-Wert 2020	Prognose-Wert 2021	Prognose-Wert 2022
Eigenkapitalquote	%	39,4	41,2	36,2	35,4
Jahresüberschuss	T€	3.017,1	3.690,0	3.500,0	3.150,0
Erlöse Hausbewirtschaftung	T€	54.974,5	53.722,0	55.600,0	57.600,0
Wohnungsmieten	€/m ²	5,78	5,65	5,75	6,05
Instandhaltung	€/m ²	14,07	14,63	16,50	16,70
Personalaufwand	T€	4.189,9	4.136,1	4.300,0	4.600,0

Der gegenüber dem Prognosewert niedrigere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus gegenüber der Planung erhöhten Abbruch- bzw. Umzugskosten im Rahmen der Sanierungstätigkeit. Eine zusätzliche Ergebnisbelastung ergab sich im Bereich der IT-Kosten durch einen erhöhten Dienstleistungsaufwand.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Ein wesentliches Ziel der GEWOBAU Erlangen sind zufriedene Mieter*innen in stabilen Quartieren, in denen sie gut, sicher und zu fairen Mietpreisen wohnen können.

Eine hohe Kundenzufriedenheit setzt auch voraus, dass Mieter*innen sich jederzeit mit ihren Bedürfnissen und Problemen an die GEWOBAU Erlangen wenden können. Hierfür bietet die Wohnungsbaugesellschaft ihren Kunden vielfältige Möglichkeiten: So können sie sich bei Problemen oder Anfragen per Telefon, E-Mail, Brief oder digital über das Mieter-Portal bzw. die Mieter-App an die Mitarbeiter*innen wenden. Über die neu eingerichteten Social-Media-Kanäle erhalten alle Bürger*innen Einblick in die Geschäftstätigkeit des Unternehmens.

Die Initiative „Fair Wohnen 1.0“ wurde fortgeführt und in 2021 weitestgehend abgeschlossen. Damit soll dem großen Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Bürger mit geringerem Einkommen entgegengewirkt werden. Auch dem demografischen Wandel wird durch die barrierefreie und zum Teil rollstuhlgerechte Ausgestaltung der Neubauten Rechnung getragen.

Parallel dazu legt die Gesellschaft das Programm „Fair Wohnen 2.0“ auf, nach welchem ein Großteil des sanierungsbedürftigen Gebäudebestands aus den 1950er und 1960er Jahren nach energetischen Aspekten optimiert werden soll. Im Berichtsjahr wurde hierfür die Optimierung der Klimastrategie fokussiert, die ab 2022 auf die energetische Sanierung von rund 6.000 Wohnungen nach dem „Energiesprung“-Konzept ausgerichtet ist.

Neben der energetischen Gebäudeoptimierung, dem Einsatz von klimaschonenden Baumaterialien und erneuerbaren Energien wird großer Wert auf Biodiversität im Wohnumfeld gelegt. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung, die Anlage von Blühwiesen als Ergänzung pflegeextensiver, trockenresistenter Außenflächen oder die Einrichtung von Nistmöglichkeiten für diverse Vogelarten und Insektenhotels aus sozialer und nachhaltiger Produktion werden weiter vorangetrieben.

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren werden nicht zur Steuerung des Unternehmens / Konzerns herangezogen.

Mitarbeiter*innen

Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 126 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Drei Mitarbeiter*innen absolvieren eine Ausbildung zum / zur Immobilienkaufmann*frau. Zwei Mitarbeiter*innen befinden sich in der Freizeitphase der Altersteilzeit, eine Mitarbeiterin beendete ihre Freizeitphase zum Jahresende. Darüber hinaus befinden sich drei Mitarbeiter*innen in Elternzeit.

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

Die GEWOBAU Erlangen beschäftigte zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 72 Mitarbeiter*innen (Vj. 69 MA), davon 24 in Teilzeit. Zwei Mitarbeiter*innen waren geringfügig beschäftigt.

4.4 PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.4.1 Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung:

Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit wird die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren auch weiter rückläufig sein und zum Ende des kommenden Geschäftsjahres rd. 35,40% betragen.

Die Gesellschaft plant im Geschäftsjahr 2022 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung i. H. v. 57,4 Mio. € bis 57,8 Mio. €. Die GEWOBAU Erlangen plant unverändert mit Mietsteigerungen von rd. 2,00% p. a. im Bestand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete wird im Geschäftsjahr 2022 in einer Bandbreite von 6,00 €/m² bis 6,10 €/m² erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die GEWOBAU Erlangen mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand in einer Größenordnung von 16,60 €/m² bis 16,80 €/m².

Insbesondere bedingt durch die tariflichen Gehaltssteigerungen werden für das Jahr 2022 Personalkosten in einer Bandbreite von 4,55 Mio. € bis 4,65 Mio. € (Konzern 7,65 Mio. € bis 7,75 Mio. €) geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 3,1 Mio. € bis 3,2 Mio. € gerechnet.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekrieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

4.4.2 Risiken

Risikofrühwarnsystem

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

Coronabedingt war der Geschäftsverlauf u. a. durch die getroffenen organisatorischen Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Im Verlauf des Geschäftsjahres sind die Mietforderungen nicht weiter angestiegen und wurden in größerem Umfang bereits wertberichtigt. In der Bau- und Sanierungstätigkeit kam es bislang nur in Einzelfällen zu zeitlichen Verzögerungen und wesentlichen Baukostensteigerungen. Die weitere Entwicklung der Gesellschaft wurde durch eine umfangreiche Unternehmensfinanzierung über 75 Mio. € abgesichert. Die Geschäftsführung beobachtet fortlaufend die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie.

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

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Konjunkturelle Risiken

Das Wirtschaftswachstum hat sich in der Folge des Ukrainekrieges deutlich abgeschwächt. Vor allem die hohe Abhängigkeit von russischen Energieimporten stellt ein beträchtliches Risiko dar. Derzeit kann ein Lieferstopp oder ein Importembargo für russische Energieträger nicht ausgeschlossen werden. Die Finanzierungsbedingungen verschlechtern sich zunehmend. Es ist mit geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukrainekrieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Auch im Bauhauptgewerbe kam es infolge der Corona-Krise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise sind weitere Preiserhöhungen. Deshalb ist zu erwarten, dass in den nächsten Monaten die Baunachfrage in einigen Segmenten spürbar zurückgehen wird. Viele Mieter der GEWOBAU, die mehrheitlich über geringere Einkommen verfügen, können sich die zu erwartenden Steigerungen der Energiekosten nicht leisten. Es wird somit nur einen geringen Spielraum für die Erhöhung von Kaltmieten aber auch für Modernisierungsumlagen geben und es ist mit einem deutlichen Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Chancen und Ausblick

Die GEWOBAU verfolgt das Ziel, in den kommenden Jahren neben den bereits fertiggestellten sowie im Bau befindlichen rd. 1.200 Wohnungen weitere rd. 1.300 Neubauwohnungen zu errichten, um das nicht ausreichende Angebot an preisgünstigem, gefördertem Wohnraum zu befriedigen. Ausweislich der langfristigen Unternehmensplanung der GEWOBAU sollen rd. 6.000 Bestandswohnungen nach dem „Energiesprung“-Konzept saniert werden.

Nachdem Ende 2021 die neue Bundesregierung den Auslauf der Förderung von KfW-55-Neubauten angekündigt hatte, hat eine Antragsflut dazu geführt, Ende Januar 2022 einen Antragsstopp für die bisherige KfW-Förderung im Neubau sowie in der Sanierung auszusprechen. Nachdem die Haushaltsmittel hierfür wieder aufgestockt wurden, läuft das Sanierungsprogramm innerhalb der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude weiter. Wenn weiterhin Wohnraum für die Mitte der Gesellschaft erhalten bzw. geschaffen werden soll und ehrgeizige Klimaziele umzusetzen sind, muss der Staat kurzfristig für eine auskömmliche und verlässliche Fördersystematik sorgen und langfristig Instrumente wie das Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung stärken.

Erlangen, den 29. Juli 2022



Gernot Küchler
Geschäftsführer

KONZERN-BILANZ



HOUSING AREA

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

5.1 KONZERN-BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		149.279,08	173.033,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	601.908.811,12		568.325.728,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.838.712,35		4.899.675,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.307.417,22		8.909.148,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.946.025,02		2.041.084,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.222.052,00		2.448.892,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.251.569,26		1.239.016,88
7. Anlagen im Bau	31.735.562,33		32.044.884,24
8. Bauvorbereitungskosten	4.114.776,18		4.170.363,05
		659.324.925,48	624.078.792,65
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	5.000,00		5.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		6.800,00	6.800,00
Anlagevermögen gesamt		659.481.004,56	624.258.625,73
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	18.069.335,11		17.363.001,19
2. Andere Vorräte	7.401,45		5.772,71
		18.076.736,56	17.368.773,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	352.926,19		381.940,34
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		7.488,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	355.573,22		625.446,66
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.038,60		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.251.155,01		814.714,46
		1.983.693,02	1.829.589,46
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.411.627,69		5.019.402,80
2. Bausparguthaben	19.077.277,88		15.334.477,49
		22.488.905,57	20.353.880,29
		42.549.335,15	39.552.243,65
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		291.347,47	361.035,54
Summe		702.321.687,18	664.171.904,92

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
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		5.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	76.329.807,06		72.639.824,21
		96.741.132,57	93.051.149,72
IV. Konzernbilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		3.017.128,33	3.689.982,85
Eigenkapital gesamt		276.832.573,65	273.815.445,32
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	843.409,00		726.785,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.114.105,36		2.368.303,65
Rückstellungen gesamt		2.957.514,36	3.095.088,65
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	354.110.604,80		318.951.135,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.116.386,94		38.632.930,59
3. Erhaltene Anzahlungen	18.686.568,83		18.934.194,22
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.050,86		328.795,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.287.801,67		6.375.011,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten	144.760,26		125.824,01
Verbindlichkeiten gesamt		418.654.173,36	383.347.891,25
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.877.425,81	3.913.479,70
Summe		702.321.687,18	664.171.904,92



5.2 KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

	2021		2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.971.384,18		53.721.986,53
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.351.367,85		21.354,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.283,40		124.965,76
		56.464.035,43	53.868.306,37
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		706.333,92	1.171.094,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		780.298,48	657.700,45
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.220.733,82	1.070.629,87
		59.171.401,65	56.767.731,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-24.386.298,64		-22.906.322,25
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.221.294,17		-1.887.511,34
		-25.607.592,81	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.542.119,65		-5.311.521,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.561.570,77		-1.626.099,04
		-7.103.690,42	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-12.205.849,40	-11.116.990,87
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.808.031,63	-2.944.375,49
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		75.329,04	38.278,61
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.504.438,10	-7.323.206,14
11. Ergebnis nach Steuern		3.017.128,33	3.689.982,85

KONZERN-ANHANG

JUNKERSSTRASSE





6.

ANHANG UND KONZERN-ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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 die Gesellschaften mit beschränkter Haftung aufgestellt.

Die GEWOBAU Erlangen ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 3 HGB.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 wurde sowohl für den Einzelabschluss als auch für den Konzernabschluss beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

6.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Im Berichtsjahr wurden anteilige Eigenleistungen gemäß HOAI in Höhe von 736,8 T€ für diverse Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze sind berücksichtigt, soweit keine weiteren Angaben gemacht werden	% der Anschaffungs- / Herstellungskosten
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,5 – 20
Wohngebäude, Geschäftsbauten, Außenanlagen, technische Anlagen	1,25 – 10
Garagen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 – 33,33
Bauten auf fremden Grundstücken	3,33

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

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

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

Die Komponenten werden mit den darauf verteilten Restbuchwerten linear abgeschrieben.

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

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

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

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Rückstellung für Altersteilzeit ist zum notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

6.3.1 Anlagevermögen

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

Die 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	375,4*	31.12.2021
GEWOLand GmbH, Erlangen	11,11	4.872,0	-3,9	31.12.2021

*Ergebnis vor Ergebnisabführung

6.3.2 Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 18,1 Mio. € betreffen noch nicht mit Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten sowie noch abzurechnende Baukosten aus der Baubetreuung.

6.3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen gegen Gesellschafter bestanden in Höhe von 572,4 T€ (Vj. 289,8 T€) und sind in den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie den Forderungen aus Vermietung bzw. sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

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.

Die in den vergangenen Geschäftsjahren abgeschlossenen Bausparverträge dienen u. a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben aller Bausparverträge kumulieren sich bis zum Jahr 2032 auf rd. 46,0 Mio. € und werden sukzessive nach Zuteilungsreife zur Tilgung meist endfälliger Darlehen genutzt.

6.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

6.3.6 Latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

6.3.7 Eigenkapital

In der Gesellschafterversammlung (Umlaufbeschluss) vom 08.11.2021 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2020 der GEWOBAU Erlangen in Höhe von 3.689.982,85 € in voller Höhe den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

6.3.8 Sonstige Rückstellungen

Der Posten beinhaltet hauptsächlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für die Kanalsanierung (392,4 T€), die Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (400,0 T€), die Rückstellung für Personalkosten (70,5 T€), die Rückstellung für Urlaub und ähnliche Verpflichtungen (137,9 T€) und Alterszeit (190,7 T€) sowie die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (263,6 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 104,6 T€ zurückgestellt.

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

6.3.9 Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die bestellten Sicherheiten (Abkürzungen nachstehend) sind dem Verbindlichkeitspiegel in Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 277,7 Mio. € grundpfandrechtlich (GPR) und 38,5 Mio. € durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen (BÜRG) bzw. die Abtretung von Mietforderungen (ABTR) (34,9 Mio. €) gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 3,5 Mio. € grundpfandrechtlich (GPR) abgesichert. Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten (392,2 Mio. €) sind 72,5 Mio. € nicht besichert und betreffen im Wesentlichen die Darlehen der Stadt Erlangen sowie die Unternehmensfinanzierung bei der Europäischen Investitionsbank.

Die Darlehensverbindlichkeiten der GEWOBAU Erlangen gegenüber dem Gesellschafter Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach, AdÖR Erlangen betragen 101,0 Mio. € (Vj. 98,9 Mio. €). Gegenüber dem Gesellschafter Stadt Erlangen belaufen sie sich auf 34,6 Mio. € (Vj. 34,9 Mio. €).

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 23,1 T€ (Vj. 6,2 T€).

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 2,5 Mio. € (Vj. 318,0 T€) auf Gesellschafter. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestehen nicht.

6.3.10 Finanzderivate

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden mehrere Zinsswap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen zehn und zwanzig Jahren geschlossen. Die damit zinsgesicherten Darlehen valutieren zum 31.12.2021 mit 19,9 Mio. €. Die Vereinbarungen dienen der Begrenzung der Risiken

variabel verzinster Darlehensverträge auf Euribor-Basis. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2021 der Sicherungsinstrumente beträgt -3,0 Mio. € (Barwert). Zur Teilfinanzierung einer Neubaumaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2012 eine weitere Zinsswap-Vereinbarung mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Das abgesicherte Darlehen valutiert zum 31.12.2021 mit 0,9 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert des Sicherungsinstruments zum 31.12.2021 beträgt -17,6 T€ (Barwert). Die beizulegenden Zeitwerte unserer Derivate wurden anhand von anerkannten Bewertungsgrundlagen auf Grundlage der entsprechenden Wertermittlungen externer Kreditinstitute bestimmt. Die sich aus den Zinsswaps ergebenden Zahlungsverpflichtungen werden durch den Zinssatz im Bewertungszeitpunkt (3-Monats-EURIBOR) beeinflusst. Die Entwicklung auf dem jeweiligen Zinsmarkt führt somit fortlaufend zu einer Neubewertung der zu erwartenden Zahlungsströme aus den Swap-Vereinbarungen. Mit den abgesicherten Krediten wurden jeweils Bewertungseinheiten gebildet, die unter dem Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen sind.

6.3.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

6.4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Kostenerstattungen des Gebäudeversicherers in Höhe von 504,2 T€, Pachterlöse in Höhe von 321,7 T€ sowie Erträge in Höhe von 297,9 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen bzw. Wertberichtigungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 104,6 T€, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

In den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind 288,3 T€ für Altersversorgung enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen von außergewöhnlichem Umfang durch den Umzug der Mieter im Sanierungsbereich Housing Area, Schwabenstraße sowie Paul-Gossen-Straße in Höhe von 1.034,4 T€ enthalten.

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

Honorar für	GEWOBAU Erlangen T€	Konzern T€
Abschlussprüfungsleistungen	41,1	62,1
Andere Bestätigungsleistungen	1,9	1,9
Summe	43,0	64

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 73,3 T€ sowie Zinserträge in Höhe von 0,8 T€.

Die Zinserträge enthalten außergewöhnliche Erstattungen des Finanzamts aus der Rückabwicklung von § 13b Umsatzsteuer (32,2 T€).

In der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ sind Grundsteuern in Höhe von 1,2 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) enthalten. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kfz-Steuern in Höhe von 0,3 T€ (Vj. 0,7 T€) enthalten.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

Anlagennachweis –

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	765.918,78	43.208,99	0,00	0,00	809.127,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	6.334.260,78	1.151,30	0,00	0,00	6.335.412,08
b) mit Wohnbauten	787.723.020,33	25.409.609,37	-14.487,92	19.589.803,97	832.707.945,75
c) ohne Bauten	8.909.148,91	2.446.773,68	0,00	-48.505,37	11.307.417,22
Bauten auf fremden Grundstücken	2.752.469,67	2.649,73	0,00	0,00	2.755.119,40
Technische Anlagen und Maschinen	2.787.532,10	0,00	0,00	0,00	2.787.532,10
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	3.376.453,06	405.186,18	-66.826,10	0,00	3.714.813,14
Anlagen im Bau	32.044.884,24	16.878.712,55	0,00	-17.188.034,46	31.735.562,33
Bauvorbereitungskosten	4.170.363,05	2.297.677,27	0,00	-2.353.264,14	4.114.776,18
Sachanlagen zusammen	848.098.132,14	47.441.760,08	-81.314,02	0,00	895.458.578,20
Finanzanlagen					
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	6.800,00	0,00	0,00	0,00	6.800,00
Anlagevermögen insgesamt	848.870.850,92	47.484.969,07	-81.314,02	0,00	896.274.505,97

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen					
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugänge	Abgang	Endstand	Buchwerte 2021	Buchwerte 2020
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	592.885,70	66.962,99	0,00	659.848,69	149.279,08	173.033,08
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:						
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.434.585,73	62.114,00	0,00	1.496.699,73	4.838.712,35	4.899.675,05
b) mit Wohnbauten	219.397.291,83	11.387.354,88	14.487,92	230.799.134,63	601.908.811,12	568.325.728,50
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	11.307.417,22	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	711.385,65	97.708,73	0,00	809.094,38	1.946.025,02	2.041.084,02
Technische Anlagen und Maschinen	338.640,10	226.840,00	0,00	565.480,10	2.222.052,00	2.448.892,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	2.137.436,18	364.868,80	-39.061,10	2.463.243,88	1.251.569,26	1.239.016,88
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	31.735.562,33	32.044.884,24
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	4.114.776,18	4.170.363,05
Sachanlagen zusammen	224.019.339,49	12.138.886,41	-24.573,18	236.133.652,72	659.324.925,48	624.078.792,65
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	0,00	0,00	0,00	0,00	6.800,00	6.800,00
Anlagevermögen insgesamt	224.612.225,19	12.205.849,40	-24.573,18	236.793.501,41	659.481.004,56	624.258.625,73

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

**Anlagennachweis –
Anschaffungs- und Herstellungskosten**

in €

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	760.193,88	42.744,89	0,00	0,00	802.938,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	6.334.260,78	1.151,30	0,00	0,00	6.335.412,08
b) mit Wohnbauten	787.723.020,33	25.409.609,37	-14.487,92	19.589.803,97	832.707.945,75
c) ohne Bauten	8.909.148,91	2.446.773,68	0,00	-48.505,37	11.307.417,22
Bauten auf fremden Grundstücken	2.752.469,67	2.649,73	0,00	0,00	2.755.119,40
Technische Anlagen und Maschinen	2.787.532,10	0,00	0,00	0,00	2.787.532,10
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	2.184.767,41	246.228,57	-66.824,10	0,00	2.364.171,88
Anlagen im Bau	32.044.884,24	16.878.712,55	0,00	-17.188.034,46	31.735.562,33
Bauvorbereitungskosten	4.170.363,05	2.297.677,27	0,00	-2.353.264,14	4.114.776,18
Sachanlagen zusammen	846.906.446,49	47.282.802,47	-81.312,02	0,00	894.107.936,94
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligungen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	1.800,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	481.800,00	0,00	0,00	0,00	481.800,00
Anlagevermögen insgesamt	848.148.440,37	47.325.547,36	-81.312,02	0,00	895.392.675,71

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

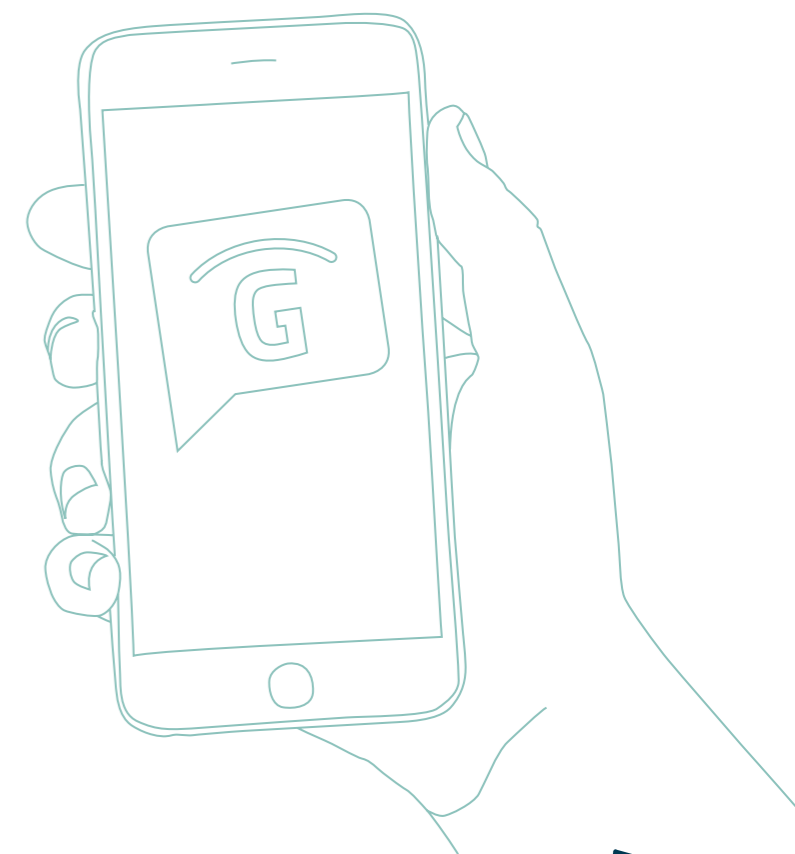
Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen					Buchwerte 2021	Buchwerte 2020
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugang	Abgang	Endstand			
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	588.371,80	66.233,89	0,00	654.605,69	148.333,08	171.822,08	
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:							
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.434.585,73	62.114,00	0,00	1.496.699,73	4.838.712,35	4.899.675,05	
b) mit Wohnbauten	219.397.291,83	11.387.354,88	14.487,92	230.799.134,63	601.908.811,12	568.325.728,50	
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	11.307.417,22	8.909.148,91	
Bauten auf fremden Grundstücken	711.385,65	97.708,73	0,00	809.094,38	1.946.025,02	2.041.084,02	
Technische Anlagen und Maschinen	338.640,10	226.840,00	0,00	565.480,10	2.222.052,00	2.448.892,00	
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.457.900,25	213.863,02	-39.061,10	1.632.702,17	731.469,71	726.867,16	
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	31.735.562,33	32.044.884,24	
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	4.114.776,18	4.170.363,05	
Sachanlagen zusammen	223.339.803,56	11.987.880,63	-24.573,18	235.303.111,01	658.804.825,93	623.566.642,93	
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00	450.000,00	
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00	1.800,00	
Finanzanlagen zusammen	0,00	0,00	0,00	0,00	481.800,00	481.800,00	
Anlagevermögen insgesamt	223.928.175,36	12.054.114,52	-24.573,18	235.957.716,70	659.434.959,01	624.220.265,01	

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

in € (Vorjahr)	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	354.110.604,80 (318.951.135,05)	12.206.861,52 (34.015.965,22)	94.000.017,94 (68.126.658,86)	247.903.725,34 (216.808.510,97)	354.110.604,80 (318.951.135,05)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	38.116.386,94 (38.632.930,59)	528.827,75 (524.679,52)	23.130.762,02 (2.637.224,55)	14.456.797,17 (35.471.026,52)	3.507.698,79 (3.708.832,87)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	18.686.568,83 (18.934.194,22)	18.686.568,83 (18.934.194,22)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.050,86 (328.795,77)	308.050,86 (328.795,77)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.287.801,67 (6.375.011,61)	7.287.801,67 (6.375.011,61)					
Sonstige Verbindlichkeiten	144.760,26 (125.824,01)	144.760,26 (125.824,01)					
Gesamtbetrag	418.654.173,36 (383.347.891,25)	39.162.870,89 (60.304.470,35)	117.130.779,96 (70.763.883,41)	262.360.522,51 (252.279.537,49)	357.618.303,59 (322.659.967,92)		

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	354.110.604,80 (318.951.135,05)	12.206.861,52 (34.015.965,22)	94.000.017,94 (68.126.658,86)	247.903.725,34 (216.808.510,97)	354.110.604,80 (318.951.135,05)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	38.116.386,94 (38.632.930,59)	528.827,75 (524.679,52)	23.130.762,02 (2.637.224,55)	14.456.797,17 (35.471.026,52)	3.507.698,79 (3.708.832,87)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	18.711.415,83 (18.982.194,22)	18.711.415,83 (18.982.194,22)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.050,86 (328.795,77)	308.050,86 (328.795,77)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.254.713,04 (6.078.247,49)	7.254.713,04 (6.078.247,49)					
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	709.723,61 (411.511,75)	709.723,61 (411.511,75)					
Sonstige Verbindlichkeiten	144.760,26 (125.824,01)	144.760,26 (125.824,01)					
Gesamtbetrag	419.355.655,34 (383.510.638,88)	39.864.352,87 (60.467.217,98)	117.130.779,96 (70.763.883,41)	262.360.522,51 (252.279.537,49)	357.618.303,59 (322.659.967,92)		



**„MEINE GEWO“ -
MIETER-APP**

6.5 SONSTIGE ANGABEN

6.5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen derzeit Verpflichtungen aus Erbbau- und Pachtverträgen in Höhe von jährlich ca. 763,2 T€. Die Erbbaurechtsverträge laufen im Zeitraum von 2023 bis 2117 aus. Die sich daraus ergebenden finanziellen Gesamtverpflichtungen belaufen sich für die städtischen Erbbaurechtsverträge auf nominell rd. 9,8 Mio. € und für die privaten Erbbauverträge auf nominell rd. 27,5 Mio. €. Aus den bestehenden Pachtverträgen resultiert bis zu ihrem Ablauf zwischen 2022 und 2041 eine finanzielle Gesamtverpflichtung in Höhe von rd. 1,4 Mio. €. Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der

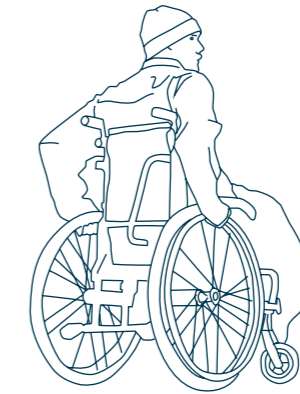
Mieter*innen verwaltet. Diese belaufen sich zum 31.12.2021 auf 6,2 Mio. €. Aus Bauverträgen für verschiedene im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum Bilanzstichtag nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für Objekte des Anlagevermögens auf 39,1 Mio. €. Dem stehen Kreditzusagen von 46,7 Mio. € gegenüber.

6.5.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen

Mit dem Gesellschafter, der Stadt Erlangen, bestehen im Wesentlichen folgende Geschäfte:

Art des Geschäfts	GEWOBAU Erlangen (T€)	Konzern (T€)
Darlehen von der Stadt erhalten (31.12.2021)	34.608,7	34.608,7
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	38.522,8	38.522,8
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	9.780,0	9.780,0
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	1.324,3	1.324,3
Personalabrechnung / Verwaltungskosten der Stadt (jährlich)	26,7	48,0

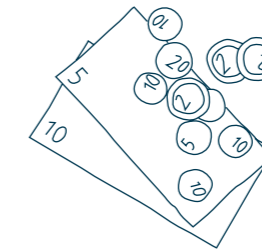
Den möglicherweise erzielten Vorteilen aus den oben genannten Geschäften (mit Ausnahme der Personalabrechnung) stehen Mietverzichte in mindestens entsprechender Höhe entgegen.



BLICKRICHTUNG
ZUKUNFT



NEUE BARRIEREFREIE WOHNUNGEN



NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN



NEU GEPLANTE WOHNUNGEN IM UMLAND

6.5.3 Personal und Organe

Im Geschäftsjahr waren in der GEWOBAU Erlangen durchschnittlich 70 Mitarbeiter*innen und im Konzern 124,5 beschäftigt.

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Prokurist*innen	4	6	0,5	0,5
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	35	39,5	16,5	16
Technische Mitarbeiter*innen	6	6	4,5	4,5
Mitarbeiter*innen Grünunterhalt	-	22	-	-
Mitarbeiter Regie	-	4,5	-	-
Mitarbeiter Kanalsanierung	-	6	-	-
Objektbetreuer	-	13,5	-	1
Altersteilzeit (Freistellungsphase)	1	0	-	2
Auszubildende	3	3	-	-
Gesamt	49	100,5	21,5	24

Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Küchler
Eintrag Amtsgericht Fürth HRB 505

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen.

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



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

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

Gisela Niclas ist zum 23.03.2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Barbara Pfister wurde als Nachfolgerin bestellt. In 2021 wurde dem Aufsichtsrat 4,2 T€ Aufwandsersatz erstattet.

6.6 GESELLSCHAFTER UND KONZERNVERHÄLTNISSE

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

6.7 GESELLSCHAFTER DES UNTERNEHMENS

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

6.8 NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben dem unermesslichen Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen durch die Fluchtbewegungen und wirtschaftlichen Einschränkungen für Deutschland. Die Kriegsfolgen können sich auch kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GEWOBAU Erlangen (z. B. Mietausfälle, unzureichende Kreditversorgung durch Banken, gestiegene Einkaufspreise für Energieträger) und sich in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei Baumaterialien) oder in Cyberangriffen niederschlagen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukrainekrieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Risiko- und Chancenbericht“.

6.9 GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DES MUTTERUNTERNEHMENS

Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor: Auf Zahlung einer Dividende wird für 2021 verzichtet. Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Erlangen, den 29. Juli 2022

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH



Gernot Küchler
Geschäftsführer GEWOBAU

6.10 ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

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

	Eigenkapital										
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen					Bilanzgewinn				Summe
		Gewinnrücklagen				Andere Gewinn- rücklagen	Summe	Gewinn- vortrag/ Verlust- vortrag	Jahresergebnis, das dem Mutter- unternehmen zuzurechnen ist	Summe	
		Kapitalrücklage nach § 272 (2) Nr. 4 HGB	Gesellschafts- vertragliche Rücklagen	Bau- erneuerungs- rücklagen	Summe						
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
Stand 31.12.2019	10.000.000,00	167.074.312,75	8.495.473,05	15.411.325,51	66.599.716,35	90.506.514,91	257.580.827,66	0,00	2.544.634,81	2.544.634,81	270.125.462,47
Einstellungen in/Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	2.544.634,81	2.544.634,81	2.544.634,81	0,00	-2.544.634,81	-2.544.634,81	0,00
Änderung im Rahmen Ergebnisfeststellung	0,00	0,00	-3.495.473,05	0,00	3.495.473,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689.982,85	3.689.982,85	3.689.982,85
Stand 31.12.2020	10.000.000,00	167.074.312,75	5.000.000,00	15.411.325,51	72.639.824,21	93.051.149,72	260.125.462,47	0,00	3.689.982,85	3.689.982,85	273.815.445,32
Einstellungen in/Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	3.689.982,85	3.689.982,85	3.689.982,85	0,00	-3.689.982,85	-3.689.982,85	0,00
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.017.128,33	3.017.128,33	3.017.128,33
Stand 31.12.2021	10.000.000,00	167.074.312,75	5.000.000,00	15.411.325,51	76.329.807,06	96.741.132,57	263.815.445,32	0,00	3.017.128,33	3.017.128,33	276.832.573,65

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

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

V. i. S. d. P. Sonja Joseph

LAYOUT, SATZ, ILLUSTRATION

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

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

ÖFFNUNGSZEITEN

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

MIETERPORTAL

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

REPARATURSERVICE / NOTDIENST

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