

GESCHÄFTSBERICHT 2025

GEWOBAU
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH



Inhalt

Editorial 1

Bericht des Aufsichtsrates 2

Unternehmensprofil 3

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens 4
Wirtschaftsbericht 4
Geschäfts- und Rahmenbedingungen 4
Geschäftsverlauf 5
Zahlen, Daten und Fakten 6
Darstellung der Lage 7
Finanzlage 8
Vermögenslage 9
Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren 10
Prognose-, Risiko- und Chancenbericht 10
Prognosebericht 10
Risiken 11

Konzern-Bilanz

Konzern-Bilanz zum 31.12.2024 13
Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung (01.01.2025 bis 31.12.2025) 14

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben 15
Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 15
Erläuterungen zur Bilanz 16
Anlagevermögen 16
Unfertige Leistungen und andere Vorräte 16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 16
Flüssige Mittel 16
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten 17
Latente Steuern 17
Eigenkapital 17
Sonstige Rückstellungen 17
Verbindlichkeiten 17
Finanzderivate 17
Passive Rechnungsabgrenzungsposten 17
Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung 18
Sonstige Angaben 24
Sonstige finanzielle Verpflichtungen 24
Geschäfte mit nahestehenden Personen/Unternehmen 25
Personal und Organe 25
Angaben gemäß §285 Nr. 30a HGB 26
Gesellschafter und Konzernverhältnisse 26
Gesellschafter des Unternehmens 26
Gewinnverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens 26
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals 26

Unternehmensbenefits 27

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE PARTNERINNEN UND PARTNER, LIEBE MITARBEITENDE,

Das Jahr 2025 war für die GEWOBAU Erlangen in vielerlei Hinsicht ein besonderes Jahr. Mit unserem 75-jährigen Jubiläum konnten wir auf viele Meilensteine zurückblicken – und gleichzeitig zeigen, dass sich unser Auftrag immer wieder neu weiterentwickelt: bezahlbaren Wohnraum schaffen, bestehende Quartiere zukunftsfähig gestalten und Verantwortung für die Menschen in Erlangen und der Region übernehmen.

Gerade im Jubiläumsjahr wurden viele dieser Aufgaben ganz konkret sichtbar. In Spardorf entstanden im zweiten und dritten Bauabschnitt weitere 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe. In Baiersdorf wurden 47 Wohnungen und fünf Maisonette-Wohnungen im Reihenhaus-Stil realisiert. Gleichzeitig haben wir auch unseren Bestand weiterentwickelt: in Büchenbach wurde die energetische Sanierung von insgesamt 388 Wohnungen abgeschlossen.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der energetischen Zukunft unseres Gebäudebestands. Bis Ende 2025 wurde ein eigener technischer Klimapfad erarbeitet. Zudem konnte ein Energiesprong-Projekt in der Heinrich-Hertz-Straße erfolgreich abgeschlossen und ein zusammenhängendes Quartier an das städtische Fernwärmenetz angebunden werden. Damit wurden wichtige Grundlagen für die nächsten Schritte auf dem Weg zu einem klimafreundlicheren Gebäudebestand geschaffen.

Unser Jubiläum war damit nicht nur ein Anlass, auf das Erreichte zurückzublicken. Es hat uns auch daran erinnert, was die GEWOBAU seit 1950 prägt: Verantwortung, Verlässlichkeit und die Bereitschaft, sich immer wieder neuen Herausforderungen zu stellen.

Auch 2026 setzen wir diesen Weg fort. Unsere Neubau- und Sanierungsprojekte werden weitergeführt, weitere Maßnahmen aus unserem Klimapfad umgesetzt und bestehende Prozesse weiterentwickelt. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch. Rund 500 neue bezahlbare Wohnungen befinden sich in unserer Planung, etwa die Hälfte davon bereits in der Realisierung.
Mit Blick auf die kommenden Jahre wollen wir deshalb weiterhin beides miteinander verbinden: Bewährtes erhalten und Neues möglich machen.

Dass uns dies gelingt, ist vor allem dem Engagement unserer Mitarbeitenden sowie der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit unseren Partnerinnen und Partnern zu verdanken. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken. Gemeinsam gestalten wir auch künftig Wohnraum und Quartiere, die den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden – heute und morgen.



Tobias Stöhr & Philipp Striegel
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen



2. Bericht des Aufsichtsrats

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2024 und der Lagebericht 2024 der GEWOBAU und des Konzerns
Geschäftsentwicklung und Wirtschafts- und Finanzplan 2026-2030
Stand Klimapfad
Serielle Sanierung im Quartier Jaminstraße sowie Heinrich-Hertz-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 Michael-Vogel-Straße
Bebauung von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)
Bebauung des Grundstücks Odenwaldallee
Projekt Vollmodernisierung Buckenhofer Weg
Energetische Sanierung Dompropststraße
Bauprojekte der GEWOLand in Uttenreuth, Röttenbach, Weisendorf und Hemhofen
Multimediastrategie
Refinanzierung Commerz Real
Aufsichtsratsrevision Forderungsmanagement
Einführung Budgetwesen
Digitalisierung Personalverwaltung und Vermietung
Betriebsprüfung 2018-2020
Personalangelegenheiten

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat die Bavaria Revisions- und Treuhand AG aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 01.12.2025 mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2025 sowie des zusammengefassten Lageberichtes 2025 gemäß §§ 316ff. HGB sowie mit der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse beauftragt.

Der Abschlussprüfer hat an der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 24. Juli 2026 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 2025, den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2025 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 und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025, 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 2025 erbrachten Leistungen.

Erlangen, 24.07.2026
Eva Linhart
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Eva Linhart

Eva Linhart
Vorsitzende des Aufsichtsrates

3. Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns

Konsolidierte Firmen

GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen	
Rechtsformen	GmbH
Gesellschafter	Stadt Erlangen (mit 96%), Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach (mit 4%)
Gründungsdatum	19.04.1950

GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft	
Rechtsformen	GmbH
Gesellschafter	GEWOBAU Erlangen (mit 100%)
Gründungsdatum	11.03.2013

Geschäftsführer	
Tobias Stöhr	seit 01.04.2023
Philipp Striegel	seit 01.04.2026

Mitarbeitende	
GEWOBAU	82
Konzern	138

Sitz	
Nägelsbachstraße 55a	91052 Erlangen

Mitgliedschaften
VdW Bayern Verband bayrischer Wohnungsunternehmen e.V.
Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.
Kommunaler Arbeitgeberverband e.V.
IHK Nürnberg

Internet
www.GEWOBAU-Erlangen.de

Aufsichtsrat im Jahr 2025	
Vorsitzender	Jörg Volleth (Bürgermeister) - seit 14.05.2020
Stellvertretender Vorsitzender	Dr. Philipp Dees (Verwaltungsbeamter/Stadtrat) - seit 06.05.2014
Mitglied	Birgit Aßmus (Ingenieurassistentin/Stadträtin) - seit 01.05.2008
Mitglied	Christian Lehrmann (Polizeibeamter/Stadtrat) - seit 14.05.2020
Mitglied	Barbara Grille (Gymnasiallehrerin/Stadträtin) - seit 14.05.2020
Mitglied	Barbara Pfister (Dozentin/Stadträtin) - seit 23.03.2021
Mitglied	Dr. Birigit Marenbach (Bauingenieurin) Seit 11.10.2019 - Bis 31.03.2025
Mitglied	Marc Urban (Student) Seit 01.04.2025
Mitglied	Anette Wirth-Hücking (Biologisch-Techn. Assistentin/Stadträtin) - seit 06.05.2014
Mitglied	Walter Paulus Rohmer (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach) - seit 01.02.2009 - bis 31.10.2025
Mitglied	Verena Reidenbach (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach) - seit 01.11.2025
Beratendes Mitglied	Konrad Beugel (Wirtschafts- und Finanzreferent/Stadtrat) - seit 29.12.2014
Beratendes Mitglied	Dieter Rosner (Sozialreferent/Stadtrat) - seit 31.03.2022
Beratendes Mitglied	Harald Lang (Baureferent/Stadtrat) - seit 01.10.2023

4. Lagebericht und Konzern-Lagebericht der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH

4.1 Grundlagen des Unternehmens

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

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

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

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

4.2. Wirtschaftsbericht

4.2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nach einer langanhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarkenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei +5,9%, 2022 sogar bei +6,9% und 2021 bei +3,1%.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3% und ist demnach um 0,3% ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5.000 Personen (0,0%) unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.

Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15%. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2% stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs sowie der zunehmenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die GEWOBAU ist auf dem Weg zur Klimaneutralität. Umgesetzt werden soll das vor allem durch energetische Sanierungen, quartiersbezogene Energiekonzepte sowie den Anschluss an das Fernwärmenetz und dem daraus resultierenden Rückbau von Gasheizungen. Um die Maßnahmen planvoll umzusetzen, wurde bis Ende 2025 ein dezidierter Klimapfad erarbeitet. Von den angestoßenen Energiesprong-Projekten wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Projekt erfolgreich abgeschlossen. Ebenfalls wurde ein zusammenhängendes Quartier an das städtische Fernwärmenetz angebunden. Nachverdichtungspotenziale werden laufend untersucht und in die Strategie einbezogen. Mit dieser Strategie können die Wohnungswirtschaftlichen-, Finanzierungs- und Förderrahmenbedingungen genutzt werden, um die Zukunftsfähigkeit der GEWOBAU zu sichern. Die GEWOBAU hat ein tragfähiges Unternehmensnetzwerk aus zuverlässigen langjährigen und auch neuen Partnern aufgebaut, um eine innovative Vorreiterrolle einzunehmen. Die umfangreiche Bau- und Sanierungstätigkeit der letzten Jahre hat die Gesellschaft in die Lage versetzt, auch trotz der sich stark verändernden Rahmenbedingungen und der damit einhergehenden massiven Beeinträchtigung der Planungssicherheit ihr Geschäftsmodell zu festigen. Grundlage einer strukturierten Umsetzung der Bestandsaufwertung ist eine Portfolioanalyse der GEWOBAU, gepaart mit einem Klimapfad für die Bestandsimmobilien. Die umfassende Bestandserfassung anhand technischer und energetischer Kriterien konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Durch das strukturierte Erfassen der Bestände können Sanierungsstrategien zukünftig deutlich fokussierter und wirtschaftlich transparenter geplant und umgesetzt werden.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11% mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17% gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43% gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14%) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12%). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.
Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14%). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8%. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.



Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert. Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren, als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.

Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst, sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten.

Regionale Rahmenbedingungen
Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich laut Einwohnermelderegister im Jahr 2025 auf 120.646 Einwohner (Vorjahr 120.305) erhöht. Der Ausländeranteil (30.759 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf 2025 von 24,7% in 2024 auf 25,5% gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 803 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner (Stand 30.06.2025) eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 4,5% zum 31. Dezember 2025 hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (4,5 %) nicht geändert. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates Bayern von 4,0%.

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 2025 standen rund 4.800 (3.370 GEWOBAU + 1.430 Wohnungsamt Stadt Erlangen) Wohnungssuchenden 584 Vermietungen, davon 235 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rund 50 % 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/-innen, die Transfereinkommen beziehen, lag in 2025 bei der Neuvermietung bei 36 %. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2025 der Stadt Erlangen, Sozialamt) rund 79 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2025 anhaltend hoch. 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 Wohnungsneubau in diesem Segment ist nur eine leichte Entspannung eingetreten. Auch hier zeigt sich die besondere Bedeutung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Durch einen größeren Zugang von sanierten Wohnungen und geförderten Neubauwohnungen, die nur nach und nach abvermietet werden können, lag die Leerstandsquote im Jahresdurchschnitt 2025 bei 1,34 % (Vorjahr 0,98%).

4.2.2 Geschäftsverlauf
Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und den danach stark gestiegenen Energiepreisen sowie der weiterhin hohen Baupreise waren in 2025 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die aktuellen Geschehnisse maßgeblich beeinflusst. Bereits Mitte 2022 hat die GEWOBAU angefangen, ältere Bestände nach dem Energiesprong-Prinzip zu sanieren. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in weitere Sanierungsprojekte übertragen, die ab 2025 gestartet wurden. Um dem angespannten Wohnungsmarkt weiter zu begegnen, plant die GEWOBAU Erlangen den Neubau von ca. 500 bezahlbaren Wohnungen, wovon sich bereits etwa die Hälfte in der Realisierung befinden. Weitere Projekte sind in der konzeptuellen Erarbeitung. In Zusammenarbeit mit den ESTW werden zudem die Ausbauplanungen der Fernwärme in Einklang mit den notwendigen Heizungsmodernisierungen gebracht.

Bestandsbewirtschaftung
Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2025 insgesamt 8.999 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.849), von denen 2.928 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung (öffentliche gefördert/EOF) unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.864 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.795 Stellplätze sowie 55 Gewerbeeinheiten. Bis 30.06.2025 wurden außerdem weitere 91 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 92 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet, danach wurde die WEG-Verwaltung bei der GEWOBAU eingestellt. Die Fluktuationsquote beträgt im Geschäftsjahr 2025 rd. 5,4 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (4,9 %) etwas erhöht. Die Mietausfallquote beträgt 1,47 % gegenüber 1,42 % im Vorjahr, da sich die Abschreibungen auf Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr erhöht haben. Im Dezember 2025 standen insgesamt 167 Wohnungen kurzfristig leer. Die Erstvermietung von Neubauten erzeugte den höheren Leerstand, der nur sukzessive abgebaut werden kann. Der Anteil am strategischen Leerstand betrug 172 Wohnungen, die sanierungsbedingt leer stehen oder für die Umsetzungen bei Sanierungen vorgehalten werden.

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 2025 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.

Neubau
Im Geschäftsjahr 2025 sind für das Projekt Baiersdorf, bei welchem 47 Wohnungen und fünf Wohnungen im Reihenhausstil entstanden, rd. 7,0 Mio. € angefallen. Im zweiten und dritten Bauabschnitt wurden auf dem Gelände der alten Ziegelei in Spardorf weitere 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe errichtet. Hierfür sind im Geschäftsjahr 2025 Baukosten in Höhe von rd. 9,6 Mio. € angefallen. In Büchenbach wird ein Personalwohnheim errichtet, das an die Universität Erlangen vermietet werden soll. Die hierfür im Jahr 2025 angefallenen Kosten belaufen sich auf rd. 1,5 Mio. €. Für weitere, derzeit in Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2025 Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 101,6 T€ angefallen.

Sanierung und Instandhaltung
Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Sanierung mehrerer Wohnblöcke in Büchenbach mit insgesamt 388 Wohnungen abgeschlossen. Kosten sind hierfür in Höhe von rd. 636,2 T€ angefallen. Im Rahmen der seriellen Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip sind im Jahr 2025 Kosten in Höhe von rd. 25,3 Mio. € aufgelaufen. Für die weiteren Energiesprong-Maßnahmen (2 Bauabschnitte mit insgesamt 400 Wohnungen) sind Kosten für die Bauvorbereitung in Höhe von rd. 122,9 T€ entstanden. Für die laufenden und geplanten Instandhaltungsaufwendungen wurden bei der GEWOBAU im Geschäftsjahr 10,4 Mio. € aufgewandt.

Baubetreuung
Im Geschäftsjahr 2025 sind für zwei Bauprojekte der GEWOLand GmbH, für die die GEWOBAU die Baubetreuung übernimmt, Vorlaufkosten in Höhe von 263,6 T€ angefallen.



4.3 Darstellung der Lage

Ertragslage
Die GEWOBAU Erlangen hat in 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.110.797,40 € (Konzern 3.110.797,40 €) erwirtschaftet.

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2025	2024	2025	2024
Bewirtschaftungstätigkeit	4.697,8	3.416,4	4.657,0	3.573,3
Bautätigkeit / Modernisierung	-2.763,2	-3.030,8	-2.340,0	-2.929,9
Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungsgesellschaft	326,9	164,4	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	611,4	535,7	556,9	474,3
Zinserträge	82,8	64,2	72,4	53,3
Ordentliches Ergebnis	**2.955,7**	**1.149,9**	**2.946,3**	**1.171,0**
Sonstiger und a.o.Bereich	155,1	211,7	164,5	190,6
Jahresüberschuss	**3.110,8**	**1.361,6**	**3.110,8**	**1.361,6**

Der Beitrag der Bewirtschaftungstätigkeit zum Jahresergebnis fällt mit 4,697,8 T€ (Konzern: 4.657,0 T€) im Vergleich zum Vorjahr (3.416,4 T€; Konzern: 3.573,3 T€) aufgrund gestiegener Mieteinnahmen höher 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 -2.763,2 T€ (Konzern: -2.340,0 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt.

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fällt mit 611,4 T€ (Vorjahr 535,7 T€) aufgrund der Fertigstellung von zwei Bauprojekten besser aus.

Das Finanzergebnis in Höhe von 82,8 T€ (Konzern: 72,4 T€) beinhaltet vor allem Zinserträge aus Bausparguthaben.

Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von 155,1 T€ (Konzern: 164,5 T€) ist geprägt durch Aufwandsarten ohne eindeutige Zuordnung zu einem Hauptleistungsbereich.

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 Bewirtschaftungstätigkeit zuzuordnen.

Das Ergebnis der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH vor Gewinnabführung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 95,5 T€ und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abzuführen. Aus Konzernsicht werden die zugehörigen Positionen vollständig konsolidiert, sodass sich kein gesonderter Ergebnisbeitrag für die Beteiligungsgesellschaft darstellt. Für das kommende Geschäftsjahr wird die Ergebnisabführung in einer Bandbreite von 200,0 T€ und 230,0 T€ erwartet.

Die vorstehende Übersicht zeigt, dass das Ergebnis der Gesellschaft und des Konzerns maßgeblich durch das Kerngeschäft der Bewirtschaftungstätigkeit 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 2025 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2025	2024	2025	2024
Finanzmittelbestand zum 01.01	5.394,3	3.048,5	5.813,2	3.305,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.102,4	23.340,2	21.858,5	23.723,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-51.071,1	-56.314,1	-50.954,9	-56.535,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	27.941,5	35.319,8	27.941,5	35.319,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**4.367,1**	**5.394,3**	**4.658,3**	**5.813,2**

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist dem Konzernabschluss als Anlage beigefügt.

Der zum 31. Dezember 2025 verbleibende Finanzmittelbestand von 4.367,1 T€ (Konzern: 4.658,3 T€) wird im Geschäftsjahr 2026 überwiegend für die laufenden Sanierungs- und Neubauvorhaben verwendet.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 463,0 Mio. € (Vj. 455,9 Mio. €) angestiegen. Bei der GEWOBAU Erlangen standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 32,0 Mio. € Kreditaufnahmen in Höhe von 75,0 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in Baiersdorf und Spardorf sowie die Sanierungsmaßnahmen in der Jaminstraße , Paul-Gossen-Straße sowie Heinrich-Hertz-Straße.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 29,5 Mio. €.

Die Konzernunternehmen kamen im Geschäftsjahr 2025 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

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2025	2024	2025	2024
Langfristige Investitionen	775.525,8	747.512,7	775.454,9	747.521,6
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitung	18.150,1	18.647,0	18.150,1	18.647,0
Sonstige kurzfristige Vermögen	68.343,1	53.614,5	67.807,9	53.129,1
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	**862.019,0**	**819.774,2**	**861.412,9**	**819.297,7**

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2025	2024	2025	2024
Eigenkapital	286.555,5	283.444,7	286.555,5	283.444,7
Langfristiges Fremdkapital	463.036,1	455.946,1	463.036,1	455.946,0
Sonstige kurzfristige Fremdkapital	112.427,4	80.383,4	111.821,3	79.907,0
Gesamtkapital/Bilanzsumme	**862.019,0**	**819.774,2**	**861.412,9**	**819.297,7**

Die Konzernbilanzsumme ist von 819,3 Mio. € auf 861,4 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 862,0 Mio. €; Vorjahr 819,8 Mio. €) angestiegen. Dabei entfallen im Konzern rd. 775,5 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 775,5 Mio. €) auf langfristige Investitionen, wobei das Immobilienvermögen der GEWOBAU Erlangen dem Immobilienvermögen des GEWOBAU Konzerns entspricht (771,2 Mio. €; Vorjahr 743,7 Mio. €). Das Eigenkapital beträgt sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU Erlangen rd. 286,6 Mio. € und entspricht damit 33,2 % (Vorjahr 34,6 %) der Bilanzsumme der GEWOBAU sowie 33,3% (Vj. 34,6%) des Konzerns. Das langfristige Fremdkapital beträgt 463,0 Mio. € (Vorjahr 455,9 Mio. €) und enthält v. a. Immobilienfinanzierungen mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr, Pensionsrückstellungen und passive Rechnungsabgrenzungsposten. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Anlagendeckungsgrad des Konzernmutterunternehmens beträgt im Berichtsjahr 94,4 % (Vorjahr 96,5 %).

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 2025 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

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

	Ist-Wert 2025	Vorjahres-Wert 2024	Prognose-Wert 2025	Prognose-Wert 2026
Eigenkapitalquote (%)	33,2	34,6	32,6	33,5
Jahresüberschuss (T€)	3.110,8	1.361,6	3.200,0	2.900,0
Erlöse Hausbewirtschaftung (T€)	67.179,5	63.179,2	67.000,0	72.800,0
Wohnungsmieten (€/m²)	6,56	6,29	6,45	6,78
Instandhaltung (€/m²)	17,89	17,83	20,88	19,76
Erhaltungsinvestitionen (€/m²)	59,66	97,28	100,30	60,83
Personalaufwand (T€)	6.067,7	5.436,8	5.700,0	6.300,0

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 sich Mieter/-innen 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 Mitarbeitenden wenden. Über die Social-Media-Kanäle erhalten alle Bürger/-innen Einblick in die Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Dadurch sollen die digitale Kommunikation und Sachbearbeitung der Mieteranliegen ausgebaut und die Reichweite erhöht werden. Dies soll eine standardisierte Abarbeitung alltäglicher Mieteranliegen ermöglichen, um höhere Kapazitäten für komplexe Mieterthemen zu gewährleisten. Dem gegenüber wurden zwei Außenbüros geschlossen, um konzentriert am Hauptstandort des Unternehmens die volle Bandbreite an Leistungen durchgehend erbringen zu können.

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.

Mitarbeitende

Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 141 Mitarbeiter/-innen beschäftigt, davon 30 in Teilzeit. Sieben Mitarbeiter/-innen absolvieren eine Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau. Zwei Mitarbeiter/-innen befinden sich in der Ansparphase der Altersteilzeit. Darüber hinaus befinden sich fünf Mitarbeitende 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 sieben Mitarbeiter/-innen in einer berufsbegleitenden Weiterbildung. Daneben besuchen die Mitarbeiter/-innen regelmäßig Seminare und Fortbildungen. Das Angebot von Webinaren wird dabei verstärkt von den Mitarbeiter/-innen genutzt.

Der Konzern beschäftigt zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 141 Mitarbeitende, davon 30 in (Alters-)Teilzeit.

Die GEWOBAU Erlangen beschäftigt zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 84 Mitarbeiter/-innen (Vorjahr 80 MA), davon 27 in Teilzeit, zwei Mitarbeiter/-innen waren geringfügig beschäftigt.

4.4 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.4.1 Prognosebericht

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

Durch die nach wie vor intensive, fremdfinanzierte Investitionstätigkeit gekoppelt mit einer schnellen Entschuldung (Bausparer) wird die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren stabil bleiben und zum Ende des kommenden Geschäftsjahres rd. 33,5 % betragen.

Die Gesellschaft plant im Geschäftsjahr 2026 mit Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 72,0 Mio.€ bis 73,0 Mio.€.

Die GEWOBAU Erlangen plant unverändert mit Mietsteigerungen von rd. 2% p.a. im Bestand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete wird im Geschäftsjahr 2026 in einer Bandbreite von 6,70 €/m² bis 6,80 €/m² erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die GEWOBAU Erlangen mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand in einer Größenordnung von rd. 20,00 €/m².

Insbesondere bedingt durch die tariflichen Gehaltssteigerungen werden für das Jahr 2026 Personalkosten in einer Bandbreite von· 6,2 Mio. € bis 6,3 Mio. € (Konzern 10,0 Mio. € bis 10,1 Mio. €) geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr wird nach Fortschreibung der Planung mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 2,8 Mio. € bis 2,9 Mio. € gerechnet.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

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. Im Geschäftsjahr erfolgte eine stärkere Anpassung des Risikomanagements hinzu kennzahlenbasierten Auswertungen. Eventuell bestandsgefährdende Risiken können so schärfer identifiziert und gezielter gegengesteuert werden. Die verkehrssicherungstechnischen Begehungen des Bestandes inklusive Pflege eines Baumkatasters werden EDV-gestützt ausgeführt, die regelmäßige Überprüfung der Rauchwarnmelder erfolgt funkbasiert. Die Trinkwasseranlagen auf Legionellen zu untersuchen, erfolgt durch externe Dienstleister und mindert die Gefahren für die Mieter/-innen auf ein Minimum. Um die Risiken in der Planung und im Bau weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren, besteht ein umfassender Versicherungsschutz und wird durch eine interne Versicherungsfachkraft organisiert.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Belastend wirken insbesondere geopolitische Konflikte, eine insgesamt gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie weiterhin erhöhte Kosten im Bau- und Energiebereich. Die Dynamik geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erschwert verlässliche Prognosen zur weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund können Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden. Zu den wesentlichen Risiken zählen insbesondere Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Diese können sowohl durch Kapazitätsengpässe als auch durch Kostensteigerungen verursacht werden und zu zeitlichen Verschiebungen geplanter Investitionen sowie zu verzögerten Einnahmen führen. Darüber hinaus besteht das Risiko erhöhter Mietausfälle, etwa infolge wirtschaftlicher Belastungen einzelner Mieterhaushalte.

Im Jahr 2026 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Dem Risiko steigender Preise wird mit dem Abschluss von Rahmenverträge mit Handwerkern entgegengewirkt. Insbesondere bei Instandhaltungsaufwendungen führt dies zu einer verbesserten Planbarkeit. entstehender Kosten im Rahmen der Behebung von Schäden.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie weitere geopolitische Spannungen bergen weiterhin Risiken für die Entwicklung der Energiepreise. Steigende Heiz- und Betriebskosten können die Bruttowarmmiete erhöhen und damit die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterhaushalte beeinträchtigen. Hiervon können insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen sowie Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte betroffen sein. In der Folge können Erlösausfälle nicht ausgeschlossen werden.

Die Gesellschaft verfolgt daher weiterhin konsequent die Strategie der CO^2-Minderung. Ziel ist es, unter anderem dadurch den Anstieg der Betriebskosten für die Mieter/-innen langfristig zu begrenzen und die Bezahlbarkeit des Wohnraums zu sichern. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Gesamtbelastung für Mieter/-innen mit sehr niedrigen Einkommen trotz eingeleiteter Maßnahmen weiterhin hoch bleiben kann.

Darüber hinaus besteht das Risiko von Unterbrechungen in Lieferketten, insbesondere bei Baumaterialien. Dies kann sowohl Neubau- als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betreffen und zu zeitlichen Verzögerungen sowie einem erhöhten Koordinationsaufwand führen. Entsprechende Auswirkungen auf den Projektablauf können nicht ausgeschlossen werden.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Den Geschäftsführern 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.

Die Gesellschaft hat zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken im Zusammenhang mit langfristigen Finanzverbindlichkeiten Zinsswaps abgeschlossen. Diese stehen in einer engen wirtschaftlichen Beziehung zu den Grundgeschäften und erfüllen die Voraussetzungen einer Sicherungsbeziehung gemäß § 254 HGB. Eine Bewertung der Swaps zum beizulegenden Zeitwert unterbleibt daher, da sie im Rahmen der wirtschaftlichen Absicherung nicht eigenständig bilanziert werden. Die Sicherungsgeschäfte werden im Anhang offengelegt. Risiken aus möglichen Ineffizienzen oder Marktverwerfungen werden laufend überwacht. Die Swaps dienen ausschließlich der Absicherung und nicht der Spekulation.

4.4.3 Ausblick

Obwohl aufgrund des Krieges in der Ukraine sowie fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten und der daraus resultierenden Folgen, wie Energiekrise und Inflation, beträchtliche Risiken existieren, geht der gesetzliche Vertreter von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus. Die eingeschlagene Sanierungsstrategie der GEWOBAU wurde durch die bisher gesammelten Erfahrungen aus den laufenden Pilotprojekten optimiert und geschärft, sodass der Energiesprong nun gezielt als Teil eines Klimapfades eingesetzt werden kann. Ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie ist der Fokus auf den Abbau des bestehenden Sanierungsstaus, insbesondere in Gebieten mit hohem Leerstand. Die Identifizierung und Sanierung leerstehender Bestandsimmobilien stellt einen wesentlichen Schritt dar, um nicht nur den Leerstand zu verringern, sondern auch einen aktiven Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und der Klimaneutralität zu leisten.

Im Berichtsjahr wurde eines der Energiespringprojekte erfolgreich abgeschlossen und bildet eine solide Grundlage für die zukünftige Weiterentwicklung. Die übrigen Projekte befinden sich weiterhin in der Umsetzung und stehen kurz vor ihrem Abschluss. Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem abgeschlossenen sowie den laufenden Projekten fließen in die weitere Ausgestaltung der Sanierungsstrategien ein und ermöglichen eine kontinuierliche Optimierung der eingesetzten Technologien und Methoden.

Im Bereich Neubau ist die Situation derzeit durch begrenzte Fördermittel im Freistaat Bayern gedämpft. Dennoch bleibt der Bedarf an neuen Wohnraum hoch, insbesondere für preisgünstige, freifinanzierte Wohnungen. In den kommenden Jahren will die GEWOBAU daher verstärkt freifinanzierte Projekte vorantreiben, um diesem Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beizutragen. Die GEWOBAU wird hierbei insbesondere auf das Potenzial von Nachverdichtungsmaßnahmen setzen, um zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, ohne dabei den Charakter bestehender Siedlungen erheblich zu verändern.

Durch eine organisatorische Umstrukturierung im Bereich Vermietungsmanagement sollen die Prozesse weiter optimiert, die Vermarktung von Wohnungen und der gesamte Mieterwechselprozess gestrafft werden, sodass der dringend benötigte Wohnraum schneller wieder in den Markt gelangt.

Erlangen, den 08.06.2026

Tobias Stöhr
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen

Philipp Striegel
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen

5. Konzern-Bilanz

5.1 Konzern-Bilanz

AKTIVA	31.12.2025 €		31.12.2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.121,08	25.356,58
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	672.391.916,48		621.457.135,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.298.658.35		4.360.771,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.465.069,35		11.465.069,35
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.561.603,02		1.659.715,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.442.150,66		2.917.201,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	840.499,99		850.012,29
7. Anlagen im Bau	92.904.125,29		116.244.634,85
8. Bauvorbereitungskosten	6.685.017,99		7.181.919,53
		793.589.041,13	766.136.459,28
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		**793.604.962,21**	**766.168.615,86**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte	25.256.312,06		22.459.461,68
1. Unfertige Leistungen	4.471,92		6.359,01
2. Andere Vorräte		25.260.783,98	22.465.820,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	651.758,16		551.350,04
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.408,67		58.132,46
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		529.693,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.176.133,56		427.724,14
		10.896.300,39	1.566.900,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.658.270,72		5.813.188,08
2. Bausparguthaben	26.848.375,26		23.114.712,24
		31.506.645,98	28.927.900,32
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		144.204,43	168.495,56
Summe		**861.412.896,99**	**819.297.732,46**

PASSIVA	31.12.2025 €		31.12.2024 €
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	85.959.045,18		84.597.440,53
		106.370.370,69	105.008.766,04
VI. Konzernbilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.110.797,40		1.361.604,65
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.361.604,65		2.409.248,87
3. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-1.361.604,65		-2.409.248,87
		3.110.797,40	1.361.604,65
Eigenkapital gesamt		**286.555.480,84**	**283.444.683,44**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.474.028,00		1.446.213,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.967.121,64		2.308.229,87
Rückstellungen gesamt		**4.441.149,64**	**3.754.442,87**
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	489.405.126,79		448.555.296,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.033.928,52		45.592.975,00
3. Erhaltene Anzahlungen	24.214.595,91		22.326.250,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	757.852,13		752.599,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.853.106,87		7.815.222,20
6. Sonstige Verbindlichkeiten	638.323,63		384.897,32
Verbindlichkeiten gesamt		**563.902.933,85**	**525.427.241,21**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.513.332,66	6.671.364,94
Summe		**861.412.896,99**	**819.297.732,46**

5.2 Konzern-Gewinn-und Verlust Rechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	2025 €		2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	66.876.862,84		62.873.133,27
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	455.527,15		674.944,31
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	328.931,05		210.362,23
		67.661.321,04	63.758.439,81
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.796.850,38	1.896.499,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.348.961,33	3.780.303,47
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.331.316,79	2.261.649,54
		77.138.449,54	71.696.892,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-33.517.863,30		-30.575.347,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-273.100,72		-318.276,98
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-896.019,35		-1.079.122,20
		-34.686.983,37	-31.972.746,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-7.318.577,31		-6.789.206,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.224.143,48		-1.961.701,65
		-9.542.720,79	-8.750.908,26
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-14.254.090,85	-14.018.481,67
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.286.839,86	-5.316.729,69
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		72.376,27	53.343,63
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-11.329.393,54	-10.329.765,31
11. Konzernjahresüberschuss		**3.110.797,40**	**1.361.604,65**
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.361.604,65	2.409.248,87
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-1.361.604,65	-2.409.248,87
14. Konzernbilanzgewinn		**3.110.797,40**	**1.361.604,65**



6. Anhang und Konzern-Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 mit HRB Nr. 13948 eingetragen. Für Zwecke der besseren Lesbarkeit werden nachfolgend die Kurzbezeichnungen GEWOBAU Erlangen und GEWOBAU BTG verwendet.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß §§290 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung erstellt.

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

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde sowohl für den Einzelabschluss als auch für den Konzernabschluss beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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

6.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.
Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bzw. Investitionszuschüssen bewertet. Im Berichtsjahr wurden anteilige Eigenleistungen gemäß HOAI in Höhe von 1.359,2 T€ für diverse Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aktiviert.
Bei den aktivierten Sanierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen substanziellen Verbesserung geführt haben, war eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer erforderlich. Diese ergab eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.
Bei umfassenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden werden nachträglich Herstellungskosten aktiviert. Sofern die Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes und zu einer Verlängerung der Restnutzdauer führen, wird die Abschreibung des bisherigen Buchwerts bis zum Zeitpunkt der Aktivierung fortgeführt und anschließend auf Basis des erhöhten Buchwerts und der neu festgelegten Restnutzungsdauer fortgeführt. Die Abschreibung erfolgt dabei zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Aktivierung der wesentlichen Maßnahmen.

Folgende Abschreibungssätze sind berücksichtigt	% 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

Neubauten werden grundsätzlich mit Eintritt der erstmaligen Nutzung (insbesondere im Zusammenhang mit der Erstvermietung) aktiviert. In begründeten Einzelfällen erfolgt die Aktivierung bereits zu einem früheren Zeitpunkt, sofern das Gebäude im Wesentlichen fertiggestellt ist und eine Nutzung grundsätzlich möglich ist. Die Abschreibung beginnt mit dem Zeitpunkt der Aktivierung und erfolgt zeitanteilig.

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-/Wasser installation, Elektro, Fenster, Türen (RND 25 Jahre)
- Außenanlagen (RND 10 Jahre)

Die Komponenten werden mit den darauf verteilten Restbuchwerten linear

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

Fremdkapitalzinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden aktiviert, wenn die Fremdkapitalzinsen auf den Zeitraum der Herstellung des Vermögensgegenstands entfallen.

Es erfolgt eine Aktivierung von Modernisierungskosten bei umfassenden Maßnahmen.

Im Berichtsjahr wurden im Zusammenhang mit laufenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen stehende Kosten für Außenanlagen (insbesondere Garten- und Umfeldgestaltungen) aus den Jahren 2022 bis 2024 nachträglich den jeweiligen Projekten zugeordnet.

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

Innerhalb des Postens „Vorräte“ werden die unfertigen Leistungen, die 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 2 %-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 1,90% (Stichtag Dezember 2024) bzw. 2,06% (Stichtag Dezember 2025/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Künftige Gehalts- oder Rentenerhöhungen nach Eintritt des Versorgungsfalles wurden mit einem Rentenanpassungstrend von 2,0% und einer Fluktuationsrate von 0,0 % berücksichtigt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -29.617 €.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Die Rückstellung für Altersteilzeit ist zum notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet. Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

6.4 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. Im Geschäftsjahr wurden nachträgliche Zuschüsse in Höhe von 14 Mio. € für bereits in Vorjahren getätigte Investitionen vereinnahmt, die von den Anschaffungs- und Herstellungskosten im Anlagenspiegel enthalten. Darüber hinaus wurden Zuschüsse für Anlagen im Bau in Höhe von 1,9 Mio. € vereinnahmt und von den entsprechenden Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Die Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz

	Höhe am Kapital (%)	Eigenkapital (T€)	Ergebnis (T€)	Stichtag der Information
GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Erlangen	100,0	25,0	95,5*	31.12.2025
GEWOLand GmbH, Erlangen	8,33	5.619,4	-30,2	31.12.2025

***Ergebnis vor Ergebnisabführung**

6.3.2 Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 25,2 Mio. € betreffen noch nicht mit Mietern abgerechnete, umlagefähige Betriebs- und Heizkosten (24,5 Mio. €) sowie noch abzurechnende Baukosten aus der Baubetreuung für die GEWOLand GmbH (0,7 Mio. €).

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 1,5 T€ (Vorjahr 3,0 T€) und sind in den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie den Forderungen aus Vermietung bzw. Sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

6.3.4 Flüssige Mittel
Die Bilanzierung laufender Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag. Zum 31.12.2025 bestehen Forderungen gegen den Gesellschafter Stadt und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach in Höhe von 2,8 Mio. €.

Die in den vergangenen Geschäftsjahren abgeschlossenen Bausparverträge dienen u.a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben aller Bausparverträge kumulieren bis zum Jahr 2032 auf rd. 45,9 Mio. € und werden sukzessive nach Zuteilungsreife zur Tilgung meist endfälliger Darlehen genutzt.

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

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

6.3.7 Eigenkapital
In der Gesellschafterversammlung (Umlaufbeschluss) vom 01.12.2025 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2024 der GEWOBAU Erlangen in Höhe von 1.361.604,65 € in voller Höhe den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

6.3.8 Sonstige Rückstellungen
Der Posten hat einen Gesamtwert von 3,0 Mio. € und beinhaltet hauptsächlich Rückstellungen für Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit (880,0 T €), die Rückstellung für Personalkosten (146,9 T€), die Rückstellung für Urlaub und ähnliche Verpflichtungen (470,7 T€) und Altersteilzeit (645,3 T€), die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnung (327,1 T€), die Rückstellung für Archivierung (108,4 T€) sowie die Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten (79,0 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 284,7 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 HFA3) und den Regelungen des Handelsgesetzbuches. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 1,87 % 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 in dem Verbindlichkeitenspiegel in Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten der GEWOBAU Erlangen gegenüber dem Gesellschafter Stadt und Kreissparkasse Erlangen Höchstadt Herzogenaurach, AdÖR Erlangen betragen 113,4 Mio. € (Vorjahr 110,9 Mio. €), gegenüber dem Gesellschafter Stadt belaufen sie sich auf 33,4 Mio. € (Vorjahr 33,9 Mio. €).

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 267,8 T€ (Vorjahr 54,0 T€). Von den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen entfallen 54,0 T€ (Vorjahr 225,7 T€) und von den Verbindlichkeiten aus Vermietung 0,5 T€ (Vorjahr 8,7 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 Laufzeiten zwischen 10 und 20 Jahren geschlossen. In 2024 kam eine weitere Zinsswap-Vereinbarung mit einer Laufzeit von 50 Jahren hinzu. Die damit zinsgesicherten Darlehen valutieren zum 31.12.2025 mit 21,7 Mio. €. Die Vereinbarungen dienen der Begrenzung der Risiken variabel verzinster Darlehensverträge auf Euribor-Basis. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2025 der Sicherungsinstrumente beträgt -115,6 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 von Mietvorauszahlungen für Personalwohnheime in Höhe von 7,0 Mio. €. Diese werden linear über die Laufzeit der Verträge aufgelöst (Gj. 200,0 T€). Der Auflösungsbetrag ist in den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit enthalten.

6.4 Erläuterungen zur Gewinn-und Verlust-Rechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Kostenerstattungen von Versicherungsunternehmen in Höhe von 1,2 Mio. €, Erträge in Höhe von 213,8 T€ aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 11,3 T€, Erträge aus Belastungen aus Endabnahmen in Höhe von 260,5 T€ sowie Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 91,6 T€. Zudem sind Erträge im Zusammenhang mit einer Bauleistungsversicherung (BauRisk) in Höhe von 145,1 T€ enthalten.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 284,7 T€, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nach geholt werden.

In den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind 688,9 T€ für Altersversorgung enthalten. Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende Beträge als Rückstellung erfasst:

Honorar für	GEWOBAU Erlangen T€	Konzern T€
Abschlussprüfungsleistungen	52,5	74,3
Andere Bestätigungsleistungen (MaBV-Prüfung)	3,5	3,5
Andere Bestätigungsleistungen (Stadtkonzern)	0,00	0,00
Summe	**56,0**	**77,8**

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 38,1 T€ sowie Zinserträge in Höhe von 45,9 T€.

Im Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung sind in der Position „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ Grundsteuern in Höhe von 1,4 Mio. € (Vorjahr 1,2 Mio. €) enthalten. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kfz-Steuern in Höhe von 3,9 T€ (Vorjahr 5,8 T€) enthalten.

Die Übrigen Aufwendungen beinhalten einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beendigung eines Vertragsverhältnisses über die Lieferung und Installation von Batteriespeichern und PV-Anlagen infolge der Insolvenz des Auftragnehmers in Höhe von 936,5 T€. Zudem sind Abrisskosten eines Garagenhofes in Höhe von 61,8 T€ enthalten.



Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

Anlagennachweis – Anschaffungs- und Herstellungskosten in €

Posten des Anlagevermögens	Anfangsbestand	Zugang	Umbuchungen	Abgang	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	**830.432,23**	**0,00**	**0,00**	**-533,92**	**829.898,31**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	6.043.812,08	0,00	0,00	0,00	6.043.812,08
b) mit Wohnbauten	890.609.974,87	27.140.565,18	51.236.653,45	-14.009.059,80	954.978.133,70
c) ohne Bauten	11.465.069,35	0,00	0,00	0,00	11.465.069,35
Bauten auf fremden Grundstücken	2.762.945,72	0,00	0,00	0,00	2.762.945,72
Technische Anlagen und Maschinen	4.172.746,02	824.332,38	0,00	0,00	4.997.078.40
Andere Anlagen, Betriebs- /Geschäftsausstattung	4.137.977,46	339.140,43	0,00	-137.628,27	4.339.489,62
Anlagen im Bau*	116.244.634,85	28.833.169,15	-50.263.238,71	-1.910.440,00	92.904.125,29
Bauvorbereitungskosten	7.181.919,53	476.513,20	-973.414,74	0,00	6.685.017,99
Sachanlagen zusammen	**1.042.619.079,88**	**57.613.720,34**	**0,00**	**-16.057.128,07**	**1.084.175.672,15**
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	**1.043.456.312,11**	**57.613.720,34**	**0,00**	**-16.057.661,99**	**1.085.012.370,46**

*Im Zugang sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.989,794,83 € enthalten.

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens
Anlagennachweis – Abschreibungskosten in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugang	Abgang	Endstand	Buchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	**805.075,65**	**16.156,00**	**454,42**	**820.777.23**	**9.121,08**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.683.040,73	62.113,00	0,00	1.745.153,73	4.298.658,35
b) mit Wohnbauten	269.152.838,98	13.433.378,24	0,00	282.586.217,22	672.391.916,48
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	11.465.069,35
Bauten auf fremden Grundstücken	1.103.230,70	98.112,00	0,00	1.201.342,70	1.561.603,02
Technische Anlagen und Maschinen	1.255.545,02	299.382,72	0,00	1.554.927,74	3.442.150,66
Andere Anlagen, Betriebs- /Geschäftsausstattung	3.287.965,17	344.948,89	-133.922,43	3.498.991,63	840.499,99
Anlagen im Bau*	0,00	0,00	0,00	0,00	92.904.125,29
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	6.685.017,99
Sachanlagen zusammen	**276.482.620,60**	**14.237.934,85**	**-133.922,43**	**290.586.633,02**	**793.589.041,13**
Finanzanlagen					
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6.800,00**
Anlagevermögen insgesamt	**277.287.696,25**	**14.254.090,85**	**-133.468,01**	**291.407.410,25**	**793.604.962,21**

*Im Zugang sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.989,794,83 € enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

Anlagennachweis – Anschaffungs- und Herstellungskosten in €

Posten des Anlagevermögens	Anfangsbestand	Zugang	Umbuchungen	Abgang	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	**824.243,23**	**0,00**	**0,00**	**-533,92**	**823.709,31**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	6.043.812,08	0,00	0,00	0,00	6.043.812,08
b) mit Wohnbauten	890.609.974,87	27.140.565,18	51.236.653,45	-14.009.059,80	954.978.133,70
c) ohne Bauten	11.465.069,35	0,00	0,00	0,00	11.465.069,35
Bauten auf fremden Grundstücken	2.762.945,72	0,00	0,00	0,00	2.762.945,72
Technische Anlagen und Maschinen	4.172.746,02	824.332,38	0,00	0,00	4.997.078,40
Andere Anlagen, Betriebs- /Geschäftsausstattung	2.342.815,51	243.490,35	0,00	-114.769,94	2.471.535,92
Anlagen im Bau*	116.244.634,85	28.833.169,15	-50.263.238,71	-1.910.440,00	92.904.125,29
Bauvorbereitungskosten	7.181.919,53	476.513,20	-973.414,74	0,00	6.685.017,99
Sachanlagen zusammen	**1.040.823.917,93**	**57.518.070,26**	**0,00**	**-16.034.269,74**	**1.082.307.718,45**
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	**1.042.129.961,16**	**57.518.070,26**	**0,00**	**-16.034.803,66**	**1.083.613.227,76**

*Im Zugang sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.989,794,83 € enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

Anlagennachweis – Abschreibungskosten in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugang	Abgang	Endstand	Buchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	**798.887,65**	**16.156,00**	**454,42**	**814.589,23**	**9.120,08**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.683.040,73	62.113,00	0,00	1.745.153,73	4.298.658,35
b) mit Wohnbauten	269.152.838,98	13.433.378,24	0,00	282.586.217,22	672.391.916,48
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	11.465.069,35
Bauten auf fremden Grundstücken	1.103.230,70	98.112,00	0,00	1.201.342,70	1.561.603,02
Technische Anlagen und Maschinen	1.255.545,02	299.382,72	0,00	1.554.927,74	3.442.150,66
Andere Anlagen, Betriebs- /Geschäftsausstattung	1.976.760,77	169.607,76	-111.253,77	2.035.114,76	436.421,16
Anlagen im Bau*	0,00	0,00	0,00	0,00	92.904.125,29
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	6.685.017,99
Sachanlagen zusammen	**275.171.416,20**	**14.062.593,72**	**-111.253,77**	**289.122.756,15**	**793.184.962,30**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
Finanzanlagen zusammen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**481.800,00**
Anlagevermögen insgesamt	**275.970.303,85**	**14.078.749,72**	**-110.799,35**	**289.937.345,38**	**793.675.882,38**

*Im Zugang sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 2.989,794,83 € enthalten.

Konzern-Verbindlichkeitenspiegel in € (Vorjahr)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	489.405.126,79 (448.555.296,07)	76.803.534,91 (44.757.672,79)	159.927.075,02 (124.595.320,36)	252.674.516,86 (279.202.302,92)	407.250.007,66 (374.573.132,93)	GPR-ABTR-BÜRG
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	44.033.928,52 (45.592.975,00)	1.586.812,19 (1.562.108,50)	28.834.697,25 (28.712.975,74)	13.612.419,08 (15.317.890,76)	10.694.621,71 (11.936.251,93)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	24.214.595,91 (22.326.250,80)	24.214.595,91 (22.326.250,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	757.852,13 (752.599,82)	757.852,13 (752.599,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.853.106,87 (7.815.222,20)	4.853.106,87 (7.815.222,20)				
Sonstige Verbindlichkeiten	638.323,63 (384.897,32)	638.323,63 (384.897,32)				
Gesamtbetrag	**563.902.933,85 (525.427.241,21)**	**108.854.225,64 (77.598.751,43)**	**188.761.772,27 (153.308.296,10)**	**266.286.935,94 (294.520.193,68)**	**417.944.629,37 (386.509.384,86)**	

Verbindlichkeitenspiegel der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH in € (Vorjahr)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	489.405.126,79 (448.555.296,07)	76.803.534,91 (44.757.672,79)	159.927.075,02 (124.595.320,36)	252.674.516,86 (279.202.302,92)	407.250.007,66 (374.573.132,93)	GPR-ABTR-BÜRG
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	44.033.928,52 (45.592.975,00)	1.586.812,19 (1.562.108,50)	28.834.697,25 (28.712.975,74)	13.612.419,08 (15.317.890,76)	10.694.621,71 (11.936.251,93)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	24.214.595,91 (22.326.250,80)	24.214.595,91 (22.326.250,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	757.852,13 (752.599,82)	757.852,13 (752.599,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.771.765,68 (7.789.155,97)	4.771.765,68 (7.789.155,97)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	966.516,42 (734.908,10)	966.516,42 (734.908,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten	611.146,44 (384.897,32)	611.146,44 (384.897,32)				
Gesamtbetrag	**564.760.931,89 (526.136.083,08)**	**109.712.223,68 (78.307.593,30)**	**188.761.772,27 (153.308.296,10)**	**266.286.935,94 (294.520.193,68)**	**417.944.629,37 (386.509.384,86)**	

6.5 Sonstige Angaben

6.5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen derzeit Verpflichtungen aus Erbbau und Pachtverträgen in Höhe von jährlich ca. 782,0 T€. Die Erbbaurechtsverträge laufen im Zeitraum von 2026 bis 2117 aus. Die sich daraus ergebenden finanziellen Gesamtverpflichtungen belaufen sich auf nominell rd. 41,3 Mio. €. Aus den bestehenden Pachtverträgen resultiert bis zu ihrem Ablauf zwischen 2027 und 2041 eine finanzielle Gesamtverpflichtung in Höhe von rd. 1,3 Mio. €.

Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der Mieter*innen verwaltet. Diese belaufen sich zum 31.12.2025 auf 7,8 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 133,3 Mio. €. Dem stehen Kreditzusagen von 146,1 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 (31.12.2025)	33.339,3	33.339,3
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	28.524,5	28.524,5
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	10.794,1	10.794,1

Den möglicherweise erzielten Vorteilen aus den oben genannten Geschäften stehen Mietverzichte in mindestens entsprechender Höhe entgegen.



6.5.3 Personal und Organe

Im Geschäftsjahr waren in der GEWOBAU Erlangen durchschnittlich 82,0 Mitarbeiter*innen beschäftigt.

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	GEWOBAU	Konzern	GEWOBAU	Konzern
Prokurist*innen	6,5	6,5	-	-
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	35,5	40,5	21,0	23,0
Technische Mitarbeiter*innen	7,5	7,5	4,5	4,5
Mitarbeiter*innen Grünunterhalt	-	23,0	-	-
Mitarbeiter*innen Regie	-	5,0	-	-
Mitarbeiter*innen Kanalsanierung	-	6,0	-	-
Objektbetreuer	-	14,0	-	1,0
Altersteilzeit (Freistellungsphase)	-	-	0,5	0,5
Auszubildende	6,5	6,5	-	-
Gesamt	**56,0**	**109,0**	**26,0**	**29,0**

Mitglieder der Geschäftsführung
Tobias Stöhr
Eintrag Amtsgericht Fürth HRB 505

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

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen.

Mitglieder der Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH im Jahr 2025

			seit	bis
Vorsitzender				
Jörg Volleth	Bürgermeister		14.05.2020	
Stellvertretung				
Dr. Philipp Dees	Verwaltungsbeamter	Stadtrat	06.05.2014	
Mitglieder				
Birgitt Aßmus	Ingenieurassistentin	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	31.03.2025
Barbara Pfister	Dozentin	Stadträtin	23.03.2021	
Marc Urban	Student	Stadtrat	01.04.2025	
Anette Wirth-Hücking	Biologisch-Technische Assistentin	Stadträtin	06.05.2014	
Walter Paulus-Rohmer	Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen		01.02.2009	31.10.2025
Verena Reidenbach	Vorständin Stadt- und Kreissparkasse Erlangen		01.11.2025	
Beratende Mitglieder				
Konrad Beugel	Wirtschafts- und Finanzreferent	Stadtrat	29.12.2014	
Dieter Rosner	Sozialreferent	Stadtrat	31.03.2022	
Harald Lang	Baureferent	Stadtrat	01.10.2023	

In 2025 wurde dem Aufsichtsrat 4,8 T€ Aufwandsersatz erstattet.

6.6 Angaben gemäß §285 Nr.30a HGB

Aus dem Mindeststeuergesetz ergeben sich keine Auswirkungen. Der Konzern erzielt und versteuert ihr zu versteuerndes Einkommen ausschließlich in Deutschland.

6.7 Gesellschafter und Konzernverhältnisse

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß §§ 290 ff. HGB in den kommunalen Konzernabschluss der Stadt Erlangen einbezogen. Der Konzernabschluss der GEWOBAU Erlangen ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und bekanntmachen zu lassen.

6.8 Gesellschafter des Unternehmens

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

6.9 Gewinnverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Der Jahresabschluss der GEWOBAU Erlangen weist für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von **3.110.797,40 €** aus, der mit dem Bilanzgewinn übereinstimmt. Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2025 verzichtet. Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Erlangen, den 08.06.2026
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

Tobias Stöhr
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen

Philipp Striegel
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen

6.10 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

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

		Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrücklage €	Gewinn-rücklagen €	Bilanz-gewinn €	Konzern-Eigenkapital €
Stand 31.12.2023	**10.000.000,00**	**167.074.312,75**	**102.599.517,17**	**2.409.248,87**	**282.083.078,79**
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	1.361.604,65	1.361.604,65
Einstellung in Rücklagen					
– in Gesellschaftsvertragliche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– in Andere	0,00	0,00	2.409.248,87	-2.409.248,87	0,00
Stand 31.12.2024	**10.000.000,00**	**167.074.312,75**	**105.008.766,04**	**1.361.604,65**	**283.444.683,44**
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	3.110.797,40	3.110.797,40
Einstellung in Rücklagen					
– in Gesellschaftsvertragliche	0,00	0,00	1.361.604,65	-1.361.604,65	0,00
– in Andere					
Stand 31.12.2025	**10.000.000,00**	**167.074.312,75**	**106.370.370,69**	**3.110.797,40**	**286.555.480,84**

7. Unternehmensbenefits

Transparente Immobilienvermarktung
Die Frei gewordene Wohnungen können transparent über die Website der GEWOBAU Erlangen eingesehen werden. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt über das Vermietungstool Immomio, welches auf der Website implementiert ist.

Hier finden Sie unsere Wohnungsangebote:

Gehen Sie auf unsere Website
gewobau-erlangen.de/wohnungssuche

Vergünstigte Wohnungen mit der einkommensorientierten Förderung (EOF)
Mit dem Wohnberechtigungsschein der einkommensorientierten Förderung erhalten Sie einen staatlichen Zuschuss zur Miete, insofern Sie in die vorgegebenen Einkommensgrenzen fallen. Die Höhe richtet sich nach der Einkommensstufe:

Einkommensstufe II	Einkommensstufe III
ca. 5,50 € pro m² Wohnfläche	**ca. 4,50 €** pro m² Wohnfläche

Unsere Mieter-APP "Meine GEWO"
Mieter*innen können ihr Anliegen direkt über die GEWOBAU Mieter-APP kommunizieren.

- Alle wichtigen Dokumente jederzeit abrufbar, z. B. Mietvertrag, Vordrucke, Mietbescheinigung, Nebenkostenabrechnungen, Hausordnung u. v. m.
- Übersicht der Verbrauchswerte und Nebenkostenabrechnung
- Zeitersparnis: direkter Kontakt zu den richtigen Mitarbeiter*innen
- Gute Tat für die Umwelt: Ressourcen werden durch die digitale Übermittlung gespart
- Volle Flexibilität: Das Mieterportal ist 24/7 nutzbar

IMPRESSUM

Herausgeber:
GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH
Nägelsbachstraße 55 a
91052 Erlangen

info@GEWOBAU-Erlangen.de
www.GEWOBAU-Erlangen.de
V.i.S.d.P.: Sonja Joseph

Registergericht: Amtsgericht Fürth
Registernummer: HR-Nr. B 505
Umsatzsteueridentifikationsnummer
nach § 27 a des Umsatzsteuergesetzes:
DE229232879
Aufsichtsratsvorsitzende:
2. Bürgermeisterin Eva Linhart
Geschäftsführer: Tobias Stöhr, Philipp Striegel

Bildnachweis:

- **Coverbild:** Bauprojekt in Spardorf - Foto: GEWOBAU Erlangen
- **Inhaltsverzeichnis:** Bauprojekt in Hemhofen - Foto: GEWOBAU Erlangen
- **Seite 1:** Hauptbüro der GEWOBAU Erlangen - Foto: GEWOBAU Erlangen; Herr Tobias Stöhr und Herr Philipp Striegel - Foto: Schmitt Photodesign
- **Seite 2:** Frau Eva Linhart - Foto: Frau Eva Linhart
- **Seite 5:** Serielle Sanierung in Bruck - Schmitt Photodesign
- **Seite 7:** Serielle Sanierung und Aufstockung im Zentrum - Foto: GEWOBAU Erlangen
- **Seite 14:** Serielle Sanierung im Zentrum - Foto: Wolfgang Schmitt Photography
- **Seite 18:** Neubau in Baiersdorf - Foto: GEWOBAU Erlangen
- **Seite 24:** Bauprojekt in Spardorf - Foto: GEWOBAU Erlangen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und sprachlichen Vereinfachung wurde auf eine geschlechterspezifische Schreibweise verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

GEWOBAU
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH