

REGIONAL VERWURZELT



INHALT



1.	EDITORIAL	04
2.	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	06
3.	UNTERNEHMENSPROFIL	11
3.1	Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns	11
4.	KONZERN-LAGEBERICHT	12
4.1	Grundlagen des Unternehmens	14
4.2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	16
4.2.2	Geschäftsverlauf	19
	Zahlen, Daten und Fakten	20
4.3	Darstellung der Lage	24
4.3.1	Finanzlage	26
4.3.2	Vermögenslage	27
4.3.3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	30
4.4	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	32
4.4.2	Risiken	33
5.	KONZERN-BILANZ	36
5.1	Konzern-Bilanz zum 31.12.2022	38
5.2	Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	41
6.	KONZERN-ANHANG	42
6.1	Allgemeine Angaben	45
6.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	46
6.3	Erläuterungen zur Bilanz	48
6.3.1	Anlagevermögen	48
6.3.2	Unfertige Leistungen und andere Vorräte	48
6.3.3	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	48
6.3.4	Flüssige Mittel	48
6.3.5	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	48
6.3.6	Latente Steuern	48
6.3.7	Eigenkapital	49
6.3.8	Sonstige Rückstellungen	49
6.3.9	Verbindlichkeiten	49
6.3.10	Finanzderivate	49
6.3.11	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	50
6.4	Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung	50
6.5	Sonstige Angaben	58
6.5.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	58
6.5.2	Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen	58
	„Meine GEWO“ – Volltreffer Mieterportal	59
6.5.3	Personal und Organe	60
6.6	Gesellschafter und Konzernverhältnisse	63
6.7	Haftende Gesellschafter des Unternehmens	63
6.8	Nachtragsbericht	63
6.9	Gewinnverteilungsvorschlag	63
6.10	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	64

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.

Als großes Wohnungsunternehmen in der Stadt Erlangen bieten wir in rund 8.900 Wohnungen einem viertel der Erlanger Bevölkerung ein Zuhause und zählen zu den großen Wohnungsunternehmen Bayerns. Die Aufgabe, mit der die GEWOBAU gegründet wurde, ist aktueller denn je.

Mit dem Programm Fair Wohnen 2016 – 2022 hat die Gesellschaft allein durch Ersatzneubauten bzw. Aufstockungen rund 800 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 6,00 Euro / m².

Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, Umwelt, Soziales und Wirtschaftlichkeit, stehen bei allen Projekten der GEWOBAU im Einklang. Umweltfreundliche Energiestandards in Kombination mit umweltfreundlicher Ressourcennutzung stehen ebenso im Fokus wie Barrierefreiheit und Bezahlbarkeit.

Die GEWOBAU ist ein Unternehmen, das tief in der Region verwurzelt ist und die Bedürfnisse der Menschen vor Ort gut kennt – die beste Voraussetzung, um gemeinsam vorhandene sowie neue Wege zu beschreiten. Unser Ziel ist es, Klimaneutralität zu erreichen, da in der Wohnungswirtschaft ein großer Hebel liegt. Um Klimaneutralität bezahlbar und zügig umzusetzen, ist es wichtig, vorhandene Potenziale im Bestand zu nutzen. Ein Schlüssel dafür kann die serielle Sanierung sein. Die GEWOBAU zählt zu den Vorreitern, die erste Schritte gewagt haben, was uns in die Situation bringt, dass wir bereits Erfahrungen gemacht haben und jetzt die Vorteile daraus zügig nutzen können.

Ich freue mich darauf, die vor uns liegenden Aufgaben und Herausforderungen gemeinsam mit dem motivierten und professionellen Team und Partnern der GEWOBAU anzugehen.

Erlangen, den 20. Oktober 2023



Tobias Stöhr
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen



JOHANN-JÜRGEN-STRASSE

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 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 sechs Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt.

Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren u. a.:

Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht 2021 der GEWOBAU und des Konzerns

Geschäftsentwicklung und Wirtschafts- und Finanzplan 2023 – 2027

Vollmodernisierung Schwabenstraße

Energetische Sanierungen in Büchenbach, „Energiesprong“-Sanierung im Gebiet „Janimstraße“ und Buckenhofer Weg

Bebauung / Nachverdichtung in der Housing Area

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 von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)

Bauprojekte der GEWOLand in Heßdorf, Uttenreuth, Röttenbach und Weisendorf

Verkauf eines Teilgrundstückes Am Anger / Michael-Vogel-Straße

Ankauf eines Grundstücks in der Pommernstraße

Personalangelegenheiten (GF-Nachfolge)

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat die Deloitte GmbH aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 28.12.2022 mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 sowie des zusammengefassten Lageberichtes 2022 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 21. Juli 2023 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 2022, den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2022 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 Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022, 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 2022 erbrachten Leistungen.

Erlangen, den 20. Oktober 2023



Jörg Volleth

Jörg Volleth
Vorsitzender des Aufsichtsrates

GEWOBAU
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

GEWOBTG
Beteiligungsgesellschaft mbH

GEWOLAND
Gesellschaft mit beschränkter Haftung



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 06.05.2014
	Mitglieder	Birgitt Aßmus (Ingenieurassistentin / Stadträtin) seit 01.05.2008 Dr. Birgit Marenbach (Bauing. / Stadträtin) seit 11.10.2019 Christian Lehmann (Polizeibeamter / Stadtrat) seit 14.05.2020 Barbara Grille (Gymnasiallehrerin / Stadträtin) seit 14.05.2020 Barbara Pfister (Dozentin / Stadträtin) seit 23.03.2021 Anette Wirth-Hücking (Biologisch-Techn. Assistentin / Stadträtin) seit 06.05.2014 Walter Paulus-Rohmer (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach) seit 01.02.2009
Aufsichtsrat	Beratende Mitglieder	Konrad Beugel (Wirtschafts- und Finanzreferent / Stadtrat) seit 29.12.2014 Dieter Rosner (Sozialreferent / Stadtrat) seit 31.03.2022 Josef Weber (Baureferent / Stadtrat) 29.12.2014 – 03.05.2023 Harald Lang (Baureferent / Stadtrat) seit 01.10.2023

Geschäftsführer Gernot Küchler bis 31.03.2023

Tobias Stöhr seit 01.04.2023

Mitarbeiter*innen 70 (GEWOBAU Ø 2022)

124,5 (Konzern Ø 2022)

Sitz Nägelsbachstraße 55 a, 91052 Erlangen

Internet www.GEWOLAND-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

Lagebericht & Konzernlagebericht der
GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft mbH

JOHANN-JÜRGEN-STRASSE



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.

Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Coronapandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit geringen Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronapandemie zu rechnen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9% höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0%). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9%. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3% gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021.



4.2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum betrug am 31. Dezember 2022 2,5%. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus. Aufgrund des Ukraine-Kriegs ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- 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.

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“. Danach plant die GEWOBAU Klimaneutralität zu erreichen. Umgesetzt werden soll das vor allem durch energetische Sanierungen, Anwendung des Energiesprong-Prinzips sowie quartiersbezogene Energiekonzepte, verbunden mit dem Neubau und der Nachverdichtung von weiteren rund 1.000 Wohnungen. 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 ändernden Rahmenbedingungen und der damit einhergehenden massiven Beeinträchtigung der Planungssicherheit ihr Geschäftsmodell zu festigen. Grundlage einer strukturierten Umsetzung der Bestandsaufwertung ist eine Portfolioanalyse der GEWOBAU.

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1 %, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9 % zurück. Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die



befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24. Februar 2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie die hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession. Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

Regionale Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich laut Einwohnermelderegister im Jahr 2022 auf 118.329 Einwohner (Vorjahr 115.036) erhöht. Der Ausländeranteil (27.982 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf 2022 von 21,0% in 2021 auf 23,6% gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (95.102) erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 804 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,6% zum 31. Dezember 2022 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (4,1%) zurückgegangen. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates Bayern von 3,1%.

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 2022 standen rund 3.450 (2.100 GEWOBAU + 1.350 Wohnungsamt Stadt Erlangen) Wohnungssuchenden 652 Vermietungen, davon 380 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 2022 bei der Neuvermietung bei 31%. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2020 der Stadt Erlangen) rund 88% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2022 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2022 lag die Leerstandsquote bei 1,08% (Vorjahr 1,07%). 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 Wohnungsgesellschaft.

4.2.2 Geschäftsverlauf

Mit Verlauf des Ukraine-Kriegs sowie der stark gestiegenen Energiepreise waren in 2022 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.

Nach Abschluss der Initiative „Fair Wohnen 1.0“ mit dem Neubau von über 1.000 neuen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnungen, hat die Wohnungsbaugesellschaft das Programm „Fair Wohnen 2.0“ aufgelegt. Mitte 2022 hat die GEWOBAU angefangen, 122 Wohnungen nach dem Energiesprong-Prinzip zu sanieren. Die Planungsleistung weiterer Pilotprojekte im Umfang von ca. 620 Wohnungen wurde erbracht. Die Umsetzung dieser Projekte erfolgt in 2023 und 2024. Die Erfahrungen aus den ersten Pilotprojekten sollen auf die Planung und Umsetzung weiterer geeigneter Gebäudebestände übertragen werden. Die Sanierung nach diesem Prinzip lässt eine Sanierung im bewohnten Zustand mit einer geringen Mieterbelastung zu. Die GEWOBAU möchte damit die anstehende CO₂-Steuerbelastung reduzieren sowie ihren Bestand modernisieren und somit zeitgemäßes und bezahlbares Wohnen der Erlanger Bevölkerung ermöglichen.

Bestandsbewirtschaftung

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2022 insgesamt 8.846 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.739), von denen 2.840 Wohnungen der Preis- / Belegungsbindung (öffentlich gefördert / EOF) unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.673 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.590 Stellplätze sowie 58 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 91 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 99 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet. Die Fluktuationsquote beträgt im Geschäftsjahr 2022 rd. 7,5% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (7,6%) kaum verändert. Die Mietausfallquote beträgt 1,9% gegenüber 1,1% im Vorjahr. Am 31. Dezember 2022 standen insgesamt 88 Wohnungen kurzfristig leer. Einen weitaus höheren Anteil hat der strategische Leerstand von 190 Wohnungen, die u. a. 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 2022 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.

SCHON GEWUSST?

Wissenswerte Zahlen, Daten und Fakten
rund um die GEWOBAU Erlangen



500

NIST- UND ÜBER-
WINTERUNGSQUARTIERE



8.846

WOHNEINHEITEN



58 GEWERBE-
EINHEITEN



5,98 €/m²

DURCHSCHNITTSMIETE



680.000 m²

GRÜNFLÄCHEN



2.590

STELLPLÄTZE



1.673

GARAGEN- UND
TIEFGARAGEN-
STELLPLÄTZE



+65

INSEKTENHOTELS

Neubau

Im Geschäftsjahr 2022 hat die GEWOBAU die letzten drei der insgesamt 15 Wohngebäude in der Housing Area saniert und aufgestockt. Die Baukosten hierfür lagen in 2022 bei rd. 9,3 Mio. €. Im zweiten und dritten Bauabschnitt werden auf dem Gelände der Alten Ziegelei in Spardorf weitere 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe entstehen. Im Geschäftsjahr 2022 sind Baukosten in Höhe von rd. 6,8 Mio. € angefallen. In 2022 wurden die restlichen 50 von insgesamt 91 Wohnungen in der Johann-Jürgen-Straße (ERBA-Siedlung) an die Mieter übergeben. Für diese Baumaßnahme sind Baukosten in Höhe von rd. 1,3 Mio. € angefallen. Für weitere sich in der Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 3,3 Mio. € angefallen.

Sanierung und Instandhaltung

Neben den bereits erwähnten Sanierungen von 54 Wohnungen in der Housing Area wurde im Geschäftsjahr ein weiteres Wohnhaus in der Schwabenstraße mit insgesamt 32 Wohnungen vollmodernisiert. Für diese sind im Geschäftsjahr Kosten von rd. 5,5 Mio. € angefallen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein weiterer Wohnblock mit 90 Wohneinheiten von insgesamt 544 Wohnungen energetisch saniert. Kosten sind hierfür in Höhe von rd. 7,5 Mio. € angefallen. Im Rahmen der seriellen Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip sind im ersten Bauabschnitt (122 Wohnungen) im Geschäftsjahr 2022 Kosten in Höhe von rd. 10,5 Mio. € angefallen. Für die weiteren Energiesprong-Maßnahmen (4 Bauabschnitte mit insgesamt 583 Wohnungen) sind Kosten für die Bauvorbereitung in Höhe von rd. 16,6 Mio. € angefallen. Für die laufenden und geplanten Instandhaltungsaufwendungen wurden bei der GEWOBAU im Geschäftsjahr 7,8 Mio. € aufgewandt.

Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2022 sind für zwei Bauprojekte der GEWOland GmbH, für die die GEWOBAU die Baubetreuung übernimmt, Vorlaufkosten in Höhe von 215,6 T€ angefallen.

RÖTTENBACH (GEWOLAND GMBH)



4.3 Darstellung der Lage

Ertragslage

Die GEWOBAU Erlangen hat in 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.841.256,27 € (Konzern 2.841.256,27 €) erwirtschaftet.

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2022	2021	2022	2021
Hausbewirtschaftung	3.840,3	4.402,5	4.028,8	5.070,3
Bautätigkeit / Modernisierung	-1.254,1	-1.989,0	-1.227,1	-1.945,3
Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungsgesellschaft	183,4	361,8	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	-149,3	-104,3	-149,3	-104,3
Zinserträge	72,7	86,6	61,5	75,3
Ordentliches Ergebnis	2.693,0	2.757,6	2.713,9	3.096,0
Sonstiger und a. o. Bereich	148,3	259,5	127,4	-78,9
Jahresüberschuss	2.841,3	3.017,1	2.841,3	3.017,1

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit 3.840,3 T€ (Konzern: 4.028,8 T€) im Vergleich zum Vorjahr (4.402,5 T€; Konzern: 5.070,3 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 -1.254,1 T€ (Konzern: -1.227,1 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt.

Die Zinserträge in Höhe von 72,7 T€ (Konzern: 61,5 T€) beinhalten insbesondere Zinserträge aus Bausparguthaben sowie einer Erstattung des Finanzamts nach § 13b UStG (10,5 T€). Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von 148,3 T€ (Konzern: 127,4 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 Hausbewirtschaftung zuzuordnen.

Das Ergebnis der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH vor Gewinnabführung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 199,0 T€ und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abzuführen. Aus Konzernsicht werden die zugehörigen Positionen vollständig konsolidiert, sodass sich kein gesonderter Ergebnisbeitrag für die Beteiligungsgesellschaft darstellt. Für das kommende Geschäftsjahr wird die Ergebnisabführung in einer Bandbreite von 420,0 T€ und 460,0 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 2022 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2022	2021	2022	2021
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.085,0	4.478,2	3.411,6	5.019,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.092,7	19.890,2	19.355,7	20.071,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-60.618,8	-51.943,5	-61.023,9	-52.339,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	44.927,6	30.660,1	44.927,5	30.660,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.486,5	3.085,0	6.670,9	3.411,6

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist dem Konzernabschluss als Anlage beigefügt.

Der zum 31. Dezember 2022 verbleibende Finanzmittelbestand von 6.486,5 T€ (Konzern: 6.670,9 T€) wird im Geschäftsjahr 2023 überwiegend für die laufenden Sanierungs- und Neubauvorhaben verwendet.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 412,6 Mio. € (Vj. 384,2 Mio. €) angestiegen. Bei der GEWOBAU Erlangen standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 35,0 Mio. € Kreditaufnahmen in Höhe von 88,2 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in der Johann-Jürgen-Straße, in der Housing Area sowie in Spardorf und die Sanierungsmaßnahmen in der Odenwaldallee, in der Paul-Gossen-Straße, in der Schwabenstraße sowie ebenfalls in der Housing Area.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 60,0 Mio. €.

Die Konzernunternehmen kamen im Geschäftsjahr 2022 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

Die finanzielle Entwicklung der GEWOBAU Erlangen bzw. des Konzerns in 2022 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

Vermögensstruktur	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2022	2021	2022	2021
Langfristige Investitionen	671.895,1	644.012,8	671.847,4	644.058,8
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitung	33.824,7	15.422,2	33.824,7	15.422,2
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	50.983,3	43.364,4	50.615,3	42.840,7
Gesamtvermögen / Bilanzsumme	756.703,1	702.799,4	756.287,4	702.321,7

Kapitalstruktur	GEWOBAU Erlangen (in T€)		Konzern (in T€)	
	2022	2021	2022	2021
Eigenkapital	279.673,8	276.832,6	279.673,8	276.832,6
Langfristiges Fremdkapital	412.579,5	384.212,1	412.579,5	384.212,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	64.449,8	41.754,7	64.034,1	41.277,0
Gesamtkapital / Bilanzsumme	756.703,1	702.799,4	756.287,4	702.321,7

Die Konzernbilanzsumme ist von 702,3 Mio. € auf 756,3 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 756,7 Mio. €; Vj. 702,8 Mio. €) angestiegen. Dabei entfallen im Konzern rd. 671,8 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 671,9 Mio. €) auf langfristige Investitionen, wobei das Immobilienvermögen der GEWOBAU Erlangen dem Immobilienvermögen des GEWOBAU Konzerns entspricht (667,9 Mio. €; Vj. 640,4 Mio. €). Das Eigenkapital beträgt sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU Erlangen rd. 279,7 Mio. € und entspricht damit 37,0% (Vj. 39,4 %) der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt 412,6 Mio. € (Vj. 384,2 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 98,1% (Vj.: 100,2%).

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 2022 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 2022	Vorjahres-Wert 2021	Prognose-Wert 2022	Prognose-Wert 2023
Eigenkapitalquote	%	37,0	39,4	35,4	34,3
Jahresüberschuss	T€	2.841,3	3.017,1	3.150,0	3.100,0
Erlöse Hausbewirtschaftung	T€	57.887,6	54.974,5	57.600,0	61.900,0
Wohnungsmieten	€/m ²	5,98	5,78	6,05	6,05
Instandhaltung	€/m ²	13,40	14,07	16,70	14,95
Personalaufwand	T€	4.810,4	4.189,9	4.600,0	5.100,0

Der gegenüber dem Prognosewert niedrigere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus gegenüber der Planung erhöhten Leerstandskosten aus der Sanierungstätigkeit, die sich auch in den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung niederschlagen.

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 Mitarbeiter*innen wenden. Über die neu eingerichteten 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.

In 2022 hat die Gesellschaft das Programm „Fair Wohnen 2.0“ aufgelegt, nach welchem ein Großteil des sanierungsbedürftigen Gebäudebestands aus den 1950er und 1960er Jahren nach energetischen Aspekten optimiert werden soll.

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 124 Mitarbeiter*innen beschäftigt. Drei Mitarbeiter*innen absolvieren eine Ausbildung zum / zur Immobilienkaufmann / -frau. Drei Mitarbeiter*innen befinden sich in der Ansparphase der Altersteilzeit. Darüber hinaus befinden sich fünf 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 fünf 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 124 Mitarbeiter*innen, davon 28 in (Alters-)Teilzeit.

Die GEWOBAU Erlangen beschäftigt zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 68 Mitarbeiter*innen (Vj. 72 MA), davon 24 in (Alters-)Teilzeit, zwei Mitarbeiter*innen waren geringfügig beschäftigt.

4.4 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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. 34,3% betragen.

Die Gesellschaft plant im Geschäftsjahr 2023 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 60,0 Mio. € bis 62,0 Mio. €.

Die GEWOBAU Erlangen plant unverändert mit Mietsteigerungen von rd. 2% p. a. im Bestand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete wird im Geschäftsjahr 2023 in einer Bandbreite von 6,00 €/m² bis 6,10 €/m² erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die GEWOBAU Erlangen mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand in einer Größenordnung von 14,90 €/m² bis 15,00 €/m².

Insbesondere bedingt durch die tariflichen Gehaltssteigerungen werden für das Jahr 2023 Personalkosten in einer Bandbreite von 5,0 Mio. € bis 5,1 Mio. € (Konzern 8,4 Mio. € bis 8,6 Mio. €) geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr wird nach Fortschreibung der Planung mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 2,9 Mio. € bis 3,3 Mio. € gerechnet.

Quantitative Angaben zum Einfluss des andauernden Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den 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 verkehrssicherungstechnischen Begehungen des Bestandes werden EDV-gestützt ausgeführt, die regelmäßige Überprüfung der Rauchwarnmelder erfolgt funkbasiert. Die Trinkwasseranlagen auf Legionellen zu untersuchen erfolgt durch externe Dienstleister und mindert die Gefahren für die Mieter auf ein Minimum. Um die Risiken in der Planung und im Bau weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren, besteht ein umfassender Versicherungsschutz.

Aus dem Ukraine-Krieg ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Im Verlauf des Geschäftsjahres sind die Mietforderungen nicht weiter angestiegen und wurden in größerem Umfang bereits wertberichtigt. In der Bau- und Sanierungstätigkeit kommt es bislang nur in Einzelfällen zu zeitlichen Verzögerungen und Baukostensteigerungen. Die Liquidität der Gesellschaft ist durch eine umfangreiche Eigenkapitalersatzfinanzierung über 75 Mio. € abgesichert. 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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

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.

Ausblick

Obwohl aufgrund des Krieges in der Ukraine und der daraus resultierenden Folgen, wie Energiekrise und Inflationssteigerung, beträchtliche Risiken existieren, geht der gesetzliche Vertreter von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges einerseits sowie den nachhaltigen Beeinträchtigungen durch das Virus und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die eingeschlagene Sanierungsstrategie der GEWOBAU muss durch die bisher gesammelten Erfahrungen aus den laufenden Pilotprojekten optimiert und geschärft werden.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die GEWOBAU in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten und Nachverdichtungen bereitstellen.

Erlangen, den 20. Oktober 2023



Tobias Stöhr
Geschäftsführer

KONZERN- BILANZ

WEISENDORF (GEWOLAND GMBH)



AKTIVA	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		89.637,08	149.279,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	635.570.631,82		601.908.811,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.776.598,35		4.838.712,35
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.424.045,34		11.307.417,22
4. Bauten auf fremden Grundstücken	1.852.165,02		1.946.025,02
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.864.946,00		2.222.052,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	989.751,26		1.251.569,26
7. Anlagen im Bau	25.696.899,27		31.735.562,33
8. Bauvorbereitungskosten	22.400.669,64		4.114.776,18
		705.575.706,70	659.324.925,48
III. Finanzanlagen			
3. Beteiligungen	5.000,00		5.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		6.800,00	6.800,00
Anlagevermögen gesamt		705.672.143,78	659.481.004,56
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	18.473.223,86		18.069.335,11
2. Andere Vorräte	14.479,74		7.401,45
		18.487.703,60	18.076.736,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	363.985,14		352.926,19
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	319.023,75		355.573,22
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.537,75		24.038,60
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.315.830,79		1.251.155,01
		3.038.377,43	1.983.693,02
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.670.918,05		3.411.627,69
2. Bausparguthaben	22.186.822,50		19.077.277,88
		28.857.740,55	22.488.905,57
		50.383.821,58	42.549.335,15
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		231.423,19	291.347,47
Summe		756.287.388,55	702.321.687,18

PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
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	79.346.935,39		76.329.807,06
		99.758.260,90	96.741.132,57
VI. Konzernbilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.841.256,27		3.017.128,33
Eigenkapital gesamt		279.673.829,92	276.832.573,65
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.305.991,00		843.409,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.186.405,43		2.114.105,36
Rückstellungen gesamt		3.492.396,43	2.957.514,36
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	391.724.380,59		354.110.604,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.393.095,74		38.116.386,94
3. Erhaltene Anzahlungen	20.136.874,54		18.686.568,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	422.241,17		308.050,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.389.824,72		7.287.801,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	354.544,67		144.760,26
Verbindlichkeiten gesamt		469.420.961,43	418.654.173,36
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.700.200,77	3.877.425,81
Summe		756.287.388,55	702.321.687,18



SPARDORF

5.2 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	2022		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	57.544.272,07		54.971.384,18
b) aus Betreuungstätigkeit	22.355,45		1.351.367,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	354.075,53		141.283,40
		57.920.703,05	56.464.035,43
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		403.888,75	706.333,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		785.728,28	780.298,48
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.278.240,53	1.220.733,82
		60.388.560,61	59.171.401,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-25.058.656,61		-24.386.298,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.001.279,13		-1.221.294,17
		-26.059.935,74	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.546.731,22		-5.542.119,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.164.376,16		-1.561.570,77
		-7.711.107,38	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-13.029.139,84	-12.205.849,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.889.455,67	-3.808.031,63
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.477,53	75.329,04
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.919.143,24	-7.504.438,10
11. Konzernjahresüberschuss		2.841.256,27	3.017.128,33
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		3.017.128,33	3.689.982,85
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-3.017.128,33	-3.689.982,85
14. Konzernbilanzgewinn		2.841.256,27	3.017.128,33



HOUSING AREA

KONZERN- ANHANG





6.

ANHANG UND KONZERN-ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 dort 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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung erstellt.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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

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. Investitions-

zuschüssen bewertet. Im Berichtsjahr wurden anteilige Eigenleistungen gemäß HOAI in Höhe von 670,8 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 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 1,78% (Stichtag Dezember 2022) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,43%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78%) ergibt einen Betrag in Höhe von 67.859€. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

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.

6.3 Erläuterungen zur Bilanz

6.3.1 Anlagevermögen

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

beigefügt ist. Die Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

Anteilsbesitz

	Höhe am Kapital (%)	Eigenkapital (T€)	Ergebnis (T€)	Stichtag der Information
GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Erlangen	100,0	25,0	199,0*	31.12.2022
GEWOLand GmbH, Erlangen	11,11	6.113,1	-14,6	31.12.2022

*Ergebnis vor Ergebnisabführung

6.3.2 Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 18,5 Mio. € betreffen noch nicht mit Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten.

Bausparverträge kumulieren bis zum Jahr 2032 auf rd. 46,1 Mio. € und werden sukzessive nach Zuteilungsreife zur Tilgung meist endfälliger Darlehen genutzt.

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 575,6 T€ (Vj. 572,4 T€) und sind in den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie den Forderungen aus Vermietung bzw. sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

6.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

6.3.4 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

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 20.12.2022 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2021 der GEWOBAU Erlangen in Höhe von 3.017.128,33 € in voller Höhe den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

6.3.8 Sonstige Rückstellungen

Der Posten hat einen Gesamtwert von 2.186,4 T€ und beinhaltet hauptsächlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für die Kanalsanierung (178,4 T€), die Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (500,0 T€), die Rückstellung für Personalkosten (123,3 T€), die Rückstellung für Urlaub und ähnliche Verpflichtungen (252,8 T€) und Altersteilzeit (370,8 T€) sowie die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (276,6 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 60,2 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 0,81 % 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 296,7 Mio. € grundpfandrechtlich (GPR) und 36,1 Mio. € durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen (BÜRG) bzw. durch Abtretung von Mietforderungen (ABTR) (34,3 Mio. €) gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind

3,3 Mio. € grundpfandrechtlich (GPR) abgesichert. Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten (431,1 Mio. €) sind 95 Mio. € nicht besichert und betreffen im Wesentlichen die Darlehen der Stadt Erlangen sowie die Eigenkapitalfinanzierung bei der Europäischen Investitionsbank. Die Verbindlichkeiten der GEWOBAU Erlangen gegenüber dem Gesellschafter Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach AdÖR, Erlangen, betragen 110,6 Mio. € (Vj. 101,0 Mio. €), gegenüber dem Gesellschafter Stadt belaufen sie sich auf 34,3 Mio. € (Vj. 34,6 Mio. €). Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 35,3 T€ (Vj. 23,1 T€). Von den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 10,9 T€ (Vj. 2,5 Mio. €) 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 31.12.2022 mit 17,1 Mio. €. Die Vereinbarungen dienen der Begrenzung der Risiken variabel verzinsten Darlehensverträge auf Euribor-Basis. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2022 der Sicherungsinstrumente beträgt 65,4 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 unter anderem Kostenerstattungen von Versicherungsunternehmen in Höhe von 510,7 T€, Erträge in Höhe von 170,8 T€ aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen in Höhe von 43,9 T€ sowie Belastungen aus Endabnahmen in Höhe von 123,0 T€. Die

Miet- und Pächterlöse wurden im Geschäftsjahr aus den sonstigen betrieblichen Erträgen in die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung umgliedert. Daraus haben sich Veränderungen in Höhe von 337,3 T€ ergeben. Deswegen sind die Angaben des Vorjahres nur bedingt vergleichbar mit den Angaben des laufenden Geschäftsjahres.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Aufwendungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 60,2 T€, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

In den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind 1.039,1 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	44,4	55,3
Andere Bestätigungsleistungen	2,0	2,0
Summe	46,4	57,3



Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

Anlagennachweis –
Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	809.127,77	8.290,73	0,00	0,00	817.418,50
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	6.335.412,08	0,00	0,00	0,00	6.335.412,08
b) mit Wohnbauten	832.707.945,75	12.238.803,87	0,00	33.627.315,36	878.574.064,98
c) ohne Bauten	11.307.417,22	116.628,12	0,00	0,00	11.424.045,34
Bauten auf fremden Grundstücken	2.755.119,40	4.052,32	0,00	0,00	2.759.171,72
Technische Anlagen und Maschinen	2.787.532,10	873.375,60	0,00	0,00	3.660.907,70
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	3.714.813,14	118.261,11	-69.424,41	0,00	3.763.649,84
Anlagen im Bau	31.735.562,33	25.583.010,29	0,00	-31.621.673,35	25.696.899,27
Bauvorbereitungskosten	4.114.776,18	20.291.535,47	0,00	-2.005.642,01	22.400.669,64
Sachanlagen zusammen	895.458.578,20	59.225.666,78	-69.424,41	0,00	954.614.820,57
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	896.274.505,97	59.233.957,51	-69.424,41	0,00	955.439.039,07

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen				
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugänge	Abgang	Endstand	Buchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	659.848,69	67.932,73	0,00	727.781,42	89.637,08
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.496.699,73	62.114,00	0,00	1.558.813,73	4.776.598,35
b) mit Wohnbauten	230.799.134,63	12.204.298,53	0,00	243.003.433,16	635.570.631,82
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.045,34
Bauten auf fremden Grundstücken	809.094,38	97.912,32	0,00	907.006,70	1.852.165,02
Technische Anlagen und Maschinen	565.480,10	230.481,60	0,00	795.961,70	2.864.946,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	2.463.243,88	366.400,66	-55.745,96	2.773.898,58	989.751,26
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	25.696.899,27
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	22.400.669,64
Sachanlagen zusammen	236.133.652,72	12.961.207,11	-55.745,96	249.039.113,87	705.575.706,70
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	236.793.501,412	13.029.139,84	-55.745,96	249.766.895,29	705.672.143,78

**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	802.938,77	8.290,73	0,00	0,00	811.229,50
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	6.335.412,08	0,00	0,00	0,00	6.335.412,08
b) mit Wohnbauten	832.707.945,75	12.238.803,87	0,00	33.627.315,36	878.574.064,98
c) ohne Bauten	11.307.417,22	116.628,12	0,00	0,00	11.424.045,34
Bauten auf fremden Grundstücken	2.755.119,40	4.052,32	0,00	0,00	2.759.171,72
Technische Anlagen und Maschinen	2.787.532,10	873.375,60	0,00	0,00	3.660.907,70
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	2.364.171,88	61.598,85	-70.840,15	0,00	2.354.930,58
Anlagen im Bau	31.735.562,33	25.583.010,29	0,00	-31.621.673,35	25.696.899,27
Bauvorbereitungskosten	4.114.776,18	20.291.535,47	0,00	-2.005.642,01	22.400.669,64
Sachanlagen zusammen	894.107.936,94	59.169.004,52	-70.840,15	0,00	953.206.101,31
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	895.392.675,71	59.177.295,25	-70.840,15	0,00	954.499.130,81

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen				
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zugang	Abgang	Endstand	Buchwerte
Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen	654.605,69	67.414,73	0,00	722.020,42	89.209,08
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.496.699,73	62.114,00	0,00	1.558.813,73	4.776.598,35
b) mit Wohnbauten	230.799.134,63	12.204.298,53	0,00	243.003.433,16	635.570.631,82
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	11.424.045,34
Bauten auf fremden Grundstücken	809.094,38	97.912,32	0,00	907.006,70	1.852.165,02
Technische Anlagen und Maschinen	565.480,10	230.481,60	0,00	795.961,70	2.864.946,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.632.702,17	216.565,40	-57.161,70	1.792.105,87	562.824,71
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	25.696.899,27
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	22.400.669,64
Sachanlagen zusammen	235.303.111,01	12.811.371,85	-57.161,70	248.057.321,16	705.148.780,15
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	235.957.716,70	12.878.786,58	-57.161,70	248.779.341,58	705.719.789,23

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

in € (Vorjahr)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	391.724.380,59 (354.110.604,80)	22.844.910,00 (12.206.861,52)	100.204.776,05 (94.000.017,94)	268.674.694,54 (247.903.725,34)	391.724.380,59 (354.110.604,80)	GPR-ABTR-BÜRG
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	39.393.095,74 (38.116.386,94)	699.250,97 (528.827,75)	24.068.463,68 (23.130.762,02)	14.625.381,09 (14.456.797,17)	5.100.542,72 (3.507.698,79)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.136.874,54 (18.686.568,83)	20.136.874,54 (18.686.568,83)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	422.241,17 (308.050,86)	422.241,17 (308.050,86)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.389.824,72 (7.287.801,67)	17.389.824,72 (7.287.801,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	354.544,67 (144.760,26)	354.544,67 (144.760,26)				
Gesamtbetrag	469.420.961,43 (418.654.173,36)	61.847.646,07 (39.162.870,89)	124.273.239,73 (117.130.779,96)	283.300.075,63 (262.360.522,51)	396.824.923,31 (357.618.303,59)	

Verbindlichkeitspiegel der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH

in € (Vorjahr)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	391.724.380,59 (354.110.604,80)	22.844.910,00 (12.206.861,52)	100.204.776,05 (94.000.017,94)	268.674.694,54 (247.903.725,34)	391.724.380,59 (354.110.604,80)	GPR-ABTR-BÜRG
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	39.393.095,74 (38.116.386,94)	699.250,97 (528.827,75)	24.068.463,68 (23.130.762,02)	14.625.381,09 (14.456.797,17)	5.100.542,72 (3.507.698,79)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.162.326,54 (18.711.415,83)	20.162.326,54 (18.711.415,83)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	422.241,17 (308.050,86)	422.241,17 (308.050,86)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.323.073,12 (7.254.713,04)	17.323.073,12 (7.254.713,04)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	639.241,30 (709.723,61)	639.241,30 (709.723,61)				
Sonstige Verbindlichkeiten	354.544,67 (144.760,26)	354.544,67 (144.760,26)				
Gesamtbetrag	470.018.903,13 (419.355.655,34)	62.445.587,77 (39.864.352,87)	124.273.239,73 (117.130.779,96)	283.300.075,63 (262.360.522,51)	396.824.923,31 (357.618.303,59)	

WO MAN GUT
WOHNT, KANN MAN
AUCH HERVORRAGEND
ARBEITEN



6.5 Sonstige Angaben

6.5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen derzeit Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von jährlich ca. 763,4 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. 9,7 Mio. € und für die privaten Erbbaurechtsverträge auf nominell rd. 27,0 Mio. €. Aus den bestehenden Pachtverträgen resultiert bis zu ihrem Ablauf zwischen 2022 und 2041 eine finanzielle Gesamtverpflichtung in Höhe von rd. 1,9 Mio. €.

Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der Mieter*innen verwaltet. Diese

belaufen sich zum 31.12.2022 auf 6,7 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 169.251,7 T€. Dem stehen Kreditzusagen von 180.700,3 T€ 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 (31.12.2022)	34.292,6	34.292,6
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	36.129,7	36.129,7
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	9.721,5	9.721,5
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	2.420,9	2.420,9
Personalabrechnung / Verwaltungskosten der Stadt (jährlich)	26,4	47,4

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

VOLLTREFFER MIETER-PORTAL



Ganz einfach den Schritten im Video folgen

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	Konzern	GEWOBAU	Konzern
Prokurist*innen	4	4	2	2
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	30	35	17,5	19,5
Technische Mitarbeiter*innen	7	7	4,5	4,5
Mitarbeiter*innen Grünunterhalt	-	22	-	-
Mitarbeiter Regie	-	4,5	-	-
Mitarbeiter Kanalsanierung	-	5,5	-	-
Objektbetreuer	-	14,5	-	1
Altersteilzeit (Freistellungsphase)	-	-	0,5	1
Auszubildende	2,5	2,5	0,5	0,5
Gesamt	43,5	95	25	28,5

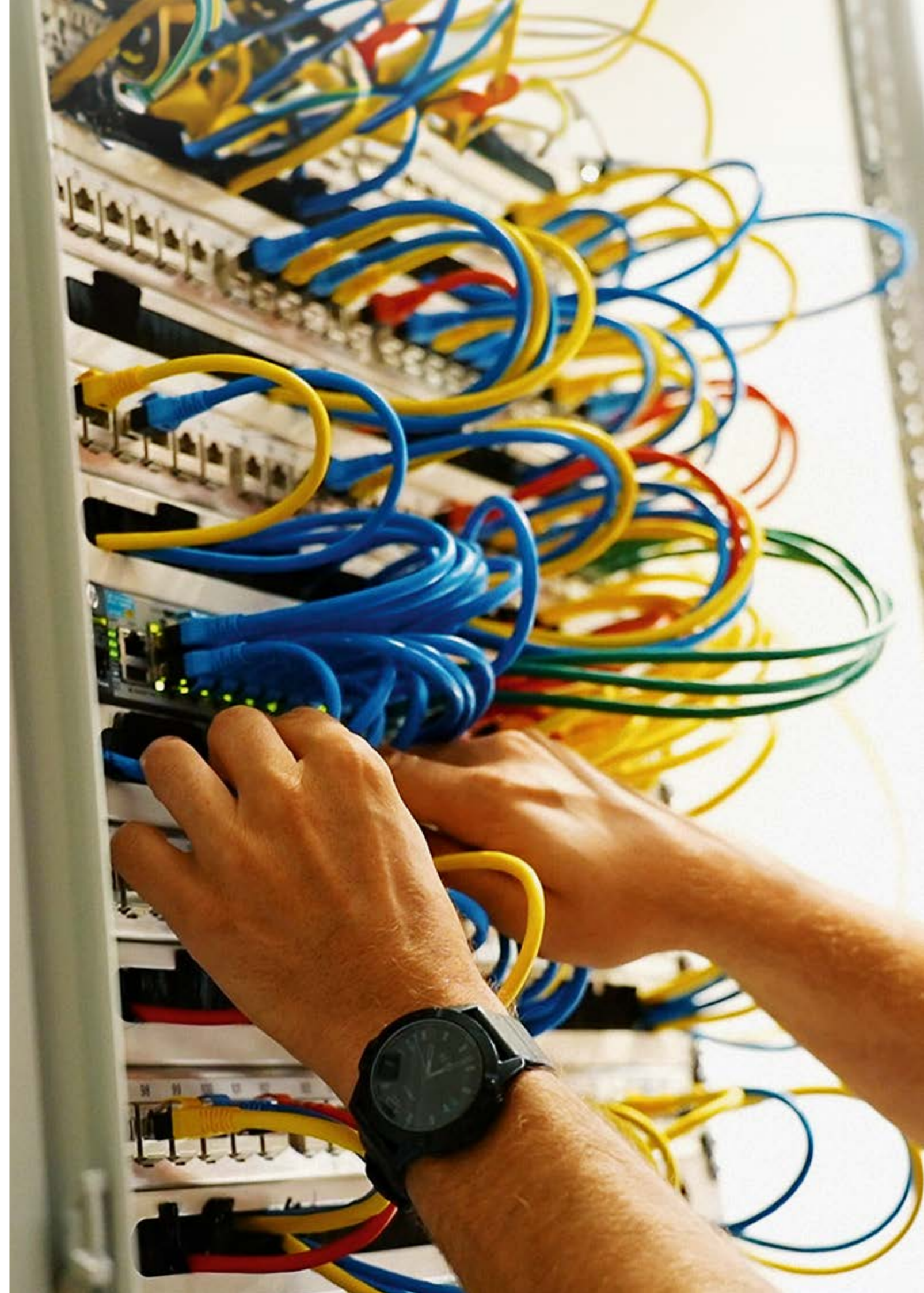
Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Küchler (bis 31.03.2023)
Eintrag Amtsgericht Fürth HRB 505

Tobias Stöhr (ab 01.04.2023)
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

			seit	bis
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	03.05.2023
Dieter Rosner	Sozialreferent	Stadtrat	31.03.2022	

Mit Gesellschafterbeschluss vom 31.03.2022 wurde Sozialreferent Dieter Rosner als nichtstimmberechtigtes Aufsichtsratsmitglied in den Aufsichtsrat bestellt.

In 2022 wurde dem Aufsichtsrat 6,7 T€ Aufwandsersatz erstattet.

6.6 Gesellschafter und Konzernverhältnisse

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

6.7 Gesellschafter des Unternehmens

Gesellschafter des Unternehmens 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 Gewinnverwendungsvorschlag des Mutterunternehmens

Der Jahresabschluss der GEWOBAU Erlangen weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 2.841.256,27 € aus, der mit dem Bilanzgewinn übereinstimmt.

Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2022 verzichtet.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Erlangen, den 20. Oktober 2023

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH



Tobias Stöhr
Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen

6.10 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

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

	Eigenkapital											
	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen					Bilanzgewinn					Summe
		Gewinnrücklagen					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	Andere Gewinn- rücklagen	Summe						
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
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	
Änderungen im Rahmen Ergebnisfeststellung	0,00	0,00	5.000.000,00	0,00	0,00	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	3.017.128,33	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	
Einstellungen in / Entnahmen aus Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	3.017.128,33	3.017.128,33	3.017.128,33	0,00	-3.017.128,33	-3.017.128,33	0,00	
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.841.256,27	2.841.256,27	2.841.256,27	
Stand 31.12.2022	10.000.000,00	167.074.312,75	5.000.000,00	15.411.325,51	79.346.935,39	99.758.260,90	266.832.573,65	0,00	2.841.256,27	2.841.256,27	279.673.829,92	

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: Tobias Stöhr

LAYOUT, SATZ, ILLUSTRATION

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

Bildnachweis: HOCH5, Punktgenau,
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

E mieterportal@GEWOBAU-Erlangen.de

REPARATURSERVICE / NOTDIENST

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