



# WOHNRAUM MIT ZUKUNFT

GESCHÄFTSBERICHT 2019

# INHALT

HOUSING AREA

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EDITORIAL</b>	<b>04</b>
<b>2.</b>	<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>06</b>
<b>3.</b>	<b>UNTERNEHMENSPROFIL</b>	<b>10</b>
3.1	Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns	11
<b>4.</b>	<b>KONZERN-LAGEBERICHT</b>	<b>12</b>
4.1	Grundlagen des Unternehmens	14
4.2	Wirtschaftsbericht	17
4.2.1	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	17
4.2.2	Geschäftsverlauf	19
4.2.3	Bautätigkeit	21
4.3	Darstellung der Lage	26
4.3.1	Finanzlage	28
4.3.2	Vermögenslage	29
4.3.3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	32
4.4	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	34
4.4.1	Prognosebericht	34
4.4.2	Risiken	35
4.4.3	Ausblick und Chancen	36
<b>5.</b>	<b>KONZERN-BILANZ</b>	<b>38</b>
5.1	Konzern-Bilanz zum 31.12.2019	40
5.2	Konzern-Gewinn- und -Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	43
<b>6.</b>	<b>KONZERN-ANHANG</b>	<b>44</b>
6.1	Allgemeine Angaben	47
6.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	48
6.3	Erläuterungen zur Bilanz	50
6.3.1	Anlagevermögen	50
6.3.2	Unfertige Leistungen und andere Vorräte	51
6.3.3	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	51
6.3.4	Flüssige Mittel	51
6.3.5	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	51
6.3.6	Latente Steuern	51
6.3.7	Eigenkapital	51
6.3.8	Sonstige Rückstellungen	51
6.3.9	Verbindlichkeiten	52
6.3.10	Finanzderivate	52
6.3.11	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	52
6.4	Erläuterungen zur Gewinn- und -Verlust-Rechnung	53
6.5	Sonstige Angaben	60
6.5.1	Sonstige finanzielle Verpflichtungen	60
6.5.2	Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen	60
6.5.3	Personal und Organe	62
	„Meine GEWO“ – Das bewährte Mieterportal in der praktischen App	63
6.6	Gesellschafter und Konzernverhältnisse	65
6.7	Haftende Gesellschafter des Unternehmens	65
6.8	Nachtragsbericht	65
6.9	Gewinnverteilungsvorschlag	65
6.10	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	67

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

das vergangene Jahr kann man als eines beschreiben, das außergewöhnlich war. Nicht nur die politischen und gesundheitlichen Herausforderungen konnte sich in diesen Dimensionen wohl zuvor niemand vorstellen. Auch die Auswirkungen auf das Privatleben jedes einzelnen waren so nicht absehbar. Für die GEWOBAU Erlangen waren die vergangenen zwölf Monate geprägt von Meilensteinen, die auch immer wieder den Wandel in unserer Gesellschaft widerspiegeln. Das Thema der nächsten Jahre wird der Klimaschutz sein. Vor allem durch Sanierung von Bestandsgebäuden soll sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz bei der GEWOBAU weiter verbessern. Erstes Ziel ist es, die CO<sub>2</sub>-Bilanz bis Ende 2024 um 80 % zu reduzieren.

Immer häufiger kümmern wir uns heute und auch zukünftig nicht nur um das Schaffen von neuem Wohnraum, sondern auch um die Sanierung von bestehenden Wohneinheiten. Auch hier spielt für uns der Aspekt des Klimaschutzes eine große Rolle. So konnte die energetische Sanierung im Quartier Büchenbach Nord weiter fortschreiten und sorgt nun für eine weiter gesteigerte Wohnqualität bei unseren Mieterinnen und Mietern. Mit ihnen sind wir – nicht nur im Quartier Büchenbach Nord –, sondern überall noch stärker als sonst in Kontakt getreten. Durch die baubegleitenden „Runden Tische“ können wir nun Fragen, Wünsche, Kritik und Anregungen noch schneller aufnehmen, diskutieren und darauf reagieren. Dieser Austausch mit unseren Mieterinnen und Mietern ist uns als GEWOBAU Erlangen besonders wichtig, sodass wir ihn natürlich weiter fortsetzen und ausbauen wollen. Ein weiteres, sehr wichtiges Kommunikationsmittel für und zu unseren Kunden ist die GEWOBAU-App. Mit dieser Mieter-App hat jede Mieterin, jeder Mieter die Möglichkeit, mit uns schnell und unkompliziert in Kontakt zu treten. Die steigenden Installationszahlen zeigen hier, wie gut diese neue Form der digitalen Kommunikation angenommen wird.

So gewinnt auch der Aspekt der Nachhaltigkeit, das Schützen der Umwelt weiter an Bedeutung. Wir als GEWOBAU Erlangen möchten auch hier unseren Beitrag leisten und haben uns deshalb dazu entschieden, unseren GEWOBAU-Fuhrpark Stück für Stück auf E-Autos und E-Bikes umzustellen. Dieser Nachhaltigkeitsgedanke setzt sich auch in unserem eigenen Grünunterhalt fort, die im vergangenen Jahr zahlreiche Blumenwiesen anlegen konnte. Das kommt nicht nur der Umwelt, sondern auch unseren Mieterinnen und Mietern zugute, die nun in einem noch

grüneren Umfeld wohnen und leben können. Auch das Bauprojekt Johann-Jürgen-Straße konnte gestartet werden. Viele von Ihnen erinnern sich sicherlich noch an den Bürgerentscheid aus dem Jahr 2017, der in Presse und Öffentlichkeit für Aufsehen gesorgt hat. Im Herbst 2019 konnten wir mit den Bauarbeiten beginnen, ehe schon im Frühjahr 2020 der Rohbau stand. Heute sind wir zuversichtlich, dass Ende 2021 alle Arbeiten abgeschlossen sind und die neuen Mieterinnen und Mieter einziehen können.

Wie Sie dem Ihnen heute vorliegenden Geschäftsbericht entnehmen, können wir mit unseren Zahlen und unserer Wirtschaftlichkeit mehr als zufrieden sein.

Dies ist ein Erfolg, der auf den Schultern aller ruht, die für und mit der GEWOBAU Erlangen arbeiten. Deshalb gilt mein besonderer Dank an dieser Stelle allen Mieterinnen und Mietern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unserem Aufsichtsrat und Mieterbeirat sowie allen Gemeinden, Institutionen, Organisationen, Verbänden und Einzelpersonen, die uns im Jahr 2019 unterstützt haben.

Diese Unterstützung und das Miteinander zeigen uns, dass wir uns mit der GEWOBAU Erlangen weiterhin auf dem richtigen Weg befinden, einen wichtigen Beitrag für das Wohnen und Zusammenleben in und rund um Erlangen leisten und für die Herausforderungen, die uns auch in Zukunft begleiten werden, gewappnet sind.

Erlangen, 30. Oktober 2020



Gernot Küchler

Geschäftsführer GEWOBAU Erlangen



---

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

---

HOUSING AREA

---

## BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die Entwicklung und Lage des Unter-

nehmens 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 31.12.2018 und der Lagebericht 2018 der GEWOBAU und des Konzerns

Geschäftsentwicklung und Wirtschafts- / Finanzplan 2019 – 2024

Bebauung / Nachverdichtung in der Housing Area

Bebauung des Grundstücks Junkersstraße

Bebauung des Grundstücks in der Johann-Jürgen-Straße

Bebauung des Grundstücks in der Odenwaldallee und die energetische Stadtteilsanierung Büchenbach

Bebauung des Grundstücks Michael-Vogel-Straße

Erwerb und Bebauung eines Grundstücks in Baiersdorf

Bebauung des Grundstücks in der Hilpertstraße

Bebauung des Grundstücks in der Nägelsbachstraße

Bebauung des Grundstücks in Uttenreuth – Gut Eggenhof

Bebauung von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)

Sanierung der Wöhrmühle

Sanierung des „Fischhäusla“

Sanierung der Paul-Gossen-Straße

Bauprojekte der GEWOLand in Adelsdorf, Heßdorf, Uttenreuth, Röttenbach und Weisendorf

Bewerbung des Baugebiets 412

Änderung der Wohnungsvergabegrundsätze

Ankauf des Grundstücks Am Anger / Michael-Vogel-Straße

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat die Deloitte GmbH aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 6. Dezember 2019 mit der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 sowie des zusammengefassten Lageberichtes 2019 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 30. Oktober 2020 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 2019, den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Planung und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie des Prüfungsergebnisses kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte des Unternehmens in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden. Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, 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 2019 erbrachten Leistungen.



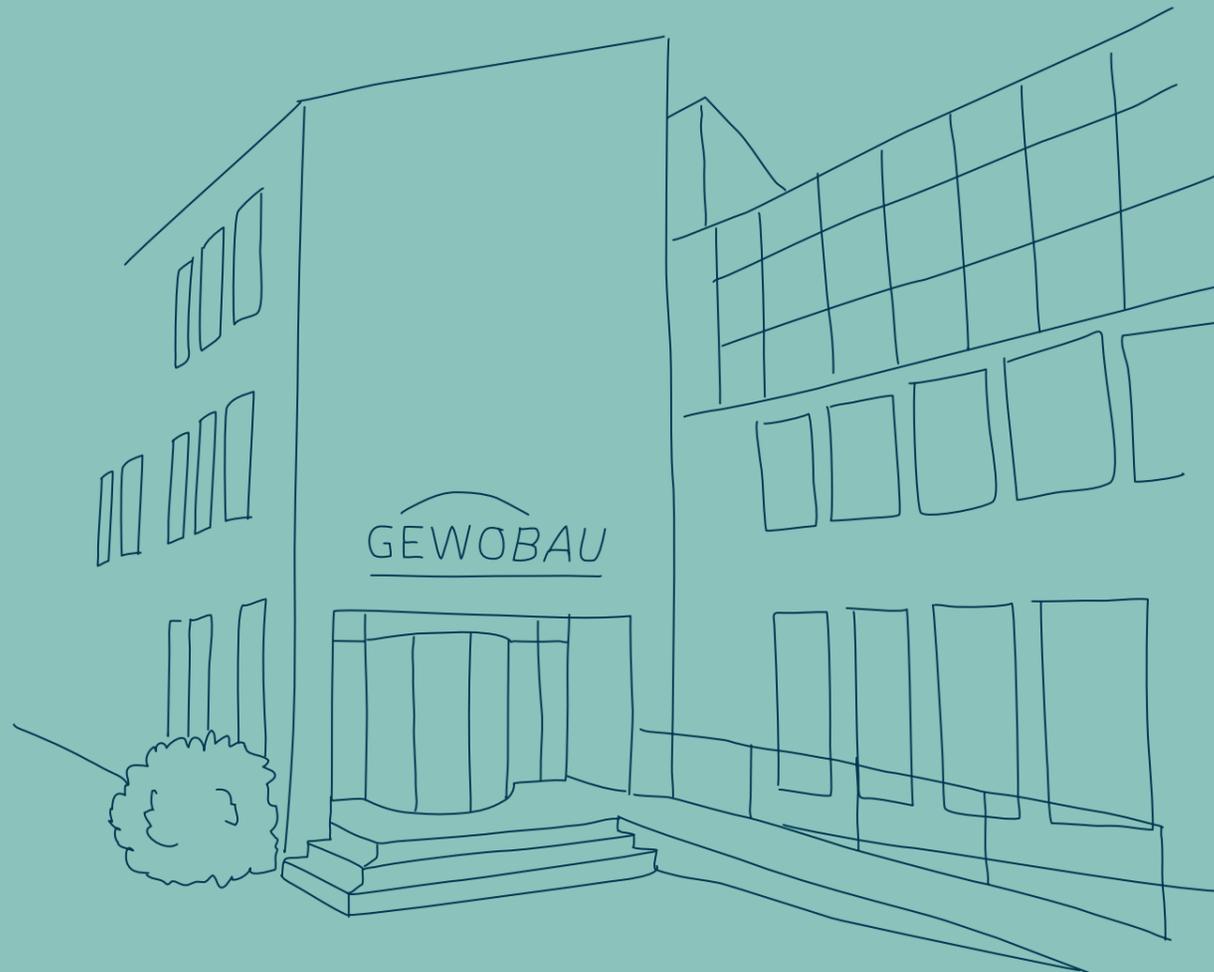
Erlangen,  
30. Oktober 2020

Jörg Volleth  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates

**GEWOBAU**  
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH

**GEWOBTG**  
Beteiligungsgesellschaft mbH

**GEWOLAND**  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung



### 3.

## UNTERNEHMENSPROFIL

### 3.1 Unternehmensprofil des GEWOBAU Konzerns

#### Konsolidierte Firmen

##### GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen

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

##### GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft

<b>Rechtsformen</b>	GmbH
<b>Gesellschafter</b>	GEWOBAU Erlangen (100%)
<b>Gründungsdatum</b>	11.03.2013

<b>Vorsitzender</b>	Oberbürgermeister Dr. Florian Janik (bis 13.05.2020)
<b>Stellv. Vorsitzende</b>	3. Bürgermeisterin Dr. Elisabeth Preuß (bis 13.05.2020)
<b>Mitglieder</b>	Birgitt Aßmus (Ingenieursassistentin / Stadträtin)

#### Aufsichtsrat

	Harald Bußmann (Fachinformatiker / Stadtrat) bis 11.10.2019
	Dr. Birgit Marenbach (Bauingenieurin) seit 11.10.2019
	Dr. Philipp Dees (Wissenschaftl. Mitarbeiter / Stadtrat)
	Gabriele Kopper (Bankkauffrau / Stadträtin) bis 13.05.2020
	Gisela Niclas (Dipl.-Sozialarbeiterin / Stadträtin) bis 13.05.2020
	Anette Wirth-Hücking (Biol.-Techn. Assistentin / Stadträtin)
	Walter Paulus-Rohmer (Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach)

<b>Geschäftsführer</b>	Gernot Küchler
------------------------	----------------

<b>Mitarbeiter / -innen</b>	68 (GEWOBAU Ø 2019)
-----------------------------	---------------------

	120 (Konzern Ø 2019)
--	----------------------

<b>Sitz</b>	Nägelsbachstraße 55 a, 91052 Erlangen
-------------	---------------------------------------

<b>Internet</b>	www.GEWOBAU-Erlangen.de
-----------------	-------------------------

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

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

<b>Mitgliedschaften</b>	Kommunaler Arbeitgeberverband Bayern e. V.
-------------------------	--

	IHK Nürnberg
--	--------------

---

# KONZERN-LAGEBERICHT

---



HOUSING AREA

---

## 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.

**BAUARBEITEN IN SPARDORF -  
STAND FRÜHJAHR 2020.**





## 4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 4.2.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2019 gekennzeichnet durch ein anhaltendes Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 0,6% höher als im Vorjahr. Im Vergleich dazu ist das preisbereinigte BIP in den beiden Vorjahren stärker gestiegen, 2017 wurde ein Anstieg um 2,5% und 2018 um 1,5% verzeichnet. Auch eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3% lag. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2019 gegenüber 2018 um 1,4%.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist gemäß Mitteilung der Bundesregierung zum Jahresende 2019 um 0,2 Prozentpunkte auf jetzt 5,0% gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,27 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 70.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2019 auf 45,19 Millionen Menschen angestiegen, das waren 300.000 mehr als im November 2018. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0%. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagezinssatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3% auf -0,4% abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Von Januar bis Dezember 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt rd. 360.600 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) am 17. März 2020 mitteilte, waren dies 4,0% oder 13.768 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 4,9% auf rd. 348.400.

In 2019 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 4,6% gestiegen.

**RANKGITTER ZUR FASSADENBEGRÜNNUNG.**



Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ebenfalls ein Wachstum um 2,6%, wogegen die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser mit einem Wachstum von 1,2% schwächer anstiegen. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist weiterhin deutlich rückläufig (-45,9%).

Die Aussichten für 2020 sind nach wie vor eingetrübt. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage jedoch wieder besser und auch die Erwartungen für die nahe Zukunft haben sich im Jahresverlauf etwas aufgehellt.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Herausforderungen, die mit höheren Kosten für Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderes Augenmerk ist künftig auf die Bedürfnisse älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

#### **Regionale Rahmenbedingungen**

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich ausweislich des Einwohnermelderegisters der Stadt Erlangen im Jahr 2019 auf 114.200 Einwohner (Vorjahr 113.752) erhöht. Der Ausländeranteil (22.630 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf 2019 von 19,3% in 2018 auf 19,8% gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (91.634) erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 802 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine exzellente Arbeitsplatzdichte. Die Arbeitslosenquote von 3,5% zum 31. Dezember 2019 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (3,7%) zurückgegangen. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates Bayern von 2,8%.

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 2019 standen rd. 3.500 (2.000 GEWOBAU Erlangen + 1.500 Wohnungsamt Stadt Erlangen) Wohnungssuchenden 473 Vermietungen, davon 258 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rd. 39% ihrer Wohnungen vergibt die GEWOBAU Erlangen an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass die Integration in den Siedlungen der GEWOBAU Erlangen stattfindet. Der Anteil der Mieter, die Transfereinkommen beziehen, lag in 2019 bei 31%. Die GEWOBAU Erlangen stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2018 der Stadt Erlangen) rd. 85% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2019 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2019 lag die Leerstandsquote bei 0,56% (Vorjahr 0,52%). Besonders bei Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte und bei Großwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Die GEWOBAU Erlangen geht daher weiter davon aus, dass mit der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum die Aufgabe für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, immer schwieriger wird. Anerkannte Flüchtlinge, die ebenso auf diesen Markt drängen, verstärken dieses Problem zusätzlich.

#### **4.2.2 Geschäftsverlauf**

Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive und unter dem Motto „Fair Wohnen in Erlangen 2023“ werden in den kommenden Jahren weitere rd. 1.100 Wohnungen geplant. Damit soll dem großen Mangel an Wohnraum für Bürger mit geringerem Einkommen entgegengewirkt werden. Zugleich will die GEWOBAU Erlangen mit der Initiative auch das Miteinander mit den Mietern und die Wohnqualität im Wohnumfeld der betroffenen Wohngebiete verbessern.

Hierunter versteht die GEWOBAU Erlangen auch die energetische Sanierung von rd. 650 Wohnungen, die sich bereits im Bau bzw. in der Planung befinden. Um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zusätzlich zu reduzieren, sollen weitere 1.800 Wohnungen energetisch saniert werden, für welche die konzeptionellen Planungen aufgenommen wurden.

Die Dienstleistungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH unterstützen durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des Konzerns nachhaltig.

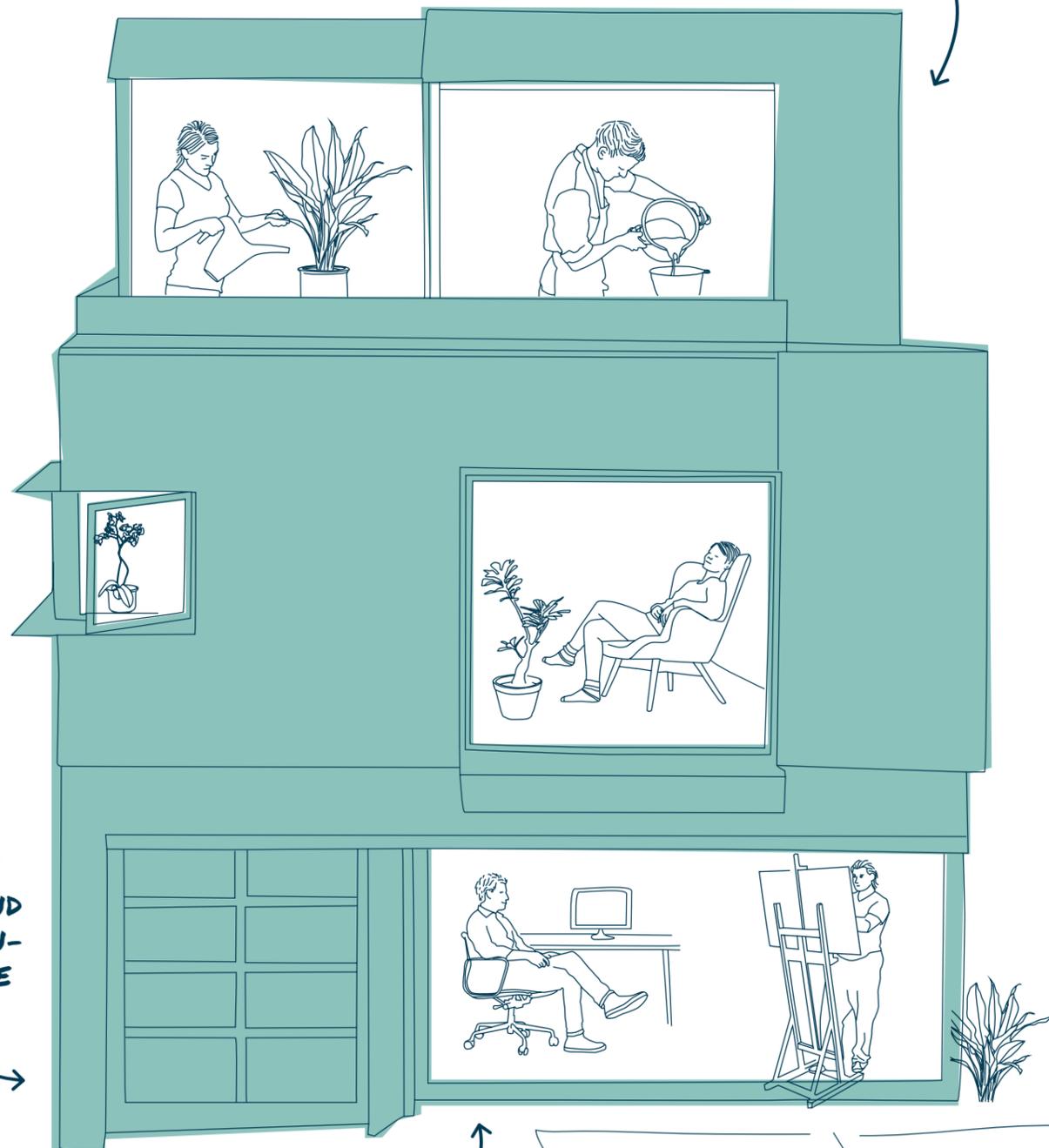
#### **Bestandsbewirtschaftung**

Die GEWOBAU Erlangen bewirtschaftete in 2019 insgesamt 8.334 eigene Wohnungen (Vj. 8.316), von denen 2.661 Wohnungen der Preis- / Belegungsbindung (öffentlich gefördert / EOF) unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.573 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.559 Stellplätze sowie 56 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 91 Wohneinheiten sowie 74 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet.

Die Fluktuationsquote beträgt im Geschäftsjahr 2019 rd. 5,7% und hat sich gegenüber dem Vorjahr (7,6%) deutlich verringert. Die Mietausfallquote beträgt 5,3% gegenüber 3,1% im Vorjahr. Am 31. Dezember 2019 standen insgesamt nur 36 Wohnungen kurzfristig leer. Einen höheren Anteil hat der strategische Leerstand von 109 Wohnungen, die u. a. für die Umsetzung bei Sanierung vorgehalten werden. Dies zeigt sich auch in den Erlösschmälerungen insgesamt.

Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen realisiert die GEWOBAU Erlangen einen jährlichen Ertragsverzicht in Höhe von 65,1 T€. Im modernisierten, frei finanzierten Bestand bietet die GEWOBAU Erlangen eine Subjektförderung an, um hier ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Ertragsverzichte summieren sich in 2019 insgesamt auf 49,3 T€. Auch die Stadt Erlangen bezuschusst rd. 600 Wohnungen aus dem frei finanzierten Bestand bis auf eine aktuelle Mietobergrenze von 5,70€/m<sup>2</sup>. Das Engagement der GEWOBAU Erlangen im „Sonderfonds gegen Armut und Obdachlosigkeit in Erlangen“ hat bereits viele Menschen vor der Zwangsräumung bewahrt und wird weiter fortgeführt. Die konzeptionelle Planung der GEWOBAU Erlangen wirkt nach wie vor preisdämpfend und entlastet dadurch jetzt und künftig bedürftige Mieterhaushalte.

**8.334**  
WOHNEINHEITEN



**1.573**

GARAGEN- UND  
TIEFGARAGEN-  
STELLPLÄTZE

**56**

GEWERBE-  
EINHEITEN

**2.559**  
STELLPLÄTZE

#### 4.2.3 Bautätigkeit

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bautätigkeit der Gesellschaft:

##### Von 2014 bis 2019 bezogene Neubaumaßnahmen

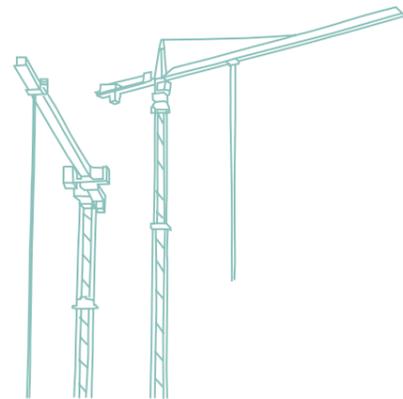
Elisabethstraße 3–9	134 Wohnungen	
Elisabethstraße 11–13	22 Wohnungen	
Am Erlanger Weg 2a	34 Wohnungen	
Wilhelminenstraße 12–16	39 Wohnungen	2 Gewerbe
Brüxer Straße 5–9, 9a, 9b	36 Wohnungen	36 TG-Stellplätze
Brüxer Straße 11–15, 15a, 15b, 15c	37 Wohnungen	
Brüxer Straße 17–21, 21a, 21b	36 Wohnungen	
Brüxer Straße 23–27	55 Wohnungen	46 TG-Stellplätze
Hertleinstraße 20 / Am Anger 32	20 Wohnungen	2 Gewerbe
Parkhaus Hartmannstraße / Johann-Kalb-Straße		110 Stellplätze
Parkhaus Schenkstraße / Hartmannstraße		93 Stellplätze
Hartmannstraße 94–100 (Aufstockung)	28 Wohnungen	
Schenkstraße 162–164 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Schenkstraße 93–97 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
Schenkstraße 168–172 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
<b>Gesamt</b>	<b>495 Wohnungen</b>	

##### Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

Würzburger Ring 1–27	142 Wohnungen	
Schweinfurter Straße 6–16	24 Wohnungen	
Schenkstraße 93–97	18 Wohnungen	
Schenkstraße 168–172	18 Wohnungen	
Schenkstraße 99–103	18 Wohnungen	
Paul-Gossen-Straße 54–56	20 Wohnungen	
Äußere Tennenloher Straße 53	45 Wohnungen	
<b>Gesamt</b>	<b>285 Wohnungen</b>	

##### Im Bau befindliche Sanierungsmaßnahmen zum 31.12.2019

Schenkstraße 105–109	18 Wohnungen	
Johann-Kalb-Straße 2–6	18 Wohnungen	
Altstädter Kirchenplatz 6 / Cedernstraße 2	47 Wohnungen	
<b>Gesamt</b>	<b>83 Wohnungen</b>	

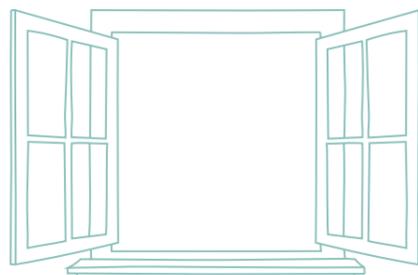


**AUFSTOCKUNG**

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



**NEUBAU**



**SANIERUNG**

**500 WEITERE  
WOHNUNGEN SIND  
IN PLANUNG**

**In Planung befindliche Sanierungsmaßnahmen**

Bamberger Straße 2 – 14 / Odenwaldallee 13 – 23	193 Wohnungen
Steigerwaldallee 23 – 29 / Odenwaldallee 11	77 Wohnungen
Würzburger Ring 49 – 61	76 Wohnungen
Würzburger Ring 76 / Volk. Straße 1 – 5	32 Wohnungen
Housing Area (7 Blocks)	126 Wohnungen
Paul-Gossen-Straße 40 – 52	60 Wohnungen
Sonstige	1.400 Wohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>1.964 Wohnungen</b>

**Voraussichtlich bis 2020 fertiggestellte Baumaßnahmen**

Schenkstraße 166	130 Wohnungen	49 TG-Stellplätze
Junkersstraße 1	30 Wohnungen	2 Gewerbe
Schenkstraße 99 – 103 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
Schenkstraße 105 – 109 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
Johann-Kalb-Straße 2 – 6 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
<b>Gesamt</b>	<b>214 Wohnungen</b>	

**Baubeginn, Fertigstellung in Folgejahren**

Spardorf (Lebenshilfe) WA 3	87 Wohnungen	1 Gewerbe
Johann-Jürgen-Straße	91 Wohnungen	45 TG-Stellplätze
Spardorf WA 1+2	174 Wohnungen	
Baugebiet 412	131 Wohnungen	
Nägelsbachstraße 53 / 55	50 Wohnungen	1 Verwaltung
Odenwaldallee (Neubau)	63 Wohnungen	153 TG-Stellplätze
Housing Area (Aufstockung)	126 Wohnungen	
Baiersdorf Reihenhäuser	5 Wohnungen	10 Stellplätze
Baiersdorf GWB + 1 Gewerbe	47 Wohnungen	73 (TG-)Stellplätze
Röttenbach (GEWOLand)	15 Wohnungen	
Uttenreuth (GEWOLand)	20 Wohnungen	2 DHH
Weisendorf (GEWOLand)	15 Wohnungen	
Heßdorf (GEWOLand)	50 Wohnungen	WE / GE
<b>Gesamt</b>	<b>877 Wohnungen</b>	

### **Neubau**

In der Housing Area wurden 36 Wohnungen in der Aufstockung fertiggestellt und vermietet. Für diese Maßnahmen sind im Geschäftsjahr rd. 5,8 Mio. € Baukosten angefallen. An weiteren drei Wohnblocks in der Housing Area werden 54 Wohnungen aufgestockt. Zusätzlich werden 54 Bestandswohnungen saniert. In 2019 sind hierfür Baukosten in Höhe von 13,4 Mio. € angefallen. Der Neubau von 130 Wohnungen in diesem Gebiet wurde ab Frühjahr 2020 bezogen und verursachte im Geschäftsjahr Baukosten in Höhe von 5,3 Mio. €. Für den Bau von weiteren 30 Wohnungen mit städtischen Einrichtungen in der Junkersstraße 1 wurden im Geschäftsjahr rd. 5,8 Mio. € aufgewendet. Gebaut werden weiterhin in der Gemeinde Spardorf 87 Apartments mit einer Einrichtung für die Lebenshilfe. Die Baukosten in 2019 betragen hier rd. 3,1 Mio. €. Der Bau von 91 Wohnungen in der ehemaligen Erbasiedlung verursachte im laufenden Jahr Kosten in Höhe von rd. 1,6 Mio. €. Für weitere in Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 2,0 Mio. € angefallen.

### **Sanierung und Instandhaltung**

Im Stadtteil Büchenbach ist die energetische Gebäudesanierung von 166 Wohnungen (1. BA) mit der Installation der Wärme- und Energietechnik abgeschlossen. In 2019 sind Sanierungskosten von rd. 2,6 Mio. € angefallen. Für die komplette Sanierung eines Wohnhauses in der Paul-Gossen-Straße mit 20 Wohnungen sind im Geschäftsjahr Kosten in Höhe von rd. 2,5 Mio. € angefallen. Im Wohn- und Geschäftshaus Altstädter Kirchenplatz 6 / Cedernstraße 2 wird eine neue Brandmeldeanlage installiert. Von den geplanten Baukosten sind im Geschäftsjahr 2019 insgesamt rd. 125 T€ angefallen.

Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU Erlangen 9,9 Mio. € (17,99 € / m<sup>2</sup>) im Instandhaltungsaufwand erfasst. Geplant waren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 10,3 Mio. €.

### **Baubetreuung**

Im Geschäftsjahr 2018 hat die GEWOBAU Erlangen zusammen mit acht Umlandgemeinden die gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft GEWOLand GmbH gegründet. Die gemeinsame Zielsetzung besteht darin, dem stetig wachsenden Problem der Wohnungsnot im Erlanger Umland entgegenzutreten. Die benachbarten Gemeinden wollen dabei gemeinsam Hand in Hand arbeiten. Die GEWOLand GmbH wird von der GEWOBAU Erlangen als erfahrenem Partner im bezahlbaren Wohnungsbau darin betreut, Objekte zu bauen und zu bewirtschaften, um dadurch zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen.

Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen beurteilt das abgelaufene Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 250 Wohnungen, als zufriedenstellend. Neben den Baufertigstellungen sind die Planungen (Bauanträge und Baugenehmigungen) für die kommenden Baumaßnahmen weit fortgeschritten.



### 4.3 DARSTELLUNG DER LAGE

Die GEWOBAU Erlangen hat in 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.544.634,81 € (Konzern 2.544.634,81 €) erwirtschaftet.

	GEWOBAU		Konzern	
	2019 in T€	2018 in T€	2019 in T€	2018 in T€
Hausbewirtschaftung	3.154,2	4.748,9	3.623,3	5.239,8
Bautätigkeit / Modernisierung	-1.629,4	-944,0	-1.565,1	-916,3
Verkaufstätigkeit	0,0	1,6	0,0	1,6
Beteiligungsgesellschaft	224,3	293,0	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	-99,9	3.822,7	-99,9	-92,3
Finanzergebnis	669,1	36,7	657,8	25,9
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>2.318,3</b>	<b>4.043,8</b>	<b>2.616,1</b>	<b>4.258,7</b>
<b>Sonstiger und a. o. Bereich</b>	<b>226,3</b>	<b>129,0</b>	<b>-71,5</b>	<b>-85,9</b>
Jahresüberschuss	2.544,6	4.172,8	2.544,6	4.172,8

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit 3.154,2 T€ (Konzern: 3.623,3 T€) im Vergleich zum Vorjahr (4.748,9 T€; Konzern: 5.239,8 T€) niedriger aus. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen dabei erhöhte Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen aus Investitionen sowie gestiegene nicht umlegbare Betriebskosten aus der Objektbetreuung und Instandhaltungskosten gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung in Höhe von -1.629,4 T€ (Konzern: 1.565,1 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt. Vor allem durch hohe Abbruch- sowie Umzugskosten aus der Sanierung fällt das Ergebnis im Geschäftsjahr niedriger aus als im Vorjahr.

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fällt mit -99,9 T€ (Vj. -92,4 T€) etwas schlechter aus. Das Finanzergebnis in Höhe von 669,1 T€ (Konzern: 657,8 T€) beinhaltet eine Zinszahlung des Finanzamtes aus der Rückabwicklung der § 13 b-Umsatzsteuer und daneben Zinserträge aus Bausparguthaben. Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von 226,3 T€ (Konzern: -71,5 T€) ist vor allem geprägt durch Pächterlöse sowie Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen, wobei interne Pachtverrechnungen für Konzernzwecke konsolidiert werden.

Das Ergebnis der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH vor Gewinnabführung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 224,2 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 wegen des weiteren Ausbaus des Geschäftsbetriebes der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH die Ergebnisabführung in einer Bandbreite von 290,0 T€ und 330,0 T€ erwartet.

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

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

#### 4.3.1 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GEWOBAU Erlangen bzw. des Konzerns in 2019 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU (in T€)		Konzern (in T€)	
	2019	2018	2019	2018
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.880,8	2.820,6	4.247,4	2.939,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.605,7	18.902,5	19.832,2	19.189,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41.576,8	-38.567,6	-42.032,2	-38.606,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	21.413,9	20.725,3	21.413,9	20.725,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>3.323,6</b>	<b>3.880,8</b>	<b>3.461,3</b>	<b>4.247,4</b>

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist dem Konzernabschluss als Anlage beigefügt.

Der zum 31. Dezember 2019 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.323,6 T€ (Konzern: 3.461,3 T€) wird im Geschäftsjahr 2020 überwiegend für die laufenden Sanierungs- und Neubauprojekte verwendet.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 297,9 Mio. € (Vj. 285,7 Mio. €) angestiegen. Bei der GEWOBAU Erlangen standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 9,7 Mio. € Kreditaufnahmen in Höhe von 39,7 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in der Junkersstraße sowie in der Housing Area und die Sanierungsmaßnahmen im Würzburger Ring sowie ebenfalls in der Housing Area.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 11,1 Mio. €.

Die Konzernunternehmen kamen im Geschäftsjahr 2019 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und werden auch künftig hierzu in der Lage sein.

Die Finanzlage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

#### 4.3.2 Vermögenslage

Vermögensstruktur	GEWOBAU (in T€)		Konzern (in T€)	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Investitionen	575.918,8	545.484,0	576.033,8	545.202,5
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitung	10.861,4	11.967,3	10.861,4	11.967,3
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	33.900,6	29.882,7	33.598,0	29.899,2
<b>Gesamtvermögen / Bilanzsumme</b>	<b>620.680,8</b>	<b>587.334,0</b>	<b>620.493,2</b>	<b>587.069,0</b>

Kapitalstruktur	GEWOBAU (in T€)		Konzern (in T€)	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	270.125,5	267.580,8	270.125,5	267.580,8
Langfristiges Fremdkapital	297.937,0	285.668,5	297.937,0	285.668,5
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	52.618,3	34.084,7	52.430,7	33.819,7
<b>Gesamtkapital / Bilanzsumme</b>	<b>620.680,8</b>	<b>587.334,0</b>	<b>620.493,2</b>	<b>587.069,0</b>

Die Konzernbilanzsumme ist von 587,1 Mio. € auf 620,5 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 620,7 Mio. €; Vj. 587,3 Mio. €) gestiegen. Dabei entfallen im Konzern rd. 576,0 Mio. € (GEWOBAU Erlangen: 575,9 Mio. €) auf langfristige Investitionen, wobei das Immobilienvermögen der GEWOBAU Erlangen dem Immobilienvermögen des GEWOBAU Konzerns entspricht (572,1 Mio. €; Vj. 543,4 Mio. €). Das Eigenkapital beträgt sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU Erlangen rd. 270,1 Mio. € und entspricht damit 43,5% (Vj. 45,6%) der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt im Wesentlichen 297,9 Mio. € (Vj. 285,7 Mio. €) und enthält v. a. grundpfandrechlich gesicherte Immobilienfinanzierungen, Pensionsrückstellungen und passive Rechnungsabgrenzungsposten. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Anlagendeckungsgrad des Konzernmutterunternehmens beträgt im Berichtsjahr 96,8% (Vorjahr: 99,3%).

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 2019 bestehenden Investitionsverpflichtungen sollen durch branchenübliche Fremdmittel sowie Eigenmittel finanziert werden.

Die Vermögenslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

**BAUSTELLE JOHANN-JÜRGEN-STRASSE -  
STAND FRÜHJAHR 2020.**



### 4.3.3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

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

		Ist-Wert 2019	Vorjahres-Wert 2018	Prognose-Wert 2019	Prognose-Wert 2020
Eigenkapitalquote	%	43,5	45,6	41,0	42,5
Jahresüberschuss	T€	2.544,6	4.172,8	2.400,0	2.600,0
Umsatzerlöse	T€	52.206,8	51.509,8	53.251,0	54.300,0
Wohnungsmieten	€/m <sup>2</sup>	5,57	5,48	5,55	5,70
Instandhaltung*	€/m <sup>2</sup>	17,99	15,95	18,30	18,30
Personalaufwand	T€	4.116,7	4.047,2	4.390,0	4.481,6

\*Fremdkosten

#### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Mieterportal-App „Meine GEWO“ ist der nächste digitale Schritt, mit dem das Kommunikationskonzept der GEWOBAU Erlangen fortgeführt wird. Die Mieter-App für die beiden Smartphone-Betriebssysteme Android und iOS wurde im Frühjahr 2019 erfolgreich implementiert. Somit ist das in 2017 implementierte Mieterportal auch von unterwegs aus zu bedienen und schafft noch mehr Flexibilität für die Mieterschaft.

Auch in 2019 nahm der Austausch mit dem Mieterbeirat einen großen Stellenwert im Unternehmen ein. Der Mieterbeirat fokussierte in 2019 vor allem gute Nachbarschaften in den Wohnungsbeständen der GEWOBAU Erlangen und forderte das Durchsetzen einer ausgewogenen Belegungsstruktur.

Im Rahmen der Initiative „Fair Wohnen 2023“ wird der intensive Dialog mit Mieterinnen und Mietern sowie Stakeholdern fortgeführt.

#### Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 120 Mitarbeiter / -innen beschäftigt. Vier Mitarbeiter / -innen davon absolvieren eine Ausbildung zum / zur Immobilienkaufmann / -frau. Zwei Mitarbeiter befinden sich in der Arbeitsphase der Altersteilzeit, eine Mitarbeiterin in der Freizeitphase ihrer Altersteilzeit. Darüber hinaus befinden sich weitere zwei Mitarbeiterinnen 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 drei Mitarbeiter / -innen im berufsbegleitenden Studium. Zwei weitere Mitarbeiter haben ebenfalls berufsbegleitend eine Ausbildung zum Immobilienfachwirt bzw. Wirtschaftsfachwirt begonnen. Daneben erfolgen regelmäßige Teilnahmen an Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren.

Die GEWOBAU Erlangen beschäftigt zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 68 Mitarbeiter / -innen (Vj. 67 MA), davon 17 in Teilzeit.

## 4.4 PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 4.4.1 Prognosebericht

Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit wird die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren weiter rückläufig sein und zum Ende des kommenden Geschäftsjahres bei ca. 42,5% erwartet.

Die Gesellschaft plant im Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung i. H. v. 54,1 Mio. € bis 54,5 Mio. €.

Die GEWOBAU Erlangen erwartet unverändert moderate Mietsteigerungen von rd. 1% p. a. im Bestand. Die durchschnittliche Wohnungsmiete wird im Geschäftsjahr 2020 in einer Bandbreite von 5,65 €/m<sup>2</sup> bis 5,75 €/m<sup>2</sup> erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet die GEWOBAU Erlangen mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand in einer Größenordnung von 16,80 €/m<sup>2</sup> bis 17,00 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit ist die Einstellung weiterer Mitarbeiter geplant. Außerdem sind, bedingt durch die tariflichen Gehaltssteigerungen für das Jahr 2020, Personalkosten in einer Bandbreite von 4,4 Mio. € bis 4,5 Mio. € (Konzern 7,45 Mio. € bis 7,5 Mio. €) geplant. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 2,6 Mio. € bis 2,8 Mio. € gerechnet.

Die o. g. Prognosedaten wurden vor Ausbruch der Coronapandemie ermittelt. Die aktuelle Entwicklung in 2020 zeigt, dass für die GEWOBAU Erlangen und für den GEWOBAU Konzern die o. g. Werte als Planzahlen beibehalten werden können.

### 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 sowie die regelmäßige Überprüfung der Rauchwarnmelder und der Trinkwasseranlagen auf Legionellen durch externe Dienstleister reduzieren die Gefahren für die Mieter auf ein Minimum. Die GEWOBAU Erlangen investiert jedes Jahr erhebliche Summen für Neubau und Sanierung. Um die Risiken in der Planung und im Bau weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren, besteht ein umfassender Versicherungsschutz.

Aufgrund der Coronapandemie ist mit zusätzlichen Risiken für die Geschäftsentwicklung und den Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Auch wenn zukünftig mit etwas höheren Mietausfällen und Verzögerungseffekten bei Bauvorhaben gerechnet wird, bleibt die Liquidität der Gesellschaft gesichert. Derzeit sind noch keine nennenswerten finanziellen Auswirkungen für die GEWOBAU Erlangen erkennbar. Durch umfangreiche Hygiene- und Kontaktregelungen sowie eine sehr frühzeitige Umsetzung des Homeoffice-Konzeptes wurde und wird der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten. Die Geschäftsführung beobachtet fortlaufend die weitere Entwicklung der Coronapandemie.

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.

#### 4.4.3 Ausblick und Chancen

In 2020 wird das BIP nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes um rd. 5,2% zurückgehen. In nahezu allen Wirtschaftsbereichen mit Ausnahme des Baugewerbes brach die Wirtschaftsleistung massiv ein. Dennoch hat Deutschland die Herausforderungen der Coronapandemie in den vergangenen Monaten überraschend gut bewältigt. Niedrige Infektionszahlen bleiben die Voraussetzung dafür, dass die Infektionsausbreitung kontrollierbar bleibt und sich die Wirtschaft in 2021 erholen kann.

Für die Wohnungswirtschaft bleibt auch mittelfristig die Wettbewerbsfähigkeit und damit ein nachhaltiger Wachstumspfad gesichert.

Die GEWOBAU Erlangen soll in den kommenden Jahren nach Maßgabe der Gesellschafter den Neubau von weiteren rd. 1.000 EOF-geförderten Wohnungen vorbereiten bzw. umsetzen sowie rd. 2.400 Bestandswohnungen sanieren. Das Investitionsvolumen wird bei ca. 350 Mio. € liegen.

Erlangen, den 12. Oktober 2020



Gernot Küchler  
Geschäftsführer



---

# KONZERN-BILANZ

---



HOUSING AREA

---

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

### 5.1 KONZERN-BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		114.341,08	81.791,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	524.916.323,33		520.731.741,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.838.187,05		2.900.301,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.909.148,91		8.870.762,41
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.008.721,02		140,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.539.802,00		523.915,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.279.156,86		1.163.480,93
7. Anlagen im Bau	42.330.444,67		19.794.394,83
8. Bauvorbereitungskosten	1.952.247,09		3.096.527,66
		586.774.030,93	557.081.264,38
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
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		586.895.172,01	557.169.855,46
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	16.191.906,81		15.661.830,37
2. Andere Vorräte	5.273,91		5.817,75
		16.197.180,72	15.667.648,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	292.806,00		298.048,74
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7.488,00		7.488,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.926,29		566.617,28
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		1.823,63
5. Sonstige Vermögensgegenstände	797.950,61		246.151,43
		1.445.170,90	1.120.129,08
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.461.264,05		4.247.394,62
2. Bausparguthaben	11.879.154,68		8.403.725,24
		15.340.418,73	12.651.119,86
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		32.982.770,35	29.438.897,06
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		615.267,87	460.294,40
<b>Summe</b>		620.493.210,23	587.069.046,92

PASSIVA	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
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	8.495.473,05		5.000.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	66.599.716,35		66.599.716,35
		90.506.514,91	87.011.041,86
VI. Konzern-Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.544.634,81		4.172.773,38
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00		-677.300,33
		2.544.634,81	
<b>Eigenkapital gesamt</b>		270.125.462,47	267.580.827,66
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	64.183,00		532.624,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.162.558,12		2.491.196,74
<b>Rückstellungen gesamt</b>		2.804.390,12	3.023.820,74
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		284.900.805,47	255.622.523,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		35.920.530,59	36.264.739,70
3. Erhaltene Anzahlungen		17.867.047,77	17.642.060,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		276.966,78	293.860,55
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.718.244,09	2.627.288,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten		40.622,42	75.627,92
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>		343.724.217,12	312.526.100,27
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		3.839.140,52	3.938.298,25
<b>Summe</b>		620.493.210,23	587.069.046,92



## 5.2 KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

	2019		2018
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.206.841,30		51.509.767,88
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		1.648,94
c) aus Betreuungstätigkeit	43.459,50		29.419,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.097,50		112.923,70
		52.373.398,30	51.653.759,59
2. Erhöhung (V): Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		530.076,44	115.499,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		780.059,64	719.135,25
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.065.877,66	1.050.401,43
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-24.510.692,99		-22.745.947,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.004.072,65		-814.916,20
		-25.514.765,64	-23.560.863,33
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>29.234.646,40</b>	<b>29.977.932,08</b>
<b>7. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-5.266.676,50		-5.059.147,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.517.085,27		-1.528.085,93
		-6.783.761,77	-6.587.233,72
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-10.187.630,79	-9.679.435,76
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.961.395,58	-2.240.940,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		657.838,40	25.938,52
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-7.415.061,85	-7.323.487,24
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>2.544.634,81</b>	<b>4.172.773,38</b>
14. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		0,00	-677.300,33
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>2.544.634,81</b>	<b>3.495.473,05</b>


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

---

**KONZERN-ANHANG**

---

**HOUSING AREA**

---





## 6.

# ANHANG UND KONZERN-ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

### 6.1 ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte dabei nach der Neubewertungsmethode.

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

**DURCH SANIERUNG WERDEN  
BESTANDSGEBÄUDE AUFGEWERTET.**



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

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

Im Gliederungsschema der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind in der Position „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ Grundsteuern in Höhe von 1.318,1 T€ (Vj. 1.291,6 T€) enthalten. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind Kfz-Steuern in Höhe von 5,4 T€ (Vj. 5,4 T€) enthalten.

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

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

Die GEWOBAU 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. erfolgt ebenfalls zum Nennwert.

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

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

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt. Ebenso zum Nennwert werden die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bewertet.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

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

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1%-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,21 % (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,71 % (Stichtag Dezember 2019 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,97 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,71 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 68.525 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

## 6.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Konzern gelten einheitlich angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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

Im Berichtsjahr wurden anteilige technische Gehaltsleistungen gemäß HOAI in Höhe von 780,1 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

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Rückstellung für Altersteilzeit ist zum notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 6.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 6.3.1 Anlagevermögen

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

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

#### Anteilsbesitz

	Höhe am Kapital (%)	Eigenkapital (T€)	Ergebnis (T€)	Stichtag der Information
GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Erlangen	100,0	25,0	224,2*	31.12.2019
GEWOLand GmbH, Erlangen	11,11	2.439,0	-7,6	31.12.2019

\*Ergebnis vor Ergebnisabführung

### 6.3.2 Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 16,2 Mio. € betreffen noch nicht mit Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten.

### 6.3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen gegenüber der Stadt Erlangen bestanden in Höhe von 65,0 T€ (Vj. 106,1 T€) und sind in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen aus Vermietung ausgewiesen. Gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach bestehen keine Forderungen.

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

### 6.3.4 Flüssige Mittel

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

### 6.3.5 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 6.3.6 Latente Steuern

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

### 6.3.7 Eigenkapital

In der Gesellschafterversammlung (Umlaufbeschluss) vom 04.12.2019 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2018 der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH in Höhe von 3,5 Mio. € in voller Höhe der gesellschaftsvertraglichen Rücklage nach § 22 Abs. 1 der Satzung zuzuführen. Die Zusammensetzung des Eigenkapitals kann dem Eigenkapitalpiegel des Konzerns entnommen werden.

Die Beteiligungsgesellschaft weist zum 31.12.2019 ein Eigenkapital in Höhe von 25,0 T€ und im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 224,2 T€ aus. In der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH vom 11.12.2019 wurde der Jahresabschluss festgestellt. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages wird der Jahresüberschuss 2018 in voller Höhe (293,0 T€) an die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH abgeführt.

### 6.3.8 Sonstige Rückstellungen

Der Posten beinhaltet hauptsächlich Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten für die Kanalsanierung (788,6 T€), die Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (340,0 T€), die Rückstellung für Personalkosten (155,4 T€), die Rückstellung für Urlaub und ähnliche Verpflichtungen (282,3 T€) sowie die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Betriebskostenabrechnungen (191,4 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 152,6 T€ zurückgestellt. Die Rückstellungsbeträge für die genannten Sachverhalte entsprechen rund 88% des Postens der „Sonstigen Rückstellungen“.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Barwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen errechnet. Die Berechnungen erfolgten nach den Vorgaben des IDW (Stellungnahme des HFA vom 19.06.2013) und den Regelungen des Handelsgesetzbuches (IDW RS HFA 30). Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 0,63% zugrunde gelegt und Lohn- und Gehaltssteigerungen in Höhe von 2,0% p. a. berücksichtigt. Die Altersteilzeitverpflichtung mit einem Erfüllungsrückstand in Höhe von 127,9 T€ ist saldiert mit einem verpfändeten Deckungsvermögen in Höhe von 93,5 T€. Zu verrechnende Zinserträge aus dem Guthaben sind nicht entstanden.

### 6.3.9 Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die bestellten Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 231,7 Mio. € pfandrehtlich und 42,8 Mio. € durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen gesichert. Von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sind 0,7 Mio. € pfandrehtlich abgesichert. Von den gesamten Kreditverbindlichkeiten sind 45,7 Mio. € nicht besichert und betreffen größtenteils die Darlehen der Stadt Erlangen.

Die Verbindlichkeiten der GEWOBAU Erlangen gegenüber dem Gesellschafter Sparkasse betragen 104,1 Mio. €, gegenüber dem Gesellschafter Stadt belaufen sie sich auf 35,2 Mio. €.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 13,0 T€ (Vj. 15,7 T€).

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 16,7 T€ (Vj. 85,0 T€) auf die Gesellschafter. Darüber hinaus werden in Höhe von 0,5 T€ Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gezeigt.

### 6.3.10 Finanzderivate

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden mehrere Swap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen zehn und 20 Jahren geschlossen. Der abgesicherte Betrag beträgt zum 31.12.2019 25,7 Mio. €. Die Vereinbarungen dienen der Absicherung von Prolongationen zur Begrenzung der Risiken entsprechender Darlehensverträge auf Euribor-Basis. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2019 hierfür beträgt -4,5 Mio. €. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar.

Zur Teilfinanzierung einer Neubaumaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2012 eine weitere Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Der abgesicherte Betrag beträgt zum 31.12.2019 0,9 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2019 hierfür beträgt -60,7 T€. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar.

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

### 6.3.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 6.4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Kostenerstattungen des Gebäudeversicherers in Höhe von 224,1 T€ sowie Erträge in Höhe von 205,5 T€ aus der Auflösung der Instandhaltungsrückstellung.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 152,6 T€, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden.

In den Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind 464,1 T€ für Altersversorgung enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen von außergewöhnlichem Umfang durch den Umzug der Mieter im Sanierungsbereich Housing Area sowie Paul-Gossen-Straße in Höhe von 691,1 T€ enthalten.

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

Honorar für	GEWOBAU T€	Konzern T€
Abschlussprüfungsleistungen	33,3	48,8
andere Bestätigungsleistungen	1,8	1,8
Steuerberatungsleistungen	5,5	5,5
<b>Summe</b>	<b>40,6</b>	<b>56,1</b>

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 85,9 T€ sowie Zinserträge in Höhe von 1,1 T€.

## Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

### Anlagennachweis –

#### Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Anfangsstand	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen</b>	<b>579.653,95</b>	<b>76.178,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>655.832,46</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	4.210.658,78	0,00	0,00	0,00	4.210.658,78
b) mit Wohnbauten	720.214.365,26	11.273.515,62	2.010.566,65	4.479.150,28	733.956.464,51
c) ohne Bauten	8.870.762,41	38.386,50	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46	265.027,91	0,00	1.842.019,05	2.622.524,42
Technische Anlagen und Maschinen	594.268,81	2.068.746,94	0,00	0,00	2.663.015,75
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	2.795.386,24	428.495,97	104.615,94	0,00	3.119.266,27
Anlagen im Bau	19.794.394,83	28.956.023,64	1.687.600,00	-4.732.373,80	42.330.444,67
Bauvorbereitungskosten	3.097.658,87	539.450,10	96.066,35	-1.588.795,53	1.952.247,09
<b>Sachanlagen zusammen</b>	<b>760.092.972,66</b>	<b>43.569.646,68</b>	<b>3.898.848,94</b>	<b>0,00</b>	<b>799.763.770,40</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
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
<b>Finanzanlagen zusammen</b>	<b>6.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.800,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>760.679.426,61</b>	<b>43.645.825,19</b>	<b>3.898.848,94</b>	<b>0,00</b>	<b>800.426.402,86</b>

### Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen						
	kumulierte Abschreibungen des Vorjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgang	Endstand	Restbuchwerte
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen</b>	<b>497.862,87</b>	<b>43.628,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>541.491,38</b>	<b>114.341,08</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:							
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.310.357,73	62.114,00	0,00	0,00	0,00	1.372.471,73	2.838.187,05
b) mit Wohnbauten	199.482.623,27	9.564.191,96	0,00	-6.674,05	0,00	209.040.141,18	524.916.323,33
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	515.336,95	91.792,40	0,00	6.674,05	0,00	613.803,40	2.008.721,02
Technische Anlagen und Maschinen	70.353,81	52.859,94	0,00	0,00	0,00	123.213,75	2.539.802,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.631.905,31	311.404,30	0,00	0,00	103.200,20	1.840.109,41	1.279.156,86
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.330.444,67
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.952.247,09
<b>Sachanlagen zusammen</b>	<b>203.010.577,07</b>	<b>10.082.362,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.200,20</b>	<b>212.989.739,47</b>	<b>586.774.030,93</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
<b>Finanzanlagen zusammen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.800,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>203.508.439,94</b>	<b>10.125.991,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.200,20</b>	<b>213.531.230,85</b>	<b>586.895.172,01</b>

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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen</b>	<b>575.357,05</b>	<b>74.750,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>650.107,56</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:					
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	4.210.658,78	0,00	0,00	0,00	4.210.658,78
b) mit Wohnbauten	720.214.365,26	11.273.515,62	2.010.566,65	4.479.150,28	733.956.464,51
c) ohne Bauten	8.870.762,41	38.386,50	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46	265.027,91	0,00	1.842.019,05	2.622.524,42
Technische Anlagen und Maschinen	594.268,81	2.068.746,94	0,00	0,00	2.663.015,75
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.828.357,35	278.875,08	103.763,94	0,00	2.003.468,49
Anlagen im Bau	19.794.394,83	28.956.023,64	1.687.600,00	-4.732.373,80	42.330.444,67
Bauvorbereitungskosten	3.097.658,87	539.450,10	96.066,35	-1.588.795,53	1.952.247,09
<b>Sachanlagen zusammen</b>	<b>759.125.943,77</b>	<b>43.420.025,79</b>	<b>3.897.996,94</b>	<b>0,00</b>	<b>798.647.972,62</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
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
<b>Finanzanlagen zusammen</b>	<b>481.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>481.800,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>760.183.100,82</b>	<b>43.494.776,30</b>	<b>3.897.996,94</b>	<b>0,00</b>	<b>799.779.880,18</b>

Anlagennachweis – Abschreibungen

in €

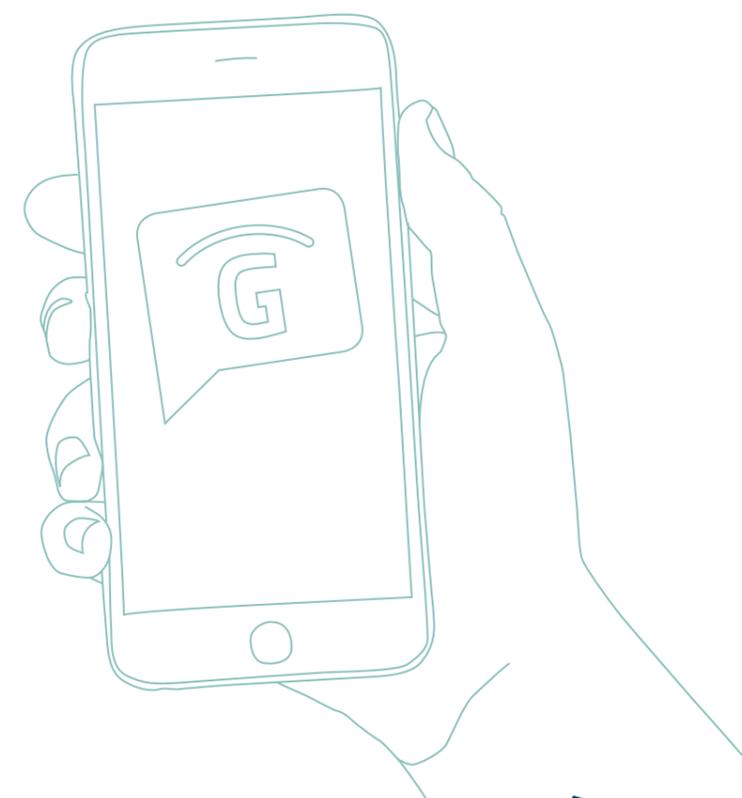
Posten des Anlagevermögens	Abschreibungen						
	kumulierte Abschreibungen des Vorjahres	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgang	Endstand	Restbuchwerte
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände zusammen</b>	<b>495.497,97</b>	<b>42.625,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538.123,48</b>	<b>111.984,08</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte:							
a) mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.310.357,73	62.114,00	0,00	0,00	0,00	1.372.471,73	2.838.187,05
b) mit Wohnbauten	199.482.623,27	9.564.191,96	0,00	-6.674,05	0,00	209.040.141,18	524.916.323,33
c) ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.909.148,91
Bauten auf fremden Grundstücken	515.336,95	91.792,40	0,00	6.674,05	0,00	613.803,40	2.008.721,02
Technische Anlagen und Maschinen	70.353,81	52.859,94	0,00	0,00	0,00	123.213,75	2.539.802,00
Betriebs- / Geschäftsausstattung, Einrichtungen, Ausstattungen	1.256.428,44	157.940,96	0,00	0,00	102.495,03	1.311.874,37	691.594,12
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.330.444,67
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.952.247,09
<b>Sachanlagen zusammen</b>	<b>202.635.100,20</b>	<b>9.928.899,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102.495,03</b>	<b>212.461.504,43</b>	<b>586.186.468,19</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.800,00
<b>Finanzanlagen zusammen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>481.800,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>203.130.598,17</b>	<b>9.971.524,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102.495,03</b>	<b>212.999.627,91</b>	<b>586.780.252,27</b>

## Konzern-Verbindlichkeitspiegel

in € (Vorjahr)	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.900.805,47 (255.622.523,19)	27.011.616,77 (10.340.895,19)	52.243.742,64 (52.947.269,35)	205.645.446,06 (192.334.358,65)	284.900.805,47 (255.622.523,19)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	35.920.530,59 (36.264.739,70)	353.605,31 (348.838,12)	1.723.786,76 (1.727.675,01)	33.843.138,52 (34.188.226,57)	674.393,92 (695.967,14)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	17.867.047,77 (17.642.060,56)	17.867.047,77 (17.642.060,56)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	276.966,78 (293.860,55)	276.966,78 (293.860,55)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.718.244,09 (2.627.288,35)	4.718.244,09 (2.627.288,35)					
Sonstige Verbindlichkeiten	40.622,42 (75.627,92)	40.622,42 (75.627,92)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>343.724.217,12</b> <b>(312.526.100,27)</b>	<b>50.268.103,14</b> <b>(31.328.570,69)</b>	<b>53.967.529,40</b> <b>(54.674.944,36)</b>	<b>239.488.584,58</b> <b>(226.522.585,22)</b>	<b>285.575.199,39</b> <b>(256.318.490,33)</b>		

## Verbindlichkeitspiegel der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH

in € (Vorjahr)	Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.900.805,47 (255.622.523,19)	27.011.616,77 (10.340.895,19)	52.243.742,64 (52.947.269,35)	205.645.446,06 (192.334.358,65)	275.135.899,32 (252.813.373,19)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	35.920.530,59 (36.264.739,70)	353.605,31 (348.838,12)	1.723.786,76 (1.727.675,01)	33.843.138,52 (34.188.226,57)	674.393,92 (695.967,14)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	17.867.047,77 (17.642.060,56)	17.867.047,77 (17.642.060,56)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	276.966,78 (293.860,55)	276.966,78 (293.860,55)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.718.244,09 (2.627.288,35)	4.718.244,09 (2.627.288,35)					
Sonstige Verbindlichkeiten	40.622,42 (75.627,92)	40.622,42 (75.627,92)					
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>343.724.217,12</b> <b>(312.526.100,27)</b>	<b>50.268.103,14</b> <b>(31.328.570,69)</b>	<b>53.967.529,40</b> <b>(54.674.944,36)</b>	<b>239.488.584,58</b> <b>(226.522.585,22)</b>	<b>275.810.293,24</b> <b>(253.509.340,33)</b>		



„MEINE GEWO“-  
MIETER-APP

## 6.5 SONSTIGE ANGABEN

### 6.5.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen derzeit Verpflichtungen aus Erbbau- und Pachtverträgen in Höhe von jährlich 803,5 T€. Die Erbbaurechtsverträge laufen im Zeitraum von 2023 bis 2117 aus. Die sich daraus ergebenden finanziellen Verpflichtungen belaufen sich bis zum Auslauf der städtischen Erbbaurechtsverträge auf nominell rd. 9,7 Mio. € und bis zum Auslauf der privaten Erbbaurechtsverträge auf nominell rd. 34,6 Mio. €. Aus den bestehenden Pachtverträgen resultieren bis zum Auslauf im Zeitraum zwischen 2021 und 2041 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 1,7 Mio. €.

Die in den vergangenen Geschäftsjahren abgeschlossenen Bausparverträge dienen u. a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben aller Bausparverträge kumulieren sich bis zum Jahr 2031 auf rd. 41,4 Mio. € und werden sukzessive nach Zuteilungsreife zur Tilgung meist endfälliger Darlehen genutzt.

Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der Mieter verwaltet. Diese belaufen sich zum 31.12.2019 auf 5,4 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 76,4 Mio. €. Dem stehen Kreditzusagen von 68,4 Mio. € gegenüber.

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

### 6.5.2 Geschäfte mit nahestehenden Personen / Unternehmen

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

Art des Geschäfts	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Darlehen von der Stadt erhalten (31.12.2019)	35.246,1	35.246,1
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	42.790,4	42.790,4
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	9.695,1	9.695,1
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	3.458,4	3.458,4
Personalabrechnung / Verwaltungskosten der Stadt (jährlich)	25,8	45,5

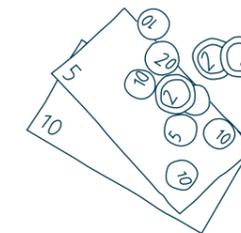
Den möglicherweise erzielten Vorteilen aus den oben genannten Geschäften (mit Ausnahme der Personalabrechnung) stehen Mietverzichte in mindestens entsprechender Höhe entgegen.



BLICKRICHTUNG  
ZUKUNFT



### NEUE BARRIEREFREIE WOHNUNGEN



### NEUE GEFÖRDERTE WOHNUNGEN



### NEU GEPLANTE WOHNUNGEN IM UMLAND

### 6.5.3 Personal und Organe

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich 119,5 und in der GEWOBAU Erlangen 67,5 Arbeitnehmer / -innen beschäftigt.

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)	GEWOBAU (T€)	Konzern (T€)
Geschäftsführung	1	1	-	-
Prokuristen / -innen	7,5	7,5	-	-
Kaufmännische Mitarbeiter / -innen	28	31	13,5	15,5
Technische Mitarbeiter / -innen	9,5	9,5	3,5	3,5
Mitarbeiter / -innen Grünunterhalt	-	20,5	-	-
Mitarbeiter Regie	-	6	-	-
Mitarbeiter Kanalsanierung	-	6	-	-
Objektbetreuer	-	12,5	-	2
Altersteilzeit (Freistellungsphase)	0,5	0,5	-	-
Auszubildende	4	4	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>50,5</b>	<b>98,5</b>	<b>17</b>	<b>21</b>

#### Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Kuchler  
Eintrag HRB Nr. 505

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

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen.

Gebildete Rückstellung für laufende Pensionen: 641,8T€.

# „MEINE GEWO“

*Das bewährte Mieterportal in der praktischen App – für mehr Flexibilität im manchmal stressigen Alltag.*

Unsere Mieterportal-App ist einer der digitalen Schritte, die wir in unserem Unternehmen gehen. Man kann schon fast sagen, dass der Computer im Alltag mittlerweile vom Smartphone abgelöst wird. Durch diese Anpassung schaffen wir es, noch mobiler zu sein. Somit ist das Mieterportal auch von unterwegs aus zu bedienen.



**Weitere Infos auf**  
[www.GEWObAU-Erlangen.de/mieterportal](http://www.GEWObAU-Erlangen.de/mieterportal)

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

			seit	bis
<b>Aufsichtsratsvorsitzender</b>				
Dr. Florian Janik	Oberbürgermeister		06.05.2014	
<b>Stellvertretung</b>				
Dr. Elisabeth Preuß	3. Bürgermeisterin	Stadträtin	06.05.2014 Mitglied seit 01.05.2008	
<b>Mitglieder</b>				
Birgitt Aßmus	Ingenieurstassistentin	Stadträtin	01.05.2008	
Harald Bußmann	Fachinformatiker	Stadtrat	01.11.2016	11.10.2019
Dr. Philipp Dees	Wissenschaftl. Mitarbeiter	Stadtrat	06.05.2014	
Gabriele Kopper	Bankkauffrau	Stadträtin	29.06.2018	
Dr. Birgit Marenbach	Bauingenieurin	Stadträtin	11.10.2019	
Gisela Niclas	Dipl.-Sozialarbeiterin	Stadträtin	25.05.2004	
Anette Wirth-Hücking	Biologisch-Techn. Assistentin	Stadträtin	06.05.2014	
Walter Paulus-Rohmer	Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach		01.02.2009	
<b>Beratende Mitglieder</b>				
Konrad Beugel	Wirtschafts- und Finanzreferent	Stadtrat	29.12.2014	
Josef Weber	Baureferent	Stadtrat	29.12.2014	

Die Aufsichtsräte der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft sind seit dem 29.07.2014 bestellt.

In 2019 wurde dem Aufsichtsrat 4,4 T€ Aufwandsersatz erstattet.

**6.6 GESELLSCHAFTER UND KONZERNVERHÄLTNISSE**

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

**6.7 HAFTENDE GESELLSCHAFTER DES UNTERNEHMENS**

Gesellschafter des Unternehmens sind die Stadt Erlangen und die Stadt- und Kreissparkasse Erlangen Höchststadt Herzogenaurach, ihr gezeichnetes Kapital beträgt 10,0 Mio. €.

**6.8 NACHTRAGSBERICHT**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. In Deutschland zeichnet sich infolge dessen, wie in den meisten Ländern weltweit, eine einschneidende Wirtschaftskrise ab. Auf die Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf wird im Risikobericht näher eingegangen. Quantitative Angaben zum Einfluss der Coronakrise auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht und Risikobericht hin.

**6.9 GEWINNVERTEILUNGSVORSCHLAG**

Der Konzern-Jahresabschluss der GEWOBAU Erlangen weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 2.544.634,81 € aus.

**Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:**

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2019 verzichtet.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Erlangen, 15. Mai 2020

GEWOBAU Erlangen  
Wohnungsbaugesellschaft  
der Stadt Erlangen mbH



Gernot Küchler  
Geschäftsführer GEWOBAU



## 6.10 ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

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

	Gezeichnetes Kapital Mutter- unternehmen	Kapitalrücklage	Erwirtschaftetes Konzern-Eigenkapital		Konzern- Eigenkapital
			Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn	
			€	€	
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>102.997,75</b>	<b>78.865.319,76</b>	<b>3.642.323,04</b>	<b>83.610.640,55</b>
I. Einlagen der Gesellschafter	9.000.000,00	166.971.315,00			175.971.315,00
II. Konzernjahresüberschuss				3.822.699,67	3.822.699,67
III. Einstellung in Rücklagen					
1. in Gesellschaftsvertragliche			382.269,97	-382.269,97	
2. in andere			3.642.323,04	3.642.323,04	
IV. Sonstige Veränderungen			3.399,06		3.399,06
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>167.074.312,75</b>	<b>82.893.311,83</b>	<b>3.440.429,70</b>	<b>263.408.054,28</b>
I. Konzernjahresüberschuss				4.172.773,38	4.172.773,38
II. Einstellung in Rücklagen					
1. in Gesellschaftsvertragliche			3.440.429,70	-3.440.429,70	
			677.300,33	-677.300,33	
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>167.074.312,75</b>	<b>87.011.041,86</b>	<b>3.495.473,05</b>	<b>267.580.827,66</b>
I. Konzernjahresüberschuss				2.544.634,81	2.544.634,81
II. Einstellung in Rücklagen					
1. in Gesellschaftsvertragliche			3.495.473,05	-3.495.473,05	
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>167.074.312,75</b>	<b>90.506.514,91</b>	<b>2.544.634,81</b>	<b>270.125.462,47</b>

← FERTIGGESTELLTES SANIERUNGSGEBÄUDE  
IN DER PAUL-GOSSEN-STRASSE.

## **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:  
Jörg Volleth  
Geschäftsführer: Gernot Kuchler

### **LAYOUT, SATZ, ILLUSTRATION**

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

### **ÖFFNUNGSZEITEN**

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

### **MIETERPORTAL**

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

### **REPARATURSERVICE / NOTDIENST**

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