

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/BTM

Verantwortliche/r:
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:
II/015/2021

GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH: Jahresabschluss 2020

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schluss	20.10.2021	Ö	Gutachten	
Stadtrat	28.10.2021	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Der Stadtrat ermächtigt die Vertretung der Stadt Erlangen, in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH folgende Beschlüsse zu fassen.

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
2. Gemäß Vorschlag von Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird folgende Gewinnverwendung beschlossen:
 - a. Auf Zahlung einer Dividende für das Jahr 2020 wird verzichtet.
 - b. Der Bilanzgewinn von 3.689.982,85 € wird den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2020 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2020 wird gebilligt.
5. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.
6. Der Geschäftsführer der GEWOBAU Erlangen GmbH, Herr Gernot Küchler, wird ermächtigt, in seiner Funktion als Gesellschaftervertreter der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH folgende Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zu fassen:
 - a. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2020 Entlastung erteilt.
 - c. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2021 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

II. Begründung

Die vom Vertreter der Stadt Erlangen in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH abzugebenden Stimmen bedürfen nach der Bayerischen Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung des Stadtrats der Zustimmung des Stadtrats.

Sachbericht zum Geschäftsjahr 2020:

1. Jahresabschlüsse und Konzernabschluss zum 31.12.2020

Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss zum 31.12.2020 wurden zum zweiten Mal von der Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg geprüft. Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer war jeweils Herr WP Martin Thiermann. Mit Datum vom 27. Juli 2021 wurde jeweils der **uneingeschränkte Bestätigungsvermerk** erteilt. Die Aufträge umfassten auch die Prüfung nach § 53 HGrG über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

(in T€)	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2020	Vj.	2020	Vj.	2020	Vj.
Jahresüberschuss	3.690	2.545	3.690	2.545	0	0
Ergebnisabführung		--		--	284	224
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	55.039	52.903	55.064	52.923	4.423	4.141
Instandhaltungskosten f. Hausbewirtschaftung	7.145	8.113	8.250	9.926	0	0
Personalaufwand	6.938	6.784	4.136	4.117	2.802	2.667

Kennzahlen zur Bilanz:

(in T€)	Konzern ¹⁾		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2020	Vj.	2020	Vj.	2020	Vj.
Bilanzsumme	664.172	620.493	664.122	620.681	1.523	1.166
Anlagevermögen	624.259	586.895	624.220	586.780	513	590
EK-Quote	41,2%	43,5%	41,2%	43,5%	1,6%	2,1%
Investitionen	48.407	43.646	48.485	43.495	78	151
Kreditaufnahme ²⁾	43.382	34.050	43.382	34.050	0	0

1) bereinigt um „interne“ Leistungs- und Kapitalbeziehungen zwischen GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

2) Kreditaufnahme ohne interne Kredite u. Umschuldungen, nach Abzug der Zuführung Bausparguthaben

Sonstige Kennzahlen:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2020	Vj.	2020	Vj.	2020	Vj.
Anzahl der WE	8.548	8.334	8.548	8.334	--	--
(davon öffentl. gefördert/EOF)	(2.791)	(2.661)	(2.791)	(2.661)	--	--
Wohn-/Nutzfläche	563.589	551.598	563.589	551.598	--	--
Ø-Wohn.-miete (€/qm)	5,65	5,57	5,65	5,57	--	--
Mitarbeiter	118,5	114,5	64	62,5	54,5	52
Cash Flow (nach DVFA/SG) ³⁾	14.451	11.655	14.023	11.359	438	379

3) Cash-Flow nach DVFA/SG = Jahresergebnis (vor Gewinnabführung) + Abschreibungen +/- Veränderung d. langfristigen Rückstellungen +/- sonstige zahlungsunwirksame wesentliche Aufwenden und Erträge, ohne Sondereinflüsse

Der GEWOBAU-Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.690 T€. Der Anstieg von 1.145 T€ im Vergleich zum Vorjahr beruht vor allem auf reduzierten Instandhaltungsaufwendungen in Folge der Corona Pandemie. Dafür entfiel in 2020 ein einmaliger Ergebniseffekt des Vorjahres aufgrund von einmaligen Umsatzsteuererstattungen des Finanzamts nach 13b UStG (+626 T€ in 2019).

Die auf Grundlage eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags erfolgte Ergebnisabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH an die GEWOBAU Erlangen GmbH ist in 2020 um 60 T€ auf 284 T€ angestiegen. Hintergrund sind Umsatzsteigerungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH insbesondere im Bereich Objektbetreuung, aber auch beim Grünflächenunterhalt und der Kanalsanierung.

Die Umsatzerlöse resultieren vor allem aus der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31.12.2020 bewirtschaftet die GEWOBAU 8.548 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.334), von denen 4.145 Wohnungen belegungsgebunden sind (davon 2.791 WE öffentlich gefördert). Die GEWOBAU bewirtschaftet ferner 1.642 Garagen und Tiefgaragenstellplätze, 2.565 sonstige Stellplätze sowie 60 Gewerbeeinheiten. 91 Wohneinheiten sowie 74 Garagen und sonstige Stellplätze werden für Dritte verwaltet. Die Fluktuationsrate beträgt im Geschäftsjahr 2020 7,0 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (5,7 %) um 1,3 % erhöht. Die Ausfallquote liegt bei 1,9 % (Vorjahr 1,7 %). Die GEWOBAU bietet im freifinanzierten Bestand eine sogenannte Subjektförderung an, um ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Erwerbsverzichte summieren sich in 2020 auf insgesamt 39 T€.

Daneben hat die GEWOBAU im Geschäftsjahr 2020 im Rahmen einer Baubetreuung für die Stadt Erlangen die Sanierung der „Wöhrmühle“ für die Unterbringung von Flüchtlingen umgesetzt. Sanierungskosten sind in Höhe von rd. 890 T€ angefallen. Für zwei Bauprojekte der GEWOLand GmbH hat die GEWOBAU die Baubetreuung übernommen. Hierfür sind Vorlaufkosten in Höhe von 37 T€ angefallen.

Die Instandhaltungskosten lagen im Geschäftsjahr rd. 2,0 Mio. € niedriger als ursprünglich geplant. Ursächlich hierfür sind die Folgen der Corona Pandemie.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist von 621 Mio. € auf 664 Mio. € angestiegen. Dabei entfallen rd. 611 Mio. € (Vj. 576 Mio. €) auf langfristige Investitionen, davon wiederum 607 Mio. (Vj. 572 Mio. €) auf Immobilienvermögen. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert, der Anlagedeckungsgrad beträgt 96,4 % (Vorjahr 96,8 %).

Die Eigenkapitalquote ist mit 41,2 % (Vorjahr 43,5 %) weiterhin vergleichsweise hoch. Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit wird sie in den kommenden Jahren weiter rückläufig sein. Für das Ende des kommenden Geschäftsjahrs werden rd. 36,2 % erwartet.

Die Investitionen des Geschäftsjahres in Neubau und Sanierung werden im Lagebericht der GEWOBAU wie folgt beschrieben:

- Die GEWOBAU hat im Geschäftsjahr 2020 in der Housing Area 212 Neubauwohnungen an Mieter übergeben. 50 dieser Wohnungen wurden freifinanziert errichtet, bei dem Rest der Wohnungen handelt es sich um sogenannte einkommensorientiert geförderte Wohnungen. 72 der EOF-geförderten Wohnungen sind durch Aufstockung von weiteren vier Bestandsgebäuden entstanden. Parallel zur Aufstockung wurden diese Wohnungen vollmodernisiert. Im Geschäftsjahr 2020 sind für diese Maßnahmen rd. 12,8 Mio. € Baukosten angefallen. Im Jahr 2021 werden die letzten drei der insgesamt 15 Wohngebäude in der Housing Area vollständig saniert und doppelaufgestockt.
- Ebenfalls im Jahr 2020 wurden die Wohn- und Geschäftsräume in der Junkersstraße 1 den Mietern übergeben. Statt der ursprünglich geplanten rd. 70 EOF-geförderten Wohnungen wurden jetzt nur noch 30 entsprechende Wohnungen den Mietern übergeben. Die anderen Wohnungen wurden durch im Wohngebiet dringend notwendige städtische Einrichtungen ersetzt. Insgesamt wurden für die Baumaßnahme im Geschäftsjahr 2020 6,0 Mio. € aufge-

wendet.

- Die GEWOBAU Erlangen hat für einen gemeinsam mit der Türkisch Islamischen Gemeinde Erlangen geplanten Neubau in der Michael-Vogel-Straße ein Grundstück erworben.
- Anfang Juni 2021 wurde der erste Bauabschnitt in Spardorf fertiggestellt. Es wurden dem Universitätsklinikum Erlangen 87 Apartments für ihre Angestellten übergeben. Auf zwei Etagen wurden Einrichtungen für die Lebenshilfe Erlangen erstellt, die ebenfalls zu diesem Zeitpunkt übergeben wurden. Die Baukosten hierfür lagen in 2020 bei rd. 4,8 Mio.€.
- Für den Bau von 91 Wohnungen in der Johann-Jürgen-Straße (Erbasiedlung) wurden im laufenden Jahr Kosten in Höhe von rd. 8,8 Mio. € aufgewandt. Der Bezug der Wohnblöcke soll ab Herbst 2021 beginnen.
- Für weitere sich in der Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 7,2 Mio. € angefallen.
- Neben den bereits oben angesprochenen Sanierungen von 54 Wohnungen in der Housing Area sowie von rd. 500 Wohnungen in Büchenbach (270 Wohnungen zweiter BA) wurden im Geschäftsjahr weitere zwei Wohnhäuser in der Paul-Gossen-Straße mit insgesamt 36 Wohnungen vollmodernisiert. Für diese sind im Geschäftsjahr Kosten von rd. 4,5 Mio. € angefallen.

Den Kreditaufnahmen in Höhe von 69 Mio. € standen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 32 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in der Johann-Jürgen-Straße, in der Junkersstraße sowie in der Housing Area und die Sanierungsmaßnahmen im Würzburger Ring, in der Paul-Gossen-Straße sowie ebenfalls in der Housing Area. Die mittel und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 323 Mio. € (Vj. 298 Mio. €) angestiegen.

Die Bilanzen und GuVs sind in **Anlage 1 – 3** wiedergegeben. Die vollständigen Jahresabschlüsse und Lageberichte der Gesellschaften sowie der Konzernabschluss und die jeweiligen Prüfungsberichte des Abschlussprüfers können beim Beteiligungsmanagement der Stadt oder bei der GEWOBAU Erlangen GmbH eingesehen werden.

2. Berichte und Beschlussempfehlungen der Aufsichtsräte zum Jahresabschluss

Zur Tätigkeit der Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen GmbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auf die Berichte der Aufsichtsräte an die jeweilige Gesellschafterversammlung in der **Anlage 4** verwiesen. Die Aufsichtsräte haben die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften und den Konzernabschluss in ihrer Sitzung am 28.07.2021 geprüft. Sie empfehlen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2020 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen.

Mit Beschlüssen vom 28.07.2021 haben die Aufsichtsräte der Geschäftsführung beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Für die Entlastung der Aufsichtsräte sind die jeweiligen Gesellschafterversammlungen zuständig.

3. Gewinnverwendungsbeschluss

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen GmbH empfehlen, auf eine Ausschüttung zu verzichten und den Jahresüberschuss in Höhe von 3.689.982,85 € in voller Höhe den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH weist aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der GEWOBAU Erlangen GmbH keinen Gewinn aus.

4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat empfiehlt, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein drittes Mal mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2021 zu beauftragen.

5. Beschlussfassungen zur GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH ist eine 100%-ige Tochter der GEWOBAU Erlangen GmbH und damit eine mittelbare Beteiligung der Stadt Erlangen. Die Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH werden vom Geschäftsführer der Mutter, Herrn Kuchler, gefasst. Da die Beteiligungsquote bei mehr als 50% liegt, benötigt er gemäß Satzung die Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Mutter für seine Stimmabgabe. Der städtische Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Mutter wiederum benötigt eine Ermächtigung des Stadtrats.

Diese Regelung gilt für alle Beteiligungen der GEWOBAU Erlangen GmbH, bei denen der mittelbare Anteil der Stadt Erlangen über 50% beträgt; Gesellschafterversammlungsbeschlüsse der übrigen Beteiligungen bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats der GEWOBAU Erlangen GmbH. Sinn und Zweck ist die Sicherstellung der demokratischen Legitimation durch die von den Bürgern gewählten Vertreter auch bei verschachtelten Beteiligungsverhältnissen.

6. Auszüge aus den Lageberichten der Geschäftsführung

Aus dem zusammengefassten Lagebericht von **GEWOBAU Erlangen GmbH und Konzern**:

- Zum Geschäftsverlauf: „Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen beurteilt das abgelaufene Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 465 Wohnungen, als zufriedenstellend. Durch die in 2020 und 2021 umgesetzten und geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen an 400 Wohnungen wird die CO₂-Bilanz der GEWOBAU weiter verbessert.“
- Zu den nicht finanziellen Leistungsindikatoren: „Die Initiative „Fair Wohnen“ wird fortgeführt. 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 von Mietern und die Wohnqualität im Wohnumfeld der betroffenen Wohngebiete verbessern.
Die GEWOBAU engagiert sich in ihrer Geschäftstätigkeit intensiv im Bereich Nachhaltigkeit. Neben dem Einsatz von klimaschonenden Baumaterialien 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 werden heute schon umgesetzt.
Die GEWOBAU unterstützt die E-Mobilität im Rahmen der langjährigen Kooperation mit dem Carsharing Verein Erlangen e.V. durch Integration von Carsharingplätzen im Bestand. Durch sukzessive Umstellung des Fuhrparks auf E-Autos und E-Bikes wird ein zusätzlicher Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz bewirkt.“
- Zum Prognosebericht: „Die GEWOBAU will in den kommenden Jahren neben den bereits fertig gestellten sowie im Bau befindlichen rd. 1.200 Wohnungen bis zu rd. 2.500 Neubauwohnungen errichten. Ausweislich der langfristigen Unternehmensplanung der GEWOBAU sollen weitere rd. 2.000 Bestandswohnungen energetisch saniert werden, vor allem um den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren. Um den gesteckten Klimaschutzziele näher zu kommen sollen grundsätzlich alle Gebäudedächer mit Photovoltaikanlagen belegt werden. (...) Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 3,4 Mio. € bis 3,6 Mio. € gerechnet.“

Aus dem Lagebericht der **GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH**:

- Zur Unternehmensstrategie: „Die vier Geschäftsfelder „Grünunterhalt“, „Kanalsanierung“, „Instandhaltung“ und „Objektbetreuung“ haben sich innerhalb des Konzerns GEWOBAU etabliert. Den gewerblichen Dienstleistungsbereich der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH weiter aufzubauen ist erklärtes Ziel.“

Zum Ausblick: „Für das kommende Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss in einer Bandbreite zwischen 350,0 T€ und 390,0 T€ erwartet. Dem liegen geplante Umsatzerlöse in Höhe von rd.

4.800,0 T€ (...) zugrunde.“

Anlagen:

Anlage 1: Bilanz und GuV des GEWOBAU-Konzerns zum 31.12.2020

Anlage 2: Bilanz und GuV der GEWOBAU Erlangen GmbH zum 31.12.2020

Anlage 3: Bilanz und GuV der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2020

Anlage 4: Berichte der Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen GmbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang