

**1. JAHRESABSCHLUSS****1.1. Bilanz zum 31.12.2009****BILANZ ZUM 31.12.2009****AKTIVA**

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		75.281,94	62.538,94
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.358.294,21		231.975.031,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.219.900,72		1.255.757,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.589,04		524.589,04
4. Bauten auf fremden Grundstücken	128.156,51		142.380,51
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.451,89		216.906,83
6. Anlagen im Bau	2.716.846,72		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	331.246,89	240.478.485,98	298.424,05
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2. sonstige Ausleihungen	3.150,00	28.150,00	4.950,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		240.581.917,92	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	13.722.719,42		13.500.423,37
2. andere Vorräte	21.084,85	13.743.804,27	34.856,15
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	114.095,18		133.902,23
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	232.693,69		241.653,69
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	669.376,14	1.016.165,01	186.819,08
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postgiroguthaben Guthaben bei Kreditinstituten		7.226.046,99	7.228.078,45
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		175.921,02	216.549,36
<b>Summe</b>		<b>262.743.855,21</b>	256.047.860,61

### PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		1.000.000,00	1.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		77.896,21	77.896,21
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00		1.000.000,00
2. Rücklage aus Überzahlung gesellschaftsvertraglicher Rücklagen	500.000,00		
3. andere Gewinnrücklagen	<u>33.227.551,19</u>	34.227.551,19	30.654.702,21
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		<u>2.278.242,46</u>	<u>2.572.848,98</u>
<b>Eigenkapital gesamt</b>		37.583.689,86	35.305.447,40
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	125.588,00		128.326,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	15.411.325,51		14.405.009,32
3. sonstige Rückstellungen	<u>2.396.718,54</u>	17.933.632,05	2.357.174,31
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	167.607.747,90		163.386.956,43
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.427.302,05		22.626.219,08
3. erhaltene Anzahlungen	15.114.300,99		14.684.333,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	289.807,41		1.007.832,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.534.116,97		1.583.405,68
6. sonstige Verbindlichkeiten davon a. Steuern € 8.008,95;(Vj.: € 6.324,99)	<u>17.789,14</u>	206.991.064,46	78.547,49
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>235.468,84</u>	<u>484.608,66</u>
<b>Summe</b>		<b>262.743.855,21</b>	256.047.860,61

**1.2. Gewinn- und Verlustrechnung****GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2009

	€	(Vorjahr) €
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
a. aus der Hausbewirtschaftung	41.606.240,14	40.179.795,15
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00	4.054.493,99
c. aus Betreuungstätigkeit	142.309,60	95.730,48
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	222.296,05	-1.674.691,60
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	235.700,00	147.091,00
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.902.652,77	1.535.472,84
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.778.274,67	20.692.141,47
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	234.550,20	1.012.591,20
Aufwendungen für and.Lief.u.Leist.	61.440,51	71.294,66
<b>ROHERGEBNIS</b>	22.034.933,18	22.561.864,53
<b>Personalaufwand</b>		
a. Löhne und Gehälter	3.056.377,25	2.963.275,27
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unter- stützung; davon für Altersversorgung € 318.225,53 (Vj.: € 303.046,04)	939.571,64	893.151,97
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.176.188,68	6.787.494,45
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.327.079,25	2.454.510,70
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	89.772,20	403.389,73
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	7.342.851,24	7.290.287,89
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	2.282.637,32	2.576.533,98
Sonstige Steuern	4.394,86	3.685,00
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.278.242,46</b>	<b>2.572.848,98</b>

## **2. LAGEBERICHT**

### **2.1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

---

#### **2.1.1. Allgemeines**

---

Die Politik in Deutschland hat sich neu formiert. Ende Oktober 2009 unterzeichneten die Vorsitzenden von CDU, CSU und FDP den gemeinsamen Koalitionsvertrag „Wachstum, Bildung und Zusammenhalt“. Welche Auswirkungen haben nun die Erklärungen der Regierungsmehrheit auf die Wohnungswirtschaft?

Wie der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Lutz Freitag, erklärte, enthält der Koalitionsvertrag eine Reihe positiver Aspekte für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Hervorzuheben sind die Themen der Städtebauförderung, des Stadtumbaus Ost und West sowie das Projekt Soziale Stadt. Neben steuerlichen und mietrechtlichen Aspekten ist ein wesentlicher Inhalt die geplante Überprüfung des geltenden Energie- und Klimaprogramms (IKEP).

Auch die bayerische Regierung will mehr tun, um die Bautätigkeit zu beleben. Nach Aussagen des Staatsministers des Innern, MdL Joachim Herrmann, werden die Wohnraumförderung und die Städtebauförderung in Bayern auf hohem Niveau gehalten. Ebenso wird sich die Politik dafür einsetzen die Rahmenbedingungen für Wohnungsunternehmen zu verbessern.

Die Aussagen werden mit dem Programmsatz des Artikels 106 der Bayerischen Verfassung unterstrichen: In Absatz 1 heißt es: „Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.“ Weiter ist in Absatz 2 darin zu lesen, dass „die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen Aufgabe des Staates und der Gemeinden ist“.

Nun ist die Wohnraumförderung auf mehreren Säulen aufgebaut. In der konkreten Umsetzung unserer Sanierungs- und Neubauvorhaben haben wir in der Vergangenheit die von der Politik auf den Weg gebrachten Förderungen im Rahmen unserer Möglichkeiten ausgeschöpft. Auch die Stadt Erlangen hat bislang die Wohnraumförderung unterstützt. Wie gelingt dies in heute haushaltstechnisch schwierigen Zeiten?

Sicherlich ist der Klimawandel einhergehend mit einer umfänglichen CO<sub>2</sub>-Reduzierung und Energieeinsparung eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. In der Umsetzung dieses Ziels müssen aber auch noch zwei wesentliche Randbedingungen erfüllt sein. Insbesondere unsere Sanierungsvorhaben müssen wirtschaftlich darstellbar sein und unserem Gesellschaftszweck folgen, nämlich bezahlbaren Wohnraum für diejenigen zu schaffen, die sich den Mietpreis auf dem freien Wohnungsmarkt nicht leisten können.

#### **2.1.2. Geschäftsverlauf und Ergebnis**

---

Das Kerngeschäftsfeld Bewirtschaftung der GEWOBAU hat sich trotz Wirtschaftskrise positiv entwickelt. Wir konzentrierten uns weiter auf die Sanierung diverser Häuser und haben mit einer Neubaumaßnahme von 47 Seniorenwohnungen begonnen. Weitere Neubauprojekte sind in den Endzügen der Planung. Auch in diesem Jahr knüpfen wir an die Ergebnisse der Vorjahre an.

#### **2.1.3. Kundenservice**

---

Das Hauptgeschäft der GEWOBAU, die Vermietung von Wohnraum, läuft weiterhin sehr gut. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung betragen im Geschäftsjahr € 28,6 Mio. und haben sich durch regelmäßige Mietanpassungen und Mieterhöhungen aufgrund von Sanierungen im Jahr 2009 um 1,9 % gesteigert.

Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nehmen wir einen jährlichen Ertragsverzicht in Höhe von T€ 652,2 hin. Der Ertragsverzicht hat sich bis zum Bilanzstichtag weiter erhöht, da Pauschalenerhöhungen bei Wechsel der Baualterklassen nicht durchgängig weitergegeben werden konnten. Im modernisierten frei finanzierten Bestand bietet die GEWOBAU eine Subjektförderung an, um auch hier ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Ertragsverzichte belaufen sich in diesem Jahr auf insgesamt T€ 66,9.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2009 anhaltend hoch und daher äußerst zufriedenstellend. Im Dezember waren nur 6 Wohnungsleerstände zu verbuchen. Besonders bei Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte und bei Großwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. In den letzten Jahren sind viele Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Um das Angebot an Sozialwohnungen zu erweitern, ist eine Sanierung von ca. 600 einfachen Wohnungen nach zeitgemäßem energetischem Standard geplant. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt der GEWOBAU zur Finanzierung dieser Maßnahmen einen sogenannten Mietzuschuss zur sozialverträglichen Gestaltung der Miete gewährt. Dafür gewährt die GEWOBAU der Stadt das Recht der Belegung an den ca. 600 bisher frei finanzierten Wohnungen.

Die Fluktuation (Vermietung) ist noch etwas gesunken und liegt mit 7,7 % auf dem niedrigsten Stand seit Jahren (Vorjahr 7,8 %). Grund ist der enge Wohnungsmarkt in Erlangen. Die Verfolgung der Mietaußenstände unserer Kunden nimmt in unserer täglichen Arbeit einen sehr wichtigen und dauerhaften Platz ein. Die unbereinigten Mietforderungen belaufen sich auf T€ 224,8 und betragen für das Jahr 2009 ca. 0,53 % der Monatsmieten inklusive Umlagen.

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. Diese hat im Jahr 2009 insgesamt 250 GEWOBAU-Wohnungen vermittelt. Weitere 364 Wohnungsvergaben wurden von uns geleistet. Insgesamt vergibt die GEWOBAU 23 % ihrer Wohnungen an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass die Integration in den Siedlungen der GEWOBAU stattfindet. Bewohner und GEWOBAU würden sich hierbei deutliche Unterstützung durch die Politik wünschen. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger (inkl. ALG-II-Empfänger) lag in 2009 mit 25 % etwas höher als im Vorjahr (23 %). Die relativ hohe Quote ist damit begründet, dass die GEWOBAU im Stadtgebiet Erlangen ca. 84 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereitstellt.

Die Stadt Erlangen erreicht bei den kreisfreien Städten bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (80.518) mit 763 Beschäftigten auf 1000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 4,4 % hat sich im Jahresverlauf (Vorjahr 3,8 %) um 0,6 Prozentpunkte erhöht. Damit liegt Erlangen bei den Städten dennoch an der Spitze in der Metropolregion Nürnberg.

Die Wohnbevölkerung Erlangens ist laut Aussage des städtischen Amtes für Statistik im Jahr 2009 weiter auf 105.529 Einwohner (Vorjahr 104.962) gestiegen. Ursächlich hierfür ist der anhaltende Zuzug in die Neubaugebiete Röthelheimpark und Erlangen West. Der Ausländeranteil beträgt dabei 15.685 Personen und hat sich im Jahresverlauf 2009 kaum verändert. Der Anteil ausländischer Personen an der Gesamtbevölkerung Erlangens bewegt sich schon seit 2001 bei etwa 15 %. Wir schätzen die Bevölkerungsentwicklung für den Raum Erlangen mittel- bis langfristig auf ähnlichem Niveau mit einem eher stagnierenden Verlauf ein.

#### **2.1.4. Bautätigkeit**

Im April konnte unter Teilnahme zahlreicher Gäste mit dem ersten Spatenstich der Baubeginn der Seniorenwohnanlage in der Pommernstraße gefeiert werden. Die Arbeiten verliefen zügig, die Baustelle

blieb exakt im vorgegebenen Bauzeitenplan. Dadurch war es möglich bereits im September unter Anwesenheit des bayerischen Innenministers sowie zahlreicher Vertreter des öffentlichen Lebens Richtfest zu feiern. Der Bezug der 47 Seniorenwohnungen ist für Juli 2010 vorgesehen.

Die Baumaßnahme an der Kurt-Schumacher-Straße wird voraussichtlich erst im Herbst 2010 realisiert werden können. Der im Herbst eingereichte Bauantrag wurde bislang nicht genehmigt, da bezüglich der Anzahl der zu errichtenden Stellplätze sowie der zu erwerbenden Grundstücksfläche mit dem Bauaufsichtsamt noch keine Einigung erzielt werden konnte.

Für das Areal Elisabeth-/Wilhelminenstraße wurde unter Begleitung eines externen Beraters ein Architektenwettbewerb durchgeführt. In einer intensiven zweitägigen Beratung wurden im Dezember die eingereichten 24 Arbeiten bewertet und die Preise vergeben. Die Realisierung der Maßnahme ist für 2011 anvisiert.

Das ca. 30 Jahre alte Bürogebäude der GEWOBAU stößt aus Kapazitätsgründen an seine Grenzen. Von der Technischen Abteilung wurden deshalb Pläne für eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes entwickelt und zur Genehmigung eingereicht.

Entsprechend unserer Portfoliostrategie wurden auch in 2009 wieder 160 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 10.650 m<sup>2</sup> komplett saniert. Die Maßnahmen begannen in bewährter Weise im März und konnten rechtzeitig zum Jahresende abgeschlossen werden. Alle Wohnungen wurden vor Beginn der Arbeiten leer gezogen, die Mieter in Ausweichwohnungen untergebracht. Nach 4 Wochen Bauzeit konnten alle Bewohner in ihre neu gestalteten Räume zurückkehren. Anschließend wurden Fassaden, Balkone und die gesamten Außenanlagen erneuert.

Die sich bereits in den Vorjahren abzeichnende Kostensteigerung fand bei dieser Sanierung ihre Fortsetzung. Bei einem sehr niedrigen Rücklauf der angeschriebenen Generalunternehmer sind bei dieser Maßnahme Kostensteigerungen in Höhe von über 20 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen gewesen.

In der Mainstraße wurde von der Firma B&O ein Pilotprojekt konzipiert. Hier wird neben dem zentralen Ergas-Brennwertkessel eine Wasser-/Wasser-Wärmepumpe installiert, die die Nutzung der Sonnenenergie aus einer thermischen Solaranlage verbessern soll. Die Anlage ist seit Oktober in Betrieb.

In der zweiten Jahreshälfte wurden die Vorbereitungen für die Sanierungsmaßnahmen der nächsten drei Jahre getroffen. Aufgrund der Kostensituation sollte versucht werden, die Unternehmer an ein dreijähriges Angebot zu binden. Durch gezielte Überarbeitung der Ausschreibung wurde nach Einsparpotenzialen gesucht. Ebenso sollten durch Erstattung eines Unkostenbeitrages wieder mehr Bieter zu einer Angebotsabgabe gewonnen werden. Beides gelang. Zum Abgabetermin lagen insgesamt 7 GU-Angebote vor. Der Günstigste lag deutlich unter dem Preis des Vorjahres.

## **2.2. Darstellung der Lage**

### **2.2.1. Ertragslage**

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.278,2 fällt das Ergebnis 2009 etwas unter dem des Vorjahres (T€ 2.572,8) aus. Das Ergebnis 2008 war durch die Bauträgermaßnahme begünstigt.

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit T€ 3.362,8 im Vergleich zum Vorjahr durch die Mietanpassungen aus der Sanierungstätigkeit deutlich besser aus. Die weiterhin intensive Sanierungstätigkeit belastet auch heuer wieder das Geschäftsfeld der Bautätigkeit (T€ -1.116,5). Das sonstige und außerordentliche Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens fällt nach anteiligen Zinsen und Verwaltungskosten mit T€ 251,2 gegenüber dem Vorjahr (T€ 119,8) besser

aus. Das Ergebnis aus der Verkaufstätigkeit (T€ -234,5) wird hauptsächlich durch die bevorstehende Sanierung eines verkauften Parkhauses belastet.

### 2.2.2. Finanzlage

Der Cashflow aus dem Vorjahr konnte durch die positive Veränderung der langfristigen Rückstellungen (Umgliederung) gesteigert werden. Die höheren Abschreibungen kompensierten das niedrigere Jahresergebnis. Im Vorgriff auf die Änderungen aus dem BilMoG wurde für das Geschäftsjahr 2009 keine neue Rückstellung für Bauinstandhaltung mehr gebildet.

Cashflow	2009	2008	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	2.278,2	2.572,8	-294,6
Abschreibungen	7.176,2	6.787,5	388,7
Veränderung langfristiger Rückstellungen	1.003,6	314,1	689,5
<b>Cashflow</b>	<b>10.458,0</b>	<b>9.674,4</b>	<b>783,6</b>

Unsere langfristigen Investitionen sind ausreichend mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenmittelquote in Höhe von 20,2 % der Bilanzsumme konnte gegenüber dem Vorjahr (19,4 %) verbessert werden.

Unsere langfristigen Fremdmittel haben sich erhöht. Den planmäßigen (€ 5,8 Mio.) und außerplanmäßigen (€ 0,7 Mio.) Tilgungen standen Neuvaluierungen in Höhe von € 10,4 Mio. gegenüber. Diese sind auf eine überschaubare Anzahl Kreditgeber verteilt. Die in 2009 ausgezahlten Fremdmittel betrafen die Sanierung 2008 und 2009. Die Fremdmittel für die Sanierung 2009 werden teilweise erst in 2010 valuiert.

Die Eigenmittel sind in Höhe des Jahresergebnisses und der Umgliederung in die Rückstellung für Bauinstandhaltung gestiegen. Die kurzfristigen Fremdmittel haben sich nur unwesentlich erhöht.

Im Jahr 2000 wurde zur Absicherung steigender Zinsen für die Fremdmittelaufnahme bevorstehender Sanierungen eine Zins-Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit vom 28.06.2002 bis 29.03.2013 geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag lautet zum 31.12.2009 auf € 3,21 Mio. Die Vereinbarung dient zur Absicherung auf einen Zinssatz von 5,99 % und zur Begrenzung der Risiken eines Darlehensvertrages auf Euribor-Basis.

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und wird auch künftig hierzu in der Lage sein.

### 2.2.3. Vermögenslage

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2009 insgesamt 7.874 Wohnungen (Vorjahr 7.991), wobei davon 2.540 noch der Preisbindung unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaften wir 1.213 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze sowie 44 Gewerbeeinheiten.



**Vermögensübersicht**

AKTIVA	31.12.2009		31.12.2008		PASSIVA
	T€	T€	T€	T€	
Langfristige Investitionen	240.582	234.506	Eigenmittel	52.995	49.711
			Langfristige Fremdmittel	183.536	181.016
Investitionen im Verkaufsbereich	0	0	Fremdmittel für den Verkaufsbereich	0	0
Kurzfristige Aktiva	22.162	21.542	Kurzfristige Fremdmittel	26.213	25.321
<b>Summe</b>	<b>262.744</b>	<b>256.048</b>	<b>Summe</b>	<b>262.744</b>	<b>256.048</b>

Die Bilanzsumme der GEWOBAU hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 6,7 Mio. erhöht. Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen um die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 7,2 Mio. reduziert. Durch die Aktivierung der Baukosten für die Sanierung 2009 sowie für die Pommernstraße ist das Anlagevermögen in Höhe von € 6,1 Mio. per Saldo jedoch gestiegen.

Vermögens- und Finanzlage der GEWOBAU sind geordnet.

### 2.3. Risiken

Die Beurteilung aller für die GEWOBAU relevanten Risiken zeigt sich im Geschäftsjahr 2009 in einigen Bereichen spürbar positiver. Auch bleiben externe Faktoren wie etwa die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise zurzeit noch überschaubar. Für die absehbare Zukunft sind keine Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GEWOBAU zu erkennen.

Die Wirtschafts- und Finanzkrise hinterlässt in der produzierenden Wirtschaft ihre Spuren. Die Bankenlandschaft hat sich in dem für uns so wichtigen Markt der Hypothekenkredite ebenfalls deutlich verändert. Während die klassischen Hypothekenfinanzierer nur langsam wieder Fuß fassen, können andere Institutionen wie Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken und Versicherungen weiterhin gut im Markt bestehen. Wir sind nach wie vor ein attraktiver Kunde für Hypothekenfinanzierungen.

Die Arbeitsmarktlage in Erlangen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert. Bei unseren Kunden nehmen wir eine leichte Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse wahr.

Die Mietforderungen entwickelten sich in diesem Jahr äußerst positiv. Langfristig zeigt sich das Niveau erfreulicherweise mit einer insgesamt fallenden Tendenz. Viele Altfälle konnten durch die intensive Arbeit des Teams Sozialmanagement zum Abschluss gebracht werden. Ende Dezember wurde sogar die Schallmauer von 300,0 T€ unterschritten. Es standen Forderungen in Höhe von T€ 276,2 zu Buche. Dies ist der niedrigste Stand seit vor über 10 Jahren. Angesichts dieser Entwicklung werden die Mietausfälle ab Januar 2010 nicht mehr als ein hohes Risiko eingeschätzt und in der Risikobewertung zurückgestuft. Allerdings kann wegen der weiterhin angespannten wirtschaftlichen Situation bei vielen unserer Kunden keine generelle Entwarnung gegeben werden. Die Entwicklung der Mietausfälle wird weiter genau beobachtet.

Die Betreuung von Mietern in Gebieten mit einseitiger Belegungsstruktur produziert einen hohen Verwaltungsaufwand. Vor allem die Beschwerdebearbeitung (64 Fälle im 4. Quartal) ist sehr zeitintensiv. Schwere Beschwerdefälle haben z.B. eine mittlere Bearbeitungsdauer von ca. 85 Tagen. Den größten Anteil mit 57 % nehmen im Jahr 2009 Beschwerden wegen störenden Wohnverhaltens ein. Durch die inzwischen gut strukturierte Arbeit im Sozialmanagement werden alle Beschwerden zeitnah bearbeitet und auch bei Langzeitfällen konnten Lösungen gefunden werden.



Bis April wurden alle sicherheitstechnischen Begehungen noch von einem hauptamtlichen Mitarbeiter der Technischen Abteilung durchgeführt. Nachdem dieser in die Ruhephase der Alterteizeit gewechselt hat, wurde der Bereich neu strukturiert. Im zweiten Halbjahr wurde diese Aufgabe von den Objektbetreuern jeweils in ihrem Gebiet übernommen. Ab dem ersten Halbjahr ab 2010 wird eine weitere Begehung von Mitarbeitern des Grünunterhaltes durchgeführt. Eine zweimalige Begehung im Jahr war und wird somit sichergestellt.

## **2.4. Nachtragsbericht**

---

In der anhaltenden Finanz- und Wirtschaftskrise scheint es, als habe sich das Leben in der Bankenlandschaft wieder einigermaßen normalisiert. Das Klima in der produzierenden Wirtschaft wird allmählich freundlicher. Die öffentliche Hand, und hierbei insbesondere die Kommunen wie auch die Stadt Erlangen, bekommen die Auswirkungen dieser Krise zeitversetzt zu spüren.

Anfang des Jahres 2010 zeichnet sich ab, dass auf Grund der schwierigen Haushaltslage der Stadt Erlangen die städtischen Beteiligungen gefordert sind einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten. Inwieweit und in welchem Umfang die GEWOBAU hier gefordert sein wird, ist heute noch nicht abzuschätzen. In jedem Fall wird ein Beitrag, gleich welcher Höhe, Auswirkungen auf unsere Investitionstätigkeit sowie auf unsere Finanz- und Ertragslage haben.

## **2.5. Ausblick und Chancen**

---

Die von der Bundesregierung initiierten flankierenden Maßnahmen in der Finanz- und Wirtschaftskrise zeigen unseres Erachtens Wirkung. Sowohl die Bankenlandschaft zeigt sich entspannter und auch das Baugewerbe scheint durch das Konjunkturpaket ausgelastet zu sein. Die Prognosen für das Jahr 2010 sind positiv zu werten.

Als äußerst sinnvoll erachten wir die geplante Überprüfung des bestehenden Energie- und Klimaprogramms (IKEP). Die hohen Standards der Energieeffizienz von Gebäuden im Rahmen der EnEV 2009 müssen umfassend hinterfragt und die bestehenden Regelungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen geprüft werden. Die Wirtschaftlichkeit dieser energetischen Sanierungsmaßnahmen muss darstellbar sein.

Die GEWOBAU als größter Anbieter von preisgünstigem Wohnraum in Erlangen kann zurzeit die anhaltend hohe Nachfrage in diesem Segment nicht umfänglich bedienen. Mit unserer Gesellschafterin Stadt Erlangen haben wir im Rahmen der Bezuschussung und Vergabe von Belegungsrechten einen Weg gefunden, diese Nachfrage zu befriedigen. Der Vertrag muss noch rechtskräftig unterzeichnet werden. Mit dem Bau von zwei EOF-geförderten Bestandsobjekten mit insgesamt 107 Wohnungen versuchen wir weiter den Bedarf zu decken.

Um unserer originären Aufgabe nachzukommen, haben wir in den kommenden Jahren ein enormes Investitionspaket in Höhe von rd. € 110 Mio. zu bewältigen. Hierin enthalten sind die energetische Sanierung von 789 Wohnungen, der Neubau diverser Sozialwohnungen sowie Stadtentwicklungsmaßnahmen. Hierzu bedarf es vor allem der Unterstützung durch die Politik, die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

Genau innerhalb dieser Zielsetzung erkennen wir Verschiebungen, die zu Lasten der Kommunalhaushalte gehen. Während Bund und Länder weniger Schwierigkeiten haben, ihren Haushalt aufzustellen, so trifft es die kommunalen Haushalte umso heftiger. Wie bereits im Nachtragsbericht ausgeführt, wer-

den wir für den Fall, einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung leisten zu müssen, unsere geplanten Maßnahmen entweder verschieben oder vereinzelt streichen müssen.

Für die GEWOBAU Erlangen ist heute mehr denn je eine verlässliche Politik Voraussetzung zur Erfüllung unseres Gesellschaftszwecks. In diesem Sinne appellieren wir an Bund, Länder und Kommunen, an einem Strang zu ziehen, um ein wesentliches Grundbedürfnis zu sichern, nämlich die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Erlangen, den 5. März 2010

gez. Karl Heinz Kamp  
Geschäftsführer

### **3. BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die Entwicklung und Lage des Unternehmens mündlich und schriftlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in sechs Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt. Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren u.a.

- der Jahresabschluss zum 31.12.2008 und der Lagebericht 2008
- die Geschäftsentwicklung,
- der Ankauf von Grundstücken in der Kurt-Schumacher-Straße/Allee am Röthelheimpark sowie in der Pommernstraße
- die Nachfolgeregelung der Geschäftsführung
- der Ankauf von Wohnungsbelegungsrechten durch die Stadt Erlangen,
- die Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen
- die Verwertung des Grundstücks in der Elisabeth-/Wilhelminenstraße (Architektenwettbewerb)
- die Sanierungsplanung 2010 bis 2012
- die Erteilung von Prokura
- die Vermietung von Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen
- die Bürogebäudeaufstockung
- die Änderung von Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat
- die Beteiligung an der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG

Gemäß Beschluss aus der Aufsichtsratssitzung vom 15. Dezember 2009 wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 und der Lagebericht über das Geschäftsjahr 2009 gemäß § 317 HGB sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes von der pb Revision GmbH & Co. KG, Darmstadt geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Abschlussprüfer hat an der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 08. Juni 2010 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 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 und

den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2009 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 von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2009 erbrachten Leistungen.

Erlangen, 8. Juni 2010

Gerd Lohwasser  
Vorsitzender des Aufsichtsrates