Sachbericht zum Jahresabschluss 2011 der GEWOBAU Erlangen

Auszug aus dem Bericht des Aufsichtsrats

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2011 regelmäßig mündlich und schriftlich unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in sechs Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt.
Der Aufsichtsrat der GEWOBAU hat die pb Revision GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011, des Lageberichtes 2011 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 15. Juni 2012 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 keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 erhoben.
Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011, schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus diesem zuzustimmen. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt. Die GEWOBAU bewirtschaftet in 2011 insgesamt 7.900 Wohnungen (Vorjahr 7.915). Davon unterliegen 2.496 der Preisbindung. Darüber hinaus bewirtschaftet die Gesellschaft 1.214 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze sowie 40 Gewerbeeinheiten. Die Stadt Erlangen hat im Jahr 2011 der Gesellschaft 386 Sozialmieter vermittelt. Insgesamt vergibt die Gesellschaft 29 % ihrer Wohnungen an Ausländer und Aussiedler. Die GEWOBAU geht unverändert davon aus, dass mit der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, immer schwieriger wird.

Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie

Das Kerngeschäft der GEWOBAU Erlangen GmbH ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in Erlangen. Alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien wurden im Geschäftsjahr 2011 in vier neuen Stadtteilbüros gebündelt.
Zu den Wettbewerbsvorteilen zählen neben dem mietertragsstarken und attraktiven Bestandsportfolio in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands die Kompetenz, Erfahrung und Marktkenntnisse der Mitarbeiter. Daher stellt die Personalentwicklung eine Schlüsselstrategie für das Unternehmen dar. Mit 9 Auszubildenden beschäftigt die Gesellschaft im Geschäftsjahr so viele Auszubildende wie noch nie.
Entscheidend für die Wertentwicklung war und ist die hohe Kundenbindung und Kundenzufriedenheit. Die Ursache hierfür liegt nicht zuletzt in der Unterstützung der Gesellschaft durch ihre Gesellschafter, der Stadt Erlangen, vertreten durch Oberbürgermeister und Stadtrat und Aufsichtsrat sowie der Sparkasse Erlangen.
Die GEWOBAU engagiert sich auf verschiedenen Ebenen in sozialen Projekten in den Quartieren, aber auch bei Schulpatenschaften. Im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Engagements werden soziale Initiativen und Projekte in den Beständen gefördert. Gemeinsam mit Partnern aus der Metropolregion hat sich die Gesellschaft bei einem Projekt (EMN-Moves), das die Mobilität von älteren Menschen in der Region verbessern will gegen 72 Bewerber durchgesetzt. Das Bundesforschungsministerium fördert das Projekt für drei Jahre. Unverändert werden die Angebote von SOPHIA „Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag“ ausgebaut. Die GEWOBAU stellt ferner rd. 100 zusätzliche Studentenzimmer zur Verfügung.

Mit ihrer Mietpreispolitik bewirkt die Gesellschaft eine Mietpreisdämpfung. Auch hierdurch hilft sie, nicht nur bedürftige Mieterhaushalte sondern im Bereich von Wohngeld, Sozialhilfe und Unterkunftskosten für die Bezieher von Arbeitslosengeld II auch die öffentlichen Haushalte zu entlasten.

Bautätigkeit (Neubau und Modernisierung)

Die GEWOBAU investierte nach 2010 auch im Jahr 2011 mit knapp 30 Mio. € so viel in Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände wie noch nie. Mit der weiterhin umfangreichen energetischen Sanierung der Bestände leistet die Gesellschaft auch einen erheblichen Beitrag zur Energiewende. Zwischenzeitlich haben über 65 % des Wohnungsbestandes einen guten energetischen Standard. Rund 25 % des Wohnungsbestandes sind in die energetische Kategorie „mittel bis gut" einzuordnen.2011 wurden rund 400 Wohnungen in 14 Wohnblöcken energetisch und teilweise vollständig saniert. Im Jahr 2012 wird mit der Generalsanierung von zehn Gebäuden (222 Wohneinheiten), den ehemaligen Verfügungswohnungen (Investitionsvolumen rd. € 15 Mio. €), begonnen.

Die beschleunigte Bau- und Sanierungstätigkeit hat ihre Ursachen in dem historisch niedrigen Zinsniveau, dem allerdings vor allem seit 2012 stark steigende Baukosten gegenüberstehen.
Im Bereich Neubau investiert die GEWOBAU aktuell rund € 40 Mio. Alle Neubaumaßnahmen unterschreiten die Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung deutlich. Im Einzelnen handelt es sich um den Bau von 60 Sozialwohnungen in der Kurt-Schumacher-Straße, den Bau von 37 Wohneinheiten für Studenten in der Elisabethstraße, den Bau von 23 energieeffizienten Reihenhäusern in Büchenbach, den Bau von 120 Schwesternappartements und 14 Schwesternwohnungen sowie 22 barrierefreien Wohnungen an der Elisabethstraße und von 34 barrierefreien Wohnungen in der Wilhelminenstraße. Des Weiteren werden wir 19 barrierefreie Seniorenwohnungen in der Isarstraße (sechsgeschossiges Haus) sowie ein zweigeschossiges Gebäude für städtische Einrichtungen (Bürgertreff, Kinderkrippe, etc.) errichten.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.723,6 liegt im Rahmen der Planungen.

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit T€ 5.082,2 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 3.996,9) besser aus. Die vorgenommenen Mietanpassungen aus der Sanierungstätigkeit und aus der Neubauvermietung stehen dabei den erhöhten Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen aus den Investitionen gegenüber. Unverändert belasten hohe Aufwendungen aus der Sanierungstätigkeit das Geschäftsfeld der Bautätigkeit (T€ -1.977,1). Die Rentabilität der Gesellschaft war auch im Geschäftsjahr 2011 gegeben.

Der Cashflow in Höhe von T€ 9.998,5 hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 9.427,7) erhöht. Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 5.942,7 (Vorjahr: T€ 10.198,7) steht der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 23.291,7 (Vorjahr: T€ 16.687,7) gegenüber. Unter Berücksichtigung des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 14.714,7 (Vorjahr: T€ 2.308,8) ergeben sich insgesamt zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes in Höhe von T€ -2.634,3 (Vorjahr: T€ -4.180,2).

Die Gesellschaft kam auch im Geschäftsjahr 2011 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und wird auch künftig hierzu in der Lage sein. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Risiken

Die GEWOBAU hatte im Geschäftsjahr keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige 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. Dem nach wie vor historisch niedrigen Zinsniveau stehen in 2012 stark steigende Baupreise gegenüber.

Ausblick

Auch in Zukunft wird die GEWOBAU ihrem satzungsgemäßen Auftrag, durch Erhöhung der Attraktivität ihres Wohnungsbestandes, sowohl durch innovative Neubauprojekte als auch durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen am Gebäudebestand und im Wohnumfeld, gerecht werden.

In den kommenden zwei bis drei Jahren wird die GEWOBAU knapp € 100 Mio. in die Sanierung sowie den Neubau investieren. Es werden ca. 240 neue Wohneinheiten größtenteils mit EOF-Förderung gebaut und weitere rund 300 überwiegend geförderte Wohnungen generalmodernisiert. Die Investitionen werden in Höhe von rund € 37 Mio. durch Regierungsmittel finanziert. Durch den Einsatz von intelligenten Assistenzsystemen sowie sozialen Projekten stellen wir uns den Herausforderungen des demographischen Wandels und entwickeln so einen zukunftsfähigen Bestand.