GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2011

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2011

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		92.070,08	69.371,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	269.034.541,77		257.731.782,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.388.408,10		1.184.043,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	654.810,50		654.810,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	99.708,51		113.932,51
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	714.206,23		217.317,73
6. Anlagen im Bau	4.081.859,69		441.026,41
7. Bauvorbereitungskosten	740.822,59	276.714.357,39	236.266,55
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2. sonstige Ausleihungen	300,00	25.300,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		276.831.727,47	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.987.247,10		
2. Bauvorbereitungskosten	516.783,09		10.114,66
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	76.723,42		129.568,64
4. Unfertige Leistungen	14.587.224,57		13.556.362,83
5. Andere Vorräte	22.487,75	17.190.465,93	20.546,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	210.615,45		107.173,47
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	157.063,09		177.772,10
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	992.870,87	1.360.549,41	285.692,89
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postgiroguthaben Guthaben bei Kreditinstituten		438.798,35	3.050.886,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten		242.332,35	348.818,15
Summe		**296.063.873,51**	278.361.987,54

PASSIVA

		Geschäftsjahr	(Vorjahr)
	€	**€**	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage		102.997,75	102.997,75
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00		500.000,00
2. Rücklage aus Überzahlung gesellschaftsvertraglicher Rücklagen	0,00		500.000,00
3. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
4. andere Gewinnrücklagen	48.722.102,96	64.633.428,47	45.302.939,80
IV. Jahresüberschuss		2.723.637,01	2.919.163,16
Eigenkapital gesamt		68.460.063,23	65.736.426,22
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	116.994,00		123.099,00
2. sonstige Rückstellungen	1.393.237,30	1.510.231,30	1.866.717,92
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.335.536,93		169.224.768,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.546.056,25		22.741.119,81
3. erhaltene Anzahlungen	15.595.491,39		15.475.510,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.003,06		363.228,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.201.787,40		0,00
			2.072.486,91
6. sonstige Verbindlichkeiten	20.587,22	225.826.462,25	45.791,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten		267.116,73	712.837,32
Summe		**296.063.873,51**	278.361.987,54

Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2011	€	(Vorjahr) €
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.013.407,41	43.084.166,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	871.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	103.784,07	92.771,04
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.484.684,95	-166.356,59
3. andere aktivierte Eigenleistungen	194.379,81	214.704,55
4. sonstige betriebliche Erträge	1.702.863,49	1.820.565,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.928.303,91	23.045.864,81
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	478.525,38	47.016,90
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	83.673,46	73.330,30
6. ROHERGEBNIS	22.879.616,98	21.879.639,11
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.294.418,70	3.137.947,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	642.987,51	729.747,15
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.329.972,06	7.016.854,38
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.401.250,73	1.442.111,51
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.070,30	54.092,23
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.546.964,24	7.187.575,34
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	2.727.094,04	2.419.495,37
13. außerordentliche Erträge	0,00	515.624,00
14. außerordentliche Aufwendungen	0,00	5.622,35
15. außerordentliches Ergebnis	0,00	510.001,65
16. sonstige Steuern	3.457,03	10.333,86
17. JAHRESÜBERSCHUSS	**2.723.637,01**	**2.919.163,16**

Anhang für das Geschäftsjahr 2011

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB unter Beachtung der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Im Berichtsjahr sind anteilige technische Gehaltsleistungen gemäß HOAI in Höhe von T€ 194,4 für diverse Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze sind berücksichtigt soweit keine weiteren Angaben gemacht werden:	**% der Anschaffungs-/ Herstellungskosten**
Immaterielle Vermögensgegenstände	20 - 25
Wohngebäude, Geschäftsbauten, Außenanlagen	1,25 bis 10
Garagen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 – 33 ⅓/100
Bauten auf fremden Grundstücken	3,33

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

Bei den aktivierten Sanierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen substantiellen Verbesserung führten, war eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer erforderlich. Diese erfolgte nach Anpassung an die steuerliche Restnutzungsdauer (für fertiggestellte Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr 40 Jahre).

Eine Aktivierung von beweglichen, abnutzbaren und selbständig nutzbaren Vermögensgegenständen erfolgte ab einem Nettowert der Gegenstände ohne Umsatzsteuer von mehr als € 150,00. Abweichend zum Vorjahr wurden Gegenstände, deren Nettoanschaffungs- oder Herstellungskosten nicht mehr als € 1.000,00 betrugen, wegen der deutlich größeren Anzahl zur besseren Darstellung der Finanz- Vermögens- und Ertragslage, einzeln bewertet. Sie wurden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer pro rata temporis abgeschrieben und nicht wie im Vorjahr in einem Sammelposten zusammengefasst. Durch den Wechsel ergaben sich geringfügig niedrigere (ca. T€ 28,4) Abschreibungen in 2011 als bei Ansatz der betreffenden Gegenstände in einem Sammelposten, so dass durch den Wechsel der Bewertung der Jahresüberschuss sich als unwesentlich höher darstellt (T€ 28,4) als bei Bildung eines Sammelpostens für Vermögensgegenstände bis € 1.000,00 (netto) wie im Vorjahr.

Bei den Finanzanlagen erfolgte die Bewertung mit dem Nennwert (sonstige Ausleihungen).

Die Kommanditeinlage in Höhe von T€ 25,0 an der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG, Bamberg, ist mit dem geleisteten Einzahlungsbetrag bewertet.

Innerhalb der 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 zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nennwert abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke, die über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages aufgelöst werden.

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 Pensionsrückstellung wurde nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 5,14 % zugrunde gelegt; Rentensteigerungen werden in Höhe von 1,0 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Der Posten Unfertige Leistungen beinhaltet mit € 14.587.224,57 ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für zum Verkauf bestimmte Grundstücke belaufen sich auf € 2.580.753,61.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen gegenüber der Stadt Erlangen bestanden in Höhe von T€ 345,8 (Mietzuschuss Belegungsrechte) und gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen in Höhe von T€ 263,0 (Tilgungszuschüsse KfW-Darlehen).

Eigenkapital

Laut Gesellschafterversammlung vom 30.06.2011 wurde beschlossen, den gesamten Jahresüberschuss 2010 in Höhe von € 2.919.163,16 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.
In der Gesellschafterversammlung vom 07.12.2011 wurde weiter beschlossen, dass die Rücklage aus der Überzahlung gesellschaftsvertraglicher Rücklagen komplett in die Anderen Gewinnrücklagen umgebucht wird.

Rücklagenspiegel:	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss €	Umgliederung durch Gesellschafter €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	102.997,75			102.997,75
Gewinnrücklagen				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00			500.000,00
Rücklage aus Überzahlung gesellschaftsvertraglicher Rücklagen	500.000,00		-500.000,00	0,00
Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51			15.411.325,51
Andere Gewinnrücklagen	45.302.939,80	2.919.163,16	500.000,00	48.722.102,96

Sonstige Rückstellungen

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen eine Gewährleistungsrückstellung für veräußerte Objekte (T€ 407,8) sowie die Rückstellung für Altersteilzeit (T€ 280,8). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden T€ 291,9 zurückgestellt.

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach dem Barwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 5,13 % zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2 % p. a. berücksichtigt.
Eine Verpflichtung aus Altersteilzeit, die durch ein verpfändetes Festgeld insolvenzrechtlich gesichert ist, wird gem. § 246 Abs. 2 HGB n. F. mit der gebildeten Rückstellung für Altersteilzeit saldiert und gem. § 246 Abs. 2 S. 3 HGB n. F. i. V. mit § 266 Abs. 2 HGB n. F. als passiver Unterschiedsbetrag ausgewiesen.
Die restlichen Erfüllungsrückstände in Höhe von T€ 192,0 sind über eine Bürgschaft der Stadt Erlangen insolvenzrechtlich abgesichert.

Verbindlichkeiten

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind € 134,6 Mio. pfandrechtlich (Hypothek, Grundschuld) abgesichert. Ein weiterer Teil der Verbindlichkeiten in Höhe von € 54,7 Mio. ist durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen gesichert. Die Darlehen der Stadt Erlangen in Höhe von € 16,9 Mio. sind nicht gesichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen T€ 62.167,9 und von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern T€ 16.945,9 auf Gesellschafter.

Drei Darlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt in Höhe von T€ 3.569,6 (3. Förderweg) werden nach Ende der Bindungsdauer in einen Zuschuss gewandelt. Gemäß früheren Bilanzierungsregeln wurden diese in den zu aktivierenden Herstellungskosten bereits berücksichtigt.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern € 10.337,27 (Vorjahr: € 9.029,27). Von den weiteren Verbindlichkeiten entfallen auf die Stadt Erlangen € 22.270,16 (Vorjahr: € 37.837,05).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten T€ 239,0 Erlöse aus der Auflösung von Gewährleistungsrückstellungen, T€ 222,9 Regulierungen des Gebäudeversicherers, T€ 179,3 Erträge früherer Jahre sowie T€ 587,1 Erträge aus gewährten Tilgungszuschüssen aus den KfW-Sanierungsprogrammen.

In den Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind € 337.505,40 (Vorjahr: € 318.225,53) für Altersversorgung enthalten.

In den Instandhaltungsaufwendungen sind nicht aktivierte Sanierungskosten in Höhe von T€ 1.825,9 und unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, in Höhe von T€ 291,9 enthalten.

Der Verwaltungsaufwand für die Personalabrechnung ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 26,9 enthalten. Die Abwicklung der Kleininstandhaltung wurde an einen Dienstleister vergeben; die Aufwendungen sind in der Position der Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung enthalten.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung inklusive der Prüfung nach MaBV T€ 33,6.

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 63,6 sowie Zinserträge in Höhe von T€ 3,8.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge/ des Geschäftsj. €	Abgänge des Geschäftsj. €	Um-buchungen (+ / -) €	Abschreibung. (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2011 €	AfA des Geschäftsj. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	389.827,02	66.899,59	140.509,83		224.146,70	92.070,08	44.187,59
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	395.064.038,41	18.339.698,76	1.783,85	78.961,63	144.446.373,18	269.034.541,77	7.114.117,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.097.444,78	241.024,77			950.061,45	1.388.408,10	36.660,39
Grundstücke ohne Bauten	654.810,50	0,00			0,00	654.810,50	
Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46				415.768,95	99.708,51	14.224,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.232.217,09	621.553,51	496.712,60	0,00	642.851,77	714.206,23	120.782,49
Anlagen im Bau	441.026,41	3.640.833,28				4.081.859,69	
Bauvorbereitungskosten	236.266,55	583.517,67		-78.961,63		740.822,59	
Geleistete Anzahlungen							
Finanzanlagen							
Beteiligungen	25.000,00					25.000,00	
Sonstige Ausleihungen	1.500,00		1.200,00			300,00	
Anlagevermögen	400.657.608,22	23.493.527,58	640.206,28	0,00	146.679.202,05	276.831.727,47	7.329.972,06

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.335.536,93 (169.224.768,83)	7.938.270,85 (5.386.398,95)	28.565.927,59 (24.482.737,46)	147.831.338,49 (139.355.632,42)	184.335.536,93 (169.224.768,83)	GPR-ABTR-BÜRG
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditgebern	22.546.056,25 (22.741.119,81)	552.714,23 (399.534,51)	2.216.480,74 (3.107.830,00)	19.776.861,28 (19.233.755,30)	5.600.181,09 (6.080.615,48)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	15.595.491,39 (15.475.510,77)	15.595.491,39 (15.475.510,77)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.003,06 (363.228,80)	127.003,06 (363.228,80)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.201.787,40 (2.072.486,91)	3.201.787,40 (2.063.107,73)	- (9.379,18)			
Sonstige Verbindlichkeiten	20.587,22 (45.791,96)	20.587,22 (45.791,96)				
Gesamtbetrag	225.826.462,25 (209.922.907,08)	27.435.854,15 (23.733.572,72)	30.782.408,33 (27.599.946,64)	167.608.199,77 (158.589.387,72)	189.935.718,02 (175.305.384,31)	

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Erbbauzinsverpflichtungen über derzeit T€ 656,7 jährlich. Die Erbbaurechtsverträge laufen im Zeitraum von 2017 bis 2097 aus. Die sich daraus ergebenden finanziellen Verpflichtungen belaufen sich bis 2097 aus städtischen Erbbaurechtsverträgen auf nominell T€ 27.942,9 und aus privaten Erbbaurechtsverträgen auf nominell T€ 4.366,3.

Weitere wesentliche Verpflichtungen bestehen derzeit nicht.

Finanzderivate

Im Jahr 2000 wurde eine Zins-Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit vom 28.06.2002 - 29.03.2013 geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2011 DM 5,19 Mio. (€ 2,65 Mio.). Die Vereinbarung dient zur Absicherung auf einen Zinssatz von 5,99 % zur Begrenzung der Risiken eines entsprechenden Darlehensvertrages auf Euribor-Basis.
Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2011 beträgt T€ -155.410,02. Er ist auf Basis der MTM-Bewertung (market to market) der HypoVereinsbank AG ermittelt. Mit dem abgesicherten Kredit wurde eine Bewertungseinheit gebildet.

In den Jahren 2010 und 2011 wurden mehrere Swap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen 10 und 20 Jahren geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2011 € 25,9 Mio. Die Vereinbarungen dienen der Absicherung von Prolongationen, die im Zeitraum 30.08.2010 - 31.12.2014 fällig sind, auf einen Zinssatz zwischen 2,74 % und 3,92 % zur Begrenzung der Risiken entsprechender Darlehensverträge auf Euribor-Basis.
Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2011 hierfür beträgt T€ 1.923,9. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar. Mit den abgesicherten Krediten wurde eine Bewertungseinheit gebildet.

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.

Geschäfte mit nahestehenden Personen/Unternehmen

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

Art des Geschäfts	Wert (T€)
Darlehen von der Stadt erhalten (31.12.2011)	16.945,9
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	54.909,2
Erbbauzinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	27.942,9
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	6.225,2
Personalabrechnung von der Stadt (jährlich)	26,9

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

Personal und Organe

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	
Prokuristen	4	
Kaufmännische Mitarbeiter	28	9
Technische Mitarbeiter	5	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	18	3
Objektbetreuer	11	
Auszubildende	9	
Altersteilzeit Freizeitphase	7	
Gesamt:	83,0	12,0

Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Küchler Eintrag HRB Nr. 505

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

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen.

	Rückstellung gebildet €
Für laufende Pensionen	116.994,00

Mitglieder des Aufsichtsrates

			seit:	bis:
Aufsichtsratsvorsitzender				
Gerd Lohwasser	1. Bürgermeister a.D.	Bezirkstagspräsident a.D.	22.07.1996	30.06.2011
Dr. Elisabeth Preuß	2. Bürgermeisterin	Stadträtin	07.12.2011	
Stellvertretung				
Dr. Peter Ruthe	Präsident des Sozialgerichtes Nürnberg	Stadtrat	01.05.2002	
Mitglieder				
Birgitt Aßmus	1. Bürgermeisterin	Stadträtin	01.05.2008	
Dr. Jürgen Belz	Pfarrer	Stadtrat	01.05.2008	20.02.2012
Norbert Schulz	Rentner	Stadtrat	20.02.2012	
Dr. Max Hubmann	Arzt	Stadtrat	17.06.1996	
Konrad Beugel	Wirtschafts- u. Finanzreferent	Stadtrat	07.12.2011	
Dr. Elisabeth Preuß	2. Bürgermeisterin	Stadträtin	01.05.2008	07.12.2011
Susanne Lender-Cassens	Krankenschwester	Stadträtin	01.05.2008	
Gisela Niclas	Dipl.-Sozialarbeiterin	Stadträtin	25.05.2004	
Walter Paulus-Rohmer	Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen		01.02.2009	

In 2011 wurde dem Aufsichtsrat T€ 1,3 Aufwandsersatz erstattet.

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 weist einen Jahresüberschuss von € 2.723.637,01 aus.

Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2011 verzichtet.

Der Jahresüberschuss von € 2.723.637,01 wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Erlangen, 23. März 2012

GEWOBAU Erlangen
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH

Gez. Gernot Küchler
Geschäftsführer

LAGEBERICHT

1.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen

Die Qualität einer Region als Wohnungs- und Wirtschaftsstandort hängt insbesondere davon ab, wie gut das regionale Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen und attraktiven Wohnungen ist. Die Wohnraumversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge der Kommunen wird von den kommunalen Wohnungsunternehmen in sozial sensibler und wirtschaftlich effizienter Form wahrgenommen. Diese sind fast ausschließlich die einzigen Akteure, die sich in Bayern im sozialen Wohnungsbau engagieren. Mit einem breiten Wohnungsangebot und preisgünstigen Mieten erhalten kommunale Wohnungsunternehmen eine wichtige regulierende Funktion und Bedeutung in angespannten Wohnungsmärkten.

Adäquaten Wohnraum für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen zur Verfügung zu stellen wird zunehmend schwierig. In Zukunft wird es angesichts der demographischen Entwicklung mehr und mehr Single-Haushalte geben und die Altersarmut wird durch das sinkende Rentenniveau zu einem immer größeren Problem. Günstiges Wohnen wird daher immer wichtiger. Dies bestätigt auch die turnusmäßige Umfrage „Mietwohn-Index 2012“ des VdW Bayern. Rund 82 % der Befragten befürchten, dass es in Großstädten zu wenige bezahlbare Wohnungen geben wird. Deswegen halten fast alle Menschen in Deutschland sozialen Wohnungsbau für unentbehrlich. Die angespannte Situation kann sich sogar noch verschärfen, wenn die Schere zwischen Arm und Reich noch weiter auseinanderklafft, so der Verband. Um familiengerechte Wohnungen sorgen sich 80 % der Befragten und drei Viertel glauben, dass es nicht genügend altersgerechte Wohnungen mit unterstützendem Serviceangebot geben wird. Die Ergebnisse unterscheiden sich in den unterschiedlichen Alters- und Einkommensgruppen, Familienständen und Wohnsituationen kaum. Auch gegenüber dem Vorjahr zeigen die Ergebnisse kaum eine Veränderung.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Bayern und besonders in den Ballungsräumen ist nach wie vor sehr hoch. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2011 real um 3,0 % gestiegen. Die deutsche Wirtschaft steht nach Einschätzung der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) vor einem länger anhaltenden Aufschwung. Für 2012 wird mit einem Wachstum von 2,2 % gerechnet, teilte die OECD mit. Wie das Bayerische Staatsministerium des Inneren berichtet, ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr 2011 für Bayern weiter gestiegen. In 2011 wurden für rund 52.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Dies bedeutet eine Zunahme von 23 % gegenüber dem Vorjahr. Der Aufwärtstrend der letzten Jahre setzt sich damit fort, wobei zu berücksichtigen ist, dass die differenzierte wirtschaftliche Entwicklung in den Regionen sich natürlich auch in der Wohnraumnachfrage widerspiegelt. In Ballungsräumen mit prosperierender Wirtschaft ist ein deutlich stärkerer Mangel an preisgünstigen Wohnungen zu verzeichnen.

Die Wohnbevölkerung Erlangens ist, laut Aussage des städtischen Amtes für Statistik im Jahr 2011, auf 105.964 Einwohner (Vorjahr 105.258) gestiegen. Ursächlich hierfür ist der anhaltende Zuzug in die Neubaugebiete Röthelheimpark und Erlangen West. Der Ausländeranteil beträgt dabei 14.366 Personen und hat sich im Jahresverlauf 2011 kaum verändert. Der Anteil ausländischer Personen an der Gesamtbevölkerung Erlangens bewegt sich bei etwa 13,6 %. Die Stadt Erlangen erreicht bei den kreisfreien Städten bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (82.717) mit 781 Beschäftigten auf 1000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,8 % hat sich im Jahresverlauf (Vorjahr 4,2 %) um 0,4 Prozentpunkte vermindert. Damit liegt Erlangen bei den Städten weiter an der Spitze in der Metropolregion Nürnberg. Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt.

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2011 insgesamt 7.900 Wohnungen (Vorjahr 7.915). Davon unterliegen 2.496 der Preisbindung. Darüber hinaus bewirtschaften wir 1.214 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze sowie 40 Gewerbeeinheiten. Die Stadt Erlangen hat im Jahr 2011 der GEWOBAU 386 Sozialmieter vermittelt.

Insgesamt vergibt die GEWOBAU 29 % ihrer Wohnungen an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass die Integration hauptsächlich in den Siedlungen der GEWOBAU stattfindet. Der Anteil der Leistungsberechtigten lag in 2011 bei 23 %. Die bezogen auf den Ausländeranteil der Gesamtstadt vergleichsweise hohe Quote ist damit begründet, dass die GEWOBAU im Stadtgebiet Erlangen ca. 80 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereitstellt.

Die GEWOBAU geht weiter davon aus, dass mit zunehmender Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, immer schwieriger wird. Auch hier zeigt sich die besondere Bedeutung, die einer kommunalen Wohnungsgesellschaft zukommt. Besonders bei barrierearmen Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personen-Haushalte und bei Großwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine weiterhin starke Nachfrage zu verzeichnen.

Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie

Das Kerngeschäft der GEWOBAU Erlangen GmbH ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in Erlangen. Die Gesellschaft hat ab dem Geschäftsjahr 2011 alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter in ihren vier neuen Stadtteilbüros gebündelt. Dieses professionelle Bestandsmanagement vor Ort sichert heute und künftig den Erfolg des Unternehmens. Darüber hinaus wurde das Verwaltungsgebäude attraktiver und kundenfreundlicher umgestaltet sowie die IT-Infrastruktur an die Erfordernisse der kommenden Jahre angepasst.

Seit ihrer Gründung ist das strategische Ziel der GEWOBAU, im Rahmen ihres sozialen Auftrags bezahlbaren, attraktiven und sicheren Wohnraum in Erlangen bereitzustellen. Durch die sukzessive Entwicklung der Bestände kann die GEWOBAU vorhandene, sozial verträgliche Mietsteigerungspotenziale nutzen und Leerstand fast zur Gänze vermeiden. Mit der Einführung eines eigens konzipierten Qualitäts- und Portfoliomanagements und der Errichtung der vier Kundenzentren werden auch in Zukunft die an der Privatwirtschaft orientierten Leistungsstandards sichergestellt und der Wert des Unternehmens gesichert.

Die Größe und Qualität des eigenen Immobilienbestands, die Konzentration auf die Stadt Erlangen sowie die Qualität der Mitarbeiter sichern der GEWOBAU eine herausragende Marktposition. 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, weil die immer vielfältiger werdenden Aufgaben qualifiziertere Mitarbeiter erfordern. Mit 9 Auszubildenden am Ende des Geschäftsjahres beschäftigt die GEWOBAU so viele Auszubildende wie noch nie. Daneben bietet das Unternehmen seinen Mitarbeitern sowohl umfangreiche Weiterbildungsangebote, als auch weiterführende Ausbildungsmöglichkeiten. Damit sichert sich die GEWOBAU bereits heute die Nachwuchskräfte der Zukunft.

Entscheidend für die Wertentwicklung ist heute und war in der Vergangenheit 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 sowie der Sparkasse Erlangen.
Wesentliche Steuerungsgrößen der Gesellschaft sind die Entwicklung der Mieten und die Reduzierung des Leerstands sowie der Forderungsausfälle. Die Entwicklung der mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Bewirtschaftungskosten steht ebenso im Fokus, wie die, dem operati-

ven Bereich zuzuordnenden Personal- und Sachkosten. Den Bereich der Bestandsverkäufe steuern wir über die Marge, die die Differenz der Gestehungskosten zum Verkaufspreis darstellt. Die Verkaufstätigkeit hilft uns bei der Erfüllung des Sozialauftrages.

Die Aufgaben des Finanzmanagements werden immer komplexer. Bei der GEWOBAU dominieren die klassischen langfristigen Festzinsdarlehen. Das Finanzmanagement erfordert heute eine ständige Marktüberwachung. Diese ermöglicht eine kontinuierliche Optimierung des Finanzergebnisses.
Wie bereits im Jahr 2010 hat die Gesellschaft auch in diesem Geschäftsjahr ein Zinstief genutzt, um sich dieses niedrige Zinsniveau zu sichern. Die Intention der GEWOBAU ist es auch in 2012, die Zinsmärkte sprechen dafür, langfristig das Zinsänderungsrisiko so weit wie möglich zu reduzieren.

Mit der weiterhin umfangreichen energetischen Sanierung der Bestände leistet die GEWOBAU auch einen erheblichen Beitrag zur Energiewende. Zwischenzeitlich wurden alle verfügbaren und geeigneten Dächer mit Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen ausgestattet. Im Sinne einer nachhaltigen Orientierung an soziale wie ökologische Qualitätsstandards planen wir kontinuierlich weitere ökologische Maßnahmen. Im Rahmen der langfristigen Wertsteigerung des Bestandes werden diese dann wirtschaftlich umgesetzt. Dadurch leisten wir einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz.

Die GEWOBAU engagiert sich auf verschiedenen Ebenen in sozialen Projekten in den Quartieren, aber auch bei Schulpatenschaften. Im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Engagements fördern wir soziale Initiativen und Projekte in den Beständen. Mit „EMN-Moves“ startet die GEWOBAU ein Projekt in der Buckenhofer Siedlung in Erlangen, das durch die Entwicklung technischer und organisatorischer Dienste, neben dem Erhalt der Selbständigkeit und dem Verbleib in der Wohnung, die Beseitigung, Umgehung und Überwindung von Mobilitätsbarrieren zum Ziel hat. Innerhalb der Baumaßnahme in der Kurt-Schumacher-Straße werden technische Assistenzsysteme (Präsenz-/Bewegungsmelder, vernetzte Rauchmelder, etc.) eingesetzt, die durch eine intelligente Haustechnik das Leben innerhalb der Wohnung sicherer machen. Die GEWOBAU stellt in diesem Geschäftsjahr, aufgrund der wegen des doppelten Abiturientenjahrgangs sehr hohen Nachfrage nach Studentenwohnungen rd. 100 zusätzliche Studentenzimmer zur Verfügung.

Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nehmen wir einen jährlichen Ertragsverzicht in Höhe von T€ 212,9 hin. 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€ 65,3. Die GEWOBAU bewirkt mit ihrer Mietpreispolitik eine Mietpreisdämpfung. Dadurch 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

Im Juni 2011 konnte in Anwesenheit des Bayerischen Staatsministers des Innern sowie zahlreicher Ehrengäste Richtfest für die 60 Sozialwohnungen in der Kurt-Schumacher-Straße gefeiert werden. Die GEWOBAU realisiert eine Wohnanlage, die zum Teil rollstuhl- und behindertengerecht ausgestattet ist. Mit dieser Baumaßnahme wird erstmals ein mit dem Frauenhofer-Institut entwickeltes Konzept des „Vernetzten Wohnens“ umgesetzt. Die Bewohner der neuen Anlage können auf einen bezahlbaren Mix aus technischen Assistenzsystemen sowie technischen (z.B. smart metering) und persönlichen Dienstleistungen zurückgreifen. Der Bezug, der mit einem Aufwand von rd. € 7,4 Mio. errichteten Anlage ist für Mitte 2012 vorgesehen. Die Baumaßnahme wird aus Mitteln des Bayerischen Wohnungsbauprogramms im Rahmen der „Einkommensorientierten Förderung“ mit einer Belegungsbindung von 25 Jahren kofinanziert.

Im April 2012 wird die GEWOBAU nach einer 12-monatigen Planungs- und Genehmigungsphase in der Elisabethstraße mit dem Bau eines Studentenwohnheimes beginnen. Im Gebäude werden insbesondere ausländische Studierende, die kein oder kaum Deutsch sprechen, wohnen. Das dreigeschossige Gebäude bietet 25 Wohneinheiten, davon sind 12 Einzelappartements. In den restlichen Appartements werden die Studierenden in Wohngemeinschaften zusammenleben. Für dieses Projekt können Fördermittel aus dem Programm „Förderung von Wohnraum für Studierende“ des Freistaates Bayern in Höhe von T€ 662,5 genutzt werden.

Ebenfalls in der Elisabethstraße wird die GEWOBAU ab Juni 2012 für das Universitätsklinikum 120 Schwesternappartements und 14 Schwesternwohnungen errichten. Im Bereich der angrenzenden Wilhelminenstraße werden 34 barrierefreie Wohnungen gebaut, für die Fördermittel des Freistaates (einkommensorientierte Förderung) bereitgestellt wurden. Darüber hinaus ist in 2012 auch der Baubeginn für weitere 22 barrierefreie Wohnungen an der Elisabethstraße geplant. Das auch infrastrukturell sehr gut ausgebaute, zentrumsnahe Wohnquartier mit seiner Nähe zu großen Wald- und Wiesenflächen bietet zudem attraktive Möglichleiten für Erholung und Freizeit.

Auf einem zur Nachverdichtung vorgesehenen Grundstück in der Isarstraße entstehen ab Mai 2012 ein sechsgeschossiges Holzhaus mit 19 barrierefreien Seniorenwohnungen sowie ein zweigeschossiges Holzhaus für städtische Einrichtungen. Vorgesehen sind hier unter anderem ein Seniorenbüro und eine Kinderkrippe. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 geplant. Der hohe Vorfertigungsgrad der Holzbauten erlaubt sehr kurze Bauzeiten. Die Belästigung der Anwohner durch großes Baugerät kann auf ein Minimum reduziert werden. Die gesamte Tragkonstruktion der Gebäude besteht aus Holz. Nur der Treppenhauskern wird aus Brandschutzgründen in Beton ausgeführt. Die Baukosten werden bei € 4,9 Mio. liegen. Die Finanzierung erfolgt für die Wohnungen mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung (EOF) aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie für die Kinderkrippe im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“.

Im Baugebiet 410 in Erlangen Büchenbach wurde mit dem Bau von 23 energieeffizienten Reihenhäusern begonnen. Auch diese Wohnanlage befindet sich in einem attraktiven neuen Erlanger Baugebiet mit hervorragender Infrastruktur. Die Reihenhäuser werden in mehreren Bauabschnitten bis Ende 2013 fertiggestellt.

In dem ehemaligen Kasernengebäude in der Wilhelmstraße wurde die Sanierung mit dem Denkmalschutz abgestimmt und die Baugenehmigung erteilt. In 2012/2013 werden dort nach der Kernsanierung 11 attraktive Eigentumswohnungen entstehen.

Alle Neubaumaßnahmen unterschreiten die Vorgaben, die sich aus der Energieeinsparverordnung ergeben, deutlich. Insgesamt engagiert sich die GEWOBAU stark im geförderten Wohnungsbau und erweitert ihren Wohnungsbestand gezielt mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung. Die GEWOBAU sichert damit ein preisgünstiges Wohnungsangebot für breite Schichten der Erlanger Bevölkerung.
Mit den beschriebenen Neubaumaßnahmen investiert die GEWOBAU insgesamt rund € 40 Mio.

Erneut erhebliche Mittel in Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Wie im vergangenen Jahr wurden auch im Geschäftsjahr 2011 wieder rund 400 Wohnungen in 14 Wohnblöcken modernisiert und energetisch auf das von der Energieeinsparverordnung 2007 geforderte Niveau gebracht. Die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen schaffen für die Mieter attraktive und preisgünstige Lebensräume. Insgesamt investierte die GEWOBAU im Geschäftsjahr rd. € 23 Mio. in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes. Die Sanierungsmaßnahmen sind mit rd. € 13,6 Mio. aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert.

Im Jahr 2012 werden zehn Gebäude der GEWOBAU in Büchenbach und Bruck, in denen bisher Verfügungswohnungen untergebracht waren, generalmodernisiert. Insgesamt investiert die GE-

WOBAU hier rund 15 Millionen Euro, vor allem um die 222 Wohneinheiten auf die nach der Energieeinsparungsverordnung 2009 geforderten Standards zu bringen. Dieser Standard bewirkt deutlich geringere Energiekosten und hält somit die Mietnebenkosten, die zu einem großen Teil von der Stadt Erlangen getragen werden müssen, in Grenzen. Speziell rund um den neuen Familienstützpunkt in Büchenbach-Süd werden daneben gezielt Wohnungen für Familien sowie für Alleinerziehende geschaffen. Die Maßnahme wird mit rd. € 14 Mio. aus Mitteln des Bayerischen Modernisierungsprogramms finanziert.

1.2. Darstellung der Lage

Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.723,6 knüpft die GEWOBAU an ihre Leistungen der vergangenen Jahre an. Das Vorjahresergebnis (T€ 2.919,6) fiel durch die Sondereffekte in Folge der Umstellung nach BilMoG noch besser aus.

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 die hohen Aufwendungen aus der Sanierungstätigkeit das Geschäftsfeld der Bautätigkeit (T€ -1.977,1). Die Verkaufstätigkeit (T€ 1.012,6) ist geprägt durch den Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens. Das Finanzergebnis in Höhe von T€ 63,1 beinhaltet vor allem Zinserträge aus laufenden Bankguthaben. Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von T€ -1.328,0 ist vor allem beeinflusst durch den Modernisierungsaufwand für das Bürohaus.

Die Rentabilität der Gesellschaft war auch im Geschäftsjahr 2011 gegeben. Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 erwarten wir einen Ergebnisanstieg wegen bevorstehender Bauträgermaßnahmen.

Finanzlage

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 langfristigen Investitionen sind zu 96,4 % mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote in Höhe von 23,1 % der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr (23,6 %) leicht gesunken. Trotz des guten Jahresüberschusses führt die Bilanzverlängerung zu einer niedrigeren Quote.

Die langfristigen Fremdmittel haben sich auf € 198,5 Mio. erhöht. Den planmäßigen (€ 6,0 Mio.) und außerplanmäßigen (€ 0,4 Mio.) Tilgungen standen Neuvalutierungen in Höhe von € 21,2 Mio. gegenüber. Die in 2011 ausgezahlten Fremdmittel betrafen die Sanierungen 2009 - 2011 sowie die Neubauten Pommern- und Kurt-Schumacher-Straße.

Im Jahr 2000 wurde eine Zins-Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit vom 28.06.2002 - 29.03.2013 geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2011 DM 5,19 Mio. (€ 2,65 Mio.).

In den Jahren 2010 und 2011 wurden mehrere Swap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen 10 und 20 Jahren geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2011 € 25,9 Mio.

In ihrer Vorschaurechnung für 2012 erwartet die Gesellschaft einen Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 2.247,9 gegenüber T€ 411,5 im Geschäftsjahr 2011.

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

Vermögenslage

Vermögensübersicht

AKTIVA	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	PASSIVA	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€
Langfristige Investitionen	277.074	260.675	Eigenkapital	68.460	65.736
			Langfristige Fremdmittel	198.608	186.312
Investitionen im Verkaufsbereich	2.581	140	Fremdmittel für den Verkaufsbereich	0	0
Kurzfristige Aktiva	16.409	17.547	Kurzfristige Fremdmittel	28.996	26.314
Summe	296.064	278.362	Summe	296.064	278.362

Das Gesamtvermögen der GEWOBAU hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 17,7 Mio. (= 6,4 %) erhöht.

Diese Erhöhung beruht auf einer Zunahme des Anlagevermögens um € 16,2 Mio. Den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 7,3 Mio. stehen die Aktivierungen der Bau- und Sanierungskosten gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich um T€ 1.651,8 erhöht. Die Vorräte und Forderungen steigen um T€ 4.263,9 wobei sich die flüssigen Mittel um T€ 2.612,1 vermindert haben. Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten hat sich um T€ 106,5 vermindert.

Die langfristigen Finanzierungsmittel decken die langfristigen Vermögenswerte zu 96,4 % ab. Am Bilanzstichtag decken die kurzfristig realisierbaren Vermögenswerte die kurzfristig fälligen Finanzierungsmittel überwiegend ab.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

1.3. Risiken

Die Gesellschaft hat ein Risikofrühwarnsystem installiert. 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 GEWOBAU hatte im Geschäftsjahr keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage identifiziert.

Sowohl im Mietmarkt wie im Kaufmarkt von Wohnimmobilien setzten sich Urbanisierungstendenzen in den großen Städten Bayerns fort. Städtischer Wohnraum ist auch in Zukunft in Erlangen zunehmend gefragt. Die demographische Entwicklung wird diese Tendenz noch verstärken. Das Mietpreisniveau steigt weiter an. Aufgrund steigender Energiepreise wird der Anteil der zweiten Miete an den Gesamtwohnkosten zunehmen. Aus diesem Grund wird die energetische Gebäudequalität zunehmend in den Fokus von Mietentscheidungen treten.

Zum ersten Mal seit fünf Monaten stiegen im Dezember die Erwartungen der Verbraucher an die wirtschaftliche Entwicklung. Auch im Januar sollte das Konsumklima stabil bleiben. Die Ergebnisse der Umfragen stehen im Widerspruch zu den Erwartungen der meisten Konjunkturforscher: Zuletzt senkten gleich mehrere Institute ihre Prognosen für 2012. Die Konjunktur in Deutschland soll in eine Schwächephase geraten. Die Unsicherheit infolge der europäischen Schuldenkrise werde die Binnennachfrage der Unternehmen und Haushalte dämpfen. Hinzu kämen negative Effekte vom Außenhandel, insbesondere aus angeschlagenen Ländern im Euro-Raum, schreibt das Kieler Institut für Weltwirtschaft. Bereits im Sommerhalbjahr 2012 dürfte die deutsche Konjunktur aber wieder an Fahrt gewinnen. Dies hänge jedoch wesentlich davon ab, ob sich die Lage an den Finanzmärkten beruhige und eine Lösung der Schuldenkrise im Euro-Raum gelinge. Die EZB führt die Geldpolitik weiterhin mit lockeren Zügeln. Vor allem deshalb bewegen sich die langfristigen Zinsen auch aktuell auf ausgesprochen niedrigem Niveau. Nach allen volkswirtschaftlichen Grundsätzen muss die EZB, aber auch die FED die Schleusentore aber irgendwann einmal schließen. Dann sollte es langfristig zu höheren Inflationsraten kommen. Die GEWOBAU erwägt deshalb aktuell, sich das niedrige Zinsniveau über Zinssicherungsinstrumente jetzt auch für die Jahre nach 2015 zu sichern.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurde der gesamte Gebäudebestand auch im Geschäftsjahr zweimal begangen. Alle festgestellten Mängel werden dokumentiert und die Beseitigung beauftragt. Der Grünunterhalt hat weiter zum Zwecke der Verkehrssicherung umfangreiche Schnittmaßnahmen mittels Hubsteigers an den in der Pflegeverantwortlichkeit der GEWOBAU liegenden Großbäumen durchgeführt.

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.

1.4. Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2011 ergaben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung, über die gemäß § 289 Abs. 2 HGB berichtet werden muss.

1.5. 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. Die energetische Modernisierung und die Schaffung altersgerechten Wohnraums stehen dabei im Fokus der Aktivitäten der Gesellschaft. Der Wohnungsneubau muss in Bedarfsgebieten wie Erlangen weiterhin baurechtlich möglich und finanzierbar bleiben. Die GEWOBAU wird wichtiger standortorientierter Auftraggeber der lokalen Wirtschaft bleiben und auch in Zukunft das örtliche Handwerk

und das regionale Baugewerbe stützen. Die GEWOBAU bietet zukunftsträchtige Ausbildungsplätze.

Betriebswirtschaftlich optimierte, kommunale Wohnungsunternehmen wie die GEWOBAU befriedigen die menschlichen Grundbedürfnisse des Wohnens, einschließlich der Schaffung und Beibehaltung eines attraktiven Wohnumfelds in einer Kommune am effizientesten. Durch nachhaltig soziale Mietpreispolitik in Verbindung mit der freiwilligen Subjektförderung schaffen wir bezahlbaren Wohnraum innerhalb eines attraktiven Bestandes. Rund die Hälfte der Verfügungswohnungen wird dem Vermietungsmarkt innerhalb der Mietobergrenzen wieder zur Verfügung gestellt.

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 sowie rund 300 Wohnungen generalmodernisiert. Die Investitionen werden in Höhe von rund € 37 Mio. durch Regierungsmittel finanziert. Mit dem Einsatz von intelligenten Assistenzsystemen sowie sozialen Projekten stellen wir uns den Herausforderungen des demographischen Wandels und entwickeln so einen zukunftsfähigen Bestand.

Allen Menschen und Bevölkerungsgruppen in Erlangen adäquaten und den jeweiligen Ressourcen entsprechenden Wohnraum anbieten zu können, ist eine wesentliche Voraussetzung für das friedliche Zusammenleben der Menschen und für eine lebenswerte Stadt. Mit ihren vielfältigen Leistungen wird die GEWOBAU, wie schon in den letzten Jahrzehnten, auch in Zukunft die hohe Wohn- und Lebensqualität in Erlangen sichern und weiter erhöhen.

Erlangen, 23. März 2012

Gez. Gernot Küchler
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2011 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die Entwicklung und Lage des Unter-nehmens 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 31.12.2010 und der Lagebericht 2010,
- die Geschäftsentwicklung,
- der Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Erlangen,
- die Bebauung des Grundstücks in der Elisabeth-/Wilhelminenstraße,
- die Bebauung des Grundstücks in der Kurt-Schumacher-Straße,
- die Bebauung des Grundstücks in der Isarstraße,
- die Sanierung des Grundstücks in der Wilhelmstraße,
- die Bebauung des Baufelds 410,
- die Sanierungsplanung 2012 bis 2013.

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU hat die pb Revision GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft auf Grund des Gesellschafterbe-schlusses vom 30. Juni 2011 durch Schreiben vom 15. Dezember 2011 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 sowie 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 nach dem abschließenden Ergebnis seiner sorgfältigen Prü-fung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 und den Gewinnverwendungsvorschlag erho-ben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung erteilt.

Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Planung und Geschäftstätigkeit der Gesell-schaft 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 2011, 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 2011 erbrachten Leistungen.

Erlangen, 15. Juni 2012

Dr. Elisabeth Preuß
Vorsitzende des Aufsichtsrates