

## **Sachbericht zum Jahresabschluss 2012 der GEWOBAU Erlangen**

### **Auszug aus dem Bericht des Aufsichtsrats**

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 regelmäßig mündlich und schriftlich zu unterrichten. 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, Darmstadt, mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012, des Lageberichtes 2012 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 7. Juni 2013 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 2012 erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, diesem zuzustimmen. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung erteilt.

### **Bestätigungsvermerk**

Der Jahresabschluss der GEWOBAU Erlangen GmbH zum 31.12.2012 wurde zum vierten Mal in Folge von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft pb Revision GmbH & Co. KG, Darmstadt, geprüft und mit dem **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** versehen.

### **Auszug aus dem Lagebericht der GEWOBAU**

#### **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt. Die GEWOBAU bewirtschaftet in 2012 insgesamt 7.967 eigene Wohnungen (Vorjahr 7.900) und hat weitere 200 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung. 2.496 Wohnungen des Bestandes unterliegen der Preisbindung.

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 ist, eine stets gute und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in Erlangen sicherzustellen. Die GEWOBAU entwickelt sukzessive die Bestände durch Neubau-, Instandhaltungs-, und Modernisierungsmaßnahmen weiter. Hierdurch werden vorhandene, sozial verträgliche Mietsteigerungspotenziale genutzt, Leerstand fast vollständig vermieden und gleichzeitig die aktuellen und künftigen Entwicklungen, insbesondere des demographischen Wandels berücksichtigt.

Zu den Wettbewerbsvorteilen zählen neben dem mietetragsstarken und attraktiven Bestandsportfolio in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands die Kompetenz, Erfahrung und Marktkenntnisse der Mitarbeiter. Mit einer Ausbildungsquote von 9,7 % bildet das Unternehmen auf hohem Niveau aus. Auch die Kundenzufriedenheit ist der GEWOBAU sehr wichtig und ein entscheidender Faktor für die Wertentwicklung der Gesellschaft. Deshalb wird im Jahr 2013 wieder eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt.

Die GEWOBAU engagiert sich auf verschiedenen Ebenen in sozialen Projekten in den Quartieren.

## **Bautätigkeit (Neubau und Modernisierung)**

Kurt-Schumacher-Straße: 60 barrierefreie Sozialwohnungen

Investitionsvolumen 7,3 Mio. €; Fertigstellung Juli/August 2012

Elisabethstraße: 25 geförderte Studentenappartements

Investitionsvolumen 1,5 Mio. €; Fertigstellung November 2012

Isarstraße: 19 barrierefreie Wohnungen und ein Gebäude für städtische Einrichtungen

Investitionsvolumen 5,3 Mio. €; Fertigstellung Juli/September 2013

Elisabethstraße: 134 Appartements für das Personal des Universitätsklinikums Erlangen

Investitionsvolumen rd. 8,5 Mio. €; Fertigstellung vorauss. 2014

Verfügungswohnungen: Sanierung von 222 Wohneinheiten

Investitionsvolumen rd. 15 Mio. €; 129 VE saniert in 2012, Rest in 2013

## **Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

Die GEWOBAU hat im Berichtsjahr einen Bilanzgewinn von **€ 2.777.832,97** erwirtschaftet. Der Cashflow in Höhe von T€ 10.453,2 hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 9.998,5) erhöht. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft kam auch im Geschäftsjahr 2012 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und wird auch künftig hierzu in der Lage sein.

## **Risiken**

Die Gesellschaft 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.

## **Ausblick**

Durch ihr langfristig ausgerichtetes Unternehmenskonzept als kommunales Wohnungsunternehmen garantiert die GEWOBAU die Sicherung des menschlichen Grundbedürfnisse des Wohnens einschließlich der Schaffung und Beibehaltung eines attraktiven Wohnumfelds in Erlangen. Einschließlich der derzeit laufenden Bauprojekte wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren bis 2017 rund € 125,0 Mio. in die energetische Sanierung sowie den altersgerechten Neubau investieren. Sie bleibt damit auch in Zukunft ihrer langjährigen und erfolgreichen Strategie treu, die Wohnzufriedenheit der jetzigen und künftigen Mieter durch das Angebot an adäquatem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen. Die Erhaltung stabiler Sozialstrukturen in den Quartieren unter Berücksichtigung ökologischer wie ökonomischer Erfordernisse ist dabei Grundvoraussetzung.

## Anlagen

Bilanz i.e.S. und GuV

# JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2012

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		96.951,08	92.070,08
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	277.479.462,33		269.034.541,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.347.731,10		1.388.408,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	654.810,50		654.810,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	85.484,51		99.708,51
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	877.382,58		714.206,23
6. Anlagen im Bau	2.214.997,78		4.081.859,69
7. Bauvorbereitungskosten	601.183,72	283.261.052,52	740.822,59
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2. sonstige Ausleihungen	0,00	25.000,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		283.383.003,60	276.831.727,47
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		1.987.247,10
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		516.783,09
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.171.858,13		0,00
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		76.723,42
5. unfertige Leistungen	14.650.399,41		14.587.224,57
6. andere Vorräte	15.818,74	20.838.076,28	22.487,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	220.485,62		210.615,45
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	131.320,93		157.063,09
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.190.524,66	1.542.331,21	992.870,87
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben Guthaben bei Kreditinstituten	744.921,38		438.798,35
2. Bausparguthaben	229.552,29	974.473,67	0,00
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		305.335,74	242.332,35
<b>Summe</b>		<b>307.043.220,50</b>	<b>296.063.873,51</b>

**PASSIVA**

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		1.000.000,00	1.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		102.997,75	102.997,75
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00		500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. andere Gewinnrücklagen	51.445.739,97	67.357.065,48	48.722.102,96
<b>IV. Jahresüberschuss</b>		2.777.832,97	2.723.637,01
<b>Eigenkapital gesamt</b>		71.237.896,20	68.460.063,23
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	113.338,00		116.994,00
2. sonstige Rückstellungen	1.550.348,74	1.663.686,74	1.393.237,30
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	190.052.912,04		184.335.536,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.974.333,17		22.546.056,25
3. erhaltene Anzahlungen	19.072.768,92		15.595.491,39
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.479,59		127.003,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.625.751,20		3.201.787,40
6. sonstige Verbindlichkeiten	22.793,02	233.876.037,94	20.587,22
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		265.599,62	267.116,73
<b>Summe</b>		<b>307.043.220,50</b>	296.063.873,51

## Gewinn- und Verlustrechnung

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2012</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>(Vorjahr)</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>1. UMSATZERLÖSE</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.089.990,48	44.013.407,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	871.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	105.519,24	103.784,07
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	5.641.526,46	1.484.684,95
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	202.001,33	194.379,81
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	1.637.892,06	1.702.863,49
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.389.082,86	24.928.303,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.948.411,62	478.525,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	87.758,70	83.673,46
<b>6. ROHERGEBNIS</b>	23.251.676,39	22.879.616,98
<b>7. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.111.744,94	3.294.418,70
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	952.022,45	642.987,51
<b>8. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.680.730,04	7.329.972,06
<b>9. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.413.327,18	1.401.250,73
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	26.110,75	63.070,30
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	7.340.125,57	7.546.964,24
<b>12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	2.779.836,96	2.727.094,04
<b>13. sonstige Steuern</b>	2.003,99	3.457,03
<b>14. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.777.832,97</b>	<b>2.723.637,01</b>

Erlangen, 22. Februar 2013

Gernot Küchler  
Geschäftsführer