

## **Sachbericht zum Jahresabschluss 2013 der GEWOBAU Erlangen**

Gemäß § 8 Abs. 4 Gesellschaftsvertrages der GEWOBAU hat der Geschäftsführer den Jahresabschluss, den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers nebst dem Bericht des Aufsichtsrates unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen. Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages i.V.m. § 1 ff. der GO für den Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des Bilanzgewinns zu prüfen und hierüber schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten.

Der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers kann bei der GEWOBAU eingesehen werden.

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

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2013 regelmäßig mündlich und schriftlich unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in fünf 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 2013, des Lageberichtes 2013 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 04. April 2014 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 2013 erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013, schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag an empfiehlt der Gesellschafterversammlung entsprechend zu beschließen. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung erteilt.

### **Bestätigungsvermerk**

Der Jahresabschluss der GEWOBAU Erlangen GmbH zum 31.12.2013 wurde zum fünften 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 2013 insgesamt 8.194. 2.491 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. Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU 153 Wohnungen / Appartements neu gebaut. Es ist davon auszugehen, dass auch in den nächsten Jahren der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der GEWOBAU auf dem Neubau liegen wird.

#### **Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie**

Strategisches Ziel der GEWOBAU ist es, im Rahmen des sozialen Auftrags bezahlbaren, attraktiven und sicheren Wohnraum im Erlangen bereitzustellen. Die

Gesellschaft entwickelt nachhaltig die Bestände durch Instandhaltungs-, Instandsetzungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen und jetzt wieder durch verstärkten Neubau weiter. Hierdurch profitieren vor allem die Mieter. In den energetisch optimierten und attraktiven Wohnungen fallen die Mieten zudem sozial verträglich aus. Dadurch wird Leerstand fast vollständig vermieden und gleichzeitig die aktuellen und künftigen Entwicklungen, insbesondere des demographischen Wandels berücksichtigt.

Zu den Wettbewerbsstärken der GEWOBAU zählen neben der Größe und Qualität des eigenen Immobilienbestands die regionale Konzentration auf die Stadt Erlangen sowie das Know-how der Mitarbeiter/-innen. Auch in diesem Geschäftsjahr bleibt die Ausbildungsquote auf hohem Niveau.

Die GEWOBAU betrachtet die Kundenzufriedenheit als wesentlichen Faktor innerhalb der Unternehmensentwicklung. Die im Geschäftsjahr durchgeführte Umfrage zeigt eine deutliche Verbesserung gegenüber den Ergebnissen der letzten Studie aus 2008. Ursächlich für die Entwicklung sind vor allem die seit dem 2011 eingerichteten Stadtteilbüros. Insofern tragen diese spürbar zur Zufriedenheit in der Mieterbetreuung bei. Auch das Image hat sich stark verbessert.

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

Isarstraße 10-12: 19 barrierefreie Wohnungen und ein Gebäude für städtische Einrichtungen

Gepl. Investitionsvolumen rd. 5,3 Mio. €; Ist: 5,14 Mio. €; Fertigst. 2013

Elisabethstraße: 134 Appartements für das Personal des Universitätsklinikums Erlangen

Gepl. Investitionsvolumen rd. 8,5 Mio. €; Fertigst. Juni 2014

Verfügungswohnungen: Sanierung 80 von insges. 222 Wohneinheiten

Gepl. Investitionsvolumen rd. 6,1 Mio. €; Ist: 6,35 Mio. €, Fertigst. 2013

Fürstenweg 37-41: Sanierung 24 Wohneinheiten

Gepl. Investitionsvolumen rd. 2,4 Mio. €; Ist: 2,0 Mio. €, Fertigst. 2013

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

Die GEWOBAU hat im Berichtsjahr einen Überschuss von € 3.028.161,48 erwirtschaftet.

Der Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von T€ 11.019,4 hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 10.453,2) erhöht. Die Gesellschaft kam auch im Geschäftsjahr 2013 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.

### **Ausblick**

Die Attraktivität des Standortes Erlangen innerhalb der Metropolregion wird in den kommenden Jahren weiter Menschen nach Erlangen ziehen. Somit wird auch der Bedarf an preiswertem und bezahlbarem Wohnraum weiter steigen. Die GEWOBAU

hat diesen Trend erkannt und innerhalb des Bestandes Möglichkeiten der Nachverdichtung entwickelt. In den kommenden Jahren wird weiter in den Bau von insbesondere geförderten neuem Wohnraum investiert. Die GEWOBAU hofft daneben, dass sie auch preisgünstige Grundstücke für den Neubau von Sozialwohnungen erwerben kann. Einschließlich der derzeit laufenden Bauprojekte wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren bis 2018 rund € 150,0 Mio. in die Sanierung sowie den Neubau investieren. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit adäquatem und bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Erhaltung stabiler Sozialstrukturen in den Quartieren sowie ökologischer wie ökonomischer Erfordernisse wird dadurch sichergestellt.