

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		110.427,08	86.232,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	290.287.637,72		282.961.864,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.250.738,72		1.307.054,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	654.810,50		654.810,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	57.036,51		71.260,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	316.974,00		264.648,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	867.556,71		826.022,73
7. Anlagen im Bau	2.849.875,80		4.392.195,66
8. Bauvorbereitungskosten	437.447,14	297.722.077,10	498.141,40
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	33.030,00		33.030,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.800,00	59.830,00	10.680,00
Anlagevermögen insgesamt		297.892.334,18	291.130.939,64
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		2.012.929,09
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		1.624.286,43
3. Unfertige Leistungen	15.036.210,25		15.364.283,33
4. Andere Vorräte	8.999,55	15.045.209,80	8.660,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	243.968,32		261.557,91
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	523.352,10		538.819,75
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.003.319,42		2.807.537,47
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.122,98		1.422,98
5. Sonstige Vermögensgegenstände	756.007,51	2.528.770,33	0,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postgiroguthaben Guthaben bei Kreditinstituten	3.421.040,15		2.471.279,41
2. Bausparguthaben	1.519.105,40	4.940.145,55	625.553,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		411.497,37	412.791,90
Summe		320.817.957,23	317.260.061,79

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

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. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	57.251.734,42	73.163.059,93	54.223.572,94
IV. Jahresüberschuss		2.804.054,85	3.028.161,48
Eigenkapital gesamt		77.070.112,53	74.266.057,68
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	148.516,00		111.807,00
2. Steuerrückstellungen	38.411,09		
3. Sonstige Rückstellungen	2.523.581,54	2.710.508,63	1.805.739,12
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	195.885.864,89		194.950.474,77
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	21.150.894,74		21.738.134,45
3. Erhaltene Anzahlungen	16.009.960,23		17.953.179,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.484,53		116.502,87
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.528.680,59		2.707.167,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten	16.268,19	236.763.153,17	1.328.135,88
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.274.182,90	2.282.863,27
Summe		320.817.957,23	317.260.061,79

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.987.550,21	46.685.825,33
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.660.179,43	7.421.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	109.054,95	104.902,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.476,59	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-3.965.288,60	-1.820.758,69
3. andere aktivierte Eigenleistungen	177.432,39	222.748,86
4. sonstige betriebliche Erträge	1.707.454,61	1.230.457,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.784.241,44	25.544.294,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.056.855,54	4.261.306,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	82.150,19	85.272,93
6. ROHERGEBNIS	23.766.612,41	23.953.301,58
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.499.308,22	3.319.424,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	931.325,02	896.060,32
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.166.248,69	7.987.231,34
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.625.338,25	1.533.061,43
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.405,01	18.731,08
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.723.005,89	7.204.683,81
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	2.842.791,35	3.031.571,22
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	35.341,09	
14. sonstige Steuern	3.395,41	3.409,74
14. JAHRESÜBERSCHUSS	2.804.054,85	3.028.161,48

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

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 bzw. Investitionszuschüssen bewertet.

Im Berichtsjahr wurden anteilige technische Gehaltsleistungen gemäß HOAI in Höhe von 177,4 T€ für diverse Sanierungs- und Neubaumaßnahmen aktiviert. Bei den Bauvorbereitungskosten wurde ein Investitionskostenzuschuss in Höhe von T€ 58,5 Baukosten mindernd abgesetzt.

Folgende Abschreibungssätze sind berücksichtigt soweit keine weiteren Angaben gemacht werden:	% der Anschaffungs-/ Herstellungskosten
Immaterielle Vermögensgegenstände	20 - 25
Wohngebäude, Geschäftsbauten, Außenanlagen	1,25 - 10
Garagen	5
Technische Anlagen und Maschinen	5 - 10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 - 33,33/100
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 über eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Im Berichtsjahr erfolgte bei drei Objekten nach der Sanierung erstmalig eine komponentenweise Aufteilung und Abschreibung der fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Dabei wurden folgende Komponenten gebildet und für jede Komponente die Nutzungsdauer wie folgt geschätzt:

- Erd-/Rohbauarbeiten, Mauerwerk, Dach (RND 40 Jahre)
- Aufzüge, Heizung, Sanitär-/Wasserinstallation, Elektro, Fenster, Türen (RND 25 Jahre)
- Außenanlagen (RND 10 Jahre)

Die Komponenten werden mit den darauf verteilten Restbuchwerten linear abgeschrieben.

Eine Aktivierung von beweglichen, abnutzbaren und selbständig nutzbaren Vermögensgegenständen erfolgte ab einem Nettowert der Gegenstände ohne Umsatzsteuer von mehr als 150,00 €.

Bei den Finanzanlagen, wie dem Anteil an der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft Erlangen, erfolgte die Bewertung mit dem Nennwert. Diese ist eine 100%-Tochter der GEWOBAU mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,- €. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt € 20.477,85. Die Beteiligungsgesellschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 3.118,05 €.

GEWOBAU Erlangen Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Die Kommanditeinlagen in Höhe von 25.000,- € an der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG Bamberg sowie in Höhe von 8.030,- € an der WIN-B Wohnen in Bayern GmbH und Co. KG sind mit dem geleisteten Einzahlungsbetrag bewertet.

Die Bewertung der sonstigen Ausleihungen an den CarSharing Erlangen e.V. erfolgt ebenfalls zum Nennwert.

Innerhalb des Postens „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere 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 Bewertung der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen.

Ebenso zum Nennwert werden die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bewertet.

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 Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 4,53 % zugrunde gelegt; Renten- sowie Gehaltssteigerungen 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

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 15.036.210,25 € betreffen noch nicht mit Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten.

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von 118.817,93 € und betreffen den Posten Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Forderungen gegenüber dem Finanzamt sowie Ansprüche gegenüber Versicherungen werden erstmals unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ gezeigt. Der Vorjahresausweis erfolgte unter den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.

Forderungen gegenüber der Stadt Erlangen bestanden in Höhe von 119.855,14 € und sind in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse Erlangen bestehen keine Forderungen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestanden in Höhe von 2.122,98 €.

Flüssige Mittel

Die Bilanzierung laufender Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke sowie geleistete Baukostenzuschüsse, die über die Restlaufzeit der abgeschlossenen Verträge aufgelöst werden.

Eigenkapital

In der Gesellschafterversammlung (Umlaufbeschluss) vom 15.09.2014 wurde beschlossen, den gesamten Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 3.028.161,48 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Rücklagenspiegel:	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss	Bestand am Ende des Ge- schäftsjahres
	€	€	€
Kapitalrücklage	102.997,75		102.997,75
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftliche Rücklagen	500.000,00		500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
Andere Gewinnrücklagen	54.223.572,94	3.028.161,48	57.251.734,42

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Sonstige Rückstellungen

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen eine Gewährleistungsrückstellung für veräußerte Objekte (793,1 T€), die Rückstellung für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung (360,0 T€), die Rückstellung für Personalkosten (171,6 T€) sowie die Rückstellung für die Erstellung des Jahresabschlusses (116,4 T€). Für unterlassene Instandhaltung, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt wird, wurden 319,7 T€ zurückgestellt. Für bereits befahrene und noch nicht instandgesetzte Kanäle wurden weitere 520,6 T€ 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 2,85 % zugrunde gelegt; Lohn- und Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2,5 % p. a. berücksichtigt.

Die Erfüllungsrückstände sind in Höhe von 17,2 T€ über eine Bürgschaft der Stadt Erlangen insolvenzrechtlich abgesichert.

Verbindlichkeiten

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

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind 149,3 Mio. € pfandrechtlich (Hypothek, Grundschuld) abgesichert. Ein weiterer Teil der Verbindlichkeiten in Höhe von 51,0 Mio. € ist durch Ausfallbürgschaften der Stadt Erlangen gesichert. Die Darlehen der Stadt Erlangen in Höhe von 16,4 Mio. € sind nicht gesichert.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen 78.518,6 T€ und von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern 16.362,7 T€ auf Gesellschafter.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf Steuern 1.539,19 € (Vorjahr: 1.314.846,88 €). Der große Unterschied rührt her aus der Umkehr der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG, die im Geschäftsjahr 2013 auf Grund der Bauträgermaßnahmen angewendet werden musste. Von den weiteren Verbindlichkeiten entfallen auf die Stadt Erlangen 26.976,16 € (Vorjahr: 26.308,72 €).

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen einen empfangenen Zuschuss in Form einer Mietvorauszahlung für 140 Schwesternwohnungen in Höhe von 4.000,0 T€. Er wird über die Laufzeit des Vertrages aufgelöst (2014: 56,3 T€). Der Auflösungsbetrag ist in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung enthalten.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten 631.517,00 € Erträge aus gewährten Tilgungszuschüssen aus den KfW-Sanierungsprogrammen sowie 405.760,88 € Regulierungen des Gebäudeversicherers.

GEWOBAU Erlangen **Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014**

Aus der Umstellung auf die Komponentenabschreibung bei drei aktivierten Aufzugsanlagen ergeben sich im Geschäftsjahr niedrigere Abschreibungen in Höhe von 18,3 T€. Aus der Aktivierung der Kosten für die Aufzüge resultieren im Geschäftsjahr niedrigere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 440,3 T€.

In den Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sind 249.880,76 € (Vorjahr: 195.327,60 €) für Altersversorgung enthalten.

In den Instandhaltungsaufwendungen sind nicht aktivierte Sanierungskosten in Höhe von 726,0 T€ sowie unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, in Höhe von 319,7 T€ enthalten.

Der Verwaltungsaufwand für die Personalabrechnung ist in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 27,9 T€ 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 Jahresabschlussprüfung nach HGB 36,1 T€.

Aus der Auf- und Abzinsung von langfristigen Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 27,0 T€ sowie Zinserträge in Höhe von 2,8 T€.

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge/ des Geschäftsj. €	Abgänge des Geschäftsj. €	Um- buchungen (+/-) €	Abschreibung. (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2014 €	AfA des Geschäftsj. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	395.899,65	57.319,96	0,00	0,00	342.792,53	110.427,08	33.124,96
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	442.377.571,56	10.864.567,66	711.652,44	4.396.992,54	166.639.841,60	290.287.637,72	7.862.112,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.338.469,55	982.383,49	0,00	3.341,35	1.073.455,67	2.250.738,72	42.040,22
Grundstücke ohne Bauten	654.810,50	0,00	0,00			654.810,50	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46	0,00	0,00		458.440,95	57.036,51	14.224,00
Technische Anlagen und Maschinen	271.435,05	77.690,64			32.151,69	316.974,00	25.364,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.825.379,71	232.366,21	20.121,19		1.170.068,02	867.556,71	189.382,21
Anlagen im Bau	4.392.195,66	2.521.027,59		-4.063.347,45		2.849.875,80	
Bauvorbereitungskosten	498.140,40	334.753,45	58.460,27	-336.986,44		437.447,14	
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00					25.000,00	
Beteiligungen	33.030,00					33.030,00	
Sonstige Ausleihungen	10.680,00		8.880,00			1.800,00	
Anlagevermögen	453.338.089,54	15.070.109,00	799.113,90	0,00	169.716.750,46	297.892.334,18	8.166.248,69

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	195.885.864,89 (194.950.474,77)	6.743.331,76 (7.844.444,42)	40.136.241,72 (39.100.095,69)	149.006.291,41 (148.005.934,66)	195.885.864,89 (194.950.474,77)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegen- über and. Kreditgebern	21.150.894,74 (21.738.134,45)	2.050.977,96 (587.089,53)	2.397.504,16 (9.633.528,13)	16.702.412,62 (11.517.516,79)	4.788.186,57 (5.057.869,25)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	16.009.960,23 (17.953.179,52)	16.009.960,23 (17.953.179,52)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.484,53 (116.502,87)	171.484,53 (116.502,87)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.528.680,59 (2.707.167,23)	3.528.680,59 (2.707.167,23)					
Sonstige Verbindlichkeiten	16.268,19 (1.328.135,88)	16.268,19 (1.328.135,88)					
Gesamtbetrag	236.763.153,17 (238.793.594,72)	28.520.703,26 (30.536.519,45)	42.533.745,88 (48.733.623,82)	165.708.704,03 (159.523.451,45)	200.674.051,46 (200.008.344,02)		

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Erbbauzinsverpflichtungen über derzeit 846,6 T€ 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 33.023,4 T€ und aus privaten Erbbaurechtsverträgen auf nominell 5.729,7 T€.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden weitere Bausparverträge mit einer Bausparsumme in Höhe von 3,3 Mio. € abgeschlossen. Diese dienen u. a. der Zinssicherung bestehender Finanzierungen. Die angesparten Guthaben aller Bausparverträge kumulieren sich bis zum Jahr 2025 auf rd. 9,8 Mio. € und stellen weitestgehend Tilgungsersatz dar.

Die Sanierung zweier großer Gebiete wurde über Forderungsabtretung finanziert. Diese sind mit einem jährlichen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 100,7 T€ belegt.

Auf einem Treuhandkonto werden die Kautionszahlungen der Mieter verwaltet. Diese belaufen sich zum 31.12.2014 auf 4.295.702,87 €.

Weitere wesentliche Verpflichtungen bestehen derzeit nicht.

Finanzderivate

In den Jahren 2010 bis 2012 wurden mehrere Swap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen 10 und 20 Jahren geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2014 34,4 Mio. €. Die Vereinbarungen dienen der Absicherung von Prolongationen, die im Zeitraum bis 30.09.2019 fällig sind, zur Begrenzung der Risiken entsprechender Darlehensverträge auf Euribor-Basis. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2014 hierfür beträgt -5.954,3 T€. Der Wert stellt den aktuellen Barwert dar. Mit den abgesicherten Krediten wurde eine Bewertungseinheit gebildet.

Zur Teilfinanzierung einer Neubaumaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2012 eine weitere Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag beträgt zum 31.12.2014 880,0 T€. Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2014 hierfür beträgt -94,3 T€. 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:

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Art des Geschäfts	Wert (T€)
Darlehen von der Stadt erhalten (31.12.2014)	16.362,7
Bürgschaften ausgereicht durch die Stadt (Restschuld)	51.005,9
Erbbauszinszahlung an die Stadt (Restlaufzeit)	33.023,4
Bezuschussung von Belegrechten durch die Stadt (Laufzeit)	5.187,7
Personalabrechnung von der Stadt (jährlich)	27,9

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	1,0	
Prokuristen	6,0	
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	29,5	10,0
Technische Mitarbeiter/-innen	5,5	1,0
Mitarbeiter/-innen Regiebetrieb	19,0	
Objektbetreuer	10,5	
Auszubildende	4,5	
Altersteilzeit (Freizeitphase)	1,5	
Gesamt	77,5	11,0

Mitglieder der Geschäftsführung

Gernot Kuchler Eintrag HRB Nr. 505

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

Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen.

Rückstellung gebildet
€

Für laufende Pensionen	148.516,00
------------------------	------------

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Mitglieder des Aufsichtsrates

			seit:	bis:
Aufsichtsratsvorsitzende				
Dr. Florian Janik	Oberbürgermeister		06.05.2014	
Dr. Elisabeth Preuß	3. Bürgermeisterin	Stadträtin	07.12.2011	06.05.2014
Stellvertretung				
Dr. Elisabeth Preuß	3. Bürgermeisterin	Stadträtin	06.05.2014	
Dr. Peter Ruthe	Präsident des Sozialgerichtes Nürnberg	Stadtrat	Mitglied seit 01.05.2008 01.05.2002	06.05.2014
Mitglieder				
Birgitt Aßmus	Ingenieurstassistentin	Stadträtin	01.05.2008	
Konrad Beugel	Wirtschafts- u. Finanzreferent	Stadtrat	07.12.2011	06.05.2014
Dr. Philipp Dees	Wissenschaftl. Mitarbeiter	Stadtrat	06.05.2014	
Dr. Max Hubmann	Arzt	Stadtrat	17.06.1996	
Susanne Lender-Cassens	2. Bürgermeisterin	Stadträtin	01.05.2008	
Gisela Niclas	Dipl.-Sozialarbeiterin	Stadträtin	25.05.2004	
Norbert Schulz	Rentner	Stadtrat	20.02.2012	06.05.2014
Anette Wirth-Hücking	Biologisch-techn. Assistentin	Stadträtin	06.05.2014	
Walter Paulus-Rohmer	Vorstand Stadt- und Kreissparkasse Erlangen		01.02.2009	
Beratende Mitglieder				
Konrad Beugel	Wirtschafts- u. Finanzreferent	Stadtrat	29.12.2014	
Josef Weber	Baureferent	Stadtrat	29.12.2014	

In 2014 wurde dem Aufsichtsrat T€ 1,7 Aufwandsersatz erstattet.

Erlangen, 6. März 2015

GEWOBAU Erlangen
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH

Gernot Kuchler
Geschäftsführer

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Lagebericht

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Grundlagen des Unternehmens

Die GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH ist im Handelsregister Fürth HRB Nr. 505 eingetragen und hat ihren Sitz in Erlangen. Die Firmierung wurde im aktuellen Geschäftsjahr von GEWOBAU Erlangen Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH auf GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH geändert. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine 100-%-Tochter, die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH (nachfolgend: GEWOBAU BTG) gegründet. Diese ist im Handelsregister HRB Nr. 13948 eingetragen.

Der Gesellschaftszweck der GEWOBAU ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung in der Stadt Erlangen zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Daneben kann sie sich neben ihrem Hauptzweck auch an anderen Unternehmen beteiligen oder sonstige Geschäfte und Maßnahmen tätigen, die zur Erreichung und Förderung des Hauptzwecks dienlich sind. Zwischen der GEWOBAU und der GEWOBAU BTG sind Dienstleistungs-, Geschäftsbesorgungs-, Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge in Vorbereitung.

Rahmenbedingungen

Zur Jahreswende 2014/2015 erscheint das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Positive Anstöße kommen etwa aus den USA und Großbritannien. Beide haben ihre Wachstumsschwäche der vergangenen Jahre überwunden und sind wieder auf Expansionskurs.

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an. Die Entwicklung in Griechenland bereitet, ebenso wie die Stagnation in Frankreich sowie die weiterhin verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern, Sorgen. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen. Nach wie vor stellt die gerade auch im Zusammenhang mit dieser Entscheidung der EZB niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Schließlich verbergen sich auch in den jüngsten Vermögenspreisentwicklungen nicht unerhebliche Risiken.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht. Nach Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute werden 2015 die im Vorjahr wirksamen dämpfenden Einflüsse des weltwirtschaftlichen Umfeldes deutlich abnehmen. Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand.

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden Euro flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

alternativer Kapitalanlagen gering. Unverändert besteht bei bezahlbarem Wohnraum, der alle Einkommensschichten bedient, akuter Nachholbedarf. Gerade die niedrigen und mittleren Einkommensschichten haben speziell in Ballungsräumen große Schwierigkeiten, günstigen Wohnraum zu finden.

Nach den Feststellungen des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung wurden 2014 in Bayern für 58.786 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt oder Genehmigungsfreistellungsverfahren abgeschlossen. Im entsprechenden Vorjahreszeitraum waren es 56.036 Wohnungen. Im Geschosswohnungsbau wurden 28.206 Baufreigaben für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen erteilt. Das sind 6,3 Prozent mehr als in 2013.

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich laut Aussage des städtischen Amtes für Statistik im Jahr 2014 auf 108.191 Einwohner (Vorjahr 107.345) erhöht. Der Ausländeranteil (16.320 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist von 14,3 % in 2013 auf 15,1 % im Jahresverlauf 2014 gestiegen. Die Stadt Erlangen erreicht bei den kreisfreien Städten bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (88.670) mit 820 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,9 % zum 31.12.2014 hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (4,0 %) kaum verändert. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates von 3,7 %.

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. Im Jahr 2014 standen ca. 2.500 gemeldeten Wohnungssuchenden 486 Vermietungen, davon 292 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rund 30 % ihrer Wohnungen vergibt die GEWOBAU an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass die Integration in den Siedlungen der GEWOBAU stattfindet. Der Anteil der Mieter, die Transfereinkommen beziehen, lag in 2014 bei 26 %. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen ca. 90 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2014 insgesamt 8.056 eigene Wohnungen (Vorjahr 7.994) und hat weitere 225 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Verwaltung. 2.491 Wohnungen des Bestandes unterliegen der Preisbindung. Darüber hinaus bewirtschaftet das Unternehmen 1.216 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.465 Stellplätze sowie 48 Gewerbeeinheiten.

Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie

Die strategische Ausrichtung der GEWOBAU wurde angesichts der geschilderten Herausforderungen auf dem Erlanger Wohnungsmarkt im Geschäftsjahr 2014 grundlegend geändert.

In den vergangenen Jahren dominierte noch die Vollmodernisierung des Wohnungsbestandes der 50er und 60er Jahre. In den kommenden fünf Jahren wird die GEWOBAU rd. 1.000 neue geförderte bzw. preisgünstige Wohnungen schaffen. Im aktuellen Geschäftsjahr wurden 140 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 sollen nach der aktuellen Planung Baugenehmigungen für geplant bis zu 700 Wohnungen eingereicht werden.

Um den zukünftigen Anforderungen gerecht werden zu können, hat die Gesellschaft den Bereich Grünunterhalt in ihre Tochter, die GEWOBAU BTG, zum 01.01.2015 ausgegliedert. In dieser Gesellschaft wird künftig auch der Regiebetrieb der Gesellschaft geführt.

Parallel zur Wohnungsbauoffensive entwickelt die Gesellschaft die Bestände durch nachhaltige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen weiter. Für rund 250 Bestandswohnungen wurde im Geschäftsjahr ein barrierefreier Zugang geschaffen.

Mit Unterstützung eines adäquaten Qualitäts- und Portfoliomanagements und der dezentralen Kundenservicestruktur wird der Wert des Unternehmens ebenso nachhaltig gesichert. Die GEWOBAU leistet

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

auch einen erheblichen Beitrag zur Energiewende. Die Gesellschaft beschäftigt sich derzeit intensiv mit neuen Konzepten, die insbesondere die Bestände der 70er und 80er Jahre energetisch aufwerten und somit interessanter für die Zukunft machen.

Die Personalentwicklung stellt eine Schlüsselstrategie für das Unternehmen dar. Die immer vielfältiger werdenden Aufgaben erfordern qualifizierte Mitarbeiter/-innen. Ein breit gefächertes Angebot an Fortbildungsmaßnahmen stand den Mitarbeiter/-innen auch in diesem Jahr zur Verfügung. Daneben ist für die GEWOBAU die berufliche Erstausbildung ein wichtiger Baustein. In diesem Geschäftsjahr hat die Gesellschaft fünf Auszubildende in ein festes Anstellungsverhältnis übernommen.

Der Gesellschaft ist die Beziehung zu den Kunden sehr wichtig. Aus diesem Grund gab es auch im Geschäftsjahr 2014 eine repräsentative Kundenbefragung, die neben hervorragenden Ergebnissen auch zahlreiche Anregungen der Mieter hervorbrachte. Um die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern, werden die Mieter und der Mieterbeirat auch über bedeutsame Ereignisse, insbesondere geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen frühzeitig informiert bzw. in den laufenden Prozess mit eingebunden.

Die GEWOBAU engagiert sich in zahlreichen sozialen Projekten in den Quartieren. Mit „EMN-Moves“ lief in diesem Herbst das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt aus, das in der Buckenhofer Siedlung half, Mobilitäts- und Teilhabebarrrieren zu identifizieren und zu überwinden. Die Förderung des Projektes ist zwar beendet, Mobilitätshilfen wie Bänke, Haltegriffe und Treppenmarkierungen sowie die Nachbarschaftshilfe bleiben jedoch im Sinne der Mieter bestehen.

Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nehmen wir einen jährlichen Ertragsverzicht in Höhe von 128,1 T€ hin. Im modernisierten frei finanzierten Bestand bietet die GEWOBAU ferner eine Subjektförderung an, um auch hier ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Ertragsverzichte betragen in diesem Jahr insgesamt 63,9 T€.

Die GEWOBAU errichtet im Auftrag der Stadt Erlangen auch Einrichtungen der Wohlfahrtspflege wie Kindertagesstätten, Lernstuben, aber auch Unterkünfte für Asylsuchende.

Das Engagement der GEWOBAU im „Sonderfonds gegen Armut und Obdachlosigkeit in Erlangen“ hat sich bewährt. Das von der Evangelisch reformierten Kirchengemeinde Erlangen ins Leben gerufene Projekt hat bereits viele Menschen vor der Zwangsräumung bewahrt und wird weiter fortgeführt.

Die GEWOBAU bewirkt mit ihrer Mietpreispolitik eine Dämpfung des allgemein zu beobachtenden Mietpreisanstiegs. Dadurch hilft sie, nicht nur bedürftige Mieterhaushalte, sondern auch die öffentlichen Haushalte zu entlasten.

Bautätigkeit

„Waldsportpark“

In der Elisabethstraße konnten im ersten Halbjahr vier Gebäude mit insgesamt 140 Wohnungen an das Universitätsklinikum übergeben werden. Die GEWOBAU investierte rd. 8,0 Mio. €. Ebenfalls in 2014 weitgehend fertiggestellt sind zwei weitere Wohngebäude in der Elisabethstraße mit 22 öffentlich geförderten Wohnungen. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 4,0 Mio. € und wird mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung (EOF) aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie mit Mitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ finanziert. Der Bezug der Wohnungen ist für Frühjahr 2015 vorgesehen.

In der Wilhelminenstraße werden in 2015 drei weitere Wohngebäude errichtet. Mit dem Bau eines Gebäudes für eine Demenz-WG wurde begonnen. Die Räume für die 12 Bewohner einschl. Gemeinschaftsräumen werden zum Jahresende 2015 bezugsfertig sein.

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

In den beiden anderen Wohngebäuden werden insgesamt 30 EOF-geförderte Wohnungen mit Sozialstation entstehen. Baubeginn ist Frühjahr 2015. Die Investitionskosten für alle drei Baukörper werden rd. 7,0 Mio. € betragen. Bei allen Objekten wird auch eine Finanzierungsbeteiligung der Regierung angestrebt.

Architektenwettbewerb Brüxer Straße

Zur Neubebauung des Areals Brüxer Straße wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Die vier nicht mehr sanierungsfähigen, aufstehenden Gebäude mit 78 Wohnungen wurden abgerissen. In zwei Bauabschnitten entstehen insgesamt 163 EOF-geförderte Wohnungen mit rd. 10.000 m² Wohnfläche sowie eine Tiefgarage. Der Baubeginn ist für den Herbst 2015 vorgesehen. Die Investitionskosten der Baumaßnahme werden rd. 30 Mio. € betragen.

Architektenwettbewerb Housing Area

Für die Wohnsiedlung Housing Area ist im Jahr 2014 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Schaffung von neuem Wohnraum ausgelobt worden. Aufgabe ist es, durch Aufstockung, Lückenschließung bzw. Abriss und Neubau neuen Wohnraum zu schaffen. Den Anwohnern wurde über eine Mieterbefragung die Möglichkeit eingeräumt, sich aktiv an der Gestaltung der Wohnsiedlung zu beteiligen. Die Entscheidung wird in der Preisgerichtssitzung im April 2015 fallen.

Die GEWOBAU hat im Vorfeld des Wettbewerbs eine Machbarkeitsstudie zum Thema erstellt. Danach scheint eine Verdichtung mit bis zu 400 kleinteiligen Wohnungen möglich und wohnungspolitisch sinnvoll. Das geplante Investitionsvolumen betrüge im Falle der Umsetzung entsprechender Planungen rd. 90,0 Mio. €. Baubeginn soll noch im Herbst 2015 sein.

Junkersstraße

In der Junkersstraße wird das aufstehende Gebäude abgerissen und das gesamte Areal neu bebaut. Es wird ein viergeschossiges Gebäude mit 20 Tiefgaragenstellplätzen entstehen. Im Erdgeschoss befinden sich die Familienpädagogische Einrichtung (FapE), ein Gemeinschaftsbereich, die Jugendsozialarbeit (JSA) und Teile der Jugendlernstube (JLS). Im 1. OG sind die Grundschullernstube (GLS), ein weiterer Gemeinschaftsbereich und die Jugendlernstube (JLS) untergebracht. Die städtischen Einrichtungen benötigen eine Nutzfläche von ca. 1.585 m². Im 1. OG kann außerdem noch eine Wohngemeinschaft für jugendliche Flüchtlinge (WGJF) mit ca. 245 m² Wohnfläche berücksichtigt werden. Im 2. und 3. OG werden 28 EOF-geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.530 m² erstellt.

Derzeit rechnen wir mit dem Baubeginn im Frühjahr 2016. Die aktuelle Planung sieht ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 11,0 Mio. € vor. Die Finanzierung wird zum größten Teil aus öffentlichen Fördergeldern bestritten.

Am Erlanger Weg

Die GEWOBAU hat im Geschäftsjahr ein Grundstück Am Erlanger Weg in Erbpacht erworben. Auf dem Areal soll ein Gebäude, das dem temporären Aufenthalt von Nutzern dient, errichtet werden. Auf drei Ebenen sollen rund 60 Apartments mit einer Fläche von ca. 1.800 m² entstehen. Derzeit wird mit einem Baubeginn im Herbst 2015 gerechnet. Die Baukosten werden rund 6,0 Mio. € betragen.

Hertleinstraße/Am Anger

Auf dem Eckgrundstück Hertleinstraße/Am Anger soll ein viergeschossiges Gebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Im Erdgeschoss und 1. OG werden zwei Einrichtungen des Jugendamtes (Jugendsozialarbeit und Jugendlernstuben) untergebracht. Im 2. und 3. OG entstehen 19 Studentenapartments und Räume für eine therapeutische Wohngemeinschaft des Jugendamtes. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt rd. 1.700 m². Der Baubeginn soll im Herbst 2015 sein. Die Baumaßnahme ist mit einem Volumen von rd. 5,0 Mio. € veranschlagt.

Baugebiet 410 und Wilhelmstraße

Die beiden Baulastmaßnahmen sind erfolgreich beendet worden. Im Baugebiet 410 sind alle Reihenhäuser verkauft und an die Eigentümer übergeben.

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Der Umbau der denkmalgeschützten, früheren Infanteriekaserne in der Wilhelmstraße konnte im April abgeschlossen werden. Das Objekt ist ebenfalls an den Käufer übergeben worden.

Alle Neubaumaßnahmen unterschreiten die Vorgaben, die sich aus der Energieeinsparverordnung ergeben, deutlich. Insgesamt engagiert sich die GEWOBAU weiterhin stark im geförderten Wohnungsbau und entwickelt ihren Wohnungsbestand gezielt weiter. Die GEWOBAU baut damit weiter ihr preisgünstiges Wohnungsangebot für breite Schichten der Erlanger Bevölkerung aus.

Modernisierung

Im Geschäftsjahr wurden drei Gebäude in der Schönfeld- und ein Block in der Saalestraße mit insgesamt 87 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit saniert. Die Maßnahmen wurden wie gewohnt im Frühjahr begonnen. Für alle Mieter standen in der Zeit der Bauarbeiten Ausweichwohnungen zur Verfügung. Rechtzeitig zum Jahresende waren alle Arbeiten abgeschlossen und alle Mieter in ihre Wohnungen zurückgezogen. Die Investition in Höhe von rd. 7,0 Mio. € wurde größtenteils mit Mitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert.

In 2014 wurde für weitere 228 Wohnungen durch Einbau neuer Personenaufzüge der barrierefreie Zugang hergestellt.

Neben den genannten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen hat die GEWOBAU im Geschäftsjahr weiterhin rund 11,0 Mio. € in Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Die Schwerpunkte lagen in diesem Jahr in der Aufzugs-, Kanal- sowie Strangsanierung in diversen Objekten.

Darstellung der Lage

Ertragslage

Die GEWOBAU hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 2,8 Mio. € erwirtschaftet. Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	31.12.2014		31.12.2013	
	in T €	in %	in T €	in %
Entstehung				
Umsatzerlöse				
- aus Hausbewirtschaftung	47.988	92,8	46.686	86,7
- aus Betreuungstätigkeit	109	0,2	105	0,2
- aus Verkauf von Grundstücken	5.660	10,9	7.421	13,8
- sonstige betriebliche Erträge	1.721	3,3	1.944	3,6
- Bestandsverminderung/-erhöhung Bauträgermaßnahmen	-3.965	-7,7	-2.535	-4,7
- sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	21	0,0	19	0,0
- aktivierte Eigenleistungen	177	0,3	223	0,4
Unternehmensleistung	51.711	100,0	53.863	100,0

Die Unternehmensleistung der GEWOBAU belief sich im Jahr 2014 auf 51,7 Mio. € (Vorjahr 53,9 Mio. €). Der Anteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich von 46,7 Mio. € auf 48,0 Mio. €. Die Umsatzerlöse von 5,7 Mio. € aus dem Verkauf von Grundstücken betreffen die restlichen übergebenen Reihenhäuser im Baugebiet 410 sowie die Denkmalsanierung in der Wilhelmstraße.

Für Personal wurden 4,4 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €) aufgewendet. Trotz Aufnahme neuer Kreditmittel zur Finanzierung der Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen konnte der Zinsaufwand durch konti-

GEWOBAU Erlangen Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

nuerliche Optimierung weiter gesenkt werden und betrug im Berichtsjahr 6,7 Mio. € (Vorjahr 7,2 Mio. €). Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in Höhe von 1,1 Mio. € betreffen die Baumaßnahmen in Büchenbach und in der Wilhelmstraße.

	31.12.2014		31.12.2013	
	in T €	in %	in T €	in %
Verwendung				
für Mieter				
- Betriebskosten	14.813	28,6	14.798	27,5
- Instandhaltung	11.093	21,5	9.903	18,4
- andere Aufwendungen	878	1,7	844	1,6
- Betreuungstätigkeit	82	0,2	85	0,2
- Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.057	2,0	4.261	7,9
für Darlehensgeber				
- Zinsaufwendungen	6.723	13,0	7.205	13,4
für Verwaltung				
- Personalaufwendungen	4.431	8,6	4.216	7,8
für öffentliche Hand				
- Steuern	39	0,1	3	0,0
für Unternehmen				
- Abschreibung	8.166	15,8	7.987	14,8
- übrige Aufwendungen u.a.	1.625	3,1	1.533	2,8
- Jahresüberschuss	2.804	5,4	3.028	5,6
Unternehmensleistung	51.711	100,0	53.863	100,0

Das Jahresergebnis 2014 liegt mit € 2,8 Mio. im Rahmen der Planung. Es wurde maßgeblich durch aufwandswirksame Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von 11,1 Mio. € (Vorjahr: 9,9 Mio. €) beeinflusst. Die Geschäftsführung beurteilt die Ertragslage als unverändert gut. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2,7 Mio. € gerechnet.

Finanzlage

Der Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von 10,9 Mio. € liegt auf dem Niveau des Vorjahres (11,0 Mio. €). Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 22,2 Mio. € steht der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 14,8 Mio. € gegenüber. Unter Berücksichtigung des Mittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 6,5 Mio. € ergeben sich insgesamt zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes in Höhe von 1,0 Mio. €.

Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen inklusive Tilgungszuschüssen (7,9 Mio. €) stand eine Kreditaufnahme in Höhe von 8,4 Mio. € gegenüber. Die in 2014 ausgezahlten Fremdmittel betreffen größtenteils den Sanierungsbereich sowie den Neubau der Wohnungen in Elisabethstraße.

In ihrer Vorscheurechnung für 2015 erwartet die Gesellschaft einen Finanzmittelbestand in Höhe von 5,9 Mio. € gegenüber 3,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2014.

Die Gesellschaft kam auch im Geschäftsjahr 2014 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und wird auch künftig hierzu in der Lage sein. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der GEWOBAU hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,6 Mio. € erhöht.

Diese Veränderung beruht in erster Linie auf einer Zunahme des Anlagevermögens um 6,8 Mio. €. Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen Vorräte und Forderungen haben sich insbesondere durch den Abgang der Verkaufsgrundstücke um 3,6 Mio. € verringert. Die flüssigen Mittel erhöhten sich u. a. durch die Zunahme der Bausparguthaben um insgesamt 1,8 Mio. €. Für die bevorstehenden Bauvorhaben werden bereits Eigenmittel vorgehalten.

Die langfristigen Finanzierungsmittel decken weitestgehend die langfristigen Vermögenswerte. Zum Bilanzstichtag entsprechen die kurzfristig realisierbaren Vermögenswerte groÙtenteils den kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln.

Die Eigenkapitalquote in Höhe von 24,0 % der Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr (23,4 %) wieder leicht gestiegen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

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 für 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 verstärken. Das Mietpreisniveau steigt weiter an. Aufgrund steigender Energiepreise wird der Anteil der zweiten Miete an den Gesamtwohnkosten zunehmen.

Die Frage nach den Gefahren einer Blasenbildung auf den Immobilienmärkten ist eher zu verneinen. Auch im Geschäftsjahr 2014 wurden bundesweit noch immer weniger Wohnungen fertiggestellt als im Durchschnitt seit 1980. Festzuhalten ist allerdings, dass der hohe Anlagedruck von privaten und institutionellen Anlegern für Preisauftrieb in allen Assetklassen führt. In diesem Vergleich schneiden allerdings die deutschen Wohnungsmärkte immer noch gut ab. Aufgrund der nach München deutschlandweit besten Entwicklungsprognosen für Erlangen und der Ankündigung der Stadt Erlangen, den Wohnungsbau anzukurbeln, ist gerade in Erlangen mit zunehmendem Interesse von Investoren zu rechnen. Hiermit steigen die Überhitzungsrisiken. Gegenläufige Effekte sind allerdings gerade in Erlangen fehlendes Bauland, aber auch Mietregulierungen wie z. B. Mietpreisbremsen sowie Bauvorschriften. Sozialer Wohnungsbau findet unverändert grundsätzlich nur bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften statt.

Ein Ende der Niedrigzinspolitik ist erst einmal nicht in Sicht. Mit rd. 3 % legen die Wohnungspreise in Deutschland im Durchschnitt auch 2014 stärker zu als vor Beginn der Belebungsphase. Erlangen gehört inzwischen bei den Neubaupreisen mit zu den teuersten Städten in Deutschland.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht werden die sicherheitstechnischen Begehungen, Auswertungen und Dokumentationen weiterhin durchgeführt und dokumentiert. Die erstmalige Überprüfung auf

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

Legionellen wurde abgeschlossen. Die Folgebeprobungen im vorgeschriebenen 3-Jahres-Rhythmus sind sichergestellt.

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.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparkassen.

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt.

Die Liquiditätssteuerung erfolgt über ein zentrales Finanzmanagement. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko werden kurzfristige Liquiditätspläne und langfristige Finanzpläne erstellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel zwischen 10 und 30 Jahren gesichert. Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Finanzierungsrisiken ergeben sich für die Gesellschaft insbesondere aus Zinsänderungsrisiken. Generell wird der Abschluss langfristiger, festverzinslicher Kreditverträge bevorzugt, um langfristige Planungssicherheit zu haben. Die GEWOBAU schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken und zur langfristigen Planungssicherheit auch Forward-Darlehen sowie Bausparverträge ab. Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen.

Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagements verfolgt, um Risiken möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Nachtragsbericht

Die GEWOBAU hat im Geschäftsjahr beschlossen, den Unternehmensbereich „Grünunterhalt“ aus der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH in die GEWOBAU BTG auszugliedern. Alle 21 Mitarbeiter haben dem arbeitsvertraglich zugestimmt und nahmen ab dem 01.01.2015 in der GEWOBAU BTG die operative Tätigkeit auf.

Ausblick und Chancen

Die Bevölkerung Erlangens nimmt seit Jahren stetig zu. Die Hugenottenstadt bleibt auch auf absehbare Zeit nicht nur in der Metropolregion sondern auch in Bayern ein attraktiver Standort, um hier entweder zu arbeiten, zu studieren oder einfach zu leben. Damit steigt auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum an, der bereitgestellt werden muss. Durch den stark ansteigenden Zustrom von Menschen aus Krisenregionen wird die Situation allerdings noch weiter verschärft. Preiswerter und bezahlbarer Wohnraum wird folglich auf absehbare Zeit ein kostbares Gut bleiben, wenn nicht massiv gegengesteuert wird.

Die Planung sieht daher vor, in den kommenden fünf Jahren rund 1.000 Wohnungen überwiegend im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Daneben ist die energetische Sanierung von weiteren rund 1.000 Wohnungen vorgesehen.

Einschließlich der derzeit laufenden Bauprojekte wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren bis 2019 rund 260 Mio. € in den Neubau sowie die Sanierung des Bestandes investieren. Mit den historisch sehr niedrigen Kapitalmarktkosten sind die Investitionsvoraussetzungen so günstig wie noch nie. Ledig-

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2014

lich die regional stark steigenden Baupreise sowie die weitere geplante Verschärfung energetischer Baustandards trüben die Investitionslaune in der Wohnungswirtschaft zusehends.

Durch innovative Neubauprojekte und durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen am Gebäudebestand wie im Wohnumfeld erhöht die GEWOBAU die Attraktivität des eigenen Wohnungsbestandes und nicht zuletzt den Unternehmenswert in den kommenden Jahren deutlich. Die Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum sowie die energetische Modernisierung des Immobilienbestandes der 70er und 80er Jahre stehen ferner im Fokus der Aktivitäten der Gesellschaft.

Erlangen, 6. März 2015

Gernot Kuchler
Geschäftsführer
