

Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2015

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung GEWOBAU Erlangen

Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA	EUR	EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Immaterielle Vermögensgegenstände	107.611,08			110.427,08
		107.611,08		110.427,08
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	286.536.949,11			290.287.637,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.369.000,72			2.250.738,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	654.810,50			654.810,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	42.812,51			57.036,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	119.870,00			316.974,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	808.054,71			867.556,71
7. Anlagen im Bau	6.396.467,60			2.849.875,80
8. Bauvorbereitungskosten	1.152.365,14			437.447,14
		298.080.330,29		297.722.077,10
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00			25.000,00
2. Beteiligungen	25.000,00			33.030,00
3. Sonstige Ausleihungen	10.365,00			1.800,00
		60.365,00		59.830,00
			298.248.306,37	297.892.334,18
B. Umlaufvermögen				
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	15.292.629,66			15.036.210,25
2. Andere Vorräte	6.762,01			8.999,55
		15.299.391,67		15.045.209,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	235.852,14			243.968,32
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	261.763,46			523.352,10
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	301.900,28			1.003.319,42
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.694.078,73			2.122,98
5. Sonstige Vermögensgegenstände	335.168,90			756.007,51
		2.828.763,51		2.528.770,33
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.872.793,44			3.421.040,15
2. Bausparguthaben	2.452.181,11			1.519.105,40
		8.324.974,55		4.940.145,55
			26.453.129,73	22.514.125,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten		652.066,42		411.497,37
			652.066,42	411.497,37
			325.353.502,52	320.817.957,23

Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2015

PASSIVA	EUR	EUR	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
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	<u>60.055.789,27</u>			<u>57.251.734,42</u>
		75.967.114,78		<u>73.163.059,93</u>
IV. Jahresüberschuss		<u>2.905.845,18</u>		<u>2.804.054,85</u>
			79.975.957,71	<u>77.070.112,53</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		199.683,00		148.516,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		38.411,09
3. Sonstige Rückstellungen		<u>4.545.369,09</u>		<u>2.523.581,54</u>
			4.745.052,09	<u>2.710.508,63</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		195.553.883,02		195.885.864,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		20.654.578,33		21.150.894,74
3. Erhaltene Anzahlungen		16.512.303,54		16.009.960,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		151.516,69		171.484,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.811.183,05		3.528.680,59
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.726.225,70		0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>48.915,16</u>		<u>16.268,19</u>
			236.458.605,49	<u>236.763.153,17</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			4.173.887,23	4.274.182,90
			<u>325.353.502,52</u>	<u>320.817.957,23</u>

Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2015

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	EUR	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.111.735,08		47.987.550,21
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		5.660.179,43
c) aus Betreuungstätigkeit	114.019,97		109.054,95
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>56.517,51</u>		<u>13.476,59</u>
		48.282.272,56	53.770.261,18
2. Erhöhung (VJ:Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		256.419,41	-3.965.288,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		268.992,56	177.432,39
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.254.172,87	1.707.454,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-26.587.162,95		-26.784.241,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-5.417,05		-1.056.855,54
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-242.506,39</u>		<u>-82.150,19</u>
		-26.835.086,39	-27.923.247,17
6. Rohergebnis		23.226.771,01	23.766.612,41
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.880.815,50		-3.499.308,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-794.395,83</u>		<u>-931.325,02</u>
		-3.675.211,33	-4.430.633,24
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-8.415.521,04</u>	-8.415.521,04	-8.166.248,69
			-8.166.248,69
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.772.374,16	-1.625.338,25
10. Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen		64.022,84	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.861,58	21.405,01
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-6.536.065,31	-6.723.005,89
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.909.483,59	2.842.791,35
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-35.341,09
15. Sonstige Steuern		-3.638,41	-3.395,41
16. Jahresüberschuss		2.905.845,18	2.804.054,85

Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2015

Auszug aus dem zusammengefassten Lagebericht der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2015 insgesamt 8.059 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.056) von denen 2.288 Wohnungen der Preisbindung unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.216 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.487 Stellplätze sowie 50 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 227 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 92 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet.

Bautätigkeit

„Waldsportpark“

In der Elisabethstraße konnten im Frühjahr zwei weitere Gebäude mit insgesamt 22 öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt werden. Die GEWOBAU investiert in diese Maßnahme rd. 3,9 Mio. €, die mit Hilfe der einkommensorientierten Förderung (EOF) aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie mit Mitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ finanziert wird. Mit dem Neubau der beiden Häuser ist nun die letzte Baulücke in der Elisabethstraße geschlossen.

Im benachbarten Baugebiet Wilhelminenstraße ist im Januar 2016 eine Wohngemeinschaft für demente und pflegebedürftige Menschen im Beisein des Oberbürgermeisters offiziell eingeweiht worden. Die Bewohner werden dort rund um die Uhr betreut und moderne Technik unterstützt sie dabei, möglichst selbstbestimmt zu leben. Die GEWOBAU hat mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) einen Generalmieter gefunden, der es ermöglicht, den Grundsatz „ambulant vor stationär“ im frei finanzierten Wohnungsneubau beispielhaft und kostengünstig umzusetzen. Der Bezug zweier weiterer Häuser in der Wilhelminenstraße mit 30 Wohnungen und Seniorenbüro ist im Frühsommer 2016 vorgesehen. Auch diese Maßnahme wird mit Mitteln der einkommensorientierten Förderung (EOF) aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie mit Mitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ finanziert. Insgesamt investiert die GEWOBAU in der Wilhelminenstraße rd. 7,1 Mio. € inklusive Lärmschutzmaßnahme sowie Straßenausbau. Damit ist dann die gesamte Baumaßnahme „Am Waldsportpark“ abgeschlossen.

Architektenwettbewerb Brüxer Straße

In der Brüxer Straße konnte nach intensiver Vorbereitung zum Jahresende mit dem ersten Bauabschnitt der Baumaßnahme begonnen werden. In Anwesenheit des Bayerischen Innenministers, des Oberbürgermeisters und zahlreicher Ehrengäste fand Mitte November der Spatenstich statt. Um den 164 neu entstehenden öffentlich geförderten Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 8.200 m² inklusive zweier Tiefgaragen Platz zu machen, mussten Anfang 2015 die nicht mehr zeitgemäßen Bestandsgebäude abgerissen werden. Sämtliche Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei geplant und es entstehen zudem noch 7 rollstuhlgerechte Wohnungen. Die GEWOBAU startet u. a. mit dieser Maßnahme (Investitionsvolumen von rd. 30,0 € Mio.) die städtische Wohnungsbauoffensive. Die Maßnahme vereint alle Ansprüche, die Mieter heute an ein modernes und zeitgemäßes Wohnumfeld stellen. Darüber hinaus wird auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche deutlich mehr Wohnraum geschaffen. Das Bauvorhaben wird u. a. mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln (EOF) und ergänzenden Kapitalmarktmitteln finanziert. Es ist geplant, dass bereits im Herbst 2017 die ersten Mieter ihr neues Zuhause beziehen können.

Architektenwettbewerb Housing Area

Mit dem Abriss des Gebäudes in der Schenkstraße 166 im Herbst 2015 hat die Neugestaltung der Housing Area begonnen. Das Architekturbüro Dürschinger aus Fürth wurde als Sieger des Architektenwettbewerbs mit der Planung des Realisierungsteiles beauftragt. Im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens wurden die Anwohner über eine Mieterbefragung eingebunden, um sich aktiv an der Neugestaltung der Wohnsiedlung zu beteiligen. Aufgrund anfänglicher Widerstände aus der Bewohnerschaft wurde die ursprüngliche Planung abgeändert. Ein Spielplatz bleibt erhalten und das oben genannte Gebäude ist das einzige, das abgerissen wird. Über die Einrichtung eines „runden Tisches“ werden in

Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2015

der Planungsphase insbesondere zur Wohnumfeldgestaltung die Bewohner, Mieterbeirat und auch die Landschaftsarchitekten mit einbezogen. Die aktuelle Planung sieht vor, auf dem Abrissareal einen Neubau mit rd. 130 neuen, zeitgemäßen Wohnungen zu errichten und auf den verbleibenden Bestandsgebäuden bis zu zwei Geschosse aufzustocken. Mit der Aufstockung wurde das im modularen Bau sehr erfahrene Büro ACMS beauftragt. Um die Mobilität der zusätzlichen Bewohner zu gewährleisten, werden zwei neue Parkhäuser mit rd. 240 Stellplätzen errichtet. Die Gesamtbaumaßnahme, bei der bis zu 400 neue Wohnungen entstehen sollen, hat nach aktuellen Planungen ein Investitionsvolumen von rd. 70,0 Mio. € und wird überwiegend aus öffentlichen Landes- bzw. Bundesmitteln finanziert.

Junkersstraße

Die Planungen für die Junkersstraße sehen nach wie vor den Abriss des Bestandsgebäudes in der Junkersstraße 1 vor, wodurch das gesamte Areal komplett überplant werden kann. Die Planung wurde extern vergeben und sieht einen Baukörper in S-Form vor, der größere Möglichkeiten zur Differenzierung der Außenbereiche bietet. Es entsteht ein viergeschossiges Gebäude mit 20 Tiefgaragenstellplätzen. Die aktuelle Planung wurde zur Baugenehmigung eingereicht. 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 der Rest der 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. Der Wohnungsmix sieht 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen vor. Die Außenflächen für die Einrichtungen des Jugendamtes mit ca. 600 m² sind im Südosten angesiedelt. Zusätzlich gibt es noch eine überdachte Außenfläche für die JSA im Bereich der Tiefgarage. Eine nördliche Anbindung an die Spielstuben im Eggenreuther Weg wurde ebenso geschaffen, wie eine kleine Außenfläche für die FapE im Südwest-Bereich. Derzeit rechnen wir mit dem Baubeginn im Herbst 2016. Die aktuelle Planung sieht ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. 11,8 Mio. € vor. Die Finanzierung wird zum größten Teil aus öffentlichen Fördergeldern bestritten.

Am Erlanger Weg

Im März 2016 erfolgte der Baubeginn einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende in der Stadt Erlangen. Das Grundstück Am Erlanger Weg wurde im Vorjahr in Erbpacht erworben. Es entstehen in dem dreigeschossigen Gebäude 33 Apartments für ca. 80 Flüchtlinge auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 910 m² inklusive eines Gemeinschaftsraumes sowie einer Vorortbetreuung. Einige Apartments können zur Doppelbelegung bzw. für Paare genutzt werden. Im Erdgeschoss ist ein Aufenthaltsbereich für die Bewohner vorgesehen sowie Büro- und Personalräume für die Betreuer. Das gesamte Objekt wird an die Bezirksregierung von Mittelfranken vermietet, die die Anlage auch betreibt. Die Baupläne wurden eingereicht und genehmigt. Der Auftrag wurde an einen Generalunternehmer vergeben, der das Bauvorhaben schlüsselfertig umsetzt. Die Baumaßnahme wird mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rd. 2,3 Mio. € veranschlagt und wird freifinanziert. Es ist geplant, das Objekt noch in diesem Jahr bezugsfertig an den Generalmieter zu übergeben.

Hertleinstraße/Am Anger

Die Pläne zur Bebauung des Eckgrundstückes Hertleinstraße/Am Anger mit einem viergeschossigen Gebäude mit Tiefgarage wurden eingereicht und genehmigt. Im EG und 1.OG werden städtische Einrichtungen (Jugendsozialarbeit und Jugendlernstuben) untergebracht, im 2. und 3. Obergeschoss entstehen 19 Studentenapartements und Räume für eine therapeutische Wohngemeinschaft des Jugendamtes. Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich auf insgesamt rd. 1.700 m². Die Architekten sind zurzeit intensiv mit den Ausschreibungen und der Werkplanung beschäftigt. Der Bau soll hier im Frühjahr 2016 beginnen. Die Baukosten für dieses Objekt belaufen sich aktuell auf rd. 5,7 Mio. €, die u. a. durch einen städtischen Zuschuss sowie zum Teil mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. Die Bau fertigstellung ist für Herbst 2017 vorgesehen.

Planung

Von der GEWOBAU wurde Anfang 2016 ein Grundstück Am Anger/Michael-Vogel-Straße im Erbbau-recht erworben auf dem der Bau von ca. 70 Wohneinheiten vorgesehen ist. Auf einem Parkplatzgrund-

Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2015

stück in der Odenwaldallee ist eine Nachverdichtung mit Bau einer Tiefgarage von rd. 120 Wohnungen vorgesehen. In der Johann-Jürgen-Straße sollen durch Abriss der Altsubstanz weitere 100 Wohnungen entstehen und in Spardorf ist auf dem Gelände der „Alten Ziegelei“ der Bau von nochmals 200 Wohnungen inklusive Gewerbe geplant.

Alle Neubaumaßnahmen erreichen bzw. unterschreiten die Vorgaben, die sich aus der Energieeinsparverordnung ergeben.

Kauf Bestandsobjekt in der Waldstraße 23

Die GEWOBAU hat zum Ende des Geschäftsjahres ein Anwesen in der Waldstraße 23, Grundstück Flur-Nr. 1088/3 -Gemarkung Erlangen-, zu einem Kaufpreis von 270,0 T€ erworben. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohngebäude mit rd. 195 m² Wohnfläche (ohne Keller und Dachboden). Das Grundstück hat lt. Grundbuchstand eine Größe von 330 m². Derzeit wird das gesamte Gebäude von einer 6-köpfigen Familie bewohnt, die in dem Anwesen ausreichend mit Wohnraum versorgt werden konnte. Auf dem Objekt besteht eine Sozialbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz, die zum 31.12.2016 ausläuft.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU 9,4 Mio. € in Instandhaltungsmaßnahmen investiert.

Neben der Instandhaltung wurden drei Reihenhäuser aus den 50er Jahren in der Leimberger Straße saniert. Die Maßnahmen wurden wie gewohnt im Frühjahr begonnen. Für einen Mieter stand in der Zeit der Bauarbeiten eine Ausweichwohnung zur Verfügung. Rechtzeitig vor der Heizperiode waren alle Arbeiten abgeschlossen. Die Investition lag bei rd. 0,5 Mio. €.

Ausblick und Chancen

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem, demografisch angepasstem und energetisch effizientem Wohnraum hat die GEWOBAU im Geschäftsjahr ein Investitionsprogramm für die Jahre 2016 - 2020 verabschiedet. Neben der energetischen Modernisierung von rund 1.000 Wohnungen plant die Gesellschaft verstärkt Investitionen in den Neubau zu tätigen mit dem Ziel, in den nächsten Jahren zusätzlich etwa 1.000 neue Wohnungen zu bauen. Das Investitionsvolumen dabei beträgt rd. 260 Mio. €. Zwar ist mit steigenden Baukosten zu rechnen, das historisch niedrige Zinsniveau und die jedenfalls bis 2019 andauernde umfangreiche Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch den Freistaat Bayern überkompensieren aber diesen Effekt.

Insgesamt wird die GEWOBAU durch die beschriebenen umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand die Attraktivität des eigenen Wohnungsbestandes und auch des Unternehmenswertes der Gesellschaft deutlich erhöhen. Die GEWOBAU wird in größerem Umfang als bisher das Stadtbild Erlangens neu gestalten, stets mit dem Ziel einhergehend, breiten Schichten der Bevölkerung adäquaten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und somit den Erhalt des sozialen Friedens zu sichern und einen wichtigen Beitrag zur Integrationsarbeit zu leisten.

Durch den Ausbau des Regiebetriebes im Bereich Kanalsanierung wird es zu weiteren Umsatz- und Ertragssteigerungen innerhalb der Beteiligungsgesellschaft kommen. Ab Frühjahr 2016 ist geplant, in diesem Bereich weiteres Personal einzustellen. Dadurch werden insbesondere bei der GEWOBAU die Dienstleistungsqualität erhöht und Kostenvorteile erzielt.

Erlangen, 4. März 2016

Gernot Küchler
Geschäftsführer