GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH
Jahresabschluss zum 31.12.2017 und Lagebericht 2017

1. JAHRESABSCHLUSS

1.1. Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA

	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.792,00	3.652,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	601.382,02		
		601.382,02	543.492,02
Anlagevermögen gesamt		**604.174,02**	**547.144,02**
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	805.583,66		151.925,55
2. Sonstige Vermögensgegenstände	6.355,16		780,30
		811.938,82	
II. Guthaben bei Kreditinstituten		118.972,59	281.877,35
Umlaufvermögen gesamt		**930.911,41**	**434.583,20**
C. Rechnungsabgrenzung		**8.142,50**	**2.392,50**
Summe		**1.543.227,93**	**984.119,72**

PASSIVA

	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
II. Bilanzgewinn			
Verlustvortrag	0,00		- 7.640,20
Jahresüberschuss	0,00		7.640,20
		0,00	
Eigenkapital gesamt		**25.000,00**	**25.000,00**
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	69.235,00		66.465,00
		69.235,00	**66.465,00**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen	1.396.729,33		890.780,92
2. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.263,60		1.873,80
		1.448.992,93	**892.654,72**
Summe		**1.543.227,93**	**984.119,72**

1.2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	2017		2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.716.707,23		
		2.716.707,23	2.352.423,38
2. Sonstige betriebliche Erträge		6.343,34	8.988,06
3. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für andere Lieferungen und Leistungen	- 707.644,91		
		- 707.644,91	- 548.484,36
4. Rohergebnis		**2.015.405,66**	**1.812.927,08**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.148.111,53		- 1.074.787,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 359.229,31		- 323.580,32
		- 1.507.340,84	- 1.398.368,21
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 138.543,62	- 97.523,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 161.873,90	- 141.484,27
8. Jahresergebnis vor Gewinnabführung		**207.647,30**	**175.551,16**
9. Aufwendungen aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen		- 207.647,30	- 167.910,96
10. Jahresüberschuss		**0,00**	**7.640,20**
11. Verlustvortrag		0,00	- 7.640,20
12. Bilanzgewinn		**0,00**	**0,00**

3. LAGEBERICHT

3.1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1.1. Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen und die Übernahme damit zusammenhängender wirtschaftlicher Aufgaben im Rahmen der Verpflichtungen und Aufgaben ihrer Gesellschafterin GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH und der Stadt Erlangen.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und das Halten von Beteiligungen an anderen Gesellschaften der Immobilienwirtschaft.

Gegenstand der Gesellschaft ist auch die Übernahme aller im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben.

3.1.2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP in einer ähnlichen Größenordnung gewachsen: 2016 um 1,9 % und 2015 um 1,7 %. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %.

In 2017 wurde in Deutschland im ersten Halbjahr der Bau von insgesamt 169.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,3 % oder 13.400 Wohnungen weniger als in den ersten sechs Monaten 2016. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau hat sich 2017 damit nicht weiter fortgesetzt.

Die Aussichten für 2018 sind dennoch weiterhin positiv: 86,0 % der im Rahmen des ifo Konjunkturtests Mitte Dezember befragten Bauunternehmen erwarten in den kommenden sechs Monaten eine günstigere oder zumindest gleichbleibende - und somit gute - Geschäftslage, so viele wie noch nie zum Jahresende.

3.1.3. Unternehmensstrategie

Durch den Aufbau der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird das Ziel verfolgt durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des Konzerns nachhaltig und deutlich zu verbessern. Die drei bestehenden Regiebereiche „Grünunterhalt", „Kanalsanierung" und „Instandhaltung" werden im kommenden Geschäftsjahr um einen vierten Dienstleistungsbereich „Objektbetreuung" erweitert. Darüber hinaus ist vorgesehen, die bestehenden Dienstleistungsbereiche der Gesellschaft personell weiter auszubauen. Die Gesellschaft beschäftigt zum Jahresende insgesamt 30 Vollzeitmitarbeiter.

3.2. Darstellung der Lage

3.2.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis vor Gewinnabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH beläuft sich im Geschäftsjahr auf 207.647,30 € und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH abzuführen. Das Jahresergebnis entspricht weitgehend dem geplanten Wert. Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	2017		2016	
	in T €	in %	in T €	in %
Entstehung				
Umsatzerlöse				
- aus Leistungen des Regiebetriebs	656	24,1	566	24,0
- aus Leistungen des Garten- und Landschaftsbaus	1.231	45,2	1.336	56,6
- aus Leistungen der Kanalsanierung	830	30,5	451	19,1
Sonstige betriebliche Erträge	6	0,2	9	0,4
Unternehmensleistung	**2.723**	**100,0**	**2.362**	**100,0**

Die Unternehmensleistung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH belief sich im Jahr 2017 auf 2.723,1 T€ (Vj. 2.362,0 T€).

	2017		2016	
	in T €	in %	in T €	in %
Verwendung				
für Material- und Fremdleistungen	635	23,3	478	20,2
für Verwaltung				
- Personalaufwendungen	1.507	55,3	1.398	59,2
für Unternehmen				
- Abschreibung	138	5,1	98	4,1
- Geschäftsbesorgung durch Dritte	73	2,7	71	3,0
- übrige Aufwendungen	162	6,0	141	6,0
- Jahresüberschuss	0	0,0	8	0,3
für Konzern				
- Gewinnabführung	208	7,6	168	7,1
Unternehmensleistung	**2.723**	**100,0**	**2.362**	**100,00**

Die Ertragslage der Gesellschaft wird als zufriedenstellend beurteilt.

Für das kommende Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 300,0 T€ und 340,0 T€ erwartet.

3.2.2. Finanzlage

Die Gesellschaft hat Anfang 2018 von der GEWOBAU Erlangen einen Betriebsmittelkredit in Höhe von 450.000,00 € erhalten um insbesondere die Neu- und Ersatzinvestitionen sowie bestehende Verbindlichkeiten zu decken.

Die Gesellschaft kam im Geschäftsjahr 2017 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und wird auch künftig hierzu in der Lage sein.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3.2.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH beläuft sich im Geschäftsjahr 2017 auf 1.543,2 T€ und enthält auf der Aktivseite überwiegend Sachanlagen und liquide Mittel sowie Forderungen aufgrund erbrachter Dienstleistungen gegenüber der GEWOBAU Erlangen.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft verändert sich durch den Aufbau der Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen auf 1,6 % (Vj. 2,5 %) der Bilanzsumme. Der Planwert lag bei 2,9 % und wird für das Geschäftsjahr 2018 ebenfalls mit 2,9 % prognostiziert. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen von 805.583,66 € gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3.3. Risiken

Dem Geschäftsführer sind keine Risiken bekannt, die für die Zukunft eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

3.4. Ausblick und Chancen

Auch im Geschäftsjahr 2018 wird die Geschäftstätigkeit der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH weiter wachsen. Durch den weiteren Ausbau des Regiebetriebes wird es zu Umsatz- und Ertragssteigerungen kommen. Der Personalkostenanteil steigt vor allem durch die Übernahme der Objektbetreuer der GEWOBAU Erlangen.

Erlangen, 29. März 2018

Gernot Küchler
Geschäftsführer