Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 2
Tischauflagen -öffentlich- 2
Vorlagendokumente 3
TOP Ö 23.1 Jahresabschluss 2017 der GEWOBAU Erlangen 3
Beschlussvorlage BTM/026/2018 3
Anlage 1_Bericht des Aufsichtsrats 2017 der GEWOBAU Erlangen GmbH BTM/026/2018 7
Anlage 2_Bericht des Aufsichtsrats 2017 der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH BTM/026/2018 9
Anlage 3_Bilanz GuV und zus.-gefasster Lagebericht des GEWOBAU Konzerns zum 31.12.2017 BTM/026/2018 10
Anlage 4_Bilanz GuV der GEWOBAU Erlangen GmbH zum 31.12.2017 BTM/026/2018 22
Anlage 5_Bilanz GuV und Lagebericht der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2017 BTM/026/2018 25

Haupt-, Finanz- und Personalausschuss

Sitzung am Mittwoch, 18.07.2018

- Ergänzung der Unterlagen -

Öffentliche Tagesordnung

23.1.	Jahresabschluss 2017 der GEWOBAU Erlangen **Tischauflage**	BTM/026/2018 Gutachten

Ö 23.1

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
II/BTM	Beteiligungsmanagement	**BTM/026/2018**

Jahresabschluss 2017 der GEWOBAU Erlangen

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	18.07.2018	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.07.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Referat für Soziales, Integration, Inklusion und Demographischer Wandel, GEWOBAU

I. Antrag

Der Stadtrat ermächtigt die Vertretung der Stadt Erlangen, in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH folgende Beschlüsse zu fassen.

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
2. Gemäß Vorschlag des Aufsichtsrats wird folgende Gewinnverwendung beschlossen:
    a. Auf Zahlung einer Dividende wird für das Jahr 2017 verzichtet.
    b. Der Bilanzgewinn von 3.440.429,70 € wird in voller Höhe der gesellschaftsvertraglichen Rücklage nach § 22 Abs. 1 der Satzung zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2017 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2017 wird gebilligt.
5. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG gewählt.
6. Der Geschäftsführer der GEWOBAU Erlangen GmbH wird ermächtigt, in seiner Funktion als Gesellschaftervertreter der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH folgende Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zu fassen:
    a. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
    b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2017 Entlastung erteilt.
    c. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 einschließlich der Prüfung nach § 53 HGrG gewählt.

II. Begründung

Die vom Vertreter der Stadt Erlangen in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH abzugebenden Stimmen bedürfen nach der Bayerischen Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung des Stadtrates der Zustimmung des Stadtrates.

Gemäß § 19 Abs. 1 q) der Satzung ist es auch Aufgabe der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH, ihre Zustimmung zu den Gesellschafterversammlungsbeschlüssen der 100%-igen Tochter GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zu erteilen. Diese Regelung gilt für alle Beteiligungen der GEWOBAU Erlangen GmbH, bei denen der mittelbare Anteil der Stadt Erlangen über 50% beträgt; Gesellschafterversammlungsbeschlüsse der übrigen Beteiligungen bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats der GEWOBAU Erlangen GmbH.

Die vollständigen Jahresabschlüsse der Gesellschaften sowie der Konzernabschluss und die jeweiligen Prüfungsberichte des Abschlussprüfers können bei der GEWOBAU Erlangen GmbH oder beim Beteiligungsmanagement der Stadt eingesehen werden.

Sachbericht zum Geschäftsjahr 2017:

1. Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen für 2017

Kennzahlen zur Bilanz:

	Konzern[1)]		GEWOBAU GmbH		GEWOBAU BtG	
(in T€)	2017	Vj.	2017	Vj.	2017	Vj.
Bilanzsumme	557.518	338.929	588.202	399.016	1.543	984
EK-Quote	47,2%	24,7%	47,2%	24,7%	1,6%	2,5%
Investitionen[2)]	36.240	24.190	36.047	23.707	197	645
Kreditaufnahme[2)]	28.735	19.207	28.735	19.207	--	--

1) bereinigt um „interne“ Leistungs- und Kapitalbeziehungen zwischen GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH
2) ohne Einbringung Erbbaurechtsgrundstücke; Kreditaufnahme ohne interne Kredite u. Umschuldungen

Kennzahlen zur GuV:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWOBAU BtG	
(in T€)	2017	Vj.	2017	Vj.	2017	Vj.
Jahresüberschuss	3.823	3.642	3.823	3.638	0	8
Ergebnisabführung					208	168
Unternehmensleistung	52.504	51.361	52.855	51.673	2.723	2.362
Instandhaltungsaufwand	6.806	8.622	8.288	9.618	--	--
Personalaufwand	5.915	5.424	4.408	4.026	1.507	1.398

Sonstige Kennzahlen:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWOBAU BtG	
(in T€)	2017	Vj.	2017	Vj.	2017	Vj.
Anzahl der WE	8.199	8.135	8.199	8.135	--	--
Mitarbeiter	106	101	76	74	30	27
Cash Flow (nach DVFA/SG)	12.130	13.385	11.788	13.115	139	98

Die Bilanzen und GuVs sind in Anlage 3 – 5 wiedergegeben. Zur ausführlichen Berichterstattung über den Geschäftsverlauf wird auf den zusammengefassten Lagebericht für Konzern und GEWOBAU Erlangen GmbH (Anlage 3) und auf den Lagebericht der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH (Anlage 4) verwiesen.

2. Berichte des Abschlussprüfers

Die Jahresabschlüsse und die Konzernbilanz zum 31.12.2017 wurden zum vierten Mal in Folge vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V., München (Konzernabschluss und Jahresabschluss GEWOBAU Erlangen GmbH) bzw. von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, München (GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH) geprüft. Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer war jeweils Herr WP Hans Maier.

Mit Datum vom 27. April 2018 wurde in allen Fällen ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt, dieselben Abschlussprüfer ein fünftes Mal in Folge mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2018 zu beauftragen.

3. Berichte und Beschlussempfehlungen der Aufsichtsräte zum Jahresabschluss

Zur Tätigkeit der Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen GmbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie zum Ergebnis ihrer Prüfung der Jahresabschlüsse und des Konzernabschlusses wird auf die Berichte der Aufsichtsräte an die jeweilige Gesellschafterversammlung in der Anlage 1 und 2 verwiesen.

Die Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen GmbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH haben die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften und den Konzernabschluss in ihrer Sitzung am 29.06.2018 geprüft. Sie empfehlen den jeweiligen Gesellschafterversammlungen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2017 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen. (Hier genügt die „Billigung“, da Konzernabschlüsse nicht „festzustellen“ sind.)

Mit Beschlüssen vom 29.06.2018 haben die Aufsichtsräte der Geschäftsführung beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Für die Entlastung der Aufsichtsräte sind die jeweiligen Gesellschafterversammlungen zuständig.

4. Gewinnverwendungsbeschluss

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der GEWOBAU Erlangen GmbH sind mindestens 10% des Jahresüberschusses jährlich einer besonderen Rücklage zuzuführen, die wie eine gesetzliche Rücklage nach Aktienrecht zu verwenden ist, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist. Durch die Stammkapitalerhöhung im Jahr 2017 um 9 Mio. € im Zusammenhang mit der Einlage der Erbbaurechtsgrundstücke ist diese Rücklage nun um insgesamt 4,5 Mio. € zu erhöhen.

10% des Jahresüberschusses von 3.822.699,67 € wurden dieser „gesellschaftsvertraglichen Rücklage“ bereits bei Aufstellung des Jahresabschlusses zugeführt, wie in der Satzung vorgeschrieben. Die verbliebenen 90%, der sog. „Bilanzgewinn“ in Höhe von 3.440.429,70 €, stehen der Gesellschafterversammlung zur Gewinnverwendung zur Verfügung. Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen GmbH folgt dem Vorschlag der Geschäftsführung, auf eine Ausschüttung zu verzichten. In der Aufsichtsratssitzung vom 29.06.2018 wurde die Idee entwickelt, den Bilanzgewinn ebenfalls der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zuzuführen, um möglichst schnell die Vorgabe der Satzung zu erfüllen.

Für die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird aufgrund des bestehenden Gewinnabführungsvertrags mit der GEWOBAU Erlangen GmbH kein Gewinnverwendungsbeschluss benötigt.

Anlagen:

Anlage 1: Bericht des Aufsichtsrats der GEWOBAU Erlangen GmbH
Anlage 2: Bericht des Aufsichtsrats der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH
Anlage 3: Bilanz, GuV und zusammengefasster Lagebericht des Konzerns zum 31.12.2017
Anlage 4: Bilanz, GuV der GEWOBAU Erlangen GmbH zum 31.12.2017
Anlage 5: Bilanz, GuV und Lagebericht der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2017

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang

Bericht des Aufsichtsrats

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die Entwicklung und Lage des Unternehmens mündlich und schriftlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in drei Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat zu dem Themenkomplexen „Überprüfung der Kostenschätzung für die Sanierung der Gebäude ERBA-Siedlung, Überprüfung der Mietkalkulation für die ERBA-Siedlung (Neubau und Sanierung)“ externer Prüfer bedient.

Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren u.a.:

- Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Lagebericht 2016 der GEWOBAU und des Konzerns
- Geschäftsentwicklung
- Grundstücksübertragungen
- Bebauung in der Brüxer Straße
- Erwerb und Bebauung/Nachverdichtung von Grundstücken in der Housing Area
- Bebauung des Grundstücks Am Anger/Hertleinstraße
- Bebauung des Grundstücks Junkersstraße
- Bebauung des Grundstücks in der Johann-Jürgen-Straße
- Bebauung des Grundstücks in der Odenwaldallee
- Erwerb und Bebauung eines Grundstücks in Baiersdorf
- Bau eines Gemeindezentrums in Kriegenbrunn
- Bebauung eines Grundstücks in der Hilpertstraße
- Erwerb und Bebauung von Grundstücken in Spardorf (Alte Ziegelei)
- Sanierungsplanung 2017 bis 2018
- Mieterportal
- Beteiligung an der GEWO Land GmbH

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen hat den VdW Bayern Verband der bayerischen Wohnungsunternehmen e.V., München, aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 31. Juli 2017 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie des Lageberichtes 2017 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 29. Juni 2018 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 nach dem abschließenden Ergebnis seiner sorgfältigen Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Planung und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie des Prüfungsergebnisses kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte des Unternehmens in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden. Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2017 erbrachten Leistungen.

Erlangen, 29. Juni 2018

Dr. Florian Janik
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrats

Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die Entwicklung und Lage des Unternehmens mündlich und schriftlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in drei Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt.

Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren u.a.:

- Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Lagebericht 2016
- Geschäftsentwicklung
- Wirtschafts- und Finanzplan 2018 - 2022

Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH hat die Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft, München, aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 31. Juli 2017 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie des Lageberichtes 2017 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 29. Juni 2018 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 nach dem abschließenden Ergebnis seiner sorgfältigen Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 erhoben. Dem Geschäftsführer wurde für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung erteilt.

Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Planung und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie des Prüfungsergebnisses kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte des Unternehmens in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden. Der Aufsichtsrat billigt den vom Geschäftsführer aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2017 erbrachten Leistungen.

Erlangen, 29. Juni 2018

Dr. Florian Janik
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss
mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2017

1. Konzern Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1.1. Konzern-Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA	31.12.2017 €	€	31.12.2016 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		67.353,08	86.437,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.724.888,86		288.517.084,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.957.816,94		2.601.502,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.085.011,91		664.929,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.364,51		28.588,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	545.913,00		567.911,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.122.976,44		1.109.587,24
7. Anlagen im Bau	32.204.942,10		15.539.264,02
8. Bauvorbereitungskosten	2.302.465,51		3.048.149,88
		530.958.379,27	312.077.016,19
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		1.800,00	26.800,00
Anlagevermögen gesamt		**531.027.532,35**	**312.190.253,27**
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.546.331,23		15.632.905,89
2. Andere Vorräte	5.634,46		4.917,52
		15.551.965,69	15.637.823,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	285.343,06		249.884,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	153.772,96		196.870,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	580.587,23		272.887,99
4. Sonstige Vermögensgegenstände	116.559,78		209.790,55
		1.136.263,03	929.433,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.939.601,61		5.559.026,36
2. Bausparguthaben	5.830.844,72		3.729.444,07
		8.770.446,33	9.288.470,43
Umlaufvermögen gesamt		**25.458.675,05**	**25.855.727,54**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**1.032.119,87**	**883.341,42**
Summe		**557.518.327,27**	**338.929.322,23**

Ö 23.1

10

PASSIVA	31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage		167.074.312,75	102.997,75
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	882.269,97		500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	66.599.716,35		62.953.994,25
		82.893.311,83	78.865.319,76
IV. Bilanzgewinn			
Jahrsüberschuss	3.822.699,67		3.642.323,04
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	- 382.269,97		
		3.440.429,70	
Eigenkapital gesamt		**263.408.054,28**	**83.610.640,55**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	420.814,00		359.358,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.002.242,89		3.968.524,38
Rückstellungen gesamt		**3.423.056,89**	**4.327.882,38**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		228.414.246,10	208.248.259,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		36.645.566,93	18.576.762,92
3. Erhaltene Anzahlungen		17.081.255,97	16.665.948,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		139.390,01	186.816,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.335.544,02	3.205.997,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten		30.853,35	40.334,78
Verbindlichkeiten gesamt		**286.646.856,38**	**246.924.119,61**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**4.040.359,72**	**4.066.679,69**
Summe		**557.518.327,27**	**338.929.322,23**

11

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

	2017		2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.255.411,79		48.967.456,27
b) aus Betreuungstätigkeit	72.911,65		102.661,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.326,65		110.821,67
		50.434.650,09	49.180.939,65
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 86.574,66	340.276,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		586.095,10	366.973,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		949.022,00	1.456.871,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 22.515.887,08		- 24.604.552,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		- 7.430,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 857.552,65		- 702.359,21
		- 23.373.439,73	- 25.314.342,44
6. Rohergebnis		**28.509.752,80**	**26.030.717,77**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 4.614.758,49		- 4.117.399,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 1.300.459,34		- 1.306.712,82
		- 5.915.217,83	- 5.424.112,34
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 8.865.976,22	- 8.747.879,42
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 3.488.644,76	- 1.837.509,44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		621.041,86	16.432,08
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		- 25.000,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 7.013.256,18	- 6.395.325,61
13. Jahresüberschuss		**3.822.699,67**	**3.642.323,04**
14. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-382.269,97	
15. Bilanzgewinn		**3.440.429,70**	

12

3. Zusammengefasster Lagebericht der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

3.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

3.1.1. 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. Im Geschäftsjahr 2013 wurde eine einhundertprozentige Tochter, die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH, gegründet. Diese ist im Handelsregister HRB Nr. 13948 eingetragen.

Mit Gesellschafterbeschluss und Kapitalerhöhungsbeschluss vom 15.05.2017 wurde das Stammkapital der Gesellschaft von 1,0 Mio. € auf 10,0 Mio. € erhöht. In diesem Zusammenhang wurden drei neue Gesellschaftsanteile in Höhe von 40,0 T€, 8.600,0 T€ bzw. 360,0 T€ gebildet.

Der Gesellschaftszweck der GEWOBAU Erlangen und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in der Stadt Erlangen zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die effiziente Bewirtschaftung der Wohnimmobilienbestände. Neben der Bestandsbewirtschaftung sind die Aktivitäten des Konzerns darauf ausgerichtet, durch regelmäßige Investitionen in den Wohnungsneubau, aber auch in den Bestand, die gesellschaftsrechtlichen Aufgaben zu erfüllen.

Der folgende Bericht geht sowohl auf die Aktivitäten der GEWOBAU Erlangen sowie auf die der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft ein.

3.1.2. Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich im Jahr 2017 auf 112.846 Einwohner (Vorjahr 112.023) erhöht. Der Ausländeranteil (20.753 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf 2017 von 17,8 % in 2016 auf 18,4 % gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (89.012) erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 789 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,9 % zum 31.12.2017 hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (3,9 %) nicht verändert. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates von 3,2 %.

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 2017 standen rund 3.500 Wohnungssuchenden (1.700 GEWOBAU + 1.800 Wohnungsamt Stadt Erlangen) 625 Vermietungen, davon 352 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rund 40 % 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 2017 bei 31 %. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen rund 89 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

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 %. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,4 % auf jetzt 5,7 % gesunken. Im

Jahresdurchschnitt waren 2,53 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 160.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2017 auf 44,38 Millionen Menschen angestiegen, das waren 610.000 mehr als im November 2016. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Das Zinsniveau bewegt sich auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere, zu legen.

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.

3.1.3. Geschäftsverlauf

Die Nachfrage auf dem Erlanger Wohnungsmarkt war 2017 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2017 lag die Leerstandsquote der GEWOBAU Erlangen bei 0,37 %. (Vorjahr 0,31 %). Besonders bei Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte ist unverändert eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Die GEWOBAU Erlangen geht weiter davon aus, dass mit anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, immer schwieriger wird. Hinzu kommen anerkannte Flüchtlinge, die die Nachfrage nach Großwohnungen verstärken werden.

Die GEWOBAU Erlangen konzentriert sich im Berichtszeitraum auf den Neubau von Mietwohnungen. Seit 2014 hat die Gesellschaft rund 400 Wohnungen neu gebaut. Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive ist bis 2020 die Fertigstellung von weiteren rd. 1.000 Wohnungen geplant. Kernaufgabe bleibt die nachhaltige, energieeffiziente Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Die Dienstleistungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft reduzieren die Kosten und erhöhen durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des Konzerns nachhaltig.

Die GEWOBAU Erlangen bewirtschaftete in 2017 insgesamt 8.199 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.135) von denen 2.536 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.310 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.527 Stellplätze sowie 53 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 71 Wohneinheiten sowie 72 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet.

Die Fluktuationsquote beträgt im Geschäftsjahr 2017 rd. 6,3 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (7,0 %) reduziert. Die Mietausfallquote beträgt 2,7 % gegenüber 2,6 % im Vorjahr. Am 31.12.2017 standen insgesamt nur 37 Wohnungen kurzfristig leer. Der strategische Leerstand beträgt 103 Wohnungen.

3.1.4. Bautätigkeit

Nachfolgende Tabelle gilt einem Überblick über die Bautätigkeit der Gesellschaft:

In 2014-2017 bezogene Neubaumaßnahmen

Elisabethstraße 3-9	134 Wohnungen	
Elisabethstraße 11-13	22 Wohnungen	
Am Erlanger Weg 2a	34 Wohnungen	
Wilhelminenstraße 12-16	39 Wohnungen	2 Gewerbe
Brüxer Straße 5-9, 9a, 9b	36 Wohnungen	36 TG-Stellplätze
Brüxer Straße 11-15, 15a, 15b, 15c	37 Wohnungen	
Brüxer Straße 17-21, 21a, 21b	36 Wohnungen	
	338 Wohnungen	

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen zum 31.12.2017

Brüxer Straße 23-27	55 Wohnungen	46 TG-Stellplätze
Schenkstraße 162-164 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Hartmannstraße 94-96 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Hartmannstraße 98-100 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
Parkhaus Hartmannstr./Johann-Kalb-Str.		110 Stellplätze
Parkhaus Schenkstr./Hartmannstr.		93 Stellplätze
Schenkstraße 166	130 Wohnungen	49 TG-Stellplätze
Hertleinstraße 20 / Am Anger 32	20 Wohnungen	2 Gewerbe
	247 Wohnungen	

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen

Spardorf (Lebenshilfe) WA 3	85 Wohnungen	1 Gewerbe
Spardorf WA 1+2	204 Wohnungen	
Odenwaldallee (Neubau)	90 Wohnungen	153 TG-Stellplätze
Junkersstraße 1	30 Wohnungen	2 Gewerbe
Johann-Jürgen-Straße	90 Wohnungen	45 TG-Stellplätze
Parkhaus Michael Vogel Straße		400 TG-Stellplätze
Housing Area (Aufstockung)	216 Wohnungen	
Baiersdorf Reihenhäuser	5 Wohnungen	10 Stellplätze
Baiersdorf GWB + 1 Gewerbe	46 Wohnungen	73 (TG)-Stellplätze
Röttenbach (GEWO-Land)	17 Wohnungen	
Uttenreuth (GEWO-Land)	17 Wohnungen	
	800 Wohnungen	

Im Bau befindliche Sanierungsmaßnahmen

Würzburger Ring 1-27	142 Wohnungen
Schweinfurter Str. 6-16	24 Wohnungen
Bamberger Str. 2-14 / Odenwaldallee 13-23	193 Wohnungen
Steigerwaldallee 23-29 / Odenwaldallee 11	77 Wohnungen
Würzburger Ring 49-61	76 Wohnungen
Würzb. Ring 76,Volk.Str.1-5	32 Wohnungen
Schenkstraße 162-164 (Sanierung)	12 Wohnungen
Hartmannstraße 94-96 (Sanierung)	12 Wohnungen
Hartmannstraße 98-100 (Sanierung)	12 Wohnungen
Anderlohrstraße 51	45 Wohnungen
Altstädter Kirchenplatz 6 / Cedernstraße 2	47 Wohnungen
	672 Wohnungen

15

Neubau
In der Brüxer Straße wurden im Geschäftsjahr 109 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Die restlichen 55 Wohnungen werden in 2018 fertiggestellt und vermietet. Von den geplanten Baukosten sind in 2017 rd. 9,6 Mio. € angefallen. In der Housing Area sind für die im Bau befindlichen Maßnahmen (172 Wohnungen, 203 Parkhausstellplätze) im Geschäftsjahr rd. 12,2 Mio. € Baukosten investiert worden. Die Fertigstellung und Vermietung der 20 Wohnungen sowie der städtischen Einrichtungen im Gebäude an der Ecke Hertleinstraße/Am Anger ist im März 2017 erfolgt. Im Berichtsjahr sind Baukosten in Höhe von rd. 2,5 Mio. € aktiviert worden. Für die in Planung befindlichen Neubaumaßnahmen (ca. 800 Wohnungen) sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 1,5 Mio. € angefallen.

Sanierung und Instandhaltung
Die GEWOBAU Erlangen hat den ersten Bauabschnitt der energetischen Sanierung von 544 Wohnungen im Stadtteil Büchenbach in 2017 weitgehend abgeschlossen. Es sind Sanierungskosten von rd. 4,7 Mio. € angefallen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde im Wohnhaus in der Anderlohrstraße 51 eine Strangsanierung durchgeführt. Baukosten i. H. v. 1,5 Mio. € wurden aktiviert. Im Wohn- und Geschäftshaus Altstädter Kirchplatz 6 / Cedernstraße 2 werden im Zuge der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zusätzliche Fluchtwege im Innenhof geschaffen, Brandschutzabschnitte gebildet und eine Brandmeldeanlage installiert. Von den geplanten Baukosten sind im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 413 T€ angefallen. Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU Erlangen 8,3 Mio. € (15,26 €/m²) in Instandhaltungsmaßnahmen investiert. Die Abweichung zu den im Wirtschafts- und Finanzplan enthaltenen Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. 9,5 Mio. € (17,30-17,50 €/m²) erklärt sich aus der höheren Aktivierung von Modernisierungsaufwendungen.

Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 250 Wohnungen zufrieden. Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insgesamt positiv. Neben den Baufertigstellungen sind die Planungen (Bauanträge und Baugenehmigungen) für die kommenden Baumaßnahmen weit fortgeschritten.

16

3.2. Darstellung der Lage

3.2.1. Ertragslage

Die GEWOBAU Erlangen hat in 2017 einen Bilanzgewinn von 3.440.429,70 € (Konzern 3.440.429,70 €) erwirtschaftet.

Die nachstehende Übersicht zeigt die Unternehmensleistung der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung:

	GEWOBAU				Konzern			
	2017		2016		2017		2016	
	in T €	in %	in T €	in %	in T €	in %	in T €	in %
Entstehung								
Umsatzerlöse								
- aus Hausbewirtschaftung	50.255	95,1	48.968	94,8	50.256	95,8	48.968	95,4
- aus Betreuungstätigkeit	73	0,1	103	0,2	73	0,1	103	0,2
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	166	0,3	171	0,3	106	0,2	110	0,2
Sonstige betriebliche Erträge	1.037	2,0	1.540	3,0	949	1,8	1.457	2,8
Bestandsverminderung/-erhöhung	-87	-0,2	340	0,7	-87	-0,2	340	0,7
Aktivierte Eigenleistungen	582	1,1	367	0,7	586	1,1	367	0,7
Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge	621	1,2	16	0,0	621	1,2	16	0,0
Erträge aus Gewinnabführung	208	0,4	168	0,3	0	0,0	0	0,0
Unternehmensleistung	**52.855**	**100**	**51.673**	**100**	**52.504**	**100**	**51.361**	**100**

Die Unternehmensleistung der GEWOBAU Erlangen belief sich im Jahr 2017 auf rd. 53,0 Mio. €. Der Anteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich von 49,0 Mio. € auf 50,3 Mio. €. Die Zinserträge des Geschäftsjahres betragen 621,0 T€ und erhöhten sich durch die Aufzinsung eines in früheren Jahren gezahlten Grundstückskaufpreises. Die Unternehmensleistung des Konzerns betrug im Geschäftsjahr 52,5 Mio. €.

	GEWOBAU				Konzern			
	2017		2016		2017		2016	
	in T €	in %	in T €	in %	in T €	in %	in T €	in %
Verwendung								
für Mieter								
- Betriebskosten	16.307	30,9	16.320	31,5	15.076	28,7	14.984	29,2
- Instandhaltung	8.288	15,7	9.618	18,6	6.806	13,0	8.622	16,8
- andere Aufwendungen	634	1,2	999	1,9	1.282	2,4	1.487	2,9
- Betreuungstätigkeit	210	0,4	214	0,4	210	0,4	214	0,4
- Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0,0	7	0,0	0	0,0	7	0,0
für Darlehensgeber								
- Zinsaufwendungen	7.013	13,3	6.395	12,4	7.013	13,4	6.395	12,5
für Verwaltung								
- Personalaufwendungen	4.408	8,3	4.026	7,8	5.915	11,3	5.424	10,6
für öffentliche Hand								
- Steuern	1	0,0	1	0,0	4	0,0	4	0,0
für Unternehmen								
- Abschreibung inkl. auf Finanzanlagen	8.752	16,5	8.650	16,7	8.891	16,9	8.748	17,0
- übrige Aufwendungen u.a.	3.420	6,5	1.805	3,5	3.485	6,6	1.834	3,6
- Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	382	0,7	0	0,0	382	0,7	0	0,0
- Bilanzgewinn	3.440	6,5	3.638	7,0	3.440	6,6	3.642	7,1
Unternehmensleistung	**52.855**	**100**	**51.673**	**100**	**52.504**	**100**	**51.361**	**100**

Für Personal wurden im Konzern 5,9 Mio. € aufgewendet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Tariferhöhung sowie aus der Vollauswirkung der Neueinstellungen in der Technischen Abteilung sowie des technischen Regiebetrieb der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft. Nach jahrelangem Rückgang ist der Zinsaufwand durch die intensive Bautätigkeit sowie durch die Begebung eines Darlehens durch die Stadt Erlangen im Berichtsjahr auf 7,0 Mio. € (Vorjahr 6,4 Mio. €) angestiegen.

Das Jahresergebnis wird auch in 2017 maßgeblich durch aufwandswirksame Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von 8,3 Mio. € in der GEWOBAU Erlangen und 6,9 Mio. € im Konzern beeinflusst. In den übrigen Aufwendungen des Geschäftsjahres sind Kosten für den Abriss von Gebäuden, für den sich hieraus ergebenden Buchwertverlust sowie die Korrektur einer in früheren Jahren ergebniswirksam als Zuschuss erfassten Einlage der Stadt Erlangen i. H. v. gesamt rd. 1,6 Mio. € enthalten. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 3,6 Mio. € und 3,9 Mio. € gerechnet.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH beläuft sich im Geschäftsjahr auf 207,6 T€ und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abzuführen.

Für das kommende Geschäftsjahr rechnet die Gesellschaft wegen des Ausbaus des Geschäftsbetriebes der Beteiligungsgesellschaft voraussichtlich mit einem Jahresüberschuss von rund 330,0 T€.

Die Ertragslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns wird als zufriedenstellend beurteilt.

3.2.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GEWOBAU bzw. des Konzerns in 2017 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU		Konzern	
	2017	2016	2017	2016
	T€	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.277,1	5.872,8	5.559,0	5.910,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.577,3	16.854,7	19.606,1	17.804,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.054,8	-23.424,7	-36.246,5	-24.129,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.021,0	5.974,3	14.021,0	5.974,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**2.820,6**	**5.277,1**	**2.939,6**	**5.559,0**

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist im Konzernabschluss enthalten.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel haben sich im Geschäftsjahr um rd. 40,0 Mio. € auf insgesamt 265,1 Mio. € erhöht. Den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen i. H. v. 11,1 Mio. € standen Kreditaufnahmen i. H. v. 49,2 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen die Neubauten in der Brüxer- und Hertleinstraße sowie in der Housing Area mit 28,7 Mio. €. Weiterhin gewährt die GEWOBAU Erlangen der Stadt Erlangen als Gegenleistung für die Einlage der Erbbaugrundstücke ein Darlehen i. H. v. 20,5 Mio. €. Für 2018 wird ein Finanzmittelbestand i. H. v. 2,8 Mio. € erwartet.

Die GEWOBAU Erlangen und der Konzern kamen im Geschäftsjahr 2017 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und werden auch künftig hierzu in der Lage sein.

Die Finanzlage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

3.2.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft ist von 339,0 Mio. € auf 558,2 Mio. € gestiegen. Dabei entfallen rund 530,4 Mio. € (entspricht 95,0 % der Bilanzsumme) auf langfristige Investitionen. Die Eigenmittel betragen rund 263,2 Mio. € und entsprechen damit 47,2 % der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt 270,0 Mio. € (48,4 % der Bilanzsumme), sodass die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert werden.

Im Einzelabschluss der GEWOBAU Erlangen beträgt das Eigenkapital 263.408,1 T€ (Vj. 83.614,0 T€), im Konzernabschluss 263.408,1 T€. Die Eigenkapitalquote der GEWOBAU beträgt 47,2 % (Vj. GEWOBAU 24,7 %). Die geplante Eigenkapitalquote lag bei der GEWOBAU bei 44,8 %.

Die Veränderung der Bilanzsumme und der Eigenkapitalquote beruht, sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU, überwiegend auf einer Zunahme des Anlagevermögens um rund 218,8 Mio. € aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit sowie der Einlage der Erbbaugrundstücke der Stadt Erlangen im Geschäftsjahr bzw. der damit in Zusammenhang stehende Dotierung der Kapitalrücklage bzw. der Stammkapitalerhöhung im Geschäftsjahr.

Die Vermögenslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

3.2.4. Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie

Bauen und Gestalten
Die GEWOBAU Erlangen verfügt über keine Baulandreserven und erwirbt daher auch außerhalb des Stadtgebietes baureife Grundstücksflächen, die für den geförderten Wohnungsneubau geeignet sind. Die GEWOBAU wird ferner im Mai 2018 gemeinsam mit derzeit 10 Gebietskörperschaften eine Wohnungsbaugesellschaft (GEWOLand GmbH) gründen. Hierdurch soll auch im Landkreis Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Die GEWOBAU Erlangen wird grundsätzlich als Generalübernehmer bzw. Generalunternehmer für die GEWOLand tätig werden. Die Gemeinden bringen bei jeder Baumaßnahme 25% der Baukosten durch Sach- oder Bareinlage ins Eigenkapital der Gesellschaft ein. Sie erhalten im Gegenzug weitreichende Bestimmungsrechte.

Der Immobilienbestand der GEWOBAU Erlangen aus den 50er und 60er Jahren wurde inzwischen weitgehend energetisch saniert und aufgewertet. Die Gesellschaft hat im Vorjahr begonnen den Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre energetisch zu sanieren. Im Geschäftsjahr wurde in Büchenbach mit der energetischen Sanierung von rd. 600 Wohnungen begonnen.

Bewirtschaftung

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der GEWOBAU Erlangen liegt bei ca. 5,33 €/m² und Monat, geplant waren ca. 5,30 €/m². Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nimmt die GEWOBAU Erlangen einen jährlichen Ertragsverzicht i. H. v. 65,1 T€ hin. Im modernisierten, frei finanzierten Bestand bietet die GEWOBAU Erlangen ferner eine Subjektförderung an, um auch hier ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Ertragsverzichte betragen in 2017 insgesamt 55,5 T€.

Der qualifizierte Erlanger Mietenspiegel wurde im Oktober 2017 aktualisiert. Im Vergleich zum Mietspiegel 2013 ist die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Erlangen um 10,6 % angestiegen. Die durchschnittlichen Mietpreise bei der GEWOBAU Erlangen liegen deutlich unterhalb des Mietspiegelmittelwertes. Damit fängt die GEWOBAU Erlangen den Preisanstieg auf dem Erlanger Wohnungsmarkt insgesamt etwas ab und hilft, vor allem bedürftige Mieterhaushalte zu entlasten. Die Durchschnittsmieten, die sich aus der einkommensorientierten Förderung (EOF) nach Bezug der Neubauten ergeben, liegen zwischen 4,80 €/qm und 6,80 €/qm. Die GEWOBAU schließt im Gegensatz zu privaten Bestandshaltern sogenannte Raketenmieten aus, d.h. die entsprechenden Mieten steigen nicht mit 5 % p.a., sondern mit max. 2 % p.a.

Das Engagement der GEWOBAU im „Sonderfonds gegen Armut und Obdachlosigkeit in Erlangen", hat bereits viele Menschen vor der Zwangsräumung bewahrt und wird ausgeweitet.

Die fortschreitende Digitalisierung eröffnet immer mehr Möglichkeiten: Die GEWOBAU hat deshalb im Geschäftsjahr ein „Mieterportal" als Informations- und Serviceplattform implementiert. Das Portal ermöglicht viele Mietvertragsangelegenheiten per Mausklick zu erledigen. Meldungen gelangen direkt zum zuständigen Ansprechpartner und können in ihrem Bearbeitungsfortschritt nachvollzogen werden. Weiterhin erhalten die Mieter jederzeit Zugriff auf vertragsbezogene Dokumente, die im Portal zur Verfügung gestellt werden. Zudem sind der aktuelle Stand des Mietkontos sowie die Bankverbindungen des Unternehmens und des Mieters einsehbar. Ergänzend stehen wichtige Self-Service-Formulare zur Verfügung.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ferner mit dem Relaunch des Unternehmensauftrittes begonnen. Es soll ein strukturierteres und vereinheitlichtes Erscheinungsbild (Corporate Design), durch welches die verschiedenen Interessensgruppen schnell an relevante Informationen gelangen, errichtet werden. Die GEWOBAU Erlangen steht unverändert in intensiven Dialog mit Mieterinnen und Mietern sowie Stakeholdern. Beispielhaft sind hier umfassende Mieterinformationen und sogenannte „Runde Tische" im Rahmen der Initiative „Fair Wohnen 2022" zu nennen. Mietervertreter/-innen sowie Institutionen aus dem Stadtteil (Kirchen, Zentrum für Alleinerziehende, Mieterverein, Seniorenverein, u.a.) werden hier

aus erster Hand über die Bauprojekte informiert und haben die Möglichkeit, Kritik und Wünsche mit einzubringen.

Prognose 2018
Für das Geschäftsjahr 2018 zeichnen sich folgende finanzielle Leistungsindikatoren ab:

- Instandhaltungsaufwand 17,90-18,10 €/m²
- Durchschnittliche Wohnungsmiete 5,50 – 5,55 €/m²
- Eigenkapitalquote ca. 40,0 %

Mitarbeiter
Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 109 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Darunter sind acht Auszubildende. Der Personalentwicklung kommt unverändert eine besondere Bedeutung zu, damit die unternehmerischen Herausforderungen der kommenden Jahre gemeistert werden können. Neben der Teilnahme an regelmäßigen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren war und ist die Unterstützung von berufsbegleitenden Studiengängen ein erklärtes Ziel. Weiteres wesentliches Ziel ist, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf optimal zu gewährleisten.
Die Beteiligungsgesellschaft beschäftigt zum Jahresende insgesamt 30 Vollzeitmitarbeiter/-innen.

3.3. Risiken

Der Konzern 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. Im Bereich der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes finden laufend sicherheitstechnische Begehungen statt, die ausgewertet und dokumentiert werden. Die Überprüfung der im gesamten Bestand installierten Rauchwarnmelder wird durch einen externen Dienstleister regelmäßig überwacht. Die Überprüfung auf Legionellen wird ebenfalls durch einen externen Dienstleister durchgeführt, der die Beprobungen im vorgeschriebenen Drei-Jahres-Rhythmus sicherstellt. Sollten die Zinsen und Baukosten weiter ansteigen, wird es zunehmend schwieriger im Vermietermarkt Erlangen öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
Bei den Konzerngesellschaften wurden im Geschäftsjahr keine, den Bestand der Unternehmen gefährdenden oder sonstigen, 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.

3.4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen hauptsächlich kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel bei Kreditinstituten und Bausparkassen. Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen zeitnah berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Die Liquiditätssteuerung erfolgt über ein zentrales Finanzmanagement. Zur Absicherung des Liquiditätsrisikos werden kurzfristige Liquiditätspläne und langfristige Finanzpläne erstellt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen für die Darlehenslaufzeit (in der Regel zwischen 10 und 30 Jahren) ist die Gesellschaft jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. 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. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Die GEWOBAU schließt zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken auch Forward-Darlehen sowie Bausparverträge ab. Zu den Vereinbarungen wird im Übrigen auf die Angaben im Anhang verwiesen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen rechtzeitig begegnen zu können bzw. auszuschließen.

3.5. Ausblick und Chancen

Die GEWOBAU Erlangen wird ihre Anstrengungen weiter fortsetzen, die Stadt Erlangen bei ihrer Wohnungsbauoffensive zu unterstützen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Das fortgeschriebene Investitionsprogramm sieht den Neubau von weiteren 1.100 Wohnungen sowie die energetische Sanierung von rd. 1.000 Wohnungen vor. Insgesamt sind in den kommenden Jahren Investitionen in Höhe von rd. 385 Mio. € geplant.

Des Weiteren soll die Gründung der GEWOLand die Wohnungsbauoffensive der Stadt Erlangen unterstützen.

Erlangen, 29. März 2018

Gernot Küchler
Geschäftsführer

Jahresabschluss
mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2017

1. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung GEWOBAU Erlangen

1.1. Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA

	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		64.561,08	82.785,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	488.724.888,86		288.517.084,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.957.816,94		2.601.502,17
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.085.011,91		664.929,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	14.364,51		28.588,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	545.913,00		567.911,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	521.594,42		566.115,22
7. Anlagen im Bau	32.204.942,10		15.540.235,92
8. Bauvorbereitungskosten	2.302.465,51		3.050.557,04
		530.356.997,25	311.536.923,23
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	0,00		25.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		26.800,00	51.800,00
Anlagevermögen gesamt		**530.448.358,33**	**311.671.508,31**
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	15.546.331,23		15.632.905,89
2. Andere Vorräte	5.634,46		4.917,52
		15.551.965,69	15.637.823,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	285.343,06		249.884,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	153.772,96		196.870,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	580.587,23		272.887,99
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.396.729,33		890.780,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände	110.204,62		209.010,25
		2.526.637,20	1.819.434,32
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.820.629,02		5.277.149,01
2. Bausparguthaben	5.830.844,72		3.729.444,07
		8.651.473,74	9.006.593,08
Umlaufvermögen gesamt		**26.730.076,63**	**26.463.850,81**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**1.023.977,37**	**880.948,92**
Summe		**558.202.412,33**	**339.016.308,04**

PASSIVA

	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		10.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage		167.074.312,75	102.997,75
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	882.269,97		500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	66.599.716,35		62.961.634,45
		82.893.311,83	78.872.959,96
IV. Bilanzgewinn			
Jahrsüberschuss	3.822.699,67		3.638.081,90
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	382.269,97		
		3.440.429,70	
Eigenkapital gesamt		**263.408.054,28**	**83.614.039,61**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	420.814,00		359.358,00
2. sonstige Rückstellungen	2.933.007,89		3.902.059,38
Rückstellungen gesamt		**3.353.821,89**	**4.261.417,38**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		228.414.133,72	208.248.259,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		36.645.679,31	18.576.762,92
3. Erhaltene Anzahlungen		17.081.255,97	16.665.948,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		139.390,01	186.816,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.283.280,42	3.204.123,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		805.583,66	151.925,55
7. Sonstige Verbindlichkeiten		30.853,35	40.334,78
Verbindlichkeiten gesamt		**287.400.176,44**	**247.074.171,36**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**4.040.359,72**	**4.066.679,69**
Summe		**558.202.412,33**	**339.016.308,04**

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

	2017		2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.255.411,79		48.967.456,27
b) aus Betreuungstätigkeit	72.911,65		102.661,71
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	165.956,64		170.821,67
		50.494.280,08	49.240.939,65
2. Verminderung (VJ: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 86.574,66	340.276,23
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		582.286,85	366.973,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.036.626,00	1.540.035,78
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 25.228.416,05		- 26.936.082,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		- 7.430,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 209.907,74		- 213.874,85
		- 25.438.323,79	- 27.157.387,54
6. Rohergebnis		**26.588.294,48**	**24.330.837,39**
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 3.466.646,96		- 3.042.611,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 941.230,03		- 983.132,50
		- 4.407.876,99	- 4.025.744,13
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 8.727.432,60	- 8.650.355,98
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 3.420.718,20	- 1.805.672,81
10. Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen		207.647,30	167.910,96
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		621.041,86	16.432,08
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		- 25.000,00	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 7.013.256,18	- 6.395.325,61
14. Jahresüberschuss		**3.822.699,67**	**3.638.081,90**
15. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		382.269,97	
16. Bilanzgewinn		**3.440.429,70**	

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**

Ö 23.1

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**

26

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**

27

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