**Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018
mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018**

Anlage 1

1. Konzern Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1.1. Konzern-Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		81.791,08	67.353,08
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	520.731.741,99		488.724.888,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.900.301,05		2.957.816,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.870.762,41		3.085.011,91
4. Bauten auf fremden Grundstücken	140,51		14.364,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	523.915,00		545.913,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.163.480,93		1.122.976,44
7. Anlagen im Bau	19.794.394,83		32.204.942,10
8. Bauvorbereitungskosten	3.096.527,66		2.302.465,51
		557.081.264,38	530.958.379,27
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	5.000,00		0,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		1.800,00
		6.800,00	1.800,00
Anlagevermögen gesamt		557.169.855,46	531.027.532,35
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	15.661.830,37		15.546.331,23
2. Andere Vorräte	5.817,75		5.634,46
		15.667.648,12	15.551.965,69
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	298.048,74		285.343,06
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7.488,00		153.772,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	566.617,28		580.587,23
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.823,63		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	246.151,43		116.559,78
		1.120.129,08	1.136.263,03
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.247.394,62		2.939.601,61
2. Bausparguthaben	8.403.725,24		5.830.844,72
		12.651.119,86	8.770.446,33
Umlaufvermögen gesamt		29.438.897,06	25.458.675,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten		460.294,40	1.032.119,87
Summe		587.069.046,92	557.518.327,27

**Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018
mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018**

P A S S I V A	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		10.000.000,00	10.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		167.074.312,75	167.074.312,75
III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.000.000,00		882.269,97
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	66.599.716,35		66.599.716,35
		87.011.041,86	82.893.311,83
IV. <u>Konzern-Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	4.172.773,38		3.822.699,67
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	- 677.300,33		- 382.269,97
		3.495.473,05	
Eigenkapital gesamt		267.580.827,66	263.408.054,28
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	532.624,00		420.814,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.491.196,74		3.002.242,89
Rückstellungen gesamt		3.023.820,74	3.423.056,89
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		255.622.523,19	228.414.246,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		36.264.739,70	36.645.566,93
3. Erhaltene Anzahlungen		17.642.060,56	17.081.255,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		293.860,55	139.390,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.627.288,35	4.335.544,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten		75.627,92	30.853,35
Verbindlichkeiten gesamt		312.526.100,27	286.646.856,38
D. Rechnungsabgrenzungsposten		3.938.298,25	4.040.359,72
Summe		587.069.046,92	557.518.327,27

**Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018
mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018**

1.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018		2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.509.767,88		50.255.411,79
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	1.648,94		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	29.419,07		72.911,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>112.923,70</u>		<u>106.326,65</u>
		51.653.759,59	50.434.650,09
2. Erhöhung (VJ: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		115.499,14	- 86.574,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		719.135,25	586.095,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.050.401,43	949.022,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 22.745.947,13		- 22.515.887,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>- 814.916,20</u>		<u>- 857.552,65</u>
		- 23.560.863,33	- 23.373.439,73
6. Rohergebnis		29.977.932,08	28.509.752,80
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 5.059.147,79		- 4.614.758,49
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>- 1.528.085,93</u>		<u>- 1.300.459,34</u>
		- 6.587.233,72	- 5.915.217,83
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 9.679.435,76	- 8.865.976,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 2.240.940,50	- 3.488.644,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.938,52	621.041,86
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	- 25.000,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 7.323.487,24	- 7.013.256,18
13. Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss		4.172.773,38	3.822.699,67
14. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		-677.300,33	-382.269,97
15. Bilanzgewinn		3.495.473,05	3.440.429,70

3. Lagebericht und Konzernlagebericht der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH

3.1. 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.

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.

Die GEWOBAU Erlangen hat am 09. Mai 2018 zusammen mit 8 Umlandgemeinden eine gemeinsame Wohnbaugesellschaft, die GEWOLand GmbH gegründet. Ziel und Zweck der Gesellschaft ist es, auch im Landkreis eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Die GEWOBAU Erlangen wird sowohl die Geschäftsbesorgung als auch Planungs- und Baubetreuungsleistungen übernehmen.

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

3.2. Wirtschaftsbericht

3.2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches und branchenspezifisches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,2 % lag.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2018 gegenüber 2017 um 1,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2018 um 0,5 Prozentpunkte auf jetzt 5,2 % gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 190.000 weniger als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2018 auf 44,85 Millionen Menschen angestiegen, das waren 490.000 mehr als im November 2017. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin 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.

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

Von Januar bis Juni 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 168.500 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 0,6 % oder 960 Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 1,8 % auf 161.800.

Die Aussichten für 2019 sind dennoch weiterhin positiv. Gemäß der ifo Konjunkturumfrage blicken die befragten Bauunternehmen zwar etwas weniger optimistisch in die nahe Zukunft, die Einschätzungen zur aktuellen Geschäftslage fielen allerdings erneut positiv aus.

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

Regionale Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl Erlangens hat sich laut Aussage des städtischen Amtes für Statistik im Jahr 2018 auf 113.752 Einwohner (Vorjahr 112.846) erhöht. Der Ausländeranteil (21.918 Personen) an der Gesamtbevölkerung ist im Jahresverlauf von 18,4 % in 2017 auf 19,3 % in 2018 gestiegen. Bezogen auf die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (90.338) erreicht die Stadt Erlangen bei den kreisfreien Städten mit 794 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,7 % zum 31.12.2018 ist im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt (3,9 %) etwas zurückgegangen. Damit liegt Erlangen über der Quote des Freistaates von 2,9 %.

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 2018 standen rund 3.500 (1.700 GEWOBAU + 1.800 Wohnungsamt Stadt Erlangen) Wohnungssuchenden 623 Vermietungen, davon 343 über das Wohnungsamt der Stadt Erlangen, gegenüber. Rund 34 % 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 2018 bei 30 %. Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2016 der Stadt Erlangen) rund 89 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2018 anhaltend hoch. Im Jahresdurchschnitt 2018 lag die Leerstandsquote bei 0,52 %. (Vorjahr 0,37 %). Besonders bei Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte und bei Großwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. Die GEWOBAU geht daher weiter davon aus, dass mit anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum die Situation für Transfereinkommensbezieher, sich mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen, immer schwieriger wird. Anerkannte Flüchtlinge, die ebenso auf diesen Markt drängen, verstärken dieses Problem zusätzlich.

Anhand der Prognosen geht die Geschäftsführung von einer positiven Geschäftsentwicklung aus.

3.2.2. Geschäftsverlauf

Das Hauptaugenmerk der GEWOBAU Erlangen lag auch in diesem Geschäftsjahr auf dem Neubau von überwiegend geförderten Mietwohnungen. Seit 2014 hat die Gesellschaft rund 460 Wohnungen neu errichtet. Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive und unter dem Motto „Fair Wohnen 2022“ sind in den kommenden Jahren weitere rd. 850 Wohnungen geplant. Kernaufgabe bleibt die nachhaltige, energieeffiziente Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Hierunter versteht die GEWOBAU auch die energetische Sanierung von weiteren rd. 1.000 Bestandswohnungen in den nächsten Jahren. Die Dienst-

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

Leistungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft unterstützen durch Prozess- und Leistungsverbesserungen die Ertragslage des Konzerns nachhaltig.

Bestandsbewirtschaftung

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2018 insgesamt 8.316 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.199) von denen 2.631 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung (öffentlich gefördert/EOF) unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.573 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.546 Stellplätze sowie 56 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 91 Wohneinheiten sowie 74 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet.

Die Fluktuationsquote beträgt im Geschäftsjahr 2018 rd. 7,6 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (6,3 %) etwas verringert. Die Mietausfallquote beträgt 3,1 % gegenüber 2,7 % im Vorjahr. Am 31.12.2018 standen insgesamt nur 38 Wohnungen kurzfristig leer. Einen weitaus höheren Anteil hat der strategische Leerstand von 107 Wohnungen, die u. a. für die Umsetzung bei Sanierung vorgehalten werden.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der GEWOBAU Erlangen liegt bei ca. 5,48 €/m² und Monat, geplant waren ca. 5,49 €/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 2018 insgesamt 51,8 T€. Auch die Stadt Erlangen bezuschusst rd. 600 Wohnungen aus dem frei finanzierten Bestand bis auf eine aktuelle Mietobergrenze von 5,30 €/m². Das Engagement der GEWOBAU im „Sonderfonds gegen Armut und Obdachlosigkeit in Erlangen“, hat bereits viele Menschen vor der Zwangsäumung bewahrt. Diese wurde im Geschäftsjahr nochmals deutlich ausgeweitet.

Die Berichterstattungen über explodierende Mieten sowie immer knapper werdender erschwinglicher Wohnraum haben die Politik in Erlangen dazu veranlasst, ähnlich wie in anderen Städten, über Mietpreisbegrenzungen nachzudenken. Im Herbst 2018 hat auch die Stadt Erlangen für die GEWOBAU eine „Kommunale Mietpreisbremse“ beschlossen. Diese besagt, dass die bisherige Praxis einer sozial ausgewogenen Mietspreispolitik beibehalten werden soll und die Mieten im frei finanzierten und frei geförderten Bestand der GEWOBAU auf maximal 10 % innerhalb von 5 Jahren begrenzt werden. In diesem Marktsegment liegen die Mietpreise der GEWOBAU ohnehin deutlich unterhalb des Mietspiegelmittelwertes, beim überwiegenden Teil sogar unterhalb des Unterwertes. Die preisdämpfende Wirkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist damit bereits gelebte Praxis und hilft, vor allem bedürftige Mieterhaushalte heute und künftig zu entlasten.

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

Bautätigkeit

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bautätigkeit der Gesellschaft:

In 2014-2018 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	
Brüxer Straße 23-27	55 Wohnungen	46 TG-Stellplätze
Hertleinstraße 20 / Am Anger 32	20 Wohnungen	2 Gewerbe
Parkhaus Hartmannstr./Johann-Kalb-Str.		110 Stellplätze
Parkhaus Schenkstr./Hartmannstr.		93 Stellplätze
Hartmannstraße 94-100 (Aufstockung)	28 Wohnungen	
Schenkstraße 162-164 (Aufstockung)	14 Wohnungen	
	455 Wohnungen	

Im Bau befindliche Neubaumaßnahmen zum 31.12.2018

Schenkstraße 166	130 Wohnungen	49 TG-Stellplätze
Junkersstraße 1	30 Wohnungen	2 Gewerbe
Schenkstraße 93-97 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
Schenkstraße 168-172 (Aufstockung)	18 Wohnungen	
Johann-Jürgen-Straße	90 Wohnungen	45 TG-Stellplätze
	286 Wohnungen	

In Planung befindliche Neubaumaßnahmen

Spardorf WA 1+2	136 Wohnungen	
Spardorf (Lebenshilfe) WA 3	85 Wohnungen	1 Gewerbe
Odenwaldallee (Neubau)	84 Wohnungen	153 TG-Stellplätze
Housing Area (Aufstockung)	180 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	
	570 Wohnungen	

Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

Würzburger Ring 1-27	142 Wohnungen	
Schweinfurter Str. 6-16	24 Wohnungen	
Äußere Tennenloher Straße 53	45 Wohnungen	
	211 Wohnungen	

Im Bau befindliche Sanierungsmaßnahmen zum 31.12.2018

Schenkstraße 93-97	18 Wohnungen	
Schenkstraße 168-172	18 Wohnungen	
Altstädter Kirchenplatz 6 / Cedernstraße 2	47 Wohnungen	
	83 Wohnungen	

In Planung befindliche Sanierungsmaßnahmen

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	
Housing Area (10 Blocks)	180 Wohnungen	
Paul-Gossen-Straße 40-54	80 Wohnungen	
	638 Wohnungen	

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

Bezahlbarer Wohnraum ist in Erlangen und den umliegenden Gemeinden absolute Mangelware. Um dieser Wohnungsnot entgegen zu steuern, haben im Geschäftsjahr 2018 acht Kommunen zusammen mit der GEWOBAU Erlangen eine neue Wohnungsbaugesellschaft, die GewoLand GmbH, gegründet. Die GEWOBAU Erlangen wird die neue Gesellschaft als erfahrener Partner im bezahlbaren Wohnungsbau betreuen, Objekte bauen und bewirtschaften und dadurch zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Neubau

In der Brüxer Straße wurden im Geschäftsjahr die restlichen 55 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Von den geplanten Baukosten sind in 2018 rd. 3,2 Mio. € angefallen. In der Housing Area sind 42 Wohnungen in der Aufstockung sowie 203 Parkhausstellplätze fertig gestellt und vermietet. Für diese Maßnahmen sind im Geschäftsjahr rd. 5,4 Mio. € Baukosten angefallen. An weiteren zwei Wohnblocks in der Housing Area werden 36 Wohnungen aufgestockt sowie 36 Bestandswohnungen saniert. In 2018 sind hierfür Baukosten in Höhe von 5,6 Mio. € angefallen. Die Fertigstellung und Vermietung der 20 Wohnungen sowie der städtischen Einrichtungen im Gebäude an der Ecke Hertleinstraße/Am Anger erfolgte im März 2018. Im Berichtsjahr sind Baukosten in Höhe von rd. 1,2 Mio. € aktiviert worden. Für den Bau von weiteren 30 Wohnungen mit städtischen Einrichtungen in der Junkersstraße 1 wurden im Geschäftsjahr rd. 3,2 Mio. € aufgewendet. Für weitere in Planung befindliche Neubaumaßnahmen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von rd. 3,1 Mio. € angefallen.

Sanierung und Instandhaltung

Im Stadtteil Büchenbach ist die energetische Gebäudesanierung von 166 Wohnungen (1. BA) im Geschäftsjahr weitgehend abgeschlossen. Die Wärme- und Energietechnik wird bis Mitte kommenden Jahres installiert sein. In 2018 sind Sanierungskosten von rd. 2,3 Mio. € angefallen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde im Wohnhaus in der Äußeren Tennenloher Straße 53 eine energetische Modernisierung durchgeführt. Es wurden Baukosten in Höhe von rd. 3,2 Mio. € aktiviert. Im Wohn- und Geschäftshaus Altstädter Kirchplatz 6 / Cedernstraße 2 wurden im Zuge der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zusätzliche Fluchtwege im Innenhof geschaffen und Brandschutzabschnitte gebildet. Eine neue Brandmeldeanlage wird ab 2019 installiert. Von den geplanten Baukosten sind im Geschäftsjahr 2018 insgesamt rd. 375 T€ angefallen.

Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU Erlangen 8,8 Mio. € (15,95 €/m²) im Instandhaltungsaufwand erfasst. Geplant waren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 9,0 Mio. €.

Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 200 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.

3.2.3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die GEWOBAU Erlangen hat in 2018 einen Bilanzgewinn von 3.495.473,05 € (Konzern 3.495.473,05 €) erwirtschaftet.

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

	<u>GEWOBAU</u>		<u>Konzern</u>	
	2018	2017	2018	2017
Hausbewirtschaftung	4.748,9	5.165,9	5.239,8	5.475,7
Bautätigkeit/Modernisierung	-944,0	-1.748,3	-916,3	-1.744,5
Verkaufstätigkeit	1,6	-38,2	1,6	-38,2
Beteiligungsgesellschaft	293,0	207,6	0,0	0,0
Betreuungstätigkeit	-92,4	-93,2	-92,3	-93,3
Finanzergebnis	36,7	596,0	25,9	596,0
Ordentliches Ergebnis	4.043,8	4.089,9	4.258,7	4.195,7
Sonstiger und a.o. Bereich	129,0	-267,1	-85,9	-373,0
Jahresüberschuss	4.172,8	3.822,7	4.172,8	3.822,7
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	-677,3	-382,3	-677,3	-382,3
	<u>3.495,5</u>	<u>3.440,4</u>	<u>3.495,5</u>	<u>3.440,4</u>

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit 4.748,9 T€ (Konzern: 5.239,8 T€) im Vergleich zum Vorjahr (5.165,9 T€; Konzern: 5.475,7 T€) niedriger aus. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen dabei den erhöhten Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen aus den Investitionen sowie gestiegenen nicht umlegbare Betriebskosten aus der Objektbetreuung gegenüber.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung in Höhe von -944,0 T€ (Konzern: - 916,3 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt. Durch enthaltene Abbruchkosten im Vorjahr (-1.748,3 T€; Konzern: -1.744,5 T€) fällt das Ergebnis im Geschäftsjahr deutlich günstiger aus.

In der Verkaufstätigkeit sind mit 1,6 T€ (Vj. -38,2 T€) Erlöse aus der Nachvermessung verkaufter Grundstücke abgebildet. Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fällt mit -92,4 T€ (Vj. -93,2 T€) etwas besser aus. Das Finanzergebnis in Höhe von 36,7 T€ (Konzern: 25,9 T€) beinhaltet vor allem Zinserträge aus Bausparguthaben. Das sonstige und außerordentliche Ergebnis in Höhe von 129,0 T€ (Konzern: -85,9 T€) ist vor allem geprägt durch Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie aus verrechneten Gestattungsgebühren durch die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH beläuft sich im Geschäftsjahr auf 293,0 T€ und ist aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die GEWOBAU Erlangen abzuführen. Für das kommende Geschäftsjahr wird wegen des weiteren Ausbaus des Geschäftsbetriebes der Beteiligungsgesellschaft ein Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 290,0 T€ und 330,0 T€ erwartet.

Die vorstehende Übersicht zeigt, dass das Ergebnis der Gesellschaft und des Konzerns maßgeblich durch das Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung beeinflusst ist.

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

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der GEWOBAU bzw. des Konzerns in 2018 wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt:

	GEWOBAU		Konzern	
	2018	2017	2018	2017
	T€	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.820,6	5.277,1	2.939,6	5.559,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.902,5	19.577,3	19.189,1	19.606,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.567,6	-36.054,8	-38.606,6	-36.246,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20.725,3	14.021,0	20.725,3	14.021,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.880,8	2.820,6	4.247,4	2.939,6

Eine ausführliche Kapitalflussrechnung ist im Konzernabschluss enthalten.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 18.902,5 T€ (Konzern: 19.189,1 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -38.567,6 T€ (Konzern: -38.606,6 T€) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 20.725,3 T€ (Konzern: 20.725,3 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 1.060,2 T€ (Konzern: 1.307,8 T€). Der zum 31.12.2018 verbleibende Finanzmittelbestand von 3.880,8 T€ (Konzern: 4.247,4 T€) wird im Geschäftsjahr 2019 überwiegend für die laufenden Sanierungs- und Neubauvorhaben verwendet.

Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 292,8 Mio. € (GEWOBAU: 296,3 Mio. €; Vj. 270,0 Mio. €) angestiegen. Bei der GEWOBAU standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 12,7 Mio. € Kreditaufnahmen i. H. v. 39,2 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in der Brüxer- und Hertleinstraße sowie in der Housing Area und die Sanierungsmaßnahmen im Würzburger Ring sowie in der Äußeren Tennenloher Straße.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 10,5 Mio. €.

Die GEWOBAU Erlangen und der Konzern kamen im Geschäftsjahr 2018 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und werden auch künftig hierzu in der Lage sein.

Die Finanzlage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

**Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018
mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018**

Vermögenslage

Vermögensstruktur	GEWOBAU		Konzern	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€
Langfristige Investitionen	545.484,0	525.703,4	545.202,5	526.282,6
Grundstücksvorräte und Bauvorbereitung	11.967,3	5.387,5	11.967,3	5.387,5
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	29.882,7	27.111,5	29.899,2	25.848,2
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	587.334,0	558.202,4	587.069,0	557.518,3

Kapitalstruktur	GEWOBAU		Konzern	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital	267.580,8	263.408,0	267.580,8	263.408,0
Langfristiges Fremdkapital	296.266,1	270.041,1	296.300,3	270.041,1
Sonstiges kurzfristiges Fremdkapital	23.487,1	24.753,3	23.187,9	24.069,2
Gesamtkapital/Bilanzsumme	587.334,0	558.202,4	587.069,0	557.518,3

Die Konzernbilanzsumme ist von 557,5 Mio. € auf 587,1 Mio. € (GEWOBAU: 587,3 Mio. €; Vj. 558,2 Mio. €) gestiegen. Dabei entfallen im Konzern rund 557,2 Mio. € (GEWOBAU: 557,5 Mio. €) auf langfristige Investitionen. Das Eigenkapital beträgt sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU rund 267,6 Mio. € und entspricht damit 45,6 % (Vj. 47,2 %) der Bilanzsumme. Das langfristige Fremdkapital beträgt 296,3 Mio. € (GEWOBAU: 296,3 Mio. €). Zum 31.12.2018 sind die langfristigen Investitionen einschließlich der Grundstücksvorräte und Bauvorbereitungskosten mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Darüber hinaus besteht eine Kapitalreserve in Höhe von T€ 6.395,6.

Die Veränderung der Bilanzsumme und der Eigenkapitalquote beruht, sowohl im Konzern als auch bei der GEWOBAU, überwiegend auf einer Zunahme des Anlagevermögens aufgrund der umfangreichen Bautätigkeit.

Die am 31.12.2018 bestehenden Investitionsverpflichtungen sollen durch branchenübliche Fremdmittel sowie Eigenmittel finanziert werden.

Die Vermögenslage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.

3.2.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft betrachtet unterschiedliche finanzielle Leistungsindikatoren zur Unternehmenssteuerung für die Muttergesellschaft GEWOBAU Erlangen sowie für den Konzern, die in der nachfolgenden Übersicht zusammenfassend dargestellt sind:

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

		Ist-Wert 2018	Vorjahreswert 2017	Prognose-Wert 2018
Eigenkapitalquote	%	45,6	47,2	45,3
Jahresüberschuss	T€	4.172,8	3.822,7	4.318,9
Umsatzerlöse HWB	T€	51.509,8	50.255,4	51.262,9
Mieten	€/m ²	5,57	5,40	5,55
Instandhaltung	€/m ²	17,41	17,95	16,36*
Personalaufwand	T€	4.047,2	4.407,9	4.080,5

*Fremdkosten

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Das kundenorientierte Kommunikationskonzept der GEWOBAU Erlangen wurde auch im Geschäftsjahr 2018 fortgeführt. Nach der erfolgreichen Implementierung des Mieterportals im Geschäftsjahr 2017 hat die GEWOBAU Erlangen dessen Weiterentwicklung zur Mieterapp „Meine GEWO“ in 2018 vorangetrieben. Die Veröffentlichung der Mieterapp für die beiden Smartphone-Betriebssysteme Android und iOS ist für Frühjahr 2019 vorgesehen.

In Zusammenarbeit mit dem Mieterbeirat wurde die Hausordnung grundlegend überarbeitet. Durch einen hohen Anteil an Bildsprache werden die Verständlichkeit und schnelle Erfassung der wichtigsten Regeln des Zusammenlebens sichergestellt.

Auch im Rahmen der Initiative „Fair Wohnen 2022“ wird der intensive Dialog mit Mieterinnen und Mietern sowie Stakeholdern fortgeführt. Exemplarisch sind hier umfassende Mieterinformationen und sogenannte „Runde Tische“ hervorzuheben: Mietervertreter/-innen sowie Institutionen aus den Stadtteilen werden hier aus erster Hand informiert und haben die Möglichkeit, Kritik und Wünsche mit einzubringen.

Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres sind im Konzern GEWOBAU insgesamt 120 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Vier Mitarbeiter/-innen davon absolvieren eine Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau. Drei Mitarbeiter befinden sich in der Arbeitsphase der Altersteilzeit. Darüber hinaus befinden sich weitere drei Mitarbeiterinnen in Mutterschutz bzw. Elternzeit.

Der Personalentwicklung kommt ein unverändert hoher Stellenwert zu, um die unternehmerischen Herausforderungen der kommenden Jahre meistern zu können. Zum Ende des Geschäftsjahres befinden sich zwei Mitarbeiterinnen im berufsbegleitenden Studium. Drei weitere Mitarbeiter haben ebenfalls berufsbegleitend eine Ausbildung zum Immobilienfachwirt bzw. Wirtschaftsfachwirt begonnen. Daneben ist die regelmäßige Teilnahme an Aus- und Fortbildungsmaßnahmen sowie berufsbezogenen Seminaren erklärtes Ziel.

Durch die Übernahme der Objektbetreuer von der Muttergesellschaft erhöhte sich der Personalbestand der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 51 Mitarbeiter/-innen (Vj. 30 MA), davon zwei in Teilzeit.

3.3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.3.1. Prognosebericht

Die GEWOBAU Erlangen erstellt eine mehrjährige Unternehmensplanung. Abgeleitet aus dieser Planung zeichnen sich für das Geschäftsjahr 2019 die nachfolgend beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren ab.

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

Durch die intensive Investitionstätigkeit wird infolge der Bilanzverlängerung die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren leicht rückläufig sein und wird im kommenden Geschäftsjahr ca. 41,0 % betragen.

Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 2,3 Mio. € bis 2,5 Mio. € gerechnet.

Durch gewohnt moderate Mietsteigerungen sowie durch Zugang neu erstellter Mietwohnungen werden sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2019 in einer Größenordnung zwischen 53,1 Mio. € und 53,5 Mio. € bewegen.

Die GEWOBAU unterstellt unverändert moderate Mietsteigerungen im Bestand. Daneben steigt in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung vor allem durch die Neuzugänge im Neubaubereich für das Jahr 2019 die durchschnittliche Miete auf eine Bandbreite von 5,50 €/m² bis 5,60 €/m².

Neben der Bautätigkeit sind der laufende Bauunterhalt sowie die geplante Instandhaltung zu leisten. Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet die GEWOBAU mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand in einer Größenordnung von 18,20 €/m² bis 18,50 €/m².

Auf Grund der anhaltend hohen Bautätigkeit ist die Einstellung weiterer Mitarbeiter geplant. Außerdem sind bedingt durch die tariflichen Gehaltssteigerungen für das Jahr 2019 Personalkosten in einer Bandbreite von 4.370,0 T€ bis 4.430,0 T€ (Konzern: 7.090,0 T€ bis 7.150,0 T€) geplant.

3.3.2. Risiken

Risikofrühwarnsystem

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 vorgenommen. 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 gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage identifiziert. Unter Würdigung und Kumulierung aller relevanten Einzelrisiken ist der Fortbestand der Gesellschaft unverändert nicht gefährdet. Dem Geschäftsführer sind keine Risiken bekannt, die für die Zukunft eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden.

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.

Konzern-Jahresabschluss zum 31.12.2018 mit zusammengefasstem Anhang und Lagebericht 2018

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. diese auszuschließen.

3.3.3. Ausblick und Chancen

Unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lage in der Region um Erlangen, die nach wie vor als anhaltend gut bezeichnet werden kann, ist und bleibt die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum hoch. Die GEWOBAU bewegt sich überwiegend in diesem Marktsegment und sieht den Bau von geförderten Wohnungen als weiterhin unverzichtbar an. Mit dem energetisch effizienten und barrierefreien Neubau sowie der energetischen Sanierung des Bestandes stellt sich die Gesellschaft dabei nicht nur den demographischen Herausforderungen.

Der mit dem anhaltenden Wirtschaftswachstum einhergehende Boom in der Baubranche führt nach wie vor zu hohen Baukostensteigerungen. Der Fachkräftemangel und die Kapazitätsauslastung der Handwerksfirmen intensivieren die Situation noch zusätzlich. Dem gegenüber stehen ein für Immobilieninvestitionen relativ zinsgünstiger Kapitalmarkt sowie attraktive Förderbedingungen. Die sich auf die Mieten auswirkenden Baukostensteigerungen können nur teilweise durch die günstigen Finanzierungsvoraussetzungen kompensiert werden. Der Bau- und Sanierungstätigkeit der GEWOBAU tut dies zumindest mittelfristig keinen Abbruch.

Um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu bedienen, wird die GEWOBAU in den kommenden Jahren den Neubau von weiteren rd. 850 Wohnungen sowie die energetische Sanierung von rd. 1.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rd. 250 Mio. € umsetzen. In der Folge wird es zu Umsatz- und Ertragssteigerungen kommen. Mit Beteiligung der GEWOBAU an der neu gegründeten GEWO Land GmbH wird in den beteiligten Gemeinden auch außerhalb Erlangens die Wohnungsnot etwas gelindert.

Erlangen, 01. März 2019

Gernot Kuchler
Geschäftsführer