

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/BTM

Verantwortliche/r:
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:
BTM/016/2020

GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH: Jahresabschluss 2019

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	02.12.2020	Ö	Gutachten	
Stadtrat	16.12.2020	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Ref. I, 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 31.12.2019, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
2. Gemäß Vorschlag von Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird folgende Gewinnverwendung beschlossen:
 - a. Auf Zahlung einer Dividende für das Jahr 2019 wird verzichtet.
 - b. Der Bilanzgewinn von 2.544.634,81 € wird den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2019 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2019 wird gebilligt.
5. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.
6. Der aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 unzutreffender Weise in die „Gesellschaftsvertragliche Rücklage“ eingestellte Bilanzgewinn von 3.495.473,05 € wird in die „Anderen Gewinnrücklagen“ umgegliedert.
7. Der Geschäftsführer der GEWOBAU Erlangen GmbH, Herr Gernot Küchler, 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 31.12.2019, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2019 Entlastung erteilt.
 - c. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2020 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

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.

Sachbericht zum Geschäftsjahr 2019:

1. Jahresabschlüsse und Konzernabschluss zum 31.12.2019

Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss zum 31.12.2019 wurden erstmals von der Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg geprüft. Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer war jeweils Herr WP Martin Thiermann. Mit Datum vom 12. Oktober 2020 wurde jeweils der **uneingeschränkte Bestätigungsvermerk** erteilt. Die Aufträge umfassten auch die Prüfung nach § 53 HGrG über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Kennzahlen zur Bilanz:

(in T€)	Konzern ¹⁾		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2019	Vj.	2019	Vj.	2019	Vj.
Bilanzsumme	620.493	587.069	620.681	587.334	1.166	1.465
Anlagevermögen	586.895	557.170	586.780	557.051	590	594
EK-Quote	43,5	45,6%	43,5%	45,6%	2,1%	1,7%
Investitionen	43.646	39.813	43.495	39.675	151	138
Kreditaufnahme ²⁾	37.526	33.922	37.526	33.922	0	0

1) bereinigt um „interne“ Leistungs- und Kapitalbeziehungen zwischen GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

2) Kreditaufnahme ohne interne Kredite u. Umschuldungen

Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

(in T€)	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2019	Vj.	2019	Vj.	2019	Vj.
Jahresüberschuss	2.545	4.173	2.545	4.173	0	0
Ergebnisabführung	--	--	--	--	224	293
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	52.903	51.769	52.923	51.822	4.148	4.058
Instandhaltungskosten f. Hausbewirtschaftung	8.113	7.406	9.926	8.779	0	0
Personalaufwand	6.784	6.587	4.117	4.047	2.667	2.540

Sonstige Kennzahlen:

(in T€)	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2019	Vj.	2019	Vj.	2019	Vj.
Anzahl der WE	8.334	8.316	8.334	8.316	--	--
Wohn-/Nutzfläche	551.598	550.291	551.598	550.291	--	--
Ø-Wohn.-miete (€/m ²)	5,57	5,48	5,57	5,48	--	--
Mitarbeiter	114,5	114	62,5	66,5	52	47,5
Cash Flow (nach DVFA/SG) ³⁾	11.655	12.962	11.359	12.499	379	438

3) Cash-Flow nach DVFA/SG = Jahresergebnis (vor Gewinnabführung) + Abschreibungen +/- Veränderung d. langfristigen Rückstellungen +/- sonstige zahlungsunwirksame wesentliche Aufwenden und Erträge, ohne Sondereinflüsse

Die Bilanzen und GuVs sind in **Anlage 1 – 3** wiedergegeben. Zur ausführlichen Berichterstattung über den Geschäftsverlauf wird auf den zusammengefassten Lagebericht für Konzern und GEWOBAU Erlangen GmbH (**Anlage 1**) verwiesen.

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

2. 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 4 und 5** 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 30.10.2020 geprüft. Sie empfehlen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2019 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen. (Hier genügt die „Billigung“, da Konzernabschlüsse nicht „festzustellen“ sind.)

Mit Beschlüssen vom 30.10.2020 haben die Aufsichtsräte der Geschäftsführung beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Für die Entlastung der Aufsichtsräte sind die jeweiligen Gesellschafterversammlungen zuständig.

3. Gewinnverwendungsbeschluss

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen GmbH empfehlen, auf eine Ausschüttung zu verzichten und den Jahresüberschuss in Höhe von 2.544.634,81 € in voller Höhe den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH weist aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der GEWOBAU Erlangen GmbH keinen Gewinn aus.

4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020

Die Jahresabschlussprüfung wurde im Vorjahr neu ausgeschrieben. Der Aufsichtsrat empfiehlt, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein zweites Mal mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2020 zu beauftragen.

5. Ergänzung zur Gewinnverwendung 2018

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 3.495.473,05 € wurde versehentlich nicht den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt, sondern der „Gesellschaftsvertraglichen Rücklage“. Durch Umgliederung zwischen den beiden Rücklagenpositionen soll dies im Geschäftsjahr 2020 korrigiert werden.

6. Beschlussfassungen zur GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH ist eine 100%-ige Tochter der GEWOBAU Erlangen GmbH und damit eine mittelbare Beteiligung der Stadt Erlangen. Die Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH werden vom Ge-

schäftsführer der Mutter, Herrn Küchler, gefasst. Da die Beteiligungsquote bei mehr als 50% liegt, benötigt er gemäß Satzung die Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Mutter für seine Stimmabgabe. Der städtische Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Mutter wiederum benötigt eine Ermächtigung des Stadtrats.

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. Sinn und Zweck ist die Sicherstellung der demokratischen Legitimation durch die von den Bürgern gewählten Vertreter auch bei verschachtelten Beteiligungsverhältnissen.

7. Auszüge aus den Lageberichten der Geschäftsführung

Aus dem zusammengefassten Lagebericht von GEWOBAU Erlangen GmbH und Konzern:

- **Zum Geschäftsverlauf:** „Die Geschäftsführung der GEWOBAU Erlangen beurteilt das abgelaufene Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 250 Wohnungen, als zufriedenstellend. Neben den Baufertigstellungen sind die Planungen (Bauanträge und Baugenehmigungen) für die kommenden Baumaßnahmen weit fortgeschritten.“
- **Zur Ertragslage:** „Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit 3.154,2 T€ (Konzern: 3.623,3 T€) im Vergleich zum Vorjahr (4.748,9 T€; Konzern: 5.239,8 T€) niedriger aus. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen dabei erhöhte Abschreibungen und Finanzierungsaufwendungen aus Investitionen sowie gestiegene nicht umlegbare Betriebskosten aus der Objektbetreuung und Instandhaltungskosten gegenüber. Das Ergebnis aus der Bautätigkeit und Modernisierung in Höhe von -1.629,4 T€ (Konzern: -1.565,1 T€) ist weiterhin durch die intensive Neubau- und Sanierungstätigkeit geprägt. Vor allem durch hohe Abbruch- sowie Umzugskosten aus der Sanierung fällt das Ergebnis im Geschäftsjahr niedriger aus als im Vorjahr.“
- **Zur Finanzlage:** „Die mittel und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 297,9 Mio. € angestiegen. Bei der GEWOBAU Erlangen standen den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 9,7 Mio. € Kreditaufnahmen in Höhe von 39,7 Mio. € gegenüber. Die Fremdmittelzugänge betreffen vor allem die Neubauten in der Junkersstraße sowie in der Housing Area und die Sanierungsmaßnahmen im Würzburger Ring sowie ebenfalls in der Housing Area. (...) Die Finanzlage der GEWOBAU Erlangen und des Konzerns ist geordnet.“
- **Zur Vermögenslage:** „Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Der Anlagendeckungsgrad des Konzernmutterunternehmens beträgt im Berichtsjahr 96,8% (Vorjahr: 99,3%).“
- **Zu Prognosebericht und Ausblick:** „Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 2,6 Mio. € bis 2,8 Mio. € gerechnet. (...) Die GEWOBAU Erlangen soll in den kommenden Jahren nach Maßgabe der Gesellschafter den Neubau von weiteren rd. 1.000 EOF-geförderten Wohnungen vorbereiten bzw. umsetzen sowie rd. 2.400 Bestandswohnungen sanieren. Das Investitionsvolumen wird bei ca. 350 Mio. € liegen.“

Aus dem Lagebericht der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH:

- **Zur Unternehmensstrategie:** „Mit der Etablierung der vier Geschäftsfelder „Grünunterhalt“, „Kanalsanierung“, „Instandhaltung“ und „Objektbetreuung“ kann der gewerbliche Dienstleis-

tungsbereich innerhalb des Konzerns GEWOBAU flexibel auf Engpasssituationen im Arbeitsmarkt reagieren und begegnet so den allgemeinen Kostensteigerungen insbesondere Im Bausektor.“

- Zur Ertragslage: „Das Jahresergebnis hat sich im Wesentlichen aufgrund der erstmaligen Anmietung einer Gewerbefläche (Hilpertstr. 22) um 91 T€ reduziert. Ergebnisverbessernd wirkte mit 15 T€ v.a. der Wegfall des Erstdotierungseffekts aus der Rückstellung für Alterszeitverpflichtungen. Die Ertragslage der Gesellschaft wird als zufriedenstellend beurteilt.“
- Zum Ausblick: „Im Geschäftsjahr 2020 soll die Geschäftstätigkeit der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH ausgeweitet werden. Der weitere Ausbau des Regiebetriebes wird der Gesellschaft Umsatz- und Ertragssteigerungen ermöglichen. Für das kommende Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 290,0 T€ und 330,0 T€ erwartet.“

Anlagen:

Anlage 1: Bilanz, GuV und zusammengefasster Lagebericht des Konzerns zum 31.12.2019

Anlage 2: Bilanz, GuV der GEWOBAU Erlangen GmbH zum 31.12.2019

Anlage 3: Bilanz, GuV der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2019

Anlage 4: Bericht des Aufsichtsrats der GEWOBAU Erlangen GmbH

Anlage 5: Bericht des Aufsichtsrats der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang