Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
II/BTM	Beteiligungsmanagement	**BTM/056/2022**

GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH: Jahresabschluss 2021

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	30.11.2022	Ö	Gutachten	verwiesen
Stadtrat	15.12.2022	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

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 31.12.2021, 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 2021 wird verzichtet.
   b. Der Jahresüberschuss von 3.017.128,33 € wird den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2021 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2021 wird gebilligt.
5. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.
6. 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 der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2021, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
   b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2021 Entlastung erteilt.
   c. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

II. Begründung

Sachbericht zum Geschäftsjahr 2021:

1. Jahresabschlüsse und Konzernabschluss zum 31.12.2021

Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss zum 31.12.2021 wurden zum dritten Mal in Folge von der Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg geprüft. Mit Datum vom 29. Juli 2022 wurde jeweils der **uneingeschränkte Bestätigungsvermerk** erteilt. Die Aufträge umfassten auch die Prüfung nach § 53 HGrG über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
(in Mio. €)	2021	Vj.	2021	Vj.	2021	Vj.
Jahresüberschuss	3,0	3,7	3,0	3,7	0	0
Ergebnisabführung	--	--	--	--	0,4	0,3
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	57,2	55,0	57,2	55,1	4,7	4,4
Instandhaltungskosten f. Hausbewirtschaftung	7,5	7,1	8,1	8,3	0	0

Kennzahlen zur Bilanz:

	Konzern[1)]		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
(in Mio. €)	2021	Vj.	2021	Vj.	2021	Vj.
Bilanzsumme	702,3	664,2	702,8	664,1	1,6	1,5
Anlagevermögen	659,5	624,3	659,4	624,2	0,5	0,5
EK-Quote	39,4%	41,2%	39,4%	41,2%	1,6%	1,6%
Investitionen[2)]	52,5	53,4	52,4	53,3	0,1	0,1
Kreditaufnahme[3)]	71,1	46,8	71,1	46,8	0	0

1) bereinigt um „interne“ Leistungs- und Kapitalbeziehungen zwischen GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH
2) Bruttoinvestitionen, vor Abzug der erhaltenen Baukostenzuschüsse
3) Kreditaufnahme ohne Umschuldungen

Sonstige Kennzahlen:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2021	Vj.	2021	Vj.	2021	Vj.
Anzahl der WE	8.762	8.548	8.762	8.548	--	--
(davon öffentl. gefördert/EOF)	(2.867)	(2.791)	(2.867)	(2.791)	--	--
Wohn-/Nutzfläche (qm)	575.700	563.600	575.700	563.600	--	--
ø-Wohn.-miete (€/qm)	5,78	5,65	5,78	5,65	--	--
Mitarbeiter	124,5	118,5	70,5	64	54	54,5
Cash Flow (in Mio.€) (nach DVFA/SG)[3)]	15,0	14,5	14,5	14,0	0,5	0,5

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

Die Geschäftsführung des GEWOBAU-Konzerns beurteilt gemäß Lagebericht das abgelaufene Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund der Fertigstellung sowie der bevorstehenden Fertigstellung von ca. 500 Wohnungen, als zufriedenstellend. Durch die in 2021 und 2022 umgesetzten und geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen an 1.000 Wohnungen wird die CO_2-Bilanz der GEWOBAU weiter verbessert.

Der GEWOBAU-Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.017 T€. Damit liegt das Ergebnis um 483 T€ unter Plan und 673 T€ unter dem Vorjahr. Ursachen sind gemäß Lagebericht unter anderem erhöhte Abbruch- und Umzugskosten aus der Sanierung sowie ein erhöhter Dienstleistungsaufwand im Bereich der IT-Kosten.

Die auf Grundlage eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags erfolgte Ergebnisabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH an die GEWOBAU Erlangen GmbH ist in 2021 um 91 T€ auf 375 T€ angestiegen. Hintergrund sind vor allem Umsatzsteigerungen der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH im Bereich des Grünflächenunterhalts.

Die Umsatzerlöse resultieren vor allem aus der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31.12.2021 bewirtschaftet die GEWOBAU 8.762 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.548), von denen 2.867 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung (öffentlich gefördert/EOF) unterliegen (Vorjahr 2.791). Die GEWOBAU bewirtschaftet ferner 1.681 Garagen und Tiefgaragenstellplätze, 2.585 sonstige Stellplätze sowie 61 Gewerbeeinheiten. 91 Wohneinheiten sowie 74 Garagen und sonstige Stellplätze werden für Dritte verwaltet. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen weiterhin erhöhte Abschreibungen gegenüber. Die GEWOBAU bietet im freifinanzierten Bestand eine sogenannte Subjektförderung an, um ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Erwerbsverzichte summieren sich in 2021 auf insgesamt 35 T€.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist von 664 Mio. € auf 702 Mio. € weiter angestiegen. Dabei entfallen rd. 640 Mio. € (Vj. 607 Mio. €) auf Immobilienvermögen. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert, der Anlagedeckungsgrad beträgt 100,2% (Vorjahr 96,4%).

Die Eigenkapitalquote ist mit 39,4% (Vorjahr 41,2%) weiterhin vergleichsweise hoch. Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit wird sie in den kommenden Jahren weiter rückläufig sein. Für das Ende des kommenden Geschäftsjahres werden rd. 35,4% erwartet.

Die Investitionen des Geschäftsjahres in Neubau und Sanierung werden im Lagebericht der GEWOBAU wie folgt beschrieben:

- Die GEWOBAU hat im Geschäftsjahr 2021 in der Housing Area 72 einkommensorientiert geförderte (EOF-)Neubauwohnungen an Mieter übergeben. Zeitgleich wurden die 72 Bestandswohnungen in diesen Häusern vollmodernisiert. Außerdem wurde mit der Sanierung und Aufstockung der letzten drei der insgesamt 15 Wohngebäude in der Housing Area begonnen.
- Anfang Juni 2021 wurde der erste Bauabschnitt in Spardorf fertiggestellt. Es wurden dem Universitätsklinikum Erlangen 87 Appartmentplätze für ihre Angestellten übergeben. Auf zwei Etagen wurden Einrichtungen für die Lebenshilfe Erlangen erstellt, die ebenfalls zu diesem Zeitpunkt übergeben wurden. Eine weitere Gewerbeeinheit wird in 2022 fertiggestellt und vermietet. In einem weiteren Bauabschnitt werden auf dem Gelände der alten Ziegelei in Spardorf 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe entstehen. Baubeginn war im Herbst 2021.
- Im Geschäftsjahr 2021 wurden 41 von insgesamt 91 Wohnungen in der Johann-Jürgen-Straße (Erbasiedlung) an die Mieter übergeben. Die restlichen 50 Wohnungen folgen in 2022.
- Für eine Baumaßnahmen von 141 EOF-Wohnungen und Appartements im Baugebiet 412 wurde Ende des Geschäftsjahres 2021 das Grundstück erworben.

- Neben den 72 Wohnungen in der Housing Area wurden im Geschäftsjahr weitere zwei Wohnhäuser in der Schwabenstraße mit insgesamt 56 Wohnungen sowie ein Haus in der Paul-Gossen-Straße mit 24 Wohnungen vollmodernisiert. Außerdem wurde ein weiterer Wohnblock mit 77 Wohneinheiten von insgesamt 544 Wohnungen energetisch saniert.

Den Kreditaufnahmen in Höhe von 85 Mio. € standen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 43 Mio. € gegenüber. Neben der Optimierung von Darlehenskonditionen wurden die Fremdmittelzugänge vor allem für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen eingesetzt. Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel auf insgesamt 384 Mio. € (Vj. 328 Mio. €) angestiegen.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren gemäß Lagebericht:

- Ein wesentliches Ziel der GEWOBAU Erlangen sind zufriedene Mieter/-innen in stabilen Quartieren, in denen sie gut, sicher und zu fairen Mietpreise wohnen können.
- Die Initiative „Fair Wohnen 1.0“ wurde fortgeführt und in 2021 weitestgehend abgeschlossen. Damit soll dem großen Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Bürger mit geringerem Einkommen entgegengewirkt werden. Auch dem demografischen Wandel wird durch die barrierefreie und zum Teil rollstuhlgerechte Ausgestaltung der Neubauten Rechnung getragen.
- Parallel dazu legt die Gesellschaft das Programm „Fair Wohnen 2.0“ auf, nach welchem ein Großteil des sanierungsbedürftigen Gebäudebestands aus den 1950er und 1960er Jahren nach energetischen Aspekten optimiert werden soll. Im Berichtsjahr wurde hierfür die Optimierung der Klimastrategie fokussiert, die ab 2022 auf die energetische Sanierung von rund 6.000 Wohnungen nach dem „Energiesprong“-Konzept ausgerichtet ist.
- Neben der energetischen Gebäudeoptimierung, dem Einsatz von klimaschonenden Baumaterialien und erneuerbaren Energien wird großer Wert auf Biodiversität im Wohnumfeld gelegt. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung, die Anlage von Blühwiesen als Ergänzung pflegeextensiver, trockenresistenter Außenflächen oder die Einrichtung von Nistmöglichkeiten und Insektenhotels werden weiter vorangetrieben.

Prognose: Die GEWOBAU will in den kommenden Jahren neben den bereits fertig gestellten sowie im Bau befindlichen rd. 1.200 Wohnungen weitere rd. 1.300 Neubauwohnungen errichten, um das nicht ausreichende Angebot an preisgünstigem, gefördertem Wohnraum zu befriedigen. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem Jahresüberschuss in einer Bandbreite von 3,1 Mio. € bis 3,2 Mio. € gerechnet.

Die Bilanzen und GuVs sind in der **Anlage** wiedergegeben. Die vollständigen Jahresabschlüsse und Lageberichte 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. Gewinnverwendungsbeschluss

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GEWOBAU Erlangen GmbH empfehlen, auf eine Ausschüttung zu verzichten und den Jahresüberschuss in Höhe von 3.017.128,33 € in voller Höhe den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen. Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH weist aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der GEWOBAU Erlangen GmbH keinen Gewinn aus.

3. Berichte der Aufsichtsräte zum Jahresabschluss 2021 und Entlastung

Die Aufsichtsräte der GEWOBAU Erlangen GmbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH informieren in ihren Berichten an die Gesellschafterversammlung, dass sie im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Überwachungspflicht in vier Sitzungen wahrgenommen haben. Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren neben Jahresabschluss 2020 und Wirtschaftsplanung 2022 vor allem die diversen Neubau- und Sanierungsvorhaben der GEWOBAU.

Die Aufsichtsräte haben die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften und den Konzernabschluss in ihrer Sitzung am 28.10.2022 geprüft. Sie empfehlen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen.

Mit Beschlüssen vom 28.07.2021 haben die Aufsichtsräte der Geschäftsführung beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Sie bitten ihrerseits die Gesellschafterversammlung um Entlastung.

4. <u>Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2022</u>

Der Aufsichtsrat empfiehlt, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ein viertes Mal in Folge mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2022 zu beauftragen, unter der Maßgabe, dass die Prüfung bis zum 30.06.2023 abgeschlossen werden kann. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat dies unter dem Vorbehalt einer fristgerechten Zuarbeit durch die GEWOBAU zugesagt, soweit keine unvorhergesehenen Umstände eintreten.

5. <u>Beschlussfassungen zur GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH</u>

Die GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH ist einen 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 Geschäftsführer 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.

Anlage: Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des GEWOBAU-Konzerns, der GEWOBAU Erlangen GmbH sowie der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2021

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 30.11.2022

<u>Protokollvermerk:</u>
Herr StR Hornschild beantragt, den Punkt 3 einzeln abstimmen zu lassen. Dabei soll einzeln darüber abgestimmt werden, ob dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie den übrigen Aufsichtsratsmitgliedern Entlastung erteilt wird.
Daraufhin wird die Abstimmung in den Stadtrat verwiesen. Bis dahin soll geklärt werden, ob die beantragte Abstimmung rechtlich möglich ist.

Dr. Janik	Solger
Vorsitzende/r	Schriftführer/in

Beratung im Gremium: Stadtrat am 15.12.2022

<u>Protokollvermerk:</u>
Aufgrund persönlicher Beteiligung nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrates nicht an Beratung und Abstimmung teil.

Herr StR Hundhausen beantragt, dass die Vertretung der Stadt Erlangen in der Gesellschafterver-

sammlung beantragt, dass eine getrennte Abstimmung zur Entlastung des Aufsichtsratsvorsitzenden und der übrigen Aufsichtsräte stattfindet (vgl. Nr. 3 des Antragstextes).
Beschluss des Stadtrates: mit 13 gegen 23 Stimmen **abgelehnt**

Ergebnis/Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
2. Gemäß Vorschlag von Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird folgende Gewinnverwendung beschlossen:
   c. Auf Zahlung einer Dividende für das Jahr 2021 wird verzichtet.
   d. Der Jahresüberschuss von 3.017.128,33 € wird den „Anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2021 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2021 wird gebilligt.
5. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

6. 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 der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2021, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
   b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2021 Entlastung erteilt.
   c. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2022 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

mit 43 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik	Solger
Vorsitzende/r	Schriftführer/in

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