

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/BTM

Verantwortliche/r:
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:
BTM/090/2024

GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH: Jahresabschluss 2023

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schluss	18.09.2024	Ö	Gutachten	
Stadtrat	26.09.2024	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 31.12.2023, 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 2023 wird verzichtet.
 - b. Der Jahresüberschuss von 2.409.248,87 € wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2023 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2023 wird gebilligt.
5. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Erlangen GmbH für das Geschäftsjahr 2024 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG und die prüferische Durchsicht des Reporting Packages für den Konzernabschluss der Stadt Erlangen.
6. Der Geschäftsführer der GEWOBAU Erlangen GmbH, Herr Tobias Stöhr, 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 31.12.2023, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2023 Entlastung erteilt.
 - c. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2024 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG und die prüferische Durchsicht des Reporting Packages für den Konzernabschluss der Stadt Erlangen.

II. Begründung

Die von der Vertretung der Stadt Erlangen in der Gesellschafterversammlung der GEWOBAU Erlangen GmbH abzugebenden Stimmen bedürfen nach der Bayerischen Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung des Stadtrats der Zustimmung des Stadtrats.

Sachbericht zum Geschäftsjahr 2023:

1. Jahresabschlüsse und Konzernabschluss zum 31.12.2023

Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss zum 31.12.2023 sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG wurden zum fünften Mal in Folge von der Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg geprüft. Mit Datum vom 8. Juli 2024 wurde jeweils der **uneingeschränkte Bestätigungsvermerk** erteilt.

Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

(in Mio. €)	Konzern ¹⁾		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2023	Vj.	2023	Vj.	2023	Vj.
Jahresüberschuss bzw. Ergebnisabführung	2,4	2,8	2,4	2,8	0,2	0,2
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	62,2	58,3	62,5	58,7	4,7	4,5
Instandhaltungskosten f. Hausbewirtschaftung	9,4	7,8	9,4	7,8	--	--
Zinsaufwendungen	8,6	7,9	8,6	7,9	0,0	0,0

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

Kennzahlen zur Bilanz:

(in Mio. €)	Konzern ¹⁾		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2023	Vj.	2023	Vj.	2023	Vj.
Bilanzsumme	772,2	756,3	772,6	756,7	1,5	1,3
Anlagevermögen	723,2	705,7	723,1	705,7	0,6	0,4
EK-Quote	36,5%	37,0%	36,5%	37,0%	1,7%	1,9%
Investitionen ²⁾	44,0	61,1	43,7	61,1	0,3	0,1
Kreditaufnahme ³⁾	59,1	66,5	59,1	66,5	0,0	0,0

Bruttoinvestitionen, vor Abzug der erhaltenen Baukostenzuschüsse
Kreditaufnahme abzüglich Umschuldungen

Sonstige Kennzahlen:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2023	Vj.	2023	Vj.	2023	Vj.
Anzahl der WE	8.845	8.846	8.845	8.846	--	--
(davon öffentl. gefördert/EOF)	(2.784)	(2.840)	(2.784)	(2.840)	--	--
Wohn-/Nutzfläche (qm)	579.508	566.800	579.508	566.800	--	--
Ø-Wohn.-miete (€/qm)	6,14	5,98	6,14	5,98	--	--
Mitarbeiter	127	123,5	73,5	68,5	53,5	55
Cash Flow (in Mio.€) (nach DVFA/SG) ⁴⁾	15,6	15,9	15,2	15,5	0,4	0,3

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

Der GEWOBAU-Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.409 T€. Das Ergebnis liegt um 686 T€ unter Plan und 432 T€ unter dem Vorjahr. Gemäß Lagebericht resultiert der Rückgang im Wesentlichen aus gegenüber der Planung erhöhten Leerstandskosten aus der Sanierungstätigkeit und erhöhten Instandhaltungskosten im Mieterwechsel.

Die auf Grundlage eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags erfolgte Ergebnisabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH an die GEWOBAU Erlangen GmbH ist in 2023 leicht auf 212 T€ gestiegen. Lediglich in der Sparte Objektbetreuung sind die Umsätze der Konzerntochter etwas gesunken, während die Umsatzentwicklung in den übrigen Sparten Regiebetrieb, Garten- und Landschaftsbau sowie Kanalsanierung positiv war. Kostenseitig sind vor allem die Personalaufwendungen angestiegen.

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft GEWOBAU resultieren vor allem aus der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31.12.2023 bewirtschaftet die GEWOBAU 8.845 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.846), von denen 2.784 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung (öffentlich gefördert/EOF) unterliegen (Vorjahr 2.840). Die GEWOBAU bewirtschaftet ferner 4.406 (Tief-)Garagen- und sonstige Stellplätze sowie 57 Gewerbeeinheiten. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen – neben der allgemeinen Kostensteigerung - erhöhte Abschreibungen und steigende Zinsen gegenüber.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 16 Mio. € auf 772 Mio. € weiter angestiegen. Dabei entfallen rd. 696 Mio. € (Vj. 668 Mio. €) auf Immobilienvermögen. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert, der Anlagendeckungsgrad beträgt 96,7% (Vorjahr 98,1%).

Die Eigenkapitalquote ist mit 36,5% (Vorjahr 37,0%) weiterhin vergleichsweise hoch. Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit wird sie in den kommenden Jahren weiter rückläufig sein.

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

- Im Geschäftsjahr 2023 hat der Neubau von 47 Wohnungen und 5 Reihenhäusern in Baiersdorf begonnen.
- Das Parkhaus in der Jaminstraße konnte Ende 2023 fertig gestellt werden.
- Die Baumaßnahmen auf dem Gelände der alten Ziegelei in Spardorf wurden in 2023 fortgeführt. Im zweiten und dritten Bauabschnitt werden weitere 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe entstehen.
- Im Geschäftsjahr 2023 wurden mehrere Wohnblöcke in Büchenbach mit insgesamt 520 Wohnungen energetisch saniert.
- Mitte 2022 hat die GEWOBAU angefangen, 122 Wohnungen nach dem Energiesprong-Prinzip zu sanieren. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in weitere Sanierungsprojekte übertragen, die in 2023 gestartet wurden. Weitere Projekte werden in 2024 beginnen.
- Insgesamt beinhaltet der Wirtschaftsplan 2023 bis 2027 den Neubau von ca. 600 Wohnungen inkl. Nachverdichtungen. Davon befindet sich die Hälfte im Bau. Dies trägt zur weiteren Entlastung des Erlanger Wohnungsmarktes mit bezahlbarem Wohnraum bei.

Den Kreditaufnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 69 Mio. € (Vj. 88 Mio. €) standen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von langfristigen Finanzierungsmitteln in Höhe von 35 Mio. € (wie Vj.) gegenüber. Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel um 4 Mio. € auf insgesamt 417 Mio. € angestiegen.

Nicht-finanzielle Leistungen 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. Eine hohe Kundenzufriedenheit setzt auch voraus, dass sich Mieter*innen jederzeit mit ihren Bedürfnissen und Problemen an die GEWOBAU Erlangen wenden können. Hierfür bietet die Wohnungsbaugesellschaft ihren Kunden vielfältige Möglichkeiten: So können sie sich bei Problemen oder Anfragen per Telefon, E-Mail, Brief oder digital über das Mieter-Portal bzw. die Mieter-App an die Mitarbeiter*innen wenden.

- Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2022 der Stadt Erlangen) rd. 85% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit. Rd. 52% 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*innen, die Transfereinkommen beziehen, lag in 2023 bei der Neuvermietung bei 27%.
- 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.

Ausblick: Die eingeschlagene Sanierungsstrategie der GEWOBAU wurde durch die bisher gesammelten Erfahrungen aus den laufenden Pilotprojekten optimiert und geschärft, sodass der Energiesprung nun gezielt als Teil eines Klimapfades eingesetzt werden kann. Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen will die GEWOBAU in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten und Nachverdichtungen bereitstellen und diese Aufgabe in Einklang mit den Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität bringen.

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, wie in den Vorjahren auf eine Ausschüttung zu verzichten und den Jahresüberschuss in Höhe von 2.409.248,87 € 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 2023 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 fünf Sitzungen wahrgenommen haben. Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren neben Jahresabschluss 2022 und Wirtschaftsplanung 2024 vor allem die diversen Neubau- und Sanierungsvorhaben der GEWOBAU.

Die Aufsichtsräte haben die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften und den Konzernabschluss in ihrer Sitzung am 19.07.2023 geprüft. Sie empfehlen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2023 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen.

Mit Beschluss vom 19.07.2023 haben die Aufsichtsräte den Geschäftsführern beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Sie bitten ihrerseits die Gesellschafterversammlung um Entlastung.

4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023

Nach fünfmaliger Prüfung der Jahres- und Konzernabschlüsse durch die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurde die Abschlussprüfung turnusgemäß neu ausgeschrieben. Der Aufsichtsrat empfiehlt, den günstigsten Anbieter, die Bavaria Revisions- und Treuhand AG,

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München (kurz: Bavaria Treu AG, Mitglied der VdW Bayern-Gruppe) mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2023 zu beauftragen.

5. 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 Geschäftsführer der Mutter, Herrn Tobias Stöhr, 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 Beteiligungen der GEWOBAU Erlangen GmbH, bei denen der mittelbare Anteil der Stadt Erlangen über 50% beträgt; bei einer geringeren Beteiligungsquote (wie aktuell bei der GEWOLand GmbH) genügt die Zustimmung des Aufsichtsrats der GEWOBAU Erlangen GmbH für Stimmabgaben in der Gesellschafterversammlung der Beteiligung. Sinn und Zweck ist die Sicherstellung der demokratischen Legitimation durch die von den Bürgern gewählten Vertreter auch bei verschachtelten Beteiligungsverhältnissen.

6. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen:

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung des GEWOBAU-Konzerns, der GEWOBAU Erlangen GmbH sowie der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2023

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang