

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/BTM

Verantwortliche/r:
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:
BTM/111/2025

GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH: Jahresabschluss 2024

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	19.11.2025	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	27.11.2025	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 31.12.2024, 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 2024 wird verzichtet.
 - b. Der Bilanzgewinn von 1.361.604,65 € wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2024 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 wird gebilligt.
5. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Erlangen GmbH für das Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2024, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2024 Entlastung erteilt.
 - c. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2025 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 2024:

1. Jahresabschlüsse und Konzernabschluss zum 31.12.2024

Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss zum 31.12.2024 sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG wurden zum ersten Mal in Folge von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München geprüft. Mit Datum vom 15. September 2025 wurde jeweils ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

(in Mio. €)	Konzern ¹⁾		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2024	Vj.	2024	Vj.	2024	Vj.
Jahresüberschuss bzw. Ergebnisabführung	1,4	2,4	1,4	2,4	0,2	0,2
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	65,7	62,2	66,0	62,5	5,1	4,7
Instandhaltungskosten	11,3	9,4	11,3	9,4	--	--
Zinsaufwendungen	10,3	8,6	10,3	8,6	0,0	0,0

1) bereinigt um „interne“ Leistungs- und Kapitalbeziehungen zwischen GEWOBAU GmbH und GEWO BTG

Kennzahlen zur Bilanz:

(in Mio. €)	Konzern ¹⁾		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2024	Vj.	2024	Vj.	2024	Vj.
Bilanzsumme	819,3	772,2	8219,8	772,6	1,6	1,5
Anlagevermögen	766,2	723,2	766,2	723,1	0,5	0,6
EK-Quote	34,6%	36,5	34,6%	36,5%	1,5%	1,7%
Investitionen ²⁾	63,4	44,9	63,3	44,6	0,1	0,3
Kreditaufnahme ³⁾	56,9	59,1	56,9	59,1	0,0	0,0

2) Bruttoinvestitionen, vor Abzug der erhaltenen Baukostenzuschüsse

3) Kreditaufnahme abzüglich Umschuldungen

Sonstige Kennzahlen:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2024	Vj.	2024	Vj.	2024	Vj.
Anzahl der WE	8.849	8.845	8.849	8.845	--	--
(davon öffentl. gefördert/EOF)	(2.793)	(2.784)	(2.784)	(2.784)	--	--
Wohn-/Nutzfläche (qm)	580.607	580.060	580.607	580.060	--	--
Ø-Wohn.-miete (€/qm)	6,29	6,14	6,29	6,14	--	--
Mitarbeiter	132	127	78	73,5	54	53,5
Cash Flow (in Mio.€) ⁴⁾	12,2	15,6	11,9	15,2	0,4	0,4

4) 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 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.362 T€. Das Ergebnis liegt um 1.638 T€ unter Plan und 1.048 T€ unter dem Vorjahr. Gemäß Lagebericht resultiert der Rückgang im Wesentlichen aus gegenüber der Planung außerplanmäßigen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Stornierung von Projekten sowie höheren Zinsaufwendungen.

Die auf Grundlage eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags erfolgte Ergebnisabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH an die GEWOBAU Erlangen GmbH ist in 2024 leicht auf 201 T€ gesunken. Lediglich in der Sparte Instandhaltung sind die Umsätze der Konzerntochter etwas gesunken, während die Umsatzentwicklung in den übrigen Sparten Garten- und Landschaftsbau, Kanalsanierung und Objektbetreuung positiv war. Kostenseitig sind vor allem die Material- und Fremdleistungen sowie die Personalaufwendungen angestiegen.

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft GEWOBAU resultieren vor allem aus der Bestandsbewirtschaftung. Zum 31.12.2024 bewirtschaftet die GEWOBAU 8.849 eigene Wohnungen, von denen 2.793 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung (öffentlich gefördert/EOF) unterliegen. Die GEWOBAU bewirtschaftet ferner 4.505 (Tief-)Garagen- und sonstige Stellplätze sowie 59 Gewerbeeinheiten. Den Mietanpassungen aus der Bestandsvermietung sowie aus der Neubauvermietung stehen weiterhin erhöhte Abschreibungen gegenüber.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 47 Mio. € auf 819 Mio. € weiter angestiegen. Dabei entfallen rd. 744 Mio. € (Vj. 696 Mio. €) auf Immobilienvermögen. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert, der Anlagedeckungsgrad beträgt 96,5% (Vorjahr 96,7%).

Die Eigenkapitalquote liegt mit 34,6% (Vorjahr 36,5%) weiterhin im Mittel vergleichbarer bayerischer Wohnungsgesellschaften. 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 2024 wurde der Neubau von 47 Wohnungen und 5 Reihenhäusern in Baiersdorf weitergeführt.

Auf dem Gelände der alten Ziegelei in Spardorf werden im zweiten und dritten Bauabschnitt weitere 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe entstehen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die energetische Sanierung von mehreren Wohnblöcken in Büchenbach mit insgesamt 520 Wohnungen fortgesetzt.

Bereits Mitte 2022 hat die GEWOBAU angefangen, ältere Bestände nach dem Energiesprong-Prinzip zu sanieren. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in weitere Sanierungsprojekte übertragen, die in 2023 bzw. 2024 gestartet wurden. Für 2 Bauabschnitte mit insgesamt 400 Wohnungen wurde in 2024 mit der Bauvorbereitung begonnen.

Den Kreditaufnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 81 Mio. € (Vj. 69 Mio. €) standen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von langfristigen Finanzierungsmitteln in Höhe von 38 Mio. € (Vj. 35 Mio. €) gegenüber. Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel um 39 Mio. € auf insgesamt 456 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. Über die neu eingerichteten Social-Media-Kanäle erhalten alle Bürger*innen Einblick in die Geschäftstätigkeit des Unternehmens.

Dadurch soll die digitale Kommunikation und Sachbearbeitung der Mieteranliegen ausgebaut und die Reichweite erhöht werden. Dies soll eine standardisierte Abarbeitung alltäglicher Mieteranliegen ermöglichen, um höhere Kapazitäten für komplexe Mieterthemen zu gewährleisten.

Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2024 der Stadt Erlangen) rd. 81% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit. Rd. 54% 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 2024 bei der Neuvermietung bei 38%.

Ausblick: Die GEWOBAU ist auf dem Weg zur Klimaneutralität. Umgesetzt werden soll das vor allem durch energetische Sanierungen, quartiersbezogene Energiekonzepte sowie den Anschluss an das Fernwärmenetz. Um die Maßnahmen planvoll umzusetzen, wird bis Ende 2025 ein dezidierter Klimapfad erarbeitet. Im Bereich Neubau ist die Situation derzeit durch begrenzte Fördermittel im Freistaat Bayern gedämpft. Die GEWOBAU will daher in den kommenden Jahren verstärkt freifinanzierte Projekte vorantreiben, um dem Bedarf nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Die GEWOBAU wird hierbei insbesondere auf das Potenzial von Nachverdichtungsmaßnahmen setzen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei den Charakter bestehender Siedlungen erheblich zu verändern. Durch eine organisatorische Umstrukturierung im Bereich des Vermietungsmanagements sollen die Prozesse weiter optimiert, die Kundenzufriedenheit gesteigert und die internen Ressourcen gezielt gebündelt werden.

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 Bilanzgewinn in Höhe von 1.361.604,65 € 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 2024 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 bzw. vier Sitzungen wahrgenommen haben. Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren neben Jahresabschluss 2023 und Wirtschaftsplanung 2025 vor allem die diversen Neubau- und Sanierungsvorhaben der GEWOBAU.

Die Aufsichtsräte haben die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften und den Konzernabschluss in ihrer Sitzung am 24.10.2025 geprüft. Sie empfehlen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2024 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen.

Mit Beschluss vom 24.10.2025 haben die Aufsichtsräte den Geschäftsführern beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Sie bitten ihrerseits die Gesellschafterversammlung um Entlastung.

4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat empfiehlt, die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München (kurz: Bavaria Treu AG, Mitglied der VdW Bayern-Gruppe) ein zweites Mal in Folge mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2024 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: Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen des GEWOBAU-Konzerns, der GEWOBAU Erlangen GmbH sowie der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2024

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 19.11.2025

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 31.12.2024, 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 2024 wird verzichtet.
 - d. Der Bilanzgewinn von 1.361.604,65 € wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2024 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 wird gebilligt.
5. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Erlangen GmbH für das Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2024, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2024 Entlastung erteilt.
 - c. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2025 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG und die prüferische Durchsicht des Reporting Packages für den Konzernabschluss der Stadt Erlangen.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

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 31.12.2024, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
2. Gemäß Vorschlag von Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird folgende Gewinnverwendung beschlossen:
 - e. Auf Zahlung einer Dividende für das Jahr 2024 wird verzichtet.
 - f. Der Bilanzgewinn von 1.361.604,65 € wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2024 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 wird gebilligt.
5. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Erlangen GmbH für das Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2024, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2024 Entlastung erteilt.
 - c. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2025 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG und die prüferische Durchsicht des Reporting Packages für den Konzernabschluss der Stadt Erlangen.

mit 47 gegen 0 Stimmen

Dr. Janik
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang