

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
II/BTM

Verantwortliche/r:
Beteiligungsmanagement

Vorlagennummer:
BTM/124/2026

GEWOBAU Erlangen GmbH und GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH: Jahresabschluss 2025

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	16.09.2026	Ö	Gutachten	einstimmig angenommen
Stadtrat	24.09.2026	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Referat Digitalisierung, Sport, Brand- und Katastrophenschutz (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 31.12.2025, 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 2025 wird verzichtet.
 - b. Der Bilanzgewinn von 3.110.797,40 € wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2025 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2025 wird gebilligt.
5. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Erlangen GmbH für das Geschäftsjahr 2026 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.
6. Die Geschäftsführer der GEWOBAU Erlangen GmbH, Herr Tobias Stöhr und Herr Philipp Striegel, werden ermächtigt, in ihrer 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 31.12.2025, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2025 Entlastung erteilt.
 - c. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2026 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

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 2025:

1. Jahresabschlüsse und Konzernabschluss zum 31.12.2025

Die Jahresabschlüsse und der Konzernabschluss zum 31.12.2025 sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG wurden zum zweiten Mal in Folge von der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, München geprüft. Mit Datum vom 6. Juli 2026 wurde jeweils ein **uneingeschränkter Bestätigungsvermerk** erteilt.

Kennzahlen zur Gewinn- und Verlustrechnung:

(in Mio. €)	Konzern ¹⁾		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2025	Vj.	2025	Vj.	2025	Vj.
Jahresüberschuss bzw. Ergebnisabführung	3,1	1,4	3,1	1,4	0,1	0,2
Umsatzerlöse inkl. Bestandsveränderung	70,5	65,7	71,1	66,0	5,3	5,1
Instandhaltungskosten	10,4	11,3	10,4	11,3	--	--
Zinsaufwendungen	11,3	10,3	11,3	10,3	0,0	0,0

1) 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	
	2025	Vj.	2025	Vj.	2025	Vj.
Bilanzsumme	861,4	819,3	862,0	819,8	1,7	1,6
Anlagevermögen	793,6	766,2	793,7	766,2	0,4	0,5
EK-Quote	33,3%	34,6%	33,2%	34,6%	1,5%	1,5%
Investitionen	53,7	59,7	53,6	59,6	0,1	0,1
Kreditaufnahme ²⁾	53,8	56,9	53,8	56,9	0,0	0,0

2) Kreditaufnahme abzüglich Umschuldungen

Sonstige Kennzahlen:

	Konzern		GEWOBAU GmbH		GEWO BTG	
	2025	Vj.	2025	Vj.	2025	Vj.
Anzahl der WE			8.999	8.849		
(davon öffentl. gefördert/EOF)			(2.928)	(2.793)		
Wohn-/Nutzfläche (qm)			588.405	580.607		
Ø-Wohn.-miete (€/qm)			6,56	6,29		
Mitarbeiter	138	132	82	78	56	54
Cash Flow (in Mio.€) (nach DVFA/SG) ⁴⁾	13,2	12,2	13,4	11,9	0,3	0,4

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

Der GEWOBAU-Konzern erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.111 T€. Das Ergebnis liegt im Plan und 1.749 T€ über dem Vorjahr. Durch Neubauvermietung und Mietanpassungen bei der Bestandsvermietung haben sich Mieteinnahmen entwickelt. Dem stehen erhöhte Abschreibungen und Zinsaufwendungen aufgrund der Neubau- und Sanierungstätigkeiten gegenüber. Die Nutzung von Bilanzierungswahlrechten trägt wesentlich zum Ergebnis bei.

Die auf Grundlage eines Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrags erfolgte Ergebnisabführung der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH an die GEWOBAU Erlangen GmbH ist von 201 T€ im Vorjahr auf 96 T€ gesunken. In den Sparten Instandhaltung, Garten- und Landschaftsbau sowie Objektbetreuung konnten die Umsatzerlöse gesteigert werden, während in der Sparte Kanalsanierung das Auftragsvolumen zurückgeht. Neben krankheitsbedingten Ausfällen und verzögerten Neueinstellungen wurde das Ergebnis durch eine Anpassung der Verrechnung der Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft belastet.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 42 Mio. € (Vj. 47 Mio. €) auf 861 Mio. € weiter angestiegen. Dabei entfallen rd. 771 Mio. € (Vj. 744 Mio. €) auf Immobilienvermögen. Die langfristigen Investitionen sind fristenkongruent mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert, der Anlagedeckungsgrad beträgt 94,4% (Vorjahr 96,5%).

Die Eigenkapitalquote liegt mit 33,3% (Vorjahr 34,6%) weiterhin im Mittel vergleichbarer bayerischer Wohnungsgesellschaften. Aufgrund der nach wie vor intensiven, überwiegend fremdfinanzierten Investitionstätigkeit, gekoppelt mit einer schnellen Entschuldung über Bausparverträge, wird sie in den kommenden Jahren voraussichtlich stabil bleiben.

Die Investitionen des Geschäftsjahres in Neubau und Sanierung betrafen im Wesentlichen folgende Objekte:

- Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Neubau von 47 Wohnungen und 5 Maisonettewohnungen im Reihenhaustil in Baiersdorf fertiggestellt. Inzwischen sind sämtliche Wohneinheiten vermietet.
- Auf dem Gelände der alten Ziegelei in Spardorf wurden im zweiten und dritten Bauabschnitt weitere 174 Wohnungen sowie eine Einrichtung der Lebenshilfe errichtet. Es stehen nur noch

Restarbeiten aus.

- In Büchenbach wurde ein Personalwohnheim geplant, das an die Universität vermietet werden soll. Baubeginn war im Frühjahr 2026.
- Die energetische Sanierung von mehreren Wohnblöcken in Büchenbach mit insgesamt 520 Wohnungen konnte im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen werden.
- Die Sanierung von älteren Beständen nach dem Energiesprung-Prinzip wurde unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse fortgesetzt. 2 weitere Bauabschnitte mit insgesamt 400 Wohnungen sind in Planung.

Den Kreditaufnahmen für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 75 Mio. € (Vj. 81 Mio. €) standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von langfristigen Finanzierungsmitteln in Höhe von 35,8 Mio. € (Vj. 38 Mio. €) gegenüber. Die mittel- und langfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr durch die Aufnahme langfristiger Objektfinanzierungsmittel um 7 Mio. € auf insgesamt 463 Mio. € angestiegen.

Nicht-finanzielle Leistungen gemäß Lagebericht:

- Die GEWOBAU stellt im Stadtgebiet Erlangen (laut Wohnungsbericht 2025 der Stadt Erlangen) rund 79% aller öffentlich geförderten Wohnungen bereit. Der Anteil der Mieter/-innen, die Transfereinkommen beziehen, lag in 2025 bei der Neuvermietung bei 36%. Rund 50% ihrer Wohnungen vergibt die GEWOBAU an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass die Integration in den Quartieren der GEWOBAU stattfindet.
- Ein wesentliches Ziel der GEWOBAU Erlangen sind zufriedene Mieter/-innen, die gut, sicher und zu fairen Mietpreise wohnen können. Neben den klassischen Kommunikationskanälen sollen die digitale Kommunikation über das Mieter-Portal bzw. die Mieter-App ausgebaut und die Reichweite erhöht werden. Dies soll eine standardisierte Abarbeitung von Mieteranliegen ermöglichen, um höhere Kapazitäten für komplexe Mieterthemen zu gewährleisten. Dem gegenüber wurden zwei Außenbüros geschlossen, um konzentriert am Hauptstandort des Unternehmens die volle Bandbreite an Leistungen durchgehend erbringen zu können und die Sicherheit der Mitarbeitenden gewährleisten zu können.
- 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 und dem daraus resultierenden Rückbau von Gasheizungen. Um die Maßnahmen planvoll umzusetzen, wurde bis Ende 2025 ein technischer Klimapfad erarbeitet.

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 wird. Ein wichtiger Bestandteil dieser Strategie ist der Fokus auf den Abbau von Sanierungsstau, insbesondere in Gebieten mit strategischem Leerstand.
- Im Bereich Neubau ist die Situation derzeit durch begrenzte Fördermittel im Freistaat Bayern gedämpft. Die GEWOBAU will daher in den kommenden Jahren auch freifinanzierte Projekte entwickeln, um dem Bedarf nach neuem Wohnraum gerecht zu werden. Die GEWOBAU wird hierbei insbesondere auf das Potenzial von Nachverdichtungsmaßnahmen setzen, um zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, ohne dabei den Charakter bestehender Quartiere erheblich zu verändern.
- Durch eine organisatorische Umstrukturierung im Bereich des Vermietungsmanagements sollen die Prozesse weiter optimiert, die Vermarktung von Wohnungen und der gesamte Mieterwechselprozess gestrafft werden, sodass der dringend benötigte Wohnraum schneller wieder auf den Markt gelangt.

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 3.110.797,40 € 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 2025 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 2024 und Wirtschaftsplanung 2026 vor allem die Neubau- und Sanierungsvorhaben der GEWOBAU.

Die Aufsichtsräte haben die Jahresabschlüsse der beiden Gesellschaften und den Konzernabschluss in ihrer Sitzung am 24.07.2026 geprüft. Sie empfehlen, die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2025 wie vorgelegt festzustellen und den Konzernabschluss zu billigen.

Mit Beschluss vom 24.07.2026 haben die Aufsichtsräte den Geschäftsführern beider Gesellschaften Entlastung erteilt. Sie bitten ihrerseits die Gesellschafterversammlung um Entlastung.

4. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2026

Der Aufsichtsrat empfiehlt, die Bavaria Revisions- und Treuhand AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, München (kurz: Bavaria Treu AG, Mitglied der VdW Bayern-Gruppe) ein drittes Mal in Folge zu unveränderten Konditionen mit der Prüfung des Geschäftsjahres 2026 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 von den Geschäftsführern der Mutter, Herrn Tobias Stöhr und Herrn Philipp Striegel, gefasst. Da die Beteiligungsquote bei mehr als 50% liegt, benötigen sie gemäß Satzung die Zustimmung der Gesellschafterversammlung der Mutter für ihre 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 GEWOBAU Land 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 GuVs des GEWOBAU-Konzerns, der GEWOBAU Erlangen GmbH sowie der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH zum 31.12.2025

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 16.09.2026

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 31.12.2025, 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 2025 wird verzichtet.
 - d. Der Bilanzgewinn von 3.110.797,40 € wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
3. Dem Aufsichtsrat wird für das Jahr 2025 Entlastung erteilt.
4. Der Konzernabschluss zum 31.12.2025 wird gebilligt.
5. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Erlangen GmbH für das Geschäftsjahr 2026 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.
6. Die Geschäftsführer der GEWOBAU Erlangen GmbH, Herr Tobias Stöhr und Herr Philipp Striegel, werden ermächtigt, in ihrer 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 31.12.2025, der mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gem. § 322 HGB versehen ist, wird festgestellt.
 - b. Dem Aufsichtsrat der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH wird für das Jahr 2025 Entlastung erteilt.
 - c. Die Bavaria Revisions- und Treuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2026 gewählt. Die Beauftragung umfasst auch die Prüfung nach § 53 HGrG.

mit 14 gegen 0 Stimmen

Volleth
Vorsitzende/r

Behringer
Schriftführer/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang