

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

1. JAHRESABSCHLUSS

1.1. Bilanz zum 31.12.2010

AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		69.371,18	75.281,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	257.731.782,82		235.358.294,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.184.043,72		1.219.900,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	654.810,50		524.589,04
4. Bauten auf fremden Grundstücken	113.932,51		128.156,51
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.317,73		199.451,89
6. Anlagen im Bau	441.026,41		2.716.846,72
7. Bauvorbereitungskosten	<u>236.266,55</u>	260.579.180,24	331.246,89
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2. sonstige Ausleihungen	<u>1.500,00</u>	26.500,00	3.150,00
Anlagevermögen insgesamt		260.675.051,42	
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	10.114,66		
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	129.568,64		
3. unfertige Leistungen	13.556.362,83		13.722.719,42
4. andere Vorräte	<u>20.546,42</u>	13.716.592,55	21.084,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.173,47		114.095,18
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	177.772,10		232.693,69
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>285.692,89</u>	570.638,46	669.376,14
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postgiroguthaben Guthaben bei Kreditinstituten		3.050.886,96	7.226.046,99
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>348.818,15</u>	175.921,02
Summe		278.361.987,54	262.743.855,21

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

PASSIVA

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage		102.997,75	77.896,21
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00		500.000,00
2. Rücklage aus Überzahlung gesellschaftsvertraglicher Rücklagen	500.000,00		500.000,00
3. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		
4. andere Gewinnrücklagen	45.302.939,80		
	<hr/>	61.714.265,31	33.227.551,19
IV. Jahresüberschuss		2.919.163,16	2.278.242,46
		<hr/>	<hr/>
Eigenkapital gesamt		65.736.426,22	37.583.689,86
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	123.099,00		125.588,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		15.411.325,51
3. sonstige Rückstellungen	1.866.717,92		
	<hr/>	1.989.816,92	2.396.718,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin- stituten	169.224.768,83		167.607.747,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.741.119,81		22.427.302,05
3. erhaltene Anzahlungen	15.475.510,77		15.114.300,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	363.228,80		289.807,41
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.072.486,91		1.534.116,97
6. sonstige Verbindlichkeiten	45.791,96		17.789,14
	<hr/>	209.922.907,08	17.789,14
D. Rechnungsabgrenzungsposten		712.837,32	235.468,84
		<hr/>	<hr/>
Summe		278.361.987,54	262.743.855,21

GEWOBAU Erlangen
Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

1.2. Gewinn- und Verlustrechnung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2010	€	(Vorjahr) €
1. UMSATZERLÖSE		
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.084.166,53	41.606.240,14
b) aus Betreuungstätigkeit	92.771,04	142.309,60
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-166.356,59	222.296,05
3. andere aktivierte Eigenleistungen	214.704,55	235.700,00
4. sonstige betriebliche Erträge	1.820.565,59	1.902.652,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.045.864,81	21.778.274,67
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.016,90	234.550,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	73.330,30	61.440,51
6. ROHERGEBNIS	21.879.639,11	22.034.933,18
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.137.947,59	3.056.377,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	729.747,15	939.571,64
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.016.854,38	7.176.188,68
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.442.111,51	1.327.079,25
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	54.092,23	89.772,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.187.575,34	7.342.851,24
12. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	2.419.495,37	2.282.637,32
13. außerordentliche Erträge	515.624,00	0,00
14. außerordentliche Aufwendungen	5.622,35	0,00
15. außerordentliches Ergebnis	510.001,65	0,00
16. sonstige Steuern	10.333,86	4.394,86
17. JAHRESÜBERSCHUSS	2.919.163,16	2.278.242,46

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

1.3. Gewinnverteilungsvorschlag

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 weist einen Jahresüberschuss von € 2.919.163,16 aus.

Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2010 verzichtet.

Der Jahresüberschuss von € 2.919.163,16 wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Erlangen, 11. März 2011

GEWOBAU Erlangen
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Erlangen mbH

Gez. Gernot Kuchler
Geschäftsführer

2. LAGEBERICHT

2.1. Geschäft und Rahmenbedingungen

2.1.1. Rahmenbedingungen

Die Wettbewerbsposition einer Stadt hängt ganz wesentlich von ihrer Qualität als Wohnungs- und Wirtschaftsstandort ab. Die Wohnraumversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge der Kommunen wird von den kommunalen Wohnungsunternehmen in sozial sensibler und wirtschaftlich effizienter Form wahrgenommen. Vor dem Hintergrund der rapiden Abnahme von Wohnungen mit Sozialbindung wird die Wohnraumversorgung durch kommunale Unternehmen immer wichtiger. Kommunale Wohnungsunternehmen erhalten eine zusätzliche Funktion und Bedeutung, gerade, wo es keine funktionsfähigen Wohnungsmärkte gibt oder die »unsichtbare Hand« des vollständigen Wettbewerbs versagt.

Ausweislich des Mietwohnindex 2011 der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) sind unverändert 98 % der Bundesbürger überzeugt, dass sozialer Wohnungsbau auch in Zukunft benötigt wird. Acht von zehn befürchten, dass es in Großstädten bald nicht mehr genügend bezahlbare Wohnungen geben wird. Vor allem Ältere und Familien sind nach Einschätzung von rund 80 % der Befragten die Leidtragenden dieser Entwicklung. Bemerkenswert ist der gesellschaftliche Konsens in der Befragung: Es gibt kaum Unterschiede in der Beurteilung zwischen Betroffenen und Nichtbetroffenen – weder beim Haushaltseinkommen, noch beim Alter oder der Familiengröße.

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum hat sich in Bayern deutlich verstärkt. Auch die überraschend gute wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2010 real um 3,6 % gestiegen, für 2011 wird ein Wirtschaftswachstum von 3 % erwartet, hat diesen Trend nicht gebrochen. Zwar meldete zum Beispiel das bayerische Landesamt für Statistik im Jahr 2010 für Bayern ein Anstieg von fertiggestellten Neubauwohnungen um 5,8 % auf rd. 33.000 Wohnungen. Der prognostizierte jährliche Neubaubedarf bis 2025 liegt jedoch bei 46.000 Wohnungen im Jahr. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die differenzierte wirtschaftliche Entwicklung in den Regionen sich natürlich auch in der Wohnraumnachfrage widerspiegelt. In Ballungsräumen mit prosperierender Wirtschaft gibt es deutlich stärkeren Wohnungsmangel.

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

Die Wohnbevölkerung Erlangens ist laut Aussage des städtischen Amtes für Statistik im Jahr 2010 auf 105.258 Einwohner (Vorjahr 105.164) gestiegen. Ursächlich hierfür ist der anhaltende Zuzug in die Neubaugebiete Röthelheimpark und Erlangen West. Der Ausländeranteil beträgt dabei 13.802 Personen und hat sich im Jahresverlauf 2010 kaum verändert. Der Anteil ausländischer Personen an der Gesamtbevölkerung Erlangens bewegt sich bei etwa 13,1 %. Die Stadt Erlangen erreicht bei den kreisfreien Städten bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (80.626) mit 766 Beschäftigten auf 1.000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 4,2 % hat sich im Jahresverlauf (Vorjahr 4,4 %) um 0,2 Prozentpunkte vermindert. Damit liegt Erlangen bei den Städten weiter an der Spitze in der Metropolregion Nürnberg. Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt.

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2010 insgesamt 7.915 Wohnungen (Vorjahr 7.874), wobei davon 2.491 noch der Preisbindung unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaften wir 1.213 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze sowie 45 Gewerbeeinheiten. Im Geschäftsjahr 2010 wurden insgesamt 47 Wohnungen erstmalig bezogen. Die Stadt hat im Jahr 2010 der GEWOBAU 437 Sozialmieter vermittelt.

Insgesamt vergibt die GEWOBAU 26 % ihrer Wohnungen an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass die Integration in den Siedlungen der GEWOBAU stattfindet. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger (inkl. ALG-II-Empfänger) lag in 2010 mit 36 % deutlich höher als im Vorjahr (25 %). Die relativ hohe Quote ist einerseits darin begründet, dass die GEWOBAU im Stadtgebiet Erlangen ohnehin ca. 84 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereitstellt. Andererseits geht die GEWOBAU davon aus, dass bei zunehmender Nachfrage nach Wohnraum es für Transfereinkommensbezieher besonders schwer ist, sich auf dem Markt mit bezahlbaren Wohnungen zu versorgen. Auch hier zeigt sich die besondere Bedeutung, die einer kommunalen Wohnungsgesellschaft zukommt. Besonders bei barrierearmen Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personen-Haushalte und bei Großwohnungen für einkommensschwache Familien ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen.

2.1.2. Wettbewerbsstärken und Unternehmensstrategie

Das Kerngeschäft der GEWOBAU Erlangen GmbH ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in Erlangen. Die Gesellschaft bündelt ab dem Geschäftsjahr 2011 alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter in ihren vier neuen Stadtteilbüros.

Wie schon in den letzten 60 Jahren ihres Bestehens ist es strategisches Ziel der GEWOBAU, im Rahmen ihres sozialen Auftrags bezahlbaren, attraktiven und sicheren Wohnraum in Erlangen bereitzustellen. Durch die sukzessive Entwicklung der Bestände kann die GEWOBAU vorhandene, sozial verträgliche Mietsteigerungspotenziale nutzen und Leerstand fast zur Gänze vermeiden. Mit der Einführung eines eigens konzipierten Qualitäts- und Portfoliomanagements und der Errichtung der vier Kundenzentren werden auch in Zukunft die an der Privatwirtschaft orientierten Leistungsstandards sichergestellt und der Wert des Unternehmens gesichert.

Die Größe und Qualität des eigenen Immobilienbestands, die Konzentration auf die Stadt Erlangen sowie die Qualität der Mitarbeiter sichern der GEWOBAU eine herausragende Marktposition. Zu den Wettbewerbsvorteilen zählen das mietertragsstarke und attraktive Bestandsportfolio in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands sowie Kompetenz, Erfahrung und Marktkenntnisse der Mitarbeiter. Entscheidend für die Wertentwicklung ist und war in der Vergangenheit die hohe Kundenbindung und Kundenzufriedenheit, die ihre Ursache nicht zuletzt in der Unterstützung der Gesellschaft durch ihre Gesellschafter, die Stadt Erlangen, vertreten durch Stadtrat und Oberbürgermeister, sowie die Sparkasse Erlangen, hat.

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

Wesentliche Steuerungsgrößen des zentralen Planungs- und Steuerungssystems der Gesellschaft sind die Entwicklung der m²-Mieten und des Leerstands, das Ergebnis der Neuvermietung sowie die Entwicklung der mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Kosten wie Instandhaltungs- und Betriebskosten. Im Bereich Bestandsverkäufe steuern wir über Verkaufspreise pro m² und die Marge als Differenz zwischen Buchwert und Verkaufspreis. Neben den dem operativen Bereich zuzuordnenden Personal- und Sachkosten, die im Geschäftsjahr 2010 leicht reduziert werden konnten, kommt den Finanzaufwendungen eine entscheidende Bedeutung zu.

Das aktive und laufende Management der Darlehensverbindlichkeiten, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, ermöglicht eine kontinuierliche Optimierung des Finanzergebnisses.

Im September 2010 hat die Gesellschaft den Tiefststand bei den Fremdkapitalzinsen genutzt, um sich dieses historisch niedrige Zinsniveau für alle bis einschließlich 31.12.2014 auslaufenden Zinsbindungen zu sichern.

Mit der energetischen Sanierung unserer Bestände leistet die GEWOBAU auch einen erheblichen Beitrag zur CO₂- und Energieeinsparung. Zwischenzeitlich wurden alle verfügbaren und geeigneten Dächer mit Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen ausgestattet. Im Sinne einer langfristigen Wertsteigerung unseres Bestandes planen wir kontinuierlich weitere ökologische Maßnahmen, die dann wirtschaftlich umgesetzt werden. Dadurch leisten wir einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Geschäftspolitik engagiert sich die GEWOBAU auf diversen Ebenen in sozialen Projekten in den Quartieren, aber auch bei Schulpatenschaften. Im Rahmen unseres wohnungswirtschaftlichen Engagements fördern wir soziale Initiativen und Projekte in unseren Beständen. Mit diesen Maßnahmen tragen wir dazu bei, das Wohnumfeld für unsere Mieter attraktiver zu gestalten. Die GEWOBAU stellt aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Studentenwohnungen wegen des doppelten Abiturientenjahrgangs im Schuljahr 2010/2011 rd. 100 zusätzliche Studentenzimmer zur Verfügung.

Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nehmen wir einen jährlichen Ertragsverzicht in Höhe von T€ 402,3 hin. Im modernisierten, frei finanzierten Bestand bietet die GEWOBAU eine Subjektförderung an, um auch hier ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Die GEWOBAU bewirkt mit ihrer Mietpreispolitik eine Mietpreisdämpfung und hilft dadurch nicht nur bedürftigen Mieterhaushalten, sondern auch im Bereich von Wohngeld, Sozialhilfe und Unterkunftskosten für die Bezieher von Arbeitslosengeld II, die öffentlichen Haushalte zu entlasten.

In den letzten Jahren sind viele Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen. Um das Angebot an Sozialwohnungen zu erweitern, hat die Sanierung von rund 600 einfachen Wohnungen nach zeitgemäßem energetischen Standard begonnen. Die Stadt Erlangen hat von der GEWOBAU zur Finanzierung dieser Maßnahmen entsprechende Belegungsrechte erworben. Dem Kaufpreis für die Belegungsrechte stehen entsprechende Mietverzichte der GEWOBAU gegenüber. Die Barwerte der jeweiligen Zahlungsreihen entsprechen sich.

2.1.3. Bautätigkeit

Nach 14-monatiger Bauzeit konnten im Sommer 2010 42 behinderten- und 5 rollstuhlgerechte Wohnungen in der Pommernstraße bezogen werden.

In Anwesenheit des bayerischen Innenministers fand im November der erste Spatenstich zur Errichtung von 60 einkommensorientiert geförderten Wohnungen an der Kurt-Schumacher-Straße statt.

Mit den Preisträgern des Architektenwettbewerbs „Waldsportpark“ wurden intensive Gespräche geführt mit dem Ziel, die Entwürfe zu optimieren. In 2011 werden wir im Bereich der Wilhelminenstraße 34 einkommensorientiert geförderte Wohnungen errichten. In der Elisabethstraße sollen 25 Studentenwohnungen, 120 Schwesternappartements, 14 Schwesternwohnungen sowie 34 barrierefreie Wohnungen

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

entstehen. Die GEWOBAU gibt damit ihre ursprüngliche Planung, auf dem Areal der Elisabethstraße eine lockere Reihenhausbebauung zu verwirklichen, auf und reagiert auf die beschriebenen Nachfrageänderungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus.

Auf dem Grundstück in der Isarstraße werden, nach dem Abriss des maroden Ladenkomplexes im Juni 2011, 18 barrierefreie Wohnungen und ein Gewerbeobjekt, in dem eine Kinderkrippe und Räume für verschiedene städtische Einrichtungen untergebracht werden, errichtet. Beide Gebäude sollen in innovativer Holzbauweise errichtet werden, das 6-geschossige Hochhaus in Holzbauweise ist ein Pilotprojekt in Erlangen.

Aufgrund der sehr starken Nachfrage junger Familien nach Wohneigentum hat sich die GEWOBAU entschieden 23 Reihenhäuser ins Baurägersgeschäft zu übernehmen. Die 11 Wohnungen des denkmalgeschützten Objekts in der Wilhelmstraße werden saniert und als Eigentumswohnungen veräußert. Der Veräußerungserlös soll den sozialen Wohnungsbau in der Elisabethstraße mit finanzieren.

Alle Neubaumaßnahmen unterschreiten die Vorgaben, die sich aus der Energieeinsparverordnung ergeben deutlich.

Neben der Vollsanierung von 114 Wohnungen wurden in 2010 zusätzlich 170 WE energetisch saniert. Im Jahr 2011 werden weitere rund 435 Wohnungen im Bemühen, die Energieeffizienz in den Beständen weiter zu steigern, energetisch saniert bzw. vollmodernisiert. Auch hier werden unter anderem ineffiziente Heizsysteme durch moderne Gasbrennwertkesselanlagen mit zentraler Warmwasserversorgung oder durch Fern(Nah-)wärmeanschlüsse ersetzt, die Dächer erneuert und die Außenhaut der Gebäude gedämmt.

2.2. Darstellung der Lage

2.2.1. Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.919,2 entspricht das um Sondereffekte bereinigte Jahresergebnis zum 31.12.2010 dem Vorjahresergebnis (T€ 2.278,2) weitgehend. Auch aufgrund der Umstellung nach BilMoG ist im Jahresüberschuss 2010 ein außerordentliches Ergebnis in Höhe von T€ 510,0 enthalten.

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung zum Jahresergebnis fällt mit T€ 3.996,9 im Vergleich zum Vorjahr wegen vorgenommener Mietanpassungen aus der Sanierungstätigkeit und wegen zusätzlicher Erlöse aus der Neubauvermietung deutlich besser aus.

Unverändert belasten die hohen Aufwendungen aus der Sanierungstätigkeit das Geschäftsfeld Bautätigkeit (T€ -1.687,1). Das sonstige und außerordentliche Ergebnis (T€ 649,6) ist geprägt durch den Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens sowie durch Änderungen wegen des BilMoG.

Die Rentabilität der Gesellschaft war auch im Geschäftsjahr 2010 gegeben. Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir ein ähnlich gutes operatives Ergebnis wie im Berichtsjahr. Entsprechendes gilt für das Geschäftsjahr 2012.

2.2.2. Finanzlage

Das höhere Jahresergebnis kompensiert die Umgliederung der Rückstellung für Bauinstandhaltung durch BilMoG und die niedrigeren Abschreibungen nicht vollständig. Der um Änderungen nach BilMoG bereinigte Cashflow in Höhe von T€ 9.427,7 hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 10.470,5) reduziert. Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 10.198,7 (Vorjahr: T€ 8.414,0) steht der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 16.687,7 (Vorjahr: T€ 12.319,2) ge-

GEWOBAU Erlangen Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

genüber. Unter Berücksichtigung des Mittelzuflusses aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 2.308,8 (Vorjahr: T€ 3.907,0) ergeben sich insgesamt zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes in Höhe von T€ -4.180,2 (Vorjahr: T€ 1,8).

Die langfristigen Investitionen sind bis auf € 8,9 Mio. mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote in Höhe von 23,6 % der Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr (14,6 %) hauptsächlich durch die Maßnahmen im Rahmen des BilMoG verbessert. Die Eigenmittelquote betrug im Vorjahr 20,2 %.

Unsere langfristigen Fremdmittel haben sich um € 186,3 Mio. erhöht. Den planmäßigen (€ 5,5 Mio.) und außerplanmäßigen (€ 0,7 Mio.) Tilgungen standen Neuvaluierungen in Höhe von € 8,5 Mio. gegenüber. Die in 2010 ausgezahlten Fremdmittel betrafen die Sanierung 2009 und 2010 sowie den Neubau Pommernstraße.

Im Jahr 2000 wurde eine Zins-Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit vom 28.06.2002 - 29.03.2013 geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag zum 31.12.2010 beläuft sich auf DM 5,74 Mio. (€ 2,93 Mio.). Die Vereinbarung dient zur Absicherung auf einen Zinssatz von 5,99 % zur Begrenzung der Risiken eines entsprechenden Darlehensvertrages auf Euribor-Basis.

Im Jahr 2010 wurden mehrere Swap-Vereinbarungen mit einer Laufzeit zwischen 10 und 20 Jahren geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag zum 31.12.2010 beläuft sich auf € 23,7 Mio. Die Vereinbarungen dienen der Absicherung von Prolongationen, die im Zeitraum 30.08.2010 - 31.12.2014 fällig sind (Zinssatz zwischen 2,74 % und 3,92 %) und sollen die Risiken eines Zinsanstiegs entsprechender Darlehensverträge auf Euribor-Basis begrenzen.

In ihrer Vorschaurechnung für 2011 erwartet die Gesellschaft einen Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 4.043,7 gegenüber T€ 3.045,8 im Geschäftsjahr 2010.

Die Gesellschaft kam auch im Geschäftsjahr 2010 ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nach und wird auch künftig hierzu in der Lage sein. Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

2.2.3. Vermögenslage

Vermögensübersicht

AKTIVA	31.12.2010	31.12.2009			PASSIVA		
	T€	T€	31.12.2010	31.12.2009			
			T€	T€			
Langfristige Investitionen	260.675	240.582			Eigenmittel	65.736	52.995
					Langfristige Fremdmittel	186.312	183.536
Investitionen im Verkaufsbereich	140	0			Fremdmittel für den Verkaufsbereich	0	0
Kurzfristige Aktiva	17.547	22.162			Kurzfristige Fremdmittel	26.314	26.213
Summe	278.362	262.744			Summe	278.362	262.744

Das Gesamtvermögen der GEWOBAU hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 15,6 Mio. (= 5,9 %) erhöht.

Diese Erhöhung beruht auf einer Zunahme des Anlagevermögens um T€ 20.093,2. Den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 7,0 Mio. stehen vor allem Aktivierungen der Bau- und Sanierungskosten und Änderungen durch das BilMoG gegenüber.

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

Das Umlaufvermögen hat sich um T€ 4.648,0 verringert, der aktive Rechnungsabgrenzungsposten um T€ 172,9 erhöht.

Die langfristigen Finanzierungsmittel decken die langfristigen Vermögenswerte zu 96,6 % ab. Am Bilanzstichtag decken die kurzfristig realisierbaren Vermögenswerte die kurzfristig fälligen Finanzierungsmittel überwiegend ab.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3. Risiken

Die Gesellschaft hat ein Risikofrühwarnsystem installiert. Ausgehend von der Gewichtung bestimmter Beobachtungsparameter wird regelmäßig eine Risikomatrix erstellt, die zur Beurteilung des Gesamtrisikos führt. Eventuell bestandsgefährdende Risiken können so erkannt und analysiert werden.

Die GEWOBAU hatte im Geschäftsjahr keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage identifiziert.

Der ifo-Geschäftsklimaindex für das Dienstleistungsgewerbe ist auch im Geschäftsjahr 2011 weiter deutlich gestiegen. Mit der Konjunkturbelebung geht ein Anstieg der Inflation einher, der seit Herbst 2010 steigende Kapitalmarktzinsen zur Folge hat. Die GEWOBAU hat im September 2010 den Tiefstand bei den Fremdkapitalzinsen dazu genutzt, um sich dieses historisch niedrige Zinsniveau für alle bis einschließlich 31.12.2014 auslaufenden Zinsbindungen zu sichern. Die geplanten umfangreichen Baumaßnahmen in den Jahren 2011 und 2012 werden überwiegend mittels günstiger Förderdarlehen finanziert. Die Aufnahme von Geldern auf dem Kapitalmarkt zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen ist nur in geringem Umfang geplant.

Als städtisches Tochterunternehmen war auch im Geschäftsjahr 2010 der Beitrag der Gesellschaft zur Haushaltskonsolidierung in der öffentlichen Diskussion. Der Gesellschafterin Stadt Erlangen wurde ein Angebot zum Ankauf städtischer Erbbaugrundstücke unterbreitet. Die Verhandlungen sowie die Preisfindung dauern noch an. Bei etwa Dreiviertel dieser Grundstücke könnte eine vertragliche Ankaufspflicht der GEWOBAU bestehen. Ein Ankauf der städtischen Erbbaugrundstücke wird erhebliche finanzielle Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben, gleichzeitig aber die Transaktionskosten bei Verfügungen über die Grundstücke deutlich reduzieren.

Der gesamte Gebäudebestand wurde auch in diesem Geschäftsjahr zweimal begangen, alle festgestellten Mängel dokumentiert und die Beseitigung beauftragt.

Unter Würdigung und Kumulierung aller relevanten Einzelrisiken ist der Fortbestand der Gesellschaft nicht gefährdet. Dem Geschäftsführer sind keine Risiken bekannt, die für die Zukunft eine Bestandsgefährdung erkennen lassen.

2.4. Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2010 ergaben sich keine Ereignisse von besonderer Bedeutung, über die gemäß § 289 Abs. 2 HGB berichtet werden muss.

2.5. Ausblick

Auch in Zukunft wird die GEWOBAU ihrem satzungsgemäßen Auftrag durch Erhöhung der Attraktivität ihres Wohnungsbestandes, sowohl durch innovative Neubauprojekte als auch durch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen am Gebäudebestand und im Wohnumfeld, gerecht werden. Die energetische

GEWOBAU Erlangen

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010

Modernisierung und die Schaffung altersgerechten Wohnraums stehen dabei im Fokus der Aktivitäten der Gesellschaft. Der Wohnungsneubau muss in Bedarfsgebieten wie Erlangen weiterhin baurechtlich möglich und finanzierbar bleiben. Die GEWOBAU wird wichtiger standortorientierter Auftraggeber der lokalen Wirtschaft bleiben und auch in Zukunft das örtliche Handwerk und das regionale Baugewerbe stützen. Die GEWOBAU bietet zukunftssträchtige Ausbildungsplätze.

Gerade das in der Öffentlichkeit aktuell vermehrt diskutierte fragwürdige Vorgehen von privaten Finanzinvestoren im Umgang mit Mietern und Wohnungsbeständen hat einmal mehr deutlich gemacht, dass nur betriebswirtschaftlich optimierte, kommunale Wohnungsunternehmen wie die GEWOBAU die Befriedigung des menschlichen Grundbedürfnisses Wohnen, einschließlich der Schaffung und Beibehaltung eines attraktiven Wohnumfelds, in einer Kommune gewährleisten können. Die Mär von privaten Investoren, die Bestände besser bewirtschaften können, schlankere und effizientere innerbetriebliche Abläufe aufsetzen und mit dem eingesparten Geld nicht nur gut verdienen, sondern auch Wohnquartiere instand halten, wird zwischenzeitlich selbst von Befürwortern einer Privatisierung öffentlichen Eigentums wohl nicht mehr vorgetragen.

Allen Menschen und Bevölkerungsgruppen in Erlangen adäquaten und den jeweiligen Ressourcen entsprechenden Wohnraum anbieten zu können, ist eine wesentliche Voraussetzung für das friedliche Zusammenleben der Menschen und für eine lebenswerte Stadt. Mit ihren vielfältigen Leistungen wird die GEWOBAU, wie schon in den letzten 60 Jahren, auch in Zukunft die hohe Wohn- und Lebensqualität in Erlangen sichern und weiter erhöhen.

Erlangen, 11. März 2011

Gez. Gernot Kuchler
Geschäftsführer

3. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 regelmäßig über die beabsichtigte Geschäftspolitik, über grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung, über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie die Entwicklung und Lage des Unternehmens mündlich und schriftlich unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungspflicht in sechs Sitzungen wahrgenommen und alle wichtigen Angelegenheiten und grundsätzlichen Fragen ausführlich behandelt.

Wesentliche Beratungsschwerpunkte waren u.a.:

- der Jahresabschluss zum 31.12.2009 und der Lagebericht 2009,
- die Geschäftsentwicklung,
- die Nachfolgeregelung der Geschäftsführung,
- die Beteiligungsrichtlinie der Stadt Erlangen,
- der Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücken der Stadt Erlangen,
- die Bebauung des Grundstücks in der Elisabeth-/Wilhelminenstraße,
- die Bebauung des Grundstücks in der Kurt-Schumacher-Straße,
- die Bebauung des Grundstücks in der Isarstraße,
- die Sanierung des Grundstücks in der Wilhelmstraße,
- die Bebauung des Baufelds 410,
- die Sanierungsplanung 2011 bis 2013.

Der Aufsichtsrat der GEWOBAU hat die pb Revision GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft auf Grund des Gesellschafterbeschlusses vom 16. Juli 2010 durch

GEWOBAU Erlangen **Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2010**

Schreiben vom 30. September 2010 mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 sowie des Lageberichtes 2010 gemäß §§ 316 ff. HGB sowie mit der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse beauftragt.

Der Abschlussprüfer hat an der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 22. März 2011 und vom 1. Juni 2011 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Er stand dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen des Abschlussprüfers zustimmend Kenntnis genommen und nach dem abschließenden Ergebnis seiner sorgfältigen Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Den Geschäftsführern wurde für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung erteilt.

Aufgrund der gewonnenen Einblicke in die Planung und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie des Prüfungsergebnisses kann der Aufsichtsrat bestätigen, dass sich die Geschäfte des Unternehmens in Übereinstimmung mit Gesetz und Gesellschaftsvertrag befinden. Der Aufsichtsrat billigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2010 erbrachten Leistungen.

Erlangen, 1. Juni 2011

Gez. Gerd Lohwasser
Vorsitzender des Aufsichtsrates