

# Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2016

## Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung GEWOBAU Erlangen

### Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA	31.12.2016		31.12.2015
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		82.785,08	107.611,08
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	288.517.084,00		286.536.949,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.601.502,17		2.369.000,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	664.929,37		654.810,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	28.588,51		42.812,51
5. Technische Anlagen und Maschinen	567.911,00		119.870,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	566.115,22		808.054,71
7. Anlagen im Bau	15.540.235,92		6.396.467,60
8. Bauvorbereitungskosten	3.050.557,04		1.152.365,14
		311.536.923,23	298.080.330,29
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.800,00		10.365,00
		51.800,00	60.365,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>311.671.508,31</b>	<b>298.248.306,37</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. <u>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	15.632.905,89		15.292.629,66
2. Andere Vorräte	4.917,52		6.762,01
		15.637.823,41	15.299.391,67
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	249.884,20		235.852,14
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	196.870,96		261.763,46
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	272.887,99		301.900,28
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	890.780,92		1.694.078,73
5. Sonstige Vermögensgegenstände	209.010,25		335.168,90
		1.819.434,32	2.828.763,51
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.277.149,01		5.872.793,44
2. Bausparguthaben	3.729.444,07		2.452.181,11
		9.006.593,08	8.324.974,55
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>		<b>26.463.850,81</b>	<b>26.453.129,73</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>880.948,92</b>	<b>652.066,42</b>
<b>Summe</b>		<b>339.016.308,04</b>	<b>325.353.502,52</b>

## Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2016

P A S S I V A	31.12.2016		31.12.2015
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.000.000,00	1.000.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>		102.997,75	102.997,75
III. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	500.000,00		500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	15.411.325,51		15.411.325,51
3. Andere Gewinnrücklagen	62.961.634,45		60.055.789,27
		78.872.959,96	
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		3.638.081,90	2.905.845,18
<b>Eigenkapital gesamt</b>		<b>83.614.039,61</b>	<b>79.975.957,71</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	359.358,00		199.683,00
2. Sonstige Rückstellungen	3.902.059,38		4.545.369,09
<b>Rückstellungen gesamt</b>		<b>4.261.417,38</b>	<b>4.745.052,09</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		208.248.259,04	195.553.883,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		18.576.762,92	20.654.578,33
3. Erhaltene Anzahlungen		16.665.948,23	16.512.303,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		186.816,99	151.516,69
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.204.123,85	1.811.183,05
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		151.925,55	1.726.225,70
7. Sonstige Verbindlichkeiten		40.334,78	48.915,16
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>		<b>247.074.171,36</b>	<b>236.458.605,49</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>4.066.679,69</b>	<b>4.173.887,23</b>
<b>Summe</b>		<b>339.016.308,04</b>	<b>325.353.502,52</b>

## Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2016

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016		2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.967.456,27		48.111.735,08
b) aus Betreuungstätigkeit	102.661,71		114.019,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	170.821,67		56.517,51
		49.240.939,65	48.282.272,56
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		340.276,23	256.419,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		366.973,27	268.992,56
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.540.035,78	1.254.172,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 26.936.082,00		- 26.587.162,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 7.430,69		- 5.417,05
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 213.874,85		- 242.506,39
		- 27.157.387,54	- 26.835.086,39
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>24.330.837,39</b>	<b>23.226.771,01</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 3.042.611,63		- 2.880.815,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 983.132,50		- 794.395,83
		- 4.025.744,13	- 3.675.211,33
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 8.650.355,98	- 8.415.521,04
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.805.672,81	- 1.776.012,57
10. Erträge aus Gewinnabführung verbundene Unternehmen		167.910,96	64.022,84
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.432,08	17.861,58
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 6.395.325,61	- 6.536.065,31
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>3.638.081,90</b>	<b>2.905.845,18</b>

## **Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2016**

### **Auszug aus dem zusammengefassten Lagebericht der GEWOBAU Erlangen Wohnungsbaugesellschaft mbH und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft mbH**

#### **Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

---

Der Gesellschaftszweck der GEWOBAU Erlangen und der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft ist eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung in der Stadt Erlangen zu gesamtwirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bildet die effiziente Bewirtschaftung der Wohnimmobilienbestände. Neben der Bestandsbewirtschaftung sind die Aktivitäten des Konzerns darauf ausgerichtet, durch regelmäßige Investitionen in den Wohnungsneubau, aber auch in den Bestand, die gesellschaftsrechtlichen Aufgaben zu erfüllen.

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2016 insgesamt 8.135 eigene Wohnungen (Vorjahr 8.059), von denen 2.433 Wohnungen der Preis-/Belegungsbindung unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaftete das Unternehmen 1.270 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze, 2.534 Stellplätze sowie 55 Gewerbeeinheiten. Außerdem wurden weitere 226 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 95 Garagen und Stellplätze für Dritte verwaltet.

#### **Bautätigkeit**

---

##### **„Waldsportpark“**

In der Wilhelminenstraße und der Elisabethstraße – dem sogenannten Waldsportpark – hat die GEWOBAU in 2016 die letzten 39 der insgesamt rund 230 Wohnungen an die Mieter übergeben. Das Bauvorhaben „Am Waldsportpark“ ist damit abgeschlossen. In der Elisabethstraße wurden ein Gebäude für internationale Studierende mit 25 Apartments sowie vier Gebäude mit insgesamt 140 Apartments für Mitarbeiter des Universitätsklinikums Erlangen errichtet. Darüber hinaus entstanden in der Elisabethstraße zwei Gebäude mit jeweils elf Wohnungen. In der Wilhelminenstraße hat die GEWOBAU zwei weitere Gebäude mit 27 Wohnungen gebaut. Auch das Seniorenbüro der Stadt Erlangen sowie ein Büro der WABE sind dort untergebracht. Mit einer Wohngemeinschaft für Demenz-Erkrankte ist in einem weiteren Gebäude eine wegweisende Betreuungseinrichtung entstanden, in der zwölf Apartments sowie verschiedene Gemeinschafts- und Rückzugsräume angeboten werden. Sie tragen sowohl baulich als auch in der Ausstattung den besonderen Bedürfnissen der erkrankten Bewohner und der stationären bzw. ambulanten Pflege Rechnung. Die Wohngemeinschaft ist Anfang 2016 eingeweiht worden. Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU auch den Straßenausbau im Gebiet beendet. Die Maßnahmen wurden überwiegend aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie mit Mitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ finanziert.

##### **Brüxer Straße**

In der Brüxer Straße entstehen in attraktiver Innenstadtlage bis Ende 2017 insgesamt 164 neue geförderte Wohnungen, sodass die Zahl der rückgebauten 78 Wohneinheiten mehr als verdoppelt wird. Die lebenswerte Gestaltung des Wohnumfeldes stand besonders im Fokus der Baumaßnahme. 16 Wohnungen sind für anerkannte Flüchtlinge vorgesehen. Die barrierefreie Ausstattung aller Wohnungen – sieben davon sind rollstuhlgerecht – trägt zudem der demographischen Entwicklung Rechnung. Die effektiv zu zahlende Miete wird bei durchschnittlich rund 5,50 €/m<sup>2</sup> liegen. Die erforderlichen Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen nachgewiesen. Die überwiegend vierstöckigen Neubauten haben ein nachhaltiges Energiekonzept und erfüllen alle Ansprüche an ein lebenswertes und zeitgemäßes Wohnen bei einer hohen funktionalen und gestalterischen Qualität. Als „KfW-Effizienzhäuser 55“ sind sie hochwärmedämmend, mit effizienter Gebäudetechnik ausgestattet und an das Fernwärmenetz der Stadt Erlangen angeschlossen. Die Dachflächen werden extensiv begrünt und als Stellfläche für Solar Kollektoren und für die Nutzung von Photovoltaik herangezogen. Die GEWOBAU erarbeitet zudem das Konzept eines intelligent vernetzten Gebäudes, das eine Kombination von Multimedia-, Assistenz- und Sicherheitsfunktionen in den Wohneinheiten herstellt. Es soll mindestens ein Car-Sharing-Stellplatz für ein Elektrofahrzeug zur Verfügung gestellt werden. Auch die Wohnanlage in der Brüxer Straße entsteht im Rahmen der Wohnungsbauoffensive der GEWOBAU. Das Investitionsvolumen beträgt rund

## **Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2016**

26,0 Mio. € und das Bauvorhaben wird u. a. mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln (EOF), KfW-Mitteln und ergänzenden Kapitalmarktmitteln finanziert.

### **Housing Area**

Auf dem ehemaligen Kasernenareal der Housing Area entstehen rund 400 neue, geförderte Wohnungen. Das Investitionsvolumen von rund 80,0 Mio. € wird überwiegend aus öffentlichen Landes- bzw. Bundesmitteln finanziert. Die neuen Wohnungen sollen das Angebot, das überwiegend aus großen Mehrzimmerwohnungen besteht, ergänzen. Auf diese Weise wird die Bewohnerstruktur vielfältiger: Das Quartier wird künftig insbesondere für junge und ältere Alleinstehende sowie Paare attraktiven Wohnraum bieten. Im Geschäftsjahr wurde mit den Sanierungsarbeiten für die ersten drei Bestandswohnblöcke an der Hartmann- und an der Schenkstraße sowie mit den zweigeschossigen Aufstockungen dieser Häuser begonnen. Im Frühjahr 2017 startet auf dem Gelände des rückgebauten Wohngebäudes, Schenkstraße 166, der Neubau von 130 geförderten Wohnungen. Der Spielplatz „Schenkstraße“, für den sich eine Mieterinitiative eingesetzt hatte, bleibt erhalten. Dadurch können aber auch weniger geförderte Wohnungen gebaut werden. Die übrigen Bestandsgebäude im Gebiet werden überwiegend zweigeschossig aufgestockt. Besonderen Wert hat die GEWOBAU auch bei diesem Bauprojekt auf die frühzeitige Kommunikation mit Mietern und Anwohnern gelegt. Es fand ein Architektenwettbewerb statt, an dem wie in der Brüxer Straße auch die Mieter beteiligt waren. Bereits im Vorfeld und während des Wettbewerbsverfahrens wurden die Anwohner über zwei Mieterbefragungen eingebunden. Dieser wohl auch im bundesweiten Vergleich vorbildliche Beteiligungsprozess beinhaltet neben umfangreichen Informationen und Mitwirkungsmöglichkeiten auch Mitentscheidungsmöglichkeiten der Mieter. Der Beteiligungsprozess beinhaltet ferner die Einbindung der Mieterschaft durch Initiierung eines sogenannten „Runden Tisches“, bei dem sich die Mieter aktiv an der Neugestaltung des Wohnumfeldes beteiligen können. Es ist vorgesehen, zwei Parkhäuser mit rund 200 Stellplätzen an der Hartmannstraße und eine Tiefgarage zu errichten. Der Autoverkehr soll dadurch bereits am Eingang des Quartiers abgefangen werden.

### **Junkersstraße**

Im Stadtteil Bruck wird ein Haus für Familien, Kinder und Jugendliche entstehen. Die GEWOBAU plant Einrichtungen für das städtische Jugendamt. Es entstehen Räume für die Beratung von Familien und für das Treffen, Spielen und Lernen von Kindern und Jugendlichen auf einer Gesamtfläche von 1.585 m<sup>2</sup>.

Die Planung sieht einen S-förmigen Baukörper auf dem Areal vor, um zur Differenzierung der Außenbereiche beizutragen und sie den verschiedenen Nutzern zuzuweisen. Im Erdgeschoss befinden sich die Familienpädagogische Einrichtung, die Jugendsozialarbeit, Teile der Jugendlernstube sowie ein Gemeinschaftsbereich. Im 1. Obergeschoss sind die Grundschullernstube, Räume der Jugendlernstube und ein weiterer Gemeinschaftsbereich untergebracht. Im 1. Obergeschoss kann außerdem noch eine Wohngemeinschaft für jugendliche Flüchtlinge mit ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt werden. Im 2. und 3. Obergeschoss werden 28 EOF-geförderte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.530 m<sup>2</sup> erstellt. Der Wohnungsmix sieht Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen vor, sodass die Wohnungen die Bedürfnisse unterschiedlicher Mietergruppen ansprechen. Die erforderlichen 20 Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die aktuelle Planung sieht ein Investitionsvolumen in Höhe von rund 11,4 Mio. € vor. Die Finanzierung wird zum größten Teil aus öffentlichen Fördergeldern bestritten. Anfang 2017 haben die Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude begonnen. Die Baufertigstellung ist für Herbst 2018 geplant.

### **Am Erlanger Weg**

Im März 2016 war der Baubeginn einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende in der Stadt Erlangen, nachdem das Grundstück Am Erlanger Weg 2 a im Vorjahr in Erbpacht erworben worden war. In nur sechs Monaten Bauzeit entstand in konventioneller Bauweise in einem dreigeschossigen Gebäude Wohnraum für ca. 80 Flüchtlinge auf einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 910 m<sup>2</sup>. Die Baukosten lagen bei rund 2,4 Mio. €. Im Erdgeschoss befindet sich ein Aufenthaltsbereich für die Bewohner sowie Büro- und Personalräume für die Betreuer. Das gesamte Objekt wurde im Oktober 2016 an den Generalmieter, die Bezirksregierung von Mittelfranken, übergeben.

## **Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2016**

### **Hertleinstraße/Am Anger**

Mit dem Gebäude an der Ecke Hertleinstraße/Am Anger entsteht ein weiterer Treffpunkt für junge Er-langer – und eine neue Anlaufstelle für Jugendliche, die Unterstützung brauchen. Neben den städtischen Einrichtungen entstehen 20 neue, geförderte Wohnungen, darunter eine Wohnung für eine the-rapeutische Wohngemeinschaft. Das Gebäude wird winkelförmig an der Straßenecke platziert und schließt so den Straßenraum. Im Erdgeschoss werden die Jugendlernstube und die offene Jugendso-zialarbeit des Jugendamtes einziehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nach-gewiesen. Der Baubeginn war Mai 2016, die Fertigstellung wird voraussichtlich im Dezember 2017 er-folgen. Die Baukosten belaufen sich auf rund 6,0 Mio. €, die überwiegend mit öffentlichen Mitteln finan-ziert werden.

### **Am Anger/Johann-Jürgen-Straße**

Im Mai 2017 sollen neun Gebäude im Quartier zurückgebaut werden. Die GEWOBAU plant derzeit den Neubau von 90 einkommensorientiert geförderten Wohnungen. An der vielbefahrenen Äußeren Brucker Straße ist ein schmaler fünfgeschossiger Wohnriegel vorgesehen, der für das dahinter liegende Quar-tier auch Schallschutzfunktionen übernimmt. Es wird mit Baukosten von rund 14,0 Mio. € gerechnet. Das Bauvorhaben wird u. a. mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln (EOF), KfW-Mitteln und ergän-zenden Kapitalmarktmitteln finanziert. Ob das Projekt so realisiert werden kann, hängt vom Ausgang des Bürgerentscheids ab, der im Mai 2017 stattfindet.

### **Odenwaldallee**

Auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche an der Odenwaldallee sollen ein Gebäude mit rund 100 Wohnungen und eine Tiefgarage entstehen. Der Wohnriegel bietet im Erdgeschoss Raum für Bü-ros, Geschäfte oder öffentliche Einrichtungen, sodass auch das Quartier eine Aufwertung erfährt. Im 1. und 2. Obergeschoss läuft das Gebäude als Riegel durch, während es in den höheren Geschossen das Thema des Punkthauses aufgreift. Die Mieter und Anwohner wurden Ende 2016 in einer Broschüre über das Vorhaben informiert und zur Teilnahme am Runden Tisch Anfang 2017 eingeladen. Das Bau-volumen liegt bei 16,0 Mio. € und wird mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln (EOF), KfW-Mitteln und ergänzenden Kapitalmarktmitteln finanziert.

### **Baiersdorf, Forchheimer Straße**

Mitte Februar 2017 gab der Stadtrat von Baiersdorf der GEWOBAU grünes Licht für die Planung und Bebauung eines Grundstücks an der Forchheimer Straße. Durchgesetzt hat sich ein Modell mit sechs Reihenhäusern und einem größeren Wohnriegel, der sich in seiner Höhenentwicklung von drei bis zu fünf Geschossen staffelt. Insgesamt soll so eine Wohnfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup> geschaffen werden, 25,0 % bis 50,0 % der Wohnungen werden EOF-gefördert sein. Der Rest der Wohnungen soll freifinan-ziert oder als Bauträgermaßnahme umgesetzt werden. Die Vorgaben der Stadt Baiersdorf, Barrierefrei-heit, Niedrigenergiebauweise, eine attraktive Wohnumfeldgestaltung sowie nachhaltiges und ökologisch hochwertiges Bauen, werden erfüllt. Soweit Fördermittel in Anspruch genommen werden, wird das Bauvorhaben mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln (EOF), KfW-Mitteln und ergänzenden Kapital-marktmitteln finanziert. Die Baukosten werden bei 10,0 Mio. € liegen.

### **Am Anger/Michael-Vogel-Straße**

Die GEWOBAU hat Anfang 2016 ein Grundstück Am Anger/Michael-Vogel-Straße im Erbbaurecht er-worben. Insgesamt sollen hier rund 110 Wohneinheiten entstehen. Ein Münchener Architekturbüro hat eine städtebauliche Studie ausgearbeitet, in der verschiedene Positionierungen der Wohngebäude ge-prüft wurden. Die Gebäude sollen sich städtebaulich in das bestehende Wohngebiet einfügen. Der Bau einer Tiefgarage wird auch hier erforderlich werden. Die Baukosten in Höhe von rund 18,0 Mio. € wer-den mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln (EOF), KfW-Mitteln und ergänzenden Kapitalmarktmitteln finanziert.

### **Spardorf**

## **Jahresabschluss mit zusammengefasstem Lagebericht 2016**

Westlich der Buckenhofer Straße liegt ein Teilgrundstück, das die GEWOBAU im Erbbaurecht erworben hat. Im Erdgeschoss wird eine Förderstätte für die Lebenshilfe entstehen, im 1. Obergeschoss sind Büroräume und in den drei weiteren Obergeschossen ist ein Schwesternwohnheim des Universitätsklinikums mit 70 - 75 Apartments vorgesehen. Die Baukosten werden bei rund 15,0 Mio. € liegen.

In unmittelbarer Nachbarschaft am Übergang zwischen der kleinteiligeren Wohnbebauung und einer vorgelagerten Gewerbefläche soll auf zwei Grundstücken ferner jeweils eine Riegelbebauung entstehen. Die GEWOBAU plant die Errichtung von rund 150 Wohnungen, die zum Teil mit staatlichen Wohnungsbaufördermitteln (EOF), KfW-Mitteln und ergänzenden Kapitalmarktmitteln finanziert werden. Die Baukosten werden bei rund 24 Mio. € liegen.

### **Kriegenbrunn**

In Kriegenbrunn soll ein Neubau entstehen, der das Feuerwehr- und Gemeindehaus vereint. Im Erdgeschoss liegen die Fahrzeughalle und der Umkleidebereich für die Feuerwehr. Daneben sind das Foyer und der Sanitärbereich für das Bürgerhaus, das sich im 1. Obergeschoss befindet und über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen wird. Der Bürgersaal wird ca. 115 m<sup>2</sup> groß sein. Ebenso sind dort Lagerflächen und ein Küchenraum sowie ein weiterer Gruppenraum mit ca. 45 m<sup>2</sup> geplant. Die Neubaukosten werden bei rund 2,2 Mio. € liegen.

### **Betriebsgelände Hilpertstraße**

Auf dem Gelände sollen Fertighallen für den Regiebetrieb der GEWOBAU Beteiligungsgesellschaft erstellt werden. Es ist geplant, die Baumaßnahme bis Ende 2017 fertigzustellen. Die Baukosten werden bei 1,5 Mio. € liegen.

### **Würzburger Ring (Sanierung)**

Die herausragende Bedeutung der energieeffizienten Bewirtschaftung dokumentiert die GEWOBAU durch die geplante energetische Sanierung von rund 600 Wohnungen in Büchenbach. Nachdem die GEWOBAU die Modernisierung ihrer in den 50er und 60er Jahren errichteten Häuser weitgehend abgeschlossen hat, beginnt sie jetzt mit der energetischen Sanierung ihrer Wohnhäuser aus den 70er und 80er Jahren. Im Anschluss an das mit Bundesmitteln geförderte Programm „Energetische Sanierung im Quartier Büchenbach“ haben im Geschäftsjahr 2016 die Arbeiten zunächst an sieben Gebäuden am Würzburger Ring begonnen. Die Gebäude entsprechen nach Fertigstellung dem energetischen Niveau eines Neubaus gemäß dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55. Das Bauvorhaben wird u. a. mit Wohnungsbaufördermitteln des Freistaats, KfW-Mitteln und ergänzenden Kapitalmarktmitteln finanziert. Die Baukosten liegen bei rund 22,0 Mio. €.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Im Geschäftsjahr hat die GEWOBAU 9,6 Mio. € in Instandhaltungsmaßnahmen investiert.

Alle Neubau- und Sanierungsmaßnahmen erreichen bzw. unterschreiten die Vorgaben, die sich aus der Energieeinsparverordnung ergeben.

### **Ausblick und Chancen**

Erlangen floriert – als beliebte Universitätsstadt genauso wie als Wirtschaftsstandort. Die Nachfrage nach Wohnungen, vor allem zu bezahlbaren Preisen, übersteigt das Angebot deutlich. Insbesondere die Warteliste für mietpreisbegünstigte Wohnungen ist lang. Mit der Initiative „Fair Wohnen in Erlangen“ will die GEWOBAU diesem Mangel an Wohnraum für Erlanger Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen entgegenwirken. Im Rahmen der Initiative entstehen bis 2022 allein durch die GEWOBAU mehr als 1.500 bezahlbare neue Wohnungen. Zusätzlich sollen in den nächsten Jahren auch rund 1.000 Bestandswohnungen energetisch modernisiert werden. Das geplante Investitionsvolumen beträgt für die Jahre 2017 bis 2021 insgesamt rund 350,0 Mio. €. Den nach wie vor günstigen Förderbedingungen und Hypothekenzinsen stehen deutlich steigende Baukosten gegenüber.

**Jahresabschluss  
mit zusammengefasstem Lagebericht 2016**

Insgesamt steigert die GEWOBAU die Qualität ihres Wohnungsportfolios weiter. Etwaige künftige Vermietungsrisiken werden kontinuierlich reduziert.

Erlangen, 24. Februar 2017

Gernot Kuchler  
Geschäftsführer