

**GEWOBAU Erlangen**  
**Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

## 1. JAHRESABSCHLUSS

### 1.1. Bilanz zum 31.12.2008

#### AKTIVA

	€	Geschäftsjahr €	(Vorjahr) €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		62.538,94	29.467,94
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.975.031,19		227.850.800,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.255.757,72		1.291.614,72
3. Grundstücke ohne Bauten	524.589,04		524.589,04
4. Bauten auf fremden Grundstücken	142.380,51		156.604,51
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	216.906,83		174.619,57
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	298.424,05	234.413.089,34	140.798,95
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	25.000,00		25.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	4.950,00	29.950,00	6.700,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		234.505.578,28	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
3. Grundst.m.unfertigen Bauten	0,00		2.419.982,28
4. Grundst.m.fertigen Bauten	0,00		0,00
5. Unfertige Leistungen	13.500.423,37		12.755.132,69
6. Andere Vorräte	34.856,15	13.535.279,52	11.013,65
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	133.902,23		280.397,92
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	241.653,69		131.820,30
3. Sonstige Vermögensgegenstände	186.819,08	562.375,00	794.655,33
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Wertpapiere		0,00	0,00
2. Kassenbestand, Postgiroguthaben Guthaben bei Kreditinstituten		7.228.078,45	13.518.924,61
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		100.000,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	216.549,36	216.549,36	222.928,23
<b>Summe</b>		<b>256.047.860,61</b>	260.435.050,45

**GEWOBAU Erlangen**  
**Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

**PASSIVA**

		Geschäftsjahr	(Vorjahr)
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		1.000.000,00	1.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		77.896,21	0,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00		1.000.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	30.654.702,21	31.654.702,21	28.711.598,13
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00		0,00
2. Jahresüberschuss	2.572.848,98	2.572.848,98	1.943.104,08
<b>Eigenkapital gesamt</b>		35.305.447,40	32.654.702,21
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	128.326,00		132.432,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	14.405.009,32		14.086.828,15
3. Sonstige Rückstellungen	2.357.174,31	16.890.509,63	2.004.053,13
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.386.956,43		161.927.143,34
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.626.219,08		23.958.457,10
3. Erhaltene Anzahlungen	14.684.333,89		17.380.218,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.007.832,35		995.317,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.583.405,68		6.826.711,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon a.Steuern € 6.324,99;(Vj.: € 1.179,41)	78.547,49	203.367.294,92	7.506,29
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		484.608,66	461.680,91
<b>Summe</b>		<b>256.047.860,61</b>	260.435.050,45

**GEWOBAU Erlangen**  
**Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

**1.2. Gewinn- und Verlustrechnung**

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2008	€	(Vorjahr) €
<b>UMSATZERLÖSE</b>		
a. aus der Hausbewirtschaftung	40.179.795,15	40.199.005,08
b. aus Verkauf von Grundstücken	4.054.493,99	0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	95.730,48	42.932,59
<b>Verminderung (Vj.: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen</b>	-1.674.691,60	1.700.020,38
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	147.091,00	86.247,80
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.535.472,84	1.082.550,74
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.692.141,47	18.617.869,52
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.012.591,20	2.123.846,42
Aufwendungen für and.Lief.u.Leist.	71.294,66	49.770,38
<b>ROHERGEBNIS</b>	22.561.864,53	22.319.270,27
<b>Personalaufwand</b>		
a. Löhne und Gehälter	2.963.275,27	2.620.822,07
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung; davon für Altersversorgung € 303.046,04; VJ.: € 446.371,43)	893.151,97	993.135,55
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.787.494,45	6.723.416,48
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.454.510,70	2.015.119,53
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	403.389,73	189.876,78
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	7.290.287,89	8.210.220,57
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	2.576.533,98	1.946.432,85
Sonstige Steuern	3.685,00	3.328,77
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.572.848,98</b>	<b>1.943.104,08</b>

**GEWOBAU Erlangen**  
**Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

**1.3. Auszug aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2007**

**1.3.1. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB unter Beachtung der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

**1.3.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Im Berichtsjahr sind anteilige technische Gehaltsleistungen gemäß HOAI in Höhe von T€ 147,1 für die Sanierung 2008 und 2009 sowie den anstehenden Neubau in der Pommernstraße (Block 328) aktiviert.

**Folgende Abschreibungssätze sind berücksichtigt:**

	<b>% der Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	25
Wohngebäude, Geschäftsbauten	2 bis 10
Garagen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 25/100
Bauten auf fremden Grundstücken	3,33
degressive AFA Block 326	4

Für Bauten auf fremden Grundstücken hängt der AfA-Satz von der Laufzeit des Pachtvertrages ab.

Bei den aktivierten Sanierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen substantiellen Verbesserung führten, war eine Neueinschätzung der Nutzungsdauer erforderlich. Diese erfolgte nach Anpassung an die steuerliche Restnutzungsdauer (für fertig gestellte Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr 40 Jahre).

Für alle beweglichen, abnutzbaren und selbständig nutzbaren Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als € 150,01 netto, aber nicht mehr als € 1.000,0 betragen, ist ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet worden, der in einem Zeitraum von fünf Jahren gewinnmindernd aufgelöst wird.

Bei den Finanzanlagen erfolgte die Bewertung mit dem Nennwert (sonstige Ausleihungen). Die Kommanditeinlage in Höhe von T€ 25,0 an der SOPHIA Franken GmbH & Co. KG, Bamberg, ist mit dem geleisteten Einzahlungsbetrag bewertet.

Die Bauten des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Innerhalb der Vorräte werden die unfertigen Leistungen, die ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten beinhalten, mit den abrechenbaren Kosten und die anderen Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet, wobei für Heizöl der letzte Einstandspreis angesetzt wird.

Die Bewertung der Forderungen erfolgt zum Nennwert abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen.

<b>GEWOBAU Erlangen</b> <b>Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008</b>
--

Der Restbestand der Geldbeschaffungskosten, der eine Bürgschaftsgebühr aus dem Jahr 2003 betrifft, wurde insgesamt mit T€ 100,0 abgeschrieben.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen Erschließungskosten für Erbbaurechtsgrundstücke, die über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages aufgelöst werden.

Die Pensionsrückstellung basiert auf einem versicherungsmathematischen Gutachten; die Bewertung erfolgte nach dem Teilwertverfahren gemäß § 6 a EStG. Die Bewertung wurde ab 2006 dem aktuellen Zinsniveau angepasst. Der Abzinsungsfaktor lautet auf 4,5 %.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung berücksichtigen die dem Geschäftsjahr und früheren Geschäftsjahren zuzuordnenden Instandhaltungsaufwendungen, die voraussichtlich erst in späteren Jahren anfallen. Die Kalkulationssätze richten sich nach den aktuellen Sätzen der II. BV (Stand 01.01.2008) und sind in diesem Jahr den dynamisierten Werten angepasst worden. Im Berichtsjahr wurde eine Sonderdotierung in Höhe von T€ 414,0 eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### **1.4. Erläuterungen zur Bilanz**

---

##### **1.4.1. Anlagevermögen**

---

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel, der Bestandteil des Anhangs ist.

##### **1.4.2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

---

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet mit € 13.500.423,37 ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

##### **1.4.3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

---

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden wie im Vorjahr nicht.

Forderungen gegenüber dem Gesellschafter, der Stadt Erlangen bestanden nicht.

<b>GEWOBAU Erlangen</b> <b>Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008</b>
--

#### 1.4.4. Eigenkapital

Rücklagenspiegel:	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss €	Einstellung durch Gesellschafter €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Kapitalrücklage</b>	0,00		77.896,21	77.896,21
<b>Gewinnrücklagen</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.000.000,00			1.000.000,00
Anderen Gewinnrücklagen	28.711.598,13	1.943.104,08		30.654.702,21

Lt. Gesellschafterversammlung vom 18.07.2008 wurde beschlossen, den gesamten Jahresüberschuss 2007 in Höhe von € 1.943.104,08 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Darüber hinaus wurde aus der Rückführung von Zinsmehreinnahmen durch die Stadt Erlangen ein weiterer Betrag in Höhe von € 77.896,21 in die Kapitalrücklage eingestellt.

#### 1.4.5. Sonstige Rückstellungen

Sie beinhalten im Wesentlichen eine Gewährleistungsrückstellung für veräußerte Eigentumswohnungen (T€ 425,4; 5 % der Verkaufspreise) sowie eine Rückstellung für Abbruchkosten (T€ 638,4). Der Rückstellung für Altersteilzeit (T€ 858,4) liegt ein Bewertungsgutachten mit einem Abzinsungsfaktor von 4,5 % zu Grunde.

#### 1.4.6. Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und die bestellten Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entfallen T€ 35.042,6 und von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern T€ 16.962,7 auf Gesellschafter.

Sonstige Verbindlichkeiten an Stadt Erlangen € 37.844,24 (Vorjahr: € 6.328,88).

#### 1.5. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten mit T€ 438,1 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Des Weiteren beinhalten diese T€ 271,7 Erlöse aus Anlageverkäufen sowie T€ 269,3 Erträge aus Versicherungsentschädigungen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten für das Umzugsmanagement der Sanierung 2008 mit T€ 460,1 erfasst. Weiterhin enthält diese Position die Dotierung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung mit T€ 756,3 sowie eine Rückstellung mit T€ 200,0 für den bevorstehenden Abbruch von vier Gebäuden in der Brüxer Straße.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen beinhalten mit T€ 100,0 Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten.

**GEWOBAU Erlangen**  
**Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge/ des Geschäftsj. €	Abgänge des Geschäftsj. €	Um- buchungen ( + / - ) €	Abschreibung. (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2008 €	AfA des Geschäftsj. €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	280.120,10	45.838,80			263.419,96	62.538,94	12.767,80
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	356.252.827,68	10.739.888,81	211.369,79	71.892,49	134.878.208,00	231.975.031,19	6.642.973,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.097.444,78				841.687,06	1.255.757,72	35.857,00
Grundstücke ohne Bauten	524.589,04					524.589,04	
Bauten auf fremden Grundstücken	515.477,46				373.096,95	142.380,51	14.224,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.016.793,51	123.968,18	55.286,18		868.568,68	216.906,83	81.672,27
Anlagen im Bau							
Bauvorbereitungskosten	140.798,95	229.517,59		-71.892,49		298.424,05	
Geleistete Anzahlungen							
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	25.000,00					25.000,00	
Sonstige Ausleihungen	6.700,00		1.750,00			4.950,00	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>360.859.751,52</b>	<b>11.139.213,38</b>	<b>268.405,97</b>	<b>0,00</b>	<b>137.224.980,65</b>	<b>234.505.578,28</b>	<b>6.787.494,45</b>

**GEWOBAU Erlangen**  
**Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

**Verbindlichkeitspiegel**

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit				gesichert
			bis zu 1 Jahr	zwischen 2 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)	€ (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	163.386.956,43 (161.927.143,34)	5.455.757,04 (5.144.116,31)	19.802.035,99 (20.303.615,47)	138.129.163,40 (136.479.411,56)	163.386.956,43 (161.927.143,34)	GPR-ABTR-BÜRG	
Verbindlichkeiten gegen- über and. Kreditgebern	22.626.219,08 (23.958.457,10)	675.813,87 (772.191,79)	1.915.085,07 (2.362.101,04)	20.035.320,14 (20.824.164,27)	5.662.299,72 (6.722.665,56)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	14.684.333,89 (17.380.218,51)	14.684.333,89 (17.380.218,51)	-				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.007.832,35 (995.317,51)	1.516,16 (6.925,21)	1.006.316,19 (988.392,30)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.583.405,68 (6.826.711,30)	1.583.405,68 (6.638.359,46)	- (188.351,84)				
Sonstige Verbindlichkeiten	78.547,49 (7.506,29)	78.547,49 (7.506,29)	-				
Gesamtbetrag	203.367.294,92 (211.095.354,05)	22.479.374,13 (29.949.317,57)	22.723.437,25 (23.842.460,65)	158.164.483,54 (157.303.575,83)	169.049.256,15 (168.649.808,90)		



## **1.6. Sonstige Angaben**

---

### **1.6.1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

---

Es bestehen Erbbauzinsverpflichtungen über derzeit T€ 611,0 jährlich. Die Erbbaurechtsverträge laufen im Zeitraum von 2017 bis 2097 aus. Davon bestehen finanzielle Verpflichtungen aus städtischen Erbbaurechtsverträgen in Höhe von T€ 27.290,9 und privaten Erbbaurechtsverträgen von T€ 4.732,4.

### **1.6.2. Finanzderivate**

---

Im Jahr 2000 wurde eine Zins-Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit vom 28.06.2002 - 29.03.2013 geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag zum 31.12.2008 beläuft sich auf DM 6,85 Mio. (€ 3,50 Mio.). Die Vereinbarung dient zur Absicherung auf einen Zinssatz von 5,99 % zur Begrenzung der Risiken eines entsprechenden Darlehensvertrages auf Euribor-Basis.

Der beizulegende Zeitwert zum 31.12.2008 beträgt T€ -366,4. Er ist auf Basis der MTM Bewertung (market to market) der Hypo Vereinsbank AG ermittelt. Mit dem abgesicherten Kredit wurde eine Bewertungseinheit gebildet.

### **1.6.3. Gewinnverteilungsvorschlag**

---

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 weist einen Jahresüberschuss von € 2.572.848,98 aus.

#### **Die Geschäftsführung schlägt folgende Verwendung vor:**

Auf Zahlung einer Dividende wird für 2008 verzichtet.

Der Jahresüberschuss von € 2.572.848,98 wird in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Erlangen, den 2. März 2009

GEWOBAU Erlangen  
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft  
der Stadt Erlangen mbH

Karl Heinz Kamp  
Geschäftsführer

## **2. LAGEBERICHT**

### **2.1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

---

#### **2.1.1. Allgemeines**

---

Ein sicheres Dach über dem Kopf zu haben ist ein menschliches Grundbedürfnis. Doch ein immer größer werdender Teil der Bevölkerung wird sich dieses Bedürfnis ohne staatliche Unterstützung nicht mehr leisten können. Zumindest sind drei Viertel der Deutschen der Ansicht, dass es in Großstädten in Zukunft zu wenige bezahlbare Wohnungen geben wird. So lautet das zentrale Ergebnis des „3. Mietwohn-Index“, einer von der GfK Marktforschung im Auftrag des VdW Bayern durchgeführten Studie. Als besonders knapp empfinden die Befragten familiengerechten Wohnraum in Ballungszentren und altersgerechte Wohnungen mit Serviceeinrichtungen.

Alleine der Bestand an Sozialwohnungen von den im VdW Bayern geführten Unternehmen hat sich seit 1992 von 282.000 auf etwa 142.000 Wohneinheiten fast halbiert, so eine Aussage des Verbandsdirektors. Auch bei der GEWOBAU hat sich der Bestand an Sozialwohnungen in diesem Zeitraum ähnlich drastisch reduziert. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist bereits seit Jahren in unserer Region unverändert hoch. Experten rechnen damit, dass die mit der derzeitigen Wirtschaftskrise eingehenden Schwierigkeiten auf Seiten der Einkommensschwächeren erst zeitversetzt auf uns zukommen wird, was die Nachfrage nochmals ansteigen lassen wird. Die GEWOBAU als größter Anbieter von preisgünstigen (Sozial)wohnungen wird die steigende Nachfrage nicht alleine schultern können. Hier ist insbesondere die Politik gefragt, Richtung weisende Wege einzuschlagen. Der seit Jahren rückläufige Mietwohnungs-Neubau wird durch zunehmende staatliche Regulierungen und durch verschärfte energetische Anforderungen weiter gebremst. Unserem Geschäft tut dies in Bezug auf die Nachfrage momentan keinen Abbruch, da wir faktisch von einer Vollvermietung sprechen können. Wie sollen aber diejenigen, die nicht oder nicht so schnell preisgünstigen Wohnraum erhalten können, bedient werden?

#### **2.1.2. Geschäftsverlauf und Ergebnis**

---

Unsere Geschäftstätigkeit hat sich in 2008 konzentriert auf die Sanierung von 206 Wohnungen im gesamten Stadtgebiet. Ebenso wurden die Sanierungsmaßnahme für 2009 und der Neubau in der Pommernstraße vorbereitet. Wie auch in den Vorjahren erzielen wir wieder ein für unsere Eigenkapital-situation förderliches Jahresergebnis. Unsere zweite Bauträgermaßnahme, der „Angerpark“, wurde erfolgreich abgeschlossen und ist verantwortlich für den Ergebnissprung gegenüber dem Vorjahr.

#### **2.1.3. Kundenservice**

---

Das Hauptgeschäft der GEWOBAU, die Vermietung von Wohnraum, läuft weiterhin sehr gut. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung (Sollmieten) betragen im Geschäftsjahr € 28,1 Mio. und haben sich durch regelmäßige Mietanpassungen und Mieterhöhungen aufgrund von Sanierungen im Jahr 2008 um 1,3 % gesteigert.

Im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nehmen wir einen jährlichen Ertragsverzicht in Höhe von T€ 643,8 hin. Der Ertragsverzicht hat sich bis zum Bilanzstichtag weiter erhöht, da Erbbauzins erhöhungen nicht durchgängig weitergegeben werden konnten. Im modernisierten frei finanzierten Bestand bietet die GEWOBAU eine Subjektförderung an, um auch hier ausgewogene Bewohnerstrukturen zu ermöglichen. Diese freiwilligen Ertragsverzichte belaufen sich in diesem Jahr auf insgesamt T€ 97,5.

Die Nachfrage am Erlanger Wohnungsmarkt war 2008 anhaltend hoch. Im Dezember waren nur 9 Wohnungsleerstände zu verbuchen. Besonders bei Kleinwohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte ist eine starke Nachfrage zu verzeichnen. In den letzten Jahren sind viele Sozialwohnungen aus der Bin-

## **GEWOBAU Erlangen** **Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

ung gefallen. Um das Angebot an Sozialwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung zu erweitern, wird ein Verkauf von Belegungsrechten an die Stadt Erlangen angestrebt. Die Verhandlungen laufen schon seit über einem Jahr. Die erzielten Mittel sollen für Modernisierungen in den entsprechenden Gebäuden eingesetzt werden, um die Warmmieten auf einem niedrigen Niveau zu halten.

Die Fluktuation (Vermietung) liegt mit 7,7 % auf dem niedrigsten Stand seit Jahren (Vorjahr 9,2%). Grund ist der enge Wohnungsmarkt in Erlangen. Die Verfolgung der Mietaußenstände unserer Kunden nimmt in unserer täglichen Arbeit einen sehr wichtigen und dauernden Platz ein. Die unbereinigten Mietsforderungen belaufen sich auf T€ 316,7 und betragen für das Jahr 2008 ca. 0,78 % der Monatsmieten inklusive Umlagen.

Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes ist die Stadt Erlangen als „Gebiet mit erhöhtem Wohnraumbedarf“ anerkannt. Ihr obliegt daher die Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Erlangen. Diese hat im Jahr 2008 insgesamt 261 GEWOBAU-Wohnungen vermittelt. Weitere 358 Wohnungsvergaben wurden von uns geleistet. Insgesamt vergibt die GEWOBAU 32 % ihrer Wohnungen an Ausländer und Aussiedler. Damit wird deutlich, dass den alteingesessenen Bewohnern, den Neumietern und den Beschäftigten der GEWOBAU eine immense Integrationsaufgabe überlassen wird. Diese fühlen sich häufig von der Politik alleine gelassen und unverstanden. Der Anteil der Sozialhilfeempfänger (inkl. ALG-II-Empfänger) lag in 2008 mit 21,5 % etwas niedriger als im Vorjahr (28,9 %). Eine Begründung für den Rückgang der Quote ist die äußerst geringe Fluktuation bei öffentlich geförderten Wohnungen. Trotzdem ist die Quote noch relativ hoch, da die GEWOBAU im Stadtgebiet Erlangen ca. 87 % aller öffentlich geförderten Wohnungen bereitstellt.

Die Stadt Erlangen erreicht bei den kreisfreien Städten bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (78.330) mit 746 Beschäftigten auf 1000 Einwohner eine vergleichsweise exzellente Arbeitsplatzdichte in Bayern. Die Arbeitslosenquote von 3,6 % hat sich im Jahresverlauf (Vorjahr 4,3 %) um 0,7 Prozentpunkte verringert. Damit liegt Erlangen bei den Städten an der Spitze in der Metropolregion Nürnberg.

Die Wohnbevölkerung Erlangens hat sich laut Aussage des städtischen Amtes für Statistik im Jahr 2008 um 359 Bürger auf insgesamt 104.962 vergrößert. Ursächlich hierfür ist der anhaltende Zuzug in die Neubaugebiete Röthelheimpark und Erlangen West. Der Ausländeranteil beträgt dabei 15.766 Personen und hat sich im Jahresverlauf 2008 kaum verändert. Der Anteil ausländischer Personen an der Gesamtbevölkerung Erlangens bewegt sich schon seit 2001 bei etwa 15 %. Wir schätzen die Bevölkerungsentwicklung für den Raum Erlangen mittel- bis langfristig auf ähnlichem Niveau mit einem eher stagnierenden Verlauf ein.

### **2.1.4. Neubau**

Die im letzten Jahr begonnene Eigentumsmaßnahme „Angerpark“ konnte im Mai vollendet werden. Alle 22 Wohnungen wurden termingerecht an die Käufer übergeben und das zweite Bauträgergeschäft damit erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Nach einigen Verzögerungen im Grundstücksgeschäft konnten nun die Planungen für die Errichtung von 47 Seniorenwohnungen in der Pommernstraße mit allen zuständigen Stellen bei der Stadt Erlangen sowie der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und fertig gestellt werden. Die Bauleistungen der Hauptgewerke konnten zum Jahresende mit großer Resonanz öffentlich ausgeschrieben werden. Der Beginn der Baumaßnahme ist für April 2009 terminiert.

Die durch ein Urteil des OLG Düsseldorf ausgelöste Unsicherheit bei der Grundstücksübertragung hatte Auswirkungen auf das Bauvorhaben Kurt Schumacher Straße. Zum Jahresende zeichnete sich jedoch eine Lösung ab, sodass der für 2008 vorgesehene Baubeginn auf Herbst 2009 verschoben wurde.

# GEWOBAU Erlangen

## Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008

Nach einer Pause im letzten Jahr, stellte die Sanierung verschiedener Wohnblöcke entsprechend der Portfoliostrategie, wieder eine der Hauptaufgaben in 2008 dar. Die in der gesamten Stadt verteilten Objekte mit insgesamt 206 Wohnungen in 12 Gebäuden und einer Gesamtwohnfläche von ca. 15.200 m<sup>2</sup> wurden komplett saniert. 4 Wohnblöcke unterlagen der Sozialbindung, bei allen anderen war diese abgelaufen.

Wie in den Jahren vorher wurden alle Wohnungen über ein Umzugsmanagement vor der Sanierung leer gezogen, alle Mieter von erfahrenen Kundenbetreuern durch die Sanierung begleitet. Rechtzeitig vor Einbruch des Winters konnten alle Arbeiten zum Abschluss gebracht werden. Parallel zu den Bauarbeiten an den Gebäuden wurden nach den Plänen eines externen Gartenarchitekten alle Außenbereiche neu gestaltet.

Unmittelbar nach Beginn der Maßnahmen wurden bereits die Weichen für die Sanierung 2009 gestellt. Wohnungsbegehungen, Bestandsaufnahmen, Planungen und Erstellung der Ausschreibung prägten das 2. Quartal. Die eingehenden Angebote wiesen eine deutliche Kostensteigerung gegenüber 2008 auf. Der günstigste Bieter lag mit Sanierungskosten von ca. 911 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche um ca. 25 % über dem Vorjahr. Es zeigt sich damit, dass durch die immer höheren gesetzlichen Anforderungen und Auflagen die Sanierungstätigkeit der künftigen Jahre kostenseitig neu überdacht werden muss.

Für die laufende Instandhaltung sind im Geschäftsjahr 2008 Fremdkosten in Höhe von 11,63 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche angefallen. Im Vergleich zum Vorjahr (10,24 €/m<sup>2</sup>) war das Instandhaltungsbudget durch vermehrte Abwicklung von Versicherungsfällen sowie durch Mieterwechsel und die nicht übertragbaren Schönheitsreparaturen gekennzeichnet.

## **2.2. Darstellung der Lage**

---

### **2.2.1. Ertragslage**

---

Das Jahresergebnis 2008 fällt spürbar positiver aus. Mit T€ 2.572,8 konnte das Ergebnis des Vorjahres (T€ 1.943,1) deutlich übertroffen werden. Verantwortlich für den Ergebnissprung ist die Realisierung unserer zweiten Bauträgermaßnahme „Angerpark“.

Der Beitrag der Hausbewirtschaftung, unserem Kerngeschäft, zum Jahresergebnis fällt mit T€ 3.002,5 zum Vorjahr nur unwesentlich niedriger aus. Die intensive Sanierungstätigkeit hinterlässt durch die nicht aktivierten Kosten wie Umzugsmanagement etc. mit T€ - 1.348,1 wieder ihre Spuren. Das sonstige und außerordentliche Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien des Anlagevermögens und aus der Auflösung von Rückstellungen fällt nach anteiligen Zinsen und Verwaltungskosten mit T€ 119,6 gegenüber dem Vorjahr (T€ - 810,1) besser aus. Wie bereits erwähnt leistet das Bauträgergeschäft mit T€ 550,4 einen wesentlichen Ergebnisbeitrag.

### **2.2.2. Finanzlage**

---

Der Cashflow aus dem Vorjahr konnte in etwa gehalten werden. Der deutlich höhere Jahresüberschuss wurde durch die geringere Veränderung der Bauerneuerungsrückstellung wieder egalisiert.

**GEWOBAU Erlangen**  
**Jahresabschluss und Lagebericht zum 31.12.2008**

Cashflow	2008	2007	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	2.572,8	1.943,1	629,7
Abschreibungen	6.787,5	6.723,4	64,1
Veränderung langfristiger Rückstellungen	314,1	972,0	-657,9
<b>Cashflow</b>	<b>9.674,4</b>	<b>9.638,5</b>	<b>35,9</b>

Unsere langfristigen Investitionen sind ausreichend mit langfristigem Fremdkapital sowie mit Eigenkapital finanziert. Die Eigenmittelquote in Höhe von 19,4 % der Bilanzsumme konnte gegenüber dem Vorjahr (18,0 %) weiter verbessert werden.

Unsere Fremdmittel haben sich kaum verändert, da die planmäßigen Tilgungen (€ 6,0 Mio.) durch Neuvaluierungen (€ 6,0 Mio.) ausgeglichen wurden. Diese sind auf eine überschaubare Anzahl Kreditgeber verteilt. Die in 2008 ausgezahlten Fremdmittel betrafen die Sanierung 2006. Die Fremdmittel für die Sanierung 2008 werden erst in 2009 valuiert.

Die Eigenmittel sind durch das gute Jahresergebnis (€ 2,57 Mio.) sowie durch die RfB-Veränderung (€ 0,3 Mio.) gestiegen. Die kurzfristigen Fremdmittel haben sich durch den Abschluss der Bauträgermaßnahme „Angerpark“ um € 3,2 Mio. reduziert.

Im Jahr 2000 wurde zur Absicherung steigender Zinsen für die Fremdmittelaufnahme bevorstehender Sanierungen eine Zins-Swap-Vereinbarung mit einer Laufzeit vom 28.06.2002 bis 29.03.2013 geschlossen. Der abgesicherte Nominalbetrag lautet zum 31.12.2008 auf € 3,50 Mio. Die Vereinbarung dient zur Absicherung auf einen Zinssatz von 5,99 % und zur Begrenzung der Risiken eines Darlehensvertrages auf Euribor-Basis.

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und wird auch künftig hierzu in der Lage sein.

### 2.2.3. Vermögenslage

Die GEWOBAU bewirtschaftete in 2008 insgesamt 7.991 Wohnungen (Vorjahr 7.982), wobei davon 2.666 noch der Preisbindung unterliegen. Darüber hinaus bewirtschaften wir 1.213 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze sowie 42 Gewerbeeinheiten.

#### Vermögensübersicht

AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007		31.12.2008	31.12.2007
	T€	T€		T€	T€
Langfristige Investitionen	234.506	230.293	Eigenmittel	49.710	46.742
			Langfristige Fremdmittel	186.142	185.808
Investitionen im Verkaufsbereich	0	2.420	Fremdmittel für den Verkaufsbereich	0	3.205
Kurzfristige Aktiva	21.542	27.722	Kurzfristige Fremdmittel	20.196	24.680
<b>Summe</b>	<b>256.048</b>	<b>260.435</b>	<b>Summe</b>	<b>256.048</b>	<b>260.435</b>

Die Bilanzsumme der GEWOBAU hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 4,4 Mio. reduziert. Das Anlagevermögen hat sich im Wesentlichen um die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von € 6,8 Mio. reduziert und ist u. a. durch die Aktivierung der Sanierungskosten in Höhe von € 10,8 Mio. per Saldo gestiegen. Die kurzfristige Aktiva reduzierte sich im Wesentlichen durch den Verzehr an liquiden Mitteln für die Sanierungsmaßnahme im aktuellen Geschäftsjahr.

Vermögens- und Finanzlage der GEWOBAU sind geordnet.

### **2.3. Risiken**

---

Die Beurteilung aller für die GEWOBAU relevanten Risiken hat sich im Geschäftsjahr 2008 nicht verändert. Für die überschaubare Zukunft sind keine Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GEWOBAU zu erkennen.

Die Finanzmarktkrise hat seit Herbst 2008 auch die deutsche Wirtschaft erfasst. Die Schieflage der Hypo Real Estate sowie der Unterstützungsbedarf der Bayerischen Landesbank stehen exemplarisch hierfür und sind für uns nicht unbedeutend, da ca. 25 % unseres Darlehensbestandes auf diese Kreditgeber verteilt ist. Kurz- bis mittelfristig streben wir an, die Darlehen der Hypo Real Estate durch Umschuldung abzulösen. Die große Anzahl an Förderdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird so bestehen bleiben. Wir spüren zurzeit, dass der Markt für Hypothekenfinanzierungen enger geworden ist und die Margen der Banken durch den Vertrauensverlust angestiegen sind. Auf Grund unseres kommunalen Gesellschafterhintergrundes sehen wir uns als Kreditnehmer gut aufgestellt.

Wie eingangs bereits erwähnt gehen wir davon aus, dass sich die Arbeitsmarktlage zeitversetzt verschlechtern wird. Momentan ist in der Presse eher von Kurzarbeit als von Entlassungen die Rede. Wir stellen uns jedoch darauf ein, dass unser Sozialmanagement ab der zweiten Jahreshälfte 2009 mehr Arbeit bekommen wird. Mit der im Geschäftsjahr realisierten Umorganisation im Bereich Kundenservice sind wir auch hier gut gewappnet.

Die durch das Jahressteuergesetz 2008 vorgesehene Zwangsabgeltung von 3 % auf steuerfrei entstandene Rücklagen nach altem Recht (EK 02) konnte durch eine Option zur Anwendung des alten Rechts umgangen werden. Der Aufsichtsrat hatte bereits in der Dezembersitzung 2007 dieser zugestimmt und die Gesellschafter haben diesen Entschluss Mitte 2008 bestätigt.

Die Mietausfälle haben zum Jahresende aufgrund der intensiven Bearbeitung in unserem Sozialmanagement die Grenze von TEUR 400,0 unterschritten, bewegen sich aber weiterhin auf relativ hohem Niveau. Für das Jahr 2009 wird eine weitere Reduzierung der Forderungen prognostiziert, da die Vorauszahlungen für Nebenkosten umfänglich zum Tragen kommen und die Abrechnung bis zur Jahresmitte abgeschlossen sein soll. Zudem werden die Mahnläufe deutlich früher durchgeführt, um mehr Zeit für die Einzelbearbeitung zu haben. Eine Entwarnung kann trotzdem nicht gegeben werden, da angesichts der schlechten wirtschaftlichen Entwicklung mit einer negativen Einflussnahme gerechnet werden muss.

Die Betreuung von Mietern in Gebieten mit einseitiger Belegungsstruktur produziert einen sehr hohen Verwaltungsaufwand. Vor allem die Beschwerdebearbeitung (70 Fälle im 4. Quartal) ist sehr zeitintensiv. Den größten Anteil mit 56 % nehmen Beschwerden wegen störenden Wohnverhaltens ein. Zum Jahresende gab es eine deutliche Zunahme der Konflikte in diesem Bereich, da die Wohnungen in der Winterzeit wieder verstärkt genutzt werden. Durch eine zielgerichtete Beschwerdebearbeitung ist aber insgesamt ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Im Zuge der Verkehrssicherungspflicht wurden die sicherheitstechnischen Begehungen hauptamtlich an einen Mitarbeiter aus der technischen Abteilung übertragen. Beratend stand der Arbeitssicherheits- und Umweltschutztechnische Dienst (AUD) zur Seite. Dadurch kann der gesamte Bestand dreimal jährlich begangen werden. Die Mängel werden weiterhin dokumentiert und ausgewertet. Die Abarbeitung der umfangreichen und kostenintensiven Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgte sukzessive, entsprechend dem vorgegebenen Budget. Auch künftig wird versucht, allen Anforderungen an ein sicheres Wohnen gerecht zu werden.

## **2.4. Nachtragsbericht**

---

Unsere beiden Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2006 und 2008 wurden aus dem Bayerischen Modernisierungsprogramm finanziert. Ebenso wollten wir für die Sanierung 2009 verfahren. Wie uns die Regierung von Mittelfranken in einem Gespräch Anfang Februar 2009 mitteilte, wird dieses Programm voraussichtlich mit einer Belegungsbindung für Neuvermietungen versehen werden. Welche weiteren Einschränkungen darüber hinaus noch zu erwarten sind ist offen. Hintergrund ist eine EU-Verordnung über die Wettbewerb verzerrende Vergabe öffentlicher Gelder an einen beschränkten Adressatenkreis. Die Geschäftsführung hat daher entschieden die Finanzierung direkt über unsere Hausbank bei der KfW zu beantragen, was zu geringfügig höheren Finanzierungskosten bei dieser Maßnahme führen wird.

## **2.5. Ausblick und Chancen**

---

Das ausgehende Jahr 2008 stand unter dem ungünstigen Vorzeichen einer wie es teilweise die Experten bezeichnen der schlimmsten Wirtschaftskrisen der Nachkriegsgeschichte. Wir sind zuversichtlich, dass die auf den Weg gebrachten Konjunkturpakete der Bundesregierung Erfolg haben werden und auch andere Wirtschaftsregionen die richtigen Schritte tun.

Trotz der wirtschaftlich schlechteren Rahmenbedingungen halten wir an unserer Portfoliostrategie fest und werden wie geplant im Frühjahr und Herbst 2009 den Neubau von zwei weiteren Bestandsobjekten mit zusammen 107 Wohnungen umsetzen. Unser Ziel, die marktkonforme Sanierung von noch ca. 500 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rd. € 35 Mio., haben wir nach wie vor im Auge.

Wir werden daher auch künftig alles daran setzen unseren Gesellschaftsauftrag zu erfüllen die breiten Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Vor allem die sozial Schwächeren unserer Gesellschaft mit günstigem und angemessenen Wohnraum zu versorgen gelang uns in der Vergangenheit ganz gut. Dass auf Grund der sehr hohen Nachfrage der preisgünstige Wohnraum erhalten werden muss, liegt auf der Hand. Der Ankauf von Belegungsrechten - wie in anderen Großstädten bereits praktiziert – wäre auch in Erlangen ein gangbarer Weg aus dem Dilemma. Zusätzlich ist aber auch der Mietwohnungsneubau zu aktivieren, um der regen Nachfrage gerecht werden zu können. Die Stadt Erlangen leistet hier bereits ihren Beitrag zur Schaffung an zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum, was wir sehr begrüßen.

Neben der örtlichen Politik sehen wir ebenso die Regierung gefordert die Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnungsbau an die gegenwärtigen Gegebenheiten anzupassen. Die in den letzten Jahren im Rahmen des Klimaschutzes sukzessive gestiegenen technischen Anforderungen stellen die Wirtschaftlichkeit unserer Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusehends in Frage.

Die GEWOBAU kann und wird auch in Zukunft nachhaltig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können. Hierzu sind jedoch flankierende Maßnahmen notwendig die uns daneben helfen werden den demographischen Wandel zu meistern sowie die Stadtentwicklung ein Stück weit voran zu bringen. Mit der Verfolgung dieser Ziele werden wir nicht nur den Erhalt des sozialen Friedens in unseren Wohnquartieren sichern sondern auch zur wichtigen Integrationsarbeit beitragen.

Erlangen, den 2. März 2009

Karl Heinz Kamp  
Geschäftsführer

### **3. BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 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.

- die Geschäftsentwicklung,
- die Entwicklung der Portfoliostrategie,
- die Sanierung von 160 Wohnungen im Jahr 2009,
- der Ankauf von Grundstücksflächen in der Pommern- und Elisabethstraße,
- der Ankauf von Wohnungsbelegungsrechten durch die Stadt Erlangen,
- der Ankauf fremder Wohnungsbestände im Stadtgebiet Erlangens,
- die Entwicklung des Areals in der Brüxer Straße,
- die Vermietung von Dachflächen für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen und
- die Heizenergiebilanz der Gebäude.

Gemäß Beschluss aus der Aufsichtsratssitzung vom 28. Oktober 2008 wurden der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 und der Lagebericht über das Geschäftsjahr 2008 gemäß § 317 HGB sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussprüferin hat an der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 26. Mai 2009 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Sie stand dem Aufsichtsrat für Fragen zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat hat von den Prüfungsergebnissen der Abschlussprüferin zustimmend Kenntnis genommen und nach dem abschließenden Ergebnis seiner sorgfältigen Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008, den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 und den Gewinnverwendungsvorschlag erhoben. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 2008 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 2008, schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag an und spricht an die Gesellschafterversammlung die Empfehlung aus, dem zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2008 erbrachten Leistungen.

Erlangen, im Mai 2009

Gerd Lohwasser  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



#### **4. BESTÄTIGUNGSVERMERK**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der GEWOBAU Erlangen Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mit beschränkter Haftung, Erlangen, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 19. März 2009

**VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN**  
**(Baugenossenschaften und –gesellschaften) e.V.**  
**Gesetzlicher Prüfungsverband**

gez. Bernt  
Wirtschaftsprüfer

gez. Maier  
Wirtschaftsprüfer