

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/029/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Herr Bergmann	Bürgermeister- und Presseamt / BMA/JR

Sachbearbeiter/in: Johann Reichert
------------------------------------

**GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH;  
Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2009**

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2009
- GuV zum 31.12.2009

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Stadtrat	01.10.2010	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht dient zur Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

## I. Zusammenfassung

- Gliederung:**
1. Unternehmenskennzahlen
  2. Entwicklung Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand
  3. Entwicklung Personalstruktur
  4. Entwicklung Bauleistungen
  5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

## II. Sachvortrag

### **1. Unternehmenskennzahlen**

**Gründung:** 13.09.1957

**Gesellschafter:**

1. Stadt Schwabach
2. Sparkasse Mittelfranken – Süd
3. Firma Richard Bergner Holding GmbH & Co. KG
4. Firma Drei – S – Werk Präzisionswerkzeuge GmbH & Co. Fertigungs KG

**Stammkapital:** €257.500,00

**Anteile der Gesellschafter:**

1. Stadt Schwabach	76 %
2. Sparkasse Mittelfranken – Süd	20 %
3. Fa. R. Bergner Hold. GmbH & Co. KG	2 %
4. Fa. Drei-S-Werk Präz.GmbH & Co. Fert. KG	2 %

### **Entwicklung der Gesellschaft**

Bilanzauszug	1970	1980	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€								
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	27.419	29.785	30.617	32.032	33.671	36.362	38.967	39.702	40.671
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	258	258	258	258	258	258	258
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	5.749	6.199	6.647	7.136	7.610	8.092	8.516	8.990	9.437
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	30.505	32.938	34.605	35.016	36.663	39.853	42.048	43.406	44.548

### **Jahresergebnis**

	1970	1980	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€								

Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+52	+410	+449	+488	+474	+482	+424	+474	+448
--------------------------	-----	-----	------	------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------

## 2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2007	01.06.2008	01.06.2009	01.06.2010
050.	Alexanderstr. 11	4,23 – 4,90	4,42 - 4,90	4,42 - 4,90	4,42 – 5,90
043.	Benkendorferstr. 13		3,50	3,50	3,50
034. (X)	Benkendorferstr. 9	4,60	4,60	4,60 - 5,20	4,60 – 5,20
067.	Bismarkstr. 3	5,40	5,40	5,40	5,40
031. (X)	Boxlohe 12	4,61 – 5,20	4,61 - 5,20	4,61 - 5,20	4,61 – 5,20
037. (X)	Boxlohe 18		4,85	4,85 - 5,15	4,85 – 5,15
038. (X)	Boxlohe 5		4,50	4,50	4,50
010.	Cellastraße 1 - 5	4,80 – 5,40	4,80 - 5,40	4,80 - 5,90	4,80 – 5,90
008.	Cellastraße 10 - 16	4,69	4,77 - 4,78	4,77 - 5,90	4,77 – 5,90
014.	Cellastraße 7 - 11	4,49	4,57	5,20 - 5,50	5,20 – 5,50
075.	Fichtestr. 10	4,30 – 6,50	4,30 - 6,50	4,30 - 6,50	5,10 – 6,50
076.	Fichtestr. 12	4,30	4,30	4,30	5,10
077.	Fichtestr. 14 - 16	4,30 – 5,05	4,30 - 5,50	4,30 - 5,58	4,90 – 6,10
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	4,86	4,86	4,86	4,86
003 .(X)	Freih.v.Stein-Str.33-37/Wunneleite 2-12	4,80 – 5,20	4,80 - 5,20	4,80 - 5,20	4,80 – 5,90
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	3,61 -5,20	3,61 - 5,20	5,10 - 5,25	5,10 – 5,25
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	4,88	4,88 - 5,90	5,20 - 5,90	5,20 – 5,90
019. (X)	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,52 – 4,64	4,60 - 4,72	4,60 - 4,72	4,60 – 4,72
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	3,68	3,68 - 4,50	5,25	5,25
035. (X)	Friedrichstr. 25	4,10 – 4,70	4,10 - 4,70	4,10 - 4,70	4,10 – 4,70
021. (X)	Fürther Str. 31 - 33	4,45	4,45	4,45	4,45
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	4,70	4,77	5,00 - 5,40	5,00 – 5,40
004. (X)	Hardenbergstr. 47	3,05	3,13	3,65	3,65
066.	Hindenburgstr. 7	5,10	5,10	5,10	5,10 – 6,00
025. (X)	Holbeinstraße 2 - 8	4,77	4,77	4,77	4,77
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	3,99 – 4,90	3,99 - 4,90	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	3,99 – 4,90	3,99 - 4,90	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90
064.	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	3,99 – 4,90	3,99 - 4,90	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90
040.	Kappadozia 9	1,46	1,46	1,46	1,46 – 7,26
080.	Königsbergstr. 13 - 15	4,30 – 5,20	4,30 - 6,50	4,30 - 6,50	4,90 – 6,50
081.	Königsbergstr. 17 - 19	4,30 – 6,50	4,30 - 6,50	4,30 - 6,50	4,90 – 6,50
078.	Königsbergstr. 5 - 7	Mod	4,86	4,86 - 6,30	5,10 – 6,30
079.	Königsbergstr. 9 - 11	4,30 – 5,20	4,30 - 6,50	4,30 - 6,30	5,10 – 6,30
027.	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,83 – 4,35	3,83 - 4,35	3,83 - 4,35	3,83 – 4,35
028.	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	3,83 – 4,09	3,83 - 4,09	3,83 - 4,35	3,83 – 4,35
029.	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	3,83 – 4,09	3,83 - 4,09	3,83 - 4,09	4,09 – 6,88
023. (X)	Kreuzwegstr. 26 - 30	4,45	4,52	4,55	4,55
022. (X)	Kreuzwegstr. 33 - 37	4,78	4,84	4,84	4,84
002.	Limbacher Str. 14	4,62	4,62	4,62	4,62
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	3,34 – 4,19	5,00	5,00 - 5,30	5,00 – 5,70
001.	Lindenstraße 21	4,14 – 5,22	4,14 - 5,22	4,14 - 5,22	4,14 – 5,30
026. (X)	Lindenstraße 2a	5,04	5,09	5,17	5,17
036. (X)	Neutorstr. 9	4,25 – 5,45	4,25 - 5,45	4,25 - 5,45	4,25 – 5,45
052.	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,11 – 4,80	4,11 - 5,03	4,11 - 5,25	4,11 – 5,25
053.	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,11 – 5,20	4,11 - 5,20	4,11 - 5,25	4,11 – 5,25
054.	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,11 – 4,80	4,11 - 4,80	4,11 - 5,20	4,11 – 5,20

039. (X)	Pinzenberg 18, 20, 20 a				4,85
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	3,80	3,88	4,45 - 5,50	4,45 – 5,50
<b>Obj.</b>	<b>Straße</b>	<b>01.06.2007</b>	<b>01.06.2008</b>	<b>01.06.2009</b>	<b>01.07.2010</b>
012.	Reichenbacher Str. 33-35/Grünewaldstr. 7-11	4,01 – 4,02	4,01 - 5,20	4,45 - 5,90	4,45 – 5,90
055.	Rohrersmühlstr. 16	5,00	5,00	5,00	5,00
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,84	5,84	5,84	5,84
057.	Rohrersmühlstr. 16b	5,94	5,94	5,94	5,94
072.	Rohrersmühlstr. 21	3,85 – 6,50	4,70 - 6,50	4,70 - 6,50	4,70 – 6,50
024. (X)	Spitalberg 11	4,98	4,98	4,98	4,98
033. (X)	Synagogengasse 10	4,60 – 5,20	4,60 - 5,20	4,60 - 5,20	4,60 – 5,20
032. (X)	Synagogengasse 8	4,60 – 5,00	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00
059. (X)	Wallenrodstr. 11 -11a	4,90	4,90	4,90 - 5,70	4,90 – 5,70
060. (X)	Wallenrodstr. 13- 13a	4,90	4,90	4,90 - 5,90	4,90 – 5,90
061. (X)	Wallenrodstr. 15	4,80 – 4,90	4,80 - 4,90	4,80 - 4,90	4,90 – 5,90
058. (X)	Wallenrodstr. 9 - 9a	4,90	4,90	4,90 - 5,70	4,80 – 4,90
015. (X)	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,01	4,09	4,09	4,24
015. (X)	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,13	4,21	4,21	4,21
015. (X)	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,12	4,20	4,20	4,20
020. (X)	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,32 – 4,33	4,57	4,57	4,65
015. (X)	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	3,96	4,04	4,04	4,04
074.	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,20	5,20	5,20	5,20
068.	Wittelsbacherstr. 11	3,43 – 4,15	5,00	5,00 - 5,10	5,00 – 5,25
069.	Wittelsbacherstr. 13	3,43 - 4,14	5,00	5,00	5,00 – 5,25
070.	Wittelsbacherstr. 15	3,43 - 4,15	5,00 - 5,10	5,00 - 5,10	5,00 – 5,25
071.	Wittelsbacherstr. 17	3,43 - 4,15	5,00 - 5,10	5,00 - 5,10	5,00 – 5,25
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,09 – 5,10	5,09 - 5,10	5,09 - 5,90	5,09 – 5,90
005. (X)	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	4,79 – 5,20	4,79 - 5,20	4,79 - 5,70	4,79 – 6,00
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,09 – 5,10	5,09 - 5,10	5,09 - 5,10	5,09 – 5,10
007.	Wunneleite 14 - 16	4,75 – 5,40	4,75 - 5,10	4,75 - 5,40	4,75 – 5,70

(X) = Objekte mit Belegungsbindungen

**Die Anzahl der Mieterwechsel entwickelte sich wie folgt:**

<b>1994:</b>	<b>67 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>6,6 % des Bestandes</b>
<b>1995:</b>	<b>78 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>7,4 % des Bestandes</b>
<b>1996:</b>	<b>87 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>8,3 % des Bestandes</b>
<b>1997:</b>	<b>99 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>9,4 % des Bestandes</b>
<b>1998:</b>	<b>123 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>11,6 % des Bestandes</b>
<b>1999:</b>	<b>118 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>10,1 % des Bestandes</b>
<b>2000:</b>	<b>105 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>8,9 % des Bestandes</b>
<b>2001:</b>	<b>101 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>8,5 % des Bestandes</b>
<b>2002:</b>	<b>87 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>7,3 % des Bestandes</b>
<b>2003:</b>	<b>85 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>7,2 % des Bestandes</b>
<b>2004:</b>	<b>106 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>8,7 % des Bestandes</b>
<b>2005:</b>	<b>89 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>7,3 % des Bestandes</b>
<b>2006:</b>	<b>99 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>8,1 % des Bestandes</b>
<b>2007:</b>	<b>90 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>7,3 % des Bestandes</b>
<b>2008:</b>	<b>93 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>7,6 % des Bestandes</b>
<b>2009:</b>	<b>98 Mieterwechsel entspricht</b>	<b>7,9 % des Bestandes</b>

**Die Zahl der Wohnungsvormerkungen entwickelte sich wie folgt:**

3/1994:	977 Vormerkungen
2/1995:	407 Vormerkungen
2/1996:	537 Vormerkungen
2/1997:	337 Vormerkungen
1/1998:	287 Vormerkungen
1/1999:	263 Vormerkungen
1/2000:	346 Vormerkungen
1/2001:	413 Vormerkungen
1/2002:	431 Vormerkungen
1/2003:	401 Vormerkungen
1/2004:	363 Vormerkungen
1/2005:	457 Vormerkungen
6/2006:	559 Vormerkungen
6/2007:	652 Vormerkungen
6/2008:	627 Vormerkungen
6/2009:	728 Vormerkungen
6/2010:	717 Vormerkungen

**Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand:**

1998	0,79 % der Sollmieten
1999	1,22 % der Sollmieten
2000	0,31 % der Sollmieten
2001	0,70 % der Sollmieten
2002	1,10 % der Sollmieten
2003	0,87 % der Sollmieten
2004	0,87 % der Sollmieten
2005	0,99 % der Sollmieten
2006	1,24 % der Sollmieten
2007	0,95 % der Sollmieten
2008	1,17 % der Sollmieten
2009	2,36 % der Sollmieten

**Der Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:**

	1970	1980	1990	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.214	1.221	1.237	1.235	1.236	1.236
Garagen	74	113	137	182	182	182	182	182	182	182
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	518	551	565	584	587	606
m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	83.795	84.089	85.714	85.848	85.954	86.748

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2009 die Betreuung als Verwalter nach WEG bzw. Mietsonderverwalter für insgesamt 203 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

### 3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	5	6	8	9	9
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	4	5	6	5	6
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	1	1	0	0	0
Auszubildende	-	-	-	1	2	3	5	5	5	6
Arbeiter	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
Hausmeister	-	-	-	3	4	4	4	4	4	4
Hausmeister + Putzfrau (nebenber.)	41	33	20	0	0	0	0	0	0	0

### 4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Neubau	3.170	17	24	0	788	0	0	297	636	0
Sanierung	-	-	-	1.544	348	736	315	839	1.014	1.057
Modernisierung	-	-	-	1.412	2159	2.111	3.499	3.621	1.226	1.764
Instandhaltung	222	364	663	1.160	807	761	595	928	1.267	1.307
<b>Gesamt</b>	<b>3.392</b>	<b>381</b>	<b>687</b>	<b>4.116</b>	<b>4.102</b>	<b>3.608</b>	<b>4.409</b>	<b>5.685</b>	<b>4.143</b>	<b>4.128</b>

### 5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2009** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

- \* Pinzenberg 18/20                      Denkmalsanierung
- \* Umbau / Mod.KA-Str. 53/53a „LWQ“ Modell
- \* Lindenstraße 21                      Modernisierung
- \* Fürther Str.                              Neubau/Vorbereitungsarbeiten
- \* Sandstr. 1                                Tagespflegestelle für Kleinkinder (Kindernest)
- \* Umbau der eigenen Büroräume

Im Geschäftsjahr **2010** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen begonnen / weitergeführt:

- \* Umbau / Mod.KA-Str. 53/53a „LWQ“ Modell
- \* Konrad-Adenauer-Str.                      „LWQ“ Modell / Vorbereitung nächstes BV
- \* Lindenstraße 21                      Modernisierung / Fertigstellung
- \* Fürther Str.                                Neubau / Vorbereitungsarbeiten
- \* Kappadozia 9                                Sanierung / Vorbereitungsarbeiten

Für **2011** sind folgende Baumaßnahmen in der Planung:

- |                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| * Kappadozia 9         | Sanierung / Umbau                       |
| * Konrad-Adenauer-Str. | „LWQ“ Modell / Vorbereitung nächstes BV |
| * Fürther Str.         | Neubau / Vorbereitungsarbeiten          |
| * Penzendorfer Str.    | Modernisierung / Vorbereitungsarbeiten  |
| * Spitalberg 11        | Sanierung / Vorbereitungsarbeiten       |
| * Benkendorfer Str. 13 | Sanierung / Vorbereitungsarbeiten       |

Die Geschäftsführung mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedankt sich bei den Mitgliedern des Stadtrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr.

Schwabach im August 2010

Harald Bergmann  
Geschäftsführer