

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/042/2011

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Geschäftsführer der GEWOBAU GmbH: Herr Harald Bergmann	Bürgermeister- und Presseamt / J.R. / BMPA

Sachbearbeiter/in: Johann Reichert

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH; Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2010

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2010
- GuV zum 31.12.2010

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	27.09.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.09.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Jahresbericht 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	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	33.671	36.362	38.967	39.702	40.671	41.820
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	258	258	258	258
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	7.610	8.092	8.516	8.990	9.437	13.047
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	36.663	39.853	42.048	43.406	44.548	45.550

Jahresergebnis

	1970	1980	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€

Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+410	+449	+488	+474	+482	+424	+474	+448	+386
--------------------------	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2008	01.06.2009	01.06.2010	01.07.2011
050	Alexanderstr. 11	4,42 - 4,90	4,42 - 4,90	4,42 – 5,90	4,42 – 5,90
043	Benkendorferstr. 13	3,5	3,5	3,5	3,5
034*	Benkendorferstr. 9	4,6	4,60 - 5,20	4,60 – 5,20	4,60 – 5,20
067	Bismarkstr. 3	5,4	5,4	5,4	5,4
031*	Boxlohe 12	4,61 - 5,20	4,61 - 5,20	4,61 – 5,20	4,61 – 5,20
037*	Boxlohe 18	4,85	4,85 - 5,15	4,85 – 5,15	4,85 – 5,15
038*	Boxlohe 5	4,5	4,5	4,5	4,5
010	Cellastraße 1 - 5	4,80 - 5,40	4,80 - 5,90	4,80 – 5,90	4,80 – 5,90
008	Cellastraße 10 - 16	4,77 - 4,78	4,77 - 5,90	4,77 – 5,90	4,77 – 5,90
014	Cellastraße 7 - 11	4,57	5,20 - 5,50	5,20 – 5,50	5,20 – 6,55
075	Fichtestr. 10	4,30 - 6,50	4,30 - 6,50	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50
076	Fichtestr. 12	4,3	4,3	5,1	5,1
077	Fichtestr. 14 - 16	4,30 - 5,50	4,30 - 5,58	4,90 – 6,10	4,90 – 6,10
030	Fischgrubengasse 1 /Poujolsberg 4	4,86	4,86	4,86	4,86
003*	Freih.v.Stein-Str.33-37/Wunneleite 2-12	4,80 - 5,20	4,80 - 5,20	4,80 – 5,90	4,80 – 5,90
009	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	3,61 - 5,20	5,10 - 5,25	5,10 – 5,25	5,10 – 5,25
018	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	4,88 - 5,90	5,20 - 5,90	5,20 – 5,90	5,20 – 5,90
019*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,60 - 4,72	4,60 - 4,72	4,60 – 4,72	4,73 – 4,85
011	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	3,68 - 4,50	5,25	5,25	5,25 – 5,97
035*	Friedrichstr. 25	4,10 - 4,70	4,10 - 4,70	4,10 – 4,70	4,10 – 4,70
021*	Fürther Str. 31 - 33	4,45	4,45	4,45	4,58
006	Hardenbergstr. 31 - 37	4,77	5,00 - 5,40	5,00 – 5,40	5,00 – 6,25
004*	Hardenbergstr. 47	3,13	3,65	3,65	3,65
066	Hindenburgstr. 7	5,1	5,1	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00
025*	Holbeinstraße 2 - 8	4,77	4,77	4,77	4,87
062	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	3,99 - 4,90	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90	3,99 – 5,68
063	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	3,99 - 4,90	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90	3,99 – 5,00
064	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	3,99 - 4,90	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90	3,99 – 6,10
040	Kappadozia 9	1,46	1,46	1,46 – 7,26	Sanierung
080	Königsbergstr. 13 - 15	4,30 - 6,50	4,30 - 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,50
081	Königsbergstr. 17 - 19	4,30 - 6,50	4,30 - 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,50
078	Königsbergstr. 5 - 7	4,86	4,86 - 6,30	5,10 – 6,30	5,10 – 6,30
079	Königsbergstr. 9 - 11	4,30 - 6,50	4,30 - 6,30	5,10 – 6,30	5,10 – 6,50
027	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,83 - 4,35	3,83 - 4,35	3,83 – 4,35	3,83 – 4,65
028	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	3,83 - 4,09	3,83 - 4,35	3,83 – 4,35	3,83 – 4,35
029	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	3,83 - 4,09	3,83 - 4,09	4,09 – 6,88	4,88 – 6,88
023*	Kreuzwegstr. 26 - 30	4,52	4,55	4,55	4,55
022*	Kreuzwegstr. 33 - 37	4,84	4,84	4,84	4,84
002	Limbacher Str. 14	4,62	4,62	4,62	4,62
051	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5	5,00 - 5,30	5,00 – 5,70	5,00 – 6,00
001	Lindenstraße 21	4,14 - 5,22	4,14 - 5,22	4,14 – 5,30	5,3
026*	Lindenstraße 2a	5,09	5,17	5,17	5,21
036*	Neutorstr. 9	4,25 - 5,45	4,25 - 5,45	4,25 – 5,45	4,25 – 4,80
052	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,11 - 5,03	4,11 - 5,25	4,11 – 5,25	4,11 – 5,95

053	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,11 - 5,20	4,11 - 5,25	4,11 - 5,25	4,11 - 5,95
054	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,11 - 4,80	4,11 - 5,20	4,11 - 5,20	4,11 - 5,25
Obj.	Straße	01.06.2008	01.06.2009	01.06.2010	01.07.2011
039*	Pinzenbergstr. 18, 20, 20 a			4,85	4,85
013	Reichenbacher Str. 25 - 31	3,88	4,45 - 5,50	4,45 - 5,50	4,45 - 5,90
012	Reichenbacher Str. 33-35/Grünwaldstr. 7-11	4,01 - 5,20	4,45 - 5,90	4,45 - 5,90	4,45 - 6,50
055	Rohrersmühlstr. 16	5	5	5	5
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	4,70 - 6,50	4,70 - 6,50	4,70 - 6,50	4,70 - 6,50
024*	Spitalberg 11	4,98	4,98	4,98	5,03
033*	Synagogengasse 10	4,60 - 5,20	4,60 - 5,20	4,60 - 5,20	4,60 - 5,20
032*	Synagogengasse 8	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00
059*	Wallenrodstr. 11 -11a	4,9	4,90 - 5,70	4,90 - 5,70	4,90 - 5,90
060*	Wallenrodstr. 13- 13a	4,9	4,90 - 5,90	4,90 - 5,90	4,90 - 5,90
061*	Wallenrodstr. 15	4,80 - 4,90	4,80 - 4,90	4,80 - 5,90	4,80 - 5,90
058*	Wallenrodstr. 9 - 9a	4,9	4,90 - 5,70	4,80 - 4,90	4,90 - 5,90
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,09	4,09	4,24	4,34
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,21	4,21	4,21	4,31
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,2	4,2	4,2	4,3
020*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,57	4,57	4,65	4,7
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,04	4,04	4,04	4,14
074	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,2	5,2	5,2	5,2
068	Wittelsbacherstr. 11	5	5,00 - 5,10	5,00 - 5,25	5,00 - 5,50
069	Wittelsbacherstr. 13	5	5	5,00 - 5,25	5,00 - 5,25
070	Wittelsbacherstr. 15	5,00 - 5,10	5,00 - 5,10	5,00 - 5,25	5,00 - 5,25
071	Wittelsbacherstr. 17	5,00 - 5,10	5,00 - 5,10	5,00 - 5,25	5,00 - 5,25
016	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,09 - 5,10	5,09 - 5,90	5,09 - 5,90	5,09 - 5,90
005*	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	4,79 - 5,20	4,79 - 5,70	4,79 - 6,00	4,79 - 6,22
017	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,09 - 5,10	5,09 - 5,10	5,09 - 5,10	5,09 - 5,80
007	Wunneleite 14 - 16	4,75 - 5,10	4,75 - 5,40	4,75 - 5,70	5,10 - 5,40
* = Objekte mit Belegungsbindungen					

Die Anzahl der Mieterwechsel entwickelte sich wie folgt:

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

2010: 105 Mieterwechsel entspricht 8,5 % des Bestandes

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
 6/2011: 842 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
 2010 1,81 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.221	1.237	1.235	1.236	1.244	1.246
Garagen	74	113	137	182	182	182	182	182	182	182
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	551	565	584	587	606	612
m² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	84.089	85.714	85.848	85.954	86.748	86.719

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2010 die Betreuung als Verwalter nach WEG bzw. Mietsonderverwalter für insgesamt 173 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2007	2008	2009	10/2011
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	8	9	9	10
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	6	5	6	4
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	0	0	0	0
Auszubildende	-	-	-	1	3	5	5	6	7
Arbeiter	-	-	1	1	1	1	1	1	1
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	4	4	4	5
Kooperationen/Praktikanten									2
Geringfügig Beschäftigte									6
Sonstiges	41	33	20	0	0	0	0	0	0

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T €	T €
Neubau	3.170	17	24	0	0	0	297	636	0	0
Sanierung	-	-	-	1.544	736	315	839	1.014	1.057	95
Modernisierung	-	-	-	1.412	2.111	3.499	3.621	1.226	1.764	2.308
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	595	928	1.267	1.307	1.281
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	4.409	5.685	4.143	4.128	3.684

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2010** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

* Umbau / Mod.KA-Str. 53/53a „LWQ“ Modell	Fertigstellung
* Umbau der eigenen Büroräume	Fertigstellung
* Fürther Str.	Neubau/Vorbereitungsarbeiten
* Modernisierung Lindenstr. 21	Fertigstellung
* Umbau/Neubau Kiga Sandstr.1	Fertigstellung

Im Geschäftsjahr **2011** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen begonnen / weitergeführt:

* Konrad-Adenauer-Str.	„LWQ“ Modell / Vorbereitung nächstes BV
* Fürther Str.	Neubau / Vorbereitungsarbeiten
* Kappadozia 9	Sanierung / Vorbereitungsarbeiten

Für **2012** sind folgende Baumaßnahmen in der Planung:

- | | |
|------------------------|---|
| * Kappadozia 9 | Sanierung / Umbau / Fertigstellung |
| * Konrad-Adenauer-Str. | „LWQ“ Modell / Vorbereitung nächstes BV |
| * Fürther Str. | Neubau / 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 2011

Harald Bergmann
Geschäftsführer