

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/063/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Johann Reichert

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH; Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2011

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2011
- GuV zum 31.12.2011

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	25.09.2012	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.09.2012	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 %

Aufsichtsrat: Zusammensetzung zum 01.08.2012

Vorsitzender: OB Matthias Thürauf
Stv. Vorsitzender: Hans-Jürgen Rohmer
Weitere Mitglieder: Heinz Dann
Till M. Schmauser
Ricus Kerckhoff
Monika Heinemann
Dr. Heinz Karg

Bilanzauszug	1970	1980	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€						
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	33.671	36.362	38.967	39.702	40.671	41.820	41.481
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	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	13.282
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	36.663	39.853	42.048	43.406	44.548	45.550	45.180

Jahresergebnis

	1970	1980	1990	2000	2003	2004	2005	2008	2009	2010	2011
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€						
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+449	+488	+474	+474	+448	+386	+235

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2009	01.06.2010	01.07.2011	01.08.2012
050	Alexanderstr. 11	4,42 - 4,90	4,42 – 5,90	4,42 – 5,90	4,85 – 6,00
043	Benkendorferstr. 13	3,5	3,5	3,5	NV
034*	Benkendorferstr. 9	4,60 - 5,20	4,60 – 5,20	4,60 – 5,20	4,60 – 5,21
067	Bismarkstr. 3	5,4	5,4	5,4	5,40
031*	Boxlohe 12	4,61 - 5,20	4,61 – 5,20	4,61 – 5,20	4,61 – 5,20
037*	Boxlohe 18	4,85 - 5,15	4,85 – 5,15	4,85 – 5,15	4,85 – 5,15
038*	Boxlohe 5	4,5	4,5	4,5	4,50
046	Boxlohe 10				4,04
010	Cellastraße 1 - 5	4,80 - 5,90	4,80 – 5,90	4,80 – 5,90	4,80 – 6,25
008	Cellastraße 10 - 16	4,77 - 5,90	4,77 – 5,90	4,77 – 5,90	4,77 – 6,40
014	Cellastraße 7 - 11	5,20 - 5,50	5,20 – 5,50	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55
075	Fichtestr. 10	4,30 - 6,50	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50	5,10 – 6,94
076	Fichtestr. 12	4,3	5,1	5,1	5,10 – 6,85
077	Fichtestr. 14 - 16	4,30 - 5,58	4,90 – 6,10	4,90 – 6,10	4,90 – 6,30
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 – 5,90	4,80 – 5,90	4,80 – 6,25
009	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,10 - 5,25	5,10 – 5,25	5,10 – 5,25	5,10 – 6,34
018	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,20 - 5,90	5,20 – 5,90	5,20 – 5,90	5,20
019*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,60 - 4,72	4,60 – 4,72	4,73 – 4,85	4,73 – 4,85
011	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,25	5,25	5,25 – 5,97	5,25 – 6,69
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	4,58	4,58
006	Hardenbergstr. 31 - 37	5,00 - 5,40	5,00 – 5,40	5,00 – 6,25	5,00 – 6,50
004*	Hardenbergstr. 47	3,65	3,65	3,65	3,72
066	Hindenburgstr. 7	5,1	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00
025*	Holbeinstraße 2 - 8	4,77	4,77	4,87	4,87
062	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90	3,99 – 5,68	3,99 – 6,25
063	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90	3,99 – 5,00	3,99 – 6,25
064	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	3,99 - 4,90	3,99 – 4,90	3,99 – 6,10	3,99 – 6,55
Obj.	Straße	01.06.2009	01.06.2010	01.07.2011	01.08.2012

040	Kappadozia 9	1,46	1,46 – 7,26	Sanierung	Sanierung
080	Königsbergstr. 13 - 15	4,30 - 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,57
081	Königsbergstr. 17 - 19	4,30 - 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,68
078	Königsbergstr. 5 - 7	4,86 - 6,30	5,10 – 6,30	5,10 – 6,30	5,10 – 6,62
079	Königsbergstr. 9 - 11	4,30 - 6,30	5,10 – 6,30	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50
027	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,83 - 4,35	3,83 – 4,35	3,83 – 4,65	3,83 – 4,67
028	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	3,83 - 4,35	3,83 – 4,35	3,83 – 4,35	3,83 – 4,75
029	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	3,83 - 4,09	4,09 – 6,88	4,88 – 6,88	4,88 – 6,88
023*	Kreuzwegstr. 26 - 30	4,55	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	5,31
051	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,00 - 5,30	5,00 – 5,70	5,00 – 6,00	5,00 – 6,25
001	Lindenstraße 21	4,14 - 5,22	4,14 – 5,30	5,3	5,25 – 5,30
026*	Lindenstraße 2a	5,17	5,17	5,21	5,21
036*	Neutorstr. 9	4,25 - 5,45	4,25 – 5,45	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80
052	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,11 - 5,25	4,11 – 5,25	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95
053	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,11 - 5,25	4,11 – 5,25	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95
054	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,11 - 5,20	4,11 – 5,20	4,11 – 5,25	4,11 – 5,95
039*	Pinzenbergstr. 18, 20, 20 a		4,85	4,85	4,85
013	Reichenbacher Str. 25 - 31	4,45 - 5,50	4,45 – 5,50	4,45 – 5,90	4,45 – 6,10
012	Reichenbacher Str. 33-35/Grünewaldstr. 7-11	4,45 - 5,90	4,45 - 5,90	4,45 – 6,50	4,45 – 6,50
055	Rohrersmühlstr. 16	5	5	5	5,00
056	Rohrersmühlstr. 16a	5,84	5,84	5,84	5,84
057	Rohrersmühlstr. 16b	5,94	5,94	5,94	5,84
072	Rohrersmühlstr. 21	4,70 - 6,50	4,70 – 6,50	4,70 – 6,50	4,00 – 6,30
024*	Spitalberg 11	4,98	4,98	5,03	5,03
033*	Synagogengasse 10	4,60 - 5,20	4,60 – 5,20	4,60 – 5,20	4,60 – 5,00
032*	Synagogengasse 8	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00	4,60 – 5,20
059*	Wallenrodstr. 11 -11a	4,90 - 5,70	4,90 – 5,70	4,90 - 5,90	4,90 – 6,07
060*	Wallenrodstr. 13- 13a	4,90 - 5,90	4,90 – 5,90	4,90 – 5,90	4,90 – 5,90
061*	Wallenrodstr. 15	4,80 - 4,90	4,80 – 5,90	4,80 – 5,90	4,90 – 5,80
058*	Wallenrodstr. 9 - 9a	4,90 - 5,70	4,80 – 4,90	4,90 – 5,90	4,90 – 5,90
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,09	4,24	4,34	4,34
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,21	4,21	4,31	4,31
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,2	4,2	4,3	4,30
020*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,57	4,65	4,7	4,70
015*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,04	4,04	4,14	4,14
074	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,2	5,2	5,2	5,20
068	Wittelsbacherstr. 11	5,00 - 5,10	5,00 – 5,25	5,00 – 5,50	5,50 – 5,82
069	Wittelsbacherstr. 13	5	5,00 – 5,25	5,00 – 5,25	5,50 – 5,75
070	Wittelsbacherstr. 15	5,00 - 5,10	5,00 – 5,25	5,00 – 5,25	5,50 – 5,97
071	Wittelsbacherstr. 17	5,00 - 5,10	5,00 – 5,25	5,00 – 5,25	5,50 – 5,97
016	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,09 - 5,90	5,09 – 5,90	5,09 – 5,90	5,10 – 6,25
005*	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	4,79 - 5,70	4,79 – 6,00	4,79 – 6,22	4,79 – 6,22
017	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,09 - 5,10	5,09 – 5,10	5,09 – 5,80	5,60 – 6,00
007	Wunneleite 14 - 16	4,75 - 5,40	4,75 – 5,70	5,10 – 5,40	5,20 – 5,90
* = 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
2011:	108 Mieterwechsel entspricht	8,7 % 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
7/2012:	929 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
2011	1,55 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.237	1.235	1.236	1.244	1.246	1.246
Garagen	74	113	137	182	182	182	182	182	182	184
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	565	584	587	606	612	639
m ² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	85.714	85.848	85.954	86.748	86.719	88.811

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2011 die Betreuung als Verwalter nach WEG bzw. Mietverwalter für insgesamt 155 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2009	2011	09/2012
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	9	10	10
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	6	4	4
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	6	7	7
Arbeiter	-	-	1	1	1	1	1	1
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	4	5	5
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	-	2	1
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	-	6	7
Sonstiges	41	33	20	-	-	-	-	-

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2008	2009	2010	2011
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T €	T €	T €
Neubau	3.170	17	24	0	0	636	0	0	0
Sanierung	0	0	0	1.544	736	1.014	1.057	95	284
Modernisierung	0	0	0	1.412	2.111	1.226	1.764	2.308	164
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.267	1.307	1.281	1.330
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	4.143	4.128	3.684	1.778

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2011** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

- * Konrad-Adenauer-Str. „LWQ“ Modell / Weiterentwicklung
- * Kreuzwegstr. Neubau / Vorbereitungsarbeiten
- * Kappadocia 9 Sanierung

Im Geschäftsjahr **2012** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Konrad-Adenauer-Str. Vorbereitung nächstes BV / Beginn Mod. 51/51a
- * Kappadocia 9 Sanierung
- * Fürther Str. /Kreuzweg.str. Vorbereitung Modernisierung
- * Pinzenberg-Keller Beginn der Sanierungsarbeiten

Für **2013** sind folgende Baumaßnahmen in der Planung:

- * Konrad-Adenauer-Str. Modernisierung Nr. 51/51 / Weiterplanung 49-49b
- * 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.

III. Kosten

Die Beschlussvorlage löst keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.

Schwabach im August 2012

Harald Bergmann
Geschäftsführer