

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/080/2013

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Johann Reichert

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH; Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2012

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2012
- GuV zum 31.12.2012

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	25.06.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.06.2013	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 01.06.2013**

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	2012
	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	41.415
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	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	13.580
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	36.663	39.853	42.048	43.406	44.548	45.550	45.180	45.057

Jahresergebnis	1970	1980	1990	2000	2003	2004	2005	2008	2009	2010	2011	2012
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€							
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+449	+488	+474	+474	+448	+386	+235	+298

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2010	01.07.2011	01.08.2012	01.06.2013
050.	Alexanderstr. 11	4,42 – 5,90	4,42 – 5,90	4,85 – 6,00	4,85 – 6,00
043.	Benkendorferstr. 13	3,5	3,5	NV	NV
034*	Benkendorferstr. 9	4,60 – 5,20	4,60 – 5,20	4,60 – 5,21	4,60 – 5,21
067.	Bismarkstr. 3	5,4	5,4	5,4	5,94
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	4,5
046.	Boxlohe 10			4,04	4,04
010.	Cellastraße 1 - 5	4,80 – 5,90	4,80 – 5,90	4,80 – 6,25	4,80 – 6,25
008.	Cellastraße 10 - 16	4,77 – 5,90	4,77 – 5,90	4,77 – 6,40	5,30 – 6,40
014.	Cellastraße 7 - 11	5,20 – 5,50	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55
075.	Fichtestr. 10	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50	5,10 – 6,94	5,10 – 6,94
076.	Fichtestr. 12	5,1	5,1	5,10 – 6,85	5,10 – 7,00
077.	Fichtestr. 14 - 16	4,90 – 6,10	4,90 – 6,10	4,90 – 6,30	4,90 – 6,30
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	4,86	4,86	4,86	5,35
003.*	Freih.v.Stein-Str.33-37 / Wunneleite 2-12	4,80 – 5,90	4,80 – 5,90	4,80 – 6,25	5,60 – 6,52
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,10 – 5,25	5,10 – 5,25	5,10 – 6,34	5,25 – 6,34
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,20 – 5,90	5,20 – 5,90	5,2	5,75 – 6,20
019.*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,60 – 4,72	4,73 – 4,85	4,73 – 4,85	4,73 – 4,85
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,25	5,25 – 5,97	5,25 – 6,69	5,25 – 6,34
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	4,58	4,58	4,84
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,00 – 5,40	5,00 – 6,25	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50
004.*	Hardenbergstr. 47	3,65	3,65	3,72	3,72
066.	Hindenburgstr. 7	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00
025.*	Holbeinstraße 2 - 8	4,77	4,87	4,87	5,1
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	3,99 – 4,90	3,99 – 5,68	3,99 – 6,25	3,99 – 6,55
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	3,99 – 4,90	3,99 – 5,00	3,99 – 6,25	3,99 – 6,55
064.	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	3,99 – 4,90	3,99 – 6,10	3,99 – 6,55	3,99 – 6,55

040.	Kappadozia 9	1,46 – 7,26	Sanierung	Sanierung	6,50 -
Obj.	Straße	01.06.2010	01.07.2011	01.08.2012	01.06.2013
080.	Königsbergstr. 13 - 15	4,90 – 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,57	4,90 – 6,57
081.	Königsbergstr. 17 - 19	4,90 – 6,50	4,90 – 6,50	4,90 – 6,68	4,90 – 6,68
078.	Königsbergstr. 5 - 7	5,10 – 6,30	5,10 – 6,30	5,10 – 6,62	5,10 – 6,62
079.	Königsbergstr. 9 - 11	5,10 – 6,30	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50
027.	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,83 – 4,35	3,83 – 4,65	3,83 – 4,67	3,83 – 4,67
028.	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	3,83 – 4,35	3,83 – 4,35	3,83 – 4,75	3,83 – 4,75
029.*	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	4,09 – 6,88	4,88 – 6,88	4,88 – 6,88	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	5,31	5,31
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,00 – 5,70	5,00 – 6,00	5,00 – 6,25	5,60 – 6,25
001.	Lindenstraße 21	4,14 – 5,30	5,3	5,25 – 5,30	5,30 – 6,46
026.*	Lindenstraße 2a	5,17	5,21	5,21	5,21
036.*	Neutorstr. 9	4,25 – 5,45	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80
052.	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,11 – 5,25	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95
053.	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,11 – 5,25	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95
054.	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,11 – 5,20	4,11 – 5,25	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95
039.*	Pinzenberg 18, 20, 20 a	4,85	4,85	4,85	4,85
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	4,45 – 5,50	4,45 – 5,90	4,45 – 6,10	5,00 – 6,10
012.	Reichenbacher Str. 33-35 / Grünewaldstr. 7-11	4,45 - 5,90	4,45 – 6,50	4,45 – 6,50	5,00 - 6,10
055.	Rohrersmühlstr. 16	5	5	5	5,00 – 6,32
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,84	5,84	5,84	5,84
057.	Rohrersmühlstr. 16b	5,94	5,94	5,84	5,84
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,70 – 6,50	4,70 – 6,50	4,00 – 6,30	4,15 – 6,30
024.*	Spitalberg 11	4,98	5,03	5,03	5,03
033.*	Synagogengasse 10	4,60 – 5,20	4,60 – 5,20	4,60 – 5,00	5,2
032.*	Synagogengasse 8	4,60 - 5,00	4,60 - 5,00	4,60 – 5,20	4,60 – 6,43
059.*	Wallenrodstr. 11 -11a	4,90 – 5,70	4,90 - 5,90	4,90 – 6,07	4,90 – 6,00
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 – 5,90	4,80 – 5,90	4,80 – 5,80	4,80 – 5,90
058.*	Wallenrodstr. 9 - 9a	4,80 – 4,90	4,90 – 5,90	4,90 – 5,90	4,90 – 6,07
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,24	4,34	4,34	4,34
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,21	4,31	4,31	4,31
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,2	4,3	4,3	4,3
020.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,65	4,7	4,7	4,7
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,04	4,14	4,14	4,14
074.	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,2	5,2	5,2	5,2
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,00 – 5,25	5,00 – 5,50	5,50 – 5,82	5,50 – 5,82
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,00 – 5,25	5,00 – 5,25	5,50 – 5,75	5,50 – 6,25
070.	Wittelsbacherstr. 15	5,00 – 5,25	5,00 – 5,25	5,50 – 5,97	5,50 – 5,97
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,00 – 5,25	5,00 – 5,25	5,50 – 5,97	5,50 – 5,97
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,09 – 5,90	5,09 – 5,90	5,10 – 6,25	5,60 – 6,25
005.*	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	4,79 – 6,00	4,79 – 6,22	4,79 – 6,22	4,79 – 6,59
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,09 – 5,10	5,09 – 5,80	5,60 – 6,00	5,60 – 6,00
007.	Wunneleite 14 - 16	4,75 – 5,70	5,10 – 5,40	5,20 – 5,90	5,85 – 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
2012:	114 Mieterwechsel entspricht	9,2 % 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
6/2013:	875 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
2012	1,33 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.237	1.235	1.236	1.244	1.246	1.246	1.248
Garagen	74	113	137	182	182	182	182	182	182	184	184
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	565	584	587	606	612	639	619
m ² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	85.714	85.848	85.954	86.748	86.719	86.811	86.887

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2012 die Betreuung als Verwalter nach WEG bzw. Mietverwalter für insgesamt 124 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2009	2011	2012	06/2013
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	9	10	10	10
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	6	4	4	4
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	6	7	7	7
Arbeiter	-	-	1	1	1	1	1	1	1
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	4	5	5	5
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	-	2	1	1
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	-	6	7	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	2012
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T €	T €	T €	T €
Neubau	3.170	17	24	0	0	636	0	0	0	0
Sanierung	0	0	0	1.544	736	1.014	1.057	95	284	1.138
Modernisierung	0	0	0	1.412	2.111	1.226	1.764	2.308	164	174
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.267	1.307	1.281	1.330	1.345
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	4.143	4.128	3.684	1.778	2.657

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2012** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

- * Konrad-Adenauer-Str. Beginn Mod. 51/51a / Planung Gesamtmaßnahme 49-49b
- * Kreuzwegstr. Neubau / Vorbereitungsarbeiten
- * Kappadocia 9 Fertigstellung Sanierung
- * Pinzenberg-Keller Beginn der Sanierungsarbeiten
- * Ehemaliges Dt. Gymn. Mitwirkung in der Projektgruppe/Umsetzungsplanung und -kalkulation

Im Geschäftsjahr **2013** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Konrad-Adenauer-Str. Modernisierung Nr. 51/51 / Weiterplanung 49-49b
Erstellung Betriebshof
- * Fürther Str. /Kreuzwegstr. Vorbereitung Modernisierung
- * Pinzenberg-Keller Sanierungsarbeiten
- * Ehemaliges Dt. Gymn. Mitwirkung in der Projektgruppe/Umsetzungsplanung und -kalkulation

Für **2014** sind folgende Baumaßnahmen in der Planung:

- * Konrad-Adenauer-Str. Entwicklung Modernisierung/Ausbau 49-49b
- * Spitalberg 11 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Benkendorfer Str. 13 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Ehemaliges Dt. Gymn. Mitwirkung in der Projektgruppe/Umsetzungsplanung und -kalkulation

III. Kosten

Die Beschlussvorlagen lösen keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.

Schwabach im Juni 2013

Harald Bergmann
Geschäftsführer