

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/003/2015

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
	Beteiligungsmanagement / BMPA / J.R.

Sachbearbeiter/in: Johann Reichert

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH; Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2014

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2014
- GuV zum 31.12.2014

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	23.06.2015	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.06.2015	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
in Insolvenz | 2 % |
- Aufsichtsrat:** Zusammensetzung zum 01.04.2015
- Vorsitzender:** OB Matthias Thürauf
- Stv. Vorsitzender:** Hans-Jürgen Rohmer
- Weitere Mitglieder:** Thomas Dann
Till M. Schmauser bzw. gesetzl.
Vertreter Drei-S-Werk
Ricus Kerckhoff
Monika Heinemann
Hartwig Reimann

Bilanzauszug	1970	1980	1990	2000	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€								
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	36.362	38.967	39.702	40.671	41.820	41.481	41.415	40.474	39.746
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	258	258	258	258	258	258	258
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	8.092	8.516	8.990	9.437	13.047	13.282	13.580	13.966	14.263
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	39.853	42.048	43.406	44.548	45.550	45.180	45.057	45.959	45.724

Jahresergebnis	1970	1980	1990	2000	2003	2004	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€								
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+449	+488	+474	+448	+386	+235	+298	+387	+296

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.08.2012	01.06.2013	01.06.2014	01.05.2015
050.	Alexanderstr. 11	4,85 – 6,00	4,85 – 6,00	4,85 – 6,28	4,85 - 6,28
043.	Benkendorferstr. 13	NV	NV	NV	NV
034*	Benkendorferstr. 9	4,60 – 5,21	4,60 – 5,21	4,60 – 5,21	4,60 - 5,21
067.	Bismarkstr. 3	5,4	5,94	5,94	5,94 - 6,34
046.	Boxlohe 10	4,04	4,04	4,04	4,04
031.*	Boxlohe 12	4,61 – 5,20	4,61 -5,20	4,61 -5,20	4,61 - 6,28
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	4,50	4,50
010.	Cellastraße 1 - 5	4,80 – 6,25	4,80 – 6,25	4,80 – 6,25	4,80 - 6,25
008.	Cellastraße 10 - 16	4,77 – 6,40	5,30 – 6,40	5,30 – 6,50	5,30 - 6,50
014.	Cellastraße 7 - 11	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55
075.	Fichtestr. 10	5,10 – 6,94	5,10 – 6,94	5,10 – 6,94	5,75 – 6,94
076.	Fichtestr. 12	5,10 – 6,85	5,10 – 7,00	5,10 – 7,00	5,75 – 7,00
077.	Fichtestr. 14 - 16	4,90 – 6,30	4,90 – 6,30	4,90 – 6,30	5,90 – 6,80
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	4,86	5,35	5,35	5,35
003.*	Freih.v.Stein-Str.33-37 / Wunneleite 2-12	4,80 – 6,25	5,60 – 6,52	5,60 – 6,55	5,60 - 6,90
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,10 – 6,34	5,25 – 6,34	5,25 – 6,34	5,25 – 6,34
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,2	5,75 – 6,20	5,75 – 6,20	5,75 – 6,20
019.*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,73 – 4,85	4,73 – 4,85	4,81 – 4,93	4,81 - 4,93
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,25 – 6,69	5,25 – 6,34	5,25 – 6,69	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	4,58	4,84	4,90	4,90
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50	5,65 – 6,50
004.	Hardenbergstr. 47	3,72	3,72	3,90	3,90 - 5,41
066.	Hindenburgstr. 7	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00	5,80 – 6,00
025.	Holbeinstraße 2 – 6	4,87	5,1	5,36	5,36
025.*	Holbeinstraße 8	4,87	5,10	5,36	5,36
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	3,99 – 6,25	3,99 – 6,55	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	3,99 – 6,25	3,99 – 6,55	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55
Obj.	Straße	01.08.2012	01.06.2013	01.06.2014	01.05.2015

064.	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	3,99 – 6,55	3,99 – 6,55	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55
040.	Kappadozia 9	Sanierung	6,50	6,50	6,50
080.	Königsbergstr. 13 - 15	4,90 – 6,57	4,90 – 6,57	4,90 – 6,57	5,90 – 6,85
081.	Königsbergstr. 17 - 19	4,90 – 6,68	4,90 – 6,68	4,90 – 6,68	5,90 – 6,88
078.	Königsbergstr. 5 - 7	5,10 – 6,62	5,10 – 6,62	5,10 – 6,62	5,75 – 6,62
079.	Königsbergstr. 9 - 11	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50	5,75 – 6,50
027.	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,83 – 4,67	3,83 – 4,67	3,83 – 4,90	3,83 – 6,50
028.*	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	3,83 – 4,75	3,83 – 4,75	3,83 – 5,75	5,25 – 6,88
029.*	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	4,88 – 6,88	6,88	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	5,31	5,31	5,31 – 6,52	5,31 - 6,52
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,00 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25
001.	Lindenstraße 21	5,25 – 5,30	5,30 – 6,46	5,30 – 6,50	5,30 - 6,50
026.*	Lindenstraße 2a	5,21	5,21	5,27	5,63
036.*	Neutorstr. 9	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80
052.	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,60 - 5,95
053.	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,60 – 5,95
054.	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,60 – 5,95
039.*	Pinzenberg 18, 20, 20 a	4,85	4,85	4,85	4,85
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	4,45 – 6,10	5,00 – 6,10	5,00 – 6,10	5,00 – 6,50
012.	Reichenbacher Str. 33-35 / Grünewaldstr. 7-11	4,45 – 6,50	5,00 - 6,10	5,00 - 6,50	5,00 – 6,50
055.	Rohrersmühlstr. 16	5	5,00 – 6,32	5,00 – 6,32	5,00 – 6,32
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,84	5,84	5,84	5,84
057.	Rohrersmühlstr. 16b	5,84	5,84	6,60	6,60
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,00 – 6,30	4,15 – 6,30	4,15 – 6,30	4,15 – 6,30
024.*	Spitalberg 11	5,03	5,03	5,10	5,10 - 5,80
033.*	Synagogengasse 10	4,60 – 5,00	5,2	5,20	5,20
032.*	Synagogengasse 8	4,60 – 5,20	4,60 – 6,43	4,60 – 6,43	5,21 – 6,43
058.*	Wallenrodstr. 9 - 9a	4,90 – 5,90	4,90 – 6,07	5,20 – 6,07	5,20 - 6,07
059.*	Wallenrodstr. 11 -11a	4,90 – 6,07	4,90 – 6,00	5,20 – 6,00	5,20 - 6,00
060.*	Wallenrodstr. 13- 13a	4,90 – 5,90	4,90 – 5,90	5,20 – 6,00	5,20 - 6,00
061.	Wallenrodstr. 15	4,80 – 5,80	4,80 – 5,90	5,20 – 5,80	5,20 - 5,80
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,34	4,34	4,41	4,41
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,14	4,14	4,21	4,21
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,31	4,31	4,38	4,38
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,3	4,3	4,37	4,37
020.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,7	4,7	4,89	4,89
074.	Wilhelm-Dümler-Str. 27	5,2	5,2	5,20	5,20
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,50 – 5,82	5,50 – 5,82	5,50 – 6,25	5,50 - 6,25
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,50 – 5,75	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25
070.	Wittelsbacherstr. 15	5,50 – 5,97	5,50 – 5,97	5,50 – 6,25	5,50 - 6,25
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,50 – 5,97	5,50 – 5,97	5,50 – 5,97	5,50 – 6,50
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,10 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25
005.	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	4,79 – 6,22	4,79 – 6,59	5,28 – 6,59	5,28 - 6,70
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,60 – 6,00	5,60 – 6,00	5,09 – 6,00	5,09 - 6,00
007.	Wunneleite 14 - 16	5,20 – 5,90	5,85 – 5,90	5,55 – 5,90	5,55 – 5,90
003.	Wunneleite 2-12	4,80 – 6,25	5,60 – 6,52	5,60 - 6,55	5,60 - 6,90

* = 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
2013:	95 Mieterwechsel entspricht	7,6 % des Bestandes
2014:	121 Mieterwechsel entspricht	9,6 % des Bestandes

Die Zahl der Wohnungsvormerkungen entwickelte sich wie folgt:

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
5/2014:	791 Vormerkungen
4/2015:	741 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
2013	1,02 % der Sollmieten
2014	0,74 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.235	1.236	1.244	1.246	1.246	1.248	1.253	1.253
Garagen	74	113	137	182	182	182	182	182	184	184	204	204
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	584	587	606	612	639	619	610	611
m² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	85.848	85.954	86.748	86.719	86.811	86.887	86.943	84.135

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2014 die Betreuung als Verwalter nach WEG bzw. Mietverwalter für insgesamt 149 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2011	2012	2013	2014	04/2015
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	10	10	10	11	12
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	4	4	4	4	4
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	7	7	9	9	9
Arbeiter	-	-	1	1	1	1	1	1	2	2
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	5	5	5	4	5
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	2	1	0	0	0
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	6	7	7	6	7
Sonstiges	41	33	20	-	-	-	-	1	1	1

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T €	T €	T €	T €	T €
Neubau	3.170	17	24	0	0	0	0	0	66	250
Sanierung	0	0	0	1.544	736	95	284	1.138	648	195
Modernisierung	0	0	0	1.412	2.111	2.308	164	174	40	2.033
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.281	1.330	1.345	1.347	1.201
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	3.684	1.778	2.657	2.101	3.679

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2014** wurden im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

- * Pinzenberg-Keller Fertigstellung Sanierungsarbeiten
- * Synagogengasse 10 Umbau zusammen mit Jüdischen Museum Franken
- * Spitalberg 11 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Benkendorfer Str. 13 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Pinzenberg 15 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Nürnberger Str. 2 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Boxlohe 10 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Kreuzwegstraße 32-34 Finanzierung / Ausschreibung / Vorbereitung Baubeginn
- * Synagogengasse 8 +10 Fassadensanierung
- * Ehemaliges DG Mitwirkung bei der Konzeptentwicklung
- * Dachaufstockungen Konzeptentwicklung

Im Geschäftsjahr **2015** werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Kreuzwegstraße 32-34 Neubau
- * Ehemaliges DG Mitwirkung bei der Konzeptentwicklung
- * Dachaufstockungen Konzeptentwicklung

Für **2016** sind u.a. folgende Maßnahmen ergänzend in der Planung:

- * Spitalberg 11 Beginn der Sanierung
- * Benkendorfer Str. 13 Beginn der Sanierung
- * Kreuzwegstraße 32-34 Fertigstellung Neubau
- * Ehemaliges DG Planung Schul- und Wohnbereich

III. Kosten

Die Beschlussvorlage löst keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.