

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/092/2016

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Geschäftsführer GeWoBau Harald Bergmann	Bürgermeister- und Presseamt / BMPA/J.R.

Sachbearbeiter/in: Johann Reichert

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH

Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2015

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2015
- GuV zum 31.12.2015

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	21.06.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	24.06.2016	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/Jahresabschluss

Gründung:	13.09.1957	
Gesellschafter:	1. Stadt Schwabach 2. Sparkasse Mittelfranken – Süd 3. Firma Richard Bergner Holding GmbH & Co. KG	
Stammkapital:	€ 257.500,00	
Anteile der Gesellschafter:	1. Stadt Schwabach 2. Sparkasse Mittelfranken – Süd 3. Fa. R. Bergner Hold. GmbH & Co. KG 4. Eigene Anteile	76 % 20 % 2 % 2 %
Aufsichtsrat:	Zusammensetzung zum 01.05.2016	
	Vorsitzender: OB Matthias Thürauf Stv. Vorsitzender: Hans-Jürgen Rohmer Weitere Mitglieder: Thomas Dann Ricus Kerckhoff Monika Heinemann Hartwig Reimann	

Bilanzauszug	1970	1980	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	38.967	39.702	40.671	41.820	41.481	41.415	40.474	39.746	40.179
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	258	258	258	258	258	258	258
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	8.516	8.990	9.437	13.047	13.282	13.580	13.966	14.263	14.462
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	42.048	43.406	44.548	45.550	45.180	45.057	45.959	45.724	46.727

Jahresergebnis	1970	1980	1990	2000	2004	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+488	+474	+448	+386	+235	+298	+387	+296	+285

Der Jahresabschluss wurde durch den Wirtschaftsprüfer geprüft. Es liegt der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk vor.

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2013	01.06.2014	01.05.2015	01.05.2016
050.	Alexanderstr. 11	4,85 – 6,00	4,85 – 6,28	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	5,21
067.	Bismarkstr. 3	5,94	5,94	5,94 - 6,34	5,96 - 6,36
046.	Boxlohe 10	4,04	4,04	4,04	4,04
031.*	Boxlohe 12	4,61 -5,20	4,61 -5,20	4,61 - 6,28	4,63 - 6,32
037.*	Boxlohe 18	4,85 – 5,15	4,85 – 5,15	4,85 – 5,15	4,88 – 5,18
038.*	Boxlohe 5	4,5	4,50	4,50	4,53
010.	Cellastr. 1 - 5	4,80 – 6,25	4,80 – 6,25	4,80 - 6,25	5,40 - 6,25
008.	Cellastr. 10 - 16	5,30 – 6,40	5,30 – 6,50	5,30 - 6,50	5,75 - 6,50
014.	Cellastr. 7 - 11	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55	5,80 – 6,55
075.	Fichtestr. 10	5,10 – 6,94	5,10 – 6,94	5,75 – 6,94	5,75 – 7,65
076.	Fichtestr. 12	5,10 – 7,00	5,10 – 7,00	5,75 – 7,00	5,75 – 7,65
077.	Fichtestr. 14 - 16	4,90 – 6,30	4,90 – 6,30	5,90 – 6,80	5,90 – 6,80
030.	Fischgrubeng. 1/Poujolsberg 4	5,35	5,35	5,35	5,39
003.*	Freih.v.Stein-Str.33-37 / Wunneleite 2-12	5,60 – 6,52	5,60 – 6,55	5,60 - 6,90	5,60 - 6,90
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,25 – 6,34	5,25 – 6,34	5,25 – 6,34	5,27 – 6,36
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,75 – 6,20	5,75 – 6,20	5,75 – 6,20	5,75 – 6,20
019.*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,73 – 4,85	4,81 – 4,93	4,81 - 4,93	4,82 - 4,94
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,25 – 6,34	5,25 – 6,69	5,25 – 6,69	5,27 – 6,71
035.*	Friedrichstr. 25	4,10 – 4,70	4,10 – 4,70	4,10 – 4,70	4,10 – 6,53
021.*	Fürther Str. 31 - 33	4,84	4,90	4,90	4,90
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50	5,65 – 6,50	5,65 – 6,50
004.	Hardenbergstr. 47	3,72	3,90	3,90 - 5,41	4,50 - 5,42
066.	Hindenburgstr. 7	5,10 – 6,00	5,10 – 6,00	5,80 – 6,00	5,82 – 6,02
025.	Holbeinstraße 2 – 6	5,1	5,36	5,36	5,36
025.*	Holbeinstraße 8	5,10	5,36	5,36	5,36
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	3,99 – 6,55	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55	5,35 - 6,55
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	3,99 – 6,55	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55	4,59 - 6,55

Obj.	Straße	01.06.2013	01.06.2014	01.05.2015	01.05.2016
064.	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	3,99 – 6,55	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55	4,59 - 6,55
040.	Kappadozia 9	6,50	6,50	6,50	6,50
080.	Königsbergstr. 13 - 15	4,90 – 6,57	4,90 – 6,57	5,90 – 6,85	5,90 – 6,85
081.	Königsbergstr. 17 - 19	4,90 – 6,68	4,90 – 6,68	5,90 – 6,88	5,90 – 6,88
078.	Königsbergstr. 5 - 7	5,10 – 6,62	5,10 – 6,62	5,75 – 6,62	5,75 – 6,62
079.	Königsbergstr. 9 - 11	5,10 – 6,50	5,10 – 6,50	5,75 – 6,50	5,75 – 6,50
027.	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,83 – 4,67	3,83 – 4,90	3,83 – 6,50	3,83 – 6,50
028.*	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	3,83 – 4,75	3,83 – 5,75	5,25 – 6,88	5,25 – 6,88
029.*	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	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 – 6,52	5,31 - 6,52	5,31 - 6,52
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25
001.	Lindenstraße 21	5,30 – 6,46	5,30 – 6,50	5,30 - 6,50	5,80 - 6,25
026.*	Lindenstraße 2a	5,21	5,27	5,63	5,65
036.*	Neutorstr. 9	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80	4,68 – 5,18
052.	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,60 - 5,95	4,60 - 5,95
053.	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,60 – 5,95	4,60 – 5,95
054.	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,11 – 5,95	4,11 – 5,95	4,60 – 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	5,00 – 6,10	5,00 – 6,10	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50
012.	Reichenbacher Str. 33-35 / Grünewaldstr. 7-11	5,00 - 6,10	5,00 - 6,50	5,00 – 6,50	5,00 – 6,90
055.	Rohrersmühlstr. 16	5,00 – 6,32	5,00 – 6,32	5,00 – 6,32	5,02 - 6,34
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,84	5,84	5,84	5,86
057.	Rohrersmühlstr. 16b	5,84	6,60	6,60	6,62
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,15 – 6,30	4,15 – 6,30	4,15 – 6,30	4,17 – 6,78
024.*	Spitalberg 11	5,03	5,10	5,10 - 5,80	5,10 - 5,80
033.*	Synagogengasse 10	5,2	5,20	5,20	5,20
032.*	Synagogengasse 8	4,60 – 6,43	4,60 – 6,43	5,21 – 6,43	5,23 – 6,45
058.*	Wallenrodstr. 9 - 9a	4,90 – 6,07	5,20 – 6,07	5,20 - 6,07	5,22 – 6,52
059.*	Wallenrodstr. 11 -11a	4,90 – 6,00	5,20 – 6,00	5,20 - 6,00	5,22- 6,02
060.*	Wallenrodstr. 13- 13a	4,90 – 5,90	5,20 – 6,00	5,20 - 6,00	5,20 - 6,00
061.	Wallenrodstr. 15	4,80 – 5,90	5,20 – 5,80	5,20 - 5,80	5,20 - 5,80
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,34	4,41	4,41	4,43
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,14	4,21	4,21	4,23
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,31	4,38	4,38	4,38
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,3	4,37	4,37	4,39
020.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,7	4,89	4,89	4,91
074.	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,2	5,20	5,20	5,20
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,50 – 5,82	5,50 – 6,25	5,50 - 6,25	5,50 - 6,75
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25
070.	Wittelsbacherstr. 15	5,50 – 5,97	5,50 – 6,25	5,50 - 6,25	5,50 - 6,50
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,50 – 5,97	5,50 – 5,97	5,50 – 6,50	5,50 – 6,50
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25
005.	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	4,79 – 6,59	5,28 – 6,59	5,28 - 6,70	5,28 - 6,70
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,60 – 6,00	5,09 – 6,00	5,09 - 6,00	5,09 - 6,70
007.	Wunneleite 14 - 16	5,85 – 5,90	5,55 – 5,90	5,55 – 5,90	5,55 – 6,10
003.	Wunneleite 2-12	5,60 – 6,52	5,60 - 6,55	5,60 - 6,90	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
2015:	95 Mieterwechsel entspricht	7,6 % des Bestandes
05/2016:	42 Mieterwechsel entspricht	3,4 % 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:	653 Vormerkungen
6/2010:	657 Vormerkungen
6/2011:	619 Vormerkungen
7/2012:	656 Vormerkungen
6/2013:	675 Vormerkungen
5/2014:	697 Vormerkungen
4/2015:	718 Vormerkungen
5/2016:	762 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
2015	0,83 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.236	1.244	1.246	1.246	1.248	1.253	1.253	1.251
Jüdisches Museum Franken												2
Garagen	74	113	137	182	182	182	182	184	184	204	204	204
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	587	606	612	639	619	610	611	611
m² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	83.130	83.924	83.895	83.937	84.013	84.069	84.135	84.211

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2015 die Betreuung als Verwalter nach WEG, Mietverwalter und IT-Bereitstellung für insgesamt 654 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2012	2013	2014	2015	05/2016
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	10	10	11	12	11
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	4	4	4	4	4
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	7	9	9	9	7
Arbeiter	-	-	1	1	1	1	1	2	2	2
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	5	5	4	5	5
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	7	7	6	7	6
Sonstiges	41	33	20	-	-	-	-	-	-	-

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2012	2013	2014	2015
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T €	T €	T €	T €	T€

Neubau	3.170	17	24	0	0	0	0	66	250	2.097
Sanierung	0	0	0	1.544	736	95	1.138	648	195	246
Modernisierung	0	0	0	1.412	2.111	2.308	174	40	2.033	455
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.281	1.345	1.347	1.201	1.768
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	3.684	2.657	2.101	3.679	4.566

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2015** wurden im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- * Kreuzwegstraße 32-34 Neubau
- * Ehemaliges DG Mitwirkung bei der Konzeptentwicklung
- * Verdichtung Studie
- * Pinzenberg 20a Wiederherstellung nach Brandschaden

Im Geschäftsjahr **2016** wurden/werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Kreuzwegstraße 32-34 Neubau / Fertigstellung
- * Ehemaliges DG Ankauf, Beginn der Planung
- * Verdichtung Weiterführung der Konzeptvorlagen
- * Pinzenberg 20a Fertigstellung Wiederherstellung
- * Pinzenberg 15 Sanierung
- * Fürther Straße 31-33 Modernisierung
- * Nürnberger Str. 4 Ankauf / Beginn der gemeinsamen Planung mit Hs.Nr. 2

Für **2017** sind u.a. folgende Maßnahmen ergänzend in der Planung:

- * Kreuzwegstraße 32-34 Bezug Neubau
- * Pinzenberg 15 Fertigstellung und Bezug
- * Ehemaliges DG Baubeginn Schulbereich / Fortführung Planung Wohnbereich
- * Spitalberg 11 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Benkendorfer Str. 13 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Nürnberger Str. 2 u. 4 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
- * Boxlohe 10 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten

III. Kosten

Die Beschlussvorlagen lösen keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.