BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **GB.OB/129/2017**

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 2016

Anlagen:
- Bilanz zum 31.12.2016
- GuV zum 31.12.2016

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Hauptausschuss	27.06.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	30.06.2017	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**	**76 %**
	2. Sparkasse Mittelfranken – Süd	**20 %**
	3. Fa. R. Bergner Hold. GmbH & Co. KG	**2 %**
	4. Eigene Anteile	**2 %**

Aufsichtsrat: **Zusammensetzung zum 01.06.2017**

Vorsitzender:	**OB Matthias Thürauf**
Stv. Vorsitzender:	**Hans-Jürgen Rohmer**
Weitere Mitglieder:	**Thomas Dann**
	Ricus Kerckhoff
	Monika Heinemann
	Hartwig Reimann

Bilanzauszug	1970 TDM	1980 TDM	1990 TDM	2000 TDM	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€
Grundstück mit Wohnbauten	**16.278**	**29.559**	**36.504**	**53.400**	**41.820**	**41.481**	**41.415**	**40.474**	**39.746**	**40.179**	**39.497**
Gezeichnetes Kapital	**400**	**400**	**500**	**500**	**258**	**258**	**258**	**258**	**258**	**258**	**258**
Eigenkapital Gesamt	**697**	**957**	**3.548**	**11.074**	**13.047**	**13.282**	**13.580**	**13.966**	**14.263**	**14.462**	**15.037**
Bilanzsumme	**18.728**	**30.835**	**38.712**	**58.698**	**45.550**	**45.180**	**45.057**	**45.959**	**45.724**	**46.727**	**49.562**

Jahresergebnis	1970 TDM	1980 TDM	1990 TDM	2000 TDM	2010 T€	2011 T€	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€
Gewinn (+) / Verlust (-)	**+31**	**+30**	**+129**	**+734**	**+386**	**+235**	**+298**	**+387**	**+296**	**+285**	**+576**

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

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2014	01.05.2015	01.05.2016	01.06.2017
050.	Alexanderstr. 11	4,85 – 6,28	4,85 - 6,28	4,85 - 6,28	5,09 - 6,79
043.	Benkendorferstr. 13	NV	NV	NV	NV
034*	Benkendorferstr. 9	4,60 – 5,21	4,60 - 5,21	5,21	5,21 - 6,50
067.	Bismarkstr. 3	5,94	5,94 - 6,34	5,96 - 6,36	5,82 - 6,39
046.	Boxlohe 10	4,04	4,04	4,04	4,04
031.*	Boxlohe 12	4,61 -5,20	4,61 - 6,28	4,63 - 6,32	4,63 - 6,32
037.*	Boxlohe 18	4,85 – 5,15	4,85 – 5,15	4,88 – 5,18	4,88 - 5,18
038.*	Boxlohe 5	4,50	4,50	4,53	4,53
010.	Cellastraße 1 - 5	4,80 – 6,25	4,80 - 6,25	5,40 - 6,25	5,67 - 6,60
008.	Cellastraße 10 - 16	5,30 – 6,50	5,30 - 6,50	5,75 - 6,50	5,78 - 6,53
014.	Cellastraße 7 - 11	5,20 – 6,55	5,20 – 6,55	5,80 – 6,55	5,82 - 6,57
075.	Fichtestr. 10	5,10 – 6,94	5,75 – 6,94	5,75 – 7,65	5,77 - 7,67
076.	Fichtestr. 12	5,10 – 7,00	5,75 – 7,00	5,75 – 7,65	5,77 - 7,67
077.	Fichtestr. 14 - 16	4,90 – 6,30	5,90 – 6,80	5,90 – 6,80	5,92 - 6,82
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	5,35	5,35	5,39	5,39
003.*	Freih.v.Stein-Str.33-37 / Wunneleite 2-12	5,60 – 6,55	5,60 - 6,90	5,60 - 6,90	6,02 - 6,92
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,25 – 6,34	5,25 – 6,34	5,27 – 6,36	5,80 - 6,89
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,75 – 6,20	5,75 – 6,20	5,75 – 6,20	5,77 - 6,45
019.*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,81 – 4,93	4,81 - 4,93	4,82 - 4,94	4,85 - 4,97
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,25 – 6,69	5,25 – 6,69	5,27 – 6,71	5,80 - 6,75
035.*	Friedrichstr. 25	4,10 – 4,70	4,10 – 4,70	4,10 – 6,53	4,12 - 6,55
021.*	Fürther Str. 31 - 33	4,90	4,90	4,90	4,90
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,00 – 6,50	5,65 – 6,50	5,65 – 6,50	5,67 - 6,52
004.	Hardenbergstr. 47	3,90	3,90 - 5,41	4,50 - 5,42	4,50 - 5,42
066.	Hindenburgstr. 7	5,10 – 6,00	5,80 – 6,00	5,82 – 6,02	5,82 - 6,39
025.	Holbeinstraße 2 – 6	5,36	5,36	5,36	5,80 - 6,50
025.*	Holbeinstraße 8	5,36	5,36	5,36	5,80
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55	5,35 - 6,55	5,68 - 6,88
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55	4,59 - 6,55	4,92 - 6,88

Obj.	Straße	01.06.2014	01.05.2015	01.05.2016	01.06.2017
064.	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	4,59 – 6,55	4,59 - 6,55	4,59 - 6,55	5,28 - 6,88
040.	Kappadozia 9	6,50	6,50	6,50	6,50
080.	Königsbergstr. 13 - 15	4,90 – 6,57	5,90 – 6,85	5,90 – 6,85	5,92 - 6,87
081.	Königsbergstr. 17 - 19	4,90 – 6,68	5,90 – 6,88	5,90 – 6,88	5,92 - 6,87
078.	Königsbergstr. 5 - 7	5,10 – 6,62	5,75 – 6,62	5,75 – 6,62	5,77 - 6,64
079.	Königsbergstr. 9 - 11	5,10 – 6,50	5,75 – 6,50	5,75 – 6,50	5,77 - 6,40
027.	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,83 – 4,90	3,83 – 6,50	3,83 – 6,50	3,85 - 6,52
028.*	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	3,83 – 5,75	5,25 – 6,88	5,25 – 6,88	5,25 - 6,88
029.*	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	6,88	6,88	6,88	6,52 - 6,90
023.*	Kreuzwegstr. 26 - 30	4,55	4,55	4,55	4,55
022.*	Kreuzwegstr. 33 - 37	4,84	4,84	4,84	4,84
044.*	Kreuzwegstraße 32-36				7,25
002.	Limbacher Str. 14	5,31 – 6,52	5,31 - 6,52	5,31 - 6,52	5,33 - 6,54
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,62 - 6,63
001.	Lindenstraße 21	5,30 – 6,50	5,30 - 6,50	5,80 - 6,25	5,85 - 6,25
026.*	Lindenstraße 2a	5,27	5,63	5,65	5,68
036.*	Neutorstr. 9	4,25 – 4,80	4,25 – 4,80	4,68 – 5,18	4,76 - 5,30
052.	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,11 – 5,95	4,60 - 5,95	4,60 - 5,95	4,86 - 6,25
053.	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,11 – 5,95	4,60 – 5,95	4,60 – 5,95	4,86 - 6,51
054.	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,11 – 5,95	4,60 – 5,95	4,60 – 5,95	4,86 - 6,51
039.*	Pinzenberg 18, 20, 20 a	4,85	4,85	4,85	4,87
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	5,00 – 6,10	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50	5,02 - 6,82
012.	Reichenbacher Str. 33-35 / Grünewaldstr. 7-11	5,00 - 6,50	5,00 – 6,50	5,00 – 6,90	5,02 - 6,92
055.	Rohrersmühlstr. 16	5,00 – 6,32	5,00 – 6,32	5,02 - 6,34	5,02 - 6,50
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,84	5,84	5,86	5,86
057.	Rohrersmühlstr. 16b	6,60	6,60	6,62	6,62
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,15 – 6,30	4,15 – 6,30	4,17 – 6,78	4,17 - 6,90
024.*	Spitalberg 11	5,10	5,10 - 5,80	5,10 - 5,80	5,10 - 5,80
033.*	Synagogengasse 10	5,20	5,20	5,20	5,20
032.*	Synagogengasse 8	4,60 – 6,43	5,21 – 6,43	5,23 – 6,45	5,67 - 7,00
058.*	Wallenrodstr. 9 - 9a	5,20 – 6,07	5,20 - 6,07	5,22 – 6,52	5,22 - 6,02
059.*	Wallenrodstr. 11 -11a	5,20 – 6,00	5,20 - 6,00	5,22- 6,02	5,45 - 6,75
060.*	Wallenrodstr. 13- 13a	5,20 – 6,00	5,20 - 6,00	5,20 - 6,00	5,22 - 5,82
061.	Wallenrodstr. 15	5,20 – 5,80	5,20 - 5,80	5,20 - 5,80	5,47 - 6,77
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,41	4,41	4,43	4,46
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,21	4,21	4,23	4,41
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,38	4,38	4,38	4,42
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,37	4,37	4,39	4,94 - 5,52
020.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,89	4,89	4,91	4,26
074.	Wilhelm-Dümmler-Str. 27	5,20	5,20	5,20	5,20
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,50 – 6,25	5,50 - 6,25	5,50 - 6,75	5,52 - 6,77
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25	5,52 - 6,77
070.	Wittelsbacherstr. 15	5,50 – 6,25	5,50 - 6,25	5,50 - 6,50	5,52 - 6,52
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,50 – 5,97	5,50 – 6,50	5,50 – 6,50	5,52 -6,75
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,62 - 6,27
005.	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	5,28 – 6,59	5,28 - 6,70	5,28 - 6,70	5,73 - 7,15
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,09 – 6,00	5,09 - 6,00	5,09 - 6,70	5,11 - 6,72
007.	Wunneleite 14 - 16	5,55 – 5,90	5,55 – 5,90	5,55 – 6,10	5,56 - 6,11
003.	Wunneleite 2-12	5,60 - 6,55	5,60 - 6,90	5,60 - 6,90	6,02 - 6,92

* = 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**
2016:	**79 Mieterwechsel entspricht**	**6,4 % des Bestandes**
HR 2017:	**88 Mieterwechsel entspricht**	**6,9 % 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**
6/2017:	**758 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**
2016	**0,75 % der Sollmieten**

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	**457**	**674**	**754**	**1.179**	**1.246**	**1.246**	**1.248**	**1.253**	**1.253**	**1.251**	**1.251**
Jüdisches Museum Franken										**2**	**2**
Garagen	**74**	**113**	**137**	**182**	**182**	**184**	**184**	**204**	**204**	**204**	**204**
Kfz.-Stellplatz	**119**	**297**	**353**	**477**	**612**	**639**	**619**	**610**	**611**	**611**	**611**
m² Wohn-/Nutzfläche	**35.825**	**46.730**	**55.324**	**82.005**	**83.895**	**83.937**	**84.013**	**84.069**	**84.135**	**84.211**	**84.207**

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2016 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	2013	2014	2015	2016	06/2017
Geschäftsführung	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Angestellte (Ganztags)	**3**	**3**	**2**	**5**	**5**	**10**	**11**	**12**	**11**	**12**
Angestellte (Teilzeit)	**-**	**-**	**2**	**3**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**
Abordnung Stadt Schwabach	**1**	**1**	**2**	**1**	**1**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Auszubildende	**-**	**-**	**-**	**1**	**3**	**9**	**9**	**9**	**7**	**7**
Arbeiter	**-**	**-**	**1**	**1**	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**
Hausmeister/Helfer	**-**	**-**	**-**	**3**	**4**	**5**	**4**	**5**	**5**	**5**
Kooperationen/Praktikanten	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1**	**1**	**1**	**1**	**3**
Geringfügig Beschäftigte	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7**	**6**	**7**	**6**	**6**
Sonstiges	**41**	**33**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2013	2014	2015	2016
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Neubau	**3.170**	**17**	**24**	**0**	**0**	**0**	**66**	**250**	**2.097**	**2.644**
Sanierung	**0**	**0**	**0**	**1.544**	**736**	**95**	**648**	**195**	**246**	**73**
Modernisierung	**0**	**0**	**0**	**1.412**	**2.111**	**2.308**	**40**	**2.033**	**455**	**538**
Instandhaltung	**222**	**364**	**663**	**1.160**	**761**	**1.281**	**1.347**	**1.201**	**1.768**	**1.629**
Gesamt	**3.392**	**381**	**687**	**4.116**	**3.608**	**3.684**	**2.101**	**3.679**	**4.566**	**4.884**

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2016** wurden im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

* Kreuzwegstraße 32-34 Neubau
* Ehemaliges DG Ankauf und Aufnahme Planungen
* Verdichtungsstudie Auswertung und Einleitung weiterer Planungsschritte
* Pinzenberg 20a Wiederherstellung nach Brandschaden
* Pinzenberg 15 Beginn Sanierung

Im Geschäftsjahr **2017** wurden/werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen begonnen / weitergeführt:

* Kreuzwegstraße 32-34 Fertigstellung Neubau / Bezug
* Ehemaliges DG Planungsarbeiten
* Verdichtung Weiterführung der Konzeptvorlagen
* Pinzenberg 15 Sanierung
* Fürther Straße 31-33 Fertigstellung Modernisierung
* Nürnberger Str. 2 Dachsanierung
* Nürnberger Str. 4 Planungsarbeiten
* Benkendorfer Straße 13 Planungsarbeiten

Für **2018** sind u.a. folgende Maßnahmen ergänzend in der Planung:

* Ehemaliges DG Baubeginn Schulbereich / Fortführung Planung Wohnbereich
* Pinzenberg 15 Fertigstellung und Bezug
* Spitalberg 11 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
* Nürnberger Str. 2 u. 4 Sanierung / Vorbereitungsarbeiten
* Benkendorfer Str. 13 Sanierungsbeginn

III. Kosten

Die Beschlussvorlagen lösen keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.