

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/146/2018

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 2017**

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2017
- GuV zum 31.12.2017

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	26.06.2018	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.06.2018	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 01.06.2018
Vorsitzender:	OB Matthias Thürauf
Stv. Vorsitzender:	Hans-Jürgen Rohmer
Weitere Mitglieder:	Thomas Dann Ricus Kerckhoff Monika Heinemann Evelyn Grau-Karg

Bilanzauszug	1970	1980	1990	2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€						
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	41.820	41.415	40.474	39.746	40.179	39.497	44.061
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	258	258	258	258	252
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	13.047	13.580	13.966	14.263	14.462	15.037	15.314
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	45.550	45.057	45.959	45.724	46.727	49.562	50.471

Jahresergebnis	1970	1980	1990	2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€						
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+386	+298	+387	+296	+285	+576	+276

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

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.05.2015	01.05.2016	01.06.2017	01.06.2018
050.	Alexanderstr. 11	4,85 - 6,28	4,85 - 6,28	5,09 - 6,79	5,60 - 6,79
043.	Benkendorferstr. 13	NV	NV	NV	NV
034*	Benkendorferstr. 9	4,60 - 5,21	5,21	5,21 - 6,50	5,21 - 6,90
067.	Bismarkstr. 3	5,94 - 6,34	5,96 - 6,36	5,82 - 6,39	5,82 - 6,39
046.	Boxlohe 10	4,04	4,04	4,04	NV
031.*	Boxlohe 12	4,61 - 6,28	4,63 - 6,32	4,63 - 6,32	4,63 - 6,32
037.*	Boxlohe 18	4,85 - 5,15	4,88 - 5,18	4,88 - 5,18	4,88 - 5,18
038.*	Boxlohe 5	4,50	4,53	4,53	4,53
010.	Cellastraße 1 - 5	4,80 - 6,25	5,40 - 6,25	5,67 - 6,60	5,67 - 6,90
008.	Cellastraße 10 - 16	5,30 - 6,50	5,75 - 6,50	5,78 - 6,53	5,78 - 6,55
014.	Cellastraße 7 - 11	5,20 - 6,55	5,80 - 6,55	5,82 - 6,57	5,82 - 6,57
075.	Fichtestr. 10	5,75 - 6,94	5,75 - 7,65	5,77 - 7,67	5,77 - 7,67
076.	Fichtestr. 12	5,75 - 7,00	5,75 - 7,65	5,77 - 7,67	5,77 - 7,67
077.	Fichtestr. 14 - 16	5,90 - 6,80	5,90 - 6,80	5,92 - 6,82	6,55 - 7,10
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	5,35	5,39	5,39	5,39
003.*	Freih.v.Stein-Str.33-37 / Wunneleite 2-12	5,60 - 6,90	5,60 - 6,90	6,02 - 6,92	6,02 - 6,92
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,25 - 6,34	5,27 - 6,36	5,80 - 6,89	5,80 - 6,89
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,75 - 6,20	5,75 - 6,20	5,77 - 6,45	5,77 - 6,45
019.*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,81 - 4,93	4,82 - 4,94	4,85 - 4,97	4,85 - 4,97
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,25 - 6,69	5,27 - 6,71	5,80 - 6,75	5,80 - 6,90
035.*	Friedrichstr. 25	4,10 - 4,70	4,10 - 6,53	4,12 - 6,55	4,12 - 6,55
021.*	Fürther Str. 31 - 33	4,90	4,90	4,90	5,30
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,65 - 6,50	5,65 - 6,50	5,67 - 6,52	5,67 - 7,00
004.	Hardenbergstr. 47	3,90 - 5,41	4,50 - 5,42	4,50 - 5,42	4,50 - 6,54
066.	Hindenburgstr. 7	5,80 - 6,00	5,82 - 6,02	5,82 - 6,39	5,82 - 6,39
025.	Holbeinstraße 2 - 6	5,36	5,36	5,80 - 6,50	5,80 - 6,50
025.*	Holbeinstraße 8	5,36	5,36	5,80	5,80
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	4,59 - 6,55	5,35 - 6,55	5,68 - 6,88	5,68 - 6,88
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	4,59 - 6,55	4,59 - 6,55	4,92 - 6,88	4,92 - 6,88

Obj.	Straße	01.05.2015	01.05.2016	01.06.2017	01.06.2018
064.	Igelsdorfer Weg 25 – 25a	4,59 – 6,55	4,59 – 6,55	5,28 – 6,88	5,82 – 6,88
040.	Kappadozia 9	6,50	6,50	6,50	6,50
080.	Königsbergstr. 13 – 15	5,90 – 6,85	5,90 – 6,85	5,92 – 6,87	5,92 – 7,65
081.	Königsbergstr. 17 – 19	5,90 – 6,88	5,90 – 6,88	5,92 – 6,87	5,92 – 7,00
078.	Königsbergstr. 5 – 7	5,75 – 6,62	5,75 – 6,62	5,77 – 6,64	5,77 – 6,64
079.	Königsbergstr. 9 – 11	5,75 – 6,50	5,75 – 6,50	5,77 – 6,40	5,77 – 6,40
027.	Konrad-Adenauer-Str. 49 – 49b	3,83 – 6,50	3,83 – 6,50	3,85 – 6,52	3,85 – 7,00
028.*	Konrad-Adenauer-Str. 51 – 51a	5,25 – 6,88	5,25 – 6,88	5,25 – 6,88	5,25 – 6,88
029.*	Konrad-Adenauer-Str. 53 – 53a	6,88	6,88	6,52 – 6,90	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	7,25
002.	Limbacher Str. 14	5,31 – 6,52	5,31 – 6,52	5,33 – 6,54	5,33 – 6,54
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,62 – 6,63	5,62 – 7,45
001.	Lindenstraße 21	5,30 – 6,50	5,80 – 6,25	5,85 – 6,25	
026.*	Lindenstraße 2a	5,63	5,65	5,68	5,76
036.*	Neutorstr. 9	4,25 – 4,80	4,68 – 5,18	4,76 – 5,30	4,76 – 5,30
052.	Penzendorfer Str. 43 – 43a	4,60 – 5,95	4,60 – 5,95	4,86 – 6,25	4,86 – 6,25
053.	Penzendorfer Str. 43b – 43d	4,60 – 5,95	4,60 – 5,95	4,86 – 6,51	4,86 – 6,51
054.	Penzendorfer Str. 45 – 45a	4,60 – 5,95	4,60 – 5,95	4,86 – 6,51	4,86 – 6,51
048.	Pinzenberg 15 / Schulgasse 4				6,50
039.*	Pinzenberg 18, 20, 20 a	4,85	4,85	4,87	4,87
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	5,00 – 6,50	5,00 – 6,50	5,02 - 6,82	5,02 - 7,23
012.	Reichenbacher Str. 33-35 / Grünewaldstr. 7-11	5,00 – 6,50	5,00 – 6,90	5,02 - 6,92	5,02 - 7,45
055.	Rohrersmühlstr. 16	5,00 – 6,32	5,02 - 6,34	5,02 - 6,50	5,02 - 6,50
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,84	5,86	5,86	5,86
057.	Rohrersmühlstr. 16b	6,60	6,62	6,62	6,62
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,15 – 6,30	4,17 – 6,78	4,17 - 6,90	4,17 - 6,90
024.*	Spitalberg 11	5,10 - 5,80	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	5,21 – 6,43	5,23 – 6,45	5,67 - 7,00	5,67 - 7,00
058.*	Wallenrodstr. 9 - 9a	5,20 - 6,07	5,22 – 6,52	5,22 - 6,02	5,47 - 6,77
059.*	Wallenrodstr. 11 -11a	5,20 - 6,00	5,22- 6,02	5,45 - 6,75	5,22 - 6,71
060.*	Wallenrodstr. 13- 13a	5,20 - 6,00	5,20 - 6,00	5,22 - 5,82	5,45 - 6,75
061.	Wallenrodstr. 15	5,20 - 5,80	5,20 - 5,80	5,47 - 6,77	5,22 - 5,82
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,41	4,43	4,46	4,46 - 4,75
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,21	4,23	4,26	4,26
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,38	4,38	4,42	4,41
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,37	4,39	4,42	4,42 - 4,49
020.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,89	4,91	4,94 - 5,52	4,94 - 5,52
074.	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,20	5,20	5,20	5,20
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,50 - 6,25	5,50 - 6,75	5,52 - 6,77	5,52 - 6,77
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,50 – 6,25	5,50 – 6,25	5,52 - 6,77	5,80 - 6,77
070.	Wittelsbacherstr. 15	5,50 - 6,25	5,50 - 6,50	5,52 - 6,52	5,77 - 6,52
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,50 – 6,50	5,50 – 6,50	5,52 -6,75	5,80 -6,75
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,60 – 6,25	5,60 – 6,25	5,62 - 6,27	5,62 - 6,27
005.	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	5,28 - 6,70	5,28 - 6,70	5,73 - 7,15	5,73 - 7,15
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,09 - 6,00	5,09 - 6,70	5,11 - 6,72	5,11 - 6,72
007.	Wunneleite 14 - 16	5,55 – 5,90	5,55 – 6,10	5,56 - 6,11	5,56 - 6,11
003.	Wunneleite 2-12	5,60 - 6,90	5,60 - 6,90	6,02 - 6,92	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
2017:	90 Mieterwechsel entspricht	7,1 % des Bestandes
HR 2018:	84 Mieterwechsel entspricht	6,6 % 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:	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
6/2018:	1.008 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
2017	0,70 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.246	1.248	1.253	1.253	1.251	1.251	1.284
Jüdisches Museum Franken									2	2	2
Garagen	74	113	137	182	182	184	204	204	204	204	204
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	612	619	610	611	611	611	645
m ² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	83.895	84.013	84.069	84.135	84.211	84.207	86.448

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2017 die Betreuung als Verwalter nach WEG, Mietverwalter und IT-Bereitstellung für insgesamt 659 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2014	2015	2016	2017	06/2018
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	11	12	11	13	12
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	4	4	4	4	5
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	9	9	7	6	6
Arbeiter	-	-	1	1	1	2	2	2	2	2
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	4	5	5	5	5
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	6	7	6	6	7
Sonstiges	41	33	20	-	-	-	-	-	-	-

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2014	2015	2016	2017
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Neubau	3.170	17	24	0	0	0	250	2.097	2.644	773
Sanierung	0	0	0	1.544	736	95	195	246	73	855
Modernisierung	0	0	0	1.412	2.111	2.308	2.033	455	538	1.612
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.281	1.201	1.768	1.629	1.835
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	3.684	3.679	4.566	4.884	5.075

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2017** wurden im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- * Kreuzwegstraße 32-34 Fertigstellung Neubau / Bezug
- * Fürther Straße 31-33 Fertigstellung Modernisierung
- * Pinzenberg 15 Sanierung
- * Nürnberger Str. 2-4 Dachsanierung / Planungsarbeiten
- * Konrad-Adenauer-Straße 49-49b Planungsarbeiten
- * Benkendorfer Straße 13 Planungsarbeiten
- * Altes Deutsches Gymnasium Planungsarbeiten
- * Neubau Konr.-Adenauer Str. 49c Projektsteuerung
- * Neubau Stadt Kreuzwegstr Projektsteuerung
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

Im Geschäftsjahr **2018** wurden/werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Pinzenberg 15 Fertigstellung Sanierung / Bezug
- * Nürnberger Str. 2-4 Dachsanierung / Planungsarbeiten
- * Konrad-Adenauer-Straße 49-49b Beginn Modernisierung und Dachaufstockung
- * Benkendorfer Straße 13 Beginn Sanierung
- * Altes Deutsches Gymnasium Beginn BA I Schule/AWO/Marionettenbühne/Planungsarbeiten
- * Schwalbenweg Kauf Grundstück / Planung Neubau
- * Neubau Konr.-Adenauer Str. 49c Projektsteuerung/Fertigstellung/Bezug
- * Neubau Stadt Kreuzwegstr Projektsteuerung/Beginn
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

Ab **2019** sind u.a. folgende Maßnahmen ergänzend in der Entwicklung:

- * Nürnberger Str. 2-4 Planungsarbeiten/Hotel
- * Konrad-Adenauer-Straße 49-49b Fertigstellung Modernisierung und Dachaufstockung
- * Benkendorfer Straße 13 Fertigstellung Sanierung
- * Altes Deutsches Gymnasium Durchführung BA I /Planungsarbeiten
- * Schwalbenweg Planung / Erschließung /Beginn Neubau
- * Neubau Stadt Kreuzwegstr Projektsteuerung/Baubeginn
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

III. Kosten

Die Beschlussvorlage löst keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.