

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

GB.OB/163/2019

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 2018

Anlagen:

- Bilanz zum 31.12.2018
- GuV zum 31.12.2018

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	25.06.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.06.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht dient der 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 01.06.2019		
	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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	41.820	40.474	39.746	40.179	39.497	44.061	46.290
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	258	258	258	252	252
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	13.047	13.966	14.263	14.462	15.037	15.314	15.831
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	45.550	45.959	45.724	46.727	49.562	50.471	54.587

Jahresergebnis	1970	1980	1990	2000	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+386	+387	+296	+285	+576	+276	+521

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

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.05.2016	01.06.2017	01.06.2018	01.06.2019
050.	Alexanderstr. 11	4,85 - 6,28	5,09 - 6,79	5,60 - 6,79	5,60 - 8,00
043.	Benkendorferstr. 13	NV	NV	NV	NV
034*	Benkendorferstr. 9	5,21	5,21 - 6,50	5,21 - 6,90	5,21 - 6,90
067.	Bismarkstr. 3	5,96 - 6,36	5,82 - 6,39	5,82 - 6,39	6,36 - 7,45
046.	Boxlohe 10	4,04	4,04	NV	NV
031.*	Boxlohe 12	4,63 - 6,32	4,63 - 6,32	4,63 - 6,32	4,63 - 6,32
037.*	Boxlohe 18	4,88 - 5,18	4,88 - 5,18	4,88 - 5,18	4,88 - 5,18
038.*	Boxlohe 5	4,53	4,53	4,53	4,53
010.	Cellastraße 1 - 5	5,40 - 6,25	5,67 - 6,60	5,67 - 6,90	5,67 - 6,90
008.	Cellastraße 10 - 16	5,75 - 6,50	5,78 - 6,53	5,78 - 6,55	6,44 - 7,27
014.	Cellastraße 7 - 11	5,80 - 6,55	5,82 - 6,57	5,82 - 6,57	6,10 - 6,57
075.	Fichtestr. 10	5,75 - 7,65	5,77 - 7,67	5,77 - 7,67	6,60 - 7,70
076.	Fichtestr. 12	5,75 - 7,65	5,77 - 7,67	5,77 - 7,67	6,60 - 7,67
077.	Fichtestr. 14 - 16	5,90 - 6,80	5,92 - 6,82	6,55 - 7,10	6,55 - 7,10
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	5,39	5,39	5,39	5,39 - 8,30
003.*	Freih.v.Stein-Str.33-37 / Wunneleite 2-12	5,60 - 6,90	6,02 - 6,92	6,02 - 6,92	6,02 - 7,00
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,27 - 6,36	5,80 - 6,89	5,80 - 6,89	5,80 - 7,45
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,75 - 6,20	5,77 - 6,45	5,77 - 6,45	6,10 - 7,45
019.*	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,82 - 4,94	4,85 - 4,97	4,85 - 4,97	4,85 - 4,97
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,27 - 6,71	5,80 - 6,75	5,80 - 6,90	5,80 - 7,45
035.*	Friedrichstr. 25	4,10 - 6,53	4,12 - 6,55	4,12 - 6,55	4,12 - 7,14
021.*	Fürther Str. 31 - 33	4,90	4,90	5,30	5,30
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,65 - 6,50	5,67 - 6,52	5,67 - 7,00	5,67 - 7,42
004.	Hardenbergstr. 47	4,50 - 5,42	4,50 - 5,42	4,50 - 6,54	4,50 - 6,55
066.	Hindenburgstr. 7	5,82 - 6,02	5,82 - 6,39	5,82 - 6,39	5,82 - 7,57
025.	Holbeinstraße 2 - 6	5,36	5,80 - 6,50	5,80 - 6,50	5,10 - 7,68
025.*	Holbeinstraße 8	5,36	5,80	5,80	5,82
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	5,35 - 6,55	5,68 - 6,88	5,68 - 6,88	5,68 - 6,88
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	4,59 - 6,55	4,92 - 6,88	4,92 - 6,88	4,92 - 7,26

Obj.	Straße	01.05.2016	01.06.2017	01.06.2018	01.06.2019
064.	Igelsdorfer Weg 25 – 25a	4,59 – 6,55	5,28 – 6,88	5,82 – 6,88	5,28 - 6,88
040.	Kappadozia 9	6,50	6,50	6,50	6,50
080.	Königsbergstr. 13 – 15	5,90 – 6,85	5,92 – 6,87	5,92 – 7,65	6,60 - 7,75
081.	Königsbergstr. 17 – 19	5,90 – 6,88	5,92 – 6,87	5,92 – 7,00	6,60 - 7,00
078.	Königsbergstr. 5 – 7	5,75 – 6,62	5,77 – 6,64	5,77 – 6,64	5,77 - 8,20
079.	Königsbergstr. 9 – 11	5,75 – 6,50	5,77 – 6,40	5,77 – 6,40	5,77 - 7,75
027.	Konrad-Adenauer-Str. 49 – 49b	3,83 – 6,50	3,85 – 6,52	3,85 – 7,00	3,85 - 7,00
028.*	Konrad-Adenauer-Str. 51 – 51a	5,25 – 6,88	5,25 – 6,88	5,25 – 6,88	5,25 - 7,10
029.*	Konrad-Adenauer-Str. 53 – 53a	6,88	6,52 – 6,90	6,52 - 6,90	5,52 - 6,90
023.*	Kreuzwegstr. 26 – 30	4,55	4,55	4,55	3,90 - 4,01
022.*	Kreuzwegstr. 33 – 37	4,84	4,84	4,84	4,84
044.*	Kreuzwegstraße 32-36		7,25	7,25	7,25
002.	Limbacher Str. 14	5,31 – 6,52	5,33 – 6,54	5,33 – 6,54	6,00 - 6,54
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,60 – 6,25	5,62 – 6,63	5,62 – 7,45	6,25 - 7,45
001.	Lindenstraße 21	5,80 – 6,25	5,85 – 6,25		5,85 - 7,45
026.*	Lindenstraße 2a	5,65	5,68	5,76	5,76
036.*	Neutorstr. 9	4,68 – 5,18	4,76 – 5,30	4,76 – 5,30	4,76 - 5,30
052.	Penzendorfer Str. 43 – 43a	4,60 – 5,95	4,86 – 6,25	4,86 – 6,25	4,86 - 6,25
053.	Penzendorfer Str. 43b – 43d	4,60 – 5,95	4,86 – 6,51	4,86 – 6,51	4,86 - 6,93
054.	Penzendorfer Str. 45 – 45a	4,60 – 5,95	4,86 – 6,51	4,86 – 6,51	4,86 - 6,51
048.	Pinzenberg 15 / Schulgasse 4			6,50	6,50
039.*	Pinzenberg 18, 20, 20 a	4,85	4,87	4,87	4,87
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	5,00 – 6,50	5,02 - 6,82	5,02 - 7,23	5,70 - 7,65
012.	Reichenbacher Str. 33-35 / Grünewaldstr. 7-11	5,00 – 6,90	5,02 - 6,92	5,02 - 7,45	5,70 - 7,95
055.	Rohrersmühlstr. 16	5,02 - 6,34	5,02 - 6,50	5,02 - 6,50	5,02 - 6,87
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,86	5,86	5,86	5,86
057.	Rohrersmühlstr. 16b	6,62	6,62	6,62	6,62
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,17 – 6,78	4,17 - 6,90	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	5,23 – 6,45	5,67 - 7,00	5,67 - 7,00	5,67 - 7,00
058.*	Wallenrodstr. 9 - 9a	5,22 – 6,52	5,22 - 6,02	5,47 - 6,77	5,97 - 7,00
059.*	Wallenrodstr. 11 -11a	5,22 - 6,02	5,45 - 6,75	5,22 - 6,71	5,22 - 7,00
060.*	Wallenrodstr. 13- 13a	5,20 - 6,00	5,22 - 5,82	5,45 - 6,75	5,45 - 6,75
061.	Wallenrodstr. 15	5,20 - 5,80	5,47 - 6,77	5,22 - 5,82	5,22 - 6,25
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,43	4,46	4,46 - 4,75	4,46 - 4,75
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,23	4,26	4,26	4,26
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,38	4,42	4,41	4,41
015.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,39	4,42	4,42 - 4,49	4,42 - 4,49
020.*	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,91	4,94 - 5,52	4,94 - 5,52	4,94 - 5,52
074.	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,20	5,20	5,20	5,20 - 6,27
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,50 - 6,75	5,52 - 6,77	5,52 - 6,77	5,98 - 7,45
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,50 – 6,25	5,52 - 6,77	5,80 - 6,77	5,80 - 6,77
070.	Wittelsbacherstr. 15	5,50 - 6,50	5,52 - 6,52	5,77 - 6,52	6,22 - 6,75
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,50 – 6,50	5,52 -6,75	5,80 -6,75	5,98 - 7,45
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,60 – 6,25	5,62 - 6,27	5,62 - 6,27	6,10 - 7,45
005.	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	5,28 - 6,70	5,73 - 7,15	5,73 - 7,15	6,40 - 7,15
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,09 - 6,70	5,11 - 6,72	5,11 - 6,72	5,85 - 7,72
007.	Wunneleite 14 - 16	5,55 – 6,10	5,56 - 6,11	5,56 - 6,11	6,10 - 6,11
003.	Wunneleite 2-12	5,60 - 6,90	6,02 - 6,92	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
2018:	80 Mieterwechsel entspricht	6,2 % des Bestandes
HR 2019:	76 Mieterwechsel entspricht	5,9 % 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
6/2018:	1.008 Vormerkungen
5/2019:	1.131 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
2018	0,77 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.246	1.253	1.253	1.251	1.251	1.284	1.289
Jüdisches Museum Franken								2	2	2	2
Garagen	74	113	137	182	182	204	204	204	204	204	204
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	612	610	611	611	611	645	650
m² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	83.895	84.069	84.135	84.211	84.207	86.448	86.629

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2018 die Betreuung als Verwalter nach WEG, Mietverwalter und IT-Bereitstellung für insgesamt **713** Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2015	2016	2017	2018	06/2019
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	12	11	13	12	12
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	4	4	4	5	6
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	9	7	6	6	6
Arbeiter	-	-	1	1	1	2	2	2	2	2
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	5	5	5	5	5
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	7	6	6	7	9
Sonstiges	41	33	20	-	-	-	-	-	-	-

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Neubau	3.170	17	24	0	0	0	2.097	2.644	773	114
Sanierung	0	0	0	1.544	736	95	246	73	855	2.312
Modernisierung	0	0	0	1.412	2.111	2.308	455	538	1.612	1.443
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.281	1.768	1.629	1.835	1.410
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	3.684	4.566	4.884	5.075	5.279

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2018** wurden im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

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

Im Geschäftsjahr **2019** wurden/werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Nürnberger Str. 2-4 Fertigstellung statisches Gefüge / Planungsarbeiten Hotel
- * Konrad-Adenauer-Straße 49-49b Fertigstellung Modernisierung und Dachaufstockung / Bezug
- * Benkendorfer Straße 13 Fertigstellung Sanierung / Bezug
- * Altes Deutsches Gymnasium Durchführung BA I / Planungsarbeiten BA II
- * Schwalbenweg Planung / Erschließung / Baueingabe
- * Neubau Stadt Kreuzwegstr Projektsteuerung / Baubeginn Neubau
- * Erweiterung der Biomasseheizanlage am Hochgericht
- * Weiterentwicklung Projekte aus Verdichtungsstudie
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

Ab **2020** sind u.a. folgende Maßnahmen ergänzend in der Entwicklung:

- * Nürnberger Str. 2-4 Planungsarbeiten Hotel / Baubeginn
- * Altes Deutsches Gymnasium Fertigstellung BA I / Bezug / Planungsarbeiten BA II
- * Schwalbenweg Erstellung Neubau
- * Neubau Stadt Kreuzwegstr Projektsteuerung / Fertigstellung / Bezug
- * Weiterentwicklung Projekte aus Verdichtungsstudie
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

III. Kosten

Die Beschlussvorlage löst keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.