



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Geschäftsführer GeWoBau Harald Bergmann	Bürgermeister- und Presseamt

Sachbearbeiter/in: Sabine Wehrer

GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH;
Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2020
 Anlagen: Bilanz und GuV zum 31.12.2020

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	22.06.2021	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.06.2021	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?			

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?
Ja, positiv*	Ja*
Ja, negativ*	X Nein*
Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Herr Bergmann ist in der Stadtratssitzung persönlich anwesend, stellt den Jahresabschluss 2020 vor und steht für Fragen zur Verfügung.

- 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 01.06.2021

Vorsitzender: OB Peter Reiß
Stv. Vorsitzender: Hans-Jürgen Rohmer
Weitere Mitglieder: Thomas Dann
Ricus Kerckhoff
Evelyn Grau-Karg
Christine Krieg
Josef Weyh

Bilanzauszug	1970	1980	1990	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	41.820	40.179	39.497	44.061	46.290	49.458	49.448
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	258	252	252	252	252
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	13.047	14.462	15.037	15.314	15.831	16.485	17.209
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	45.550	46.727	49.562	50.471	54.587	59.401	65.421

Jahresergebnis	1970	1980	1990	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+386	+285	+576	+276	+521	+650	+724

Der Jahresabschluss wurde durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft.

Es liegt der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk vor, zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung Ende Mai allerdings noch nicht in gedruckter Form.

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2018	01.06.2019	01.06.2020	01.06.2021
001.	Lindenstraße 21	5,85 - 7,00	5,85 - 7,45	6,10 - 8,30	6,10 - 8,30
002.	Limbacher Str. 14	5,33 - 6,54	6,00 - 6,54	6,00 - 8,10	6,00 - 8,10
003. (X)	Freih.v.Stein-Str.33-37	6,02 - 6,92	6,02 - 7,00	6,02 - 8,00	6,02 - 8,00
003.	Wunneleite 2-12	6,02 - 6,92	6,02 - 6,92	6,02 - 6,92	6,02 - 8,30
004.	Hardenbergstr. 47	4,50 - 6,54	4,50 - 6,55	4,50 - 6,70	4,50 - 6,70
005.	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	5,73 - 7,15	6,40 - 7,15	6,40 - 7,15	6,40 - 8,55
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,67 - 7,00	5,67 - 7,42	6,10 - 8,26	6,10 - 8,41
007.	Wunneleite 14 - 16	5,56 - 6,11	6,10 - 6,11	6,10 - 6,11	6,10 - 6,11
008.	Cellastraße 10 - 16	5,78 - 6,55	6,44 - 7,27	6,44 - 7,27	6,44 - 8,42
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,80 - 6,89	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45
010.	Cellastraße 1 - 5	5,67 - 6,90	5,67 - 6,90	6,27 - 8,30	6,27 - 8,30
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,80 - 6,90	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45
012.	Reichenbacher Str. 33-35/Grünwaldstr.1-7	5,02 - 7,45	5,70 - 7,95	5,70 - 7,95	5,70 - 9,95
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	5,02 - 7,23	5,70 - 7,65	5,70 - 8,00	5,70 - 8,00
014.	Cellastraße 7 - 11	5,82 - 6,57	6,10 - 6,57	6,10 - 6,57	6,10 - 8,05
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,46 - 4,75	4,46 - 4,75	4,54 - 4,82	4,54 - 7,21
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,26	4,26	4,33 - 4,51	4,33 - 7,13
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,41	4,41	4,48	4,48 - 6,80
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,42 - 4,49	4,42 - 4,49	4,49 - 4,57	4,49 - 6,91
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	5,62 - 6,27	6,10 - 7,45	6,10 - 8,10	6,10 - 8,10
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,11 - 6,72	5,85 - 7,72	6,10 - 8,10	6,10 - 8,10
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	5,77 - 6,45	6,10 - 7,45	6,10 - 7,45	6,10 - 8,10
019. (X)	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,85 - 4,97	4,85 - 4,97	4,89 - 5,02	4,89 - 5,02
020. (X)	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,94 - 5,52	4,94 - 5,52	5,02 - 5,60	5,02 - 5,60
021. (X)	Fürther Str. 31 - 33	5,30	5,30	5,37 - 5,55	5,37 - 5,55
022. (X)	Kreuzwegstr. 33 - 37	4,84	4,84	4,84 - 4,91	4,84 - 4,91
023. (X)	Kreuzwegstr. 26 - 30	4,55	3,90 - 4,01	4,06 - 4,19	4,06 - 4,19
024.	Spitalberg 11	5,10 - 5,80	5,10 - 5,80	5,10 - 5,80	5,10 - 5,80
025.	Holbeinstraße 2 - 6	5,10 - 5,80	5,10 - 7,68	6,55 - 7,68	6,55 - 7,68
025. (X)	Holbeinstraße 8	5,80	5,82	5,87	5,87
026. (X)	Lindenstraße 2a	5,76	5,76	5,82	5,82
027. (X nur DG)	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,85 - 7,00	3,85 - 7,00	5,64 - 8,20	5,64 - 8,20
028. (X)	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	5,25 - 6,88	5,25 - 7,10	5,25 - 7,10	5,25 - 8,20
029. (X)	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	5,52 - 6,90	5,52 - 6,90	5,52 - 7,75	5,52 - 7,75
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	5,39	5,39 - 8,30	6,45 - 8,30	6,45 - 8,30
031. (X)	Boxlohe 12	4,63 - 6,32	4,63 - 6,32	5,50 6,90	5,50 - 8,00
032. (X)	Synagogengasse 8	5,67 - 7,00	5,67 - 7,00	6,50 - 7,00	6,50 - 7,00

033. (X)	Synagogengasse 10	5,20	5,20	5,20	5,20
034. (X)	Benkendorferstr. 9	5,21 - 6,90	5,21 - 6,90	5,21 - 6,90	5,21 - 6,90
035. (X)	Friedrichstr. 25	4,12 - 6,55	4,12 - 7,14	4,12 - 7,14	4,12 - 7,14
036. (X)	Neutorstr. 9	4,76 - 5,30	4,76 - 5,30	5,50 - 6,02	5,50 - 6,02
037. (X)	Boxlohe 18	4,88 - 5,18	4,88 - 5,18	5,50 - 5,90	5,50 - 7,17
038. (X)	Boxlohe 5	4,53	4,53	5,25	5,25
039. (X)	Pinzenberg 18, 20, 20 a	4,85 - 4,87	4,85 - 4,87	4,85 - 7,52	4,87 - 7,52
040.	Kappadozia 9	6,50	6,50	6,50	6,50
043.	Benkendorferstr. 13	NV	NV	6,50	6,50
044. (X)	Kreuzwegstraße 32-36	7,25	7,25	7,25 - 8,00	7,25 - 9,61
046.	Boxlohe 10	NV	NV	verkauft	verkauft
048.	Pinzenberg 15 / Schulgasse 4	6,50	6,50	6,50	6,50
050.	Alexanderstr. 11	5,60 - 6,79	5,60 - 8,00	6,09 - 8,00	6,09 - 8,00
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	5,62 - 7,45	6,25 - 7,45	6,25 - 8,00	6,25 - 8,00
052.	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,86 - 6,25	4,86 - 6,25	4,86 - 6,25	4,86 - 6,25
053.	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,86 - 6,51	4,86 - 6,93	4,86 - 6,96	4,86 - 6,96
054.	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,86 - 6,51	4,86 - 6,51	4,86 - 6,96	4,86 - 6,96
055.	Rohrersmühlstr. 16	5,02 - 6,50	5,02 - 6,87	5,02 - 6,87	5,02 - 6,87
056.	Rohrersmühlstr. 16a	5,86	5,86	5,86	5,86
057.	Rohrersmühlstr. 16b	6,62	6,62	5,86	6,62
058. (X)	Wallenrodstr. 9 - 9a	5,47 - 6,77	5,97 - 7,00	6,30 - 7,50	6,30 - 7,50
059. (X)	Wallenrodstr. 11 -11a	5,22 - 6,71	5,22 - 7,00	6,00 - 7,50	6,00 - 7,50
060 .(X)	Wallenrodstr. 13- 13a	5,45 - 6,75	5,45 - 6,75	6,00 - 6,75	6,25- 7,50
061.	Wallenrodstr. 15	5,22 - 5,82	5,22 - 6,25	5,65- 6,98	5,65- 6,98
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	5,68 - 6,88	5,68 - 6,88	6,50 - 6,88	6,50 - 6,88
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	4,92 - 6,88	4,92 - 7,26	5,80 - 7,29	5,80 - 7,29
064.	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	5,28 - 6,88	5,28 - 6,88	6,50 - 6,88	6,50 - 6,88
066.	Hindenburgstr. 7	5,82 - 6,39	5,82 - 7,57	5,82 - 7,57	5,82 - 7,57
067.	Bismarkstr. 3	5,82 - 6,39	6,36 - 7,45	6,36 - 8,29	6,36 - 8,29
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,52 - 6,77	5,98 - 7,45	5,98 - 7,45	5,98 - 8,30
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,80 - 6,77	5,80 - 6,77	5,80 - 6,77	5,80 - 8,30
070.	Wittelsbacherstr. 15	5,77 - 6,52	6,22 - 6,75	6,28 - 6,75	6,28 - 6,75
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,80 - 6,75	5,98 - 7,45	6,28 - 8,05	6,28 - 8,05
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,17 - 6,90	4,17 - 6,90	5,55 - 6,90	5,55 - 8,20
074.	Wilhelm-Dümmler-Str. 27	5,20	5,20 - 6,27	verkauft	verkauft
075.	Fichtestr. 10	5,77 - 7,67	6,60 - 7,70	6,60 - 7,70	6,60 - 7,70
076.	Fichtestr. 12	5,77 - 7,67	6,60 - 7,67	6,60 - 7,67	6,60 - 7,67
077.	Fichtestr. 14 - 16	6,55 - 7,10	6,55 - 7,10	6,55 - 7,10	6,55 - 8,30
078.	Königsbergstr. 5 - 7	5,77 - 6,64	5,77 - 8,20	6,64 - 8,29	6,64 - 8,29
079.	Königsbergstr. 9 - 11	5,77 - 6,40	5,77 - 7,75	6,64 - 7,75	6,64 - 8,60
080.	Königsbergstr. 13 - 15	5,92 - 7,65	6,60 - 7,75	6,60 - 8,30	6,60 - 8,30
081.	Königsbergstr. 17 - 19	5,92 - 7,00	6,60 - 7,00	6,60 - 8,52	6,60 - 9,15
089.	Auf der Aich 1 (ab 01.07.2020)				3,17 - 7,96

* = 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
2019:	84 Mieterwechsel entspricht	6,2 % des Bestandes
2020:	82 Mieterwechsel entspricht	6,3 % des Bestandes
HR 2021	87 Mieterwechsel entspricht	6,7 % des Bestandes

Die Zahl der Wohnungsvormerkungen entwickelte sich wie folgt:

1/2000	346 Vormerkungen	6/2011	619 Vormerkungen
1/2001:	413 Vormerkungen	1/2012:	656 Vormerkungen
1/2002:	431 Vormerkungen	6/2013:	675 Vormerkungen
1/2003:	401 Vormerkungen	5/2014:	697 Vormerkungen
1/2004:	363 Vormerkungen	4/2015:	718 Vormerkungen
1/2005:	457 Vormerkungen	5/2016:	762 Vormerkungen
6/2006:	559 Vormerkungen	6/2017:	758 Vormerkungen
6/2007:	652 Vormerkungen	6/2018:	1.008 Vormerkungen
6/2008:	627 Vormerkungen	5/2019:	1.131 Vormerkungen
6/2009:	653 Vormerkungen	5/2020:	1.384 Vormerkungen
6/2010:	657 Vormerkungen	4/2021:	1.260 Vormerkungen

Erlösschmälerungen wegen Wohnungsleerstand:

1998	0,79 % der Sollmieten	2010	1,81 % der Sollmieten
1999	1,22 % der Sollmieten	2011	1,55 % der Sollmieten
2000	0,31 % der Sollmieten	2012	1,33 % der Sollmieten
2001	0,70 % der Sollmieten	2013	1,02 % der Sollmieten
2002	1,10 % der Sollmieten	2014	0,74 % der Sollmieten
2003	0,87 % der Sollmieten	2015	0,83 % der Sollmieten
2004	0,87 % der Sollmieten	2016	0,75 % der Sollmieten
2005	0,99 % der Sollmieten	2017	0,70 % der Sollmieten
2006	1,24 % der Sollmieten	2018	0,77 % der Sollmieten
2007	0,95 % der Sollmieten	2019	0,61 % der Sollmieten
2008	1,17 % der Sollmieten	2020	0,82 % der Sollmieten
2009	2,36 % der Sollmieten		

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.246	1.251	1.251	1.284	1.289	1.297	1.298
Jüdisches Museum Franken						2	2	2	2	2	2
Garagen	74	113	137	182	182	204	204	204	204	195	195
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	612	611	611	645	650	641	651
m² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	83.895	84.211	84.207	86.448	86.629	87.258	90.787

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2020 die Betreuung als Verwalter nach WEG, Mietverwalter und IT-Bereitstellung für insgesamt **825** Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2015	2018	2019	2020	4/21
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	12	12	12	12	12
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	4	5	6	6	6
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	9	6	6	7	7
Arbeiter	-	-	1	1	1	2	2	2	2	2
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	5	5	5	3	3
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	7	7	9	11	11
Sonstiges	41	33	20	-	-	-	-	-	-	-

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€

Neubau/ Sanierung/ Modernisierung	3.170	17	24	2.956	2.847	2.403	2.798	3.869	5.783	6.444
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.281	1.768	1.410	1.397	1.620
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	3.684	4.566	5.279	7.180	8.064

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden/werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Nürnberger Str. 2-4 Ausschreibungen/Betreiberauswahl
- * Altes Deutsches Gymnasium Planungsarbeiten BA II / FOS
- * Schwalbenweg Erstellung Neubau / Bezug
- * Neubau Stadt Kreuzwegstr Abrechnung
- * Erweiterung der Biomasseheizanlage am Hochgericht
- * Benkendorfer Str. 2 Baugenehmigung
- * Auf der Aich 1-3 Dach- und Fassadensanierung
- * Weiterentwicklung Projekte aus Verdichtungsstudie
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

Ab 2022 sind u.a. folgende Maßnahmen ergänzend in der Entwicklung:

- * Nürnberger Str. 2-4 Sanierung
- * Altes Deutsches Gymnasium Durchführung BA II
- * Weiterentwicklung Projekte aus Verdichtungsstudie
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

III. Kosten

Die Beschlussvorlagen lösen keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.

IV. Klimaschutz

Es sind keine direkten Auswirkungen auf den Klimaschutz erkennbar.