

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.30/083/2022

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtkämmerer Sascha Spahic	Kämmereiamt

Sachbearbeiter/in: Roland Gräfensteiner

GeWoBau der Stadt Schwabach GmbH – Bericht der Geschäftsführung über das Geschäftsjahr 2021
Bilanz 2021 und GuV 2021

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	28.06.2022	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	01.07.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss dient der 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 Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Herr Bergmann ist in der Stadtratssitzung persönlich anwesend, stellt den Jahresabschluss 2021 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 01.06.2022

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

Bilanzauszug	1970	1980	1990	2000	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€						
Grundstück mit Wohnbauten	16.278	29.559	36.504	53.400	41.820	39.497	44.061	46.290	49.458	49.448	52.283
Gezeichnetes Kapital	400	400	500	500	258	258	252	252	252	252	252
Eigenkapital Gesamt	697	957	3.548	11.074	13.047	15.037	15.314	15.831	16.485	17.209	17.836
Bilanzsumme	18.728	30.835	38.712	58.698	45.550	49.562	50.471	54.587	59.401	65.421	68.560

Jahresergebnis	1970	1980	1990	2000	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€						
Gewinn (+) / Verlust (-)	+31	+30	+129	+734	+386	+576	+276	+521	+650	+724	+627

**Der Jahresabschluss wurde durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft.
Es liegt ein vorläufiger Bestätigungsvermerk vor.**

2. Entwicklung der Mieten, Vermietungssituation und Wohnungsbestand

Obj.	Straße	01.06.2019	01.06.2020	01.06.2021	01.06.2022
001.	Lindenstraße 21	5,85 - 7,45	6,10 - 8,30	6,10 - 8,30	6,10 - 9,00
002.	Limbacher Str. 14	6,00 - 6,54	6,00 - 8,10	6,00 - 8,10	6,00 - 9,27
003. (X)	Freih.v.Stein-Str.33-37	6,02 - 7,00	6,02 - 8,00	6,02 - 8,00	6,02 - 8,87
003.	Wunneleite 2-12	6,02 - 6,92	6,02 - 6,92	6,02 - 8,30	6,02 - 8,87
004.	Hardenbergstr. 47	4,50 - 6,55	4,50 - 6,70	4,50 - 6,70	4,50 - 8,75
005.	Wolfgang-Fries-Str. 40 - 48	6,40 - 7,15	6,40 - 7,15	6,40 - 8,55	6,40 - 8,71
006.	Hardenbergstr. 31 - 37	5,67 - 7,42	6,10 - 8,26	6,10 - 8,41	6,10 - 8,60
007.	Wunneleite 14 - 16	6,10 - 6,11	6,10 - 6,11	6,10 - 6,11	6,10 - 6,11
008.	Cellastraße 10 - 16	6,44 - 7,27	6,44 - 7,27	6,44 - 8,42	6,44 - 8,51
009.	Freiherr-v.-Stein-Str. 25	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45	5,80 - 9,51
010.	Cellastraße 1 - 5	5,67 - 6,90	6,27 - 8,30	6,27 - 8,30	6,27 - 8,60
011.	Freiherr-v.-Stein-Str. 40	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45	5,80 - 7,45	5,80 - 8,07
012.	Reichenbacher Str. 33-35/Grünwaldstr.1-7	5,70 - 7,95	5,70 - 7,95	5,70 - 9,95	5,70 - 9,95
013.	Reichenbacher Str. 25 - 31	5,70 - 7,65	5,70 - 8,00	5,70 - 8,00	5,70 - 8,04
014.	Cellastraße 7 - 11	6,10 - 6,57	6,10 - 6,57	6,10 - 8,05	6,10 - 8,05
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 1 - 5	4,46 - 4,75	4,54 - 4,82	4,54 - 7,21	5,08 - 7,21
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 7 - 11	4,26	4,33 - 4,51	4,33 - 7,13	4,85 - 7,13
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 13 - 17	4,41	4,48	4,48 - 6,80	5,02 - 7,49
015.	Wilhelm-Albrecht-Str. 19-23	4,42 - 4,49	4,49 - 4,57	4,49 - 6,91	5,03 - 8,20
016.	Wolfgang-Fries-Str. 38	6,10 - 7,45	6,10 - 8,10	6,10 - 8,10	6,10 - 8,15
017.	Wolfgang-Fries-Str. 44	5,85 - 7,72	6,10 - 8,10	6,10 - 8,10	6,10 - 8,10
018.	Freiherr-v.-Stein-Str. 29 - 31	6,10 - 7,45	6,10 - 7,45	6,10 - 8,10	6,10 - 8,10
019. (X)	Freiherr-v.-Stein-Str. 36 - 38	4,85 - 4,97	4,89 - 5,02	4,89 - 5,02	4,89 - 5,27
020. (X)	Wilhelm-Albrecht-Str. 32 - 36	4,94 - 5,52	5,02 - 5,60	5,02 - 5,60	5,02 - 5,60
021. (X)	Fürther Str. 31 - 33	5,30	5,37 - 5,55	5,37 - 5,55	5,37 - 5,55
022. (X)	Kreuzwegstr. 33 - 37	4,84	4,84 - 4,91	4,84 - 4,91	4,84 - 4,91
023. (X)	Kreuzwegstr. 26 - 30	3,90 - 4,01	4,06 - 4,19	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 - 7,68	6,55 - 7,68	6,55 - 7,68	6,55 - 8,38
025. (X)	Holbeinstraße 8	5,82	5,87	5,87	5,87
026. (X)	Lindenstraße 2a	5,76	5,82	5,82	5,82
027. (X nur DG)	Konrad-Adenauer-Str. 49 - 49b	3,85 - 7,00	5,64 - 8,20	5,64 - 8,20	7,75-8,20
028. (X)	Konrad-Adenauer-Str. 51 - 51a	5,25 - 7,10	5,25 - 7,10	5,25 - 8,20	5,25 - 8,20
029. (X)	Konrad-Adenauer-Str. 53 - 53a	5,52 - 6,90	5,52 - 7,75	5,52 - 7,75	5,52 - 8,20
030.	Fischgrubeng. 1 /Poujolsberg 4	5,39 - 8,30	6,45 - 8,30	6,45 - 8,30	6,45 - 8,30
031. (X)	Boxlohe 12	4,63 - 6,32	5,50 6,90	5,50 - 8,00	5,50 - 8,00
032. (X)	Synagogengasse 8	5,67 - 7,00	6,50 - 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	5,23 - 8,66
035. (X)	Friedrichstr. 25	4,12 - 7,14	4,12 - 7,14	4,12 - 7,14	4,72 - 7,14
036. (X)	Neutorstr. 9	4,76 - 5,30	5,50 - 6,02	5,50 - 6,02	5,50 - 6,02
037. (X)	Boxlohe 18	4,88 - 5,18	5,50 - 5,90	5,50 - 7,17	5,50 - 7,17
038. (X)	Boxlohe 5	4,53	5,25	5,25	5,25
039. (X)	Pinzenberg 18, 20, 20 a	4,85 - 4,87	4,85 - 7,52	4,87 - 7,52	4,85 - 7,52
040.	Kappadozia 9	6,50	6,50	6,50	6,50
043.	Benkendorferstr. 13	NV	6,50	6,50	6,50
044. (X)	Kreuzwegstraße 32-36	7,25	7,25 - 8,00	7,25 - 9,61	7,25 - 9,61
046.	Boxlohe 10	NV	verkauft	verkauft	verkauft
048.	Pinzenberg 15 / Schulgasse 4	6,50	6,50	6,50	6,50
050.	Alexanderstr. 11	5,60 - 8,00	6,09 - 8,00	6,09 - 8,00	6,09 - 9,03
051.	Limbacher Str. 28 / 28a / 30	6,25 - 7,45	6,25 - 8,00	6,25 - 8,00	6,25 - 8,30
052.	Penzendorfer Str. 43 - 43a	4,86 - 6,25	4,86 - 6,25	4,86 - 6,25	4,86 - 6,96
053.	Penzendorfer Str. 43b - 43d	4,86 - 6,93	4,86 - 6,96	4,86 - 6,96	4,86 - 9,05
054.	Penzendorfer Str. 45 - 45a	4,86 - 6,51	4,86 - 6,96	4,86 - 6,96	4,86 - 6,96
055.	Rohrersmühlstr. 16	5,02 - 6,87	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	5,86	6,62	6,62
058. (X)	Wallenrodstr. 9 - 9a	5,97 - 7,00	6,30 - 7,50	6,30 - 7,50	6,30 - 8,59
059. (X)	Wallenrodstr. 11 - 11a	5,22 - 7,00	6,00 - 7,50	6,00 - 7,50	6,00 - 8,54
060. (X)	Wallenrodstr. 13- 13a	5,45 - 6,75	6,00 - 6,75	6,25 - 7,50	6,25 - 8,72
061.	Wallenrodstr. 15	5,22 - 6,25	5,65 - 6,98	5,65 - 6,98	6,00 - 7,80
062.	Igelsdorfer Weg 21 - 21a	5,68 - 6,88	6,50 - 6,88	6,50 - 6,88	6,50 - 6,88
063.	Igelsdorfer Weg 23 - 23a	4,92 - 7,26	5,80 - 7,29	5,80 - 7,29	5,80 - 8,77
064.	Igelsdorfer Weg 25 - 25a	5,28 - 6,88	6,50 - 6,88	6,50 - 6,88	6,50 - 6,88
066.	Hindenburgstr. 7	5,82 - 7,57	5,82 - 7,57	5,82 - 7,57	5,82 - 8,65
067.	Bismarkstr. 3	6,36 - 7,45	6,36 - 8,29	6,36 - 8,29	6,36 - 8,29
068.	Wittelsbacherstr. 11	5,98 - 7,45	5,98 - 7,45	5,98 - 8,30	5,98 - 8,90
069.	Wittelsbacherstr. 13	5,80 - 6,77	5,80 - 6,77	5,80 - 8,30	5,80 - 8,30
070.	Wittelsbacherstr. 15	6,22 - 6,75	6,28 - 6,75	6,28 - 6,75	6,22 - 6,75
071.	Wittelsbacherstr. 17	5,98 - 7,45	6,28 - 8,05	6,28 - 8,05	6,28 - 9,31
072.	Rohrersmühlstr. 21	4,17 - 6,90	5,55 - 6,90	5,55 - 8,20	5,55 - 8,20
074.	Wilhelm-Dümmeler-Str. 27	5,20 - 6,27	verkauft	verkauft	verkauft
075.	Fichtestr. 10	6,60 - 7,70	6,60 - 7,70	6,60 - 7,70	6,60 - 7,70
076.	Fichtestr. 12	6,60 - 7,67	6,60 - 7,67	6,60 - 7,67	6,60 - 9,08
077.	Fichtestr. 14 - 16	6,55 - 7,10	6,55 - 7,10	6,55 - 8,30	6,55 - 9,38
078.	Königsbergstr. 5 - 7	5,77 - 8,20	6,64 - 8,29	6,64 - 8,29	6,64 - 8,29
079.	Königsbergstr. 9 - 11	5,77 - 7,75	6,64 - 7,75	6,64 - 8,60	6,64 - 8,94
080.	Königsbergstr. 13 - 15	6,60 - 7,75	6,60 - 8,30	6,60 - 8,30	6,60 - 9,35
081.	Königsbergstr. 17 - 19	6,60 - 7,00	6,60 - 8,52	6,60 - 9,15	6,60 - 11,19
083.	Seminarstraße 2				1,00 - 6,44
086.	Schwalbenweg 8a-c				8,20

089.	Auf der Aich 1 (ab 01.07.2020)			3,17 - 7,96	3,17 - 7,96
090.	Auf der Aich 5 (ab 01.07.2020)			5,91 - 7,14	5,91 - 7,14

(X) = Objekte mit Belegungsbindungen

Die Anzahl der Mieterwechsel entwickelte sich wie folgt:

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
2021	85 Mieterwechsel entspricht	6,4 % des Bestandes
HR 2022	79 Mieterwechsel entspricht	5,9 % 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
		4/2022:	1.407 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	2021	0,96 % der Sollmieten

Der eigene Wohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

	1970	1980	1990	2000	2010	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl WE und Gewerbeeinheit	457	674	754	1.179	1.246	1.251	1.284	1.289	1.297	1.298	1.328
Jüdisches Museum Franken						2	2	2	2	2	2
Garagen	74	113	137	182	182	204	204	204	195	195	195
Kfz.-Stellplatz	119	297	353	477	612	611	645	650	641	651	674
m ² Wohn-/Nutzfläche	35.825	46.730	55.324	82.005	83.895	84.207	86.448	86.629	87.258	90.787	92.846

Das Unternehmen hatte zum 31.12.2021 die Betreuung als Verwalter nach WEG, Mietverwalter und IT-Bereitstellung für insgesamt **802** Wohn- und Gewerbeeinheiten.

3. Entwicklung der Personalstruktur

Die Personalstruktur des Unternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2018	2019	2020	2021	6/22
Geschäftsführung	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Angestellte (Ganztags)	3	3	2	5	5	12	12	12	12	13
Angestellte (Teilzeit)	-	-	2	3	4	5	6	6	9	9
Abordnung Stadt Schwabach	1	1	2	1	1	-	-	-	-	-
Auszubildende	-	-	-	1	3	6	6	7	8	8
Arbeiter	-	-	1	1	1	2	2	2	0	0
Hausmeister/Helfer	-	-	-	3	4	5	5	3	3	3
Kooperationen/Praktikanten	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	-	-	7	9	11	11	11
Sonstiges	41	33	20	-	-	-	-	-	-	-

4. Entwicklung Bauleistungen

Die Bauleistungen der GEWOBAU haben sich wie folgt entwickelt:

	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2018	2019	2020	2021
	TDM	TDM	TDM	TDM	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Neubau/ Sanierung/ Modernisierung	3.170	17	24	2.956	2.847	2.403	3.869	5.783	6.444	6.134
Instandhaltung	222	364	663	1.160	761	1.281	1.410	1.397	1.620	1.621
Gesamt	3.392	381	687	4.116	3.608	3.684	5.279	7.180	8.064	7.755

5. Investitionen / Entwicklungen / Planungen

Im Geschäftsjahr **2021** wurden im Wesentlichen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- * Nürnberger Str. 2-4 Weiterentwicklung Stadthotel
- * Altes Deutsches Gymnasium Planungsarbeiten BA II
- * Schwalbenweg Erstellung Neubau / Erstbezug
- * Neubau Stadt Kreuzwegstr Abschlussarbeiten
- * Erweiterung der Biomasseheizanlage am Hochgericht
- * Weiterentwicklung Projekte aus Verdichtungsstudie
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden/werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen begonnen / weitergeführt:

- * Nürnberger Str. 2-4 Fortführung Baumaßnahmen
- * Altes Deutsches Gymnasium Planungsarbeiten BA II / FOS
- * Schwalbenweg Fertigstellung Restarbeiten
- * Benkendorfer Str. 2 Baugenehmigung => Vorbereitung der Sanierung
- * Auf der Aich 1-3 Fertigstellung Fassadensanierung
- * Auf der Aich 5 Antragstellung für Modernisierungsgutachten
- * Weiterentwicklung Projekte aus Verdichtungsstudie
- * Entwicklungsberatungen/Projektsteuerungen für fremde Bauherren/Kommunen

Ab 2023 sind u.a. folgende Maßnahmen ergänzend in der Entwicklung:

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

III. Kosten

Die Beschlussvorlage löst keine Kosten für die Stadt Schwabach aus.

IV. Klimaschutz

Es sind keine direkten Auswirkungen auf den Klimaschutz erkennbar.