

**Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs GmbH (GEWO)** Stand: Nov. 2005Rechtsform:

GmbH

Allgemeine Unternehmensdaten:

Anschrift: Landauer Straße 58, 67346 Speyer

Organe:

- Gesellschafterversammlung; Leitung: Oberbürgermeister Werner Schineller
- Aufsichtsrat: Vorsitzender: Oberbürgermeister Werner Schineller
- Geschäftsführer: Alfred Böhmer

Stammkapital:

6 035 000,00 €

Beteiligungsverhältnis/Gesellschafter:

1. Stadt Speyer	4 487 630,00 €	=	74,36 %
2. Waisenhausstiftung	1 547 370,00 €	=	25,64 %

Gründung:

16.06.1948

Gegenstand lt. Gesellschaftsvertrag:

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung breiter Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck). Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen soll angemessen sein, d. h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern, sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Auf der Grundlage von Geschäftsbesorgungsverträgen verwaltet die GEWO darin näher bestimmte Grundstücke und bauliche Anlagen der Stadt Speyer, der Bürgerhospital- und der Waisenhausstiftung.

Beteiligungen:

- Technik- und Dienstleistungs- GmbH Speyer (TDG) mit Gesellschaftsvertrag vom 30.04.1998.

Anteile am Stammkapital der TDG in Höhe von 1 000 550,00 € (gem. Eintragung ins Handelsregister vom 17.08.2004):

GEWO:	500 000,00 €	=	49,97 %
Stadwerke Speyer GmbH:	500 000,00 €	=	49,97 %
Stadt Speyer:	550,00 €	=	0,06 %
Stammkapital TDG:	1 000 550,00 €	=	100,00 %

- Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH (Beteiligung mit 1 022,58 €)

Geschäftsjahr 2004: (Geschäftsjahr = Kalenderjahr)

## ➤ Bilanz zum 31.12.2004 (in Klammern: 31.12.2003)

## Aktiva

▪ Bilanzsumme:	94 989 008,60 € (94 952 762,70 €)
▪ Anlagevermögen:	82 577 706,09 € (83 834 327,31 €) <sup>1</sup>
- Immaterielle Vermögensgegenstände:	14 535,00 € ( 45 393,50 €)
- Sachanlagen:	82 001 264,89 € (83 340 823,20 €)
- Finanzanlagen:	561 906,20 € ( 448 110,61 €)
▪ Umlaufvermögen:	12 411 302,51 € (11 118 435,39 €)

## Passiva

▪ Eigenkapital:	18 119 381,01 € (17 073 527,88 €)
- Gezeichnetes Kapital:	6 035 000,00 € ( 6 035 000,00 €)
- Gewinnrücklagen:	10 998 200,00 € (10 729 200,00 €)
- Bilanzgewinn:	1 086 181,01 € ( 309 327,88 €) <sup>2</sup>
▪ Kapitalerhöhung:	504 360,00 € ( 504 360,00 €)
▪ Rückstellungen:	2 843 876,65 € ( 2 980 767,51 €)
▪ Verbindlichkeiten:	73 521 390,94 € (74 394 107,31 €)

## ➤ Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

▪ Jahresergebnis:	344 053,49 € ( 1 212 090,22 €) <sup>3</sup>
▪ Dividende:	166 237,09 € ( 241 400,00 €)

Die Gesamtaufwendungen für den Aufsichtsrat betragen 3 572,86 €.

## Sonstiges:

- Mit der Stadt Speyer besteht ein Sanierungsträger- und Treuhändervertrag vom 31.08.1998. Gegenstand dieses Vertrages sind alle Maßnahmen, die zur Erneuerung des städt. Sanierungsgebietes „ehemalige Kaserne Normand“ erforderlich sind. Die Arbeiten wurden 2004 weitergeführt. Das Kerngebiet ist erschlossen und fertig gestellt, die Straßen sind als Baustraßen vorhanden. Auf dem Gelände wird der Bau eines Wohnheims mit 60 Plätzen und angegliederter Tagesförderstätte projektiert. Das Vorhaben soll in den Jahren 2006/2007 realisiert werden. Generalmieter der Anlage ist langfristig die Lebenshilfe Speyer-Schifferstadt. Das Bauvolumen beträgt rd. 7 Mio. EUR
- Das Fleivo-Gelände wurde von der GEWO gem. Beschluss des Stadtrats vom 17.02.2000 treuhänderisch im Namen der Stadt erworben. Dieses Gelände sowie das ehemalige Schlachthofgelände wird von der GEWO im Rahmen eines Treuhandauftrages erschlossen und bebaubar gemacht und anschließend an Bauinteressenten weiterveräußert. Gem. Ratsbeschluss vom 16.11.2000 wurde zusätzlich noch das von-der-Heydt-Gelände am Mausbergweg treuhänderisch im Namen der Stadt erworben. Die Arbeiten wurden 2004 weitergeführt. Die Erschließungsmaßnahmen und die Erstellung der Baustraßen wurden im April 2003 begonnen und im November 2003 abgeschlossen. Bisher wurden 48 von den geplanten 57 Baugrundstücken verkauft
- In der Industriestraße wird in den Jahren 2005/2006 eine Wohnanlage mit kleinen Appartements für Obdachlose gebaut. Generalmieter ist langfristig die Stadt Speyer. Das Bauvolumen beträgt rd. 1,25 Mio. EUR
- Für die Stadt Speyer, die Bürgerhospitalstiftung und die Waisenhausstiftung wurden in 2004 auf der Basis der am 23.05.1997 geschlossenen Geschäftsbesorgungsverträge

<sup>1</sup> Am 31.12.2004 waren damit im Bestand der GEWO: 2 804 Mietwohnungen, 776 Garagen, 17 gewerbliche und 32 sonstige Einheiten

<sup>2</sup> Der Bilanzgewinn wurde wie folgt verwendet: Ausschüttung an die Gesellschafter 166 237,09 €, Einstellung in andere Rücklagen 919 500,00 € und Vortrag auf neue Rechnung 443,92 €

<sup>3</sup> Der im Wirtschaftsplan prognostizierte Gewinn erhöhte sich, da der Verkauf der Häuser Sanddornweg/Birkenweg schneller abgeschlossen werden konnte als erwartet

insgesamt 152 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten, 5 sonstige Einheiten und 13 Garagen bzw. Stellplätze verwaltet

Geschäftsjahr 2005: (Wirtschaftsplan 2005)

Veranschlagter Jahresüberschuss: 51 000,00 €

Geschäftsjahr 2006: (Wirtschaftsplan 2006)

Veranschlagter Jahresüberschuss: 60 550,00 €

Der Wirtschaftsplan wurde in der Sitzung des Aufsichtsrats am 21.11.2005 beschlossen.

620.02, 901/12