Zugspitz Region

„Interkommunale Wohnungsverwaltungs- und -baugesellschaft“

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

&

vereinfachtes Businessmodell

Sitzung des Kreistages, Spatzenhausen 25.10.2022

Inhalte von Hans Maier
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Die Wohnungswirtschaft Bayern

VdW Bayern
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Zugspitz Region

Die Idee

- In mehreren Gesprächen wurde das Projekt eines landkreisweiten kommunalen Wohnbauträgers unter Beteiligung des Landkreises Garmisch-Partenkirchen und der Landkreiskommunen diskutiert.
- Auskunftsgemäß

  a. besteht in einem ersten Schritt Interesse mehrerer Kommunen und Unternehmen in der Trägerschaft des Landkreises (Bsp. Krankenhäuser), die Verwaltung und das Facility Management ihres Wohnungsbestands an einen gemeinsamen Wohnbauträger zu übertragen.

  b. ist auch die Übernahme des Facility Managements für öffentliche Gebäude durch einen gemeinsamen Wohnbauträger denkbar.

  c. besteht im Einzelfall Interesse, durch den neuen Wohnbauträger kommunale Wohnungen im Rahmen eines Bauträger- oder Baubetreuungsmodells für den Landkreis, die Unternehmen in der Trägerschaft des Landkreises (Bsp. Mitarbeiterwohnen) und die Kommune errichten zu lassen (Bsp.: KommWFP-Projekte).
- Perspektivisch ist es auch vorstellbar, dass der neu zu gründende kommunale Wohnbauträger Projekte im Eigenvermögen errichtet.

Zugspitz Region

Exkurs: Die Wohnungsmarktsituation in Zuzugsregionen (1)

Die Wohnungsmarktsituation ist in den Zuzugsregionen in Bayern angespannt.

Gründe sind:

1. Zuwanderung: In den Jahren 2012 bis 2017 sind 500.000 Menschen in Bayern zugewandert. Gleichzeitig wurden zu wenig neue Wohnbauflächen ausgewiesen und zu wenig neue Wohnungen gebaut.
2. Fehlende Ausweitung des Wohnungsangebots und massive Mietenanstiege in München: Diese führen zur Abwanderung in die umliegenden Regionen. Folge sind dort deutliche Nachfrage- und Mietenanstiege.
3. Verstärkung durch die Folgen der Finanzmarktkrise: Boden und Wohnungen werden in Zuzugsregionen zu beliebten - wenn auch knappen - Anlagegütern.

Zugspitz Region

Exkurs: Die Wohnungsmarktsituation in Zuzugsregionen (2)

Folge:

Für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen wird es zunehmend schwer, adäquaten Wohnraum zu finden. Neuer bezahlbarer Wohnraum entsteht nur, wenn sich Freistaat und Kommunen im Wohnungsbau engagieren. Der Freistaat mit Fördermitteln und die Kommunen mit der Bereitstellung von Finanzmitteln und/oder vergünstigten Wohnbauflächen (bspw. auch kommunale SoBoN-Regeln). Dies trifft vor allem auch in der Region geborene Berufseinsteiger. Wenn es keinen Wohnraum gibt, ziehen junge Menschen, die ihren ersten Haushalt gründen, weg und das oftmals für immer.

Unsere Empfehlung:

In (nicht urbanen) Regionen) sollten für Menschen, die sich am Wohnungsmarkt nicht versorgen können, ca. 10 % der Wohnungen von Kommunen/sozial orientierten Trägern bereitgestellt werden.

Zugspitz Region

Was macht eine Verwaltungsgesellschaft? (1)

Konkret ist jeweils eine individuelle schuldrechtliche Vereinbarung zwischen Gesellschafter (Landkreis, Landkreisunternehmen, Kommune) und Wohnbauträger erforderlich.

Inhalte bei wohnungswirtschaftlichen Mietwohnungsverwaltungsverträgen sind üblicherweise:

- Abschluss der (idealerweise Muster-)Mietverträge mit vom Gesellschafter benannten Mietinteressenten
- Besichtigungstermine - sowie bei Einzug Übergabe und bei Auszug Abnahme der Wohnung
- Ansprechpartner für alle Belange der Mietparteien, Abwicklung des Schriftverkehrs
- Mieteinzug (idealerweise auf ein Treuhandkonto), Kontrolle des Mieteingangs, Mahnungen, etc.
- Umsetzung von Mieterhöhungen nach Vorgaben des Gesellschafters
- …

Zugspitz Region

Was macht eine Verwaltungsgesellschaft? (2)

- …
- Betriebs- und Heizkostenkostenabrechnung nach den jeweils geltenden rechtlichen Vorgaben
- Organisation der Hausmeister- und Schneeräumdienste
- Regelmäßige Begehungen zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten
- Veranlassung von notwendigen Reparaturen auf Kosten des jeweiligen Gesellschafters
- Planung und Anmeldung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen beim jeweiligen Gesellschafter
- Planung (Umfang der Maßnahmen, Angebotseinholung, Finanzierungsoptionen) und Anmeldung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen beim jeweiligen Gesellschafter
- …

Zugspitz Region

Was macht eine (Wohn-)Baugesellschaft? (1)

Konkret ist jeweils eine individuelle schuldrechtliche Vereinbarung zwischen Gesellschafter (Landkreis, Landkreisunternehmen, Kommune) und Wohnbauträger erforderlich.

Inhalte der Durchführung von Baumaßnahmen sind abhängig vom gewählten Durchführungsmodell.

- Bei **Baubetreuungen** wird der Wohnbauträger im Namen und für Rechnung des jeweiligen Gesellschafters tätig. Die Finanzierung der Baumaßnahme (Bank, Fördermittel) erfolgt in vollem Umfang auf Rechnung des jeweiligen Gesellschafters. Beispiel: KommWFP-Baumaßnahme
- Bei **Bauträgermaßnahmen** (Modell Bestellbauten) wird der Wohnbauträger im eigenen Namen und für eigene Rechnung tätig. Die Finanzierung der Baumaßnahme (Bank, Fördermittel) erfolgt in vollem Umfang auf Rechnung des jeweiligen Gesellschafters. Der Wohnbauträger nimmt zur Finanzierung ratierlich Käuferanzahlungen des bestellenden Gesellschafters herein. Beispiel: KommWFP-Baumaßnahme
- …

Zugspitz Region

Was macht eine (Wohn-)Baugesellschaft? (2)

- …
- Daneben können in eigener Bauherrenschaft **Bestandsbauten** im eigenen Namen und für eigene Rechnung errichtet werden. In diesem Fall erfolgt die Finanzierung durch die Gesellschaft. Für die Aufbringung des Eigenkapitalanteils müssen sich die jeweiligen Belegenheitsgesellschafter beteiligen.

Zugspitz Region

Was ist die Gegenleistung? Was erhält der Wohnbauträger?

Konkret ist jeweils eine individuelle schuldrechtliche Vereinbarung zwischen Gesellschafter (Landkreis, Landkreisunternehmen, Kommune) und Wohnbauträger erforderlich. Übliche Honorarregeln für die Mietwohnungsverwaltung sind 400 bis 500 € p. a. netto pro Wohnung oder Gewerbeeinheit

Achtung:

Das ist keine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der Leistungsumfang ist deutlich größer!

- 60 bis 70 € p. a. netto pro Garage
- die Staffel des § 8 II. Berechnungsverordnung (II. BV) für geplante Instandhaltungen, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- soweit von der Gesellschaft eigene technische Leistungen erbracht werden, die Sätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Zugspitz Region

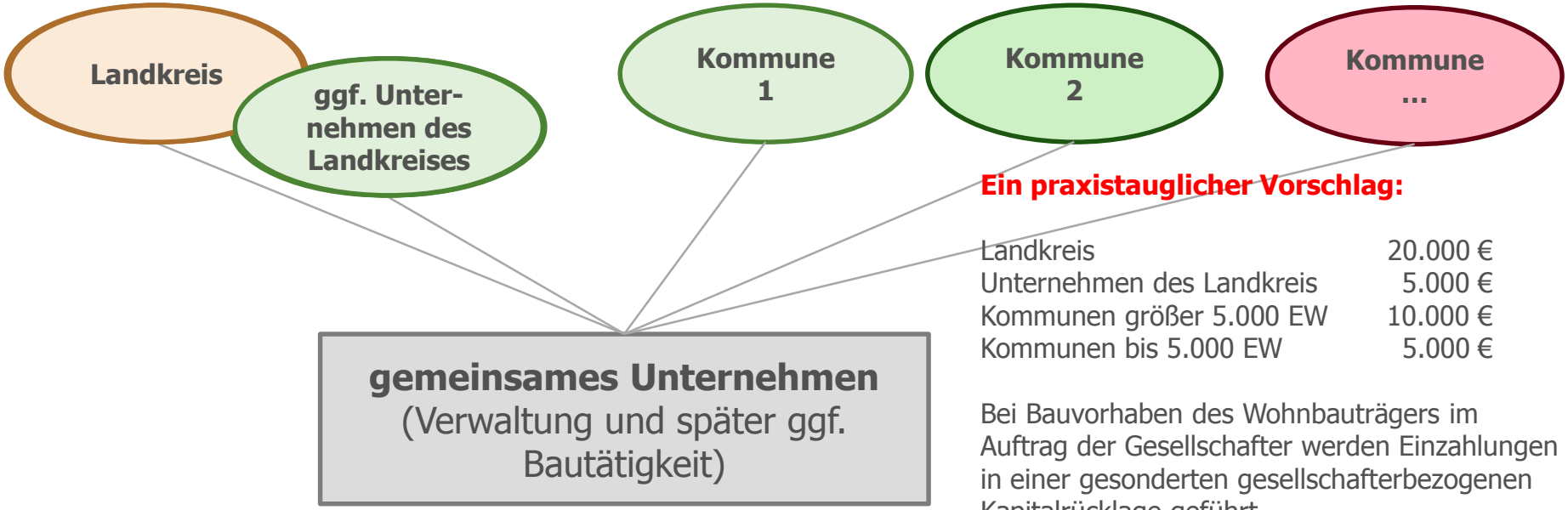
Welche Vorteile haben die Gesellschafter?

Ein interkommunaler Wohnbauträger

- kann die Vernetzung und die Zusammenarbeit im Bereich der Wohnraumversorgung über die Gemeindegrenzen hinweg (Bedarfsanalyse im Landkreis, bestehende Angebote, Möglichkeiten der Angebotsausweitung von preisgünstigen Wohnungen) herstellen.
- führt zur Stärkung des (in Zuzugsregionen notwendigen) kommunalen Wohnungsbaus.
- trägt zum Vermögenserhalt der kommunalen Immobilien bei. Denn bei einem professionellen Immobilienmanagement werden notwendige Mieterhöhungen zur Deckung der laufenden Ausgaben durchgeführt, werden erforderliche Reparaturen und Instandhaltungen zeitgerecht vorgeschlagen und umgesetzt und werden am Lebenszyklus der Immobilien orientierte Modernisierungen oder Sanierungen vorangetrieben.
- professionalisiert die Immobilienverwaltung.
- entlastet die kommunalen Verwaltungen von Aufgaben der Wohnungsverwaltung und -bewirtschaftung.

Zugspitz Region

Wer beteiligt sich? Mit wieviel?



Ein praxistauglicher Vorschlag:

Landkreis	20.000 €
Unternehmen des Landkreis	5.000 €
Kommunen größer 5.000 EW	10.000 €
Kommunen bis 5.000 EW	5.000 €

Bei Bauvorhaben des Wohnbauträgers im Auftrag der Gesellschafter werden Einzahlungen in einer gesonderten gesellschafterbezogenen Kapitalrücklage geführt.

Zugspitz Region

Entscheidungskriterien für die Trägerwahl (1)

- **Haushaltssituationen der Kommunen**:
  Was kann im Haushalt der einzelnen Gemeinden abgebildet werden, was soll ein Träger finanzieren.
- **Agieren am Grundstücksmarkt**:
  Die Handlungsschnelligkeit muss gegeben sein.
- **Kommunale Aufgabe**:
  Die kommunale Kontrolle muss weiterhin sichergestellt sein.

Folge:

Oft sind Ziele nur mit einem privatrechtlichen Rechtsträger zu erreichen. Zur Auswahl stehen dafür nach den Vorgaben der Bayerischen Gemeindeordnung „GmbH" und „GmbH Co. KG". Soweit (auch perspektivisch) von den Gesellschaftern vorhandenes Immobilienvermögen (Grundstücke, Vermietungsobjekte) übertragen wird/werden soll, ist der GmbH & Co. KG der Vorzug zu geben.

Zugspitz Region

Entscheidungskriterien für die Trägerwahl (2)

Wirtschaftliche Aspekte

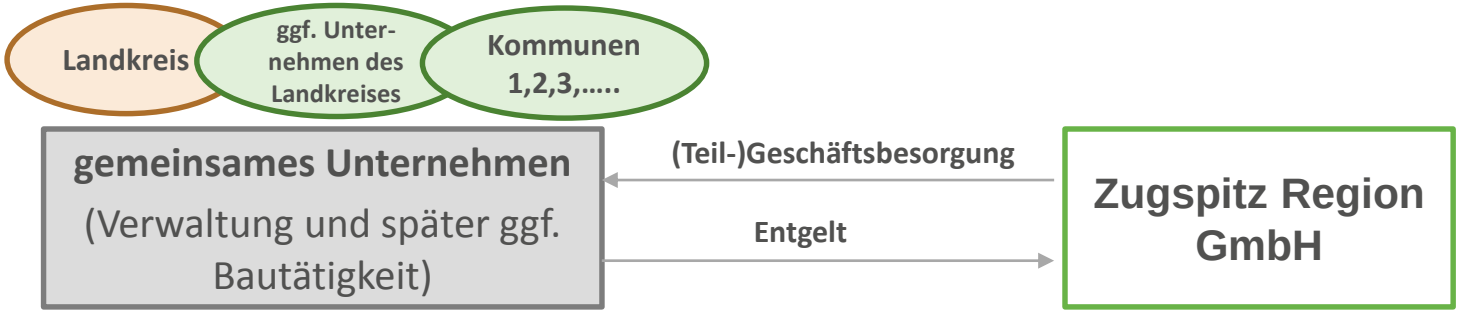
- Einnahmen entstehen
  1. bei einer Bau- (nur Fremdvermögen) und Verwaltungsgesellschaft durch die Verwaltung von Grundstücken und/oder Immobilien und oder den Bau von Immobilien, Ausgaben für Personal- und Sachkosten.
  2. bei einer Besitzgesellschaft durch Mieteinnahmen. Dagegen sind auch die Bewirtschaftungsausgaben für die Immobilie zu erfassen.

- Die buchhalterische Erfassung der Geschäftsvorfälle erfolgt über eine kaufmännische Buchhaltung (Doppik = doppelte Buchführung in Konten).

- Verwaltungsaufgaben: Der neue Träger beauftragt bei einer Größe von unter 400 verwalteten Einheiten (idealerweise) einen Geschäftsbesorger, beispielsweise eine Wohnungsgenossenschaft/ eine bestehende Wohnungsbaugesellschaft oder ein sonstiges Partnerunternehmen mit der Erledigung (Geschäftsbesorgung). Die Stückkosten sind bei Kooperationen deutlich geringer.

Zugspitz Region

Mögliche Gründungskonzeption zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit



Mögliches Vorgehen:

1. Interessierte gründen ein gemeinsames Verwaltungsunternehmen als GmbH &Co. KG.
2. Die bestehende Zugspitz Region GmbH übernimmt die Geschäftsbesorgung und rechnet Gebühren pro Einheit gegenüber den Kommunen/Gesellschaftern ab. Die Kaufmännische Buchführung und die Rechnungslegung erledigt der Geschäftsbesorger. Es wird ein Geschäftsführer auf geringfügiger Beschäftigung eingestellt ggf. aus der Zugspitz Region.
3. Für die Verwaltung der Immobilien werden zunächst zwei Halbtagskräfte im gemeinsamen Unternehmen angestellt oder Mitarbeiter der Zugspitz Region GmbH werden eingebunden.

Zugspitz Region

Businessmodell (1)

Grundsätzliche Vorbemerkungen

1. Da nicht feststeht, welche Kommunen oder kommunale Einrichtungen bereits ab der Gründung einer "Zugspitz Wohnungsverwaltungs- und -baugesellschaft" (kurz „WVBG Zugspitz") die Verwaltung ihrer kommunalen Wohnungen übergeben, wurde ein größenunabhängiges Businessmodell skizziert.
2. Die Rechtsformfrage kann an dieser Stelle offen bleiben. Alternativen aus unserer Sicht sind die GmbH und die GmbH & Co. KG.
3. Jede Kommune, die ihre Wohnungsverwaltung an die „WVBG Zugspitz" übergibt, schließt mit dieser einen entsprechenden Verwaltervertrag ab. Dabei handelt es sich um keine Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sondern um eine schuldrechtlich vereinbarte Mietwohnungsverwaltung (vgl. auch Folie 9), die ein umfassendes Management beinhaltet, insbesondere Mietvertragsmanagement inkl. Betriebskosten, Mieterbetreuung, Betreuung der laufenden Reparaturen, Überwachung der Verkehrssicherung. Sonderentgelte erhält die „WVBG Zugspitz" bei geplanten und vorab von den Kommunen genehmigten größeren Baumaßnahmen am Wohnungsbestand.

Zugspitz Region

Businessmodell (2)

Annahmen für das Businessmodell

1. Die „WVBG Zugspitz" schließt mit der bereits bestehenden Zugspitz Region GmbH einen Geschäftsbesorgungsvertrag ab. Bereits vorhandene und gegebenenfalls neue Mitarbeiter bei der Zugspitz Region GmbH oder bei der WVBG Zugspitz erledigen die Aufgaben. Als Gegenleistung erhält die Zugspitz Region GmbH von der „WVBG Zugspitz" ein Geschäftsbesorgungsentgelt. Mit diesem Konstrukt könnten in der Gründungsphase bis zum Erreichen einer Mindestbetriebsgröße die wirtschaftlichen Risiken kalkulierbar werden.

2. Das Businessmodell ist zunächst nur mit Verwaltergebühren von 500 € p. a. netto für Wohnungen und 70 € p. a. netto für Garagen kalkuliert, die von den Kommunen oder kommunalen Einrichtungen an die „WVBG Zugspitz" zu zahlen sind.
3. …

Zugspitz Region

Businessmodell (3)

3. ca. 90 % der Honorare werden an die Zugspitz Region GmbH für die Geschäftsbesorgung durchgeleitet wenn die Mitarbeiter bei der Zugspitz Region GmbH angestellt sind. Also erhält diese von der „WVBG Zugspitz" pro Wohnung 450 € netto p. a. und pro Garage 63 € netto p. a.. Bei Anstellung des Personals bei der WVBG entsprechend weniger.

4. Für die Gründungsphase wurden drei Szenarien gerechnet:

   a. Verwaltung von 100 Wohnungen und 100 Garagen sowie
   b. 250 Wohnungen und 150 Garagen
   c. 400 Wohnungen und 150 Garagen

Zugspitz Region

Businessmodell (4)

Szenario a (100 WE und 100 Gar.)

1. Erträge der „WVBG Zugspitz“	57.000 €
2. Aufwendungen	
- abzuführende Entgelte an die Zugspitz Region GmbH (Betrag steht dort für Neueinstellung von Personal zur Verfügung*)	-51.300 €
- rechtsformspezifische Kosten der „WVBG Zugspitz“ (Bilanzen, Prüfung, Steuerberatung, Veröffentlichung)	-5.000 €
3. Ergebnis vor Steuern der „WVBG Zugspitz“	**700** €

*Entspricht GF geringfügig beschäftigt und Verwaltungskraft (15 Wochenstunden, angen. TVöD E8/4) und Verwaltungskraft (15 Wochenstunden, angen. TvöD E9a/4)

Zugspitz Region

Businessmodell (5)

Szenario b (250 WE und 150 Gar.)

1. Erträge der „WVBG Zugspitz“	135.500 €
2. Aufwendungen	
- abzuführende Entgelte an die Zugspitz Region GmbH (Betrag steht dort für Neueinstellung von Personal zur Verfügung)	-122.500 €
- rechtsformspezifische Kosten der „WVBG Zugspitz“ (Bilanzen, Prüfung, Steuerberatung, Veröffentlichung)	-8.000 €
3. Ergebnis vor Steuern der „WVBG Zugspitz“	**5.000 €**

*Entspricht GF geringfügig beschäftigt und Verwaltungskraft (39 Wochenstunden, angen. TVöD E8/4) und Verwaltungskraft (39 Wochenstunden, angen. TvöD E9a/4)

Zugspitz Region

Businessmodell (6)

Szenario b (400 WE und 150 Gar.)

1. Erträge der „WVBG Zugspitz“	210.500 €
2. Aufwendungen	
- abzuführende Entgelte an die Zugspitz Region GmbH (Betrag steht dort für Neueinstellung von Personal zur Verfügung)	-176.200 €
- rechtsformspezifische Kosten der „WVBG Zugspitz“ (Bilanzen, Prüfung, Steuerberatung, Veröffentlichung)	-12.000 €
3. Ergebnis vor Steuern der „WVBG Zugspitz“	**31.300 €**

*Entspricht GF geringfügig beschäftigt und 2 Verwaltungskräfte (je 39 Wochenstunden, angen. TVöD E8/4) und Verwaltungskraft (39 Wochenstunden, angen. TvöD E9a/4)

Zugspitz Region

Kommunalrechtliche Vorgaben

1. Sicherstellung des öffentlichen Zwecks im Gesellschaftsvertrag
2. Angemessener Einfluss des Landkreises und der Gemeinden durch ein Überwachungsorgan, z.B. Aufsichtsrat, bestehend aus dem Landrat als geborenem Aufsichtsratsvorsitzenden, den Bürgermeistern und den Geschäftsführern der Landkreisunternehmen
3. Jährliche Aufstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabschluss nach den Vorgaben für große Kapitalgesellschaften i. S. v. § 267 HGB und Lagebericht
4. Betätigungsprüfung und eine Prüfung nach §§ 53, 54 HGrG
5. Die Gründung ist den Rechtsaufsichtsbehörden anzuzeigen (kein Genehmigungserfordernis)

Zugspitz Region

Weitere Vorgehensweise: Fahrplan zur Gründung eines Wohnbauträgers (1)

- Grundsatzbeschluss der beteiligten und gründungswilligen Gesellschafter
- Erstellung eines konkreten Businessplanes und Festlegung eines Betreibermodells
- Erstellung der Gründungsunterlagen
  - Gesellschaftsvertrag
  - Geschäftsordnungen für Geschäftsführung und Aufsichtsrat
- Gremienbeschlüsse (auf Ebene aller Gesellschafter)
- notarieller Gründungsakt: Enthält auch die erste Gesellschafterversammlung mit Beschluss zur Bestellung des ersten Geschäftsführers

Zugspitz Region

Weitere Vorgehensweise: Fahrplan zur Gründung eines Wohnbauträgers (2)

- Vorbereitungsmaßnahmen
  - Einzahlung der Stammeinlagen
  - Konstituierung des Aufsichtsrats
  - Erstellung eines Businessplans
  - Fertigstellung der Vertragsunterlagen
    Einrichtung der Buchhaltung, Eröffnungsbilanz
  - Versicherungen
- Anmeldung und Eintragung

Der VdW Bayern unterstützt Sie gerne!

Zugspitz Region

Vielen Dank! Noch Fragen???

Noch Fragen zu den Inhalten?

!?

Zugspitz Region

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!