

Wir sind die, bei denen
alle Mieter
trotz **Coronakrise** ein
sicheres Zuhause
haben **in Bayern**



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Bayern

**Bezahlbares
Wohnen –
Wer wenn
nicht wir.**

Die Wohnungswirtschaft
Bayern



**WOHNBAU
WEILHEIM**
FAIR UND GUT WOHNEN.



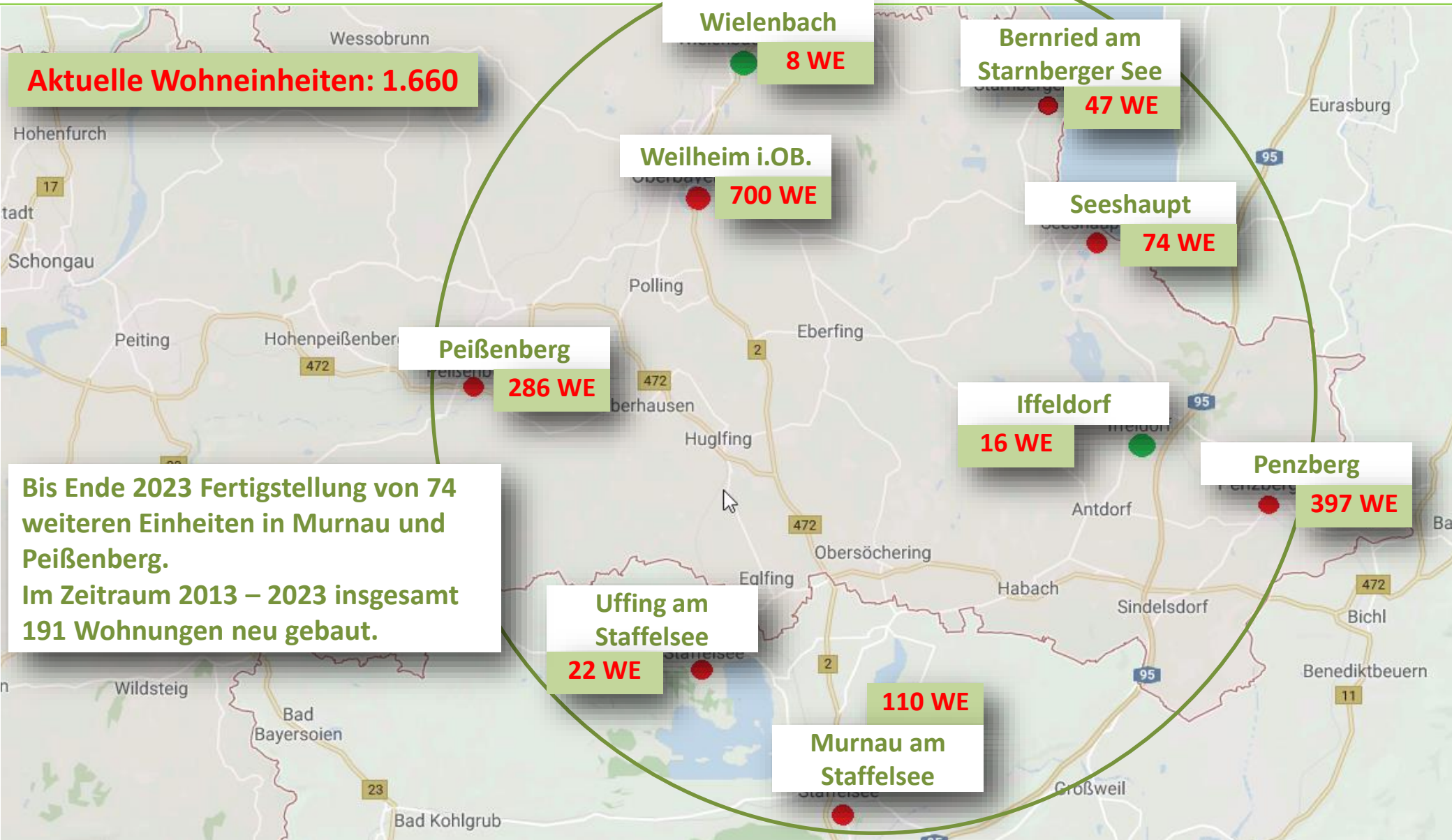
1. Bericht über Wohnbau GmbH Weilheim i.OB
2. Neubauprojekt Adalbert-Stifter-Straße, Murnau
3. Zukunftsprojekt „Wohnbau Pfaffenwinkel“, Landkreis Weilheim-Schongau
4. Interkommunale Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

- 1949 Gründung im „Alt“-Landkreis Weilheim als
„Zweckverband für sozialen Wohnungsbau des Landkreises Weilheim“
- 1966 Auflösung Zweckverband und Umwandlung in gemeinnützige GmbH
- 1969 Über 1.000 Wohnungen errichtet
- 1976 Umzug der Verwaltung in die Weinhartstraße in Weilheim
- 1989 Weitere 612 Wohnungen errichtet
- 1990 Wegfall der Gemeinnützigkeit, neuer Name
„Wohnbau GmbH Weilheim i.OB – Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau“
- 2013-2023 Neubau von 191 Wohnungen

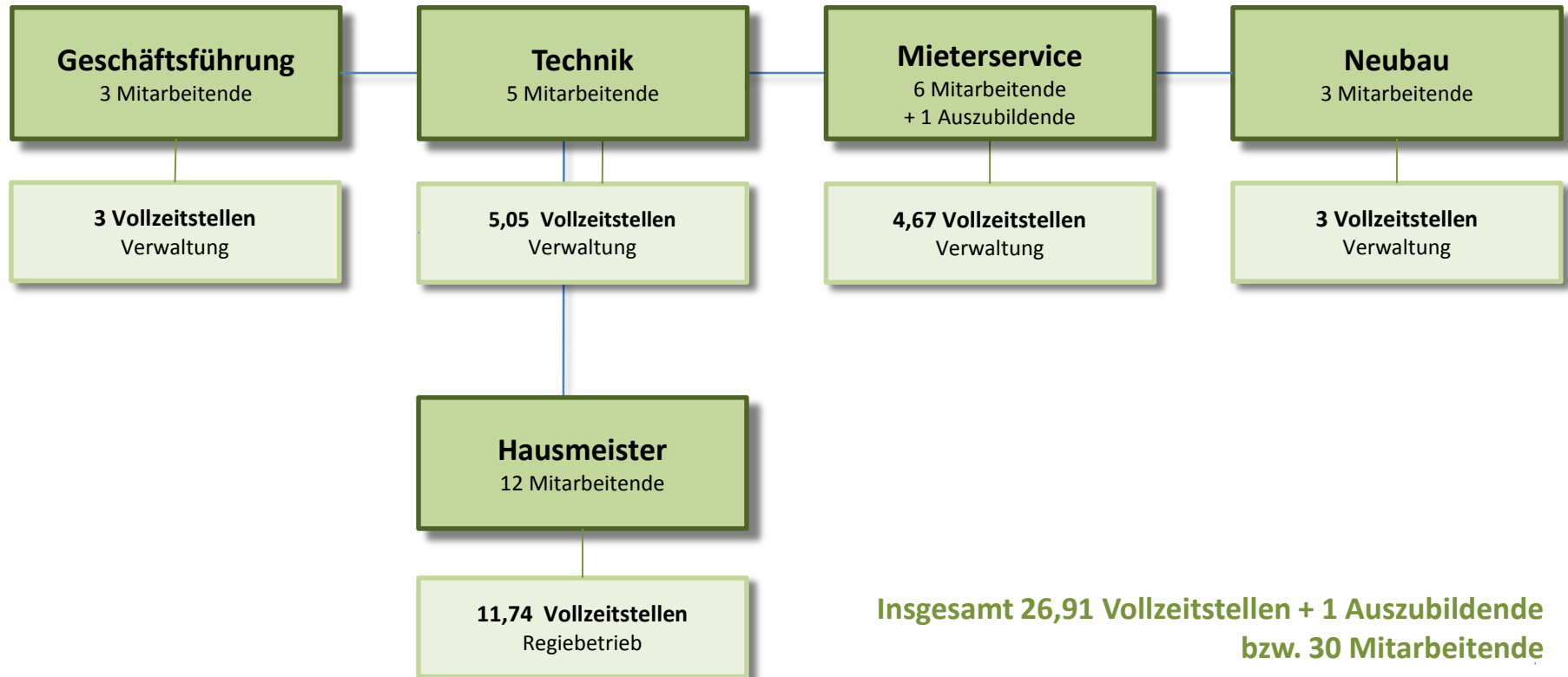
Satzungszweck:


***„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare
Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck)“***

	Stimm- Anteile	Stamm- Einlage	Anzahl Wohnungen	davon sozial geb. Wohnungen
Landkreis Weilheim-Schongau	49	58,0 %	-	-
Stadt Weilheim i.OB.	18	14,5 %	700	243
Stadt Penzberg	10	8,1 %	397	173
Marktgemeinde Peißenberg	10	8,7 %	286	109
Marktgemeinde Murnau	9	7,5 %	110	34
Gemeinde Seeshaupt	2	1,5 %	74	44
Gemeinde Uffing a. Staffelsee	1	1,1 %	22	6
Gemeinde Bernried	1	0,6 %	47	23
Gemeinde Wielenbach	-	-	8	-
Gemeinde Iffeldorf	-	-	16	16
	100	100 %	1.660	648



Bis Ende 2023 Fertigstellung von 74 weiteren Einheiten in Murnau und Peißenberg.
Im Zeitraum 2013 – 2023 insgesamt 191 Wohnungen neu gebaut.



	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.080,22	6.172,72
II. Sachanlagen 		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.179.145,54	55.235.289,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	452.942,02	397.641,35
3. Grundstücke ohne Bauten	19.662,71	19.662,71
4. Technische Anlagen	409.833,00	447.422,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	251.747,10	226.933,39
6. Anlagen im Bau	10.414.882,20	5.585.749,95
7. Bauvorbereitungskosten	<u>1.165.865,07</u>	196.241,86
	<u>66.894.077,64</u>	
III. Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	<u>6.580,06</u>	<u>9.673,53</u>
	66.908.737,92	62.124.786,85

	31.12.2019	31.12.2018
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.410.000,00	1.955.300,00
2. Andere Vorräte	<u>6.944,37</u>	5.888,29
	2.416.944,37	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	103.424,34	41.476,57
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.148,54	24.949,63
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>45.018,18</u>	95.576,50
	184.591,06	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	569.843,00	1.623.094,49
2. Bausparguthaben	<u>346.776,60</u>	321.804,89
	916.619,60	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
I. Geldbeschaffungskosten	0,00	976,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>167.727,00</u>	<u>171.066,56</u>
	<u>167.727,00</u>	
Bilanzsumme	<u>70.594.619,95</u>	<u>66.364.919,78</u>
Treuhandvermögen	1.431.548,35	1.364.544,83

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. EIGENKAPITAL		☞
I. Gezeichnetes Kapital	1.022.583,76	1.022.583,76
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	511.291,88	511.291,88
2. Andere Gewinnrücklagen	<u>21.436.391,98</u>	21.187.167,48
- davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: € 249.224,50 (Vorjahr: € 69.094,40)		
	21.947.683,86	
III. Jahresüberschuss	<u>543.700,36</u>	<u>249.224,50</u>
	<u>23.513.967,98</u>	22.970.267,62
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	541.691,00	1.919.903,00

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	541.691,00	1.919.903,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.097.553,00	32.284.321,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.122.755,70	4.247.236,49
3. Erhaltene Anzahlungen	2.655.091,86	2.538.482,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	484.113,10	92.548,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.125.595,56	2.279.778,58
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.951,21</u>	10.130,63
- davon aus Steuern: € 3.951,21 (Vorjahr: € 10.130,63)		
	46.489.060,43	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>49.900,54</u>	<u>22.251,00</u>
Bilanzsumme	<u>70.594.619,95</u>	<u>66.364.919,78</u>
Treuhandverbindlichkeiten	1.431.548,35	1.364.544,83

Für das Geschäftsjahr 2019 wird
ein Jahresüberschuss in Höhe von

543.700 €

als Ergebnis ausgewiesen.

Vorjahresergebnisse:

2018: **249.224 €**

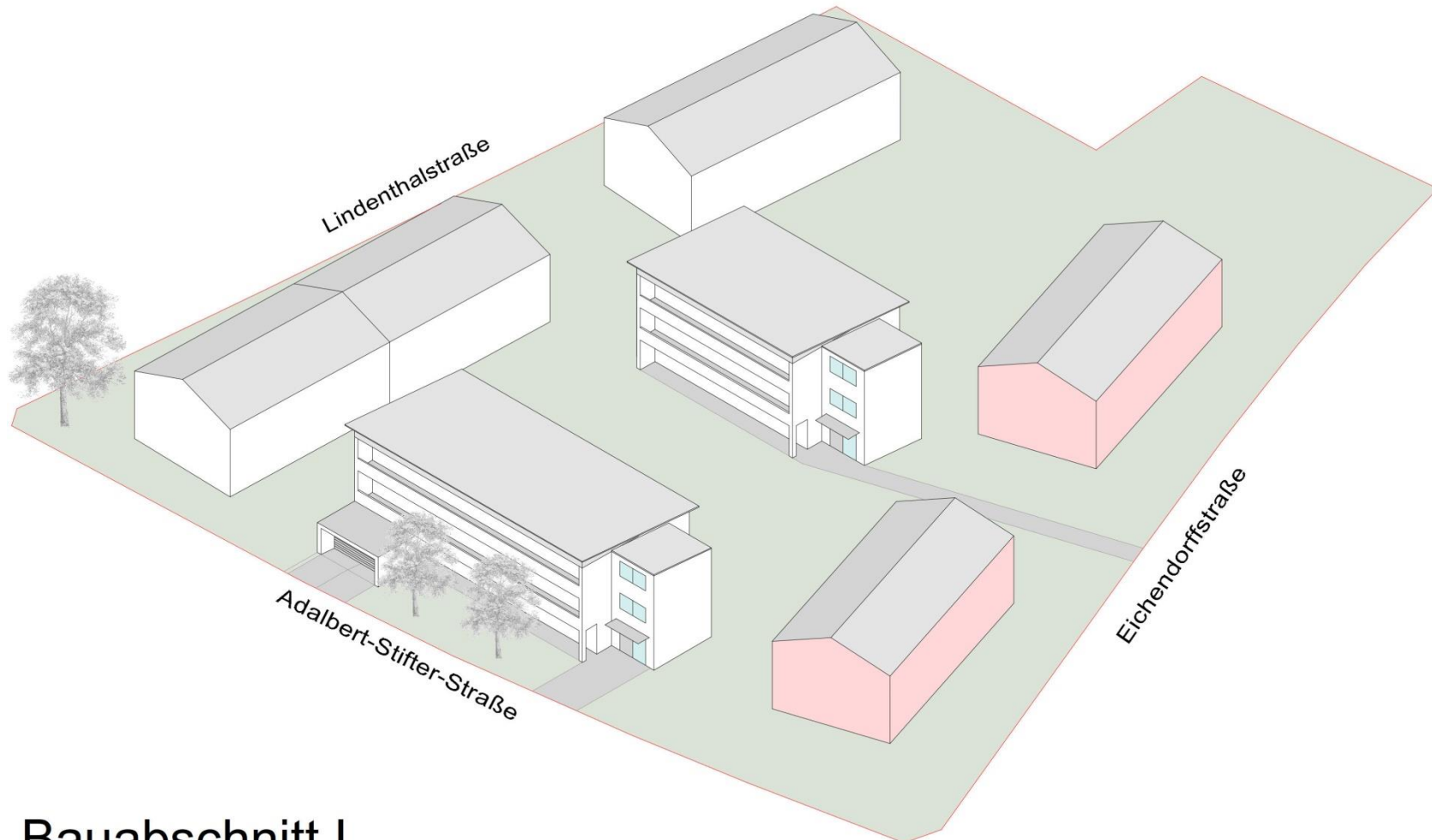
2017: **69.094 €**

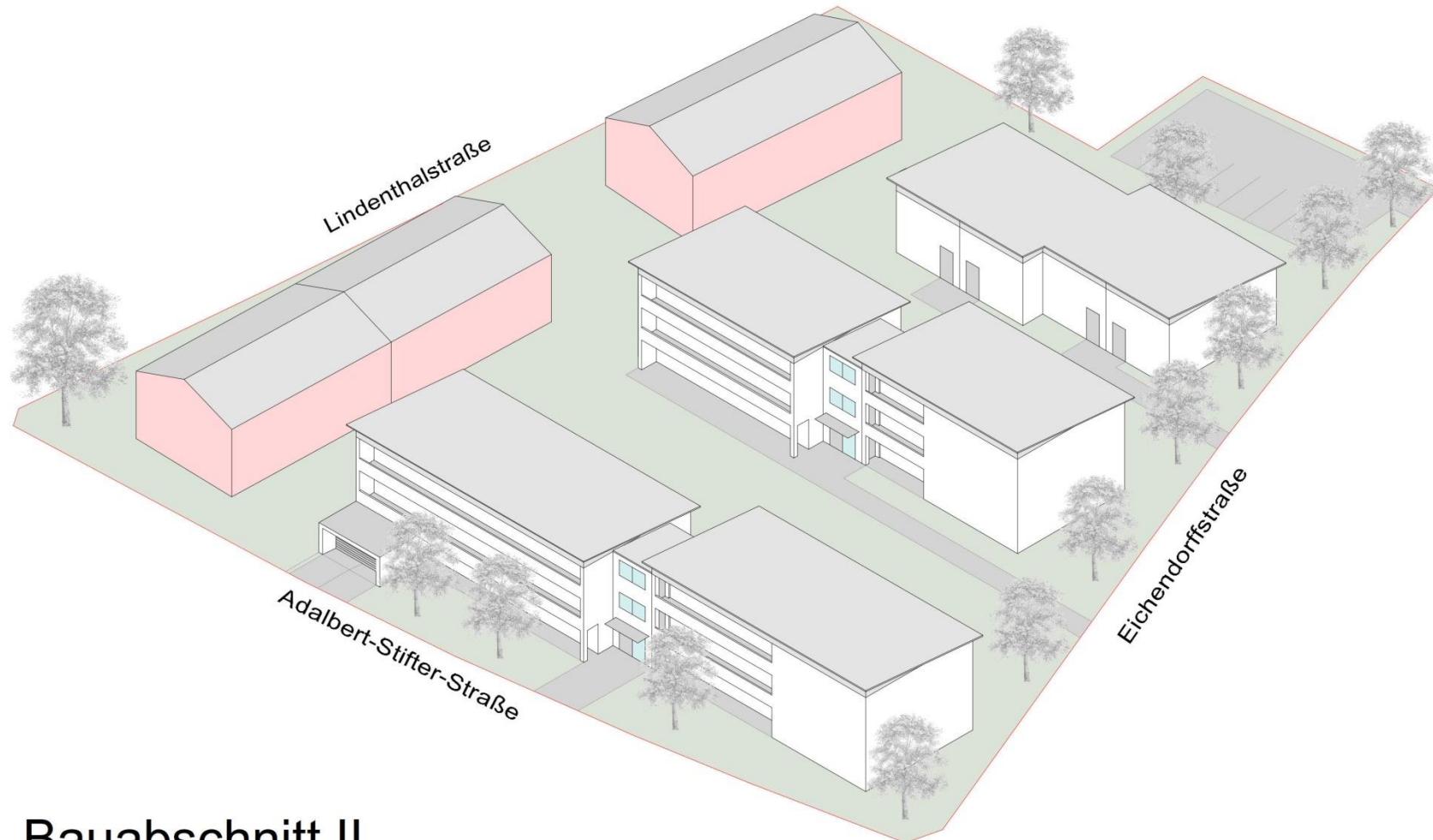
2016: **464.400 €**

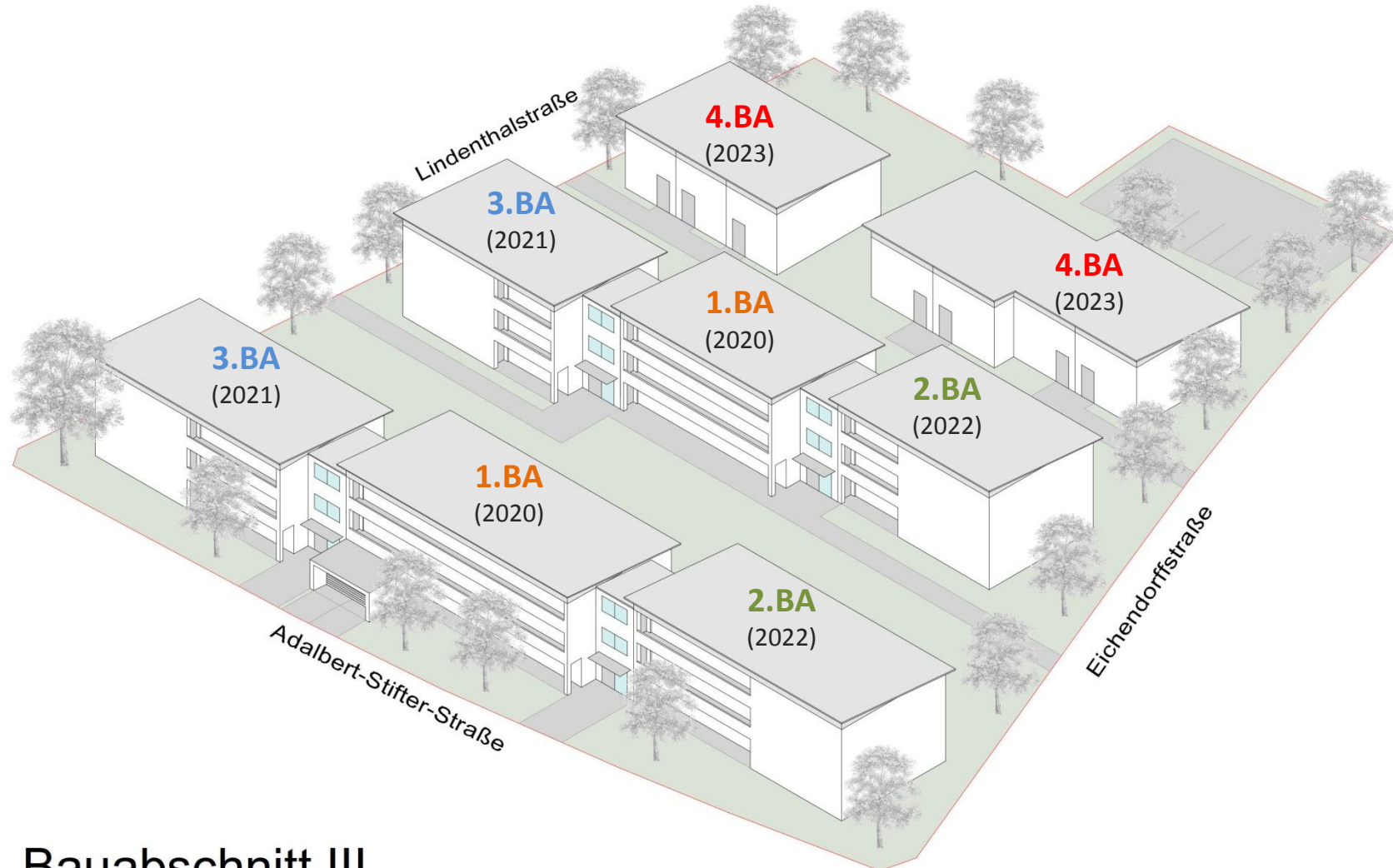
	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.280.176,98	8.789.547,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>84.329,49</u>	89.381,88
	<u>9.364.506,47</u>	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	454.700,00	-31.887,44
3. andere aktivierte Eigenleistungen	368.480,11	365.756,27
4. Sonstige betriebliche Erträge	148.267,22	413.735,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>5.279.664,12</u>	5.221.136,46
Rohergebnis	5.056.289,68	4.405.396,90
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.254.141,97	1.174.868,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>341.135,92</u>	313.739,41
- davon für Altersversorgung: € 98.582,53 (Vorjahr: € 92.635,44)		
- davon für Unterstützung: € 355,30 (Vorjahr: € 2.460,35)		
	1.595.277,89	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.691.442,01	1.561.897,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	541.936,21	523.750,71
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	206,53	265,03
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.895,94	1.887,83
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 223,35 (Vorjahr: € 272,37)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>686.035,68</u>	<u>584.068,39</u>
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 6.163,19 (Vorjahr: € 7.371,84)		
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	<u>543.700,36</u>	<u>249.224,50</u>

		2017	2018	2019
Eigenkapitalquote	Eigenkapital am 31.12.	40,4%	34,6%	33,3%
	Bilanzsumme am 31.12.			
Eigenkapitalrentabilität	Jahresergebnis vor Ertragssteuern	0,3%	1,1%	2,3%
	Eigenmittel am 31.12.			
Mietausfallquote	Abschr. Mietforderungen + Erlösschmä- lerungen + Kosten Räumungsklagen	1,6%	1,6%	1,7%
	Jahressollmiete + Umlagen			
Durchschnittliche Wohnungsmiete	Jahressollmiete Wohnungen/12	5,24 €/m ²	5,39 €/m ²	5,44 €/m ²
	Wohnfläche			
Leerstandsquote	Leerstand Wohneinheiten am Stichtag	1,2%	0,7%	2,3%
	Anzahl der Wohneinheiten			
Fluktuationsrate	Anzahl Mieterwechsel	5,7%	5,2%	4,3%
	Anzahl Wohneinheiten			
Instandhaltungskosten je m²	Fremdkosten Instandhaltung	31,57 €/m ²	25,66 €/m ²	30,53 €/m ²
	Wohn- und Nutzfläche			
Zinsdeckung	Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung	8,83%	8,61%	9,44%
	Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen			











Zahlen / Daten / Fakten

- Anzahl Neue Wohnungen: 42 geförderte Wohnungen,
davon 1 rollstuhlgerecht
7 frei finanzierte Reihenhäuser
- Anzahl Wohnungen Bestand: 30 Wohnungen
- Anzahl Stellplätze: 57 in der Tiefgarage + 8 oberirdisch
- Baukosten (Kostenberechnung) 15,4 Mio. €
- Baubeginn: 23. Juli 2018
- Bautenstand: Dachstuhlreife 3.BA
Rohbau Untergeschoss 2.BA
- Fertigstellung und Bezug:

1.BA (12 WE)	01.03.2020
3.BA (12 WE)	15.10.2021 (geplant)
2.BA (18 WE)	01.03.2022 (geplant)
4.BA (7 RH)	01.11.2023 (geplant)

- Historisch bedingt ist das Geschäftsgebiet der *Wohnbau GmbH Weilheim i.OB* auf die 7 Gesellschafter-Kommunen aus dem Altlandkreis Weilheim beschränkt
- 2015 – 2017: Weitere Kommunen im Landkreis Weilheim-Schongau melden Bedarf an für einen Dienstleister für
 - Miethausverwaltung
 - Instandhaltung ihres Wohnungs-Bestandes
 - Neubau von Wohnungen
- Daraus folgt:
 - Angebote verschiedener Gemeinden zum Verkauf von Wohnanlagen an die *Wohnbau GmbH Weilheim i.OB*
 - Anträge verschiedener Gemeinden auf Erweiterung der *Wohnbau GmbH Weilheim i.OB*

- Aufsichtsratsbeschluss 24.02.2016:
 - Keine Aufnahme weiterer Gesellschafter
 - Geschäftsbesorgung für eine neue Gesellschaft ist möglich

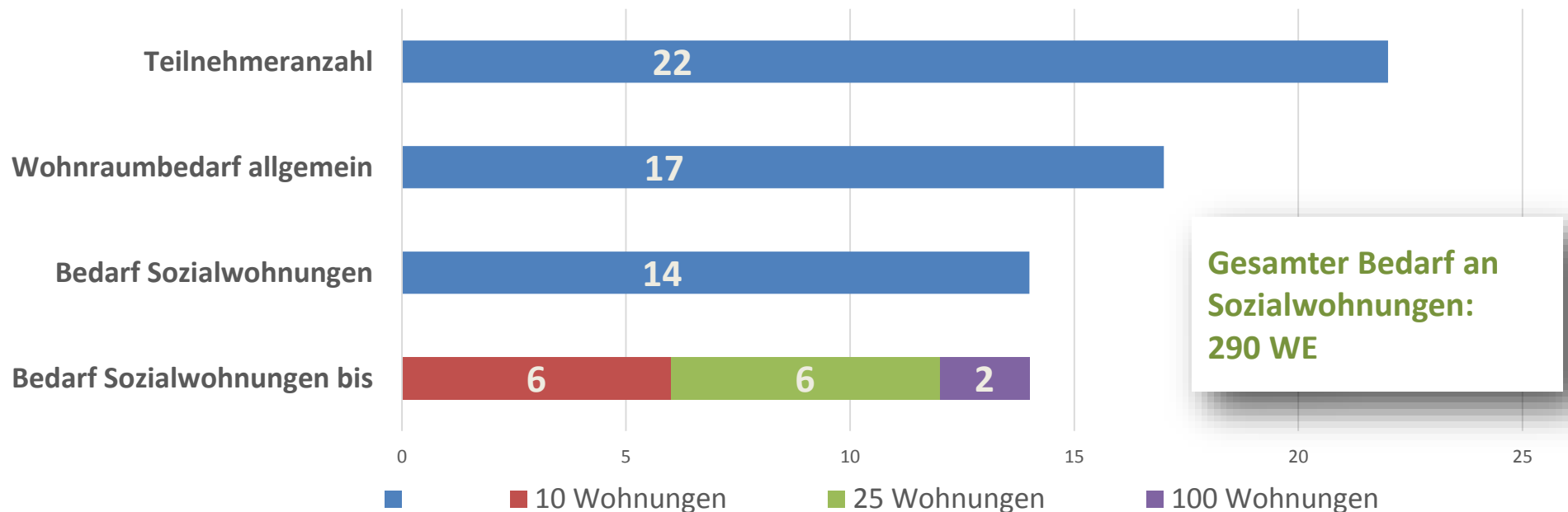
- Gesellschafterversammlung 30.01.2017
 - Unternehmenswert zum 25.01.2017: 72,4 Mio. €
 - → 1%-Beteiligung: 720 T€ als Bareinlage
 - → Beteiligung an der Wohnbau GmbH Weilheim i.OB ist für Gemeinden finanziell nicht möglich

- 2018 / 2019
 - Gespräche zwischen Landratsamt und Bürgermeistern bzgl. Gründung einer neuen Kreis-Wohnbaugesellschaft
 - Beispiele: Kreiswohnbau Altötting / Wohnbaugesellschaft Ebersberg
 - Unterstützung durch Verband VdW Bayern
(Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.)

Bedarfsabfrage Wohnraumbedarf Landratsamt WM-WOG 2019

2019 hat das Landratsamt eine Bedarfsabfrage bei allen Landkreis-Kommunen gemacht, 27 von 34 Kommunen haben sich beteiligt.

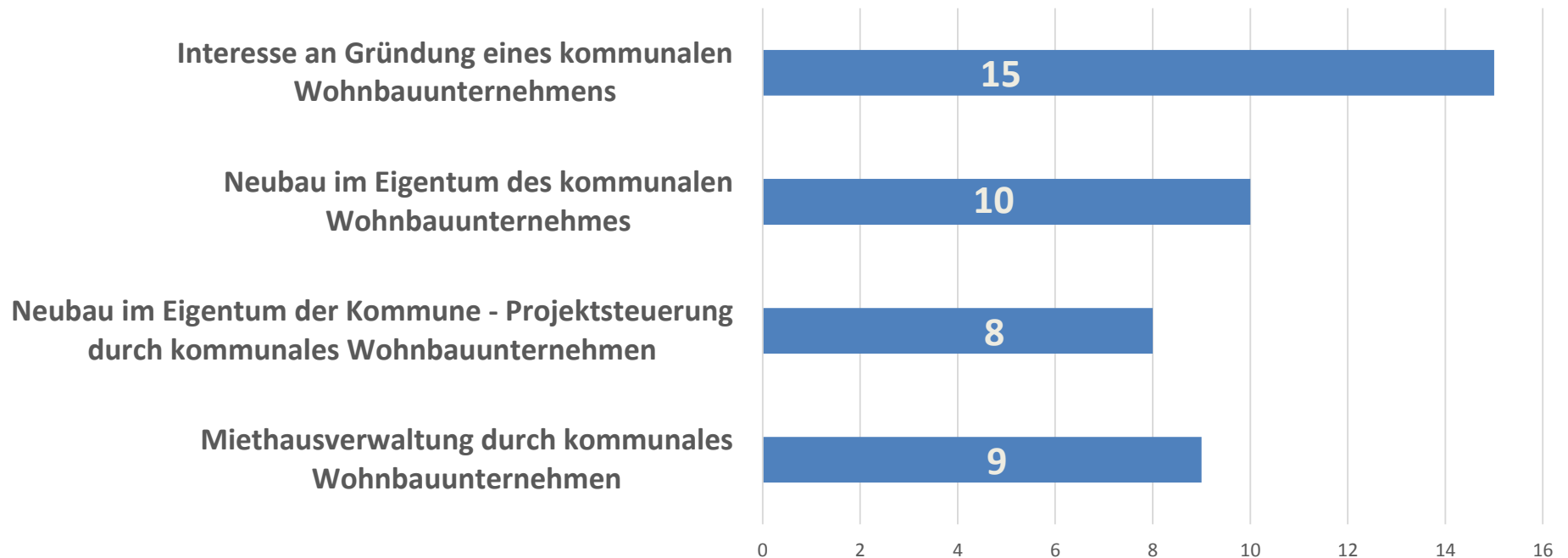
An der Abfrage haben auch unsere 5 Gesellschafter-Kommunen teilgenommen, diese sind bei der nachfolgenden Betrachtung herausgenommen.



Bedarfsabfrage Wohnraumbedarf Landratsamt WM-WOG 2019

2019 hat das Landratsamt eine Bedarfsabfrage bei allen Landkreis-Kommunen gemacht, 27 von 34 Kommunen haben sich beteiligt.

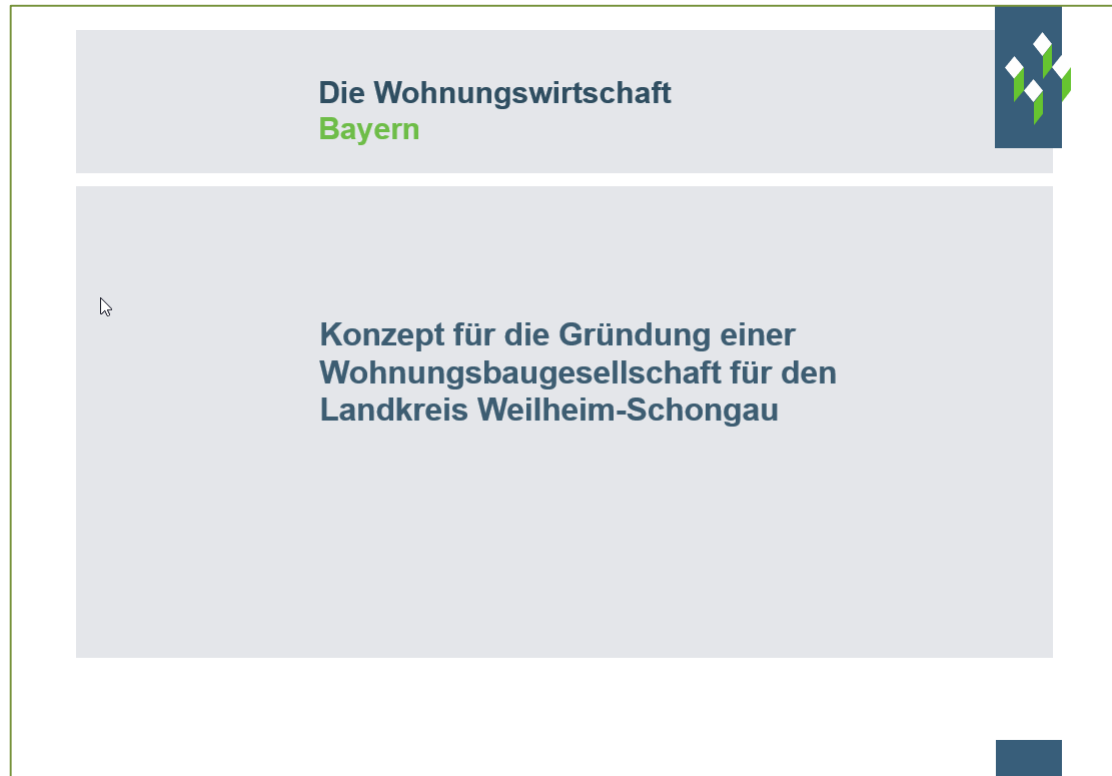
An der Abfrage haben auch unsere 5 Gesellschafter-Kommunen teilgenommen, diese sind bei der nachfolgenden Betrachtung herausgenommen.



- Aktuell können die Kommunen über KommWFP mit hohen Zuschüssen bauen, auf diese Fördermittel hat die *Wohnbau Weilheim GmbH i.OB* keinen Zugriff.
- Viele Kommunen wollen bauen, können oder wollen aber anschließend die Miethausverwaltung nicht übernehmen.

- **IDEE:**
 - Gründung einer Kreis-Wohnbaugesellschaft, die die *Miethausverwaltung* für die Kommunen übernimmt
 - Gesellschafter: Landkreis + interessierte Kommunen
 - Auch *Wohnbau GmbH Weilheim i.OB* als Gesellschafter: Inhouse-Vergabe der Geschäftsbesorgung so möglich
 - Perspektivisch kann die neue Gesellschaft auch die Geschäftsfelder *Instandhaltung + Neubau* abdecken

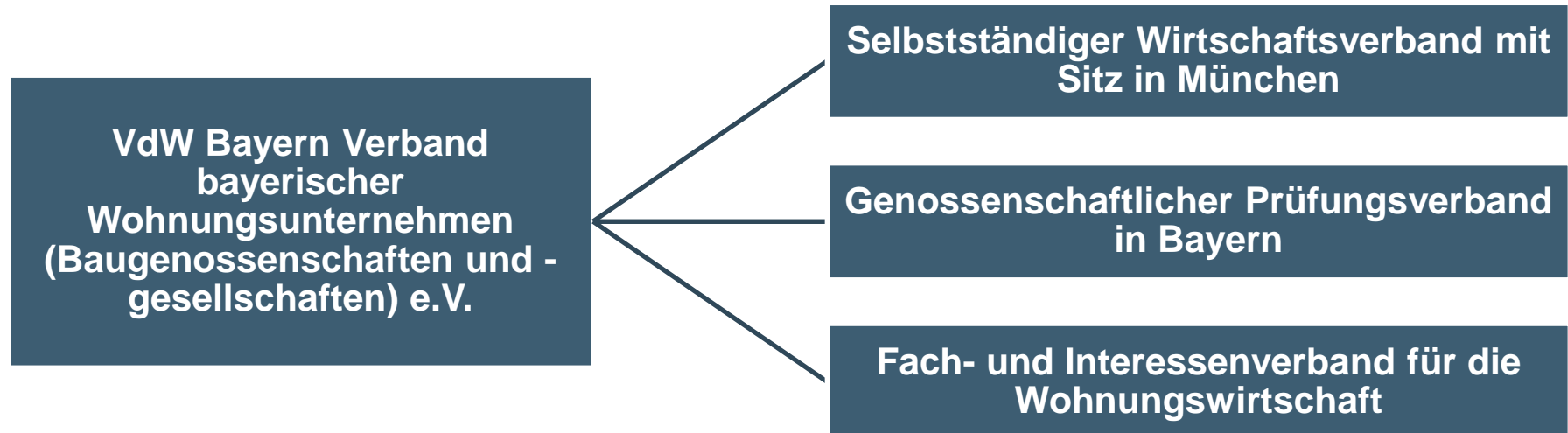
- Neue Bedarfsabfrage durch das Landratsamt im Oktober 2020



Die Wohnungswirtschaft Bayern



**Konzept für die Gründung einer
Wohnungsbaugesellschaft für den
Landkreis Weilheim-Schongau**



- 482 Mitgliedsunternehmen aus ganz Bayern (Stand: Dezember 2019), davon 99 kommunale Gesellschaften
- Ca. 465.000 eigene Wohnungen in Bayern werden durch unsere Mitgliedsunternehmen verwaltet



Gründung

- Gründung einer Gesellschaft durch gründungswillige Gemeinden des Landkreises
- Beteiligung des Landkreises ist kommunalrechtlich zulässig
- Der Beitritt weiterer Gemeinden als Gesellschafter ist auch später möglich



Strategische Ansätze

1. Die Gesellschafter-Kommunen bringen im Wesentlichen den **gesamten Wohnungsbestand in die Gesellschaft** ein:
Einheitlicher Träger für Bestandsbewirtschaftung und Neubau
2. Die **vorhandenen Wohnbestände können** durch die Gesellschaft (z.B. im Rahmen eines Nutzungsüberlassungsmodells) **verwaltet werden**.

Die Gesellschafter-Kommunen bringen **nur die Liegenschaften in die Gesellschaft ein, auf denen neu gebaut wird**:

Die Gesellschaft baut, wenn ihr eine Kommune ein Grundstück bereitstellt.



Einlagen in die Gesellschaft

Hier sind zwei Konstellationen zu unterscheiden:

1. Bei Gründung / Beitritt, z.B. gestaffelt nach Einwohneranzahl
2. Bei Einbringung nach Gründung: Durchführung von Investitionsmaßnahmen als Kapitaleinlage

Hinweis:

Die Einlagen der Gesellschafter werden im kommunalen Haushalt als Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises abgebildet.



Tätigwerden für Kommune

- Beauftragungen der Gesellschaft durch Gesellschafter-Gemeinden bei Gestaltung als „**Inhouse-Gesellschaft**“ vergabefrei möglich
 - Verwaltung von kommunalen Wohnungsbeständen (Honorare nach II.BV, HOAI)
 - Bauen in der Säule II (Honorare nach II.BV, HOAI, Sondervereinbarungen)
- Ggf. **Kooperations-/Geschäftsbesorgungsmöglichkeit** mit bestehender Gesellschaft

Grundsätzlich Unterscheidung zwischen zwei Modellen

1. Auslagerung der Liegenschaften an Wohnungsbaugesellschaft

- Bestandsbewirtschaftung inkl. Instandhaltung durch die Gesellschaft
- Erlöse und Aufwand bei Gesellschaft
- Benennungsrecht für die Kommune
- Neubauten durch Einlagen der Kommune oder Erbbaurecht (Kommune bleibt Grundstückseigentümer)

Grundsätzlich Unterscheidung zwischen zwei Modellen

2. Reine Miethausverwaltung durch die Wohnungsbaugesellschaft

- Bestandsbewirtschaftung inkl. Instandhaltung durch die Kommune
- Erlöse und Aufwand bei Kommune
- Neubauten über KommWFP durch die Kommune
- Miethausverwaltung durch Gesellschaft (Verwaltervertrag)
Vergütung über Pauschale je Wohneinheit
- **Perspektivisch:**
Neubau durch die Gesellschaft und/oder Übernahme Bestände

