

I. Beteiligungsmanagement



Landkreis Ebersberg

Zielvereinbarung 2022

Ebersberg, 03.03.2022

Unternehmen:	Gemeinsames Kommunalunternehmen Ebersberg gKU
---------------------	---

1. Lagebericht:

- Erstes Projekt in Grafing mit 21 Wohnungen seit April 2018 komplett und ohne Mietausfall trotz mehrerer Mieterwechsel vermietet. Nach wie vor sehr hoher Betreuungsaufwand (Müll, Lärm, Streitereien, usw.)
- Zweites Objekt in Moosach im August 2020 abgeschlossen und alle 7 Wohnungen vermietet.
- Der Personalwohnbau an der Pfarrer-Guggetzer Straße mit 22 Wohnungen für die Kreisklinik Ebersberg wird bis Juli 2022 fertiggestellt – sodass die Mieter im August 2022 einziehen können.
- Die Verwaltung der WBE gKU wird mit einer Personalüberlassungsvereinbarung vom Landkreis, einem geringfügig Beschäftigten und seit Februar 2022 einem teilzeitbeschäftigten geleistet. Die Anzahl der Wohnungen ist noch immer zu klein für eine Hausverwaltung. Das ist erst wirtschaftlich ab einem Wohnungsbestand von 100 Wohnungen.
- In der Gemeinde Anzing läuft die Bauplanung für das Grundstück, auf dem in 2023 ein Mehrfamilienhaus entstehen soll.
- Das Interesse vieler Gemeinden ist vorhanden.

2. Ziele

2.1. Strategische Oberziele

- Bezahlbaren Wohnraum unterhalb der Mietobergrenzen des Jobcenters für die Grundstückseigentümer (Kommunen) schaffen
- Alle 21 Gemeinden sollen Mitglied werden

2.2. Operative Ziele:

- Pro Jahr sollen mindestens zwei Gemeinden Mitglied werden. Eine Gemeinde wird als Mitglied nur aufgenommen, wenn sie ein bebaubares Grundstück zur Verfügung stellt. Die Grundstücke bleiben im Eigentum der Gemeinde.

- Zum Ende 2023 soll das Mehrfamilienhaus in der Gemeinde Anzing fertiggestellt werden
- Des Weiteren sollen weitere Personalwohnungen für die Kreisklinik an der von-Scala-Straße entstehen
- Auch an der Münchner Straße in Ebersberg sollen Personalwohnungen für das Klinikpersonal entstehen.
- Ab 2023 soll die komplette Umlage der Fixkosten auf die bestehenden Gebäude realisiert werden. Je mehr Wohnungen errichtet werden, umso weniger Fixkosten entfallen auf die einzelne Wohnung.

3. Wesentliche Unternehmensdaten (mit Vergleichszahlen der Vorjahre)

3.1. Gewinn- und Verlustrechnung/Jahresergebnis

	2020		2021*	2022**
	Plan	Ist	Plan	Plan
Jahresergebnis	-4.599 €	-22.602,89 €	-7.629,51 €	-14.606,20 €

*) Zum Zeitpunkt der Erstellung der Zielvereinbarung, ist der Jahresabschluss 2021 noch nicht abgeschlossen, so dass die Daten für das Jahr 2021 und 2022 auf Grundlage des Wirtschaftsplanes 2022 beruhen.

**) Aufgrund der aktuellen Situation in Bezug auf die Corona-Pandemie und der weiteren Konkretisierung der Bauvorhaben in Anzing und Ebersberg, wurde bereits darauf hingewiesen, dass nach § 16 Abs. 2 KUV beim weiterem unterjährigem Zuwachs von Bauvorhaben bzw. sich abzeichnenden gravierenden Veränderungen der Aufwands- und Ertragslage der Wirtschaftsplan dementsprechend angepasst werden muss.

	2020		2021	2022**
	Plan	Ist	Plan	Plan
Erträge	134.581 €	-141.709,45 €	232.417,00 €	223.943,00 €
Personalaufwand	38.813 €	37.181,42 €	37.630,00 €	37.746,00 €
Sachaufwand	44.057 €	64.922,65 €	88.619,00 €	84.583,20 €
Abschreibungen	48.802 €	55.209,00 €	99.551,00 €	106.898,00 €
Zinsaufwand	7.508 €	6.999,27 €	14.246,51 €	9.322,00 €

3.2. Investitionen

	2020		2021	2022**
	Plan	Ist	Plan	Plan
Investitionen (Erhöhung Anlagevermögen)	605.400 €	742.925 €	1.448.471 €	1.447.481 €

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden um die Zuschussbeträge reduziert.

3.3. Beziehungen zu Landkreis/Ausgleichszahlungen

- Stammkapital (Anteil Landkreis): 10.000,- Euro

- Personalüberlassungsvertrag, die Kosten werden dem Landkreis erstattet, ab 2020 mit 11.000 €/ Jahr.

Unternehmensspezifische Kennzahlen (Eigenkapital, Liquidität usw.)

Bilanzkennzahlen

	Stand: 31.12.2019	Stand: 31.12.2020
Eigenkapital	-144.639 €	-167.142 €
Fremdkapital	1.391.765 €	2.313.647 €
Liquide Mittel	69.152 €	433.412 €
Bilanzsumme	1.396.266 €	2.318.147 €

Objektbezogene Kennzahlen:

Objekt Grafing, Objekt Moosach und Personalwohnbau:

	2020		2021	2022*
	Plan	Ist	Ist	Plan
Mietwohnungen	28	28	28	50
Vermietete Wohnungen	28	28	28	50
Leerstandsquote	0 %	0 %	0 %	0 %
Mietrückstände	0	0	0	0
Kautionen	26.966	26.966,55	48.195 €	66.123

*) Darin ist die Kaution der Kreisklinik mit 3 Gesamtmonatsmieten (Es wurde mit einer Miete von 9 €/m² kalkuliert).

	2020		2021*	2022*
	Plan	Ist	Plan	Plan
Mitarbeiteranzahl	1	1	2	2

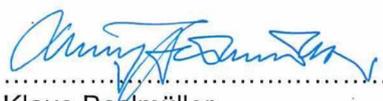
*) Darin ist ein weiterer geringfügig Beschäftigter enthalten, der dem Technischen Vorstand zugeordnet ist. Ab Februar 2022 ändert sich die geringfügige Beschäftigung in eine Teilzeitbeschäftigung

Ebersberg, den 3.3.22



 Brigitte Keller
 Kaufmännischer Vorstand

WBE gKUG



 Klaus Besmüller
 Technischer Vorstand

Wohnbaugesellschaft Ebersberg g.m.b.H.
 Eichthalstr. 5
 85560 Ebersberg