

# I. Beteiligungsmanagement



Landkreis Ebersberg

## Zielvereinbarung 2023

Ebersberg, 17.04.2023

<b>Unternehmen:</b>	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 im August 2022 fertigstellt – sodass die Mieter im September 2022 eingezogen sind.
- Die Verwaltung der WBE gKU wird mit einer Personalüberlassungsvereinbarung vom Landkreis, einem geringfügig Beschäftigten bewältigt. 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, sodass voraussichtlich Ende 2023 mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses begonnen wird.
- Das Interesse weiterer Gemeinden (bspw. Steinhöring, Oberpfraammern und Vatterstetten) 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 mit dem Bau des Mehrfamilienhauses in der Gemeinde Anzing begonnen werden
- Des Weiteren werden weitere 58 Personalwohnungen für die Kreisklinik an der von-Scala-Straße entstehen
- Auch an der Münchner Straße in Ebersberg sollen bis zu 100 Personalwohnungen für das Klinikpersonal entstehen.
- Ab 2024 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

	2021		2022	2023*
	Plan	Ist	Ist	Plan
Jahresergebnis	-7.629,51 €	-9.326,87 €	-37.669,81 €	-6.482,00 €

\*) Aufgrund der aktuellen Situation in Bezug auf den Ukraine Krieg und der weiteren Konkretisierung der Bauvorhaben in Anzing und dem zweiten Personalwohnbau, wurde bereits darauf hingewiesen, dass nach § 16 Abs. 2 KUV beim weiteren unterjährigen Zuwachs von Bauvorhaben bzw. sich abzeichnenden gravierenden Veränderungen der Aufwands- und Ertragslage der Wirtschaftsplan dementsprechend angepasst werden muss.

	2021		2022	2023*
	Plan	Ist	Ist	Plan
Erträge	232.417,00 €	200.698,17 €	224.977,34 €	309.055,00 €
Personalaufwand	37.630,00 €	42.852,31 €	44.837,76 €	46.341,00 €
Sachaufwand	88.619,00 €	83.984,70 €	102.424,67 €	123.440,00 €
Abschreibungen	99.551,00 €	73.212,00 €	105.948,00 €	136.916,00 €
Zinsaufwand	14.246,51 €	9.976,03 €	9.436,72 €	8.840,00 €

#### 3.2. Investitionen

	2021		2022	2023
	Plan	Ist	Ist	Plan
Investitionen* (Erhöhung Anlagevermögen)	1.448.471 €	472.112,47 €	1.619.850,18 €	0,00 €

\*) 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, von 2020 bis 2023 2020 mit 11.000 €/ Jahr. Ab 2023 20.000 €/Jahr plus bei jedem Objekt das dazu kommt, steigt die Abrechnung um 5.000 €.

### Unternehmensspezifische Kennzahlen (Eigenkapital, Liquidität usw.)

#### Bilanzkennzahlen

	Stand: 31.12.2021	Stand: 31.12.2022
Eigenkapital	-176.469,19 €	-214.139,00 €
Fremdkapital	3.608.650,67 €	4.175.650,11 €
Liquide Mittel	1.268.984,80 €	306.231,05 €
Bilanzsumme	3.608.150,67€	4.191.515,79 €

#### Objektbezogene Kennzahlen:

Objekt Grafing, Objekt Moosach und Personalwohnbau:

	2021		2022*	2023*
	Plan	Ist	Ist	Plan
Mietwohnungen	28	28	50	50
Vermietete Wohnungen	28	28	50	50
Leerstandsquote	0 %	0 %	0 %	0 %
Mietrückstände	0 €	0 €	0 €	0 €
Kautionen	26.966 €	26.966,55 €	26.966,55 €	27.068,85

\*) Darin sind nur die Kautionen der Mieter aus den Mehrfamilienhäuser in Grafing und Moosach enthalten. In Ebersberg gibt es keine Kaution.

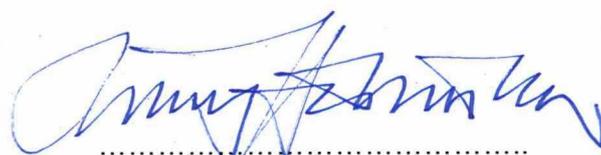
	2021		2022*	2023*
	Plan	Ist	Plan	Plan
Mitarbeiteranzahl	1	1	1	1

\*) Darin ist ein geringfügig Beschäftigter enthalten, der dem Technischen Vorstand zugeordnet ist.

Ebersberg, den 20.04.23



Brigitte Keller  
Kaufmännischer Vorstand



Klaus Besmüller  
Technischer Vorstand