

I. Beteiligungsmanagement



Landkreis Ebersberg

Zielvereinbarung 2024

Ebersberg, 05.02.2024

Unternehmen:	Wohnbaugesellschaft Ebersberg, gemeinsames Kommunalunternehmen Ebersberg gKU
---------------------	--

1. Lagebericht:

- Erstes Projekt in Grafing mit 21 Wohnungen seit April 2018 komplett und ohne Mietausfall vermietet. Nach wie vor sehr hoher Betreuungsaufwand (Müll, Lärm, Streitereien, usw.)
- Zweites Objekt in Moosach seit August 2020 mit 7 Wohnungen vermietet.
- Der Personalwohnbau an der Pfarrer-Guggetzer Straße mit 22 Wohnungen für die Kreisklinik Ebersberg seit September 2022 komplett vermietet.
- Die Verwaltung der WBE gKU wird mit einer Personalüberlassungsvereinbarung vom Landkreis und einem geringfügig Beschäftigten auf Seiten der WBE gKU 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 2025 ein Mehrfamilienhaus entstehen soll.
- In Ebersberg laufen die Planungen zur Errichtung von 64 Wohnungen in der von-Scala-Straße, Ausschreibung 2024.
- Das Interesse weiterer Gemeinden ist vorhanden, insbesondere Steinhöring.

2. Ziele

2.1. Strategische Oberziele

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

2.2. Operative Ziele:

- Pro Jahr soll mindestens eine Gemeinde Mitglied werden. Eine Gemeinde wird als Mitglied nur aufgenommen, wenn sie ein bebaubares Grundstück zur Verfügung stellt. Die Grundstücke bleiben im Eigentum der Gemeinde.
- Baubeginn 2024 der Mehrfamilienhäuser in der Gemeinde Anzing und Grafing Bahnhof. Voraussichtlicher Mietereinzug Mitte/Ende 2025

- Baubeginn 2025 mit dem Personalwohnbau in der von-Scala-Straße. Voraussichtlicher Mietereinzug Mitte/Ende 2026
- Offen ist noch der Gründungsaufwand in Höhe von 58.786,61 €, den der Landkreis bis 2024 gestundet hat. Die WBE beabsichtigt weiterhin diesen Aufwand zurückzuerstatten.

3. Wesentliche Unternehmensdaten (mit Vergleichszahlen der Vorjahre)

3.1. Gewinn- und Verlustrechnung/Jahresergebnis

	2022		2023*	2024**
	Plan	Ist	Plan	Plan
Jahresergebnis	-14.606,20	-27.696,81	-6.452,00	2.240,00

*) Zum Zeitpunkt der Erstellung der Zielvereinbarung, ist der Jahresabschluss 2023 noch nicht abgeschlossen, so dass die Daten für das Jahr 2022 auf den Jahresabschluss 2022 zurückzuführen sind und Planzahlen für 2023 und 2024 auf Grundlage des Wirtschaftsplanes 2024 beruhen.

**) Aufgrund weiterer Konkretisierung der Bauvorhaben in Anzing und Grafing Bahnhof, 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.

	2022		2023	2024**
	Plan	Ist	Plan	Plan
Erträge	223.943,00	224.977,34	309.055,00	317.353,00
Personalaufwand	37.746,00	44.837,76	46.341,00	53.287,00.
Sachaufwand	84.583,20	102.424,67	123.410,00	125.089,00
Abschreibungen	106.898,00	95.975,00	136.916,00	128.772,00
Zinsaufwand	9.322,00	9.436,72	8.840,00	7.797,00

3.2. Investitionen

	2022		2023	2024
	Plan	Ist	Plan	Plan
Investitionen** (Erhöhung Anlagevermögen)	1.045.111 €	1.006.507€	0 €	0 €

**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 2024 mit 20.000 €/ Jahr. Mit 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 €	-204.168,00 €
Fremdkapital	2.370.319,00 €	2.300.275,00 €
Liquide Mittel	1.286.974,00 €	306.126,10 €
Bilanzsumme	3.608.150,67 €	4.826.031,91 €

Objektbezogene Kennzahlen:

Objekte Grafing (21 Wohnungen), Moosach (7 Wohnungen) und Personalwohnbau (22 Wohnungen):

	2022		2023	2024
	Plan	Ist	Plan	Plan
Mietwohnungen	50	50	50	50
Vermietete Wohnungen	50	50	50	50
Leerstandsquote	0 %	0 %	0 %	0 %
Mietrückstände	0 €	0 €	0 €	0 €
Kautionen	27.068,55 €	27.068,55 €	27.124,73 €	27.124,73 €

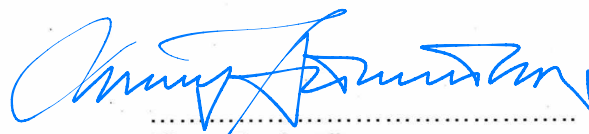
	2022*		2023*	2024
	Plan	Ist	Plan	Plan
Mitarbeiteranzahl	1	2	1	1

*) In 2023 war nur noch EIN geringfügiger Beschäftigter dem Technischen Vorstand zugeordnet.

Ebersberg, den 06.02.2024



Brigitte Keller
Kaufmännischer Vorstand



Klaus Beslmüller
Technischer Vorstand