

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau

### A) Grundlagen des Unternehmens

Die (ehemals „Gemeinnützige“) Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau ist ein kommunales Wohnungsunternehmen und wurde mit Eintrag in das Handelsregister am 14.01.1981 gegründet. Gesellschafter sind neben dem Landkreis Dachau (30 %) und der Sparkasse Dachau (30 %) 12 Gemeinden aus dem Landkreis Dachau (40 % Anteil am Stammkapital); darunter die Gemeinde Karlsfeld (15 %).

Zweck der Gesellschaft ist gemäß Gesellschaftsvertrag vorrangig eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Dieses Ziel wird durch den Bau und Kauf von Immobilien, die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes sowie die Verwaltung von Immobilienbesitz für Dritte verfolgt. Seit Gründung der Gesellschaft wurden 307 Wohnungen in den Gesellschaftergemeinden sowie in der Stadt Dachau errichtet bzw. erworben. Im Geschäftsjahr wurden erstmals vier Häuser mit 32 Wohneinheiten eigens für Asylsuchende und Flüchtlinge in Karlsfeld fertig gestellt. Damit erhöht sich der Immobilienbestand von bisher 275 Wohnungen auf 307 Wohnungen.

### B) Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das reale **Bruttoinlandsprodukt** in Deutschland lag nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Das ist das dritte Jahr in Folge mit überdurchschnittlichem Wachstum. Die **Verbraucherpreise** stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2016 gegenüber 2015 um 0,5%.

Die Zahl der in Deutschland **Erwerbstätigen** erhöhte sich noch einmal um 1,0% auf knapp 43,5 Millionen Menschen. Die Reallöhne legten 2016 erneut kräftig zu. Neben den Nominallohnsteigerungen von durchschnittlich 2,3% pro Arbeitnehmer trug zu dem Kaufkraftgewinn vor allem die niedrige Inflationsrate bei.

Die amtliche **Arbeitslosenquote** reduzierte sich auf 6,1% in Deutschland. Die Arbeitslosenquote zum Jahresende lag in Bayern bei 3,3% und im Landkreis Dachau bei 2,2% und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt.

Bayern befindet sich bei der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Steigerungen des Bruttoinlandsprodukts im Zeitraum von 2010 bis 2015 um 12,3%) und der Lebensqualität in der Spitzengruppe der deutschen Länder. Davon profitiert auch der Landkreis Dachau.

Die Nähe zur Landeshauptstadt München bedeutet zum einen ein erhöhtes Wirtschaftswachstum und zum anderen einen verstärkten Druck auf den Wohnungsmarkt. Trotz der deutlichen Stagnation der Flüchtlingszahlen nach Deutschland findet weiterhin ein großer Zuzug in die Metropolregion München statt, sodass die Preise für Wohnraum weiter steigen und immer mehr Menschen trotz Lohnsteigerungen vom bezahlbarem Wohnraum ausgeschlossen werden. Der Studie „Wohnatlas 2017“ zufolge sind die durchschnittlichen Jahreseinkommen zwischen 2012 und 2016 in München um 10,4% und die Preise für eine 100 m<sup>2</sup> Wohnung im gleichen Zeitraum um 37,7% angestiegen.

Die **Baugenehmigungszahlen** lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis schließen. Von Januar bis Oktober 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 308.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 23,4% oder 58.500 Wohnungen mehr als in den ersten zehn Monaten 2015, sodass die positive Entwicklung weiter anhält.

Die Bayerische Staatsregierung hat mit dem Wohnungspakt Bayern im Oktober 2015 einen wichtigen Beitrag für mehr Wohnungsbau geleistet. Die „Säule 3“ stellt die klassische Form der Wohnraumförderung in Bayern und in unserer Gesellschaft dar. Mit der Einführung wird unter anderem auch ein Zuschuss von bis zu 300 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt. Dies ist ein wichtiger Beitrag, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Umso unverständlicher war für uns die Entscheidung der Bayerischen Staatsregierung, die Landesmittel für die Wohnraumförderung von 158 Mio. € in 2016 auf 87 Mio. € in 2017 zu senken. Wir gehen derzeit davon aus, dass die von uns geplanten Neubaumaßnahmen nach der „Einkommensorientierten Förderung (EOF)“ vollumfänglich gefördert werden.

Neben der staatlichen Förderung trägt auch das nach wie vor günstige Zinsniveau zu Investitionsanreizen bei. Doch steigende Baupreise und die weitere Verschärfung von baurechtlichen Auflagen neutralisieren weitgehend die günstigen Rahmenbedingungen.

## II. Geschäftsverlauf

Die Wohnungsknappheit in München führt zu einer Verlagerung der Wohnungssuchenden in den umliegenden Landkreisen. Die Leerstandsquote von 0,7%, sowie die niedrige Fluktuationsrate von 4,0% verdeutlichen, dass sich die Zahl der Wohnungssuchenden wie schon in den Vorjahren auf einem hohen Niveau bewegt. Laut aktuellem Mietspiegel liegt die monatliche Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> im Landkreis Dachau bei 10,34 €; unsere Durchschnittsmiete liegt bei 6,67 € je m<sup>2</sup> und liegt damit um 35% darunter.

Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft 307 Wohnungen sowie 215 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze. Davon unterliegen 162 Wohnungen aufgrund öffentlicher Förderung einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Neben der Verwaltung von 36 Wohnungen für den Landkreis Dachau übernimmt die Wohnungsbaugesellschaft auch die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau e.G.

Der Geschäftsverlauf in 2016 entsprach den Erwartungen. Im Berichtsjahr konnte der Bau von vier Unterkünften für Asylsuchende und Flüchtlinge in Karlsfeld planmäßig abgeschlossen werden. Die Baukosten wurden leicht unterschritten, sodass wir davon ausgehen, dass die damit verbundenen Ertragsprognosen eintreten werden. Im Herbst wurde mit dem Bau weiterer vier Unterkünfte für Asylsuchende und Flüchtlinge ebenfalls in Karlsfeld begonnen. Die baugleichen Unterkünfte sind ebenfalls in 31 Wohneinheiten und einer Verwaltungseinheit unterteilt und bieten bis zu 186 Menschen Platz. Die Unterkünfte wurden planmäßig im April 2017 fertig gestellt und bezogen. Die Schlussabrechnung der Kosten steht noch aus. Wir gehen aber davon aus, dass es zu keinen Baukostenüberschreitungen kommen wird.

Der Wohnungspakt Bayern und der Verzicht auf den bisher vereinbarten 10%igen Baukostenzuschuss der Gemeinden gibt den erwarteten deutlichen Impuls zur Schaffung von mehr sozialem Wohnraum im Landkreis Dachau. Neben dem Neubau der Asylunterkünfte wurde im Berichtsjahr der Neubau von insgesamt 133 Wohnungen in den Gemeinden Karlsfeld (79 Wohneinheiten), Vierkirchen (10 Wohneinheiten), Markt Indersdorf (24 Wohneinheiten) und Röhrmoos (20 Wohneinheiten) beschlossen. Die Neubaumaßnahmen sollen in den kommenden zwei bis drei Jahren bezugsfertig sein.

Im Berichtsjahr wurden Beschlüsse gefasst, die den Beitritt der vier Landkreismunicipalitäten, Sulzemoos, Pfaffenhofen an der Glonn, Hilgertshausen-Tandern und Schwabhausen zur Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau ermöglichen. Dabei kann sich jede Gemeinde mit 25.000,00 € am gezeichneten Kapital der Gesellschaft beteiligen. Dies entspricht einem Anteil am gezeichneten Kapital von 0,41%, wodurch sich die Kapitalquoten der bereits beteiligten Gesellschafter entsprechend reduzieren. Mit dem Beitritt der vier Gemeinden sind alle 16 Landkreismunicipalitäten sowie der Landkreis Dachau und die Sparkasse Dachau beteiligt. Durch den Zusammenschluss aller Landkreismunicipalitäten wird die interkommunale Zusammenarbeit bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wesentlich gestärkt.

Zum 30. Juni 2016 ist unser langjähriger Geschäftsführer, Herr Leonhard Liegsalz, in den Ruhestand getreten. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, künftig die Geschäftsführung mit einer Doppelspitze neu zu besetzen. Dabei erfolgt die Aufgabenteilung in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich. Für den technischen Bereich ist Herr Stefan Egenhofer und für den kaufmännischen Bereich Herr Stefan Reith seit 01.07.2017 als Geschäftsführer der Gesellschaft tätig.

Bisher waren drei Teilzeitbeschäftigte der Sparkasse Dachau im Rahmen einer Personalgestellung für die Wohnungsbaugesellschaft tätig. Zum 01.04.2016 werden die drei Mitarbeiterinnen direkt bei der Wohnungsbaugesellschaft beschäftigt, sodass keine Personalgestellung von der Sparkasse Dachau mehr stattfindet.

Zum 01.01.2016 hat die Gesellschaft eine neue Software „Wodis-Sigma“ von Aareon Deutschland GmbH für die Finanz- und Mietenbuchhaltung eingeführt. Die Einführung war notwendig, weil der Anbieter, Aareon Deutschland GmbH, die bisher verwendete Software (GES) in den kommenden Jahren nicht mehr anbieten wird.

### III. Lage

#### 1. Ertragslage

Der gegenüber dem Vorjahr um 98 T€ geringere Jahresüberschuss in Höhe von 208 T€ (Vorjahr: 305 T€) resultiert im Wesentlichen aus investitionsbedingt gestiegenen Abschreibungen, höheren Ertragsteuern, gestiegenen Verwaltungskosten und höheren Pacht- und Darlehenszinsen. Die höheren Sollmieten durch die Fertigstellung der Asylunterkünften in Karlsfeld, Parzivalstraße, und die gegenüber dem Vorjahr geringeren Instandhaltungskosten werden dadurch nicht sichtbar. Die Fertigstellung der zweiten Asylunterkunft in Karlsfeld, Hochstraße, beeinflusst das Jahresergebnis positiv. Dem stehen höhere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 391 T€ (in 2016 283 T€) aufgrund von anstehenden Tiefgaragensanierungen gegenüber, sodass für 2017 eine Steigerung des Jahresüberschuss von 42 T€ erwartet wird.

In den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind erstmals Einnahmen aus der im Berichtsjahr fertig gestellten Asylunterkunft in Karlsfeld, Parzivalstraße, enthalten. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung unter Einbeziehung der Mieterträge für die Asylunterkunft entsprachen unseren Erwartungen.

#### 2. Finanzlage

##### a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 43,1%. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr (47,2%) um 4,1%. Die Reduzierung lag an der Erhöhung der Bilanzsumme. Die Bilanzsumme erhöhte sich aufgrund der Aktivierung der Baukosten für die beiden Asylunterkünfte in Karlsfeld. Im Verhältnis zur Bilanzsumme ist die Quote angemessen.

##### b) Investitionen

Im Berichtsjahr wurde mit dem Bau einer zweiten Asylbewerberunterkunft in Karlsfeld begonnen. Die zum Bilanzstichtag angefallenen Baukosten (2.543 T€) werden auf der Aktivseite unter Sachanlagen in der Position Anlagen im Bau ausgewiesen.

##### c) Liquidität

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit gegeben.

Zum Bilanzstichtag betragen die flüssigen Mittel bei Kreditinstituten unverändert zum Vorjahr 1,0 Mio. €. Zusätzlich bestehen Guthaben aus Bausparverträgen. Insgesamt sind die flüssigen Mittel in Höhe von 1,6 Mio. € auf Vorjahresniveau (1,6 Mio. €). Zur Finanzierung der zweiten Asylbewerberunterkunft wurde ein Bankdarlehen mit einer langfristigen Zinsbindung in Höhe von 3,9 Mio. € aufgenommen, welches zum Bilanzstichtag noch nicht beansprucht wurde.

Die Finanzverhältnisse der Wohnungsbaugesellschaft sind geordnet.

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme (25.332 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (22.692 T€) erhöht. Das Eigenkapital zum 31.12.2016 inkl. des Jahresüberschuss 2016 beträgt 10.908 T€; das sind 43,1% der Bilanzsumme (Vorjahr: 47,2%). Das Anlagevermögen (22.749 T€) und langfristige Forderungen (179 T€) sind durch Eigenkapital sowie durch langfristige Fremdmittel finanziert.

	31.12.2015		31.12.2016	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	20.372.587,56	89,8%	22.748.644,18	89,8%
Umlaufvermögen	2.296.646,81	10,1%	2.513.554,77	9,9%
Rechnungsabgrenzung	22.719,14	0,1%	69.551,58	0,3%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>22.691.953,51</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.331.750,53</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	10.700.234,81	47,2%	10.957.942,59	43,3%
Fremdkapital	11.968.876,48	52,7%	14.305.278,89	56,6%
Rechnungsabgrenzung	22.842,22	0,1%	68.529,05	0,3%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>22.691.953,51</b>	<b>100,0%</b>	<b>25.331.750,53</b>	<b>100,0%</b>

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft ist geordnet. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird positiv beurteilt.

### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2013	2014	2015	2016
Eigenkapitalquote:	46,7%	48,4%	47,2%	43,1%
Eigenkapitalrendite:	3,4%	3,4%	3,6%	3,3%
Leerstandsquote:	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Fluktuationsrate:	5,8%	5,1%	6,2%	4,0%
Zinsdeckung	21,9%	19,3%	16,7%	14,4%
Ø Wohnungsmiete:	6,29 €/m <sup>2</sup>	6,41 €/m <sup>2</sup>	6,59 €/m <sup>2</sup>	6,67 €/m <sup>2</sup>

Wohnungsmiete: ohne Einbezug der Asylunterkünfte in Karlsfeld, Parzivalstraße

Die Leerstandsquote resultiert aus zwei leerstehenden Wohnungen im „Betreuten Wohnen“ in Haimhausen. Dabei handelt es sich nur um einen temporären Leerstand. Die Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vermietet.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug zehn teilzeitbeschäftigte kaufmännische Mitarbeiter/innen. Zum 01.04.2016 wurden drei teilzeitbeschäftigte kaufmännische Mitarbeiterinnen, die im Rahmen einer Personalgestellung von der Sparkasse Dachau bei uns tätig waren, direkt bei unserer Gesellschaft angestellt. Daneben werden 13 Mitarbeiter/innen nebenberuflich im Regiebetrieb bzw. als Hauswarte usw. beschäftigt. Von den kaufmännischen Mitarbeiter/innen wurden in 2016 mehrere Fort- und Weiterbildungsseminar und –tagungen besucht.

## C) Prognose-; Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Bedingt durch die Bezugsfertigkeit der zweiten Asylunterkunft in Karlsfeld werden die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** in 2017 auf 3.188 T€ ansteigen. Gleichzeitig stehen der Ertragssteigerung erhöhte **Abschreibungen auf Sachanlagen** (997 T€) und ein erhöhter **Instandhaltungsaufwand** (391 T€) aufgrund von Tiefgaragensanierungen entgegen, sodass wir in 2017 mit einem **Jahresüberschuss** von 240 bis 270 T€ rechnen.

Die Jahre 2017 bis 2019 werden stark durch die beschlossenen Neubaumaßnahmen von 133 Wohnungen geprägt werden und zu einer deutlichen Expansion der Gesellschaft führen. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend Kapitalreserven. Ein Großteil wird über öffentliche Förderdarlehen und Bankdarlehen mit langfristiger Zinsbindung finanziert. Die damit verbundene Ausweitung der Bilanzsumme führt zu einer Verringerung der Eigenkapitalquote auf bis zu 23% bei gleichzeitigem Anstieg der Fremdmittel.

### II. Risikobericht

#### 1. Risikomanagement

Es ist ein Risikomanagementsystem bestehend aus einem Wirtschafts- und Finanzplan bis 2032 installiert. Im Fokus stehen dabei die Planung des Jahresüberschusses und der liquiden Mittel. Grundlage ist der Jahresabschluss des Vorjahres unter Einbeziehung aller bekannten Einflussfaktoren der Folgejahre. Darüber hinaus werden unter Fortschreibung der Jahresabschlusswerte Annahmen zu Miet- und Preissteigerung sowie zu Neubaumaßnahmen getroffen.

Die Gesellschaft hat folgende Risikofelder definiert:

- Leerstandsrisiko (quantifizierbar)
- Mietausfallrisiko (quantifizierbar)
- Instandhaltungsrisiko bei Immobilien im Anlagevermögen (quantifizierbar)
- Liquiditätsrisiko (quantifizierbar)
- Zinsänderungsrisiko (quantifizierbar)
- Arbeitsprozesse/Internes Kontrollsystem
- Versicherungsbestand

Grundlage zur Bewertung der Risikofelder ist der Wirtschafts- und Finanzplan unter Einbezug weiterer Daten und Erkenntnisse. Zur Früherkennung der quantifizierbaren Risikofelder wurden Bandbreiten definiert und mit Ampeln versehen. Der Aufsichtsrat wird über einen Risikobericht einmal jährlich in Kenntnis gesetzt.

#### 2. Risiken der künftigen Entwicklung

Das Jahr 2017 wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt sein, sodass wir weiterhin von keinen nennenswerten **Leerständen** ausgehen.

Das **Mietausfallrisiko** wird durch ein intensives Schuldnermanagement gemindert. Die Ausfallquoten bei der Gesellschaft lagen in den vergangenen Jahren jeweils unter den Vergleichszahlen.

Das **Liquiditätsrisiko** ist aufgrund einer langfristigen Planung (Wirtschaftsplan, Finanzplan, Investitionsplan) abgesichert. Darlehen, bei denen die Zinsbindung abläuft, werden mit langfristigen Zinsbindungsfristen verlängert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu keinem merkwürdigen Anstieg der Kapitalmarktzinsen. Auch derzeit ist aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung zu befürchten, wobei das **Zinsänderungsrisiko** aufgrund der sinkenden Eigenkapitalquote stärker im Fokus stehen wird. Das Zinsänderungsrisiko soll durch erhöhte Tilgungen und der frühzeitigen Prolongation von Bankdarlehen mit langfristigen Zinsbindungen reduziert werden.

Die **Neubaukosten** erhöhen sich durch weiter steigende Baustandards und aufgrund der guten Auftragslage im Bauhauptgewerbe. Bei unseren Planungen sind wir vom derzeitigen Preisniveau unter Berücksichtigung von Unwägbarkeiten ausgegangen, sodass wir vom Eintritt der Prognosen ausgehen.

Aus heutiger Sicht bestehen keine den Bestand des Unternehmens gefährdende oder sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### III. Chancenbericht

Die Aktivitäten der Gesellschaft im Bereich neuer Objekte sind grundsätzlich abhängig von den Gesellschaftergemeinden. Diese stellen geeignete Grundstücke (in der Regel im Erbbaurecht) zur Verfügung. Mit dem Beitritt der vier Landkreismunicipalitäten kann die Gesellschaft landkreisweit bezahlbaren Wohnraum schaffen. Durch den deutlichen Anstieg unserer Bautätigkeit und das dadurch verbundene Wachstum unserer Gesellschaft erwarten wir eine Degression der Personal- und Verwaltungskosten und damit eine Reduzierung der Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit.

## D) Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Zinsänderungsrisiko ist durch langfristige Festzinsvereinbarungen sowie durch gestaffelte Fälligkeiten der Kredite gemindert. Ablaufende Festzinsvereinbarungen in 2016 wurden mit Darlehen mit einer langfristigen Zinsbindung verlängert. Zusätzlich stehen Darlehensansprüche aus Bausparverträgen zur Verfügung.

Derivative, insbesondere spekulative Finanzinstrumente kommen bei der Wohnungsbaugesellschaft nicht zum Einsatz.

Dachau, den 19. Mai 2017

Wohnungsbaugesellschaft mbH  
im Landkreis Dachau

**Geschäftsführung**



Stefan Egenhofer



Stefan Reith