

**Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH
Susanna Tausendfreund (bis 09.09.2020) an den Gemeinderat zur Sitzung am 01.12.2020
über das Geschäftsjahr 2019**

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum Frau Tausendfreund, Herr Ptacek, Herr Dr. Mayer (verstorben am 10.12.2019), Herr Burges jun., Herr Dr. Hallermann (bis 23.10.2019), Herr Dr. Högenauer (ab 23.10.2019), Herr Schröder und Herr Stengel an.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 laufend über die Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Situation der Gesellschaft unterrichtet. In gemeinsamen Sitzungen mit dem Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2019 befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Gesellschaft.

Durch mündliche Berichte des Geschäftsführers haben wir uns zeitnah auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Situation und aktuelle Themen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. hat gemäß §§ 317 ff. HGB den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsprüfung geprüft. Er hat festgestellt, dass der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt hat. Die Prüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Im Eigen-Bestand der Gesellschaft befanden sich zum 31.12.2019 insgesamt 80 Häuser mit 565 Wohnungen, 1 gewerbliche und 1 eigengenutzte Einheit, 233 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 125 Abstellplätze mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 34.240 Quadratmetern. Seit dem 01.11.2019 verwaltet die Gesellschaft für die Gemeinde das Gebäude Hans-Keis-Straße 26a mit 20 Wohneinheiten und 85 Tiefgaragenplätzen.

Die Sollmietenerträge stiegen im Berichtsjahr um ca. € 0,06 Mio. auf € 3,63 Mio. Rund € 3,48 Mio. davon entfallen auf die Erträge aus den Wohnungsmieten. Der Mehrertrag resultiert aus Mietanpassungen nach Neuvermietung modernisierter Wohnungen.

Der Instandhaltungsaufwand betrug T€ 1.599 (Vorjahr T€ 1.138).

Der Schwerpunkt der Aktivitäten im Geschäftsjahr 2019 konzentrierte sich - wie seit vielen Jahren - auf die Modernisierungstätigkeit und seit 2017 zusätzlich auf den Neubau an der Hans-Keis-Straße 26a, der 2019 fertig gestellt und an die Gemeinde übergeben werden konnte.

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.803,5 (Vorjahr: T€ 1.192,6) wurde durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, aber maßgeblich auch über den Ertrag aus dem Hausverkauf Hans-Keis-Straße 26a und die Rückgabe des Erbbaurechts erwirtschaftet.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich nur leicht positiv, da auf umfangreiche Mieterhöhungen verzichtet wurde. Die durchschnittliche Miete betrug € 8,55 je m², bei Neuvermietungen €

11,-- je m². Bei der Münchener Str. 9 und 9a wird die Miete einkommensabhängig festgelegt. Mieterhöhungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Ertragsmehrung aus Wohnungsmieten betrug rund T€ 60 (Vorjahr: ca. T€ 200)

Die Ertragslage ist zufrieden stellend. Eine zügige Entschuldung wird weiter angestrebt.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes und im Bau des Gebäudes Hans-Keis-Straße 26 a getätigt.

Größere Modernisierungen wurden im Jahr 2019 nicht durchgeführt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2019 und im weiteren Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Die Vermögenslage ist überwiegend durch langfristig gebundenes Vermögen geprägt, das insbesondere Wohnungsbauten beinhaltet.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet.

Im Jahr 2019 ist die Mieterfluktuation mit 35 Auszügen auf dem Niveau des Vorjahres mit 38. 9 Umzüge davon fanden innerhalb der Gesellschaft statt. In 2020 wird eine ähnliche Fluktuation erwartet.

Für 2010 rechnet die Gesellschaft wieder mit geringeren Jahresüberschüssen, da sich der Verkauf des Neubaus nur einmalig gewinnerhöhend ausgewirkt hat.

Der Neubau wurde zu einem Festpreis vom € 9,8 Mio. an die Gemeinde verkauft. Für die Rückgabe des Erbbaurechts wurden € 2 Mio. vergütet.

Zudem steigen die Instandhaltungskosten aufgrund zwei großer Maßnahmen, die sich nicht mieterhöhend auswirken. Dabei handelte es sich um die Modernisierung der Außenanlagen mit Fahrradhäusern und Abfallhäusern etc. in der Vormbrocksiedlung sowie die Sanierung der Tiefgarage in der Münchener Straße 9 und 9a.

Für 2020 sind im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund € 2 Mio. geplant.

Die nächsten Projekte werden sein:

- Bebauung des Herzoghausgrundstückes
- Grundsatzbeschluss und Konzept zu Modernisierungen am Grindelberg
- Ertüchtigung der Feuerwehrezufahrten, Erneuerung von Garagen und Neubau von Fahrradhäusern, dabei auch Arbeiten an den Außenanlagen an der Hans-Keis-Straße 2-62

Unser Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau Pullach. Dabei handelt es sich um 2,8 Verwaltungskräfte inklusive des Geschäftsführers und drei Hausmeister. Wir sprechen ihnen für die geleistete Arbeit unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Susanna Tausendfreund
18.11.2020