

# Burghäuser Wohnbau GmbH



# Burghauser Wohnbau GmbH

Herzlich Willkommen

zur Frühjahrstagung des AdW - Oberbayern

am 08. März 2023 in Burghausen

# Burghauser Wohnbau GmbH

Kurzvorstellung der Burghauser Wohnbau GmbH

„Möglichkeiten“ - aus Problemen werden Chancen

Mietwohnungsneubau Finanziert durch das  
kommunale Wohnbauförderprogramm „KOMM-WFP“

# Burghäuser Wohnbau GmbH

## Gründung am 23.09.1992

Bilanzsumme	12.3 Mio.€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	0.37 Mio.€

Personal	
GF	1
Mitarbeiter	1

Bestand	
Mietwohnungen	273
TG Stellplätze	10
Garagen, Carports PKW-STP	61
Gewerbeeinheiten	6

## Entwicklung zum 31.12.2022

Bilanzsumme	49.0 Mio.€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.1 Mio.€

Personal	
GF	1
Mitarbeiter Vollzeit	7
Mitarbeiter Teilzeit	16

Bestand	
Mietwohnungen	762
TG Stellplätze	899
Garagen, Carports, PKW-STP	314
Gewerbeeinheiten	30

# Burghäuser Wohnbau GmbH

## WoWi Kennzahlen

Instandhaltung m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a.	19.83€
Mietausfallquote	0,92%
Leerstandsquote	0,20%
Fluktuationsquote	6.43%
Nettomietelerlöse m <sup>2</sup> Wohnfläche mtl.	7,36€
Durchschnittliche Nettokaltmiete m <sup>2</sup> Wfl.	5.71€

## Finanzkennzahlen

Liquidität 1. Grades	22,42%
Anlagendeckungsgrad II	92,95%
Eigenkapitalquote	32,45%
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	13.5
Kapitaldienstanteilsquote	62,61%
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen	0,97%
Cashflow	2.43 Mio.€
Jahresüberschuss 2022	941 T€

# Burghäuser Wohnbau GmbH

## Möglichkeiten - „aus Problemen werden Chancen“

„Ankauf und Umbau ehemaliges staatliches Vermessungsamt“  
2011-2012 - Investition 1.50 Mio.€

- Gebäudeertüchtigung ELT/HLS und Brandschutz
- Integration der Stadtwerke Burghausen
- Einbau einer öffentlichen WC - Anlage



# Burghäuser Wohnbau GmbH

Möglichkeiten - „aus Problemen werden Chancen“

- „Ehemaliges Personalwohnheim am Krankenhaus“  
2015-2016: Modernisierung Bestandsgebäude von 1959  
1.25 Mio. Euro Investition (Ankauf und Umbau)  
51 Appartements und 23 Zimmer für:
- für Schüler der BRK-Rettung Sanitäter Schule



# Burghauser Wohnbau GmbH

Möglichkeiten - „aus Problemen werden Chancen“



„Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft“ 2015 - 2016 - 88 Wohneinheiten für 176 Personen



# Burghäuser Wohnbau GmbH

Neubau an der Burgkirchener Straße 102- 108 mit „KOMM - WFP“



- Neubau von 42 Mietwohnungen
- Bauzeit 2020 - 2022
- Kostenberechnung DIN 276 - 11.9 Mio.€
- Investition Gesamt rund 10.9 Mio. €
- Förderung DL 60% - rund 7.0 Mio.€
- Zins 0,20%, Laufzeit 20 Jahre
- Zuschuss 30% - 3.6 Mio.€
- EK 10% - Grundstück 1.3 Mio.€
- Kostenunterschreitung rd. 1 Mio.€



# Burghauser Wohnbau GmbH

## Neubau von 42 Mietwohnungen an der Burgkirchener Straße 102 -108

### Meilensteine

Erste Planung - Durchführung Ideenwettbewerb mit Präsentation

- grobe Kostenberechnungen/schätzungen zum Bauprojekt
- Schaffung von Grundlagen für das VgV-Verfahren

Bauherrenvertretung für die Stadt Burghausen

- Erteilung Betrauungsakt - gefasst vom Stadtrat der Stadt Burghausen

Durchführung VgV-Verfahren - Architekten und Fachplaner

- unter Zuhilfenahme eines Fachanwaltsbüro mit anschließender Auftragserteilung
- Achtung alle Verträge mit LPH 9 - Stichwort „Mängelgewährleistungsfrist“

weitere Planungen mit Architekturbüro und Fachplaner HLS/ELT/Statik usw.

- Erstellung Eingabeplanung (u.a. auch aufgrund Erkenntnisse Ideenwettbewerb)
- verbindliche Kostenberechnung nach DIN 276

# Burghäuser Wohnbau GmbH

Neubau von 42 Mietwohnungen an der Burgkirchener Straße 102 -108

## Meilensteine

### Auftragsvergabe

- Erstellung Leistungsverzeichnisse
- Ausschreibung zum Teil europaweit (Baumeister) und Umsetzung
- auch unter Zuhilfenahme RA Büro

### Begleitend laufende Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern

- offizieller Antrag „KOMM-WFP“
- aktuelle Kostenberechnung DIN 276
- Abstimmung Anzahl der Wohnungen
- und der Wohnungsgrößen 1- 4 Zimmer Wohnungen mitsamt Wohnungsgrundriss
- Berücksichtigung von rollstuhlgerechten Wohnungen
- Zusätzlich weitere sinnvolle Einbauten
- Waschküche mit Option Waschmaschinen, Postpaketstation usw.

# Burghäuser Wohnbau GmbH

## Neubau von 42 Mietwohnungen an der Burgkirchener Straße 102 -108

### Meilensteine

Sonstiges und Feinheiten bzw. Möglichkeiten die einem „KOMM-WFP“ noch bietet!

- Grundstücksankauf wird mitgefördert - Stichwort Gesamtkosten
- Ankauf von notleidenden von innerstädtisch brach liegenden Gebäuden, werden mit gefördert
- die Bebauung von schwierige Grundstücke Bsp. an der Immanuel Kant Straße - Bahnlinie
- die Wohnungsvergabe selbst ist wesentlich einfacher als bei der EOF-Förderung

### Selbstverständlichkeiten

- Barrierefreiheit - Anteil von Rollstuhlgerechten Wohnungen
- Wo möglich Vermeidung von Tiefgaragen
- Gebäude Lebenszyklus - wir bauen für unseren Bestand!
- Energieerzeugung und Energiespeicherung vor Ort bzw. Energieverbrauch möglichst gering halten
- aber Energieeigenverbrauch stärken, E-Ladestellen, Einrichtung Sharing Point, Rad'lhalle
- Stichwort „Mieterstrom

## Beispiel Mietwohnungsneubau Burgkirchener Straße 102 - 108

Kostenberechnung nach DIN 276: 42 Wohnungen      Wohnfläche: 3.082 m<sup>2</sup>      Grundstücksfläche: 4.929 m<sup>2</sup>

KGR:		
100 Grundstück		1.355.475,00 €
200 Herrichten und Erschließen		288.346,50 €
300 Bauwerk-Baukonstruktion		5.756.892,46 €
400 Bauwerk - technische Anlagen		2.035.499,30 €
500 Außenanlagen		568.312,31 €
700 Baunebenkosten		1.440.687,41 €
790 sonstige Baunebenkosten		294.041,74 €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>11.739.254,72 €</b>

Nettokaltmiete 8,00 €		Nettokaltmiete 8,72 € (nach 3 Jahren)		Nettokaltmiete 9,50 € (nach 6 Jahren)	
Jährliche Erträge	295.872,00 €	Jährliche Erträge	322.500,00 €	Jährliche Erträge	351.348,00 €
Jährliche Finanzierungskosten	402.186,87 €	Jährliche Finanzierungskosten	402.186,87 €	Jährliche Finanzierungskosten	402.186,87 €
<b>Jährliches Ergebnis:</b>	<b>- 106.314,87 €</b>	<b>Jährliches Ergebnis:</b>	<b>- 79.686,87 €</b>	<b>Jährliches Ergebnis:</b>	<b>- 50.838,87 €</b>

Nettokaltmiete 10,36 € (nach 9 Jahren)		Nettokaltmiete 11,29 € (nach 12 Jahren)		Nettokaltmiete 12,31 € (nach 15 Jahren)	
Jährliche Erträge	383.154,00 €	Jährliche Erträge	417.549,00 €	Jährliche Erträge	455.273,00 €
Jährliche Finanzierungskosten	402.186,87 €	Jährliche Finanzierungskosten	402.186,87 €	Jährliche Finanzierungskosten	402.186,87 €
<b>Jährliches Ergebnis:</b>	<b>- 19.032,87 €</b>	<b>Jährliches Ergebnis:</b>	<b>- 15.362,13 €</b>	<b>Jährliches Ergebnis:</b>	<b>+ 53.086,13 €</b>

# Burghauser Wohnbau GmbH

## Neubau an der Immanuel-Kant-Straße mit „KOMM - WFP“



- Neubau von 45 Mietwohnungen
- Bauzeit 2019 - 2020
- Kostenberechnung DIN 276 - 9.8 Mio.
- Investition Gesamt rund 11.1 Mio.€
- Förderung DL 60% - 5.5 Mio.€
- Zins 0,00%, Laufzeit 10 Jahre
- Zuschuss 30% - 2.96 Mio.€
- EK 10% - Grundstück 1.34 Mio.€
- Kostenüberschreitung 1.3 Mio.€ EK



# Burghäuser Wohnbau GmbH

## „KOMM-WFP“

- Kann nur von Städten/Gemeinden in Anspruch genommen werden
- Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Bau,- und Baunebenkosten
- Beantragung des Zuschuss ist auch ohne Darlehen möglich
- Zuschuss in Höhe von 60 % für die vorbereitenden planerischen Maßnahmen
- Zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Kosten
- Eigenkapitalanteil muss mindestens 10 % betragen; dieser kann auch in Form eines vorhandenen Grundstücks eingebracht werden
- Belegung durch die Kommune an einkommensschwache Haushalte (ohne Wohnberechtigungsschein)
- Belegungsbindung 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen, d.h. das Objekt muss 20 Jahre im Besitz der Kommune bleiben

## „EOF“

- Kann von allen Bauherren beantragt werden (natürliche oder juristische Personen)
- Grundförderung des Bauherren durch:
  - Objektabhängiges Darlehen
  - Belegungsabhängiges Darlehen
- Zuschuss bis zu 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zusatzförderung des Mieters (Mietkostenzuschuss) ist durch den Mieter selbst zu beantragen
- Belegung durch den Belegungsberechtigten mit Wohnberechtigungsschein
- Erstmiete wird durch den Bewilligungsbescheid festgelegt (ortsübliche Miete)
- Mieterhöhung ist frühestens nach 5 Jahren möglich

# Burghauser Wohnbau GmbH

**Danke**

**für ihre Aufmerksamkeit**