

„Neue Heimat“ in Trostberg

Wohnungsbaugenossenschaft vermietet 732 Wohnungen – Durchschnittsmiete bei 6,79 Euro pro Quadratmeter

13.11.2024 | Stand 13.11.2024, 14:38 Uhr

Christine Limmer

Freie Mitarbeiterin



Gruppenfoto nach der Wahl: (vorne von links) Stefan Haider (Vorstand), Sabine Künzner (Aufsichtsrat), Gerhard Hofer (Vorstand), (Mitte von links) Anton Müller (Aufsichtsrat), Thomas Tausend (Aufsichtsrat), Thomas König (Aufsichtsrat), (hinten von links) Anton Peresich (Aufsichtsrat), Hans Schönreiter (Aufsichtsrat) und Erwin Sonnenbichler (Aufsichtsrat). Es fehlt Heinz Deja (Vorstand). – Foto: Limmer

„Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf“, so stieg Geschäftsführer Gerhard Hofer in die nur spärlich besuchte Jahreshauptversammlung des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens „Neue Heimat“ ein. 42 von 742 Mitgliedern waren in den Postsaal gekommen.

Dabei standen auch Neuwahlen auf dem Programm. Für das Amt des Vorstands kandidierte erneut Gerhard Hofer, der auch mehrheitlich gewählt wurde. Das Vorstandsteam ergänzen Heinz Deja und Stefan Haider. Im Aufsichtsrat ist Sabine Künzner neu zu den einstimmig bestätigten Anton Müller und Arnold Peresich hinzugekommen. Die langjährige Verwaltungsfachwirtin im Rathaus ist die erste Frau in dem Gremium.

Druck der wachsenden Anfragen zu spüren

Geschäftsführer Hofer betonte in seinen Ausführungen, dass steigende Baukosten und Zinsen sowie der Unterhalt der Bestandswohnungen immer schwieriger werden. Die neuen Programme der Bundesregierung zum sozialen Wohnungsbau hätten bis dato nichts gebracht, bedauert er. Die zugesagten Förderungen stünden bis 2027 nicht mehr zur Verfügung. Steigende Mieten weckten bei immer mehr Menschen das Interesse an der Genossenschaft. „Wir spüren den Druck der wachsenden Anfragen“, so Hofer.

Hofer gab einen ausführlichen Überblick über die Zahlen der „Neuen Heimat“. Insgesamt umfasst die Bilanz eine Summe von 41,683 Millionen Euro. So konnten im vergangenen Jahr 4,310 Millionen Euro an Umsatzerlösen verbucht werden – ein Zuwachs von 200 000 Euro. Dieser stamme vor allem aus den Neubautätigkeiten und den Modernisierungen der Bestandswohnungen. Die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen wurden mit 1,575 Millionen Euro verbucht – eine Steigerung um eine Viertelmillion aus der Instandhaltungsaufwendung. Die Kosten fürs Personal liegen bei fast einer Million. Die Abschreibungen haben sich um etwa 100 000 Euro auf 621 000 Euro verringert. Die Darlehenszinsen lagen bei 470 000 Euro. In die Instandhaltung flossen 715 000 Euro – ein Anstieg um eine Viertelmillion gegenüber dem Vorjahr. Das entspricht im Durchschnitt etwa 16 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Sachanlagen von fast 40 Millionen Euro

Die Genossenschaft verbucht ein Eigenkapital in Höhe von 7,992 Millionen Euro. Daraus stammen das Geschäftsguthaben von etwa einer halben Million, Kapitalrücklagen in Höhe von 45 000 Euro, Ergebnismrücklagen in Höhe von 7,121 Millionen Euro und der Jahresüberschuss von 276 000 Euro. Die Verbindlichkeiten liegen bei 33,573 Millionen Euro, davon 32 Millionen Euro langfristig. Wegen der Neubautätigkeiten wurde ein Darlehenszugang in Höhe von vier Millionen Euro verbucht; 800 000 Euro konnten getilgt werden.

Die Sachanlagen werden mit 39,662 Millionen Euro ausgewiesen. 37 Millionen Euro stammten aus den bestehenden Wohnanlagen und 2,7 Millionen aus den Wohnanlagen, die noch im Bau sind. Es ist aufgrund weiterer Planungen mit einem Zuwachs zu rechnen. Noch nicht abgerechnet sind Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 1,052 Millionen Euro. Für die Bilanz 2024 ist mit einer Zunahme der Bilanzsumme um drei Millionen Euro zu rechnen, freut sich Hofer.

Sanierungen für 1,5 Millionen geplant

Die Ertragssituation habe sich in den vergangenen Jahren ständig positiv entwickelt, so konnten mittlerweile Umsatzerlöse in Höhe von 4,3 Millionen Euro verbucht werden und sollen in diesem Jahr noch um 150 000 Euro steigen, im Jahr 2025 um weitere 200 000 Euro. In den nächsten Jahren soll weiter saniert werden. Dafür werden Kosten von etwa 1,5 Millionen Euro anfallen.

Aktuell wirtschaftet die „Neue Heimat“ mit 732 Wohnungen, 330 Garagen und sechs Gewerbeeinheiten mit insgesamt 46 000 Quadratmetern. Die 742 Genossenschaftsmitglieder haben 2699 Anteile mit einem Geschäftsguthaben von 550 000 Euro. Es wird ein Regiebetrieb mit einer Werkstatt in Trostberg, Traunreut und Garching unterhalten sowie die 100-prozentige Beteiligung an der Tochterfirma „Trostberger Immobilien Service GmbH“. Die Durchschnittsmiete liegt bei 6,79 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche – das sind etwa drei Euro unter dem Landkreisdurchschnitt.

In Garching wurde im Zuge von Nachverdichtung in den vergangenen vier Jahren 21 Wohnungen mit 1600 Quadratmetern und Kosten von 3,4 Millionen Euro gebaut. Aktueller Stand sind 100 Mietwohnungen mit 5700 Quadratmetern. In Hart/Alz gibt es 13 Wohnungen mit 1000 Quadratmetern Wohnfläche. In Tacherting werden gerade die letzten zwei der sechs Familienhäuser fertiggestellt. Nach Ende der Bauarbeiten sind dann 35 Wohnungen mit einer Investitionssumme von sieben Millionen Euro errichtet.

In Traunreut 40 Sozialwohnungen geplant

In Trostberg wurden heuer zwei Neubauten mit 15 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1100 Quadratmetern für Baukosten in Höhe von drei Millionen Euro fertiggestellt.

In Traunreut wurde im vergangenen Jahr ein Neunfamilienhaus mit 715 Quadratmetern bezogen. Sämtliche Projekte, die aus dem Erbbaurecht abgelöst wurden, konnten nachverdichtet werden. Es wurden mit knapp 13 Millionen Euro 84 Wohnungen mit 6500 Euro errichtet. Geplant sind in Traunreut noch 40 Sozialwohnungen. Nach monatelanger Planung mit der Regierung von Oberbayern wurde mitgeteilt, dass die Förderungen nicht zugeteilt werden. Jetzt wird neu überplant und auf eine positive Entwicklung am Wohnungsmarkt gehofft. Die Erdgas Südbayern zusammen mit einer Versicherung übernahmen Heizmehrkosten von 16 000 Euro, resultierend aus der Gaspreiserhöhung, die sonst auf die Mieter umgelegt werden müssen.

Dividende wird nicht ausgeschüttet

Aufsichtsrat Anton Peresich berichtet, dass alle Konten und Verwaltungsvorgänge geprüft wurden und es keinerlei Beanstandungen gebe. Daher wurde die Entlastung einstimmig erteilt. Die Anwesenden entschieden einstimmig, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten und die 276 000 Euro den freien Rücklagen zuzuführen. Damit kommen sie den geplanten Instandsetzungen zugute, so Peresich.