

Kreistagsdrucksache Nr. 081/16

AZ.
GB1/644.2

Tagesordnungspunkt

Bericht der Kreisbaugesellschaft Tübingen

Bericht

Kreistag (öffentlich) am 20.07.2016

1. Tätigkeit 2015

1.1. Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2015 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.172 Mietwohnungen, 42 Pflege- und 30 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 151.049,01 m². Zugegangen sind im Berichtsjahr 10 Wohnungen durch Dachgeschossausbauten, 21 Wohneinheiten durch die Erstellung von Modulbauten für die Erstunterbringung von Geflüchteten, sowie 28 Wohnungen durch die Errichtung eines Neubaus mit 23 freifinanzierten und 5 geförderten Mietwohnungen.

Von den 2.172 Mietwohnungen sind 434 geförderte (preisgebundene) und 1.738 freifinanzierte Wohnungen.

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden, konnte auch in 2015 weiter verfolgt werden. In 4 Häusern mit 24 Bestandswohnungen wurde die grundlegende Sanierung abgeschlossen.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 182 Wohnungen ausgezogen (Vorjahr: 216). Ohne die Berücksichtigung der Auszüge wegen sanierungsbedingten Umsetzungen (11) und einer Vertragsumschreibung, erfolgten 170 Wohnungswechsel wegen Kündigung, was einer Fluktuationsrate von 7,83 % (Vorjahr: 7,74 %) entspricht.

Die monatliche Netto-Kaltmiete für Wohneinheiten beträgt zum 31.12.2015 im Unternehmensdurchschnitt 6,82 €/pro m² Wohnfläche. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,04 €/m² Wohnfläche und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 6,05 €/m² Wohnfläche.

1.2. Bautätigkeit

Das Gesundheitszentrum in der Bahnhofstraße 5 in Mössingen ist weiter vorangeschritten. Gewerbeflächen für das Gesundheitswesen entstehen auf einer Nutzfläche von ca. 5.447 m² in zentraler Lage von Mössingen.

Die Bahnhofstraße 11 in Dußlingen konnte mit 7 Wohnungen, einer Kinderkrippe, einem Café/Bäcker und einem Archiv für die Gemeinde fertiggestellt werden.

Darüber hinaus wurde das Gebäude in der Bachgasse 1 in Bodelshausen mit 7 Woh-

nungen, 4 Gewerbeeinheiten und dem Polizeiposten von Bodelshausen teilweise fertiggestellt.

Die Asylbewerberunterkunft für 96 Personen in der Wilhelm-Keil-Straße in Tübingen konnte im Frühjahr 2015 an den Landkreis übergeben werden.

Durch den starken Anstieg der Anzahl unterzubringender Flüchtlinge bzw. Asylbewerber hatte die Kreisbau bis zum Frühjahr 2016 Bauvorhaben für insgesamt bis zu 475 Flüchtlinge in der Planung. Zum Ende des ersten Quartals 2016 hat sich die Zuwanderung durch Flüchtlinge erheblich verändert, so dass alle für die vorläufige Unterbringung geplanten Neubauvorhaben gestoppt werden mussten.

1.3. Bestandssanierung

Von den im Eigenbestand der Kreisbau befindlichen 2.172 Mietwohnungen in 358 Gebäuden sind zum 31.12.2015 bereits 1.197 Wohnungen in 262 Gebäuden saniert. Weitere 521 Mietwohnungen in 41 Gebäuden, die nach dem 31.12.1990 errichtet wurden, stehen in den nächsten Jahren nicht zur Sanierung an. Damit verbleiben 454 Mietwohnungen in 55 Gebäuden im Bestand der Kreisbau, die bis zum Jahr 2030 saniert werden. Das entspricht ca. 32 bis 33 zu sanierende Wohnungen pro Jahr.

Aus dem aktuell beschlossenen Sanierungsprogramm für die Jahre 2017 – 2020 stehen 130 Mietwohnungen in 16 Gebäuden zur Sanierung an. Durch die im Zuge der Sanierung geplanten Dachgeschossausbauten können voraussichtlich 10 zusätzliche Mietwohnungen entstehen.

Investitionen 2017 - 2020

Modernisierung der Bestandswohnungen	ca.	17.550.000,00 EUR
<u>Neue Wohnungen im Dachgeschoss</u>	ca.	<u>1.050.000,00 EUR</u>
Gesamtinvestition	ca.	18.600.000,00 EUR

1.4. Baubetreuung

Im Sommer 2015 startete die Baubetreuung für das Projekt einer Asyl- und Obdachlosenunterkunft in der Hechinger Straße in Dußlingen. Dort entsteht ein Neubau mit zwei Gebäuden und insgesamt 8 Wohneinheiten.

Mit dem Spatenstich im November 2015 startete der Bau für das Parkhaus Grasshoppersstraße in Mössingen. Das Parkhaus wird mit 94 Tiefgaragenstellplätzen und 18 Stellplätzen errichtet.

1.5. Wohnungsfremdverwaltung

Zum 31.12.2015 wurden insgesamt 463 fremde Wohnungen (Vorjahr: 461), 52 gewerbliche Einheiten, 286 Garagen und 241 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümersammlungen fristgerecht durchgeführt.

2. Jahresabschluss 2015

	2014	2015	
Bilanzvolumen	135.328.387,53	152.687.346,51	+ 12,83 %
Anlagevermögen (eigener Bestand)	119.245.377,16	137.158.530,93	+ 15,02 %
Umlaufvermögen (Verkaufsmaßnahmen)	15.932.574,01	15.400.020,96	- 3,34 %
Verbindlichkeiten	104.391.923,91	120.006.915,39	+ 14,96 %
Eigenkapital	29.372.092,16	30.909.562,83	+ 5,23 %
Jahresüberschuss	931.726,09	1.581.150,67	+ 69,70 %
Investitionsvolumen gesamt	24.797.377,61	25.013.088,03	+ 0,87 %
davon Neubau Mietwohnungen	8.603.479,19	13.653.456,71	+ 58,70 %
davon Neubau Eigentumswohnungen	6.324.417,19	1.869.254,12	- 70,44 %
davon Neubau Betreuungsbauten	0	43.061,96	+ 100 %
davon Generalsanierungen	5.052.328,25	5.878.507,82	+ 16,35 %
davon Instandhaltungskosten	4.817.152,98	3.569.607,42	- 25,90 %

3. Stammkapital der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

3.1. Entwicklung des Stammkapitals

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH wurde am 2. Juli 1953 gegründet. Bei der Gründung betrug das Stammkapital 100.000,00 DM.

Jeweils zum Zweck der Stärkung der Betriebsmittel der Gesellschaft erfolgten Erhöhungen des Stammkapitals wie folgt:

um	80.000,00 DM auf	180.000,00 DM am 30.11.1954,
um	20.000,00 DM auf	200.000,00 DM am 06.09.1955,
um	100.000,00 DM auf	300.000,00 DM am 24.10.1956,
um	250.000,00 DM auf	550.000,00 DM am 28.10.1960,
um	650.000,00 DM auf	1.200.000,00 DM am 16.12.1964 und
um	900.000,00 DM auf	2.100.000,00 DM am 09.12.1969.

Im Rahmen der Euro-Umstellung wurde am 30.10.2001 der Gesellschaftsvertrag geändert. Um die jeweiligen prozentualen Stammkapitalanteile und Stimmrechte zu erhalten, wurde, nach der Umstellung auf den Euro, von den Gesellschaftern weitere Bar-

einlagen in Höhe von insgesamt 18.287,05 EUR geleistet und damit das Stammkapital auf den heute noch gültigen Betrag von 1.092.000,00 EUR erhöht.

3.2. Eigenkapitalanteil

Im Jahresabschluss per 31.12.2015 ist der Eigenkapitalanteil (EK-Quote) der Kreisbau mit 20,24 % ausgewiesen. Die umfangreichen Aktivitäten im Neubau- und Sanierungsbereich in den vergangenen 30 Jahren führten zu einer Erhöhung des Bilanzvolumens von 35,7 Mio. EUR (69,8 Mio. DM) im Jahr 1986 auf 152,6 Mio. EUR im Jahr 2015. Allein in den letzten 10 Jahren hat sich das Bilanzvolumen verdoppelt.

Das Eigenkapital hat sich in den letzten 30 Jahren von 15,3 Mio. EUR (30 Mio. DM) auf 30,9 Mio. EUR erhöht. Der mehr als 4-fachen Steigerung des Bilanzvolumens steht lediglich eine Verdopplung des Eigenkapitals gegenüber. Die EK-Quote von 49,60 % im Jahr 1986 hat sich dadurch sukzessive auf 20,24 % im Jahr 2015 reduziert.

Aufgrund des für 2016 erwarteten geringeren Investitionsvolumens und des sehr guten Jahresergebnisses wird die EK-Quote voraussichtlich geringfügig auf ca. 20,5 % steigen.

3.3. Diskussion um die Erhöhung des Stammkapitals

Im Rahmen des Berichts der Kreisbau im Kreistag am 18.11.2015 und bei den anschließenden Beratungen zum Haushalt des Landkreises wurde von mehreren Fraktionen die Erhöhung des Stammkapitals angesprochen.

Dabei wurden Erhöhungsbeträge (für den Landkreisanteil) von bis zu 1 Mio. EUR angesprochen.

Hintergrund der Anträge ist eine Stärkung der Wohnungsbauaktivitäten der Gesellschaft, insbesondere beim Bau von geförderten Mietwohnungen, auch angesichts der noch Zuwanderung von Geflüchteten.

Der Kreistag verständigte sich letztlich auf eine spätere Behandlung des Themas außerhalb der Haushaltsberatungen.

3.4. Auswirkungen einer Stammkapitalerhöhung auf das Rating der Kreisbau

Die Auswirkung einer reduzierten EK-Quote auf das Rating der Banken wurde mit der Kreissparkasse Tübingen besprochen. Die Kreisbau ist von der Kreissparkasse derzeit in der Ratingklasse 1 eingestuft. Nach Aussage der Kreissparkasse erfolgt bei einem Rückgang der EK-Quote auf rund 15 % eine Einstufung in die Ratingklasse 2. Sinkt die EK-Quote auf unter 9,3 %, so verschlechtert sich das Rating auf die Klasse 3. Diese Einschätzung setzt voraus, dass sich außer der Veränderung der EK-Quote keine weiteren Rahmendaten der Kreisbau nachteilig ändern.

Bei der Neuaufnahme oder der Prolongation von Darlehen ist von der Bank, in Abhängigkeit von der Ratingklasse, eine Risikoprämie zu kalkulieren. Aufgrund des bisher sehr guten Ratings der Kreisbau führt die Zurückstufung in die Ratingklasse 2 oder 3 nur zu einer marginalen Erhöhung der Risikoprämie um jeweils ca. 0,01 % pro Ratingklasse. Die künftige Höhe der zu zahlenden Darlehenszinsen wird durch die Erhöhung der Risikoprämie nur unwesentlich beeinflusst.

Dennoch können sich bei einer niedrigen EK-Quote erhebliche Probleme bei den künftigen Objektfinanzierungen ergeben. Zum einen müssen höhere eigene Sicherheiten gestellt werden, und zum anderen hat ein geringeres Eigenkapital zwangsläufig ein entsprechend höheres Fremdkapital mit entsprechend höherer Zinsbelastung zur Folge. Dadurch erhöht sich das Risiko bei einem allgemeinen Zinsanstieg deutlich.

Hingewiesen hat die Kreissparkasse auch darauf, dass durch eine zu geringe EK-Quote die Kapitaldienstfähigkeit (Liquiditätsreserve) beeinträchtigt sein könnte, wodurch die Gefahr besteht, dass von den Banken keine Kredite mehr gewährt werden. Die Vorausberechnungen der Kreisbau bis zum Jahr 2017 ergaben, dass die Kapitaldienstfähigkeit bis 2017 deutlich über 20 % liegen wird und damit keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

3.5. Auswirkungen einer Stammkapitalerhöhung auf das Bauprogramm der Kreisbau

Eine Erhöhung des Stammkapitals führt grundsätzlich zu einer Stärkung des Eigenkapitals und damit zu einem größeren Handlungsspielraum der Gesellschaft.

Wie im Kreistag am 18.11.2015 berichtet, plante die Kreisbau zu diesem Zeitpunkt Neubaumaßnahmen für 26 Gebäude mit 243 Wohnungen und einem Volumen von rund 53 Mio. EUR. Mit diesen Baumaßnahmen sollte in 2016 begonnen werden.

Nachdem der Neubau verschiedener Flüchtlingsunterkünfte für den Landkreis gestoppt wurde, steht aktuell noch der Baubeginn in 2016 für 6 Gebäude mit 56 Wohnungen davon 29 geförderte Mietwohnungen (19 Mietwohnungen im Programm „Wohnraum für Flüchtlinge“ vorgesehen) und einem Volumen von rund 14,5 Mio. EUR an.

Für einen Baubeginn im Folgejahr 2017 sind bisher 11 Gebäude mit 115 Wohnungen davon 20 geförderte Mietwohnungen und einem Bauvolumen in Höhe von rund 46,1 Mio. EUR vorgesehen.

Für die in 2016 und 2017 bisher geplanten Neubaumaßnahmen, die im Bestand der Kreisbau verbleiben, wird eigenes Kapital in Höhe von voraussichtlich 3,74 Mio. EUR benötigt.

Auch mit einer Zuführung von weiterem Eigenkapital könnte in diesen beiden Jahren kein höheres Bauprogramm abgewickelt werden, da die eigene personelle Kapazitätsgrenze mehr als erreicht ist. Dazu kommt, dass sich auch Kapazitätsengpässe bei den Architekten, den Fachingenieuren und beim Handwerk bereits heute in der Weise auswirken, dass auf Anfragen nur wenige und in Teilen überbeuerte Angebote eingehen.

Auch ohne eine Kapitalerhöhung können künftig Neubaumaßnahmen im bisher üblichen Umfang abgewickelt werden.