

6.3 Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH



Die Baustelle an der Alfred-Leikam-Straße (ehem. Klinikareal Waiblingen)

Unmittelbare Beteiligungsunternehmen mit mindestens 25 %
Beteiligungsumfang

Verbindung zum Kreishaushalt

	2019 in Euro	2018 in Euro	2017 in Euro
1. Leistungen des Kreises			
- Zuwendungen	0,00	0,00	0,00
- Neu übernommene Bürgschaften			
- Stammeinlagen, sonstige Kapitaleinlagen, Verlustausgleich*	1.500.000,00	1.500.000,00	1.000.000,00
2. Leistungen der Beteiligungsgesellschaft			
- Gewinnabführung	0,00	0,00	0,00

* nachrangiges Gesellschafterdarlehen

Bilanz

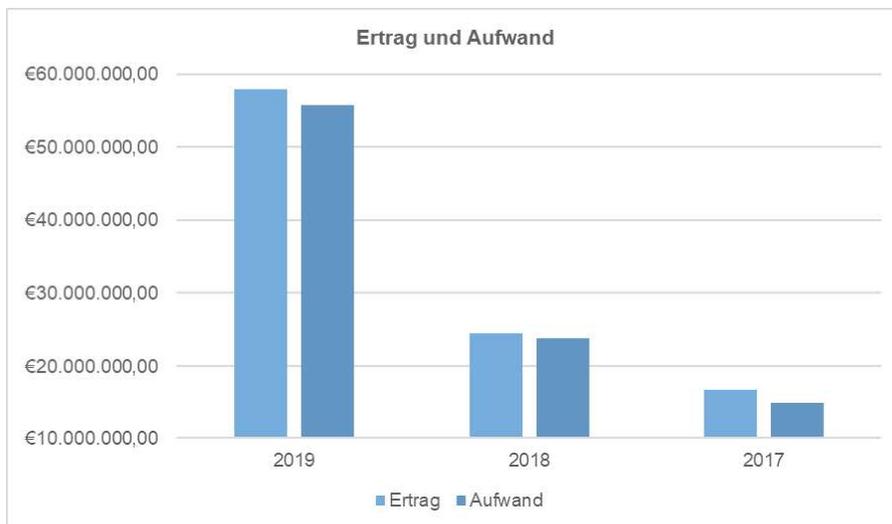
	2019 in Euro	2018 in Euro	2017 in Euro
Aktiva			
Sachanlagevermögen	134.090.800,23	114.695.658,63	108.149.556,69
Sonstiges Anlagevermögen	4.409.884,13	4.378.865,13	4.385.893,13
Umlaufvermögen	74.953.475,50	62.826.634,42	31.133.514,63
Rechnungsabgrenzungsposten	30.135,50	34.558,75	39.308,00
Bilanzsumme	213.484.295,36	181.935.716,93	143.708.272,45
Passiva			
Eigenkapital	39.970.123,12	36.265.476,80	34.067.583,49
Rückstellungen	8.321.425,59	1.537.362,92	2.148.035,16
Verbindlichkeiten	164.352.347,46	143.680.142,94	106.897.256,94
Rechnungsabgrenzungsposten	840.399,19	452.734,27	595.396,86
Bilanzsumme	213.484.295,36	181.935.716,93	143.708.272,45

Gewinn- und Verlustrechnung

	2019 in Euro	2018 in Euro	2017 in Euro
Ertrag			
Umsatzerlöse	45.241.838,73	12.558.942,35	14.317.256,30
Sonstiges betriebliche Erträge, außerordentliche Erträge	12.591.499,38	11.791.619,90	2.330.256,17
Sonstige Zins- und ähnliche Erträge	127.633,44	92.658,82	61.828,82
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00

Unmittelbare Beteiligungsunternehmen mit mindestens 25 %
Beteiligungsumfang

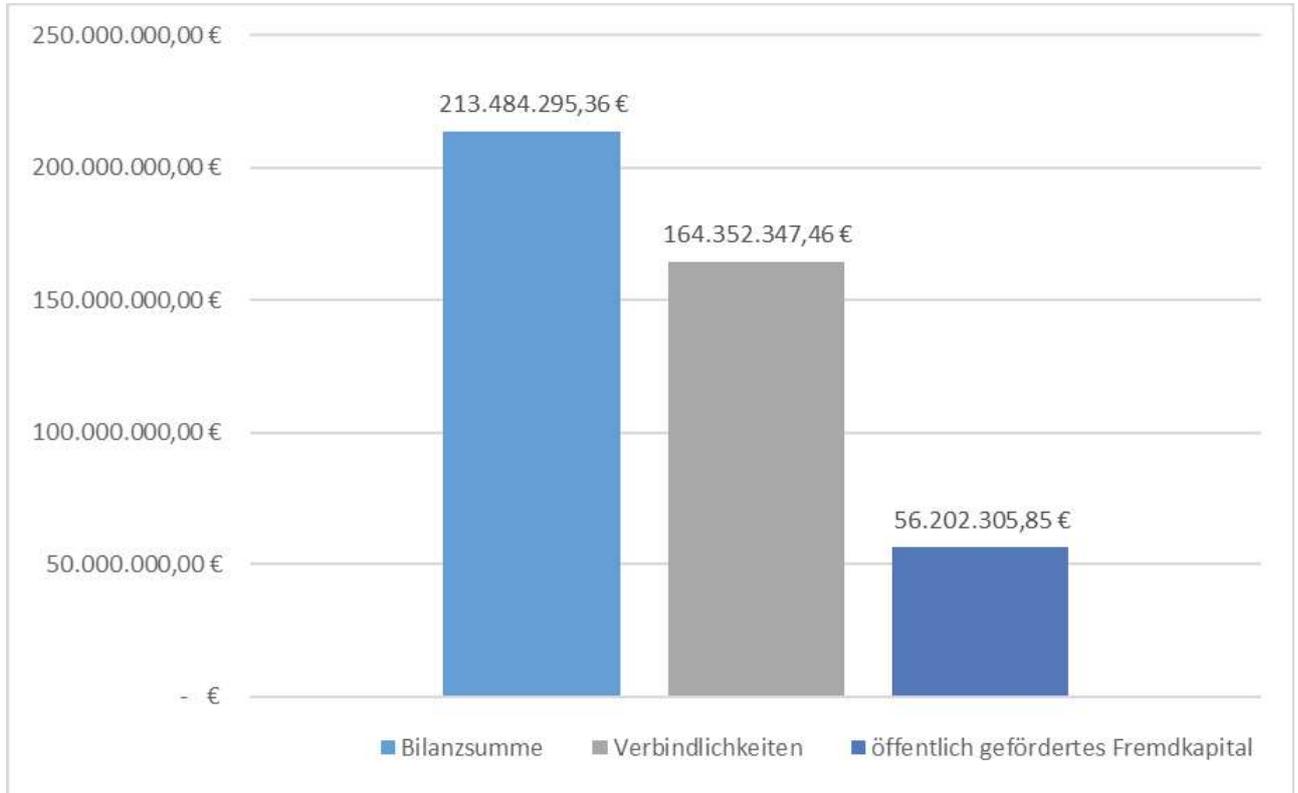
	2019 in Euro	2018 in Euro	2017 in Euro
Aufwand			
Personalaufwand	2.912.933,78	2.799.677,39	2.541.731,54
Materialaufwand / Aufwand für bezogene Leistungen	44.690.399,04	13.633.774,42	6.554.781,60
Sonstiger betrieblicher und außerordentlicher Aufwand	1.852.226,56	1.868.001,58	1.195.593,73
Abschreibungen	3.050.723,72	2.707.913,22	2.366.198,56
Zins- und ähnlicher Aufwand	2.615.173,31	2.513.284,81	2.013.638,98
Steuern	634.868,82	222.676,34	184.641,32
Jahresüberschuss	2.204.646,32	697.893,31	1.852.755,56



Kennzahlen

	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	18,7%	19,9%	23,7%
Eigenkapitalrentabilität	5,5%	1,9%	5,4%
Umsatzrentabilität	4,87%	3,2%	12,9%
Cashflow	4.382.300 Euro	1.467.800 Euro	469.800 Euro

Kommunale Aufgabenerfüllung durch Schaffung von gefördertem Wohnraum



Rund 34% der von der Kreisbaugesellschaft aufgenommenen Fremdkapitalmittel betreffen die Finanzierung von gefördertem Wohnraum in den Städten und Gemeinden des Landkreises.

Unmittelbare Beteiligungsunternehmen mit mindestens 25 %
Beteiligungsumfang

Leistungsdaten

	Angabe	2019	2018	2017
	in			
Wohnungsbestand gesamt	Stück	770	697	718
Verwaltete Wohneinheiten	Stück	2.905	2.858	2.905
Abgeschlossene Bauträgermaßnahmen	Stück	2	0	1

Umweltzahlen

	Angabe	2019	2018	2017
	in			
Strom	kWh	62.312	60.798	63.711
Heizung	MWh	127,66	116,37	135,73
Wasser	m ³	261	246	253
Papierverbrauch	Blatt	402.305	373.432	369.899
Kostenbeteiligung ÖPNV	Stück	6	0	0
Elektroauto	Stück	0	0	0
Nachhaltig produzierter Strom aus eigenen Anlagen	kWh	8.786	8.822	8.628
„Klimalast“ (CO ₂ -Äquivalent)	t	k.A.	k.A.	k.A.

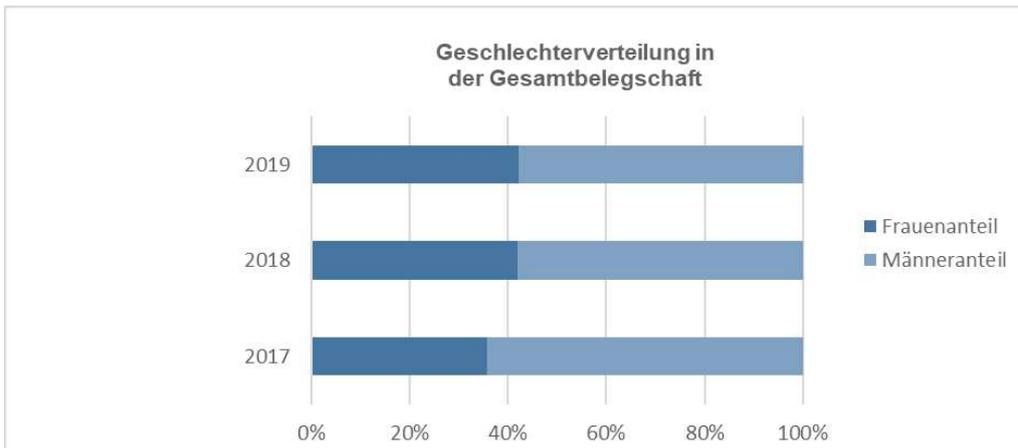
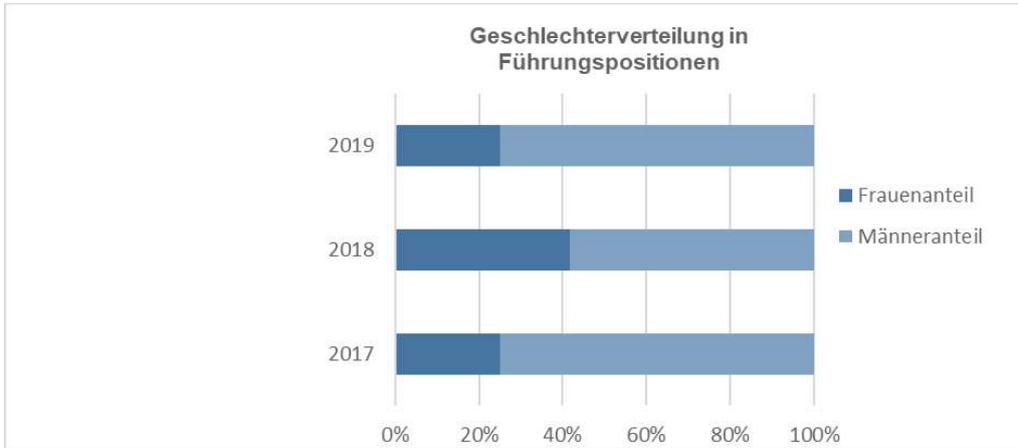
Entwicklung der Personalzahlen (Jahresdurchschnitt)

	2019	2018	2017
Summe	83*	81*	84*

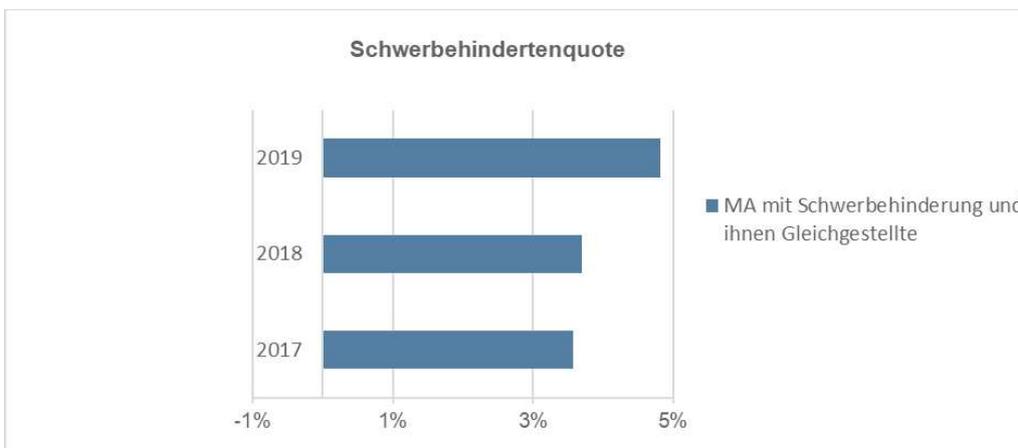
* Köpfe = Anzahl der Beschäftigten ohne Berücksichtigung von Teilzeitarbeitsverhältnissen
Die aufgeführten Zahlen beziehen sich auf die KREISBAUGRUPPE.

Unmittelbare Beteiligungsunternehmen mit mindestens 25 % Beteiligungsumfang

Frauenanteile



Schwerbehindertenquote



Die aufgeführten Kennzahlen beziehen sich auf die KREISBAUGRUPPE.

Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Soweit es zur Erfüllung dieses Zwecks erforderlich ist, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Gesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Beteiligungsverhältnisse des Unternehmens

Am Stammkapital der Gesellschaft (540.000 Euro) waren am Jahresende 2019 der Rems-Murr-Kreis mit 512.400 Euro = 94,89 % und 7 weitere Gesellschafter mit zusammen 27.600 Euro = 5,11 % beteiligt.

Besetzung der Organe

Am 31. Dezember 2019 waren die Organe der Gesellschaft wie folgt besetzt:

Aufsichtsrat

Dr. Richard Sigel	Landrat (Vorsitzender)	
Manfred Bohn	stv. Vorstandsmitglied (stv. Vorsitzender)	
Andreas Schaffer	Bürgermeister (Schriftführer)	
Ingrid Möhrle	Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) (stv. Schriftführerin)	
Christine Besa	Betriebswirtin (HWK)	
Dr. Bernhard Graf	Geschäftsführer i.R.	(bis 24. Juli 2019)
Willy Härtner	Berufsschullehrer	(ab 24. Juli 2019)
Markus Heid	Weinbautechniker	(ab 24. Juli 2019)
Herbert Hofmaier	Kreishandwerksmeister	(bis 24. Juli 2019)
Michael Huppert	Vorstand	(ab 22. Oktober 2019)
Wilfried Jasper	Kriminalhauptkommissar a.D.	
Bettina Jenner-Wanek	Bankkauffrau	(ab 24. Juli 2019)
Klaus Harald Kelemen	Kaufmännischer Angestellter	
Dr. Gerhard Ketterer	selbstständiger PR-Berater	(bis 24. Juli 2019)
Wolfgang Kölz	Dipl.-Bankbetriebswirt ADG	(bis 24. Juli 2019)
Marc Maier	Betriebswirt (BWV)	(ab 24. Juli 2019)
Gerhard Rall	Geschäftsführer	(ab 22. Oktober 2019)
Hermann Schöllkopf	Bäckermeister	
Reinhold Sczuka	Bürgermeister	(ab 24. Juli 2019)
Peter Treiber	Landwirt	
Albrecht Ulrich	Bürgermeister a.D.	(bis 24. Juli 2019)
Norbert Wiemann	Geschäftsführer i.R.	(ab 24. Juli 2019)
Dipl. Rudolf Wrobel	Verwaltungswirt (FH)	(ab 24. Juli 2019)

Unmittelbare Beteiligungsunternehmen mit mindestens 25 %
Beteiligungsumfang

Geschäftsführer

Dirk Braune
Steffen Krahn

(Vorsitzender der Geschäftsführung)
(stv. Vorsitzender der Geschäftsführung) ab 1. Januar 2019

Beteiligungen des Unternehmens an anderen Unternehmen

Das Unternehmen hält folgende Beteiligungen:

prozentual	nominal	Beteiligung
5,5 %	2.650,00 Euro	BGS Vermögens- und Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH
14,28 %	5.000,00 Euro	RMHV, Rems-Murr-Hauservice Verwaltungsgesellschaft mbH
14,28 %	35.000,00 Euro	RMHS, Rems-Murr-Hauservice GmbH & Co. KG
100 %	40.000,00 Euro	RMGV, Rems-Murr-Gesundheits-Verwaltungs GmbH
50 %	2.600.000,00 Euro	RMG, Rems-Murr-Gesundheits GmbH & Co. KG
100 %	30.000,00 Euro	RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH

Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens

Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 770 Wohneinheiten, 771 Stellplätze und Garagen, sowie 32 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 68.197 m² Wohn- und Nutzfläche in ihrem Bestand. Der Bestand der 770 Wohneinheiten resultiert aus dem Saldo von 42 Abgängen und 115 Zugängen.

Der Rems-Murr-Kreis hat als Hauptgesellschafter der Kreisbaugesellschaft bereits 2017 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat nach einem umfassenden Strategieprozess beschlossen, sich verstärkt im Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu engagieren. Das vom Kreistag definierte Ziel lautet seitdem, bis 2027 zusätzlich 500 neue und bezahlbare Mietwohnungen im Rems-Murr-Kreis zu errichten und den Bestand der Kreisbaugesellschaft auf mehr als 1.250 Mietwohnungen zu erhöhen. Diese Strategie wurde vom Kreistag in seiner Klausurtagung am 6. März 2020 nochmals eingehend diskutiert. Anlass waren verschiedene Haushaltsanträge, die Wohnbaustrategie zu erweitern. Die Wohnbaustrategie wurde mit Blick auf die begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen und auch der damit verbundenen Risiken ausdrücklich bestätigt und keine Ausweitung empfohlen. Es bestand mehrheitlich der Konsens, dass der Rems-Murr-Kreis mit seiner Strategie für bezahlbaren Wohnraum einen substantiellen Beitrag leistet und darüber hinaus durch sein finanzielles Engagement auch die Entwicklung von regionalen Großprojekten – etwa der Entwicklung der Hangweide in Kernen – erst ermöglicht. Zusätzlich hat die Kreisbaugesellschaft zusammen mit dem Rems-Murr-Kreis im Jahr 2019 mit dem ersten Wohnbaupfahl im Rems-Murr-Kreis Akzente gesetzt, um weitere öffentliche und private Akteure für dieses Engagement zu gewinnen.

Zur Umsetzung dieser Strategie stützt der Rems-Murr-Kreis die Kreisbaugesellschaft mit dem erforderlichen Eigenkapital aus. Alle Gewinne der Kreisbaugruppe bleiben wiederum in der Unternehmensgruppe, um auch auf diese Weise Eigenkapital zur Umsetzung der Strategie zu generieren.

Nach derzeitigem Planungsstand kann die Marke von 1.250 Mietwohnungen bereits bis Ende 2022 erreicht werden.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs

Im Geschäftsjahr 2019 gab es 102 Mieterwechsel im Bereich der Wohneinheiten. Durch die Fertigstellung der Neubauten Postweg 3 und 5 in Plüderhausen, Dammstraße 40 in Waiblingen und Schiefersee 25 und 25/1 in Winnenden konnten 32 Wohnungen neu belegt werden. Insgesamt kann von einer hohen Bindung der Bestandsmieter gesprochen werden, was dem in der Region Stuttgart stark nachgefragten Angebot nach gefördertem und preisgünstigem Mietwohnraum geschuldet ist. Um den lang- und kurzfristigen Wohnraumbedarf des Rems-Murr-Kreises und der Rems-Murr-Kliniken gGmbH zu decken unterstützt die Kreisbaugesellschaft die Kreisfamilie an den Standorten Backnang, Winnenden, Waiblingen und Schorndorf mit verstärktem Engagement.

Auch von anderen Kommunen im Rems-Murr-Kreis wird die Kreisbaugesellschaft vermehrt angesprochen, um Lösungen für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu finden.

Im Bereich Gewerbeimmobilien wurde im Geschäftsjahr eine Gewerbeeinheit nach Sanierung an den DRK-Kreisverband Rems-Murr e.V. in Backnang übergeben. Zwei neue Gewerbeeinheiten (Kindertagesstätte in der Alfred-Leikam-Straße, Waiblingen und Einzelhandelsfläche im Junckeräcker, Weinstadt) sind seit 2019 im Bau.

Auf dem Gebiet der Bauträgetätigkeit für den Wohnungsbau wurde mit dem Bau des Dorfhauses in Korb-Kleinheppach im Mai 2019 begonnen. Bei diesem Bauvorhaben entstehen neben 11 Eigentumswohnungen auch ein Museum und eine Arztpraxis. Mit der Fertigstellung ist im 4. Quartal 2020 zu rechnen. Der im Mai 2018 begonnene Bau von Eigentumswohnungen am Standort Winnenden, Schiefersee, Haus F, konnte wie geplant Ende des Jahres 2019 weitestgehend fertiggestellt werden. Bei der Bauträgermaßnahme in Backnang wurden bei den Baufeldern W5/W7 zum Jahresende 44 Wohnungen an die neuen Eigentümer übergeben werden. Die verbleibenden Wohnungen konnten bis Ende August 2020 fertiggestellt werden. Weitere Baumaßnahmen befinden sich derzeit in der Abstimmung mit den Fachplanern und den beteiligten Kommunen.

Die WEG-Verwaltung führte die Geschäfte auf dem erreichten hohen Niveau fort. Im Jahr 2019 konnten 47 WEG-Einheiten hinzugewonnen werden. Stand 31. Dezember 2019 verwaltet die WEG-Verwaltung 2.905 Einheiten Wohneinheiten.

Lage des Unternehmens

Die Gesellschaft ist entsprechend ihrer wohnungswirtschaftlichen und geschäftspolitischen Zielsetzungen gut aufgestellt – kommt dem öffentlichen Auftrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung insbesondere mit preisgünstigen Mietwohnungen mit einer starken Fokussierung nach. Für die im Bau befindlichen Projekte werden die anhaltend sehr günstigen Finanzierungskonditionen bewusst genutzt. Durch den großen Umfang dieser Investitionen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern deutlich.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 33 Vollzeit- und 12 Teilzeitbeschäftigte.

Kapitalzuführungen und –entnahmen durch den Rems-Murr-Kreis

Auf Grundlage des Kreistagsbeschlusses vom 18. Dezember 2017 gewährte der Rems-Murr-Kreis der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH im Jahr 2019 zwei atypische Gesellschafterdarlehen i.H.v. insgesamt 1,5 Mio. Euro. .