KT-Drucks. Nr. 076/2014

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Amtsleiter
Rudi Sendersky
Telefon 07031-663 1357
Telefax 07031-663 91357
r.sendersky@lrabb.de

14.04.2014

Stellungnahme zu dem Antrag
der Kreisrätin Berroth
der Kreistagsfraktion der FDP

Veräußerung von Gebäuden des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft

Anlage 14/1 zur KT-Drucksache Nr.111/2013

Antrag

Veräußerung entbehrlicher Gebäude im Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft, Verwendung der Mittel für Sanierungen/Qualitätsverbesserungen in den Krankenhäusern Leonberg und Herrenberg.

Stellungnahme

Mit Beschluss vom 19.11.2012 hat der Kreistag des Landkreises Böblingen die Neustrukturierung des Eigenbetriebs „Liegenschaften der Kliniken des Landkreises Böblingen“ beschlossen und die Verwaltung sämtlicher Nebengebäude und die sonstigen Liegenschaften des Landkreises mit Wirkung zum 01.01.2013 auf den neugebildeten Eigenbetrieb „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ übertragen (KT 178 neu/2012).

Seither ist der Eigenbetrieb „Gebäudewirtschaft“ für die Unterhaltung und Sanierung dieser Liegenschaften zuständig.

Früher wurden die Nebengebäude durch die Krankenhausverwaltung betreut, wobei eine Leerstandsquote von rund 30 % zu verzeichnen war. Deshalb wurde die Verwaltung dieser Wohnungen auf das Amt für Gebäudewirtschaft übertragen. Dadurch konnte die Leerstandsquote deutlich gesenkt werden.

Die Gebäude des Eigenbetriebs befinden sich in Böblingen, Leonberg und Herrenberg und haben nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren einen **ermittelten Marktwert von 26,7 Mio. Euro**. Diese Sachwerte teilen sich in 316 Appartements, 95 Wohnungen, 289 Zimmer mit Gemeinschaftseinrichtungen, 8 Garagen, 264 Stellplätze, 9 Motorradstellplätze, 123 Büro- und Gewerberäume sowie sonstige Liegenschaften auf. Unter die sonstigen Liegenschaften fallen das Betreute Wohnen Leonberg, das Pflegeheim Leonberg sowie Mehrfamilienhäuser in Böblingen (Gerokweg) und Herrenberg (Marien- und Kleiststraße).

Die **jährlichen Mieteinnahmen** betragen **rund 3 Mio. Euro** für die Nebengebäude **und ca. 0,7 Mio. Euro** für die sonstigen Liegenschaften des Landkreises.

Die Durchschnittsmiete bei den Einheiten des Eigenbetriebs liegt bei 5,77 €/m². In Anbetracht der Lage und des baulichen Zustandes der Gebäude werden die Mieteinnahmen von der Firma IMAKA, die im Zuge einer Organisationsuntersuchung auch das Amt für Gebäudewirtschaft geprüft und durchleuchtet hat, als ein vergleichsweise hoher Wert angesehen.

Auch die **Belegungsquote der Objekte mit nahezu 100%** bewertet die Firma IMAKA als hoch. Unter Berücksichtigung der erzielten Mieteinnahmen, der Objektauslastung und der anfallenden Verwaltungskosten für die Wohnungsverwaltung kommt die Firma IMAKA zu dem Ergebnis, **dass die Wohnungsverwaltung im Amt für Gebäudewirtschaft effektiv und wirtschaftlich arbeitet** und im Vergleich mit privaten Wohnungsgesellschaften als günstig zu bezeichnen ist. Immerhin wird **ein jährlicher Überschuss von ca. 500.000 Euro** erzielt. Diese Bewertung verbessert sich noch weiter - so die Firma IMAKA - durch den Umstand, dass bei einer Ausgliederung der Wohnungsverwaltung an einen privaten Dienstleister nicht alle genannten Personal- und Sachkosten entfallen würden, weil für Steuerungs- und Koordinierungsaufgaben weiterhin eine gewisse Personalkapazität vorzuhalten wäre. Deshalb hat die Firma IMAKA im Abschlussbericht die Empfehlung ausgesprochen, die Wohnungsverwaltung beim Amt für Gebäudewirtschaft zu belassen.

Eine Veräußerung von Gebäuden oder Liegenschaften des Eigenbetriebs wurde bereits in der Vergangenheit angedacht und geprüft, allerdings nur für Gebäude, die nicht für die Aufgabenerfüllung des Landkreises benötigt werden (siehe KT-Drucksache 159/2010). Damals konnten diese Gebäude aber nicht verkauft werden, weil sie vermietet waren und Investoren nur bedingt Interesse zeigten. Auch die Immobilienabteilung der Kreissparkasse konnte keine Käufer finden.

Heute sind alle Wohnungen und Appartements belegt. Nicht ganz die Hälfte der Wohnungen ist an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikverbundes vermietet. Neben privaten Mietern, die sich aus beruflichen oder sozialen Gründen keine größere, bessere und damit

teurere Wohnung leisten können wie Schüler, Sozialhilfeempfänger oder Geringverdiener, sind in diesen Gebäuden auch Institutionen wie Fortis e.V., verschiedene Beratungsstellen des Landkreises, Thamar, ein städtischer Kindergarten, ein Waldorfkindergarten, das Amt für Jugend und Bildung, der Betriebsarzt des Krankenhauses, das Amt für Gesundheit , die Kreismedienstelle, Gerichtsvollzieher sowie die KFZ-Zulassungsstelle untergebracht.

Eine große Hilfe ist der Wohnungsbestand auch bei der derzeitigen Flüchtlingsunterbringung. Der Eigenbetrieb ist bereits seit längerer Zeit dazu übergegangen, geeignete frei werdende Zimmer, Wohnungen und Appartements an das Amt für Soziales zur **Unterbringung von Flüchtlingen** zu vermieten. Nur so kann diese staatliche Aufgabe momentan ohne Unterbringung in Schulsporthallen erfüllt werden. Geeignete und ausreichende Räumlichkeiten können bislang nicht oder nur sehr schwer angemietet werden.

Mit der letzten Zimmerbelegung im Juli und August 2014 werden sich **rund 280 Flüchtlinge in den Liegenschaften des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft** befinden. Dies ist für den Landkreis auch deshalb vorteilhaft, weil die Mietkosten, die der Landkreis dafür aufbringen muss und die vom Land erstattet werden, deutlich günstiger sind als Mieten am freien Wohnungsmarkt. Zudem können diese Mieteinnahmen vom Eigenbetrieb zur Sanierung der eigenen Gebäude und somit zum weiteren **Abbau des vorhandenen Sanierungsstaus** verwendet. Damit bleiben die Mietkosten dem Landkreis im Ergebnis erhalten.

Die Überschüsse, die der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft aus der Verwaltung der den Kliniken zugeordneten Wohnungen erwirtschaftet, fließen weiterhin den jeweiligen Standortkrankenhäusern zu. Ebenso erhält der Kreishaushalt regelmäßig die aus den sonstigen Liegenschaften erwirtschafteten Überschüsse.

Nachdem das Seniorenzentrum Leonberg trotz kostenintensiver Sanierung weiterhin nur unter Wert verkauft werden kann, sollte keine Veräußerung erfolgen.

Aus den genannten Gründen ist aus Sicht der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt ein Verkauf von Gebäuden aus dem Immobilienbestandes des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft nicht sinnvoll

R. Bernhard

Roland Bernhard