



REMS-MURR-KREIS



DIE KREISBAUGRUPPE

RÄUME FÜR MENSCHEN.

# 75 Jahre als Dienstleister des Landkreises

Dirk Braune

Geschäftsführer | Vorsitzender der Geschäftsführung

Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

RMIM, Rems-Murr-Kreis-Immobilien-Management GmbH

## Kurzvorstellung der KREISBAUGRUPPE



### **Gründung Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH:**

Zur Linderung der Wohnungsnot im Jahr 1949



### **Gesellschafter:** Hauptgesellschafter Rems-Murr-Kreis (94,9 %)

sowie fünf weitere Gesellschafter



### **Tätigkeitsfelder und Aufgaben:**

**Mietwohnungsbau und Bauträgermaßnahmen**

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Baulandentwicklung**

**Miet- und WEG-Verwaltung, Dienstleistungen für Dritte**

**Unterhaltung von Schul- und Verwaltungsgebäuden**

**Flüchtlingsunterkünfte**

**Gesundheitszentren, Parkieranlagen**

**Infrastruktur und Gewerbe**

# Zahlen, Daten und Fakten

 **331,77 Mio. €**  
Bilanzsumme  
**KREISBAUGRUPPE**  
(Stand 31.12.2022)

 **rd. 59.740 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche  
(Stand 30.06.2023)

 **3.015 Immobilien**  
in WEG-Verwaltung  
Eigentumswohnungen &  
Gewerbeeinheiten (Stand 30.06.2023)

 **1.007**  
Mietwohnungen  
im Bestand  
(Stand 30.06.2023)

 **7,74 €/m<sup>2</sup>-Wfl.**  
Ø-Miete im Wohnungsbestand  
(Stand 31.12.2022)

 **rd. 35,50 Mio. €**  
Investitionsvolumen  
der **KREISBAUGRUPPE 2022**

 **247,20 Mio. €**  
Anlagevermögen  
**KREISBAUGRUPPE**  
(Stand 31.12.2022)

 **120 Mitarbeitende**

 **106 Gewerbeeinheiten im Bestand**  
mit **rd. 51.211 m<sup>2</sup>** Fläche  
(Stand 31.12.2023)

## Das Unternehmen ist entlang der Zielstellungen kontinuierlich gewachsen



## Im Jahr 2003 Gründung der RMHS als Dienstleister für Haus- und Garten



- Gründung gemeinsam mit fünf weiteren Wohnungsunternehmen aus dem Landkreis (heute 4 Gesellschafter)
- Gemeinsame Ausbildung von Immobilienkauffleuten
- Dienstleister für Renovierung u. Sanierung, Hausmeister- und Reinigungsservice, Garten- und Landschaftsbau, Leitungswasser- und Brandschäden, usw.



**Gründung der Gesundheitsgesellschaften im Jahr 2004, um die flächendeckende ärztliche Versorgung im Landkreis zu stärken.**

Foto: Gesundheitszentrum in Winnenden



**Gründung der RMIM im Jahr 2005, um die kommunalen Gebäude zu bewirtschaften und dauerhaft zu unterhalten.**

**Foto: Berufsschulzentrum Waiblingen**

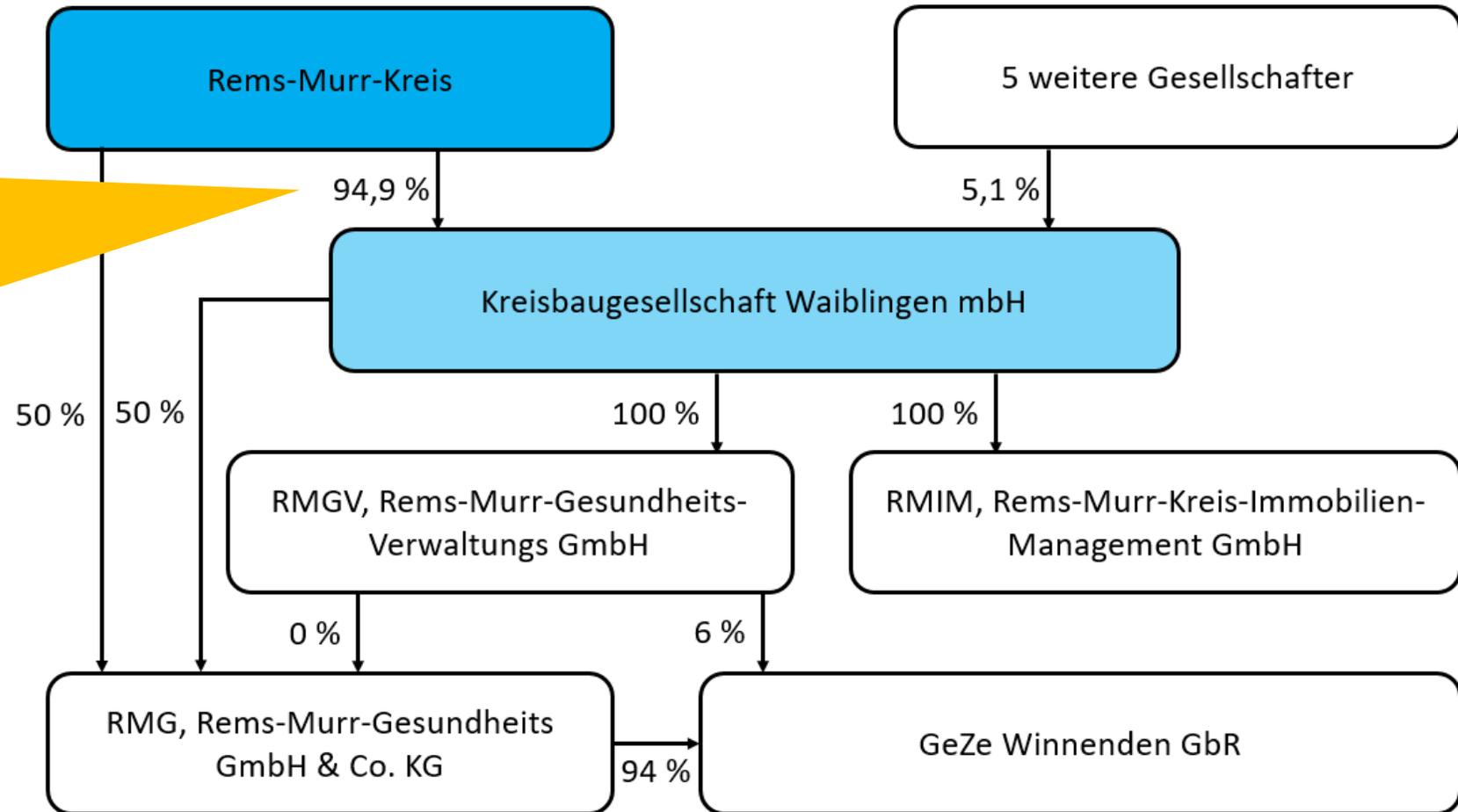
*„Wenn wir keine Kreisbau  
hätten, müssten wir eine  
gründen“*

Aufsichtsratsvorsitzender Landrat Horst Lässig  
anlässlich des 50-jährigen Jubiläums

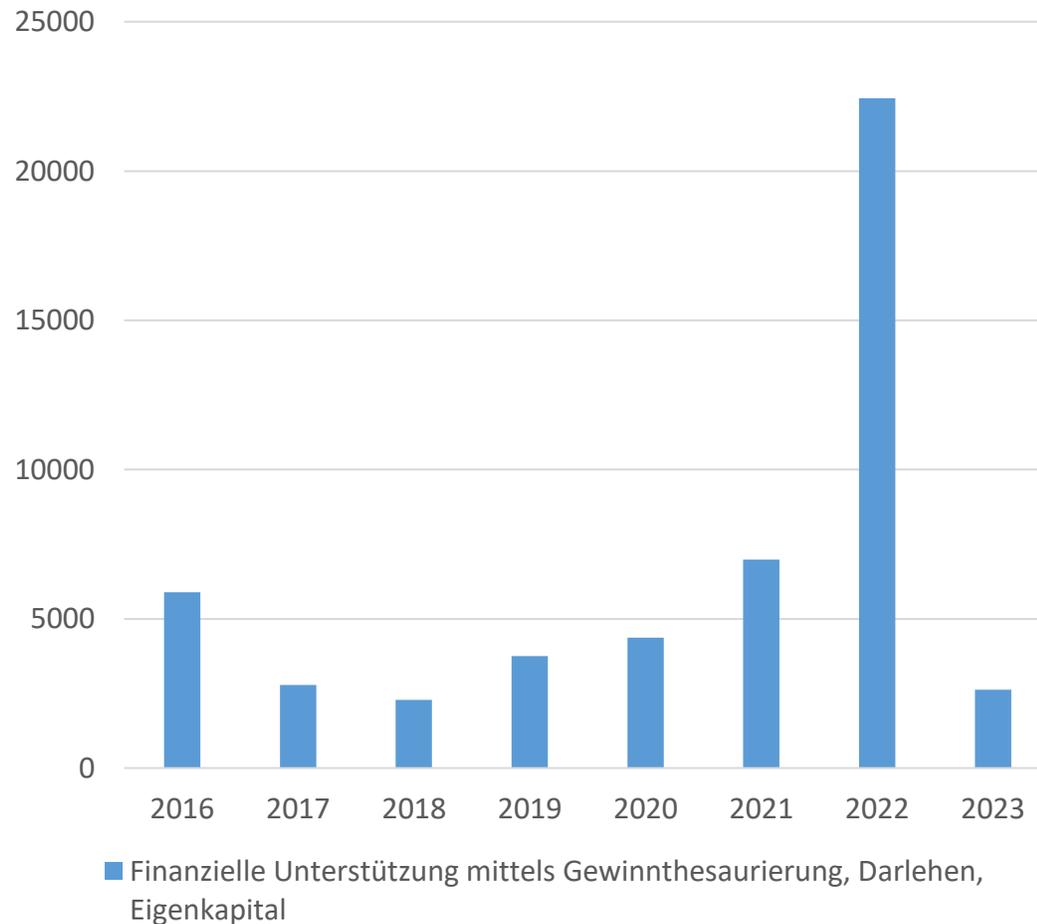


## Im Rahmen des Wachstums wurde auch die Gesellschafterstruktur angepasst

Alleinstellungsmerkmal:  
Kein weiterer Landkreis in  
Baden-Württemberg ist  
Hauptgesellschafter eines  
Wohnungsbau-  
unternehmens!



## Vielfältige Herausforderungen benötigen (finanzielle) Unterstützung



**Der Landkreis hat dazu seit 2016 insgesamt über 51,1 Mio. Euro in seine KREISBAUGRUPPE investiert**

**Über:**

- **Eigenkapital**
- **Darlehen**
- **Gewinnthesaurierung**

## „Partnerschaft und Kooperation sind zwei wesentliche Aspekte“



Foto: Einweihung Haus E in Winnenden Oktober 2023

- **Verlässlichkeit** und **Wertschätzung** der Partner, fairer Umgang miteinander insbesondere mit dem Landkreis und seinen Städten / Kommunen
- **Kooperationen** sind eine Notwendigkeit. Chance verschiedene Stärken zu bündeln. Bspw. Expertise der anderen Wohnungsunternehmen oder Bauträger nutzen.

Bereits zwei Wohnbaugipfel veranstaltet, um mit allen Akteuren im Kreis zu einem gemeinsamen Austausch zu kommen.



Backnang



Schorndorf

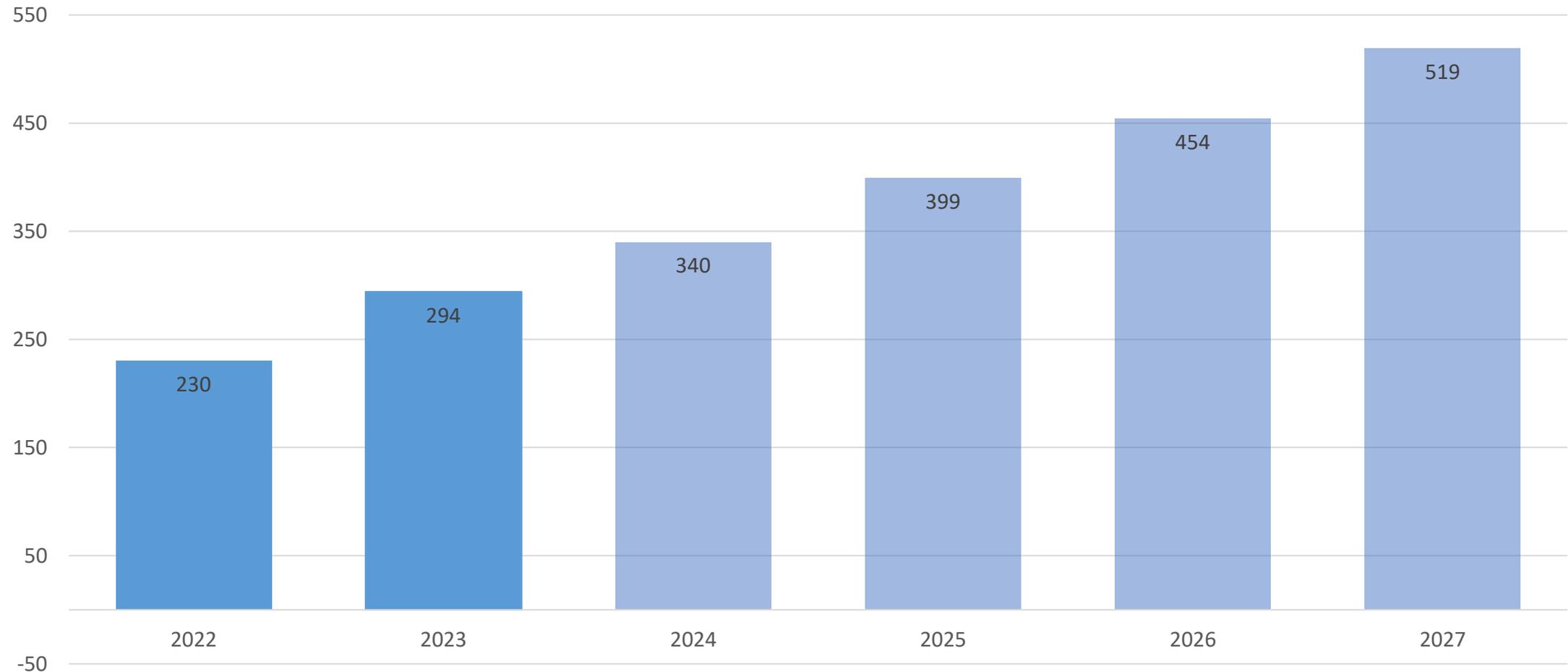
## Bereits 2017 wurde das erste Mietwohnungsbauprogramm beschlossen



- Auftrag: Bau von insgesamt 500 bezahlbaren Mietwohnungen bis 2027
- Öffentlich geförderte Mietwohnungen nach Landeswohnraumförderprogramm und Miete 33 % unter ortsüblicher Miete
- Kooperation mit den Kommunen (z.B. kommunale Erbbaurechte)
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte (KfW-Standard, Photovoltaik, Mobilitätskonzepte)



## 500 Mietwohnungsbauprogramm: Mehr als die Hälfte geschafft



Grafik: Anzahl öffentlich geförderter Mietwohnungen aus Wohnungsbauprogramm

## Im Jahr 2022 zusätzlich Strategieverweiterung beschlossen für noch mehr Wohnraum auf dem freien Markt im Rems-Murr-Kreis

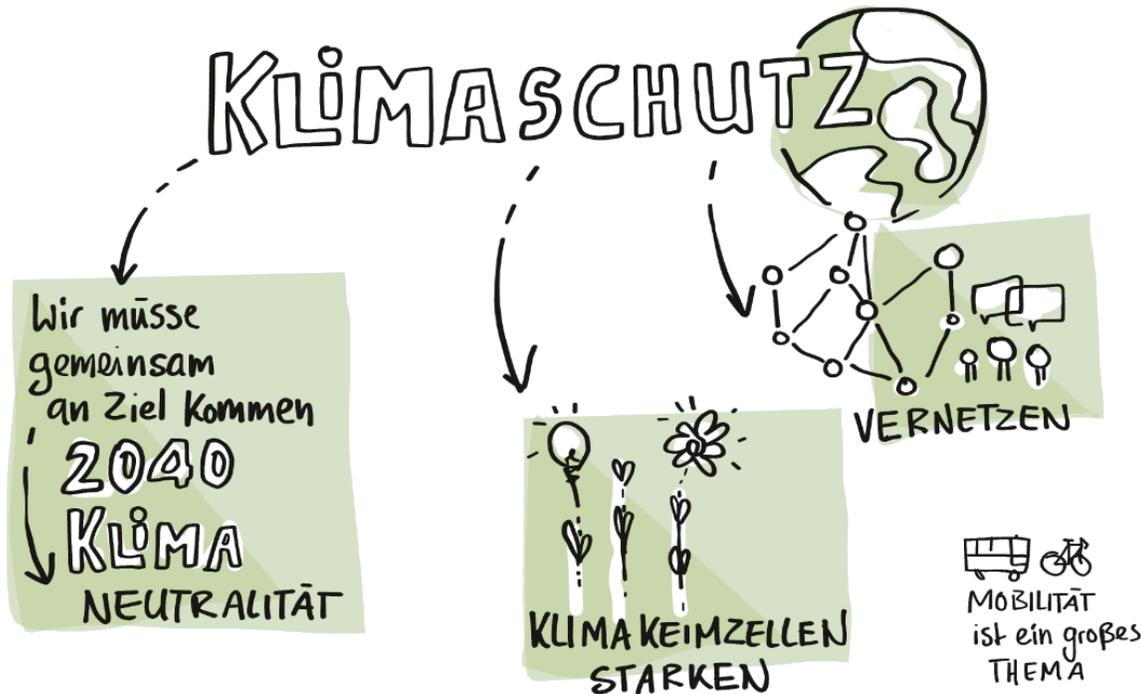
### Bisherige Planung:

- Verkauf der entwickelten Flächen
- Keine Teilnahme an der zukünftigen Wertentwicklung für Landkreis und Kreisbaugruppe

### Strategische Erweiterung:

- Ganzheitliche Bebauung der entwickelten Flächen durch die Kreisbaugruppe
- Wertsteigerung verbleibt im Kreiskonzern
- Angebot an günstigen Wohnungen auf dem freien Markt kann vergrößert werden
- In Planung: rd. 290 Wohneinheiten in Waiblingen und Kernen
- **Unterstützung durch Landkreis mit 20 Mio. Euro neuem Eigenkapital**

## Auch der Klimaschutz ist ein großes Anliegen



- Ökologische Nachhaltigkeit über den gesamten Gebäudelebenszyklus
- Einsatz nachhaltiger Baustoffe und Rohstoffe
- Regionalität
- Berücksichtigung von Produkten und Materialien
- Vermeidung von umweltbelastenden Stoffen, Materialien und Prozessen

# Kreisverwaltung: Bis zum Jahr 2030 zum emissionsfreien Gebäudebestand

- Schaffung einer neuen Stelle für Energiemanagement
- Über ein regelmäßiges Reporting wird der aktuelle Stand festgehalten
- Im Jahr 2023 konnten durch alle Maßnahmen an den Kreisliegenschaften rd. 242 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent (CO<sub>2</sub>e) eingespart werden
- Dafür wurden in 2023 rd. 4,6 Mio. Euro durch den Landkreis investiert und über die RMIM verbaut

## DER GEPLANTE DEKARBONISIERUNGSPFAD BIS 2030

Um die ambitionierten Klimaziele hinsichtlich eines emissionsfreien kreisweiten Gebäudebestands zu erreichen, wurde im Jahr 2022 der Ist-Zustand in Sachen Energieverbrauch und Schadstoffausstoß der entsprechenden Liegenschaften ermittelt. Diese Werte dienen als Ausgangspunkt für die Evaluierung der erfolgten Maßnahmen zur Verbesserung der Klimabilanz.

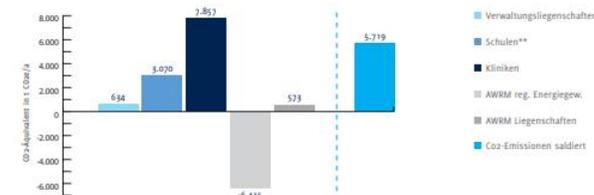
Für die Verwaltungsgebäude wurde bei einem Energieverbrauch (Strom und Wärme) von rund 3,7 Mio. kWh/Jahr sowie etwa 800 MWh/Jahr, für die Straßenmeisterien ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von rund 634 t CO<sub>2</sub>e pro Jahr ermittelt. Durch den Betrieb der Schulen mit etwa 14,2 Mio. kWh/Jahr wurden im Jahr 2019 weitere 5.070 t CO<sub>2</sub>e emittiert. Die Rems-Murr-Kliniken weisen einen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 7.857 t CO<sub>2</sub>e bei einem Energieverbrauch von rund 40 Mio. kWh/Jahr für das Jahr 2019

auf. Durch die Liegenschaften der AWRM werden 2019 zusätzlich 579 t CO<sub>2</sub>e bei einem Verbrauch von 2 Mio. kWh/Jahr ermittelt. In Summe ergibt sich daraus ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 12.134 t CO<sub>2</sub>e pro Jahr.

Diesem CO<sub>2</sub>-Ausstoß standen CO<sub>2</sub>-Einsparungen aus den Energieerzeugungsanlagen der AWRM in Höhe von rund 6.415 t CO<sub>2</sub>e pro Jahr entgegen, die aus der Energiegewinnung der Biovergärungsanlage und den Photovoltaik-Freiflächenanlagen resultieren. In der Gesamtbetrachtung wird das Ziel der Klimaneutralität vor allem im Hinblick auf die Mitberücksichtigung der Rems-Murr-Kliniken noch nicht erreicht.

Da die aufgeführten Maßnahmen/Erweiterungspakete weitreichend die einzelnen Bausubstanzen betreffen, können diese Maßnahmen nur in Eigentumsobjekten durchgeführt werden.

### CO<sub>2</sub>-BILANZ DER LANDKREISVERWALTUNG, SEINER SCHULEN UND TOCHTERUNTERNEHMEN 2018/19



\* CO<sub>2</sub>-Emissionswerte Verwaltungsgebäude Basisjahr 2018 ohne Berücksichtigung der stromseitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen  
 \*\* CO<sub>2</sub>-Emissionswerte Schulen Basisjahr 2019 mit Berücksichtigung der stromseitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen

### DEKARBONISIERUNG DER LANDKREISVERWALTUNG, DER KREISEIGENEN SCHULEN UND TOCHTERUNTERNEHMEN BIS 2030



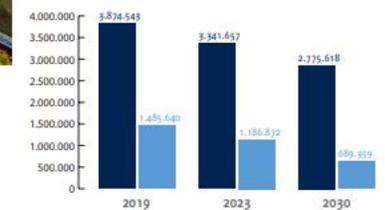
## NACHHALTIGKEITS-REPORT 2023



### BERUFLICHES SCHULZENTRUM WAIBLINGEN

#### Energetische Themen:

Entwicklung des Energieverbrauchs (Strom- und Wärme) in kWh:

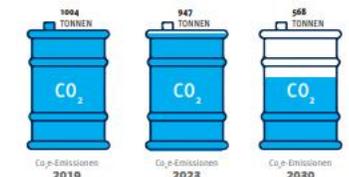


■ Summe Wärme<sup>1)</sup> ■ Strom<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Die Wärme wird aus Gas, Holzpellets und Holz gewonnen

<sup>2)</sup> 2023: Strom- und Wärmeverbrauch steigt durch teilweise Belegung der Sporthallen mit Flüchtlingen. Durch den vorübergehenden Ausfall der Pelletsheizung wurde mehr Erdgas für die Wärmeversorgung benötigt.

Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen:



CO<sub>2</sub>-Emissionen 2019, CO<sub>2</sub>-Emissionen 2023, CO<sub>2</sub>-Emissionen 2030

Icon	2019	2023	2030
🌱	X	X	X
🏠	X	X	X
🏢	X	X	X
🏫	X	X	X
🏥	X	X	X
🏭	X	X	X
🏡	X	X	X
🌳	X	X	X

## Für den Gebäudebestand der KREISBAUGRUPPE wurde ebenfalls eine Klimaroadmap ausgearbeitet

### 1 Portfolioanalyse

#### Ist-Analyse und Richtungssetzung

- Datenbeschaffung & -plausibilisierung
- Ist-Analyse & Bewertung: Handlungsbedarfe, Chancen & Risiken
- Strategievarianten & Maßnahmen für die Portfoliodekarbonisierung
- Finanzielle Grobbewertung

### 2 Klimaroadmap

#### Erarbeitung der bestgeeigneten Dekarbonisierungsstrategie

- Detail-Quantifizierung & „wirkungsoptimaler“ Maßnahmenmix je Gebäude
- Dekarbonisierungsstrategie und Gesamtoptimierung des Maßnahmenmixes auf Portfolioebene: Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit
- Zeitliche Planung der Maßnahmenumsetzung
- Finanzielle Planung

### 3 Umsetzung

#### Umsetzung der Maßnahmen

- Fördermittelbeantragung für die operative Umsetzung
- Schnelle Erfolge: Photovoltaik, Heizungstausch, Betriebsoptimierung, ...
- Besonders dringliche Sanierungen
- Quartierslösungen
- Kontinuierliches Monitoring und Reporting
- ...

**Das Ergebnis all dieser Anstrengungen kann sich sehen lassen**



**Winnenden-Schiefersee, Haus E  
Nominierung „Wohnbauten des  
Jahres 2024“**

A modern, multi-story residential building with a courtyard. The building has a light beige facade and several windows with white frames. In the foreground, there is a sandy playground area with a wooden play structure and a wooden fence. The sky is blue with some clouds.

**Wohnungsbauprogramm des Kreistages  
3. Platz beim Wirtschaftspreis  
Schwarzer Löwe 2023**



**Plüderhausen, Postweg  
2. Platz beim Zeitzeichen Preis  
dem deutschen lokalen  
Nachhaltigkeitspreis**



**Fellbach, Eisenbahnstraße  
Gewinner Immobilienaward 2019  
für kombinierte Wohnformen**



**Winnenden, Friedrich-Jakob-Heim-Straße  
Preisgewinner Deutscher Holzbaupreis 2017**



*„Wir wollen motivieren und zeigen, dass vieles geht und gehen dabei als Landkreis bewusst voraus“*

Aufsichtsratsvorsitzender  
Landrat Dr. Richard Sigel  
im Sommer 2022

# Engagiert für die Menschen im Rems-Murr-Kreis



REMS-MURR-KREIS