klm:sylter wohnen

Strategische Ausrichtung des Kommunalen Liegenschafts-Management

2018 bis 2023

30/10/2017

Inhalt

1. Kommunale Wohnraumversorgung
2. Verwendung von Überschüssen
3. Partizipation der Gemeinde

Kommunale Wohnraumversorgung

- Wohnraum ist ein Existenzgut „für alle“
- Grundbedürfnis wie Nahrung, Kleidung oder Beschäftigung
- Die Wohnung ist Lebens- und Schutzraum
- Bestandteil einer selbstbestimmten Lebensgestaltung
- Versorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen

Funktions(un)fähigkeit freier Wohnungsmärkte

- Liberalisierung trifft auf Ihre Grenzen
- Zielgruppen „wildern“ in „fremden Revieren“
- Fehlentwicklungen von Quartieren
- Bund, Länder und Gemeinden tragen wohnungspolitische Verantwortung

Demographische Entwicklungen

- Die deutsche Bevölkerung schrumpft und altert
- Zahl der Erwerbspersonen in Deutschland verringert sich schneller als die Bevölkerungszahl insgesamt
- Wirtschaftliche Entwicklung muss mit einem sinkenden Arbeitskräftepotenzial gestaltet werden
- Größter Mangel (ca. 60 Prozent der gesamten Lücke) wird im Bereich des Dienstleistungssektors auftreten

Arbeitskräftesaldo nach Tätigkeiten und Qualifikationen, 2012 bis 2040 [Auszug]

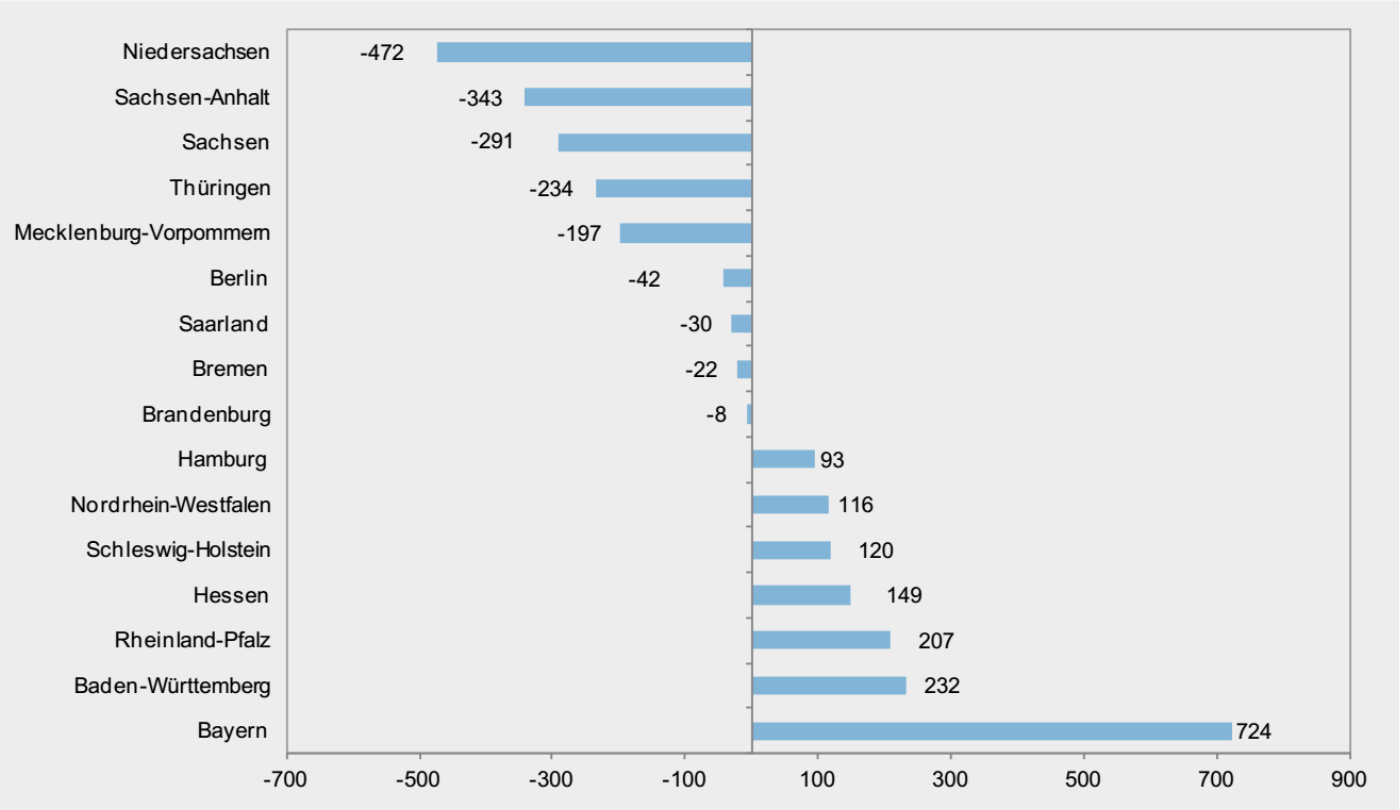
Angaben in Prozent (Abweichung des Arbeitskräfteangebots von der Nachfrage)

	2012			2025			2040		
	Ohne Berufs-abschluss	*Mit Berufs-abschluss*	*Mit Hochschul-abschluss*	*Ohne Berufs-abschluss*	*Mit Berufs-abschluss*	*Mit Hochschul-abschluss*	*Ohne Berufs-abschluss*	*Mit Berufs-abschluss*	*Mit Hochschul-abschluss*
Reparieren; Renovieren, usw.	-2,1%	-3,5%	-2,3%	-3,8%	-10,8%	-10,1%	2,6%	-15,2%	-14,2%
Schreib-, Rechen- und DV-Arbeiten	-2,0%	-1,9%	-1,8%	8,5%	3,4%	-3,6%	21,0%	2,1%	-6,8%
Messen, Prüfen; Erproben, usw.	-2,1%	-3,0%	-2,4%	-3,6%	-14,0%	-13,9%	2,9%	-19,9%	-19,7%
Forschen, Entwerfen usw.	-2,1%	-2,8%	-2,4%	-0,8%	-13,1%	-12,3%	6,4%	-19,5%	-18,1%
Werben, Marketing, usw.	-2,0%	-1,9%	-1,6%	2,8%	-2,5%	-7,5%	10,8%	-6,9%	-13,2%
Management-, Leitungstätigkeit	-2,1%	-2,4%	-2,0%	-2,7%	-16,1%	-14,5%	3,7%	-23,5%	-21,1%
Bewirten, Beherbergen, usw.	-2,0%	-2,5%	-1,7%	-2,3%	-6,9%	-4,9%	3,1%	-11,8%	-9,1%
Gesetze/Vorschriften/Verordnungen anwenden	-2,1%	-1,8%	-1,7%	3,8%	-4,1%	-12,4%	16,2%	-6,4%	-17,4%
Erziehen, Ausbilden, Lehren	-2,0%	-1,7%	-1,3%	-2,4%	-10,2%	5,8%	1,3%	-18,5%	4,1%
Beraten, Informieren	-1,9%	-1,8%	-1,6%	2,1%	-8,1%	-11,1%	10,0%	-14,4%	-17,7%
Gesundheitlich/sozial helfen	-2,0%	-2,1%	-1,7%	1,3%	-17,8%	-8,6%	7,1%	-27,6%	-14,4%
Künstlerisch, journalistisch tätig sein	-2,0%	-2,1%	-1,5%	1,4%	-5,2%	-4,9%	7,7%	-11,4%	-10,3%
Fahrzeug führen, packen, usw.	-2,1%	-3,0%	-1,9%	4,1%	1,6%	-9,7%	13,5%	0,5%	-15,0%
Reinigen, Abfall beseitigen	-1,9%	-2,3%	-1,7%	1,4%	-7,4%	-11,3%	8,2%	-13,5%	-18,0%

Quelle: Prognos AG 2015

Kumulierte Salden der Binnenwanderung zwischen Ländern der Bundesrepublik Deutschland, 1991 bis 2013[20]

Angaben in 1.000 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen und Darstellung Prognos AG 2015

Fazit der Studie Arbeitslandschaft 2040 zur Binnenwanderung

(Prognos AG im Auftrag der Vereinigung der Bayrischen Wirtschaft e.V.)

„Trotz der im Vergleich zu anderen Bundesländern positiven Ausgangslage kann Bayern sich nicht auf den Erfolgen der Vergangenheit ausruhen, sondern muss sich auch künftig um eine hohe Anziehungskraft für Binnenwanderer bemühen. Die Handlungsoptionen sind im Wesentlichen dieselben, die auf die Gewinnung zusätzlicher Arbeitskräfte aus dem Ausland abzielen. Anknüpfungspunkte sind:

1. Verbesserung der Beschäftigungssituation insgesamt.
2. Verbesserte Möglichkeiten des Berufseinstiegs für Hochschulabsolventen vor allem im Bereich der Wirtschaftswissenschaften.
3. Stärkere Kommunikation und Vermarktung der hohen Lebensqualität in Bayern.
4. Weitere Steigerung der Attraktivität Bayerns gegenüber anderen Ländern der Bundesrepublik Deutschland (u. a. Lebensqualität, Wohnangebot, Lebenshaltungskosten, Infrastruktur für Familien). „

Quelle: Prognos AG 2015

Zwischenergebnis: Aufgaben der kommunalen Wohnraumversorgung

1. Defizitausgleich freier Wohnungsmärkte
2. Versorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen
3. Stadt- und Quartiersentwicklung
4. Unterstützung der regionalen Wirtschaft (Fachkräfteproblematik)

Jahresüberschüsse
Thesaurieren
Ausschütten

Jahresüberschüsse

Thesaurieren

Ausschütten

Thesaurieren

Liquidität wird im Unternehmen gehalten und für (wohnungs-)politische Ziele verwendet

1. Rückführung von Darlehen

Darlehen KLM / Ablauftermine für Zinsbindungen (2018-2020)

Bank	Darlehensnummer (intern)	Ablaufdatum	Restschuld zum Ablaufdatum	Zinssatz	Finanzierungszweck
Unicredit Group / HypoVereinsbank	18118001	30.06.2018	200.452,83 €	5,010%	Johann-Möller-Str. 14
Unicredit Group / HypoVereinsbank	18529003	30.06.2018	156.180,12 €	5,020%	Sanierung Wohnsiedlung West
Nord-Ostsee Sparkasse	18529004	31.12.2018	159.483,59 €	4,339%	Sanierung Wohnsiedlung West
Nord-Ostsee Sparkasse	18529005	31.03.2019	72.676,58 €	3,960%	Sanierung Wohnsiedlung West
Investitionsbank S-H	11712001	30.09.2019	466.837,48 €	3,618%	C.-P.-Hansen-Allee 9
Unicredit Group / HypoVereinsbank	18600012	31.12.2019	1.518.024,49 €	3,600%	Seedeichsiedlung
Unicredit Group / HypoVereinsbank	18600013	31.12.2019	2.886.611,13 €	3,580%	Seedeichsiedlung
WL Bank	18550005	30.03.2020	179.977,54 €	3,470%	2. BA A Wohnsiedlung Süd

Thesaurieren

Liquidität wird im Unternehmen gehalten und für (wohnungs-)politische Ziele verwendet

1. Rückführung von Darlehen
2. Eigenkapitaleinsatz bei künftigen Investitionen
   - Zeiten des „billigen Geldes“ neigen sich dem Ende zu
   - Indizien: Ölpreissteigerung, US-Arbeitslosenquote, steigende Inflationsrate
   - EZB darf maximal 1/3– der Staatsanleihen besitzen

→ ab 2019 ist mit einem Anstieg der Leitzinsen zu rechnen

Thesaurieren

Liquidität wird im Unternehmen gehalten und für (wohnungs-)politische Ziele verwendet

1. Rückführung von Darlehen
2. Eigenkapitaleinsatz bei künftigen Investitionen

→ Verringerung des Prolongationsrisikos (Folgezinsen)

→ Reduzierung der Kapitaldienstbelastung

→ Verbesserung der Eigenfinanzierungskraft (Zinsentwicklung)

Jahresüberschüsse

Thesaurieren

Ausschütten

Jahresüberschüsse

Thesaurieren

Ausschütten

Ausschütten

Ausschüttung von Liquidität an die Gemeinde

1. Maximal bis zur Höhe der Jahresüberschüsse zulässig
2. Zusätzliche Mittel für gemeindliche Verwendung
3. Liquidität wird dem Eigenbetrieb entzogen

→ Neubaumieten zu 100% abhängig von jeweiligen Leitzins

→ Begrenzte Reduzierung der Kapitaldienstbelastung

→ Prolongationsrisiko durch Zinsveränderungen

→ Liquiditätsversorgung muss gesichert sein!

→ Hinweis: Grundsätzlich geringere Überschüsse bei Verzinsung gemeindlicher Darlehen!

Strategische Ziele der Gemeinde Sylt im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung

1. Zielgruppengerechte Lebenshaltungskosten
   - → Sicherstellung von langfristig günstigen Mieten
   - → Einflussnahme insulares Mietenniveau
   - → Öffentlich / kommunal geförderte Wohnangebote
   - → Nachhaltig günstige Energiekonzepte (Zweite Miete)

Strategische Ziele der Gemeinde Sylt im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung

1. Zielgruppengerechte Lebenshaltungskosten
2. Attraktivitätssteigerung von Sylt als Lebensmittelpunkt
   - → Zeitgemäße, attraktive Wohnquartiere
   - → Differenzierte Wohnraumkonzepte
   - → Gute Infrastrukturen, besonders für Familien
   - → Unterstützung der regionalen Wirtschaft

Strategische Zielsetzung der Gemeinde Sylt im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung

1. Zielgruppengerechte Lebenshaltungskosten
2. Attraktivitätssteigerung von Sylt als Lebensmittelpunkt
3. Aufgaben der Daseinsvorsorge
   - → Wohnraumsicherung benötigter Berufsgruppen
   - → „Stadtrendite“

Definition „Stadtrendite“

	betriebswirtschaftlicher Erfolg	betriebswirtschaftliche Rendite
+	sozialer Erfolg	Sozialrendite
+	ökologischer Erfolg	ökologische Rendite
=	Unternehmenserfolg	„Stadtrendite“

Strategische Zielsetzung der Gemeinde Sylt im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung

1. Zielgruppengerechte Lebenshaltungskosten
2. Attraktivitätssteigerung von Sylt als Lebensmittelpunkt
3. Aufgaben der Daseinsvorsorge
4. Gültigkeit der strategischen Ausrichtung

   → Trägheit wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

   → Verifizierung im Fünf-Jahresrhythmus

   → Nächste Überprüfung im Jahr 2023

Strategische Ziele der Gemeinde Sylt im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgung

1. Zielgruppengerechte Lebenshaltungskosten
2. Attraktivitätssteigerung von Sylt als Lebensmittelpunkt
3. Aufgaben der Daseinsvorsorge
4. Gültigkeit der strategischen Ausrichtung

Meine Insel:
Mein Zuhause.

klm:sylter wohnen

Vielen Dank

für Ihre
Aufmerksamkeit