

Beschlussauszug
aus der
23. Sitzung der Stadtvertretung Altentreptow
vom 06.12.2022

Top 6 **Bericht der Geschäftsführerin des Gemeinnützigen
Wohnungsunternehmens GmbH**
Gast: Frau Tines

Die Geschäftsführerin des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens Altentreptow GmbH,
Frau Tines, gibt einen Bericht zur Situation des Unternehmens.
Der Bericht liegt der Niederschrift als Anlage bei.

F. d. R. d. A.

Sitzungsdienst

Altentreptow,

An den Fachbereich zur Kenntnis und Erledigung.

Ellgoth
Bürgermeisterin

Bericht Stadtvertretersitzung 06.12.2022

Beginnen möchte ich mit einigen ausgewählten Kennzahlen auf der Grundlage des Jahresabschlusses 2021 zur Einordnung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft, anschließend werde ich auf den Geschäftsverlauf des Jahres 2022 eingehen und abschließend über geplante Investitionen informieren.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 422 T€ erzielt, der zu einem weiteren Anstieg der Eigenkapitalquote auf 73,9 % führt. Somit liegt die Eigenkapitalquote deutlich über der vom Landesrechnungshof festgelegten Vorwarngrenze für kommunale Wohnungsunternehmen von 25 %. Auch im Vergleich zu anderen kommunalen Gesellschaften in MV liegt unsere Eigenkapitalquote deutlich über dem Durchschnitt.

Der Immobilienbestand der Gesellschaft setzt sich zum Stichtag 31.12.2021 und auch gegenwärtig aus 979 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten zusammen. Weiterhin werden 548 Stellplätze, 34 Carports sowie 33 Garagen bewirtschaftet. Kauf 6 WE / Verkauf 5 WE

Die durchschnittliche Miete pro m² Wohnfläche betrug 2021 4,69 €. Wie der Abbildung zu entnehmen ist, konnten wir in den vergangenen Jahren nur geringfügige Mieterhöhungen realisieren, da wir abgesehen von Modernisierungserhöhungen lediglich im Rahmen der Neuvermietung die Mieten erhöht haben.

Die Mietpreisentwicklung im Vergleich zu MV und ausgewählten Landkreisen zeigt, dass wir mit unserer Durchschnittsmiete von 4,69 € pro m² Wohnfläche im Geschäftsjahr 2021 erneut deutlich unter dem Durchschnitt in MV liegen.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Kaltmiete betrug 2021 18,73 %, d.h. von einem Euro Mieteinnahme müssen rund 0,19 € für den Kapitaldienst aufgebracht werden.

Wie hier ersichtlich wird, ist die Unternehmensverschuldung im Vergleich zu anderen kommunalen Unternehmen in MV relativ niedrig und damit als sehr positive Kennziffer zu werten.

Dieses Diagramm stellt die Investitionen sowie die Verschuldung dar. Wie Sie sehen haben wir zuletzt im Jahr 2017 im Rahmen des Neubaus am Demminer Tor Investitionen fremdfinanziert. Das Saldo von 217 T€ resultiert aus der Neuaufnahme i. H. v. 864 T€ und der Tilgung des Geschäftsjahres i. H. v. 647 T€. In den Folgejahren wurden alle Investitionen aus Eigenmitteln finanziert.

Hier sehen Sie das Investitionsvolumen der Jahre 2017 – 2021. Nach der Fertigstellung des Neubaus 2018 waren die Investitionen für Neubau und Modernisierungen in den Jahren 2019 und 2020 stark rückläufig. In diesen Jahren lag der Fokus auf der Instandhaltung unseres Immobilienbestandes. Im Geschäftsjahr 2021 stieg die Investitionstätigkeit wieder an.

Die Investitionen betreffen im Wesentlichen den Kauf der Stellflächen in der Friedenstraße von der Stadt Altentreptow sowie den Kauf von 6 Wohneinheiten in der Rudolf-Breitscheid-Straße 14A.

Die Modernisierung der 32 Wohneinheiten in der Diesterwegstraße 7-10 schlägt mit 354 T€ zu Buche.

Zusätzlich sind die Instandhaltungsaufwendungen mit 858 T€ im vergangenen Geschäftsjahr relativ hoch. Dies liegt zum einen natürlich an den gestiegenen Baukosten und zum anderen daran, dass ein Großteil der Aufwendungen im Zuge der Modernisierung nicht aktiviert werden können und somit direkt in den Aufwand gebucht werden müssen. So entfallen weitere 378 T€ auf die Baumaßnahme in der Diesterwegstraße sowie 53 T€ auf die malermäßige Instandsetzung der Fassade sowie der Treppenhäuser des Objektes in der Straße des 8. Mai 3,4. Der restliche Instandhaltungsaufwand fiel für die Beseitigung laufender Mängel und die Herrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung an. An dieser Stelle ist anzumerken, dass in den Instandhaltungsaufwendungen nicht die Arbeitsleistungen unserer eigenen Handwerker enthalten sind, da diese unter den Personalkosten ausgewiesen sind.

Viele Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren auf eigene Handwerker verzichtet und sich stattdessen Fremdfirmen bedient. Seit einiger Zeit geht die Entwicklung aufgrund der hohen Baukosten und der begrenzten Kapazitäten der Baubranche wieder in die andere Richtung. Wir haben zum Glück aus verschiedenen Gründen immer daran festgehalten eigene Handwerker zu beschäftigen und haben in den vergangenen Jahren den Personalbestand sogar aufgestockt. Aktuell beschäftigt die GWA insgesamt 19 Mitarbeiter. Davon 6 Mitarbeiter einschließlich mir in der Verwaltung und 13 handwerkliche Mitarbeiter, von denen allerdings 2 Mitarbeiter durch längerfristige Krankheiten nicht aktiv tätig sind. Die Fluktuation ist glücklicherweise trotz der angespannten Arbeitsmarktsituation sehr gering.

Eine der wichtigsten Kennzahlen ist der Leerstand für uns. Per 30.11.2022 beträgt der Leerstand 6,54%.

Diese Abbildung zeigt die Leerstandsentwicklung von 2015 bis heute. Der geringe Leerstand der Jahre 2016 und 2017 ist auf die Rückbaumaßnahme von 48 Wohneinheiten im Geschäftsjahr 2016 zurückzuführen. Das Geschäftsjahr 2022 ausgenommen, steigt der Leerstand danach kontinuierlich an, wie hier im Diagramm dargestellt. Die letzte Rückbaumaßnahme haben wir im Geschäftsjahr 2020 realisiert, und zwar die 14 Wohneinheiten in der Straße des 8. Mai 1, 2.

Ein Blick auf unsere aktuelle Vermietungsstatistik zeigt, dass wir per 30.11.2022 keine Leerstandszunahme innerhalb des Geschäftsjahres verzeichnen. Es konnten 10 Wohnungen mehr vermietet werden als gekündigt wurden. So stehen 60 Kündigungen, 70 Neuvermietungen gegenüber.

Gegenwärtig stehen 64 Wohnungen unseres Bestandes leer. Auf geplante Rückbauvorhaben und Verkäufe entfallen 31 Wohnungen. 1 Wohnung steht baulich

bedingt leer. Somit stehen lediglich 32 Wohnungen der Neuvermietung zur Verfügung.

Demgegenüber stehen allerdings 64 Wohnungsanträge von potentiellen Mietern und 43 Mieter aus unserem Bestand möchten die Wohnung wechseln.

Wie anhand der Anzahl der Wohnungsanträge deutlich wird, besteht aufgrund der aktuellen Marktlage derzeit ein geringeres Leerstandsrisiko als in den Vorjahren. Zum einen trägt die Unterbringung der ukrainischen Flüchtlinge dazu bei. Aktuell sind 10 Wohnungen zu diesem Zweck vermietet. Diese Nachfrage wird jedoch nicht dauerhaft bestehen, so dass hier lediglich von einem kurzfristigen positiven Effekt ausgegangen werden kann. Zum anderen stellen wir generell eine erhöhte Nachfrage fest. Hauptsächlich ist dies mit der Zuwanderung aus dem Umland sowie aus anderen Bundesländern zu begründen. Die Zuwanderung betrifft alle Altersgruppen. Durch die Corona-Pandemie hat das Home-Office stark an Bedeutung gewonnen und somit die Arbeitswelt verändert. In Verbindung mit dem voranschreitenden Breitbandausbau kann diese Entwicklung für den ländlichen Raum eine Chance sein, da die Entfernung zum Arbeitsort bei vielen Beschäftigten an Bedeutung verliert.

Trotz der derzeitigen günstigeren Vermietungssituation stellen der demografische Wandel und deren Auswirkungen auf die quantitative und qualitative Wohnraumnachfrage nach wie vor die größten Risiken für die Entwicklung des Unternehmens dar.

Die Bevölkerungsprognosen für die Stadt Altentreptow weisen einen weiteren Bevölkerungsrückgang auf. Das durchschnittliche Alter unserer Mieter beträgt 57,8 (Stand 09.2022)¹, um nur zwei Indikatoren des demografischen Wandels zu nennen. Um die erhöhte Nachfrage mit entsprechenden Angeboten bedienen zu können und einem steigenden Leerstandsrisiko entgegenzuwirken, sind Investitionen in den Neubau sowie Modernisierungen des Bestandes zwingend erforderlich. Jedoch bestehen hohe Preisänderungsrisiken bei den Baukosten, die stetig steigen. Darüber hinaus verschlechtern sich aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation die Finanzierungsbedingungen, was ebenfalls Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit hat.

An einer Stellschraube zur Steigerung der Ertragskraft haben wir in diesem Jahr gedreht. Und zwar haben wir zum ersten Mal Mieterhöhungen nach § 558 BGB der Bestandsmieten auf die ortsübliche Vergleichsmiete vorgenommen, die zum 01.06.2022 in Kraft getreten sind. 654 Mieterhöhungsverlangen haben wir verschickt. 653 Mieter haben diesem zugestimmt. Die Gerichtsverhandlung über die Entscheidung dieses einen Mieterhöhungsverlangens steht noch aus. Die Mieterhöhungen führen zu einer Steigerung der Ø Kaltmiete auf 4,91 €/m² Wfl. in 2022 und im Geschäftsjahr 2023 auf circa 5,04 €/m² Wfl. Dies war wirtschaftlich zwingend notwendig und daher leider unumgänglich.

Steigende Kosten sind in allen Bereichen des wirtschaftlichen Handelns zu verzeichnen. Die hohe Inflationsrate erschwert die langfristige Unternehmensplanung und führt zu einem verminderten Einkommen der nachfragenden Haushalte. Verstärkt

¹ Dieser Berechnung des Altersdurchschnitts liegen nur die Geburtsdaten der Mietvertragspartner zugrunde. D.h. Kinder werden bspw. nicht in die Berechnung einbezogen.

wird dieser Effekt durch die Auswirkungen der Energiekrise. Die drastisch steigenden Energiepreise werden zu Bruttokaltmieten führen, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte übersteigen. Dies wird zur einer verminderten Nachfrage sowie zu einem erhöhten Forderungsausfallrisiko führen.

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ist besorgniserregend. Bereits die letzte Betriebskostenabrechnung ergab für viele Mieter eine Nachzahlung. Grund dafür war in den meisten Fällen die Preisanpassung der Grundgebühren für Wasser und Abwasser um über 100%. Die vorgenommenen Anpassungen der Vorauszahlungen waren demzufolge nicht ausreichend, da der Erhöhungsbetrag sich bei verbrauchsabhängigen Kosten nur auf Gesamtverbräuche berechnen lässt.

Doch die Energiekrise verstärkt nun diesen Effekt. Ich habe Ihnen hier einmal die Ø Bruttowarmmiete aller bewohnten Wohnungen für Dezember 2022 aufgeführt. Die Vorauszahlungen beinhalten nur geringfügige Anpassungen nach der letzten Betriebskostenabrechnung, so dass noch Erhöhungen zum nächsten Jahr vorgenommen werden müssen. Angekündigt sind Erhöhungen der Wasserkosten, Müllgebühren und bei den erdgasbeheizten Objekten die Heizkosten. Die konkreten Erhöhungsbeträge liegen uns jedoch noch nicht vor. 87% unseres Immobilienbestandes werden durch Fernwärme versorgt. Bei diesen Objekten werden die Heizkosten voraussichtlich bis 31.12.2023 auf dem jetzigen Niveau bleiben, da der Erdgasliefervertrag noch bis zum genannten Termin Gültigkeit hat. Auch die Laufzeit der Stromverträge mit moderaten Konditionen (23 ct brutto) endet erst zum 31.12.2024. Wie hier ersichtlich wird hat sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Ø Bruttowarmmiete um 1,09 € innerhalb eines Jahres erhöht.

Wie Sie sicher schon gesehen haben, widmen wir uns in diesem Geschäftsjahr der Modernisierung des Objektes in der Teetzlebener Straße 2, 2a. Das Gebäude nimmt man als erstes wahr wenn man in die Südstadt fährt. Es sah nun schon ziemlich unansehnlich aus und zudem ist es fast eines der letzten Häuser in der Südstadt, an dem im Rahmen der zweiten Sanierungswelle keine Arbeiten ausgeführt wurden. Die Wohnungen verfügten nicht über einen Balkon, was die Vermietung zunehmend erschwert. Aufgrund der Lage des Objektes haben wir uns entschieden die Balkone an der Nordseite anzubringen, was anfangs bei einigen Mietern auf Unverständnis stieß. Zwischenzeitlich haben wir jedoch viel positive Resonanz erhalten und ich denke spätestens wenn die große Gaube für die zwei Dachausbauwohnungen fertiggestellt ist, ist das Gebäude schon ein Hingucker. Wir werden auch vor dem Wohnhaus noch zusätzliche Parkplätze errichten und Leerrohre für einen eventuellen Ausbau der E-Lade-Infrastruktur installieren.

Wie ich bereits erwähnte, erschwert die derzeitige Situation die langfristige Unternehmensplanung und gefährdet die Wirtschaftlichkeit von Investitionen. Ursprünglich war es geplant bereits im nächsten Jahr mit dem Neubau von voraussichtlich 24 Wohneinheiten in der Teetzlebener Straße zu beginnen. Dies hier ist ein erster Entwurf, der aus meiner Sicht sehr attraktiv ist.

Jedoch haben wir uns aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dazu entschlossen zunächst das Projekt lediglich bis zur Genehmigungsplanung

vorzubereiten und den Zeitpunkt der Realisierung zu verschieben. Ich habe Ihnen hier einmal die Ergebnisse einer Studie des GdW mitgebracht, die die Auswirkungen der Baukosten und der Zinsentwicklung auf die Gesamtkosten sowie auf das Mietniveau zeigt. Demnach sind die Baukosten von Mitte 2021 bis Mitte dieses Jahres um 1.000 €/m² Wfl. auf 3.978 € gestiegen. Zusammen mit den gestiegenen Finanzierungskosten würde sich unter den hier angegebenen Parametern eine Nettokaltmiete von 16,87 €/m² ergeben, die definitiv auf dem Wohnungsmarkt in Altentreptow nicht erzielbar ist. Auch wenn natürlich nicht alle hier aufgeführten Berechnungsgrundlagen wie bspw. der Bodenrichtwert auf Altentreptow anwendbar ist, zeigt diese Studie die enormen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten. Eine Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 59% innerhalb eines Jahres.

Trotzdem werden wir im nächsten Jahr nicht die Hände in den Schoß legen und weitere Bauvorhaben umsetzen. Es ist geplant dieses Objekt in der Teetzlebener Straße 3, 3a zu modernisieren. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch unklar an welcher Seite die Balkone montiert werden sollen aber die Baumaßnahme wird einen ähnlichen Umfang haben wie die in der Teetzlebener Straße 2, 2a.

Weiterhin soll diese denkmalgeschützte Fassade in der Bahnhofstraße 31, 32 saniert, die Holzfenster ausgetauscht sowie das Dach erneuert werden.

Ich hoffe ich konnte Ihnen vermitteln, dass die GWA trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im ländlichen Raum Dank langfristiger Unternehmensstrategien, die bspw. eine geringe Unternehmensverschuldung oder eine überschaubare Leerstandsquote zur Folge haben, ein wirtschaftlich stabiles Unternehmen ist. Dennoch stellt z.B. der hohe Anpassungsbedarf des Immobilienbestandes, sei es durch Neubau oder Modernisierung, eine enorme finanzielle Herausforderung dar, insbesondere unter den derzeitigen Rahmenbedingungen.