Bericht Stadtvertretersitzung 16.06.2020

Zunächst einmal vielen Dank für die Einladung. Mein letzter Bericht in der Stadtvertretung ist schon gute zwei Jahre her. Vor dem Hintergrund der Beteiligungsstruktur und des Einflusses des Unternehmens auf das Stadtbild bzw. die Stadtentwicklung halte ich es auch für unbedingt erforderlich, dass Sie als Stadtvertreter sowohl über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft als auch über geplante bzw. realisierte Bauvorhaben informiert sind, da diese unter Umständen auch Berücksichtigung finden sollten bei Beschlüssen, die durch Sie zu fassen sind.

Beginnen möchte ich mit einigen ausgewählten Kennzahlen zur Einordnung der wirtschaftlichen Situation der Gesellschaft.

Zum Stichtag 31.12.2018 beträgt unsere Eigenkapitalquote 67,6 %. Sie liegt damit deutlich über der vom Landesrechnungshof festgelegten Vorwarngrenze für kommunale Wohnungsunternehmen von 25 % und deutlich über dem Durchschnitt der kommunalen Gesellschaften in MV, wie diese Abbildung zeigt.

Aktuell beschäftigt das Unternehmen 15 Mitarbeiter.

Unser Immobilienbestand setzt sich aktuell aus 993 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten zusammen. Weiterhin werden 461 Stellplätze, 34 Carports sowie 30 Garagen bewirtschaftet.

Die durchschnittliche Miete pro m² Wohnfläche betrug 2019
4,55 €.
Die folgende Abbildung zeigt die Mietpreisentwicklung im Vergleich zu MV und ausgewählten Landkreisen. Hier wird deutlich, dass wir mit unserer Durchschnittsmiete von 4,55 € pro m² Wohnfläche unter dem Durchschnitt in MV liegen. Aus diesem Grund sind wir gegenwärtig dabei vorhandene Mieterhöhungspotentiale zu analysieren. Vor dem Hintergrund der ständig steigenden Kosten ist dies zwingend notwendig.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Kaltmiete betrug 2019 26,66 %, d.h. von einem Euro Mieteinnahme müssen rund 0,27 für den Kapitaldienst aufgebracht werden. Insgesamt ist die Unternehmensverschuldung im Vergleich zu anderen kommunalen Unternehmen in MV relativ niedrig und damit als sehr positive Kennziffer zu werten.

Eine der wichtigsten Kennzahlen ist der Leerstand für uns. Per 31.05.2020 beträgt der Leerstand 8,16%.

Die folgende 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. Danach steigt der Leerstand kontinuierlich an, wie hier im Diagramm dargestellt. Die dargestellten Leerstandsquoten verdeutlichen wie wichtig das konsequente Umsetzen eines Rückbaukonzeptes ist. Im Zeitraum von 2006 bis heute haben wir bereits 269 Wohnungen vom Markt genommen und weitere Rückbaumaßnahmen müssen

zukünftig erfolgen, um einen unverhältnismäßigen Anstieg des Leerstands zu vermeiden. Aus diesem Grund hoffen wir, dass uns die Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ noch viele Jahre erhalten bleiben. An dieser Stelle möchte ich nochmal darauf hinweisen, dass die Fördermittel vom Land ausgereicht werden und der städtische Haushalt nicht finanziell belastet wird. Beim letzten Bauausschuss hatte ich nämlich den Eindruck, dass der Sachverhalt nicht so eindeutig bekannt ist und im Zweifel davon ausgegangen wird, dass die Stadt die Fördermittel gewährt.

In absoluten Zahlen ausgedrückt, stehen momentan 81 Wohnungen unseres Bestandes leer. Auf geplante Rückbauvorhaben entfallen 35 Wohnungen, 39 Wohnungen stehen vermietungsbedingt leer und 7 Wohnungen baulich bedingt.

Ein Blick auf unsere aktuelle Vermietungsstatistik zeigt, dass wir per 31.05.2020 bereits ein Vermietungsdefizit von 21 Wohnungen haben. So stehen 35 Kündigungen gerade einmal 14 Neuvermietungen gegenüber. Die hohe Anzahl der Kündigungen ist Ausdruck der zweiten vorausgesagten Leerstandswelle, die hauptsächlich im demografischen Wandel begründet ist.

Auch die Einwohnerzahlen des gesamten Stadtgebietes spiegeln diese Entwicklung wider. Vor allem in der Südstadt sind die Einwohnerzahlen jährlich rückläufig. Im Zeitraum von 2009 bis 2019 ist die Einwohnerzahl in der Südstadt um 187 gesunken. Durch Rückbau wurden in dieser Zeit 62 Wohnungen durch die GWA in diesem Gebiet vom Markt genommen.

Perspektivisch wird die Einwohnerzahl in diesem Gebiet weiter rückläufig sein, da gerade in der Südstadt viele ältere Mieter wohnen, wie folgende Aufstellung zeigt. 327 Mieter in der Südstadt sind älter als 70, dies entspricht knapp 30 % der gesamten Mieter in der Südstadt.

Dennoch ist nicht die Bevölkerungsanzahl die entscheidende Nachfragegröße auf dem Wohnungsmarkt, sondern die Anzahl der Haushalte. Dies ist auch der Grund, der das Abnehmen der Wohnungsnachfrage in den vergangenen Jahren verzögert hat. Der Altersdurchschnitt unserer Mieter ist mit aktuell 58,6 Jahren ziemlich hoch. Anzumerken ist allerdings, dass dieser Durchschnitt nur aus den Daten der Mietvertragspartner ermittelt ist, so dass bspw. Kinder nicht berücksichtigt sind. Die Folge des hohen Altersdurchschnitts ist, dass es eine Vielzahl von Ein-Personen-Haushalte gibt, die dadurch entstehen, dass z. B. beim Versterben eines Ehepartners der andere Ehepartner in der Wohnung verbleibt. Somit bleibt bzw. blieb in den vergangenen Jahren die Wohnraumnachfrage zunächst bestehen. Doch wird zukünftig durch das Versterben der älteren Bevölkerung die quantitative Wohnraumnachfrage stärker abnehmen.

Zur Verdeutlichung habe ich einmal die Haushaltsstruktur, untergliedert nach Einpersonen- und Mehrpersonenhaushalte, für den Erhebungszeitraum 2018 für MV aufgeführt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist mit 42% doch beachtlich. Hamburg hat zwar mit 50% einen noch höheren Anteil, der jedoch nicht nur altersbedingte Gründe hat. So gibt es dort z.B. viele Singlehaushalte.

Geringe Geburtenraten sowie negative Wanderungssalden, die häufig wirtschaftlich begründet sind, verstärken die Entwicklung.

Der demografische Wandel erfordert jedoch nicht nur quantitativen Anpassungsbedarf, sprich Rückbau, sondern auch das Wohnungsangebot qualitativ anzupassen. Die Gesellschaft hat sich auf die veränderte Wohnraumnachfrage einzustellen. Ein zentrales Problem hinsichtlich der älteren Bevölkerungsgruppe ist, dass der Immobilienbestand der Gesellschaft nur wenige barrierearme Wohnungen aufweist. Daher wird der Neubau von Wohnungen auch zukünftig thematisiert werden müssen. Kurzfristig ist jedoch kein Neubauprojekt in Planung, da wir für 2021 den Teilrückbau in der Friedenstraße 13-16 sowie im Rahmen dieser Baumaßnahme umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchführen werden. Die Höhe des Investitionsvolumens lässt in diesem Zeitfenster kein Neubauvorhaben zu.

Wir haben uns in den vergangenen Jahren neben dem Neubau „Quartier am Demminer Tor“ um einige kleinere Objekte mit wenigen Wohneinheiten gekümmert, die rein wirtschaftlich betrachtet weniger rentabel sind. Gleichzeitig haben gerade diese Objekte stadtbildprägenden Charakter, so dass auch diese Investitionen zwingend notwendig sind. Zudem befinden sich oftmals gerade in diesen Gebäuden etwas individuellere Wohnungen, die für ein heterogeneres Angebot an Wohnungen sorgen. Dahingegen sind bspw. die Gebäude in der Friedenstraße rund 42 Jahre alt und befinden sich bis auf die Wohnungssanierungen im ursprünglichen Zustand, so dass die Haustechnik zwingend erneuert werden muss. Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unsere Aufgabe die Bevölkerung mit Wohnraum im vorwiegend öffentlichen Interesse zu versorgen, das bedeutend eben auch, dass wir auch ausreichend Wohnungen im unteren Preissegment bereithalten müssen. Anhand der aktuellen Kostenschätzung für das Objekt Friedenstraße 13-16 wird für uns das Investitionsvolumen im gesamten Wohngebiet Friedenstraße deutlich, um die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen sukzessive in den nächsten Jahren zu realisieren.

Was ich damit sagen möchte, ist das wir unseren gesamten Bestand hinsichtlich des notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf neben zu realisierenden Neubauprojekten ständig im Auge haben müssen.

Nun möchte ich zu den realisierten Baumaßnahmen seit meinem letzten Bericht hier in der letzten Stadtvertretersitzung kommen.

Wie diese Abbildung zeigt, betrug das Investitionsvolumen insgesamt im Geschäftsjahr 2018 1.850 T€. Dieses setzt sich aus laufendem Instandhaltungsaufwand von 385 T€ und Investitionen in das Anlagevermögen von 1.465 T€ zusammen, die sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen beziehen:

Zum einen wurde das Neubauprojektes „Quartier am Demminer Tor“ fertiggestellt.

Im Zusammenhang mit dem Quartier wurde die Mauerstraße 50 als Durchgang für die Mieter zu den Parkplätzen sowie diese Carportanlage geschaffen.

Weiterhin fielen noch Ausgaben für die Fertigstellung der Maßnahmen Oberbaustraße 51-53 und Oberbaustraße 56 an, wie bspw. die Außenanlagen oder die Balkonnachrüstung, wie hier zu sehen.

Hier sehen wir unser Objekt mit 5 Wohneinheiten in der Stralsunder Straße 16. Wir haben eine Wärmedämmung angebracht, die Fenster und Türen ausgetauscht sowie die Außenanlagen neu gestaltet. Die Maßnahme wurde Ende 2018 abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2019 betrug das Investitionsvolumen einschließlich Instandhaltungen 918 T€.

Wie Ihnen bekannt ist, haben wir diese 35 Stellplätze in der Straße des 8. Mai von der Stadt Altentreptow erworben.

Des Weiteren haben wir im Rahmen der Baumaßnahme der Stadt Altentreptow und der GKU in der Straße der Zukunft diese 10 zusätzlichen Stellplätze für unsere Mieter geschaffen.

Ein nicht unerheblicher Anteil der Instandhaltungsaufwendungen 2019 betrifft dieses Objekt, die Demminer Straße 24. Hier wurde die Fassade gedämmt, das Dach erneuert, die Fenster, die Haustür sowie die Rollläden ausgetauscht.

Gegenwärtig sind wir noch beim Innenausbau der Dachgeschosswohnung. Diese wurde komplett entkernt, der Grundriss vollständig verändert und ein Balkon angebaut, wie auf diesem Foto gut zu erkennen ist.

Weitere Instandhaltungsaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2019 u.a. für die Fassadenerneuerung dieses Objektes, Diesterwegstraße 2-6, angefallen.

Das waren im Groben die Investitionen der letzten beiden Geschäftsjahre. Im Folgenden möchte ich zu den geplanten Investitionen neben der bereits erwähnten komplexen Maßnahme „Friedenstraße 13-16“ kommen.

Wie Ihnen aufgrund des heutigen Tagesordnungspunktes 28 bekannt ist, werden wir noch in diesem Jahr dieses Haus mit 14 Wohneinheiten in der Straße des 8. Mai 1, 2 abreißen. Aktuell warten wir noch auf die Zustimmung vom LFI bezüglich der Fördermittel, um den konkreten Zeitpunkt benennen zu können.

Weiterhin beabsichtigen wir von der Stadt Altentreptow alle Stellflächen, die hier rot markiert sind, im Bereich der Friedenstraße zu erwerben. Der Sachverhalt dürfte Ihnen ebenfalls bereits bekannt sein.

Eine weitere komplexere Maßnahme war ursprünglich bereits für dieses Geschäftsjahr geplant, und zwar betrifft diese dieses Objekt in der Diesterwegstraße 7 -10. Das Gebäude wird das Erste sein, in dem wir in dieser Größenordnung alle Fenster und Haustüren erneuern werden. Hier sind damals als erstes neue Fenster eingebaut worden, die uns nun zunehmend Probleme bereiten. Gleichzeitig ist geplant an diesem Objekt mit 32 Wohneinheiten 16 Balkone nachzurüsten, so dass alle Wohneinheiten zukünftig über einen Balkon verfügen. Da wir für die nachträglich angehängten Balkone eine Statik benötigen und natürlich auch aufgrund der aktuellen Corona Krise verzögert sich die Maßnahme und wird leider erst in 2021 realisiert werden können.

Ich erwähnte eingangs, dass auch Entscheidungen, die Sie zu treffen haben, die GWA unter Umständen berühren können. So z.B. der heutige Tagesordnungspunkt 17, der Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Altentreptow „Wohngebiet Teetzlebener Straße“. An diesem Standort wäre bspw. eine dreigeschossige Bebauung für unser Objekt in der

Diesterwegstraße 7-10 ein Vermietungshemmnis. Die geplante Investition hätte nicht den gewünschten Erfolg und wäre unrentabel. Daher bitte ich Sie bei solchen Entscheidungen –soweit es Ihnen möglich ist- die Belange der GWA als kommunales Unternehmen zu berücksichtigen.

Da dieses Bebauungsgebiet für einen Investor, für ein altersgerechtes Wohn- und Betreuungskonzept erschlossen werden soll, möchte ich mir noch eine weitere Anmerkung erlauben. Gegenwärtig existieren bereits diverse altersgerechte Wohn- und Betreuungsangebote in Altentreptow bzw. sind in Planung. Aufgrund des relativ hohen Altersdurchschnitts der Bevölkerung in Altentreptow von rund 48 Jahren im Jahr 2018 ist sicherlich der Bedarf gegeben, jedoch würde ich anregen, dass im Rahmen der Aktualisierung des Monitorings der Stadtentwicklung Altentreptows der voraussichtliche Bedarf einmal ermittelt wird, bestenfalls unter Einbeziehung der Einkommensstrukturen, um ein Überangebot zu vermeiden. Auch die GWA ist zukünftig nicht abgeneigt ein Projekt für diese Altersgruppe umzusetzen. Gegenwärtig haben wir aber noch kein konkretes Konzept im Kopf und außerdem noch eine Reihe anderer Investitionen zu tätigen, wie ich Ihnen bereits berichtet habe.

Eine weitere geplante Baumaßnahme für dieses Jahr betrifft unser eigenes Firmengebäude, und zwar dieses, das Nebengebäude. Wie Sie hier unschwer erkennen können, wird es immer unansehnlicher.

Nach der Fassadensanierung wird es so aussehen.

Ebenfalls in die Jahre gekommen, ist das Hofgelände, welches im Rahmen dieser Maßnahme neugestaltet wird, zunächst allerdings nur teilweise hier im Eingangsbereich.

Eine Thematik, die uns in den letzten Monaten aus verschiedenen Gründen stark beschäftigt hat, ist der Breitbandausbau in Altentreptow. Anfangs sollte sich die GWA vertraglich verpflichten innerhalb von maximal zwei Jahren die Leerrohrverkabelung in allen Objekten auf ihre Kosten vorzunehmen, um im Gegenzug den Hausanschluss kostenlos zu erhalten. Dies würde Kosten von circa 350.000 € verursachen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte sowie zähen Verhandlungen mit der neumedia-net GmbH wurde nun die Einigung erzielt, dass die GWA per Gestattungsvertrag der neumedia-net GmbH die Legung eines Hausanschlusses genehmigt und die GWA bei Bedarf die Leerrohrverkabelung vornimmt, so dass seitens der GWA weder eine zeitliche noch eine finanzielle Verpflichtung gegenüber der neumedia-net GmbH besteht und trotzdem die Voraussetzungen für ein schnelles Internet gegeben sind, um eine nachhaltige Vermietung auch zukünftig sichern zu können.

Nun komme ich auch zum Ende. 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 zeigt z.B. der hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, dass unsere finanziellen Möglichkeiten nicht unerschöpflich sind und wir uns weiterhin auf die sinkende Ertragskraft der Gesellschaft einstellen müssen.