

BV/08/21-13

Beschlussvorlage
öffentlich

Berichterstattung des Geschäftsführers der Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen zu den Jahresabschlüssen 2020 und der aktuellen Situation des Jahres 2021

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Zentrale Dienste	<i>Datum</i> 05.10.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Vorberatung)	20.10.2021	Ö
Gemeindevertretung Bad Kleinen (Entscheidung)	16.12.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Berichterstattung der RegWGS Bad Kleinen (öffentlich)
---	---

Berichterstattung der Reg. WGS Bad Kleinen vor der GV Bad Kleinen am 16.12.2021

In meinen Ausführungen beziehe ich mich auf die Ergebnisse des Jahres 2020, werde aber auch über aktuelle wohnungswirtschaftliche Daten per 31.10.21 informieren und dabei besonders auf den Standort Bad Kleinen eingehen.

Unsere Gesellschaft verfügt nahezu unverändert über 589 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 32.624 m², über 71 Stellplätze bzw. 19 Garagen, 2 Gewerbeeinheiten und verwaltet zusätzlich 253 Wohnungen für Dritte.

In Bad Kleinen stehen davon 359 WE mit 19.885 m².

Die Vermietungssituation der RWGS nahm im Jahr 2020 eine positive Entwicklung.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 203.197,18 € nach Steuern erwirtschaftet.

Ursächlich ist der Jahresüberschuss auf die Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen (+57,5 T€) und einer Mieterhöhung zum 01.04.2020 zurückzuführen.
Gesamtumsatzerlöse ohne Umlagen: 1.751 T€

Die Erlösschmälerungsquote (Leerstand der Wohnungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8%- Punkte auf 10,5%.

Erlösschmälerung 2020= 204 T€

Erlösschmälerung 2019= 228 T€

Leerstand Bad Kleinen stichtagsbezogen 31.12.2020 25 WE (6,9%)

Die Fluktuationsrate erhöhte sich um 0,8 %- Punkte auf 13,1% und liegt mit 3,9 %- Punkten über den Landesdurchschnitt.

Die Mietrückstände (48,7 T€) haben sich positiv entwickelt (- 15,3 T€)

Die Situation auf dem Zins- und Kapitalmarkt ist seit längerer Zeit geprägt durch ein anhaltendes niedriges Zinsniveau.

Für Zinsen wurden 2020 8,2 T€ weniger (136 T€) und für die Tilgung von Krediten 325 T€ Mittel aufgewendet.

Die Kapitaldienstquote beträgt per 31.12.2020 27,1 %, d.h. 27,1% der Erlöse werden für Zins- und Tilgung aufgewendet

Laut LRH: Entwicklungsgefährdung: größer 50%
Bestandsgefährdung: größer 65%

Zinsänderungsrisiken bestehen nicht, da langfristige Zinsbindungen gesichert wurden.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen per 31.12.2020:	6,7 Mio. €
davon Altschulden per 30.04.2021	1,4 Mio. €
davon Anteil Altschulden Gemeinde Bad Kleinen	815 T€

Anträge zur Ablösung der Altverbindlichkeiten wurden Ende April 2021 an das Lfl gestellt.

Verbindlichkeiten sind besichert mit Ausfallbürgschaften der Gemeinden und durch Grundbuchbestellungen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision aus Berlin bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Buch- und Geschäftsführung durch Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes.

Aktuelle Haushaltslage (Stand 31.10.2021)

- Umsatzerlöse ohne Umlagen gegenüber 2020 annähernd konstant geblieben (Hochrechnung zum 31.12.2021 ca. 1.751 T€)
- Erlösschmälerung durch Leerstand der Wohnungen wird sich voraussichtlich um ca. 11 T€ verringern (HR zum 31.12.2021 193 T€)

Zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist der Leerstand der Wohnungen in Bad Kleinen um 1,6 % auf 5,3 % gesunken (19 WE).

Der Leerstand bezieht sich fast ausschließlich auf unsanierte 3- Zimmerwohnungen mit ca. 60 m² im 2.u. 3.OG.

1-2 ZWE mit bis zu 50,0 m² Wohnfläche sind nach wie vor gefragt (hauptsächlich alleinstehende ALG 2- Empfänger).

Leerstand Tendenz- stagnierend/ leicht sinkend

Unser Wohnungsunternehmen mit den Plattenbaubeständen steht zunehmend in der Konkurrenz zu genossenschaftlichen und privaten Anbietern mit Beständen in zentralen Lagen sowie zu Einfamilienhäusern und Reihenhäusern.

Vor folgenden großen Herausforderungen stehen wir in den nächsten Jahren:

- Leerstandsproblematik: Wird hervorgerufen durch schrumpfende Märkte.
- Investitionsvolumen: Die demographische Entwicklung verlangt erhebliche Investitionen in die Barrierefreiheit. Gesetzliche Normen wie die GEG erhöhen das Investitionsvolumen weiter.
- Erhöhungsspielräume: Steigende Betriebskosten, insbesondere Energiekosten nehmen den Spielraum für die Erhöhung der Grundmiete.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

2020 Gesamtausgaben: 600,3 T€ Eigenmittel für Investitionen, Instandhaltungen, Modernisierungen von Wohnungen zur Neuvermietung

In Bad Kleinen wurden davon alleine für die Sanierung der Steinstr.48-52 Mittel in Höhe von 127 T€ aufgewendet.

Insgesamt werden in der GmbH Wohnungen mit einem durchschnittlichen Aufwand von ca. 5-15 T€/WE zur Neuvermietung instandgesetzt.

2021 geplante Gesamtausgaben: 1.020 T€ (760 T€ Eigenmittel, 260 T€ Fremdmittel)

davon:

- 360 T€ für die Instandsetzung/ Modernisierung von Wohnungen zur Neuvermietung
- 260 T€ Instandsetzung / Modernisierung Wismarsche Str. 12 und 14 Bad Kleinen (Fenstererneuerung, Fassadensanierung, nachträglicher Anbau von Balkonen, Instandsetzung TH und Kellerbereiche, Außenanlage)
- 400 T€ An der Chaussee 18,20,22,24 in Beidendorf (LU wie Wismarsche Str. 12/14, jedoch ohne Fenstererneuerung)

2022 geplante Gesamtausgaben: 860 T€ (580 T€ Eigenmittel, 280 T€ Fremdmittel)

- 580 T€ für die Instandsetzung, Modernisierung von Wohnungen zur Neuvermietung, Strangsanierungen, Heizungsumstellungen, Außenanlagen etc
- 280 T€ Instandsetzung/ Modernisierung Wismarsche Str. 16 und 18 Bad Kleinen (LU wie Wismarsche Str. 12,14- 2021)

Abschließend möchte ich feststellen, dass die Regionale Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen an der Zielsetzung des Unternehmens festhält, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen bereitzustellen.

Das Team der Wohnungsgesellschaft wird sich auch in Zukunft bemühen, eine effektive Wohnungsversorgung und -bewirtschaftung zu betreiben und hoffentlich immer zufriedene Mieter vorfinden.

Ich danke Ihnen für die Aufmerksamkeit und bin gern bereit, Fragen zu beantworten.