

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Amt für Zentrale Dienste	Vorlage-Nr: VO/GV08/2015-1497 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: Einreicher: Ausschussvorsitzender						
Auswertung des Lageberichtes der Regionalen Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen und langfristige Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt							
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Beratung Ö / N</th> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ö</td> <td>26.03.2015</td> <td>Finanzausschuss Bad Kleinen</td> </tr> </tbody> </table>		Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö	26.03.2015	Finanzausschuss Bad Kleinen
Beratung Ö / N	Datum	Gremium					
Ö	26.03.2015	Finanzausschuss Bad Kleinen					

Beschlussvorschlag:

Keiner

Sachverhalt:

Beratungsbedarf

Anlage/n:

Bericht der Regionalen Wohnungsgesellschaft Bad Kleinen vor der Gemeindevertretung am 18.02.2015

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Berichterstattung der Reg. WGS Bad Kleinen vor der GV Bad Kleinen am 18.02.2015

In meinen Ausführungen beziehe ich mich auf die Ergebnisse des Jahres 2013, werde aber auch über aktuelle wohnungswirtschaftliche Daten per Jahresende 2014 informieren und dabei besonders auf den Standort Bad Kleinen eingehen.

Unsere Gesellschaft verfügt nahezu unverändert über 587 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 32.692 m², über 70 Stellplätze bzw. 17 Garagen, 2 Gewerbeeinheiten und verwaltet zusätzlich 137 Wohnungen für Dritte.

In Bad Kleinen stehen davon 359 WE mit 19993 m².

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 89.966,73 € nach Steuern erwirtschaftet.

Ursächlich ist der Jahresüberschuss auf die Erhöhung der Umsatzerlöse ohne Umlagen (+6,9 T€), Verringerung der Erlösschmälerung durch Leerstand der Wohnungen (-23,8 T€), Verringerung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (-100,4 T€) und der Verringerung der Zinsaufwendungen (-44,4 T€) zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungsquote in Höhe von 9,4 % (Leerstand der Wohnungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,4%- Punkte.

Die Mietrückstände (saldiert mit Guthaben der Mieter) haben sich leicht negativ entwickelt (+1,2 T€), hier wird eine noch intensivere Präventionsarbeit angestrebt. Die Fluktuationsrate verringerte sich um 0,4 %- Punkte auf 13,5% und liegt mit 3,4 %- Punkten über den Landesdurchschnitt.

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

Für Zinsen wurden 2013 44,4 T€ weniger Mittel aufgewendet (ursächlich geschuldet durch Umwandlung zweier endfälliger Darlehen der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest in Annuitätendarlehen (Ablauf der Zinsbindung). Im Zuge dieser Umwandlung erfolgte eine Sondertilgung in Höhe von 432,3 T€ durch ein LBS Bausparvertrag.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten 2013 somit um 777 T€ verringert werden. Neue Kredite wurden nicht aufgenommen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen per 31.12.2013:	8,74 Mio. €
Mit Ausfallbürgschaften der Gemeinden besichert:	8,13 Mio. €
Mit Grundschulden besichert:	0,61 Mio. €
Davon Restlaufzeit über 5 Jahre:	5,53 Mio. €

Kapitaldienstquote derzeit bei ca. 42 %, d.h. 42% der Erlöse werden für Zins- und Tilgung aufgewendet

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

Zinsänderungsrisiken bestehen nicht, da langfristige Zinsbindungen gesichert wurden.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **DOMUS AG** aus Hamburg bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Buch- und Geschäftsführung durch Erteilung eines uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes.

Aktuelle Haushaltslage (Stand 31.12.2014)

- Umsatzerlöse gegenüber 2013 um 61,5 T€ gestiegen (Mietenerhöhung zum 01.01.2014)
- Erlösschmälerung durch Leerstand der Wohnungen ist um 31,9 T€ auf 190,2 T€ gestiegen.

Zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist der Leerstand der Wohnungen um 1,4 % auf 10,8 % gestiegen (64 WE). Die Fluktuationsquote stieg um 0,5% auf 14 % (83 Kündigungen, Branchendurchschnitt ca.11,0 %).

Die Mietrückstände haben sich leicht positiv entwickelt (-6,9 T€, Gesamt 95,3 T€).

Fluktuationsentwicklung

2010	13,2 %	77 WE- Kündigungen
2011	15,5 %	91 WE- Kündigungen
2012	13,9 %	82 WE- Kündigungen
2013	13,5 %	79 WE- Kündigungen
2014	14,0 %	83 WE Kündigungen

Tendenz steigend

Branchendurchschnitt ca. 11 %

Leerstandsentwicklung

GmbH	2003- 2006	konstant bei 3,5 %	
	2007	6,5 %	
	2008	8,53 %	
	2009	7,4 %	
	2010	7,3 %	
	2011	9,1 %	
	2012	10,8 %	
	2013	9,4 %	
	2014	10,8 %	Bad Kleinen 32 WE 8,91 %

Landesdurchschnitt MV ca. **7,0%**

Aus der Entwicklung der Wohnungsleerstände leiten wir ab, dass sich die Vermietungssituation in den Landkreisen weiter verschärfen wird.

Wir als Wohnungsunternehmen ländlicher Kommunen sind von der negativen demografischen Entwicklung, der hohen Arbeitslosigkeit und dem niedrigen Einkommensniveau unmittelbar betroffen.

Prognose LRH:

Leerstandsquote fast aller ländlicher Wohnungsunternehmen über 15% bis zum Jahr 2030

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 EnEV erhöhen das Investitionsvolumen weiter.
- Erhöhungsspielräume: Steigende Betriebskosten, insbesondere Energiekosten nehmen den Spielraum für die Erhöhung der Grundmiete.

Es sind erhöhte Anstrengungen notwendig, um den Leerstand nicht anwachsen zu lassen bzw. zu verringern. Insbesondere sind hier die regelmäßigen Forderungskontrollen, Leerstandsanalysen, Auswertung der Bewirtschaftungskennzahlen, Werbung, Internet, Steigerung der Attraktivität der Wohnungen und des Wohnumfeldes durch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zu nennen. Diese Maßnahmen sind zwingend notwendig, damit wir auch in Zukunft unsere Wohnungen markt- und bedarfsgerecht anbieten können.

Zusätzlich werden zum Produkt „Wohnen“ zielgruppenspezifische Dienstleistungen, teils in Kooperation mit anderen Anbietern, zur Mieterzufriedenheit und Mieterbindung eine wesentliche Rolle spielen.

Verteilung Leerstand Bad Kleinen per 18.02.2015 (33 WE) 9,2%

Alte Steinstraße	22 WE (mehr als 2/3 des Leerstandes in Bad Kleinen)		
	davon entfallen	Steinstraße 9-13	3 WE von 28 WE
		Steinstraße 15-19	4 WE von 28 WE
		Steinstraße 10-14	5 WE von 28 WE
		Steinstraße 16-20	10 WE von 28 WE
Neue Steinstraße	7 WE	Steinstraße 30-34	5 WE von 24 WE
		Steinstraße 48-52	2 WE von 36 WE

Feldstraße 22 a-c	0 WE von 21 WE
Feldstraße 24 a-c	0 WE von 21 WE
Feldstraße 26 a-c	1 WE von 21 WE
Hauptstraße 42a-c	1 WE von 18 WE
Kurze Str. 1-3	2 WE von 11 WE

Der Leerstand bezieht sich fast ausschließlich auf 3-4 ZWE mit 58,7- 71,8 m² und Wohnungen 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).

Großes Augenmerk legen wir bei Neumietern auf die Bonität, dieses und die Verfolgung bestehender Mietschuldner nimmt immer größeren Raum und Kosten ein. Es ist eine Zunahme bei den Zahlungs- und Räumungsklagen zu verzeichnen. Gestiegene Rechtsanwaltskosten sind die Folge. Hier wird eine noch intensivere Präventionsarbeit angestrebt.

Die Finanzierung von Investitionen und der Erhaltungsmaßnahmen wird seit Jahren aus Eigenmitteln erbracht.

2014 Gesamtausgaben: 554,4 T€ für Instandhaltungen, Modernisierungen

In Bad Kleinen wurden davon im letzten Jahr **337 T€** investiert.

- für Instandsetzung / Mod. von WE zur Neuvermietung	265 T€
- Wism. Str. 17 / 19 / 21 (Fassade, Fenster)	40 T€
- Wismarsche Str. 12-18 (Fenster)	12 T€
- Hauptstr. 46 (Trockenlegung Keller, Innendämmung)	12 T€
- Wohnumfeld Feldstraße	8 T€
	<u>337 T€</u>

2015 geplante Gesamtausgaben: 650 T€ für Instandhaltung und Modernisierung
500 T€ Eigenmittel
150 T€ Fremdmittel

davon in Bad Kleinen:

- für Inst./ Mod. von WE zur Neuvermietung	200 T€
- Feldstraße 26a-c	325 T€
	<u>525 T€</u>
. nachträglicher Anbau von Anbau 21 Balkonen	
. Fassadensanierung	
. Erneuerung Dacheindeckung komplett inkl. Gauben	
. Dämmung oberste Geschoßdecke	

zum 30.06.2016 Herstellungsbeiträge für Trinkwasser fällig 130 T€
Rückstellung gebildet

Anmerkung:

2012/13- Erstellung Machbarkeitsstudie / Sanierungskonzept Steinstr. Bad Kleinen und Schulstr. Bobitz

1. Geplante und vorbereitete Maßnahme
Energetischer Gebäudeumbau Steinstraße 16-20 Bad Kleinen
alt 28 WE, neu 16 WE davon 12 x 2- Zimmer WE, 4x 3- Zimmer WE
Grundrissänderungen auf 2- Zimmer WE , **Entfernung Aufgang Nr. 16**
Wohnküche, altersgerechter Umbau
bodentiefe Balkonfenster
energetische Fassadensan., Fensteraustausch
EG WE mit Terrassen (Bodenauffüllung etc.)
Gesamtkosten: 1,2 Mio.€

Beschluss Gesellschafterversammlung vom 20.08.2013- Projekt wird nicht ausgeführt

Keine neue Kreditaufnahme

Asylbewerber WE

Bad Kleinen

ab 01.02.	1x Steinstr. 12 3. OG links
	1x Steinstr. 18 3. OG links
ab 01.03.	1x Steinstr. 10 3. OG rechts
	1x Steinstr. 18 3. OG rechts
	1x Steinstr. 11 2. OG links

Bobitz

ab 01.04.	1x Schulstr. 08 2. OG mitte
	1x Dorfplatz 11 EG rechts
	1x Dorfplatz 11 1. OG links
	1x Dorfplatz 13 EG rechts

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.