

Von: Ralf Scheiner <mara7360@gmail.com>
Gesendet: Donnerstag, 19. September 2024 21:36
An: svv@stadt-dbr.de; 'Dethloff, Jürgen'; 'Dr. Kleine, Hans-Dieter'; 'Dr. Knöpfel, Rahel'; 'Dr. Lex, Alexandra'; 'Fourmont, Marcus'; 'Gipp, Thomas'; 'Hoffmeister, Katy'; 'Jahncke, Andreas'; 'Klink, Harry'; 'Krausche, Elke'; 'Krüger, Hans-Joachim'; 'Lubetzki, Carolin'; 'Markgraf, Andreas'; 'Mersjann, Birgit'; 'Metelmann, Justin'; 'Polzin, Hartmut'; 'Roggelin, Hannes'; 'Scheil, Wolfgang'; 'Schneider, Monika'; 'Schwanbeck, Tim'; 'Schwede, Karin'; 'Voß, Eric'; 'Weeber, Claudia'; Boosmann, Rainer; Brandt, Caroline; 'Brüdgam, Thomas'; 'Edner, Magdalena'; Frenz-Römhild, Antonia; Gensch, Robert; Gorny, Gino; Günther, Maximilian; 'Meyer, Susann'; Mylord, Emily; 'Prof. Dr. Römhild, Thomas'; 'Scheel, Thomas'; Straß, Robert; Stübe, Niklas; 'Warmuth, Ralf'; Wranik, Henning
Betreff: AW: Protokoll Hauptausschuss vom 11.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Vorsitzender des Hauptausschusses, Herr Arenz!

Ich bitte um Ergänzung des Protokolls der Sitzung des Hauptausschusses.

1. Ich bin als Teilnehmer zu ergänzen.
2. Zu Punkt 6.14 ist nach dem Satz es gibt Diskussionen zu den Wertgrenzen wie folgt einzufügen:

RS weist daraufhin, dass die Nachfrage zur Herleitung und Erläuterung der Wertgrenzen des § 6 der Hauptsatzung im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses nicht erfolgt ist und zugesichert wurde, dass dies in der Sitzung des Hauptausschusses am 11.09.2024 erfolgen wird (siehe Protokoll BA). Diese Antwort wurde erbeten. RS wies im Weiteren darauf hin, dass die deckungsgleiche Übernahme der Wertgrößen der Universitäts- und Hansestadt Rostock auf Grund der unterschiedlichen Größenverhältnisse der Städte (ca. 14000 Einwohner vs. über 200000 Einwohner) eine dezidierte fachliche Begründung der Verwaltung erfordern.

RS wies darauf hin, dass die moderne Verwaltung in Dokumenten sowohl die weibliche und als auch die männliche Form ausschreibt.

BG Ralf Scheiner

Ps.: Ich freue mich darauf, die Begründung zu den Wertgrenzen in der Stadtvertreterversammlung am 30.09.2024 dargestellt zu bekommen.

Änderungsantrag BV 495/24

1. Ergänzung der 3. ISEK-Fortschreibung

Die SVV beschließt folgende Ergänzung:

Errichtung eines Feuerwehrmuseum

Es gibt in ganz Mecklenburg-Vorpommern nur ein Feuerwehrmuseum in Schwerin, das zudem sanierungsbedürftig ist.

Der Feuerwehrverein Bad Doberan e.V., Gründung 1992, ist im Besitz von 13 historischen Löschfahrzeugen, diversen Anhängern und Leitern und einer Vielzahl von historischen Löschgeräten, Uniformen, Helmen, Auszeichnungen etc.

Zudem ist der Feuerwehrverein Bad Doberan e.V Mitglied im Verband der „Deutschen Feuerwehrmuseen“

Dieser Schatz ist einmalig in Mecklenburg-Vorpommern und könnte durch ein Feuerwehrmuseum einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der ideale Standort wäre auf dem „Thünehof“, gegenüber der Feuerwehr Bad Doberan.



Feuerwehrverein

Bad Doberan, den 16.11.2014

Bericht des Aufsichtsrates Hauptausschuss

Bad Doberan hat in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung vollzogen.

Der Wohnungsbestand der Stadt ist dadurch stark gewachsen. Aktuell leben in Bad Doberan knapp 13.000 Menschen. Entgegen vieler anderer Regionen in Mecklenburg-Vorpommern wächst die Bevölkerungszahl weiterhin. Zuzüge erfolgen aus allen Teilen Deutschlands. Dabei profitiert die Stadt von ihrer Lage am Meer und der Nähe zu Rostock.

Die gut ausgebaute Infrastruktur mit einem starken Gesundheitssektor, guten Bildungs-, Sport-, Freizeitangeboten und guten Verkehrsanbindungen ermöglicht eine hohe Lebensqualität. Durch die hohe Zuwachsrate an Wohnungen zeichnen sich Engpässe bei der Versorgung mit Schul- und Kindergartenplätzen sowie im Handel ab. Die Angebote an Neubauwohnungen decken nicht den Bedarf ab. Die Arbeitslosenzahlen zählen zu den geringsten im Land.

Die Stadt hat erheblich in die Infrastruktur, insbesondere in der Altstadt, investiert. Verschiedene neue Supermärkte haben in den Standort Bad Doberan investiert und leisten somit ihren Beitrag in der Versorgung der Bürger.

Auch wenn ein deutlicher Zuzug von jungen Familien und Asyl-Suchenden zu verzeichnen ist, werden die Auswirkungen des demografischen Wandels von zunehmender Bedeutung für die Wohnungswirtschaft. Barrierefreier Wohnraum ist eine große Herausforderung. Die Landespolitik reagiert mit Förderprogrammen auf die anstehenden Herausforderungen. Unser Unternehmen versucht Leistungen dieser Programme zur Bestandsentwicklung zu nutzen.

Wirtschaftliche Beurteilung der WIG

Unser Unternehmen konnte sich in den zurückliegenden Jahren in einem schwierigen Markt behaupten. Dabei kann von der nahen Lage zum Oberzentrum Rostock profitiert werden.

Unser Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, konnte stetig verbessert werden.

In jedem Jahr werden circa 20-25 Leerwohnungen mit einer Vollsanierung auf einen modernen Wohnstandard gebracht. In diesem Jahr wurden bereits 14 Wohnungen fertiggestellt, 6 Wohnungen sind bzw. werden noch begonnen und über den Jahreswechsel fertiggestellt.

Die Kosten belaufen sich im Mittel auf ca. 17.000 € je Wohnung (inklusive Lohnkosten Handwerker WIG).

Zunehmend wird es schwierig, die Handwerksfirmen des Ausbaubereiches termin- und preisgerecht zur Leistungsbereitstellung zu binden.

Das Gewerk Elektro und Sanitär kann im Leerwohnungsprogramm größtenteils durch den eigenen Regiebetrieb des Unternehmens abgedeckt werden.

Das Wohnhaus im Wiesengrund 6-8 mit 28 Wohnungen ist im Jahr 2023 freigezogen und im Kalenderjahr 2024 komplett saniert worden. Wir rechnen mit einer Fertigstellung im Januar 2025, so dass unsere ersten Mieter im Februar 2026 einziehen können.

Die Vermietung hat bereits begonnen, die Resonanz ist positiv. Die Miete beträgt 10,00 € kalt, die Warmmiete liegt bei maximal 14,00 €.

Nach dem Freizug des Wohnhauses im Wiesengrund 6-8 befinden sich im Bestand der WIG 1.273 Einheiten mit einer durchschnittlichen Miete von 6,14 €/m² zum 31.12.2023.

Der Instandhaltungsbedarf wird in den Folgejahren bei circa 2 Mio. EUR jährlich liegen.

Die Ertüchtigung des Bestandes sowie die energetische Sanierung wird zunehmend die Unternehmenspolitik bestimmen.

Vorbereitung des Wirtschaftsjahres 2025

Die Wohnungsgesellschaft Bad Doberan ist der größte Vermieter in der Stadt. Nahezu 20 % aller Wohnungen befinden sich in unserer Verantwortung. Die Qualität der Wohnungsangebote wird stetig verbessert.

In den kommenden Jahren wird die energetische Modernisierung und Sanierung aufgrund der Klimaschutzvorgaben durch den Gesetzgeber und die damit verbundene Dekarbonisierung des Gebäudebestandes prägen.

Diese Klimaschutzgesetzgebung stellt die Wohnungswirtschaft mit der damit verbundenen Verpflichtung die Bewirtschaftung der Gebäude von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Energien umzustellen, vor große Herausforderungen.

Die Erreichung der Klimaziele, welche durch den Gesetzgeber der Wohnungswirtschaft auferlegt werden, haben enorme Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unseres Wohnungsunternehmens. Diese Auswirkungen werden zwingend betrachtet und mit der Unternehmensplanung abgeglichen.

Die wichtigste Voraussetzung zur Erreichung der Klimaneutralität ist eine belastbare Datengrundlage, die wir mit einem neuen Softwareprogramm erfassen und auswerten können. Im ersten Quartal des Kalenderjahres 2025 werden wir die CO₂-Bilanzierung durchführen und darauf aufbauend den Sanierungsfahrplan für die kommenden Jahre erstellen. Dieser beinhaltet neben den technischen Maßnahmen auch die finanziellen und sozialen Ziele, um die Herausforderungen, vor denen unser Wohnungsunternehmen steht, bewältigen zu können.

Die Wärmeplanung der Stadt Doberan soll voraussichtlich im Kalenderjahr 2025 abgeschlossen sein. Durch die ganzheitliche Betrachtung der Einzelstandorte sowie Quartiere besteht auch die Chance, gesamte Bereiche nachhaltig unter Berücksichtigung ökologischer Vorgaben zu entwickeln, offen für neue Technologien zu sein und den Gebäudebestand langfristig CO₂-neutral zu bewirtschaften um den Vorgaben der Bundesregierung zur Treibhausgasneutralität bis 2045 gerecht zu werden.

Außerdem wird weiter zielstrebig an der Strangsanierung der Plattenbauten gearbeitet. Nach der ersten Modernisierungswelle im Zeitraum 1990 bis 2005 wurden zwar ein großer Gebäudebestand der WIG umfassend saniert, jedoch blieben die gemeinschaftlichen Sanitär- und Elektroleitungen im alten Zustand.

Die Notwendigkeit zur Sanierung begründet sich insbesondere durch die steigende Zahl von Versicherungsschäden. So lag die Schadensquote in den letzten drei Jahren oberhalb der Versicherungssumme. Das führt zu deutlich steigenden Versicherungsbeiträgen.

Der Kapitaldienst ist weiterhin einer der größten Kostenfaktoren.

Durch den massiven Anstieg der Fremdkapitalzinsen sind die Finanzierungskosten der notwendigen Instandhaltungskosten und der energetischen Maßnahmen erheblich gestiegen. Die Refinanzierung erfolgt aus den laufenden Mieteinnahmen. Die dafür notwendigen Spielräume wurden durch konsequente Tilgung von Altverbindlichkeiten geschaffen. Allerdings wird erkennbar, dass künftige Darlehensaufnahmen eingeschränkt werden durch knapper werdende Beleihungsspielräume. Insofern ist anzustreben, dass Instandhaltungsleistungen möglichst aus dem laufenden Cashflow bedient werden und die Annuitäten der ggf. notwendigen Kreditneuaufnahmen den Cashflow nicht belasten. Außerdem werden entsprechende Fördermöglichkeiten bei den Sanierungsmaßnahmen geprüft und beantragt.

Um den allgemeinen Preissteigerungen und der Inflationsentwicklung sowie den Vorgaben des Gesetzgebers zur energetischen Sanierung entgegen zu wirken, wurde im Kalenderjahr 2024 bereits damit begonnen, im gesamten Wohnungsbestand des Unternehmens moderate Vergleichsmietenerhöhungen durchzuführen.

In der Personalpolitik hat das Unternehmen den Weg einer stetigen Verjüngung verfolgt.

Im Umkehrschluss werden analog der steigenden Mitarbeiterzahl auch höhere Personalkosten geplant. Im Kalenderjahr 2024 wurde ein Mitarbeiter des Regiebetriebes in die Altersteilzeit entlassen, welcher zuvor einen neuen Mitarbeiter aus dem Bereich Heizung/Sanitär eingearbeitet hat. Außerdem wurde ein weiterer Maler eingestellt, um mit der Erweiterung des WIG-Bauhofes zusätzliche Kapazitäten und mehr Flexibilität in der Auftragsabwicklung sicherzustellen. Mit insgesamt 21 Mitarbeitern ist das Team der WIG nunmehr vollständig und bestens aufgestellt, um die umfassenden Arbeitsaufgaben im Kalenderjahr 2025 zu bewältigen.

Der Fachkräftemangel ist deutlich zu spüren. Planungsleistungen können von den beauftragten Büros kaum in der gewünschten Zeit erstellt werden. Handwerkerleistungen der Ausbaugewerke können nur noch sehr langfristig gebunden werden. Die Zuverlässigkeit bei der Auftragsrealisierung hat stark nachgelassen. Mit den Ausbaugewerken werden langfristige Auftragsvereinbarungen getroffen, um eine stetige Modernisierung im Leerwohnungsprogramm zu organisieren.

Die großen Sanierungen werden über die entsprechenden Planungsbüros mittels Ausschreibungen an verschiedenen externe Handwerksunternehmen in Teilleistungen vergeben.

Nachholbedarf besteht weiterhin im Bereich der Digitalisierung. Ziel ist es interne und externe Abläufe digital zu optimieren und Arbeitsprozesse schlanker zu gestalten.

Die durch den Gesetzgeber einzuführende E-Rechnungspflicht wurde bereits im Rechnungseingangsprogramm mit der Einführung neuer Software abgedeckt und wird ab dem Jahr 2025 ebenfalls mit dem Rechnungsausgangsprogramm gewährleistet werden können.

Im laufenden Planjahr werden folgende Großmaßnahmen im Wesentlichen zum Abschluss gebracht:

Maßnahmen und Investitionen 2024

- ➔ John-Brinckman-Str. 13-16, Erneuerung der Steigeleitungen Sanitär und Elektro und Badsanierung, Neugestaltung der Fassade, Erneuerung Bodenbelag Balkone
Fertigstellung April 2024
- ➔ Austausch von Gasheizungsanlagen (mit Vorbereitung auf spätere Anbindung an entsprechend unterstützende Luftwärmepumpen)
- ➔ Feldstraße 2, Ausbau der Einzelgasthermen und Umrüstung auf Gas-Zentralheizung im Keller (mit Vorbereitung auf spätere Anbindung an entsprechend unterstützende Luftwärmepumpe)
Fertigstellung Sommer 2024
- ➔ Thünenstraße Wohnumfeldgestaltung 3. Bauabschnitt – Feuerwehrezufahrten / Gehwege / Müllplätze / Beleuchtung / Herstellung eines Parkplatzes mit circa 40 Stellplätzen und 2 Ladesäulen für E-Fahrzeuge (Betrieb durch die Stadtwerke)
Fertigstellung 1. Quartal 2025
- ➔ Parkentiner Weg 50/52, Sanierung: Austausch Fenster und Haustür, Wärmedämmung, Dach, Luftwärmepumpe, Balkonanlagen, Treppenhaus
Fertigstellung Januar 2025
- ➔ Wiesengrund 6-8, Komplettsanierung
Fertigstellung Januar 2025
- ➔ Parkentiner Weg 54/56, Planung und vorbereitende Maßnahmen für die Sanierung und Wohnumfeldgestaltung sowie Tiefbauarbeiten in 2025

Maßnahmen und Investitionen in 2025

- Wiesengrund 6-8, Abschluss Komplettsanierung mit zentraler Wärmeversorgung (Luftwärmepumpe in Kombination mit Gasheizung für Spitzenlasten im Heizbereich und für die Warmwassererwärmung) und Photovoltaik
- Thünenstr., Wohnumfeldgestaltung, Abschluss Herrichtung von Feuerwehraufstellflächen, Erneuerung Gehwegen und Außenanlagen (3.BA), Herstellung Parkplatz mit circa 40 Parkplätzen und 2 Ladesäulen (Betreiber: Stadtwerke)
- Parkentiner Weg 54+52, Abschluss energetische Sanierung mit Umstellung auf Luftwärmepumpe in Kombination mit Gasheizung, Photovoltaik, Einbau neuer Fenster, Erneuerung Fassadendämmung, Austausch der Balkonanlagen
- Parkentiner Weg 54+56, Beginn + Abschluss energetische Sanierung mit Umstellung auf Luftwärmepumpe in Kombination mit Gasheizung, Photovoltaik, Einbau neuer Fenster, Erneuerung Fassadendämmung, Austausch der Balkonanlagen
- Thünenstraße 3-5, energetische Sanierung: Austausch Fenster, Reparatur Dach, teilweise Dämmung Fassade, Kellerdeckendämmung, Anstrich Fassade, Reparatur Balkone, Strangsanierung (Steigeleitungen Elektro und Sanitär, Bäder)
- Cl.-Zetkin-Str. 34/35, Umrüstung von Gasetagenheizungen auf Gaszentralheizung
- Cl.-Zetkin-Str. 10, Umrüstung von Gasetagenheizungen auf Gaszentralheizung
- Stülower Weg 1, 3, Lessingstr. 13, Austausch alter Gasheizungen
- Wiesengrund 3-5, Leerzug der Liegenschaft in Vorbereitung auf die Sanierung

vorbereitende Planungsleistungen für das Jahr 2026

- Wiesengrund 3-5, Komplettsanierung wie Wiesengrund 6-8 jedoch mit Grundrissumgestaltung und Prüfung Anbau von Fahrstühlen (in Teilbereichen)
- Planung Hauptstr. 12-14 Vorder Bollhagen, Prüfung Sanierung Strangsanierung Sanitär und Elektro, Fassade, Balkone, Erneuerung Heizungsanlage Außenanlagen / Gegenüberstellung zu Neubau mit Wohnflächenerweiterung
- Thünenstraße 6-8, Strangsanierung (Steigeleitungen Elektro und Sanitär, Bäder), Neugestaltung der Fassade, Überprüfung Dämmung, Prüfung Fahrstuhlanbau)

Finanzierung der Investitionsvorhaben

Zur Durchführung der Maßnahmen werden in 2024 Neukreditverträge im Gesamtumfang von **2.720 T€** vorgesehen. Die Kreditabrufe erfolgen gemäß dem jeweiligen Bautenstand.

Für die grundsichere Besicherung werden neben den Investitionsobjekten auch weitere Grundstücke als Sicherheit bereitgestellt.

Im Großteil des Bestandes wurden im Kalenderjahr 2024 Mieterhöhungen im Rahmen eines Vergleichsmietenverfahrens vorgenommen, so dass zusätzliche finanzielle Mittel zur Verfügung stehen.

Verwaltertätigkeit für Dritte

Es erfolgte in 2024 die Drittverwaltung als Fremdverwaltung durch eine Mitarbeiterin. Die Fortführung der Fremdverwaltung wird durch entsprechende Vertragsanpassungen mit den Eigentümern erfolgen.

Spenden und Sponsoring

In 2024 wird die WIG regionale Kultur- und Sportvereine weiterhin unterstützen und damit einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens in unserer Stadt leisten. Insbesondere werden Aktivitäten für Kinder und Jugendliche unterstützt.

Planzahlen

Die Planzahlen werden im Wesentlichen in der Kontinuität der Vorjahre fortgeführt. Fehlendes Eigenkapital wird durch Kreditaufnahmen ausgeglichen. Miet- und Modernisierungserhöhungen sollen zu Ertragssteigerung beitragen. Durch Vergleichsmietenerhöhungen werden zusätzliche Mieterlöse erzielt.

Das erwartete Jahresergebnis 2024 weicht von der Planung ab. Die Umsatzziele wurden aufgrund der in 2024 verzögerten Vergleichsmietenerhöhung nicht erreicht.

Die Betriebskosten stiegen in höherem Maße, als für das Planjahr 2024 angenommen.

Die Personalkosten waren aufgrund von hohen Krankenständen (Kostenausgleich durch Umlage der Krankenkassen) und zwei nicht vollständig über den Jahresverlauf besetzten Stellen geringer, als angenommen.

Weiterhin wurde eine außerplanmäßige Abschreibung für den Wiesengrund 6-8 vorgenommen, da nach dem Ertragswertverfahren im Hinblick auf die zu erzielenden Mieten im Zusammenspiel mit den derzeitigen Sanierungskosten bei dem Wohnhaus eine Diskrepanz entstehen wird. Dieser Unterschied beeinflusst das Jahresergebnis direkt.

In Abhängigkeit der Erfahrungen wird zu gegebener Zeit die Vorgehensweise für den zweiten Block mit der Nr. 3-5 abgestimmt.

Langfristiger Ausblick, Chancen und Risiken

Die Schwerpunkte für die kommenden Jahre werden weiterhin im Bereich Instandhaltung und energetischer Sanierung liegen, um die Dekarbonisierung und die Einhaltung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Klimaschutzziele zu gewährleisten.

Aufgrund der hohen Schadensquote bei den Versicherungsschäden in den letzten Jahren wird ebenfalls die Strangsanierung kontinuierlich fortgesetzt.

In 2024 wurden diese Strangsanierungen im Bestand der WIG auf dem Buchenberg abgeschlossen, ab 2025 werden diese Maßnahmen auf dem Kammerhof in der Thünenstraße kontinuierlich fortgeführt. Entsprechende Darlehensmittel werden dafür von den Banken bereitgestellt.

Mittelfristige Planung Kammerhof

| Objekt | Maßnahme | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Thünenstr. 3-5 | Elektro Sanitär Fassade, Dach, Dachdämmung Fensteraustausch Kellerdeckendämmung Erneuerung Grundleitungsanschlüsse RW/SW | x x x x x x | | | | |
| Thünenstr. 6-8 | Elektro Sanitär Fassade, Dach, Dachdämmung Fensteraustausch Kellerdeckendämmung Erneuerung Grundleitungsanschlüsse RW/SW | | x x x x x x | | | |
| Thünenstr. 12-14 | Elektro Sanitär Fassade, Dach, Dachdämmung Fensteraustausch Kellerdeckendämmung Erneuerung Grundleitungsanschlüsse RW/SW | | | x x x x x x | | |
| Thünenstr. 15-17 | Elektro Sanitär Fassade, Dach, Dachdämmung Fensteraustausch Kellerdeckendämmung Erneuerung Grundleitungsanschlüsse RW/SW | | | x x x x x x | | |
| Thünenstr. 30-32 | Elektro Sanitär Fassade, Dach, Dachdämmung Fensteraustausch Kellerdeckendämmung Erneuerung Grundleitungsanschlüsse RW/SW | | | | x x x x x x | |
| Thünenstr. 39-41 | Elektro Sanitär Fassade, Dach, Dachdämmung Fensteraustausch Kellerdeckendämmung Erneuerung Grundleitungsanschlüsse RW/SW | | | | | x x x x x x |

Die Sanierungskosten werden pro Liegenschaft (im Schnitt zwischen 30 und 40 Wohneinheiten je Block) circa 1.500.000 € betragen. Somit kann im Jahr maximal eine Liegenschaft umfassend saniert werden.

Die Baukosten für den Neubau befinden sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Kostendeckend kann ein Neubau aktuell mit Kaltmieten zwischen 15-17 €/m² bewirtschaftet werden. Hier bleibt abzuwarten, wie sich die Bundesregierung mit zusätzlichen Fördermöglichkeiten im Neubau positionieren wird.

Ein möglicher Neubau von Wohnungen soll künftig in kleineren Einheiten geplant werden, da dazu die Baulandreserven des Unternehmens genutzt werden könnten. Insbesondere in der Althöfer Siedlung gibt es einige ausgewählte Ausbaureserven auf Grundstücken im Bestand der WIG.

Der Kapitaldienst kann dauerhaft aus den laufenden Einnahmen gedeckt werden.
Das überwiegende Kreditvolumen ist langfristig mit Zinsbindungen versehen.

In Zeiten drastisch steigender Energiekosten wurden langfristige Verträge für die Lieferung von Gas und Strom mit den Versorgern vereinbart, um ungeplante Preissteigerungen zu vermeiden und unseren Mietern stabile Nebenkostenvorauszahlungen/Betriebskosten zu ermöglichen. Der Gaspreis konnte somit gegenüber dem Jahr 2023 um 58 % gesenkt werden und ist nunmehr bis 2027 fixiert. Dies kommt unseren Mietern direkt zugute.

Marcus Fourmont
-Aufsichtsratsvorsitzender-

Bad Doberan, 07.11.2024

Kennzahlen

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettokaltmiete (gesamt) | 5149 | 5176 | 5096 | 4848 | 4857 |
| durchschnittliche Miete (€/m ² und Monat) | 6,14 | 6,13 | 6,08 | 5,86 | 5,86 |
| Betriebskosten (inkl. Heizung/Warmwasser) | 2,98 | 2,34 | 2,47 | 2,34 | 2,30 |
| Fremdkapitalzinsen (€/m ² und Monat) | 0,39 | 0,37 | 0,41 | 0,40 | 0,41 |
| Instandhaltungskosten (€/m ²) | 29,62 | 37,52 | 31,77 | 32,69 | 25,80 |
| Anteil der Zinsen an der Kaltmiete (%) | 6,60 | 6,30 | 7,00 | 7,10 | 7,20 |
| Anteil der Kapitaldienst an der Kaltmiete (%) | 39,80 | 41,00 | 39,30 | 40,00 | 42,70 |
| Investitionen im Bestand (€/m ²) | 19,14 | 17,18 | 13,25 | 55,08 | 51,62 |
| Durchschnittliche Buchwerte der Bestände (€/m ²) | 616,00 | 609,00 | 615,00 | 641,00 | 571,00 |
| Mietenmultiplikator | 8,60 | 8,60 | 8,80 | 9,50 | 8,40 |
| Durchschnittliche Verschuldung (€/m ²) | 280,00 | 282,00 | 292,00 | 287,00 | 266,00 |
| Anteil der Erlösschmälerung (%) | 3,10 | 3,60 | 4,30 | 4,30 | 2,70 |
| Fluktuationsrate (%) | 8,70 | 9,20 | 9,10 | 6,40 | 8,40 |
| Leerstandsquote (%) | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,30 | 2,20 |