

Die Wohnungswirtschaft
Mecklenburg-Vorpommern



Daten und Fakten 2019

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Inhaltsverzeichnis

0. Gesamteinschätzung	4
1. Angaben zu den Mitgliedsunternehmen und Einschätzung der Geschäftslage	5
2. Bilanzkennzahlen / Eigenkapitalquote	6
3. Beschäftigte / Ausbildungsquote	7
4. Angaben zu Wohnungsgenossenschaften	8
5. Entwicklung der Unternehmensstruktur und des Wohnungsbestandes	8
• Struktur der Unternehmen	8
• Bestandsentwicklung	8
• Bestandsentwicklung der Mitgliedsunternehmen seit dem Jahr 2000	9
• Anzahl bewirtschafteter Wohnungen je Beschäftigter	10
6. Vermietungssituation	11
• Vermietungssituation	11
• Gründe für den Wohnungsleerstand	11
7. Abriss / Rückbau von Wohnungen	12
8. Mieterwechsel / Fluktuationsquote	13
• Leerstände / Fluktuation / Wiedervermietung	13
9. Mieten / Betriebskosten	14
• Entwicklung der Mieten und Betriebskosten vermieteter eigener Wohnungen	14
• im Vergleich der Unternehmensformen 2019	14
• im Vergleich Landkreise und kreisfreie Städte 2018/2019	15
10. Mietausfälle / Mietforderungen	16
• Mietausfälle	16
• Mietforderungen	16
11. Investitionen	17
• Investitionsvolumen	17
• Instandhaltung / Instandsetzung	18
12. Fertigstellungsergebnis (bestandserhöhend)	19
13. Auswertung der Zusatzbefragung	20

Anlagen

- Fiktive Leerstandsentwicklung der Mitgliedsunternehmen gesamt
- Fiktive Leerstandsentwicklung der ehemaligen kreisfreien Städte
- Fiktive Leerstandsentwicklung der ehemaligen Landkreise
- Leerstände im eigenen Bestand per 31.12.2019 nach Landkreisen/kreisfreien Städten
- Leerstände im bewirtschafteten Bestand per 31.12.2019 nach Landkreisen/kreisfreien Städten
- Leerstände im eigenen Bestand per 31.12.2019
nach Landkreisen/kreisfreien Städten (vor Landkreisneuordnungsgesetz)
- Leerstände im bewirtschafteten Bestand per 31.12.2019
nach Landkreisen/kreisfreien Städten (vor Landkreisneuordnungsgesetz)
- Leerstandsvergleich Wohnungsgesellschaften / Wohnungsgenossenschaften (eigene WE)
- Leerstände und Abrisse in Mecklenburg-Vorpommern nach Landkreisen und kreisfreien Städten
- Leerstände und Abrisse in Mecklenburg-Vorpommern nach Landkreisen und kreisfreien Städten
(vor Landkreisneuordnungsgesetz)
- Vergleich Leerstände – Fluktuation und Wiedervermietungsquote im eigenen Bestand
nach Landkreisen und kreisfreien Städten
- Entwicklung der Mieten und Nebenkosten 2000 bis 2019
- Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der eigenen Wohnungen
nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Dezember 2019
- Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der eigenen Wohnungen nach
Landkreisen und kreisfreien Städten (vor Landkreisneuordnungsgesetz) im Dezember 2019

0. Gesamteinschätzung

Die Verbandsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern blicken auf ein erfolgreiches Jahr 2019 zurück:

- Die Gesamtinvestitionen stiegen auf 446 Millionen Euro.
- Das Fertigstellungsergebnis von 588 Wohnungen liegt leicht unter dem Vorjahresniveau.
- Die Ausgaben für Bestandssicherung und -erhaltung steigen auf ein Rekordhoch von durchschnittlich 16,03 Euro/m².
- Die Netto-kalt-Miete beläuft sich auf 5,30 Euro/m².
- Die Leerstände im eigenen Bestand fallen auf 5,81 Prozent.
- Die Mietausfälle im eigenen Bestand gegen weiter zurück, auf 46 Millionen Euro.
- Die Eigenkapitalquote entwickelt sich weiter positiv.
- Die Ausbildungsquote ist leicht auf 4,25 Prozent gestiegen.

Die Gesamtinvestitionen der Mitgliedsunternehmen im Jahre 2019 mit 446 Millionen Euro sind der mit Abstand höchste Wert seit dem Jahr 2002 mit 274 Millionen Euro. Für 2020 planen die Mitgliedsunternehmen einen weiteren Investitionsschub von 593 Millionen Euro. Davon entfallen 218 Millionen Euro auf den Neubau.

Diese Zahlen beweisen: unsere Mitgliedsunternehmen sind „Vermieter mit Werten“. Ihre Investitionsfreudigkeit spiegelt sich auch in der Beurteilung der Geschäftslage wider. 77,3 Prozent der Berichtsunternehmen benoteten die Geschäftslage mit gut bis sehr gut. 75,9 Prozent gehen von konstanten Bedingungen für die nächsten zwei bis drei Jahre aus.

Diese Zahlen spiegeln die wohnungswirtschaftliche Situation im gesamten Flächenland Mecklenburg-Vorpommern wider. Zwischen den Großstädten, Landkreisen, Gemeinden und Kommunen bestehen jedoch erhebliche regionale Unterschiede. Diese drücken sich in einer differenzierten Nachfrage nach Wohnraum, unterschiedlicher Infrastruktur, regional unterschiedlichen Arbeitsmarktbedingungen sowie dem Willen der Politik, auf Forderungen der Wohnungswirtschaft einzugehen, aus.

1. Angaben zu den Mitgliedsunternehmen des VNW M-V und Einschätzung der Geschäftslage

Der folgenden Auswertung lagen Daten von 122 Mitgliedsunternehmen und deren Wohnungsbestand zu Grunde. Mit 94,93 Prozent des damit erfassten eigenen Wohnungsbestandes und 85,92 Prozent aller Unternehmen handelt es sich dabei um ein repräsentatives Ergebnis.

Zum 31. Dezember 2019 hatte der VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. 142 Mitglieder.

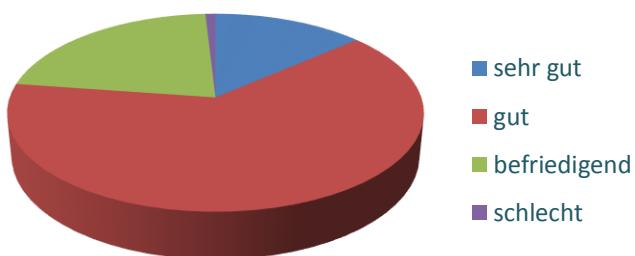
Die 142 Mitgliedsunternehmen setzen sich aus 69 Wohnungsgenossenschaften, 72 Wohnungsgesellschaften und einer Aktiengesellschaft zusammen.

Bei 13 Mitgliedsunternehmen erfolgt eine Geschäftsbesorgung durch ein anderes Wohnungsunternehmen. In Teilen erfolgt die Geschäftsbesorgung bei lediglich 3 Mitgliedsunternehmen.

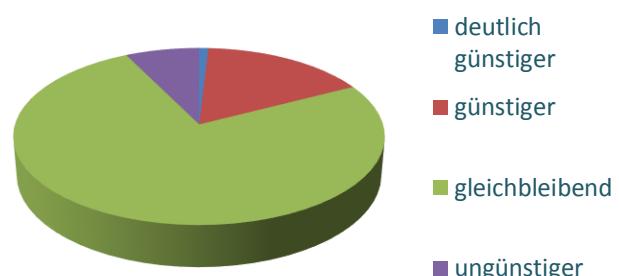
Die Einschätzung der gegenwärtigen Geschäftslage wurde von den Unternehmen wie folgt bewertet. 77,3 Prozent der Berichtsunternehmen (Vorjahr 72,8 Prozent) benoteten die Geschäftslage mit gut bis sehr gut, 21,8 Prozent eher als befriedigend (Vorjahr 24,6 Prozent).

Für die nächsten zwei bis drei Jahre gehen 75,9 Prozent (Vorjahr 70,8 Prozent) von konstanten Bedingungen aus, 17,6 Prozent (Vorjahr 18,6 Prozent) sehen günstigere Bedingungen.

gegenwärtige Geschäftslage

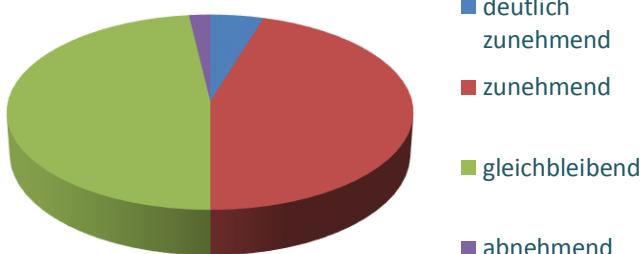


Geschäftslage in 2 - 3 Jahren

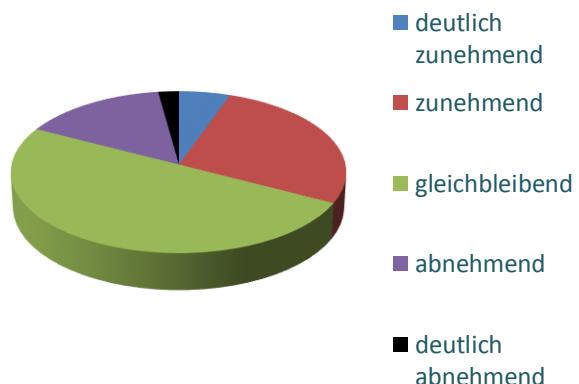


Für 50 Prozent (Vorjahr 43,8 Prozent) werden die Bestandsinvestitionen in den nächsten zwei bis drei Jahren zunehmen. 48,1 Prozent (Vorjahr 50,9 Prozent) gehen von einem gleichbleibenden Niveau aus.

Investitionen innerhalb 2 - 3 Jahren Bestand

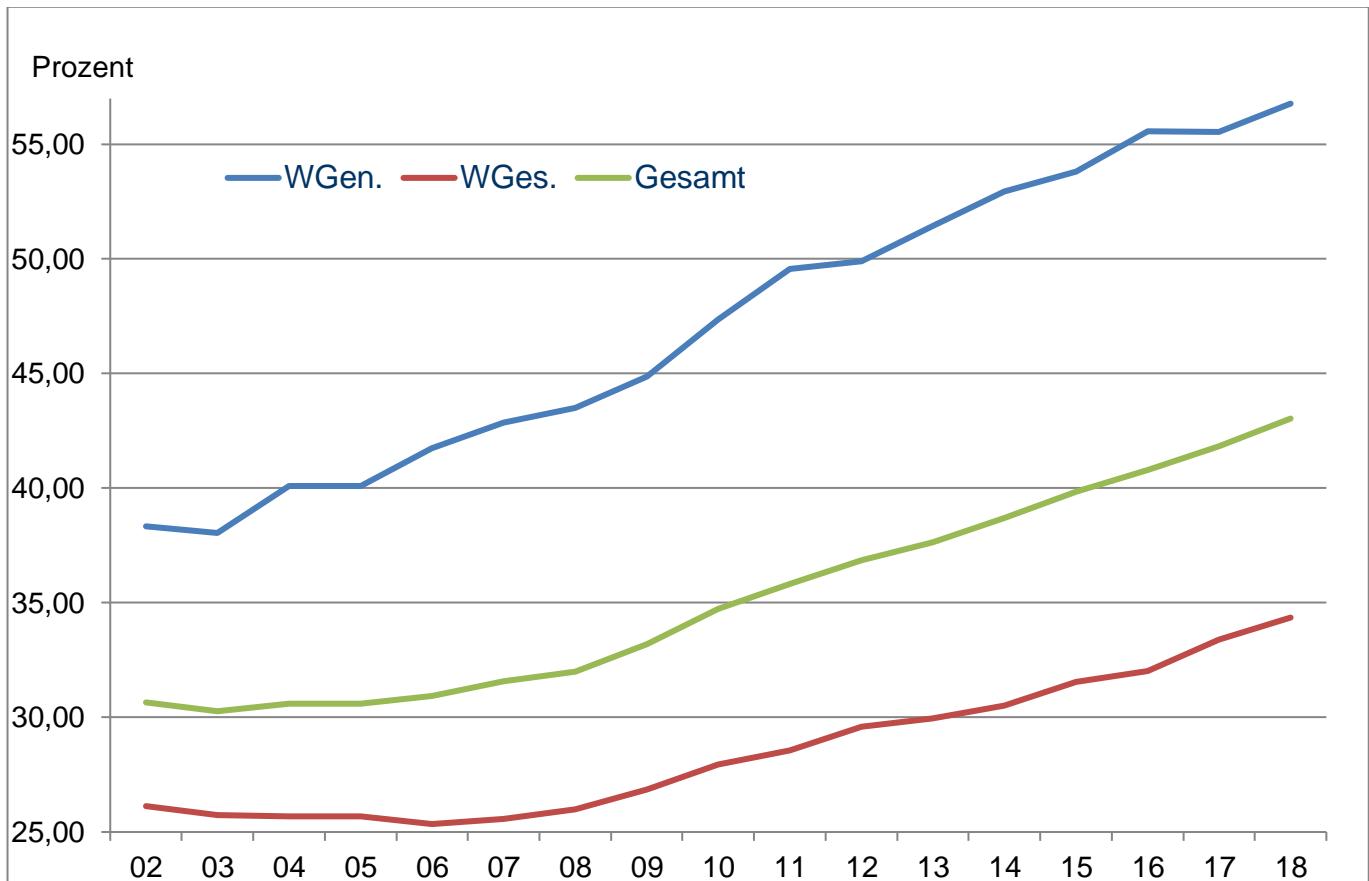


Investitionen innerhalb 2 - 3 Jahren Neubau



2. Bilanzkennzahlen

Eigenkapitalquote der Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern in Prozent

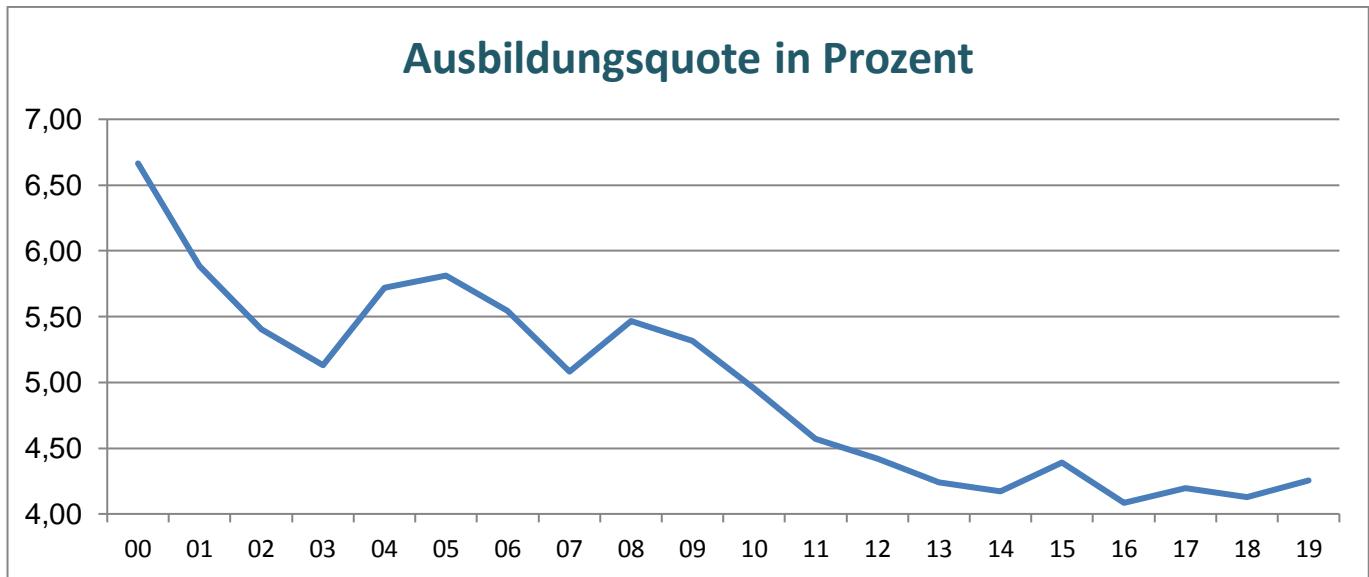


Tendenziell ist eine weitere Verbesserung der Eigenkapitalquote sowohl bei den Wohnungsgenossenschaften als auch bei den Wohnungsgesellschaften zu verzeichnen. Die Quote beider Unternehmensformen beträgt rund 43 Prozent, mit entsprechender Differenzierung zwischen den Unternehmensformen. Wohnungsgenossenschaften haben mit durchschnittlich ca. 56,8 Prozent eine wesentlich höhere Eigenkapitalquote als kommunale Unternehmen (34,4 Prozent).

3. Beschäftigte / Ausbildungsquote

Jahr	hauptamtlich Beschäftigte	darunter: Auszubildende	Ausbildungsquote in Prozent
2002	2.870	155	5,40
2003	2.846	146	5,13
2004	2.762	158	5,72
2005	2.668	155	5,81
2006	2.742	152	5,54
2007	2.637	134	5,08
2008	2.653	145	5,47
2009	2.540	135	5,31
2010	2.502	124	4,96
2011	2.604	119	4,57
2012	2.601	115	4,42
2013	2.688	114	4,24
2014	2.686	112	4,17
2015	2.596	114	4,39
2016	2.571	105	4,08
2017	2.599	109	4,19
2018	2.689	111	4,13
2019	2.656	113	4,25

Ausbildungsquote



Die Ausbildungsquote ist in 2019 im Verhältnis zum Vorjahr leicht gestiegen. Insgesamt ist ein Abwärts-trend von 5,4 Prozent in 2002 auf 4,25 Prozent in 2019 zu verzeichnen. Die Zahl der Beschäftigten ist ebenfalls leicht zurückgegangen.

4. Angaben zu Wohnungsgenossenschaften

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder beläuft sich auf 101.768 mit einem Geschäftsguthaben von ca. 118,5 Millionen Euro.

5. Entwicklung der Unternehmensstruktur und des Wohnungsbestandes

Struktur der Unternehmen

Wohnungsanzahl		Anzahl der Wohnungsunternehmen	Anteil in %
	bis 300	28	19,73
301	bis 500	17	11,97
501	bis 800	17	11,97
801	bis 1.000	9	6,34
1.001	bis 1.500	29	20,42
1.501	bis 2.000	10	7,04
2.001	bis 5.000	22	15,49
5.001	bis 10.000	3	2,11
	über 10.000	7	4,93
		142	100,0

Die Größenstruktur der Unternehmen ist gegenüber dem Vorjahr, bis auf geringfügige Veränderungen, stabil geblieben.

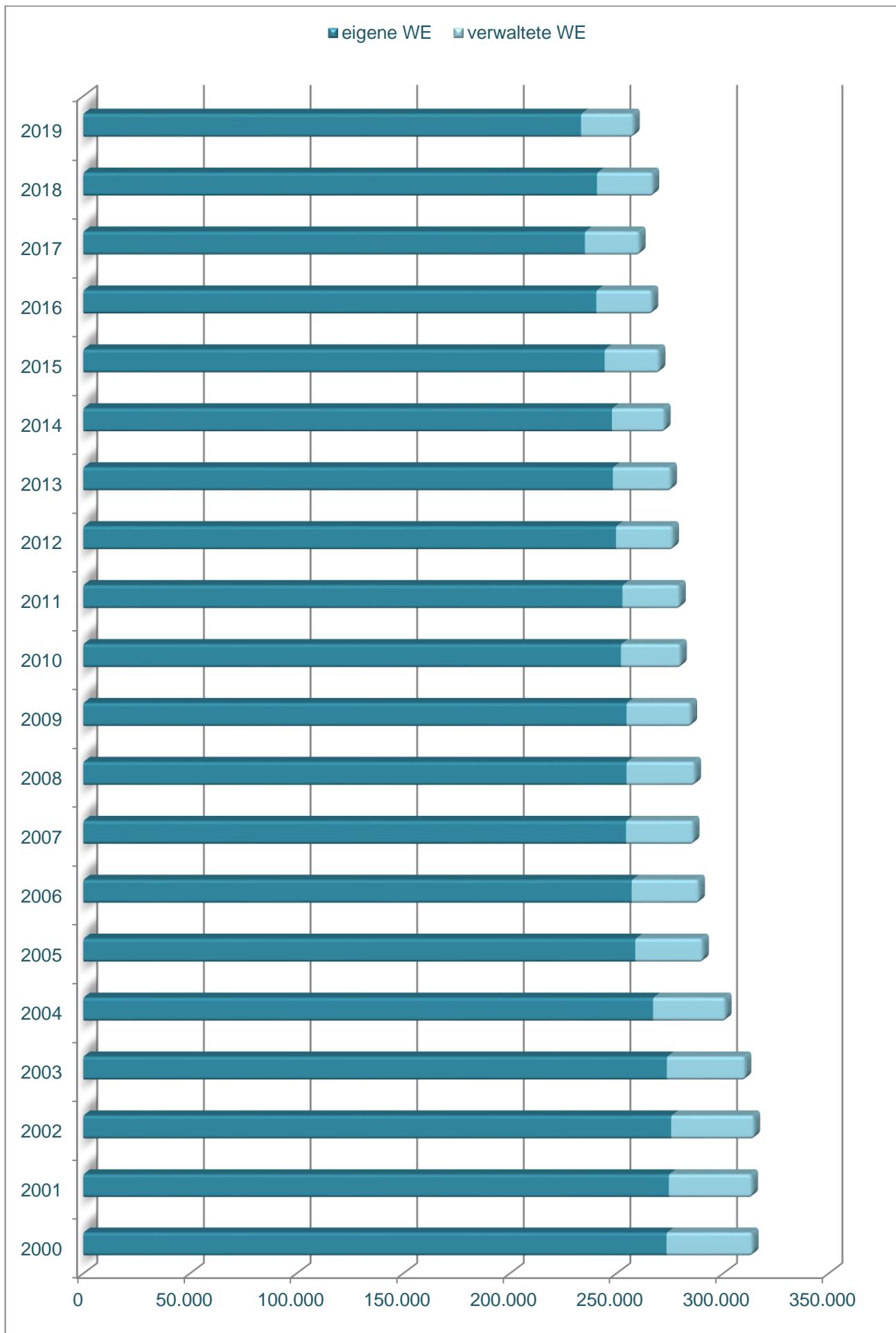
Bestandsentwicklung

	per 31.12.2018	per 31.12.2019	%
• eigener Wohnungsbestand	240.944	233.495	96,9
• eigener Mietwohnungsbestand	240.900	233.479	96,9
• gesamtbewirtschafteter Wohnungsbestand	267.229	258.096	96,6
nachrichtlich:			
• bewirtschafteter Bestand der Nichtmelder:	6.710	16.008	238,6
• tatsächlicher bewirtschafteter Wohnungsbestand:	273.939	274.104	100,1

Den Zugängen in Höhe von 936 Wohnungen (darunter 588 Wohnungen durch eigene Baumaßnahmen) stehen Abgänge in Höhe von insgesamt 1.691 Wohnungen gegenüber (darunter 772 Wohnungen durch Veräußerung).

Unter der Annahme der bisherigen Wohnungsanzahl der Nichtmelder ist von einem eigenen Wohnungsbestand von rund 246.000 Wohnungen und rund 274.000 Wohnungen in der Gesamtbewirtschaftung auszugehen.

Bestandsentwicklung der Mitgliedsunternehmen seit dem Jahr 2000



Anzahl bewirtschafteter Wohnungen je Beschäftigter

- a) inklusive hauptamtlich beschäftigter Geschäftsführer und Vorstände

Anzahl bewirtschafteter Wohnungen pro Beschäftigter (inklusive hauptamtliche Geschäftsführer/Vorstände)					
Wohnungseinheiten Gruppe			WE je Beschäftigter	WE-Spanne	
				min.	max.
	bis	300	45	18	255
301	bis	500	69	21	158
501	bis	800	102	53	226
801	bis	1.000	88	62	163
1.001	bis	1.500	101	67	242
1.501	bis	2.000	132	77	247
2.001	bis	5.000	96	45	202
5.001	bis	10.000	96	80	116
	über	10.000	90	63	183
Gesamt			94		
nachrichtlich: 2018			96		
nachrichtlich: 2017			97		
nachrichtlich: 2016			100		

- b) Beschäftigte in der Verwaltung ohne gewerbliche Beschäftigte, Auszubildende und Geschäftsführer/Vorstände (Der Anteil Teilzeitbeschäftigter beträgt 15,25 Prozent an Gesamt.)

Anzahl bewirtschafteter Wohnungen pro Beschäftigter in der Verwaltung (ohne Vorstände und Geschäftsführer)					
Wohnungseinheiten Gruppe			WE je Beschäftigter	WE-Spanne	
				min.	max.
	bis	300	77	27	261
301	bis	500	129	34	418
501	bis	800	154	75	609
801	bis	1.000	197	124	412
1.001	bis	1.500	166	75	615
1.501	bis	2.000	178	110	337
2.001	bis	5.000	155	107	318
5.001	bis	10.000	138	116	147
	über	10.000	114	77	189
Gesamt			139		
nachrichtlich: 2018			139		
nachrichtlich: 2017			137		
nachrichtlich: 2016			143		

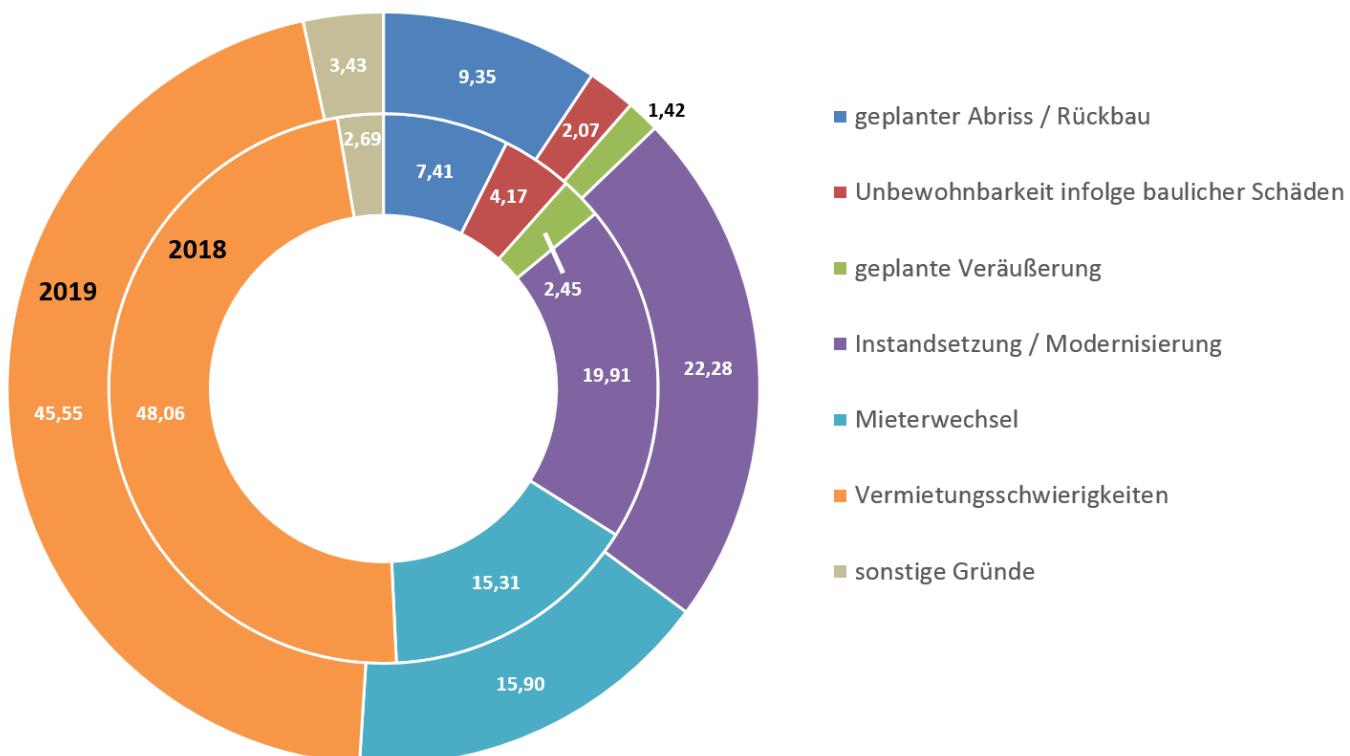
6. Vermietungssituation

6.1 Vermietungssituation

Landesdurchschnittlich hat sich die Vermietungssituation zum Ende des Jahres 2019 gegenüber dem Vorjahr auf ähnlichem Niveau entwickelt. Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2019 im eigenen Bestand der Mitgliedsunternehmen ist auf 5,81 Prozent (Vorjahr 5,86 Prozent) gesunken. Die Leerstandsquote im Landkreis Ludwigslust-Parchim beträgt zum Jahresende 2019 8,55 Prozent (8,31 Prozent im Vorjahr). Im Landkreis Nordwestmecklenburg beträgt sie 5,95 Prozent (Vorjahr 5,93 Prozent). In der Landeshauptstadt Schwerin steigt die Quote wieder leicht auf 6,84 Prozent (Vorjahr 6,68 Prozent).

Sämtliche Auswertungen finden Sie ausführlich in den beigefügten Anlagen.

6.2 Gründe für den Wohnungsleerstand im eigenen Bestand der Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern; Anteil am Gesamtleerstand am 31.12.2019



Der Hauptgrund für den Wohnungsleerstand sind nach wie vor Vermietungsschwierigkeiten mit rund 45 Prozent (Vorjahr rund 48 Prozent). Die Quoten für den sogenannten „gewollten Leerstand“ haben sich verändert: beim geplanten Rückbau/Abriss sind sie auf 9,3 Prozent (Vorjahr 7,4 Prozent); bei Instandsetzung und Modernisierung auf 22,2 Prozent (Vorjahr 19,9 Prozent) sowie beim stichtagsbezogenen Leerstand wegen Mieterwechsel auf 15,9 Prozent (Vorjahr 15,3 Prozent) gestiegen.

Insgesamt standen von den am 31. Dezember 2019 erfassten 13.572 leerstehenden Wohnungen (5,81 Prozent) knapp die Hälfte wegen Vermietungsschwierigkeiten bzw. sonstiger Gründe leer (6.647 Wohnungen / 48,98 Prozent). Der Leerstand wegen sonstiger Gründe beträgt lediglich 3,43 Prozent vom Gesamtleerstand.

Bei der Beurteilung der Leerstandssituation in der jeweiligen Gemeinde/Region sollten diese Kennziffern daher differenziert betrachtet werden.

7. Abriss / Rückbau von Wohnungen

Die Berichtsunternehmen meldeten für das Jahr 2019 den Abriss/Rückbau von nur 404 Wohnungen, darunter 198 Wohnungen im Rahmen des Stadtumbau Ost. Für das Jahr 2020 ist der Abriss/Rückbau von 383 Wohnungen geplant, davon 127 im Rahmen des Stadtumbau Ost. Ab 2021 ist für die nächsten 5 bis 6 Jahre der Abriss von weiteren 2.047 Wohnungen vorgesehen, darunter 1.194 im Rahmen des Stadtumbau Ost. Für den Zeitraum des Stadtumbauprogramms (2003-2019) ergibt die bisherige Abrissstatistik folgendes Bild:

	Gesamt-WE	davon: im Rahmen § 6a AHG	Wohnungs- genossenschaften	Wohnungs- gesellschaften
2002	144	50	0	144
2003	1.502	901	301	1.201
2004	2.379	1.503	759	1.620
2005	2.409	1.280	805	1.604
2006	2.019	1.275	553	1.466
2007	2.056	1.327	404	1.652
2008	1.929	1.061	467	1.462
2009	1.909	947	669	1.240
2010	1.126	350	407	719
2011	1.213	155	304	909
2012	854	291	233	621
2013	655	353	106	549
2014	635	n. n.	95	540
2015	548	n. n.	136	412
2016	534	n. n.	213	321
2017	439	n. n.	281	158
2018	1.083	n. n.	108	975
2019	198	n. n.	66	132
Gesamt bis 2019	21.632	9.493	5.907	15.725
Plan 2020	127	n. n.	0	217
Gesamt bis Plan 2020	21.759	9.493	5.907	15.582
Plan ab 2021 (5-6 Jahre)	1.194	n. n.	417	777

Im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost Rückbauförderung M-V“ (30.000 WE) wurden im Zeitraum 2002 – 2019 31.377 Wohnungen abgerissen. An diesem Ergebnis sind die Verbandsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern mit 21.632 bis 2019 vom Markt genommenen Wohnungen zu 68,9 Prozent beteiligt.

Wie aus der Leerstandsstatistik ersichtlich, sind 1.269 Wohnungen für den Abriss freigezogen, die in den nächsten Jahren das Ergebnis weiter beeinflussen könnten.

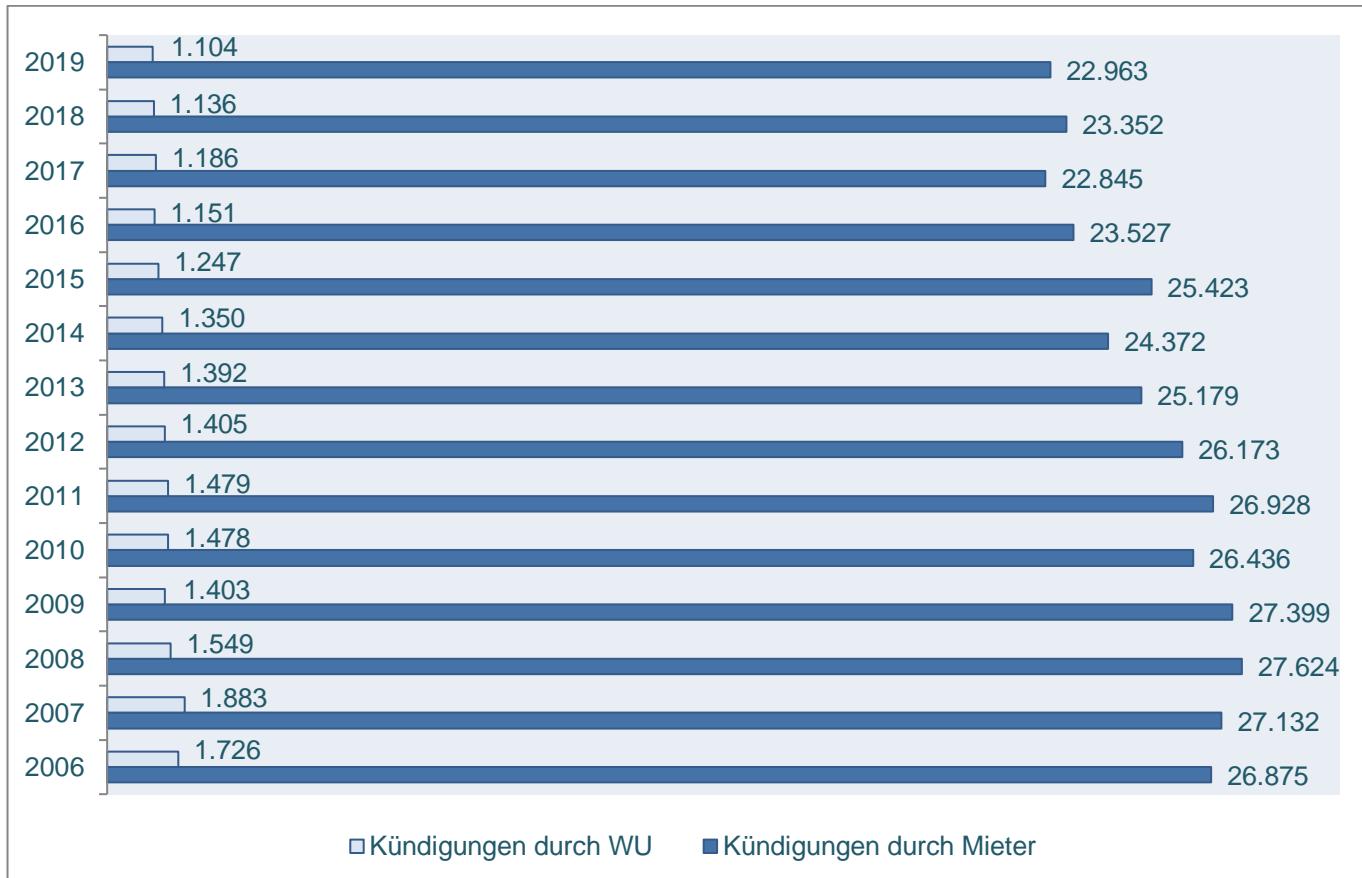
8. Mieterwechsel/Fluktuationsquote

Im Jahr 2019 fanden 22.963 Kündigungen durch Mieter statt. Damit ist die Quote (9,8 Prozent) gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte gestiegen.

Zuzüglich der durch Wohnungsunternehmen ausgesprochenen Kündigungen (1.104) beträgt die Mieterwechselquote plus 0,1 Prozentpunkte zum Vorjahr (10,3 Prozent).

Den insgesamt 24.067 Mietvertragskündigungen stehen 22.961 Vertragsabschlüsse gegenüber (Saldo: ./ 95,4 Prozent); im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 0,7 Prozent. In 2018 lag die Wiedervermietungsquote bei 96,1 Prozent.

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand



Leerstände / Fluktuation / Wiedervermietung

Die in der Anlage zusammengestellte Übersicht über die Vermietungsprozesse in den jeweiligen Städten und Landkreisen verdeutlicht in Gegenüberstellung von Leerstandsquote, Fluktuations- und Wiedervermietungsquote die Verfügbarkeit von Wohnraum bzw. wie es um die Wohnraumversorgung in den jeweiligen Regionen bestellt ist.

Hohe Fluktuations- und Wiedervermietungsquoten bei geringem Leerstand belegen dennoch ein ausreichendes Angebot zur Versorgung Wohnungssuchender.

9. Mieten / Betriebskosten

9.1 Entwicklung der Mieten und Betriebskosten vermieteter eigener Wohnungen im Landesdurchschnitt

	Dezember	Dezember	Entwicklung zum Vorjahr	
	2018 €/m ²	2019 €/m ²	abs. €/m ²	%
Ø netto-kalt	5,21	5,30	0,09	101,7
Ø Betriebskostenvorauszahlung kalt	1,31	1,35	0,04	103,1
Ø Betriebskostenvorauszahlung warm	1,10	1,09	-. 0,01	99,1
Ø brutto-warm	7,61	7,74	0,13	101,7

9.2 im Vergleich der Unternehmensformen 2019

	netto/ kalt	Betriebs- kosten kalt	brutto/ kalt € / m ²	Betriebs- kosten warm	brutto/ warm € / m ²
Wohnungsgenossenschaften	5,14 + 1,34 = 6,48	1,34	6,48	1,04	= 7,52
Wohnungsgesellschaften	5,42 + 1,35 = 6,77	1,35	6,77	1,13	= 7,90
alle Unternehmen	5,30 + 1,35 = 6,65	1,35	6,65	1,09	= 7,74

Die durchschnittliche Netto-kalt-Miete der Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern beträgt 5,30 Euro/m² zum Jahresende 2019 (+ 1,7 Prozent zum Vorjahr).

Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sind aufgrund der Kostenentwicklung auf 1,35 Euro/m² angepasst worden (+ 3,1 Prozent). Witterungs- und preisbedingt konnten die Vorauszahlungen für Wärme und Warmwasser von 1,10 Euro/m² auf 1,09 Euro/m² zurückgenommen werden.

Somit lag die durchschnittliche Wohnkostenbelastung (brutto-warm) Ende des Jahres 2019 bei 7,74 Euro/m² (+ 1,7 Prozent).

9.3 im Vergleich Landkreise und kreisfreie Städte 2018/2019

Unter Beibehaltung der bewährten Vergleichsstruktur ergibt sich folgendes Bild:

Die durchschnittliche Netto-kalt-Miete in Mecklenburg-Vorpommern beträgt 5,30 Euro/m² zum Jahresende 2019.

Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert um moderate 1,7 Prozent angestiegen. Ohne Berücksichtigung der Hansestadt Rostock (durchschnittlich 5,94 Euro/m²) liegt die Durchschnittsmiete im Land um 0,22 Euro/m² niedriger (5,08 Euro/m²).

Das Stadt-Land-Gefälle bleibt erhalten: Während die durchschnittliche Netto-kalt-Miete aller ehemaligen kreisfreien Städte 5,49 Euro/m² (alt 5,69 Euro/m²) beträgt, liegt die Netto-kalt-Miete aller Landkreise mit 5,01 Euro/m² (alt 4,96 Euro/m²) noch immer weit unter dem Durchschnitt von 5,30 Euro/m².

Die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sind um 3,1 Prozent von 1,31 Euro/m² auf 1,35 Euro/m² gestiegen. Um 0,9 Prozentpunkte sind die Vorauszahlungen der warmen Betriebskosten hingegen von 1,10 Euro/m² auf 1,09 Euro/m² gesunken.

Die jeweiligen Auswertungen nach alter bzw. aktueller Gebietsstruktur sind den Anlagen beigefügt.

10. Mietausfälle / Mietforderungen

Mietausfälle

Die Mietausfälle aus dem eigenen Bestand der Berichtsunternehmen sind im Jahr 2019 gegenüber den Vorjahren gesunken. Diese betragen 46.428 T€, rund 4,3 Millionen Euro weniger als im Vorjahr. Dies entspricht einer Quote von 5,7 Prozent zum Mietsoll (Vorjahr 6,1 Prozent).

Die Entwicklung der Mietausfälle nach Unternehmensformen stellt sich wie folgt dar:

	eigener Bestand in T€	davon durch Leerstand eigener Bestand in T€
Wohnungsgenossenschaften	16.331	14.943
Wohnungsgesellschaften	30.096	26.640
Gesamt	46.427	41.583
absolut Entwicklung zum Vorjahr in %	4.338 91,5	2.874 93,5
nachrichtlich tatsächlich im Jahr 2018	50.765	44.457

Mietforderungen der eigenen Wohnungen in T€

	tatsächliche Mietschulden 2018	voraussichtliche Mietschulden 2019
Genossenschaften	4.124	3.956
Gesellschaften	13.084	13.312
Gesamt	17.208	17.268

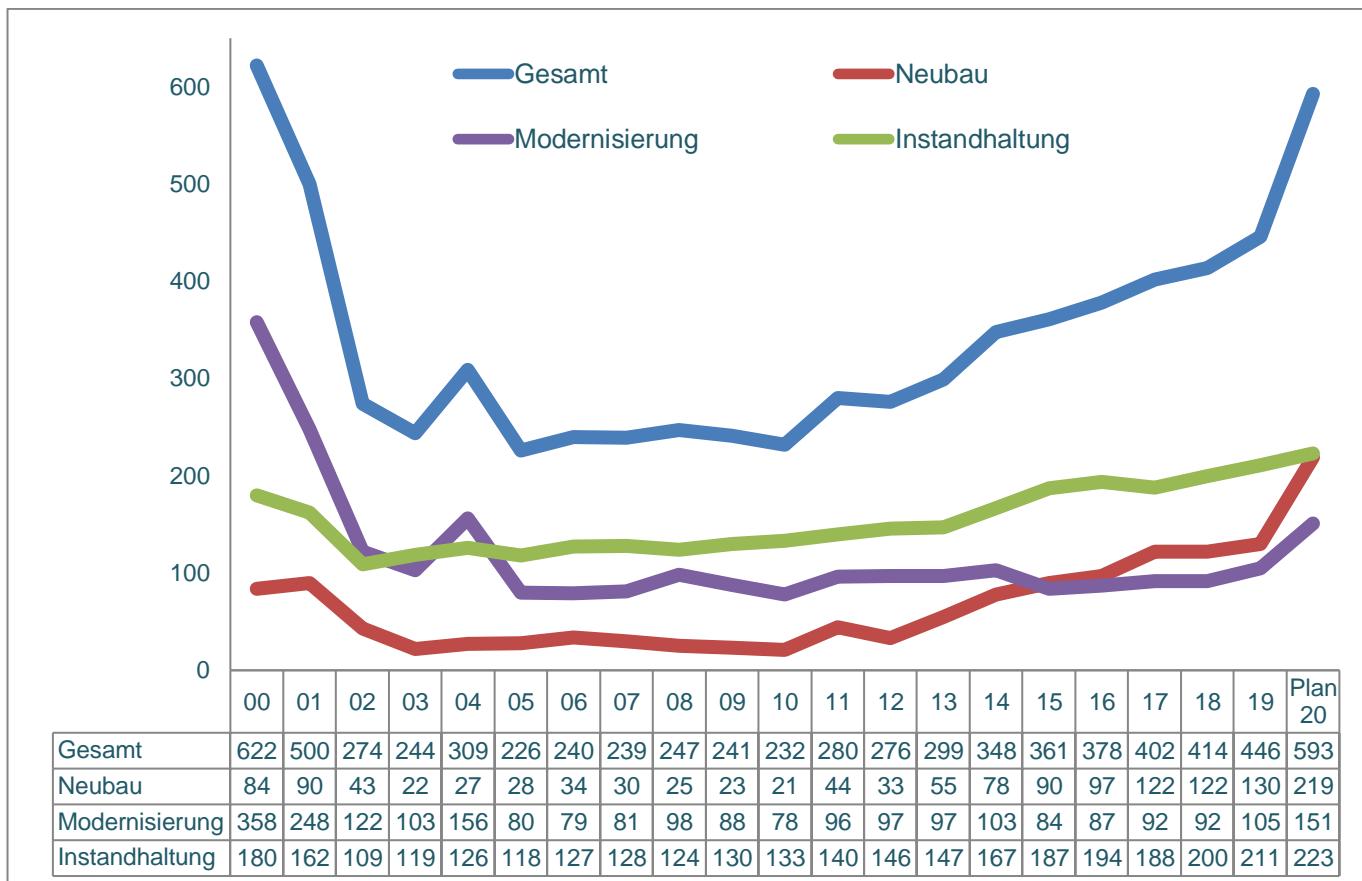
Die tatsächlichen Mietschulden 2018 werden von rund 17,21 Millionen Euro auf einen voraussichtlichen Wert für 2019 von 17,27 Millionen Euro steigen.

Die positive Entwicklung bei den Mietschulden hängt mit der wirtschaftlich stabilen Lage in Deutschland zusammen. Der Rückgang über die vergangenen Jahre ergibt sich auch aus dem aktiven und sozialen Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigenen Beratungs- und Betreuungsangeboten der Mitgliedsunternehmen für säumige Zahler. Darüber hinaus besteht eine vielfältige Zusammenarbeit mit öffentlichen Schuldnerberatungs- und sozialen Einrichtungen. So arbeiteten die Mitgliedsunternehmen darauf hin, dass Mietrückstände gar nicht erst dauerhaft entstehen.

11. Investitionen

Investitionsvolumen

Investitionstätigkeit der Mitgliedsunternehmen 2000 bis Plan 2020 in Mio. Euro



Im Jahr 2019 wurden rund 446 Millionen Euro für Neubau und Bestandspflege investiv eingesetzt. Die Summen von 130 Millionen Euro für den Neubau und 105 Millionen Euro für die Modernisierung steigen im Verhältnis zum Vorjahr leicht an. Im Bereich der Instandhaltung/Instandsetzung steigen die Zahlen von 200 Millionen Euro in 2018 wiederum auf 211 Millionen Euro in 2019. Der Anteil des Neubaus an den Gesamtinvestitionen beträgt 29,1 Prozent.

70,9 Prozent der Gesamtinvestitionen wurden im Jahr 2019 für bestandserhaltende Maßnahmen sowie Wohnwertverbesserungen und energetische Sanierungen eingesetzt.

Für 2020 planen die Mitgliedsunternehmen Gesamtinvestitionen von 593 Millionen Euro (plus 33 Prozent im Vergleich zum Vorjahr). Davon entfallen 219 Millionen Euro auf den Neubau, eine Steigerung um 69 Prozent im Verhältnis zum Vorjahr.

	2018 Mio. €	2019 Mio. €	Entwicklung zum Vorjahr	Plan 2020 Mio. €	Entwicklung zum Vorjahr
Neubau	121,7	129,6	106,5 %	218,4	168,5 %
Instandsetzung / Instandhaltung	200,3	211,1	105,4 %	223,3	105,8 %
Modernisierung	92,4	104,8	113,4 %	151,2	144,3 %
Gesamt	414,4	445,5	107,5 %	592,9	133,1 %

Instandhaltung / Instandsetzung in Euro/m²/Jahr

Durchschnittlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwand zum 31.12.2019

Landkreise / kreisfreie Städte	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	Instandhaltung / Instandsetzung	
								2012	
Landkreis Rostock	15,05	15,14	14,81	12,50	13,34	13,84	11,78		10,77
Ludwigslust-Parchim	8,71	8,29	7,89	7,83	8,13	8,24	7,47		6,70
Mecklenburgische Seenplatte	18,83	18,26	16,56	14,22	13,36	8,65	9,05		8,25
Nordwestmecklenburg	14,74	13,07	11,50	12,51	10,45	11,70	9,32		8,92
Vorpommern-Greifswald	13,22	14,12	14,08	15,01	12,50	11,28	11,23		11,26
Vorpommern-Rügen	13,71	11,42	12,51	12,07	12,49	12,83	9,62		10,50
Hansestadt Rostock	20,67	18,38	16,80	19,71	19,49	17,05	14,99		14,48
Schwerin	13,28	12,08	12,16	11,20	12,13	7,79	6,36		6,40
Brandenburg	9,70	9,51	8,65	8,83	10,98	9,32	7,15		12,88
Gesamt:	16,03	14,90	14,23	14,39	13,93	12,06	10,70		10,45
nachrichtlich:									
Gesamt ohne HRO:	14,50	13,79	13,39	12,71	12,19	10,54	9,37		9,24
Mecklenburgische Seenplatte ohne NB	13,71	15,23	14,15	12,67	11,63	10,58	11,55		10,58
Neubrandenburg	23,48	21,00	18,60	15,71	15,02	6,66	6,47		5,82
Nordwestmecklenburg ohne HWI	14,24	13,67	11,09	11,75	11,68	12,57	11,19		10,56
Hansestadt Wismar	15,08	12,65	11,78	13,04	9,59	11,11	7,98		7,82
Vorpommern-Greifswald ohne HGW	9,13	9,83	9,54	8,53	8,82	8,33	9,06		8,58
Hansestadt Greifswald	17,45	19,22	19,45	21,81	16,98	14,90	13,90		14,91
Vorpommern-Rügen ohne HST	11,48	11,30	11,59	11,33	10,54	11,32	9,32		9,71
Hansestadt Stralsund	16,21	11,57	13,45	12,96	14,88	14,73	9,94		11,50

Durchschnittliche Instandhaltung der Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern zum 31.12.2019					
Wohnungs-einheiten Gruppe		Instandhaltung	Instandhaltungsspanne		
			min.	max.	
	bis	300	15,23	2,31	45,45
301	bis	500	12,34	1,62	31,42
501	bis	800	9,03	2,69	35,00
801	bis	1.000	11,69	4,31	22,90
1.001	bis	1.500	8,25	2,37	17,07
1.501	bis	2.000	14,61	9,64	18,43
2.001	bis	5.000	15,30	5,47	31,08
5.001	bis	10.000	20,81	12,59	34,04
	über	10.000	18,20	14,93	20,44
		16,03			

Der Aufwand für Instandhaltung / Instandsetzung ist im Verhältnis zum Vorjahr auf 16,03 Euro/m² pro Jahr weiter angestiegen und damit der höchste Wert seit 2012. Diese Zahl beweist, welche Bedeutung dieses Investitionsfeld für die Mitgliedsunternehmen hat.

12. Fertigstellungsergebnis (bestandserhöhend)

Im Jahr 2019 wurden 588 Mietwohnungen, darunter 59 Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand, fertiggestellt.

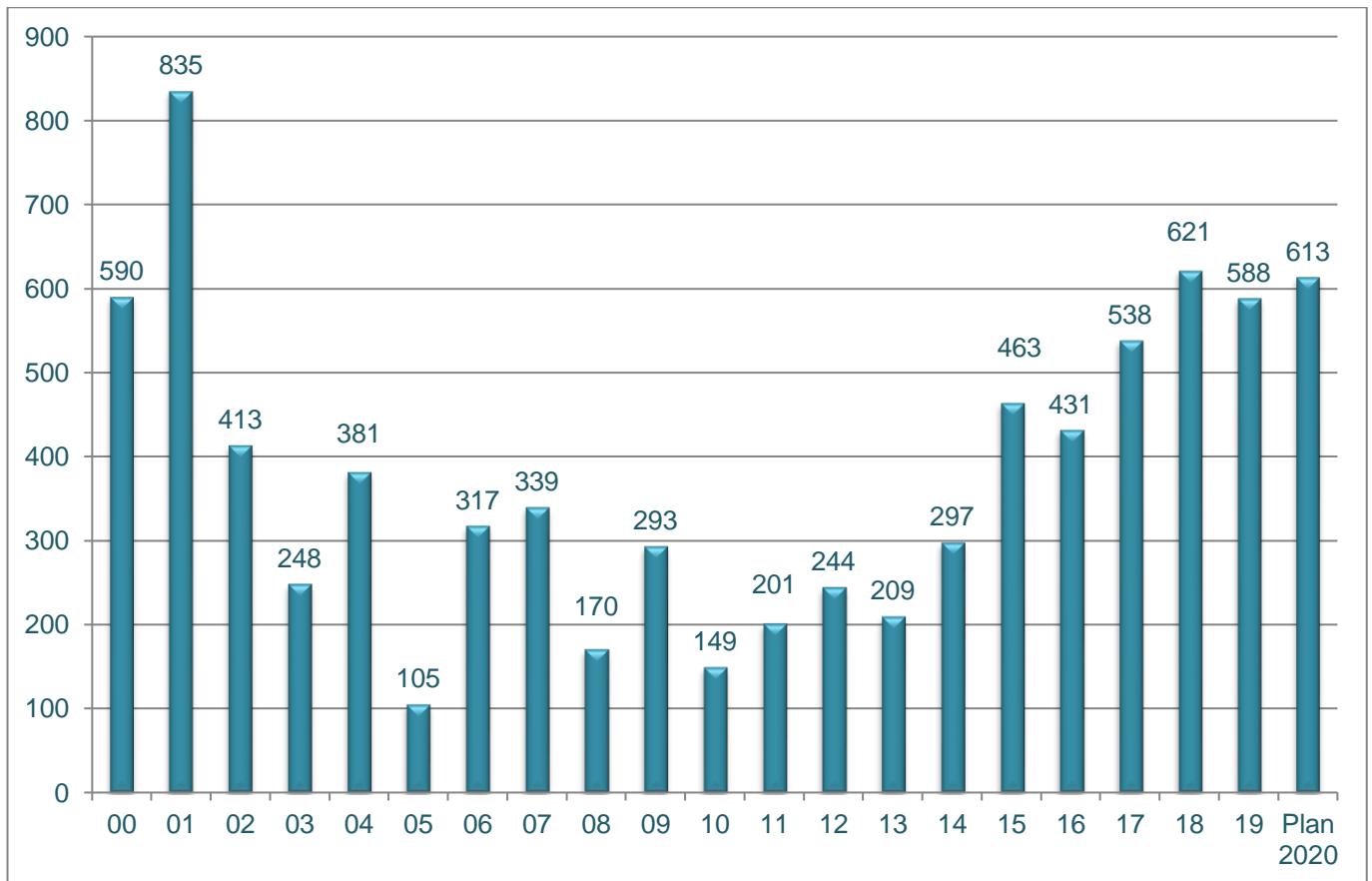
Von den 588 fertiggestellten Wohnungen entfallen 417 auf Wohnungsgenossenschaften und 171 auf Wohnungsgesellschaften. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Wohnungsgenossenschaften um gut 160 Prozent zugelegt, bei den kommunalen Unternehmen haben sich die Baumaßnahmen fast halbiert (46,8 Prozent).

Für 2020 planen die Mitgliedsunternehmen 613 neu gebaute Wohnungen, eine Reduzierung um 60,1 Prozent im Verhältnis zum Plan des Vorjahres.

fertig gestellte Wohnungen

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Plan 2020
170	293	149	201	244	209	297	463	431	538	621	588	613

Fertigstellungsergebnis (bestandserhöhend) der Mitgliedsunternehmen (2000 - Plan 2020)



13. Auswertung der Zusatzbefragung

Aktuelle Fragen zur politischen Interessenvertretung

Wegen der nicht vollständigen Beteiligung und der nur teilweise ausgefüllten Fragebögen haben einige Ergebnisse nur eine eingeschränkte Aussagekraft. Die verwertbaren Ergebnisse haben wir ausgewertet.

1. Stand der Durchführung energiesparender Maßnahmen im eigenen Wohnungsbestand

6.310 Wohnungen (entspricht 2,7 Prozent der eigenen Wohnungen) wurden in den Jahren 2016 oder 2017 vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert. Dazu gehörten Einzelmaßnahmen wie z. B. Dämmung der obersten Geschossdecke oder neue Heizungsanlagen. 1.397 Wohnungen wurden vollständig energiesparend modernisiert (Wärmedämmung Außenwand, Keller- und Bodendecke, Fenster, Heizungsanlage). 306 Wohnungen wurden mit energetischem Neubaustandard oder besser ausgestattet.

2. Stromerzeugung

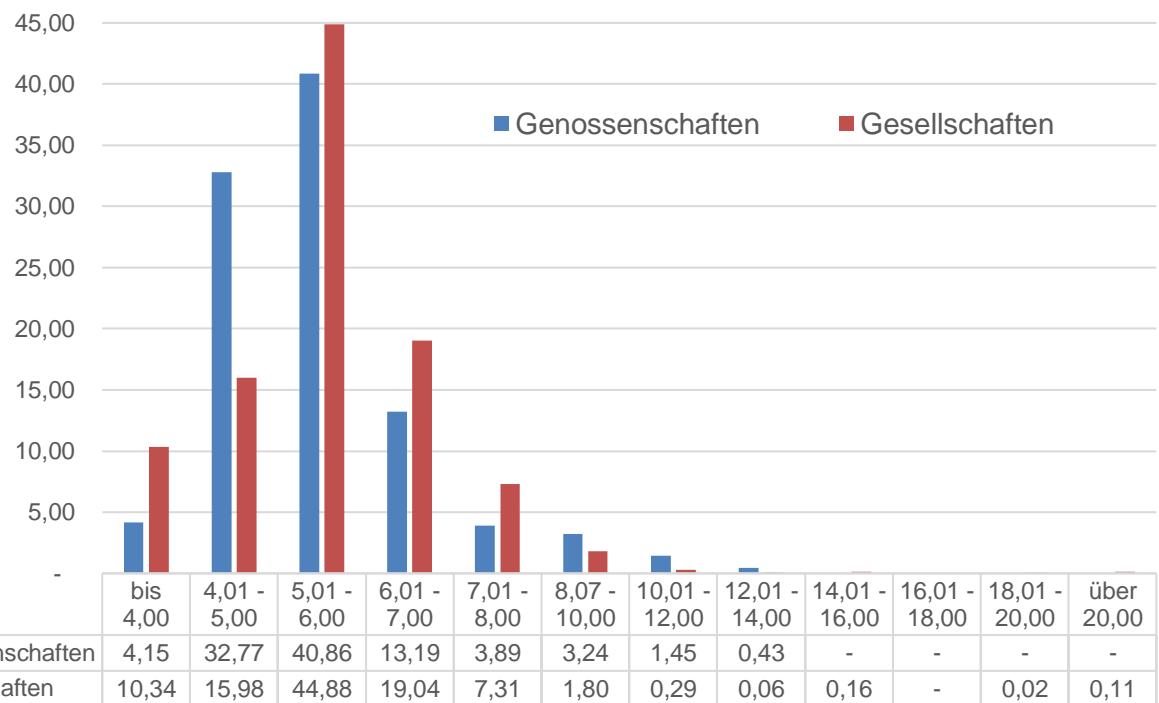
Nur 23 Mitgliedsunternehmen erzeugen Strom in ihren eigenen Beständen. 87 Mitgliedsunternehmen verneinten diese Frage.

17 der 23 stromerzeugenden Unternehmen erzeugten den Strom selbst, alle 23 stromerzeugenden Unternehmen speisten den Strom in das Netz ein, 19 von ihnen nutzten dazu eine Photovoltaikanlage. Das Thema „Mieterstrom“ spielt dabei keine Rolle.

3. Neuvermietungsmieten

Der mit 43,2 Prozent höchste Anteil an Neuvermietungen (9.701 Wohnungen) fand im Jahre 2019 im Segment zwischen 5,01 Euro und 6,00 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter statt. Im nächst niedrigeren Segment von 4,01 Euro bis 5,00 Euro fanden knapp 23 Prozent (5.139 Wohnungen) Neuvermietung im vergangenen Jahr statt.

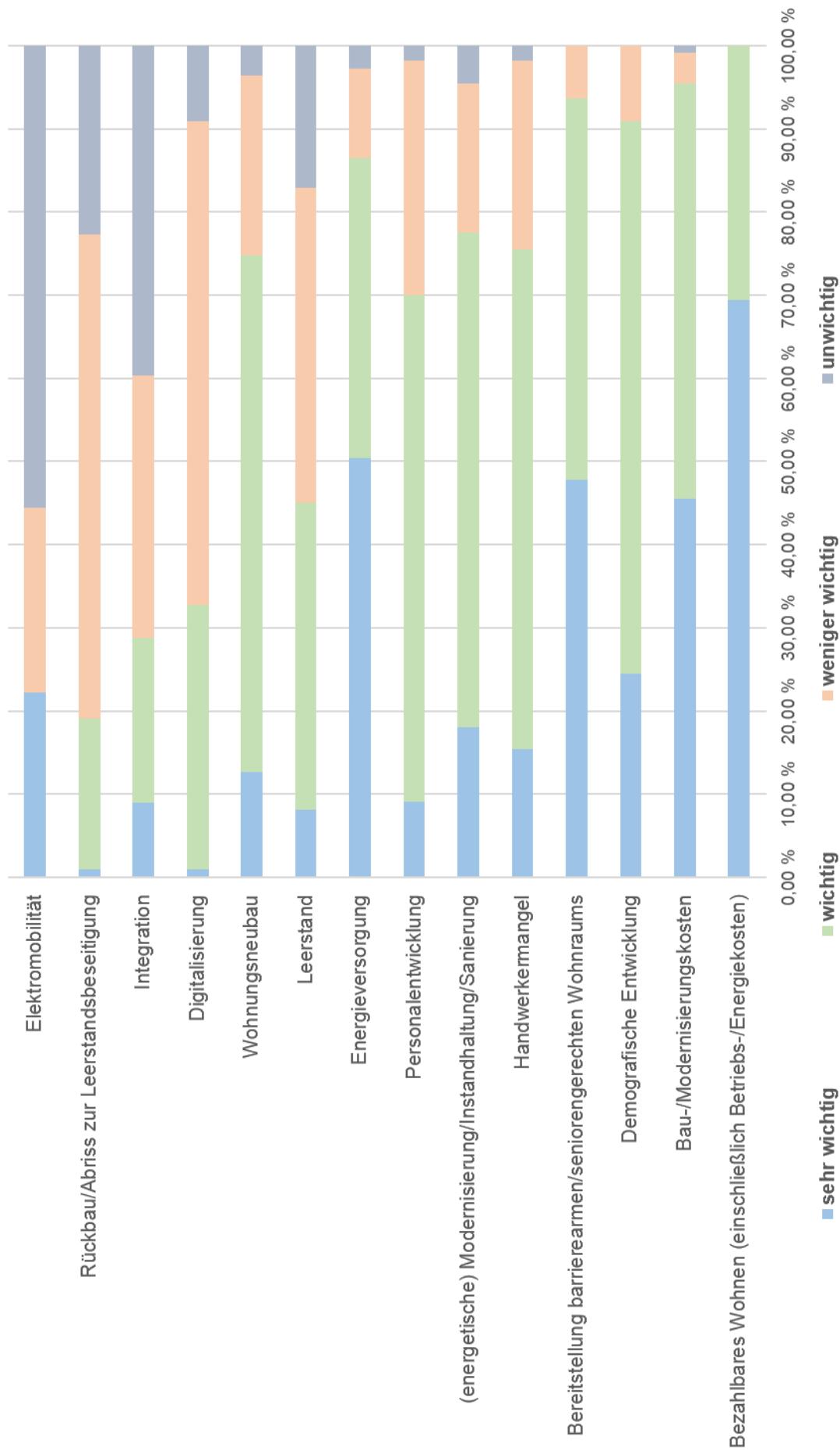
Im Jahr 2019 neu vermietete Wohnungen mit einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von:
(Angaben in Prozent je €/m²)



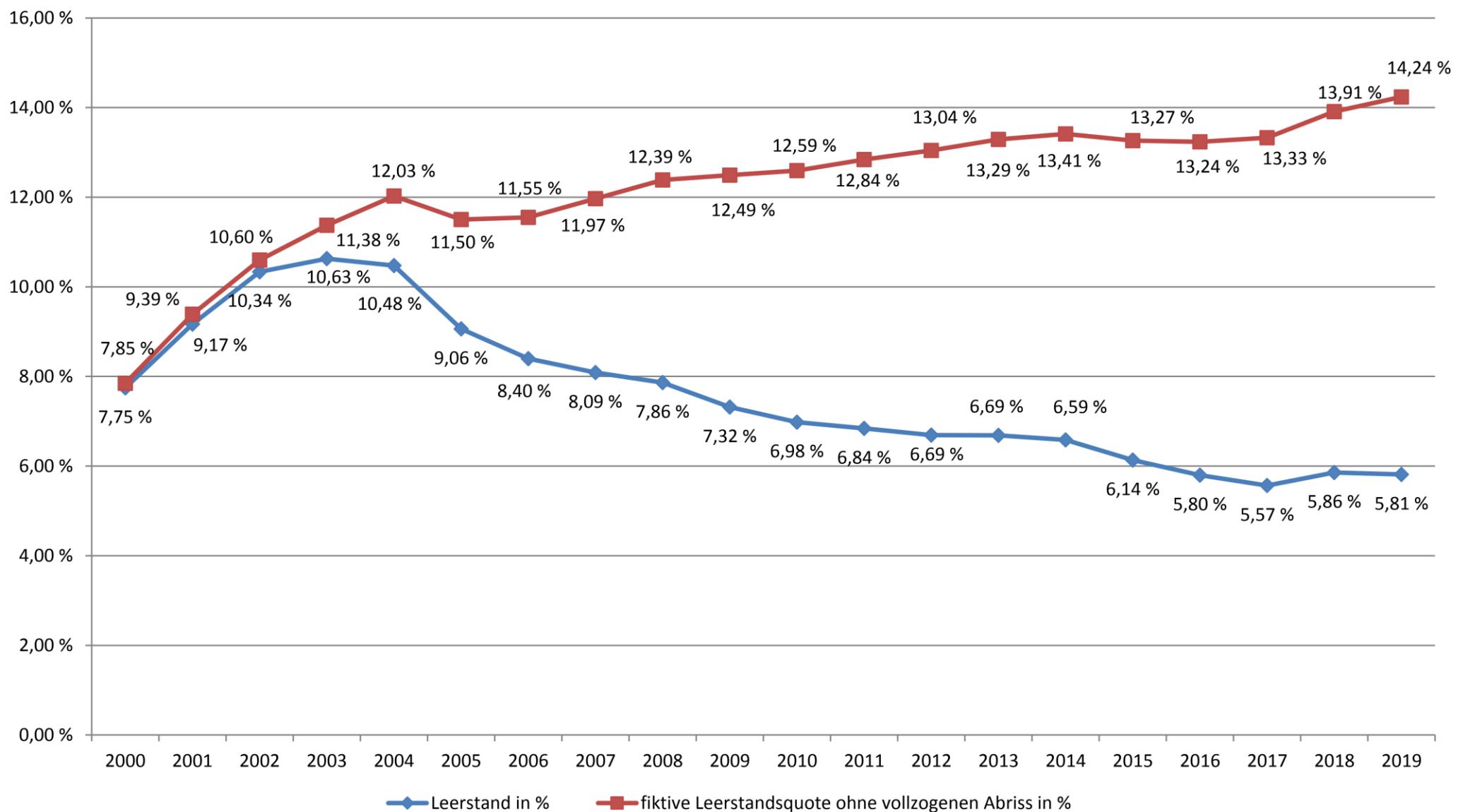
4. Mitarbeiter-Wohnungen

Dieser Komplex spielt in der Praxis keine Rolle. Lediglich 4 Mitgliedsunternehmen haben entsprechende Wohnungen im Bestand gemeldet. Die Gesamtzahl dieser Wohnungs-Art beträgt 6 Wohnungen.

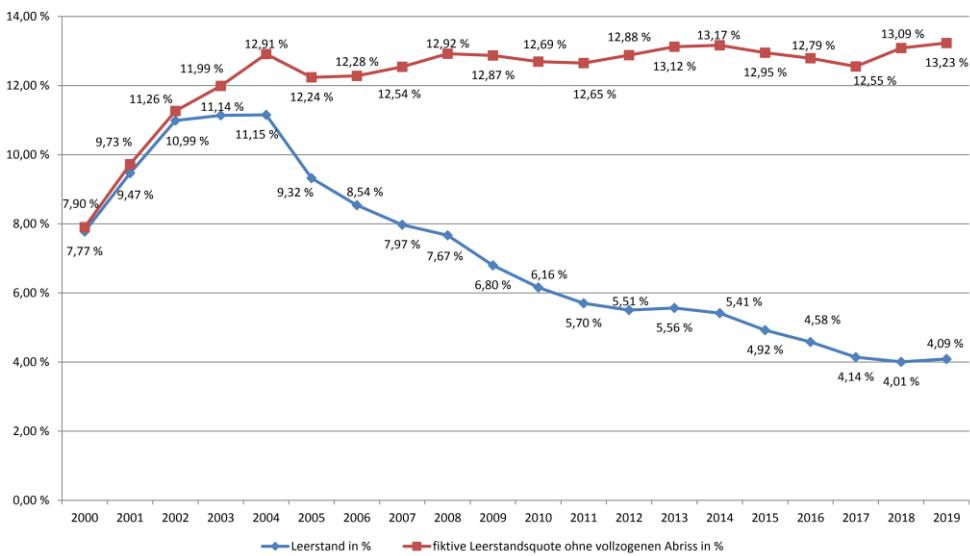
Als wie wichtig schätzen Sie die folgenden strategischen Herausforderungen für Ihr Unternehmen ein?



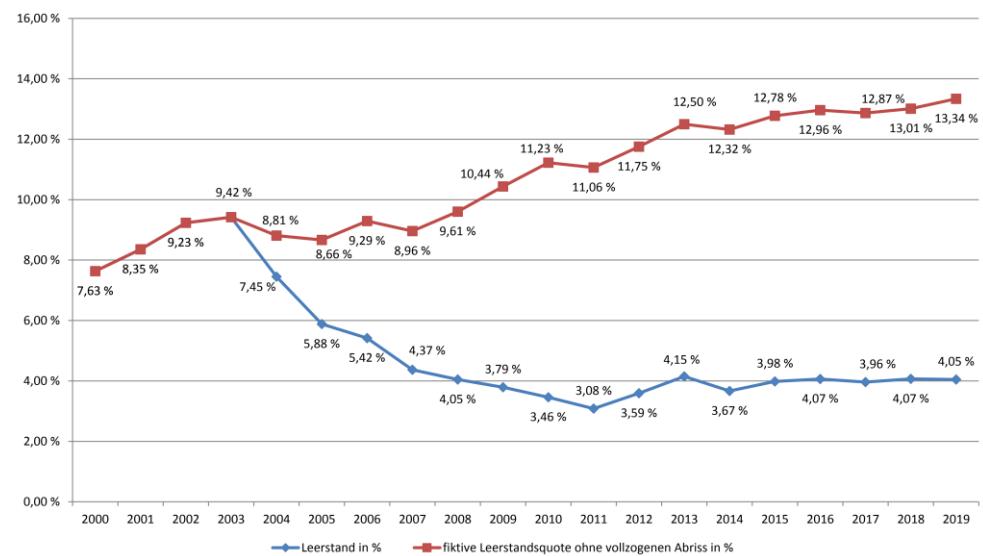
Fiktive Leerstandsentwicklung der Mitgliedsunternehmen gesamt



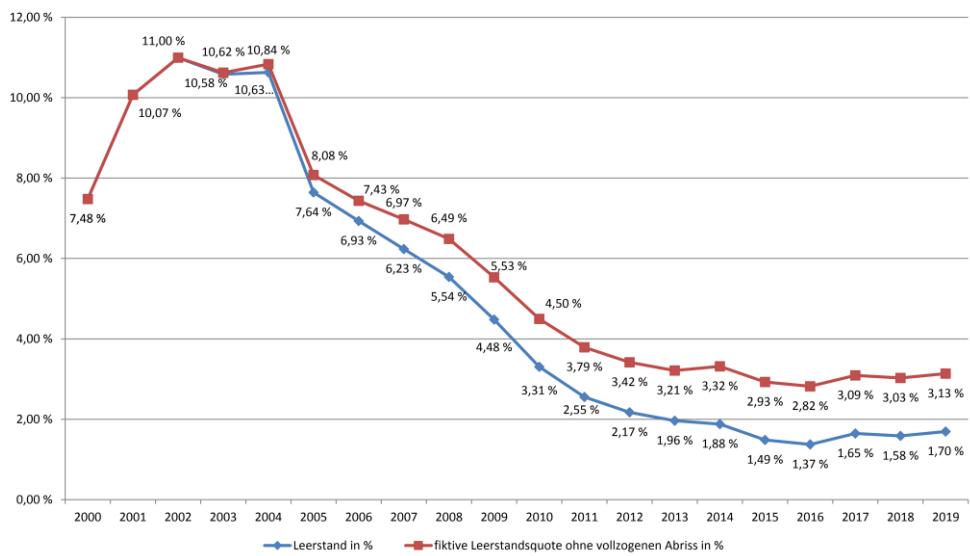
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemalige kreisfreie Städte**



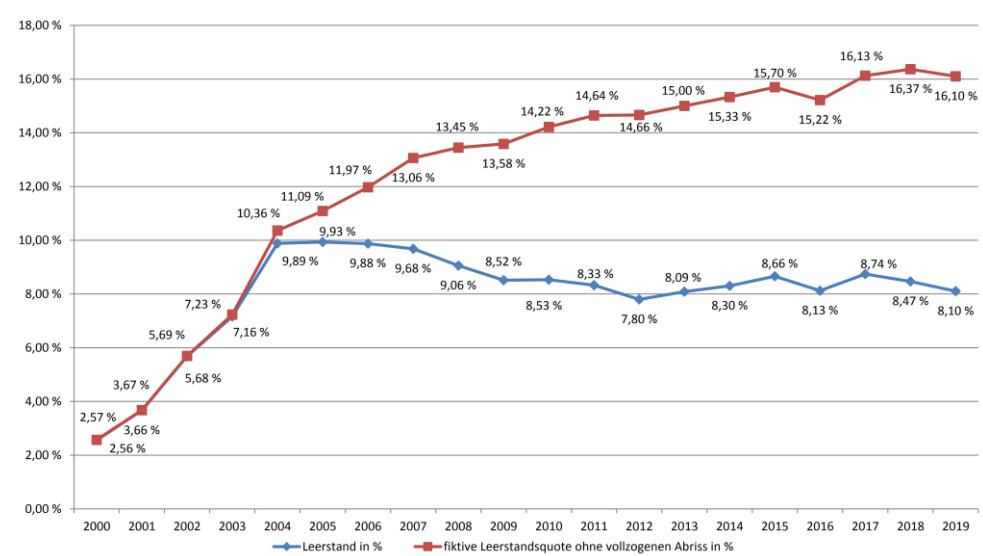
**Fiktive Leerstandsentwicklung
Hansestadt Greifswald**



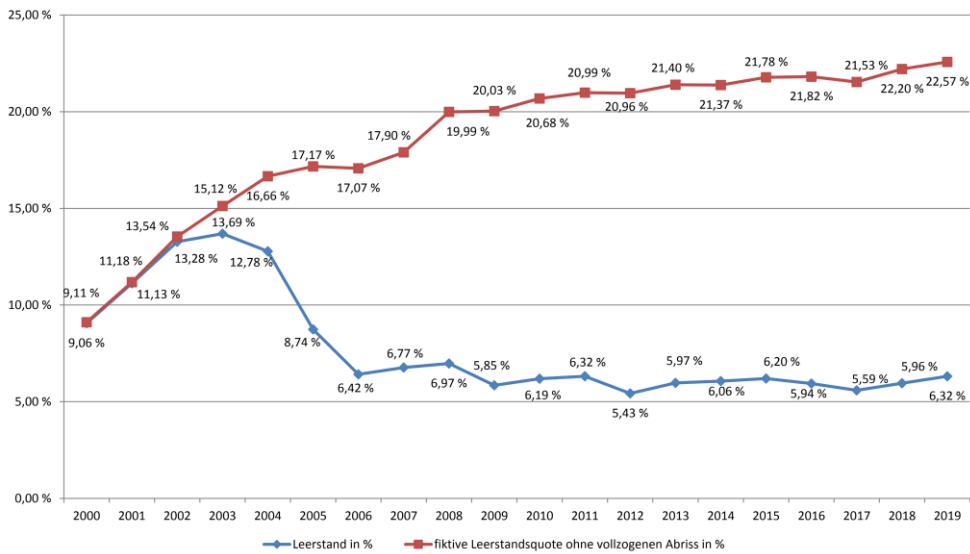
**Fiktive Leerstandsentwicklung
Hansestadt Rostock**



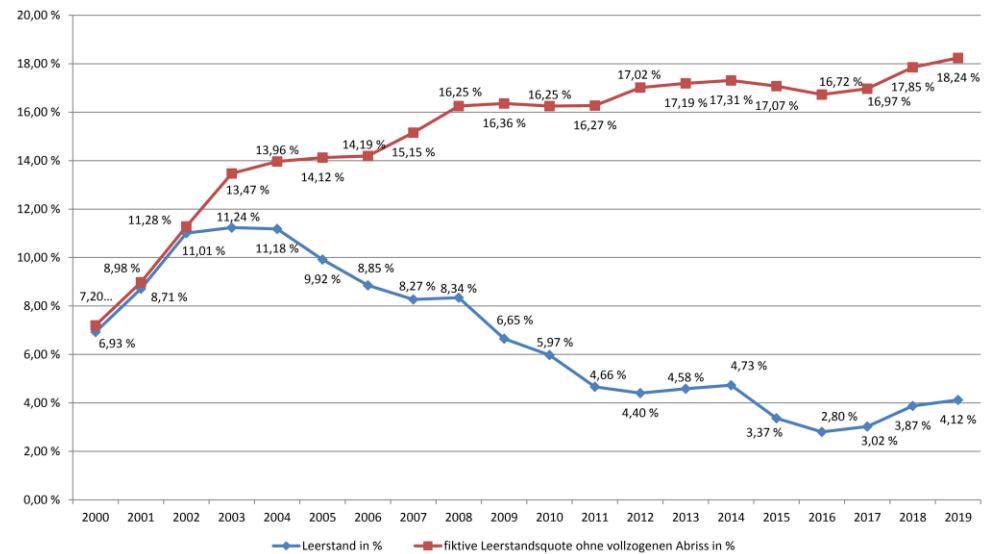
**Fiktive Leerstandsentwicklung
Hansestadt Stralsund**



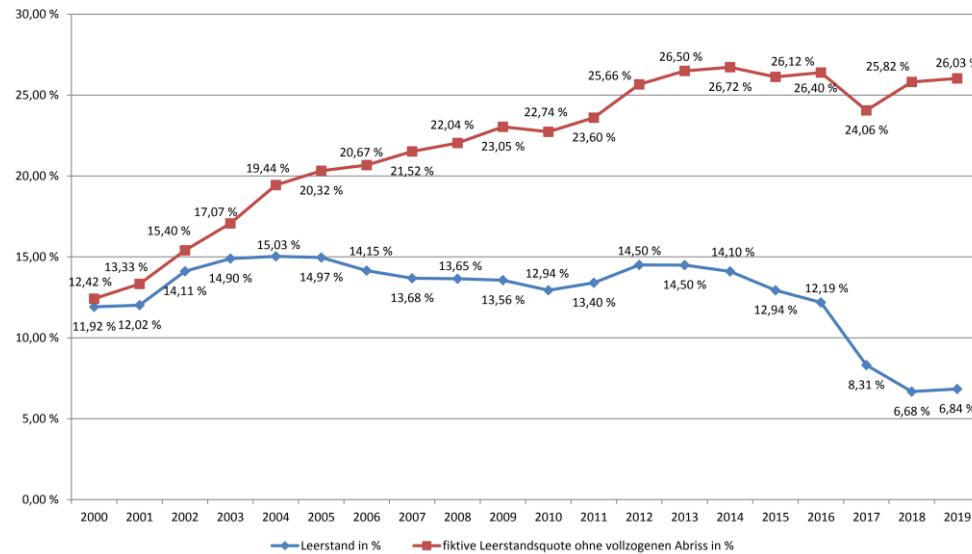
**Fiktive Leerstandsentwicklung
Hansestadt Wismar**



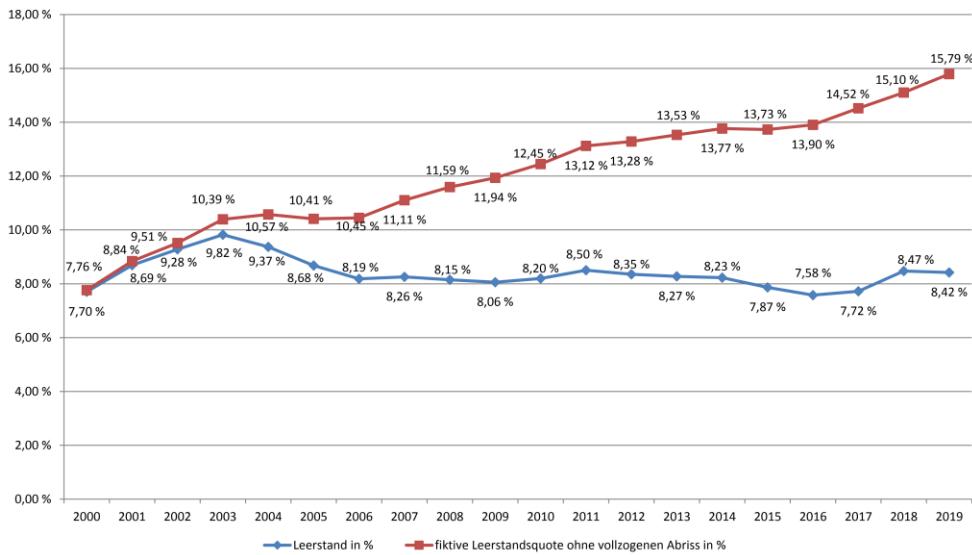
**Fiktive Leerstandsentwicklung
Neubrandenburg**



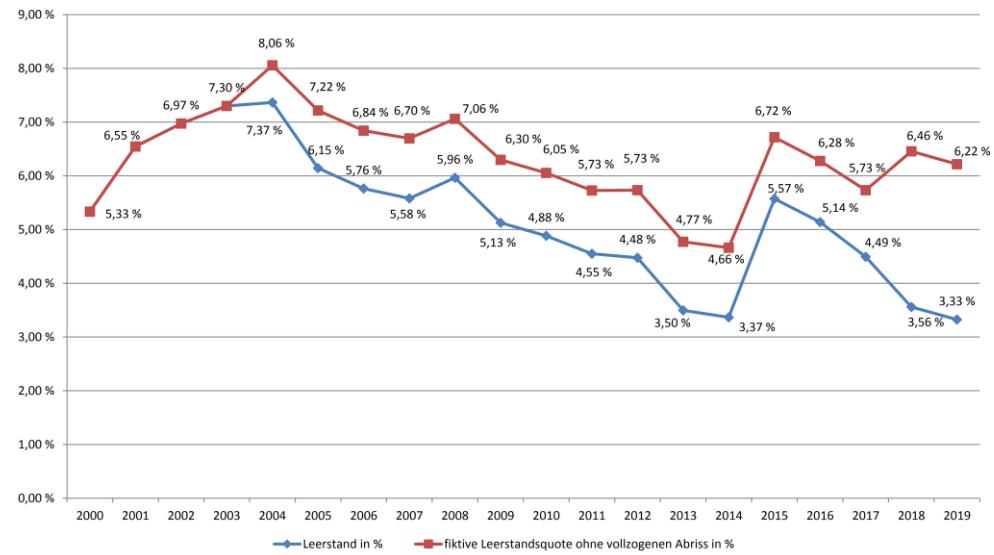
**Fiktive Leerstandsentwicklung
Schwerin**



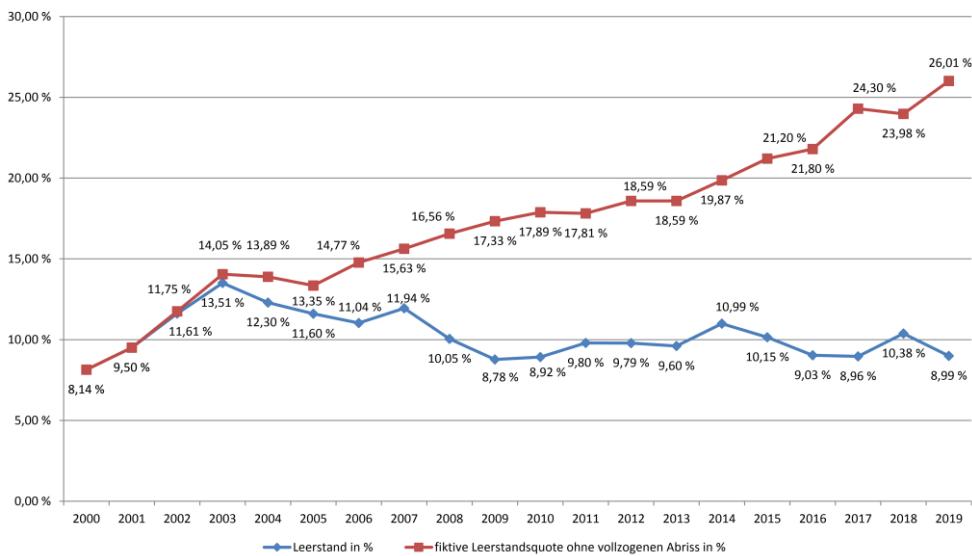
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemalige Landkreise**



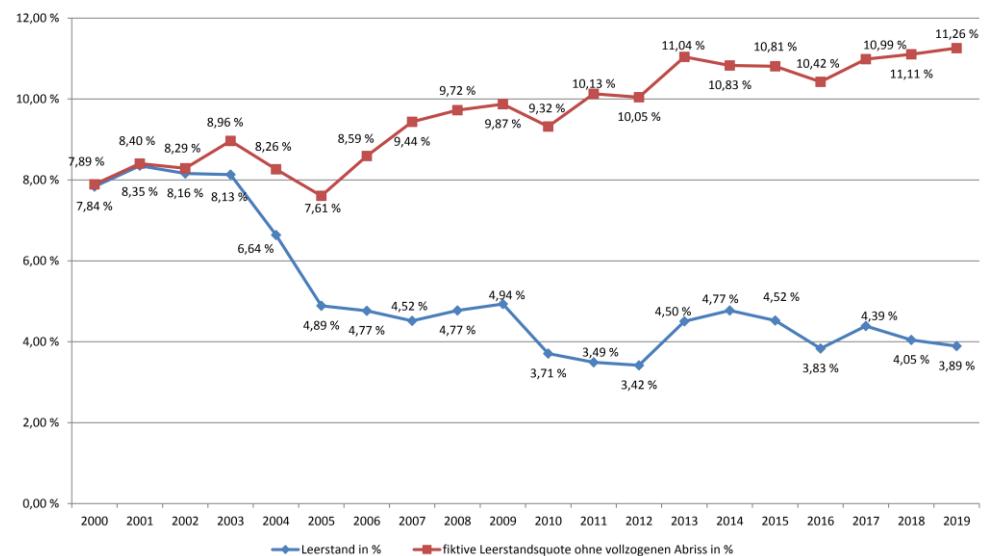
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Bad Doberan**



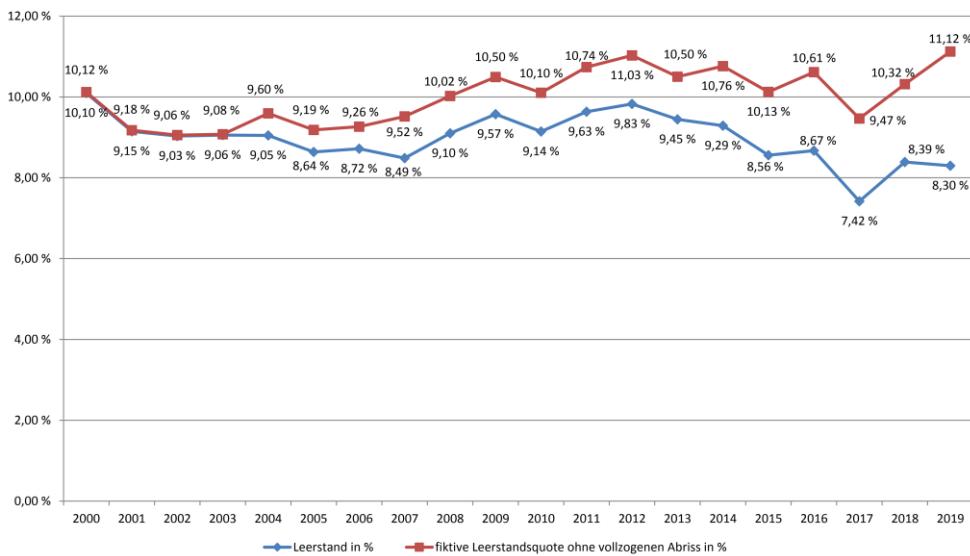
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Demmin**



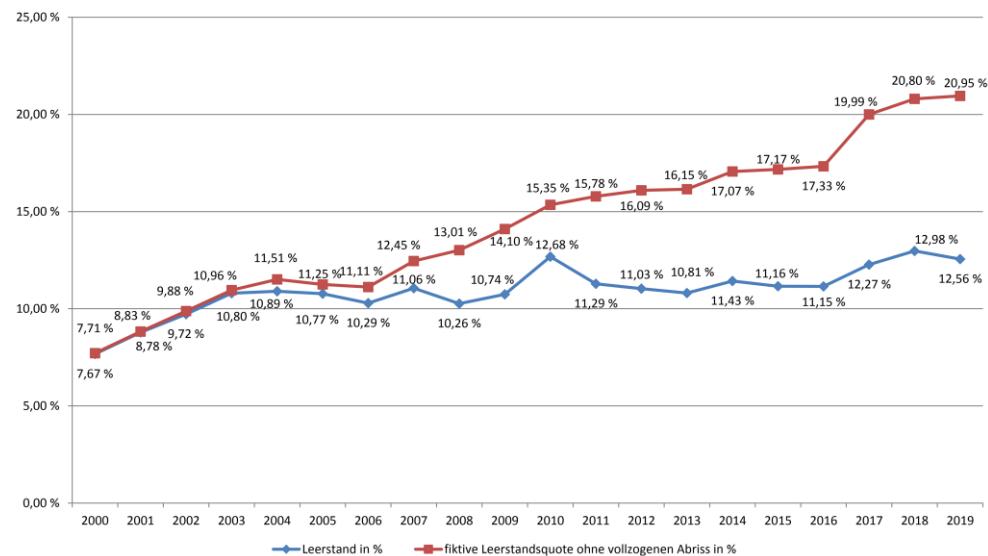
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Güstrow**



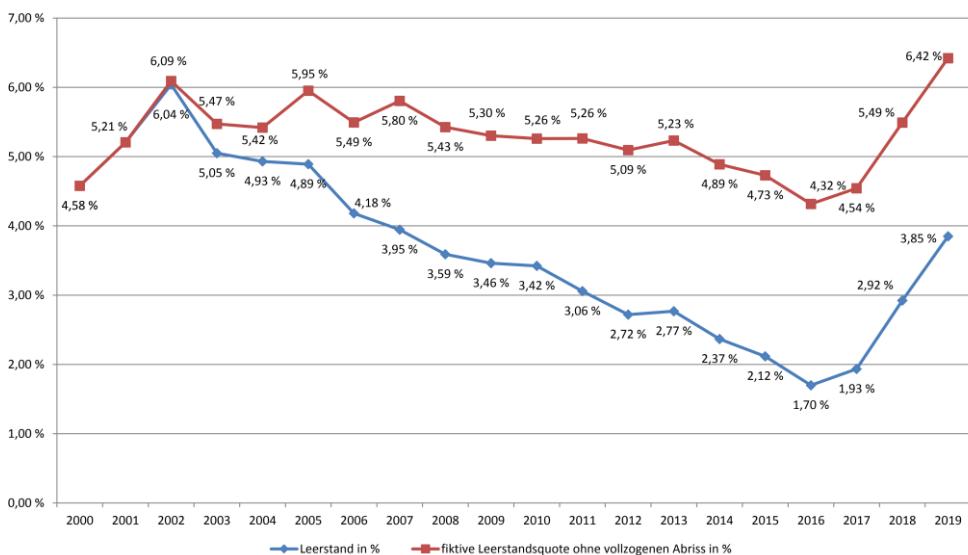
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Ludwigslust**



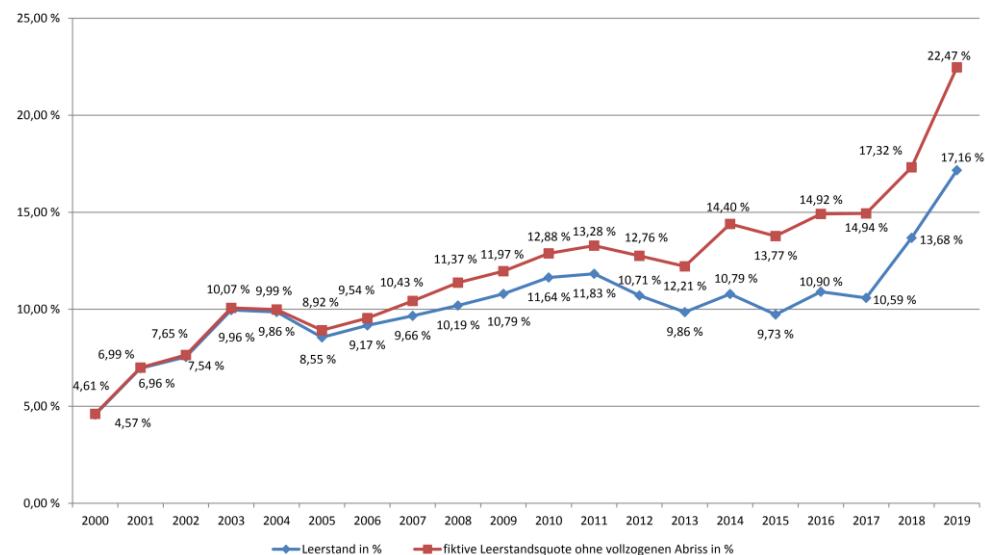
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Mecklenburg-Strelitz**



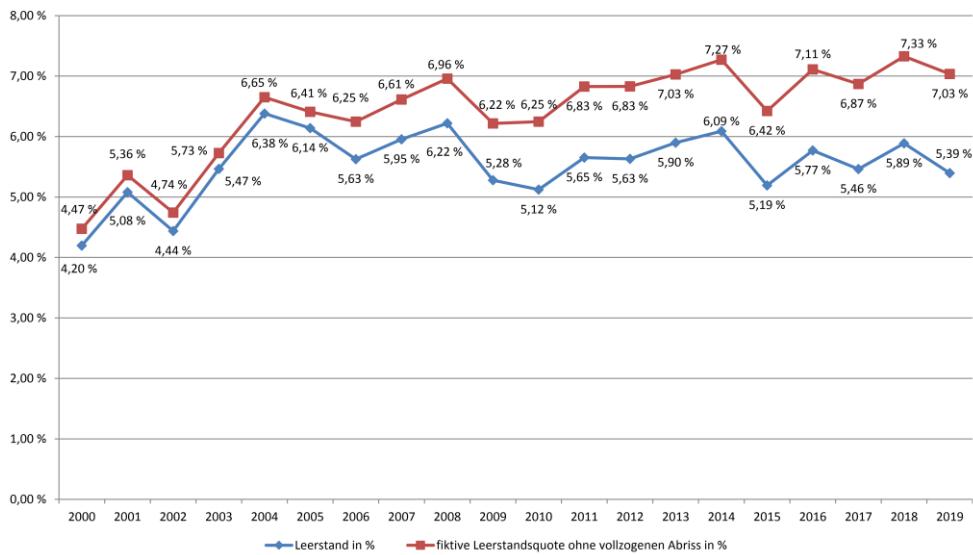
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Müritz**



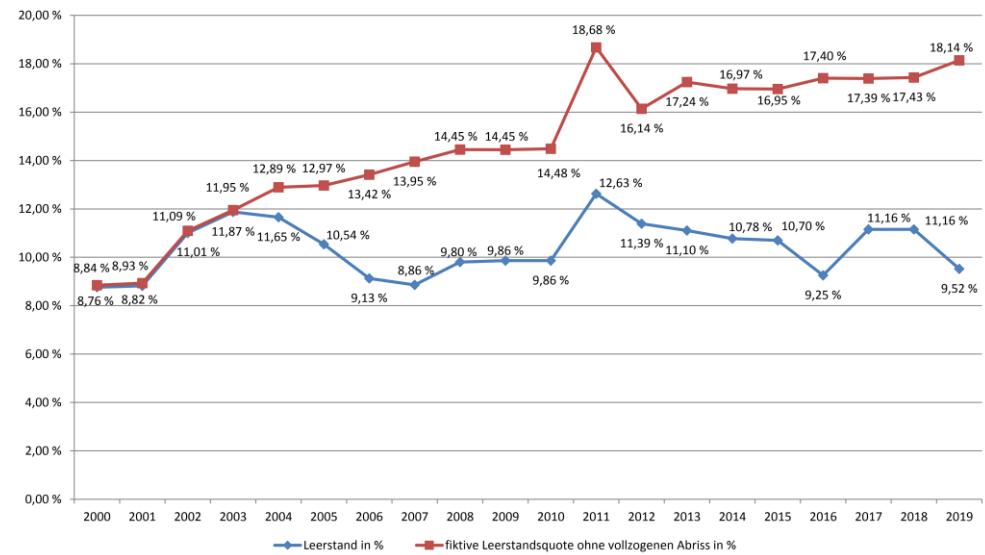
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Nordvorpommern**



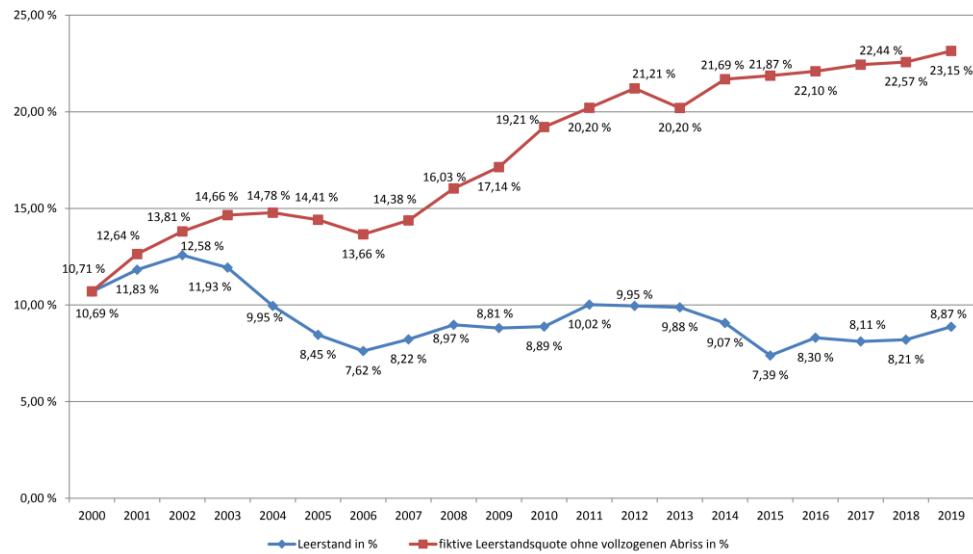
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Nordwestmecklenburg**



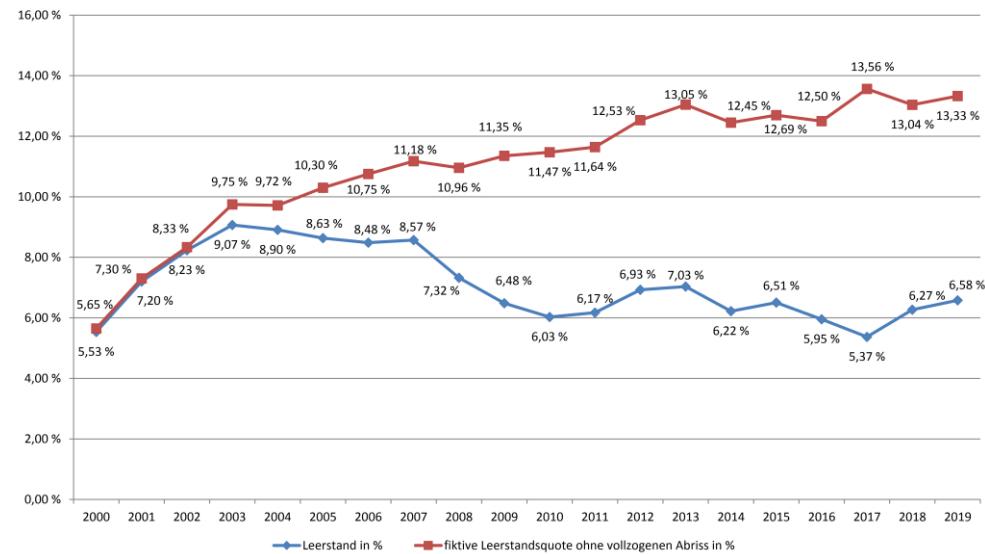
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Ostvorpommern**



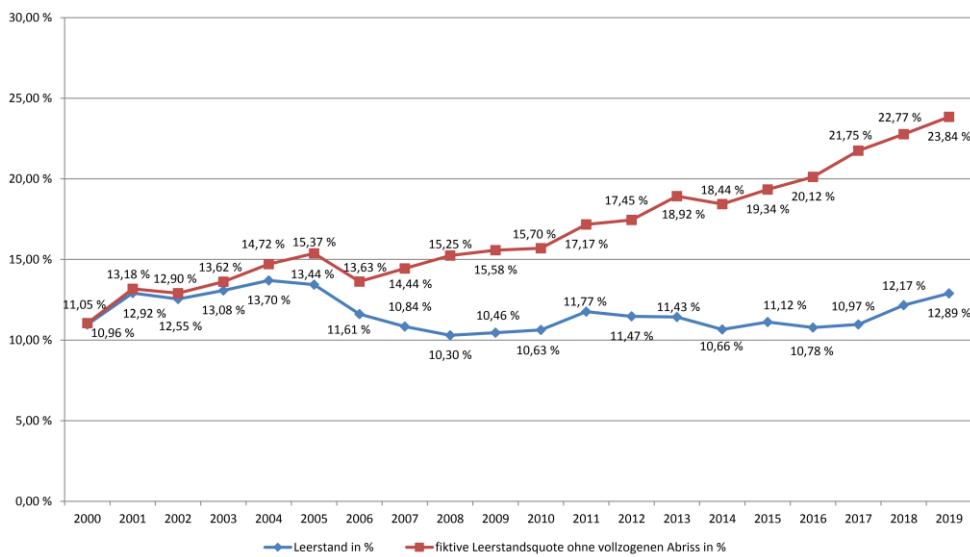
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Parchim**



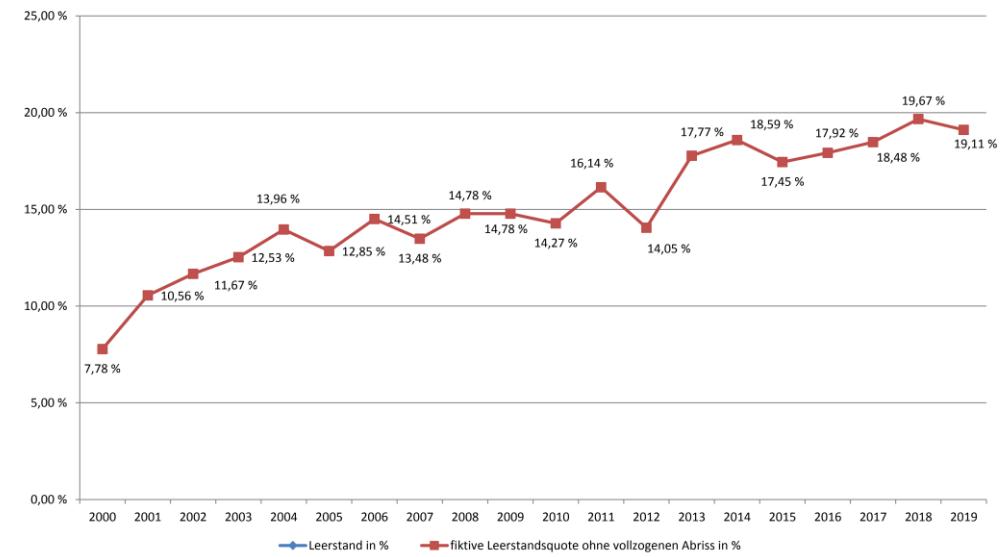
**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Rügen**



**Fiktive Leerstandsentwicklung
ehemaliger Landkreis Uecker-Randow**



**Fiktive Leerstandsentwicklung
Landkreis Brandenburg**



Leerstände im eigenen Bestand der Mitgliedsunternehmen per 31.12.2019
(gegliedert nach Landkreisen / kreisfreien Städten)

Landkreise / kreisfreie Städte	eigene Miet-WE am 31.12.2019	Leerstand eigene Miet-WE am 31.12.2019 insgesamt		leerst. wegen gepl. Abriss/ Rückbau		leerst. wegen Unbewohnbarkeit infolge baulicher Schäden		leerst. wegen geplantem Verkauf/ Veräußerung		leerst. wegen Instandsetzung/ Modernisierung		Mieterwechsel		leerst. wegen Vermietungsschwierigkeiten		leerst. wegen sonstiger Gründe	
		WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%
Landkreis Rostock	16.439	614	3,74	75	12,21	9	1,47	8	1,30	85	13,84	202	32,90	232	37,79	3	0,49
Ludwigslust-Parchim	15.565	1.331	8,55	86	6,46	80	6,01	46	3,46	159	11,95	325	24,42	620	46,58	15	1,13
Mecklenburgische Seenplatte	39.606	2.449	6,18	133	5,43	55	2,25	27	1,10	359	14,66	343	14,01	1.427	58,27	105	4,29
Nordwestmecklenburg	17.820	1.061	5,95	145	13,67	24	2,26	5	0,47	374	35,25	190	17,91	303	28,56	20	1,89
Vorpommern-Greifswald	32.856	2.531	7,70	287	11,34	56	2,21	32	1,26	387	15,29	508	20,07	1.113	43,97	148	5,85
Vorpommern-Rügen	31.738	2.987	9,41	419	14,03	55	1,84	2	0,07	747	25,01	222	7,43	1.448	48,48	94	3,15
Hansestadt Rostock	58.128	986	1,70	4	0,41	2	0,20	73	7,40	545	55,27	160	16,23	193	19,57	9	0,91
Schwerin	20.066	1.372	6,84	120	8,75	0	0,00	0	0,00	365	26,60	208	15,16	608	44,31	71	5,17
Brandenburg	1.261	241	19,11	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	1,24	0	0,00	238	98,76	0	0,00
Gesamt:	233.479	13.572	5,81	1.269	9,35	281	2,07	193	1,42	3.024	22,28	2.158	15,90	6.182	45,55	465	3,43
nachrichtlich:																	
Gesamt ohne HRO:	175.351	12.586	7,18	1.265	10,05	279	2,22	120	0,95	2.479	19,70	1.998	15,87	5.989	47,58	456	3,62
Mecklenburgische Seenplatte ohne NB	19.121	1.604	8,39	48	2,99	34	2,12	10	0,62	327	20,39	253	15,77	827	51,56	105	6,55
Neubrandenburg	20.485	845	4,12	85	10,06	21	2,49	17	2,01	32	3,79	90	10,65	600	71,01	0	0,00
Nordwestmecklenburg ohne HWI	7.026	379	5,39	53	13,98	12	3,17	0	0,00	73	19,26	82	21,64	148	39,05	11	2,90
Hansestadt Wismar	10.794	682	6,32	92	13,49	12	1,76	5	0,73	301	44,13	108	15,84	155	22,73	9	1,32
Vorpommern-Greifswald ohne HGW	16.654	1.875	11,26	139	7,41	30	1,60	5	0,27	195	10,40	426	22,72	1.022	54,51	58	3,09
Hansestadt Greifswald	16.202	656	4,05	148	22,56	26	3,96	27	4,12	192	29,27	82	12,50	91	13,87	90	13,72
Vorpommern-Rügen ohne HST	16.768	1.774	10,58	196	11,05	43	2,42	1	0,06	285	16,07	83	4,68	1.072	60,43	94	5,30
Hansestadt Stralsund	14.970	1.213	8,10	223	18,38	12	0,99	1	0,08	462	38,09	139	11,46	376	31,00	0	0,00

Hinweis: prozentuale Verteilung nach Gründen, bezogen auf den Gesamtleerstand (13.572 WE = 100 %)

Leerstände im bewirtschafteten Bestand der Mitgliedsunternehmen per 31.12.2019
(gegliedert nach Landkreisen / kreisfreien Städten)

Landkreise / kreisfreie Städte	bew. Miet-WE am 31.12.2019	Leerstand		Leerstand	Leerstand	Leerstand	Leerstand	Leerstand	Leerstand	Leerstand	Leerstand
		bew. Miet-WE am 31.12.2019		bew. Miet-WE am 31.12.2018	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2017	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2016	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2015	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2014	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2013	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2012	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2012
		WE	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Landkreis Rostock	18.024	651	3,61	3,94	4,72	4,71	5,39	4,92	4,78	4,44	
Ludwigslust-Parchim	18.170	1.551	8,54	8,37	8,32	8,96	8,56	9,73	10,19	10,43	
Mecklenburgische Seenplatte	46.155	3.033	6,57	6,45	5,30	5,24	5,82	6,89	6,63	6,67	
Nordwestmecklenburg	19.534	1.135	5,81	5,92	5,51	6,07	5,60	6,20	6,26	5,76	
Vorpommern-Greifswald	38.034	2.611	6,86	7,55	7,16	6,74	7,44	7,09	7,81	7,69	
Vorpommern-Rügen	34.852	3.252	9,33	9,07	8,37	8,29	8,41	8,42	8,24	8,30	
Hansestadt Rostock	61.968	1.025	1,65	1,55	1,61	1,36	1,44	1,82	1,91	2,11	
Schwerin	20.082	1.377	6,86	6,70	8,30	12,20	13,19	14,31	14,71	14,79	
Brandenburg	1.261	241	19,11	19,67	18,48	17,92	17,45	18,59	17,77	14,05	
Gesamt:	258.080	14.876	5,76	5,86	5,62	5,89	6,23	6,68	6,82	6,82	
nachrichtlich:											
Gesamt ohne HRO:	196.112	13.851	7,06	7,15	6,84	7,24	7,63	8,07	8,21	8,14	
Mecklenburgische Seenplatte ohne NB	22.326	1.947	8,72	4,30	3,40	3,17	3,70	4,91	4,74	4,73	
Neubrandenburg	23.829	1.086	4,56	8,68	7,45	7,34	7,96	8,70	8,47	8,57	
Nordwestmecklenburg ohne HWI	8.716	441	5,06	5,76	5,27	6,08	4,80	5,92	6,07	6,09	
Hansestadt Wismar	10.818	694	6,42	6,06	5,70	6,07	6,32	6,42	6,42	5,48	
Vorpommern-Greifswald ohne HGW	19.166	1.938	10,11	10,73	10,17	9,66	10,53	10,10	10,82	10,87	
Hansestadt Greifswald	18.868	673	3,57	3,77	3,58	3,75	3,69	3,39	4,03	3,36	
Vorpommern-Rügen ohne HST	18.037	1.887	10,46	9,63	8,12	8,49	8,24	8,61	8,54	8,90	
Hansestadt Stralsund	16.815	1.365	8,12	8,36	8,63	8,06	8,62	8,18	7,88	7,54	

Leerstände im eigenen Bestand der Mitgliedsunternehmen per 31.12.2019
(gegliedert nach Landkreisen/kreisfreien Städten vor Landkreisneuordnungsgesetz)

Landkreise / kreisfreie Städte	eigene Miet-WE am 31.12.2019	Leerstand eigene Miet-WE am 31.12.2019 insgesamt		leerst. wegen gepl. Abriss/ Rückbau		leerst. wegen Unbewohnbarkeit infolge baulicher Schäden		leerst. wegen geplantem Verkauf/ Veräußerung		leerst. wegen Instandsetzung/ Modernisierung		leerst. wegen Mieterwechsel		leerst. wegen Vermietungsschwierigkeiten		leerst. wegen sonstiger Gründe	
		WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%
Bad Doberan	4.541	151	3,33	50	33,11	4	2,65	1	0,66	40	26,49	40	26,49	13	8,61	3	1,99
Demmin	4.826	434	8,99	41	9,45	4	0,92	9	2,07	139	32,03	41	9,45	159	36,64	41	9,45
Güstrow	11.898	463	3,89	25	5,40	5	1,08	7	1,51	45	9,72	162	34,99	219	47,30	0	0,00
Ludwigslust	8.748	726	8,30	53	7,30	44	6,06	25	3,44	129	17,77	161	22,18	308	42,42	6	0,83
Mecklenburg-Strelitz	7.175	901	12,56	0	0,00	14	1,55	1	0,11	159	17,65	87	9,66	578	64,15	62	6,88
Müritz	7.275	280	3,85	7	2,50	16	5,71	0	0,00	37	13,21	128	45,71	90	32,14	2	0,71
Nordvorpommern	6.339	1.088	17,16	176	16,18	34	3,13	0	0,00	175	16,08	45	4,14	570	52,39	88	8,09
Nordwestmecklenburg	7.026	379	5,39	53	13,98	12	3,17	0	0,00	73	19,26	82	21,64	148	39,05	11	2,90
Ostvorpommern	7.805	743	9,52	101	13,59	10	1,35	5	0,67	108	14,54	94	12,65	422	56,80	3	0,40
Parchim	6.817	605	8,87	33	5,45	36	5,95	21	3,47	30	4,96	164	27,11	312	51,57	9	1,49
Rügen	10.429	686	6,58	20	2,92	9	1,31	1	0,15	110	16,03	38	5,54	502	73,18	6	0,87
Uecker-Randow	8.694	1.121	12,89	38	3,39	20	1,78	0	0,00	79	7,05	329	29,35	600	53,52	55	4,91
Hansestadt Greifswald	16.202	656	4,05	148	22,56	26	3,96	27	4,12	192	29,27	82	12,50	91	13,87	90	13,72
Hansestadt Rostock	58.128	986	1,70	4	0,41	2	0,20	73	7,40	545	55,27	160	16,23	193	19,57	9	0,91
Hansestadt Stralsund	14.970	1.213	8,10	223	18,38	12	0,99	1	0,08	462	38,09	139	11,46	376	31,00	0	0,00
Hansestadt Wismar	10.794	682	6,32	92	13,49	12	1,76	5	0,73	301	44,13	108	15,84	155	22,73	9	1,32
Neubrandenburg	20.485	845	4,12	85	10,06	21	2,49	17	2,01	32	3,79	90	10,65	600	71,01	0	0,00
Schwerin	20.066	1.372	6,84	120	8,75	0	0,00	0	0,00	365	26,60	208	15,16	608	44,31	71	5,17
(Brandenburg)	1.261	241	19,11	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	1,24	0	0,00	238	98,76	0	0,00
Gesamt:	233.479	13.572	5,81	1.269	9,35	281	2,07	193	1,42	3.024	22,28	2.158	15,90	6.182	45,55	465	3,43

Hinweis: prozentuale Verteilung nach Gründen, bezogen auf den Gesamtleerstand (13.572 WE = 100 %)

Leerstände im bewirtschafteten Bestand der Mitgliedsunternehmen per 31.12.2019
(gegliedert nach Landkreisen/kreisfreien Städten vor Landkreisneuordnungsgesetz)

Landkreise / kreisfreie Städte	bew. Miet-WE am 31.12.2019	Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2019 insgesamt		Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2018 insgesamt		Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2017 insgesamt		Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2016 insgesamt		Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2015 insgesamt		Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2014 insgesamt		Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2013 insgesamt		Leerstand bew. Miet-WE am 31.12.2012 insgesamt	
		WE	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Bad Doberan	5.642	153	2,71	3,20	4,05	4,62	5,37	3,38	3,55	4,56							
Demmin	5.167	464	8,98	9,86	8,38	8,49	9,60	10,26	9,03	9,27							
Güstrow	12.382	498	4,02	4,26	4,99	4,75	5,40	5,41	5,20	4,40							
Ludwigslust	10.360	843	8,14	8,39	8,14	9,42	9,18	9,97	10,30	10,79							
Mecklenburg-Strelitz	8.168	987	12,08	12,43	11,44	10,74	11,33	11,70	11,60	11,75							
Müritz	9.146	507	5,54	4,55	3,81	3,23	3,43	4,19	4,58	4,47							
Nordvorpommern	7.026	1.173	16,70	12,93	10,68	11,37	10,30	11,22	10,35	10,98							
Nordwestmecklenburg	8.716	441	5,06	5,76	5,27	6,08	4,80	5,92	6,07	6,09							
Ostvorpommern	9.410	756	8,03	9,67	9,58	8,20	9,88	9,65	9,90	10,18							
Parchim	7.810	708	9,07	8,34	8,54	8,36	7,75	9,42	10,07	10,03							
Rügen	11.011	714	6,48	6,50	5,37	5,87	6,41	6,09	6,89	6,76							
Uecker-Randow	9.601	1.171	12,20	12,08	10,85	11,01	11,31	10,65	12,01	11,64							
Hansestadt Greifswald	18.868	673	3,57	3,77	3,58	3,75	3,69	3,39	4,03	3,36							
Hansestadt Rostock	61.968	1.025	1,65	1,55	1,61	1,36	1,44	1,82	1,91	2,11							
Hansestadt Stralsund	16.815	1.365	8,12	8,36	8,63	8,06	8,62	8,18	7,88	7,54							
Hansestadt Wismar	10.818	694	6,42	6,06	5,70	6,07	6,32	6,42	6,42	5,48							
Neubrandenburg	23.829	1.086	4,56	4,30	3,40	3,17	3,70	4,91	4,74	4,73							
Schwerin	20.082	1.377	6,86	6,70	8,30	12,20	13,19	14,31	14,71	14,79							
(Brandenburg)	1.261	241	19,11	19,67	18,48	17,92	17,45	18,59	17,77	14,05							
Gesamt:	258.080	14.876	5,76	5,86	5,62	5,89	6,23	6,68	6,82	6,82							

Leerstandsvergleich Wohnungsgesellschaften/Wohnungsgenossenschaften (eigene WE)

	eigener Miet- wohnungs- bestand am 31.12.2019	eigene leerstehende Mietwohnungen insgesamt am 31.12.2019		wegen geplantem Abriss/Rückbau		wegen Instandsetzung/ Modernisierung		wegen Vermietungs- schwierigkeiten/ mangelnder Nachfrage	wegen Unbewohn- barkeit infolge baulicher Schäden		wegen geplantem Verkauf/ Veräußerung	wegen Mieterwechsel		aus sonstigen Gründen			
	WE	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%		
Wohnungsgenossenschaften	93.564	4.753	5,08	360	0,38	841	0,90	2.174	2,32	77	0,08	27	0,03	1.045	1,12	229	0,24
Wohnungsgesellschaften	139.931	8.819	6,30	909	0,65	2.183	1,56	4.008	2,86	204	0,15	166	0,12	1.113	0,80	236	0,17
Gesamt:	233.495	13.572	5,81	1.269	0,54	3.024	1,30	6.182	2,65	281	0,12	193	0,08	2.158	0,92	465	0,20

Verteilung des Gesamtleerstandes nach Gründen

	eigener Miet- wohnungs- bestand am 31.12.2019	eigene leerstehende Mietwohnungen insgesamt am 31.12.2019		wegen geplantem Abriss/Rückbau		wegen Instandsetzung/ Modernisierung		wegen Vermietungs- schwierigkeiten/ mangelnder Nachfrage	wegen Unbewohn- barkeit infolge baulicher Schäden		wegen geplantem Verkauf/ Veräußerung	wegen Mieterwechsel		aus sonstigen Gründen			
	WE	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%	WE	%		
Wohnungsgenossenschaften	93.564	4.753	100,00	360	7,57	841	17,69	2.174	45,74	77	1,62	27	0,57	1.045	21,99	229	4,82
Wohnungsgesellschaften	139.931	8.819	100,00	909	10,31	2.183	24,75	4.008	45,45	204	2,31	166	1,88	1.113	12,62	236	2,68
Gesamt:	233.495	13.572	100,00	1.269	9,35	3.024	22,28	6.182	45,55	281	2,07	193	1,42	2.158	15,90	465	3,43

Leerstände und Abrisse der Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern per 31.12.2019
(gegliedert nach Landkreisen / kreisfreien Städten)

Landkreise / kreisfreie Städte	eigene Wohnungen								bewirtschaftete Wohnungen			
	Miet-wohnungen (WE)	Leerstand (WE)	Leerstand (%)	Abriss / Rückbau in 2018	<u>darunter:</u> im Rahmen Stadtumbau Ost	Abriss / Rückbau in 2019	<u>darunter:</u> im Rahmen Stadtumbau Ost	geplante Abrisse ab 2020 (5-6 J.)	<u>darunter:</u> im Rahmen Stadtumbau Ost	Wohnungen (WE)	Leerstand (WE)	Leerstand (%)
Landkreis Rostock	16.952	664	3,92	132	84	0	0	175	123	18.577	732	3,94
Ludwigslust-Parchim	15.656	1.301	8,31	2	0	126	0	174	64	18.234	1.526	8,37
Mecklenburgische Seenplatte	41.030	2.547	6,21	145	70	140	96	325	269	47.800	3.083	6,45
Nordwestmecklenburg	18.229	1.081	5,93	61	8	16	6	135	78	20.567	1.217	5,92
Vorpommern-Greifswald	35.692	2.918	8,18	58	10	138	38	665	240	41.073	3.101	7,55
Vorpommern-Rügen	33.905	3.082	9,09	122	57	209	34	497	435	38.067	3.452	9,07
Hansestadt Rostock	57.990	919	1,58	0	0	0	0	40	0	61.405	954	1,55
Schwerin	20.185	1.348	6,68	949	854	161	161	171	0	20.201	1.353	6,70
Brandenburg	1.261	248	19,67	0	0	0	0	0	0	1.261	248	19,67
Gesamt:	240.900	14.108	5,86	1.469	1.083	790	335	2.182	1.209	267.185	15.666	5,86
nachrichtlich:												
Gesamt ohne HRO:	182.910	13.189	7,21	1.469	1.083	790	335	2.142	1.209	205.780	14.712	7,15
Mecklenburgische Seenplatte ohne NB	20.246	1.742	8,60	121	46	140	96	169	113	23.480	2.038	8,68
Neubrandenburg	20.784	805	3,87	24	24	0	0	156	156	24.320	1.045	4,30
Nordwestmecklenburg ohne HWI	7.405	436	5,89	8	8	12	6	111	78	9.719	560	5,76
Hansestadt Wismar	10.824	645	5,96	53	0	4	0	24	0	10.848	657	6,06
Vorpommern-Greifswald ohne HGW	19.389	2.255	11,63	53	10	138	38	430	240	22.288	2.392	10,73
Hansestadt Greifswald	16.303	663	4,07	5	0	0	0	235	0	18.785	709	3,77
Vorpommern-Rügen ohne HST	18.872	1.809	9,59	32	21	105	34	52	51	21.195	2.042	9,63
Hansestadt Stralsund	15.033	1.273	8,47	90	36	104	0	445	384	16.872	1.410	8,36

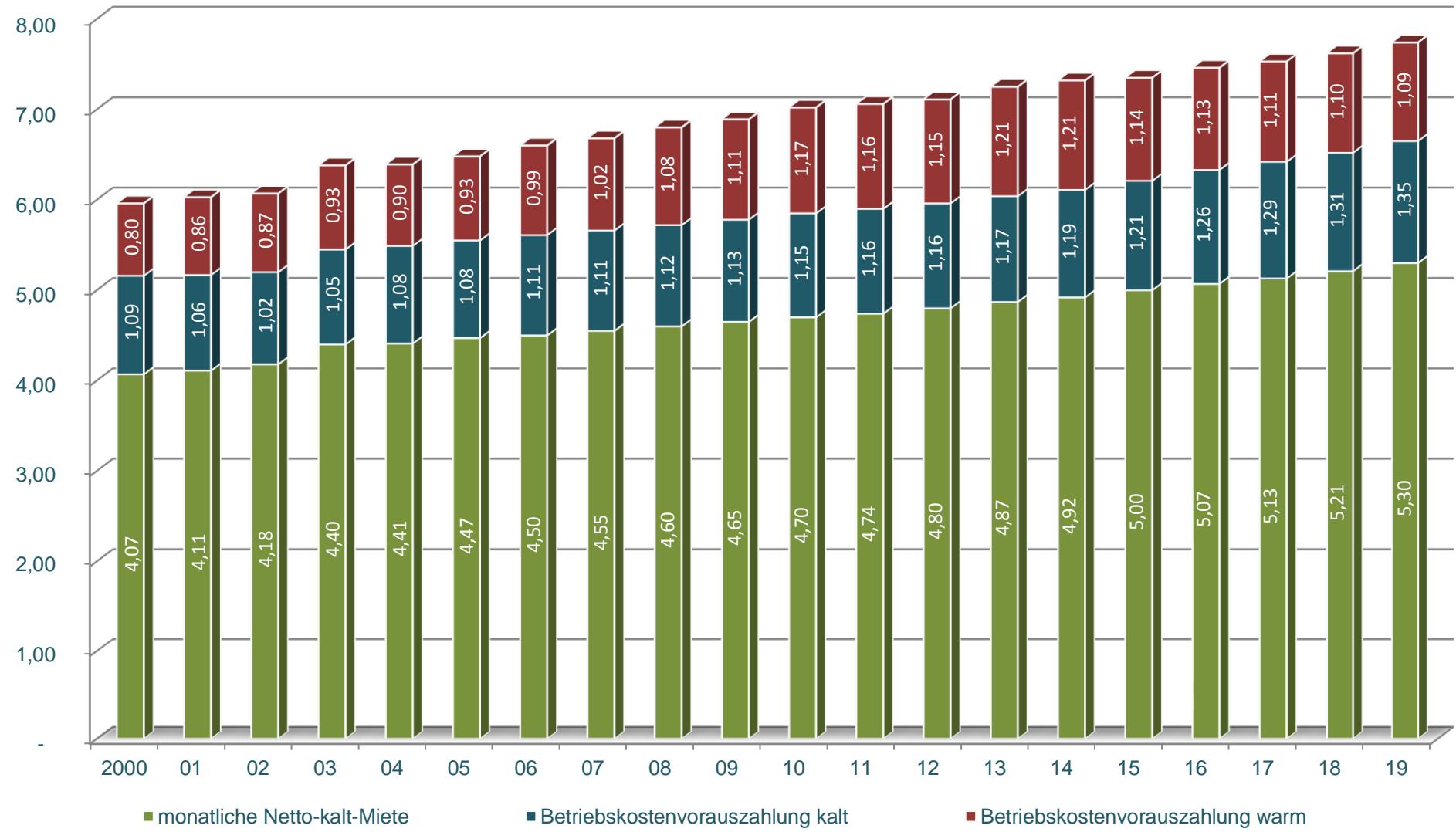
Leerstände und Abrisse der Mitgliedsunternehmen per 31.12.2019
(gegliedert nach Landkreisen/kreisfreien Städten vor Landkreisneuordnungsgesetz)

Landkreise / kreisfreie Städte	eigene Wohnungen									bewirtschaftete Wohnungen		
	Mietwohnungen (WE)	Leerstand (WE)	Leerstand (%)	Abriss / Rückbau in 2019	<u>darunter:</u> im Rahmen Stadtumba u Ost	Abriss / Rückbau in 2020	<u>darunter:</u> im Rahmen Stadtumba u Ost	geplante Abrisse ab 2021 (5-6 J.)	<u>darunter:</u> im Rahmen Stadtumba u Ost	Wohnungen (WE)	Leerstand (WE)	Leerstand (%)
Bad Doberan	4.541	151	3,33	0	0	24	0	130	74	5.642	153	2,71
Demmin	4.826	434	8,99	66	66	14	14	76	76	5.167	464	8,98
Güstrow	11.898	463	3,89	1	0	0	0	90	90	12.382	498	4,02
Ludwigslust	8.748	726	8,30	88	48	15	14	129	36	10.360	843	8,14
Mecklenburg-Strelitz	7.175	901	12,56	50	30	24	0	0	0	8.168	987	12,08
Müritz	7.275	280	3,85	0	0	0	0	21	0	9.146	507	5,54
Nordvorpommern	6.339	1.088	17,16	63	0	37	37	239	99	7.026	1.173	16,70
Nordwestmecklenburg	7.026	379	5,39	9	0	21	0	72	0	8.716	441	5,06
Ostvorpommern	7.805	743	9,52	36	36	0	0	133	45	9.410	756	8,03
Parchim	6.817	605	8,87	0	0	40	0	0	0	7.810	708	9,07
Rügen	10.429	686	6,58	0	0	20	18	0	0	11.011	714	6,48
Uecker-Randow	8.694	1.121	12,89	18	18	20	20	143	143	9.601	1.171	12,20
Hansestadt Greifswald	16.202	656	4,05	60	0	109	0	87	0	18.868	673	3,57
Hansestadt Rostock	58.128	986	1,70	0	0	0	0	40	0	61.968	1.025	1,65
Hansestadt Stralsund	14.970	1.213	8,10	7	0	17	0	451	330	16.815	1.365	8,12
Hansestadt Wismar	10.794	682	6,32	6	0	42	24	0	0	10.818	694	6,42
Neubrandenburg	20.485	845	4,12	0	0	0	0	301	301	23.829	1.086	4,56
Schwerin	20.066	1.372	6,84	0	0	0	0	135	0	20.082	1.377	6,86
(Brandenburg)	1.261	241	19,11	0	0	0	0	0	0	1.261	241	19,11
Gesamt:	233.479	13.572	5,81	404	198	383	127	2.047	1.194	258.080	14.876	5,76

**Vergleich Leerstände – Fluktuation und Wiedervermietungsquote im eigenen Bestand
der Mitgliedsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern per 2019
(gegliedert nach Landkreisen / kreisfreien Städten)**

Landkreise / kreisfreie Städte	eigene Miet-WE am 31.12.2019	Leerstand eigene Miet-WE am 31.12.2019	Fluktuation im eigenen WE-Bestand in 2019				
			Kündigungen gesamt		Wiedervermietungs- quote		
			WE	%	WE	%	
Landkreis Rostock	16.439	614	3,74	1.581	9,62	1.543	97,60
Ludwigslust-Parchim	15.565	1.331	8,55	1.760	11,31	1.596	90,68
Mecklenburgische Seenplatte	39.606	2.449	6,18	4.157	10,50	4.021	96,73
Nordwestmecklenburg	17.820	1.061	5,95	2.394	13,43	1.877	78,40
Vorpommern-Greifswald	32.856	2.531	7,70	3.396	10,34	3.112	91,64
Vorpommern-Rügen	31.738	2.987	9,41	3.228	10,17	3.081	95,45
Hansestadt Rostock	58.128	986	1,70	5.449	9,37	5.623	103,19
Schwerin	20.066	1.372	6,84	2.002	9,98	1.999	99,85
Brandenburg	1.261	241	19,11	100	7,93	109	109,00
Gesamt:	233.479	13.572	5,81	24.067	10,31	22.961	95,40
nachrichtlich:							
Gesamt ohne HRO:	175.351	12.586	7,18	18.618	10,62	17.338	93,12
Mecklenburgische Seenplatte ohne NB	19.121	1.604	8,39	1.855	9,70	1.800	97,04
Neubrandenburg	20.485	845	4,12	2.302	11,24	2.221	96,48
Nordwestmecklenburg ohne HWI	7.026	379	5,39	1.253	17,83	783	62,49
Hansestadt Wismar	10.794	682	6,32	1.141	10,57	1.094	95,88
Vorpommern-Greifswald ohne HGW	16.654	1.875	11,26	1.603	9,63	1.457	90,89
Hansestadt Greifswald	16.202	656	4,05	1.793	11,07	1.655	92,30
Vorpommern-Rügen ohne HST	16.768	1.774	10,58	1.834	10,94	1.690	92,15
Hansestadt Stralsund	14.970	1.213	8,10	1.394	9,31	1.391	99,78

Entwicklung der Mieten und Nebenkosten in Euro/m² im Dezember des Jahres



**Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der eigenen Wohnungen
nach Landkreisen und kreisfreien Städten
im Dezember 2019**

Landkreise / kreisfreie Städte	Ø monatl. Sollmiete (Nettokalt) Euro/m ² vermietete WE	Ø Betriebs- kosten- vorsatz. Kalt Euro/m ² vermietete WE	Ø monatl. Vorauszahlung (HK u. WW) Euro/m ² vermietete WE	Ø Brutto- warmmiete Euro/m ² vermietete WE	nachrichtlich: Ø Bruttowarmmiete Euro/m ² vermierte WE								
					2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Landkreis Rostock	5,26	1,24	1,17	7,67	7,58	7,42	7,32	7,17	7,14	7,18	7,02	6,87	6,88
Ludwigslust-Parchim	4,86	1,13	1,08	7,07	7,01	7,02	6,90	6,84	6,82	6,71	6,60	6,55	6,46
Mecklenburgische Seenplatte	4,97	1,31	1,06	7,34	7,28	7,24	7,15	7,06	7,03	6,91	6,75	6,69	6,59
Nordwestmecklenburg	5,24	1,31	1,27	7,82	7,73	7,55	7,46	7,40	7,35	7,26	7,17	7,11	7,07
Vorpommern-Greifswald	5,04	1,30	1,10	7,44	7,27	7,24	7,20	7,12	7,09	7,02	6,90	6,91	6,88
Vorpommern-Rügen	5,15	1,25	1,31	7,71	7,48	7,36	7,42	7,25	7,16	7,11	6,93	6,84	6,76
Hansestadt Rostock	5,94	1,56	0,97	8,47	8,31	8,21	8,09	7,99	7,97	7,92	7,76	7,72	7,79
Schwerin	5,19	1,32	0,97	7,48	7,45	7,39	7,29	7,30	7,28	7,20	7,10	7,08	6,91
Brandenburg	3,81	1,06	0,96	5,83	5,75	5,74	5,70	5,68	5,63	5,59	5,69	5,54	5,50
Gesamt:	5,30	1,35	1,09	7,74	7,61	7,53	7,46	7,35	7,32	7,25	7,11	7,06	7,01
nachrichtlich:													
Gesamt ohne HRO:	5,08	1,27	1,14	7,49	7,38	7,30	7,24	7,15	7,11	7,03	6,90	6,85	n. n.
Mecklenburgische Seenplatte ohne NB	4,95	1,10	1,11	7,16	7,12	7,01	6,99	6,95	6,84	6,74	6,61	6,58	n. n.
Neubrandenburg	4,99	1,49	1,02	7,49	7,43	7,43	7,29	7,17	7,23	7,07	6,88	6,83	6,64
Nordwestmecklenburg ohne HWI	5,10	1,27	1,20	7,57	7,51	7,43	7,32	7,28	7,21	7,08	7,01	6,94	n. n.
Hansestadt Wismar	5,33	1,34	1,31	7,98	7,88	7,63	7,56	7,48	7,44	7,38	7,28	7,23	7,22
Vorpommern-Greifswald ohne HGW	4,83	1,12	1,17	7,12	7,02	7,03	7,01	6,93	6,88	6,78	6,67	6,58	n. n.
Hansestadt Greifswald	5,24	1,46	1,04	7,74	7,54	7,47	7,39	7,34	7,33	7,30	7,19	7,28	7,27
Vorpommern-Rügen ohne HST	5,21	1,38	1,20	7,79	7,57	7,39	7,42	7,28	7,18	7,11	6,91	6,89	n. n.
Hansestadt Stralsund	5,09	1,11	1,44	7,64	7,38	7,32	7,44	7,24	7,15	7,10	6,96	6,77	6,71

**Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen der eigenen Wohnungen
nach Landkreisen und kreisfreien Städten im Dezember 2019
(vor Landkreisneuordnungsgesetz)**

ehemalige Landkreise/ Städte	Ø monatl. Sollmiete (Nettokalt) Euro/m² vermietete WE	Ø Betriebs- kosten- vorausz. Kalt Euro/m² vermietete WE	Ø monatl. Vorauszahlung (HK u. WW) Euro/m² vermietete WE	Ø Brutto- warmmiete Euro/m² vermietete WE	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2018	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2017	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2016	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2015	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2014	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2013	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2012	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2011	nachrichtlich: Ø Brutto- warmmiete Euro/m² 2010
Bad Doberan	5,70	1,24	1,19	8,13	7,99	7,88	7,82	7,50	7,52	7,45	7,40	7,29	7,20
Demmin	4,49	1,08	1,17	6,74	6,77	6,52	6,59	6,50	6,51	6,37	6,35	6,39	6,15
Güstrow	5,09	1,24	1,17	7,50	7,44	7,26	7,13	7,05	7,01	7,09	6,88	6,71	6,76
Ludwigslust	4,92	1,13	1,07	7,12	7,10	7,06	7,01	6,94	6,81	6,74	6,68	6,55	6,45
Mecklenburg-Strelitz	4,77	1,13	1,14	7,04	7,09	6,97	6,95	7,02	6,83	6,73	6,52	6,40	6,62
Müritz	5,38	1,08	1,04	7,50	7,41	7,38	7,34	7,23	7,17	7,10	6,97	6,94	6,87
Nordvorpommern	5,07	1,34	1,04	7,45	7,22	7,10	7,01	6,78	6,54	6,54	6,42	6,45	6,37
Nordwestmecklenburg	5,10	1,27	1,20	7,57	7,52	7,43	7,32	7,28	7,21	7,08	7,01	6,94	6,84
Ostvorpommern	5,13	0,97	1,22	7,32	7,20	7,16	7,18	7,16	7,14	7,04	6,88	6,69	6,63
Parchim	4,79	1,14	1,10	7,03	6,90	6,97	6,75	6,71	6,83	6,69	6,51	6,55	6,47
Rügen	5,28	1,40	1,29	7,97	7,82	7,62	7,70	7,61	7,65	7,50	7,30	7,28	7,20
Uecker-Randow	4,56	1,25	1,13	6,94	6,83	6,88	6,87	6,68	6,61	6,51	6,49	6,44	6,36
Hansestadt Greifswald	5,24	1,46	1,04	7,74	7,55	7,47	7,39	7,34	7,33	7,30	7,19	7,28	7,27
Hansestadt Rostock	5,94	1,56	0,97	8,47	8,31	8,21	8,09	7,99	7,97	7,92	7,76	7,72	7,79
Hansestadt Stralsund	5,09	1,11	1,44	7,64	7,38	7,32	7,44	7,24	7,15	7,10	6,96	6,77	6,71
Hansestadt Wismar	5,33	1,34	1,31	7,98	7,88	7,63	7,56	7,48	7,44	7,38	7,28	7,23	7,22
Neubrandenburg	4,99	1,49	1,02	7,50	7,42	7,43	7,29	7,17	7,23	7,07	6,88	6,83	6,64
Schwerin	5,19	1,32	0,97	7,48	7,45	7,39	7,29	7,30	7,28	7,20	7,10	7,08	6,91
(Brandenburg)	3,81	1,06	0,96	5,83	5,75	5,74	5,70	5,68	5,63	5,59	5,69	5,54	5,50
Gesamt:	5,30	1,35	1,09	7,74	7,61	7,53	7,46	7,35	7,32	7,25	7,11	7,06	7,01
alle Landkreise	5,01	1,20	1,15	7,36	7,26	7,17	7,13	7,04	6,97	6,89	6,76	6,69	
alle kreisfreien Städte	5,49	1,44	1,06	7,99	7,84	7,76	7,67	7,58	7,56	7,49	7,35	7,30	