

Wohnungsverwaltung Kröpelin

Berichtszeitraum: 01.01.2020 – 07.09.2020

1. Übersicht der Wohnungen / Gewerberäume / Sonstiges

Wohnungen	
Str. d. Friedens 13/14, Kröpelin	16 WE
Str. d. Friedens 17/18, Kröpelin	14 WE
Str. d. Friedens 19/20, Kröpelin	16 WE
Str. d. Friedens 21-24, Kröpelin	32 WE
Str. d. Friedens 33-35, Kröpelin	28 WE
Schulstr. 32/33, Kröpelin	14 WE
Mühlenweg 14, Kröpelin	1 WE
Lindenstr. 3 b - 3 e, Kröpelin	36 WE
Dammstr. 6, Kröpelin	4 WE
Bützower Str. 64, Kröpelin	4 WE
Am Wasserwerk 4, Kröpelin	6 WE
Auf dem Kamp 15, Kröpelin	6 WE
Auf dem Kamp 16, Kröpelin	6 WE
Auf dem Kamp 17, Kröpelin	6 WE
Grüner Weg 11, Kröpelin	6 WE
Grüner Weg 12, Kröpelin	6 WE
Am Stadtholz 3, Kröpelin	1 WE
Wismarsche Str. 2, Kröpelin	4 WE
Wismarsche Str. 16, Kröpelin	4 WE
Gewerbe	
Am Stadtholz 3, Kröpelin	Gaststätte incl.2 Zimmer/Sport
Hauptstr. 5, Kröpelin	Bibo/Museum/Ostrock
Wismarsche Str. 5, Kröpelin	Villa Kunterbunt
Schulstr. 1 Koppelschule, Kröpelin	AWO Hort/Schule
PKW Stellplätze vermietet	
Straße des Friedens	2
Lindenstraße	4

Aufteilung nach Wohnungsgröße	
1-Zimmer Wohnungen	19
2-Zimmer Wohnungen	60
3-Zimmer Wohnungen	102
4-Zimmer Wohnungen	28
5-Zimmer Wohnungen	1

210 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten. Davon stehen 9 Wohnungen leer und drei weitere Wohnungen sind gekündigt. Von den 9 Leerwohnungen sind zwei Wohnungen in der Lindenstraße ab November vermietet. Aktuell werden diese Wohnungen saniert.

2. Übersicht der Mieteinnahmen

Mieteinnahmen Soll Stadt Kröpelin Januar bis September 2020

Monat	Kaltemiete	Betriebskosten	Warmmiete
Januar	€ 58.978,06	€ 28.541,12	87.519,18 €
Februar	€ 59.201,60	€ 28.633,36	87.834,96 €
März	€ 58.314,60	€ 28.228,36	86.542,96 €
April	€ 58.314,60	€ 28.228,36	86.542,96 €
Mai	€ 58.597,39	€ 28.329,36	86.926,75 €
Juni	€ 58.498,81	€ 28.299,36	86.798,17 €
Juli	€ 58.444,93	€ 28.300,36	86.745,29 €
August	€ 58.698,24	€ 28.401,86	87.100,10 €
September	€ 59.156,24	€ 28.591,86	87.748,10 €
	528.204,47	255.554,00	
	€	€	783.758,47 €

Gewerbemiete

Objekt	Kaltemiete /Monat	Kaltemiete Januar-September	Betriebskosten/Monat	Betriebskosten Januar-September	Warmmiete Januar-September
Wismarsche Straße 5	€ 1.466,57	€ 13.199,13	1.143,00 €	€ 10.287,00	€ 23.486,13
Schulstraße 1 / Koppelschule	€ 1.338,34	€ 12.045,06	1.470,50 €	€ 13.234,50	€ 25.279,56
Am Stadtholz 3 / Gaststätte	€ 768,33	€ 6.914,97	560,00 €	€ 5.040,00	€ 11.954,97
	3.573,24	32.159,16	3.173,50 €	28.561,50	60.720,66
	€	€	€	€	€

3. Übersicht über Mietrückstände per 03.09.2020

Mieter	Objekt	Per 31.12.2019	Per 03.09.2020	Bemerkungen / Bearbeitungsstand
<i>Mieter ausgezogen 2020</i>				
Michelsen, Bjarne	Grüner Weg 12	- 325,00	265,00	Kaution! 285,00 € einbehalten (20 € Briefkastenrep.)
Wiedenberg, Sarah	Auf dem Kamp 16	9,00	530,00	Kaution! 1.159,14 €
<i>Aktuelle Mieter</i>				
Athos GmbH	Am Stadtholz 3	434,35	11.060,99	Restaurant
Athos GmbH	Am Stadtholz 3	554,80	4.926,80	Wohnung
Barholz, Manfred	Straße des Friedens 20	0,00	3,00	RL-Gebühr
Bünger, Astrid	Straße des Friedens 34	2.594,53	2.494,53	RZV
Fust, Andreas	Straße des Friedens 33	424,00	275,00	RZV
Galonska, Mandy	Grüner Weg 11	616,93	137,97	RZV
Kopplin, Benno	Am Wasserwerk 4	0,00	1.320,30	Verstorben, Nachlassverwalter eingesetzt
Lang, Silvio	Bützower Straße 64	507,59	240,82	RZV
Laqua, Christine	Straße des Friedens 21	176,18	176,18	
Laqua, Yvonne	Straße des Friedens 35	49,32	49,32	
Merettig, Jens	Straße des Friedens 33	61,17	285,42	RZV vereinbart / Miete tw. Durch Sozialamt, Rest Selbstzahler
Merettig, Katy	Lindenstraße 3c	295,38	814,49	Corona-bedingt
Peters, Wiebke	Straße des Friedens 24	87,50	16,00	
Pfahl, Peter	Straße des Friedens 33	518,16	518,16	
Rönnfeldt, Angela	Lindenstraße 3b	0,00	673,27	Corona-bedingt / RZV
Schernau, Cindy	Straße des Friedens 23	57,03	57,03	

Schliep, Ramona	Straße des Friedens 22	0,00	3,65	
Sprengel, Christin	Lindenstraße 3e	580,00	430,00	RZV
Wein, Andre	Auf dem Kamp 16	19,02	303,46	Plant Ratenzahlung
Wiedenberg, Sandra	Straße des Friedens 23	269,29	111,29	RZV vereinbart → aufgehoben / Miete durch JobCenter
		6.654,49	23.897,68	

Es gibt diverse offene Forderungen aus Zeiten der WIG, die zum 31.12.2019 übernommen wurden. Viele Forderungen betitelt durch RA Schlicht

Stand 31.12.2019	79.071,23 €
Stand 03.09.2020	78.635,27 €

4. Übersicht der Leerwohnungen

➤ Straße des Friedens 20, 3. OG links	2 Zimmer
➤ Straße des Friedens 23, EG rechts	3 Zimmer
➤ Straße des Friedens 19, 1. OG rechts	1 Zimmer
➤ Auf dem Kamp 16, EG rechts	3 Zimmer
➤ Auf dem Kamp 15, 2. OG links	3 Zimmer
➤ Lindenstraße 3d, EG links	3 Zimmer
➤ Lindenstraße 3d, 3. OG rechts	3 Zimmer
➤ Lindenstraße 3d, 2. OG rechts	3 Zimmer
➤ Lindenstraße 3 c, 3. OG links	3 Zimmer
➤ Schulstraße 32, EG links	3 Zimmer

Per 31.12.2019 wurden 13 Leerwohnungen von der WIG übernommen.

Im Berichtszeitraum wurden 11 Wohnungskündigungen bearbeitet.

Ein Wohnungswechsel musste durch den Tod des Mieters mit dem Nachlassverwalter abgewickelt werden. Die Räumung erfolgte mangels Masse durch die Stadt Kröpelin.

12 Mietverträge wurden bereits abgeschlossen. Die aktuelle Leerstandssituation hängt mit den notwendigen Baumaßnahmen zusammen. Hier ist ein verhältnismäßig großer Betrag und längerer Zeitraum für eine Wiedervermietung notwendig.

Insgesamt sind die Wohnraumanträge und Nachfragen gestiegen.

Die Wohnungen werden je nach Lage und Ausstattung zu einem Preis von 5,50 €/m² - 6,50€/m² angeboten.

5. Sanierte Wohnungen im Berichtszeitraum

Lindenstraße 3c, EG links

Elektro, Fußboden, Malerarbeiten, Fliesen Küche, Tischler (Türen), Sanitär (Waschbecken tauschen, Heizkörper im Bad + Küche), Reinigung

Gesamtkosten: 16.088,04 €





Von der Fertigstellung gibt es leider keine Bilder

Auf dem Kamp 16, 1. OG links

Wasserschaden nach Bruch der Zirkulationsleitung in der Nacht vom 08. auf den 09.04.2020

Abarbeitung des Wasserschadens durch Fa. Siccum

Da es hier zum 3. Wasserschaden innerhalb von 2 Jahren kam, wurde durch die Fa. BST eine Strangsanierung des linken Strangs vorgenommen.

In dem Zusammenhang gab es die Überlegung, die nicht durch den Wasserschaden beschädigten 3 Räume auch mit zu sanieren.

Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung BV/2020/297 am 17.06.2020

Die Wohnung wurde am 31.08.2020 abgenommen und den Mietern am 01.09.2020 mit geringen Restmängeln übergeben.

Vor der Sanierung





Nach der Sanierung

Badezimmer



Flur



Küche



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Lindenstraße 3 b, 1. OG links

2- Zimmer-Wohnung

Derzeit in der Umsetzung – Elektro, Maler, Anarbeitung Fußböden

Sanierte Wohnung (Fußboden, Türen, Bad, Küche), eigentlich sofort bezugsfertig, aber alte Elektroleitungen, somit keine E-Prüfung

➔ Durchführung E-Arbeiten, damit Malerarbeiten verbunden und Anpassung Fußböden

Auf dem Kamp 16, EG rechts

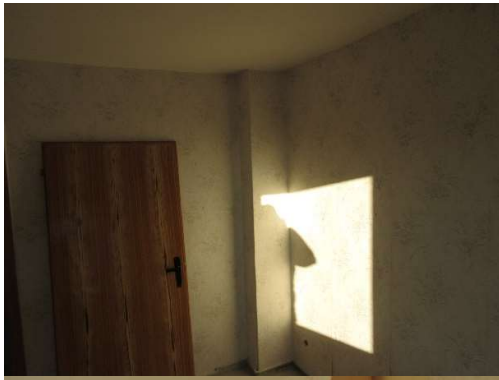
3-Zimmer-Wohnung

Entkernt ➔ Ausschreibungsphase

- Elektro
- Fußboden
- Maler
- Tischler (Türen)
- Fliesenleger







Schulstraße 32, 1. OG links

Komplette Sanierung erforderlich, Entkernung beauftragt

Sanierung aufgrund fehlender Finanzmittel für 2021 geplant





Auf dem Kamp 15, 2. OG links

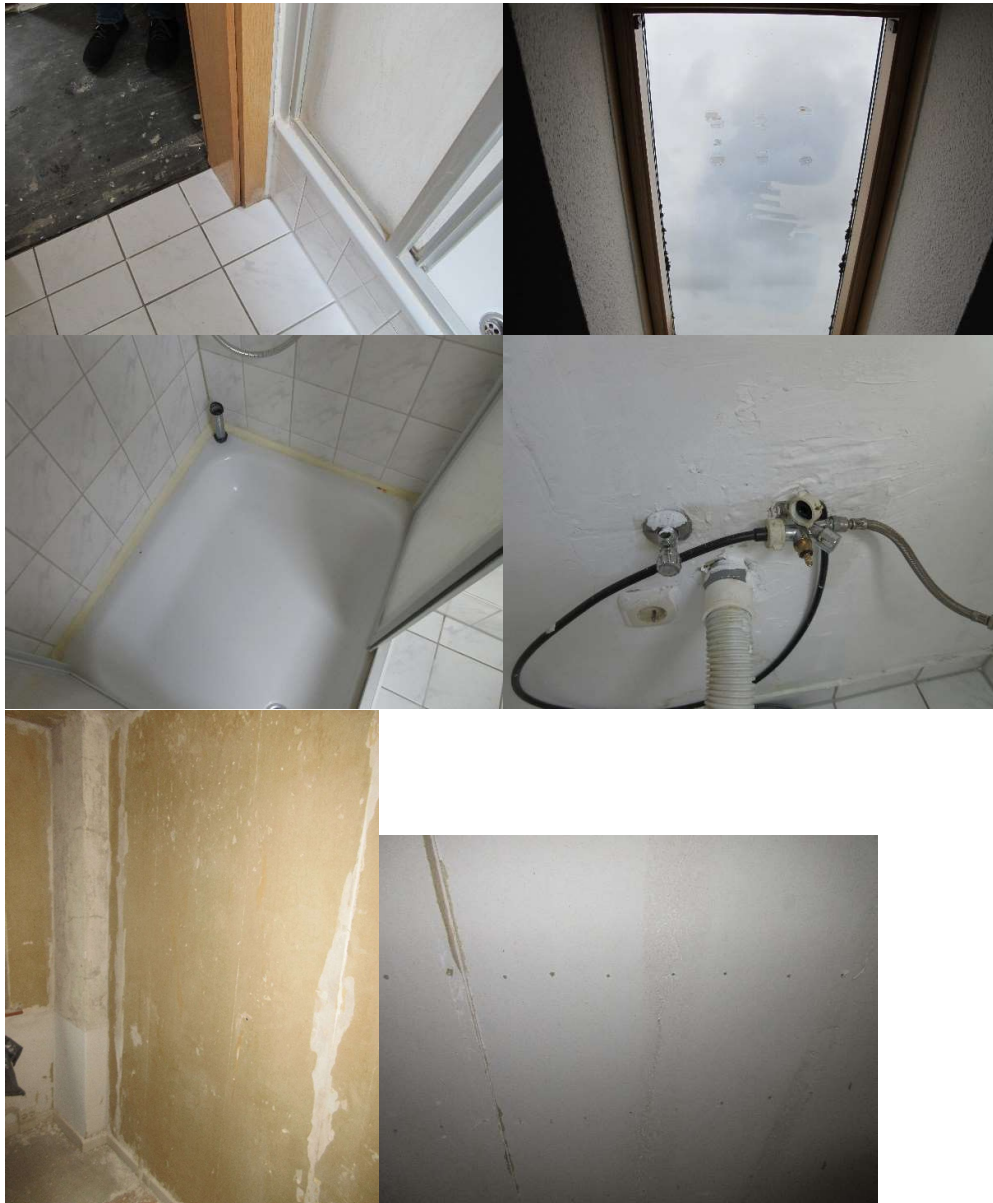
Komplette Sanierung erforderlich, nach Entkernung erhebliche bauliche Mängel vorgefunden

Verarbeitung der Wände mit Gipskartonplatten, verklebt, kein Ständerwerk

In den Türbereichen teilweise einen halben Stein gemauert

Dachfenster alle defekt und Schimmelbefallen/Feuchtigkeit

Isolierung Dach?





6. Probleme

Durch den Sanierungsstau kommt es vermehrt zu Heizungsausfällen und im Heizungs-Sanitärbereich zu einer Vielzahl von Reparaturaufträgen zum Bsp. Defekte Absperrhähne, verstopfte Leitungen, Undichtigkeiten u.s.w.

In diesem Zusammenhang fand eine Vor-Ort-Begehung mit der Wartungsfirma Lehner statt. Für die Haushaltsplanung 2021, 2022 und 2023 sollen die Heizungsanlagen auf Grundlage einer Prioritätenliste erneuert werden.

Im Wohnblock Lindenstraße 3b-e sind ein Großteil der Sanitärobjekte zu erneuern.

Im Objekt Straße des Friedens 33 – 35 müssen alle Dachlüfter ausgetauscht werden. Auch über den Austausch der Dämmung und der Unterspannfolie ist in den kommenden nachzudenken.

Weitere Aufgaben, die die Wohnungsverwaltung fast täglich beschäftigt, ist die Durchsetzung der Hausordnung (Lärm, Hausordnung, Hundehaltung). Auch das zunehmende Vermüllen besonders in der Straße des Friedens ist eine große Herausforderung

Zum Ende des Jahres soll in allen Häusern die Hausreinigung und der Winterdienst an eine Fremdfirma vergeben werden. Die Hausmeisterverträge sollen angepasst werden. Ziel ist es, die Außenwirkung durch einen gepflegten Gesamteindruck zu verbessern.