

Neubau einsetzen. Die Investitionstätigkeit ist auf ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse ausgerichtet. Daher ist auch weiterhin die Arrondierung von Immobilien in günstigen Lagen angedacht.

VERMIETUNG

Am 31.12.2019 waren von den 9.078 Wohnungen 282 Wohnungen nicht vermietet, was einer Leerstandsquote von 3,1 % (Vorjahr 2,2 %) entspricht. Länger als 3 Monate standen 1,7 % der Wohnungen leer.

In die Leerstandsquote sind alle Mietwohnungen des Gesamtbestandes eingerechnet.

Im Jahr 2019 wurden 780 Nutzungsverträge beendet und 727 neue Verträge geschlossen. Dabei vollzogen 144 Mieter einen Wohnungswechsel innerhalb der MWG. Die Wiedervermietungsquote, bezogen auf die Bestandsobjekte, beträgt somit 91,7 %. Die Fluktuationsquote ohne Wechsel innerhalb der MWG betrug ca. 7,0 %.

Entwicklung des Anteils unvermieteter Wohnungen

Wohnungen ohne Nutzungsvertrag Angaben in %

Jahr	Anteil in %
2019	3,1
2018	2,2
2017	2,1
2016	1,8
2015	2,0

Leerstand > 3 Monate Angaben in %

Jahr	Anteil in %
2019	1,7
2018	1,2
2017	1,1
2016	0,9
2015	1,3

SOLLMIETEN

Das Sollmietenaufkommen 2019 betrug 35.599,5 T€, das sich folgendermaßen aufteilt:

Mieten für Wohnungen Angaben in T€

Jahr	Aufkommen in T€
2019	33.955
2018	33.449
2017	32.793
2016	32.450
2015	32.031

Mieten für Garagen/Stellplätze Angaben in T€

Jahr	Aufkommen in T€
2019	602
2018	592
2017	579
2016	580
2015	584

Mieten für Gewerbeobjekte Angaben in T€

Jahr	Aufkommen in T€
2019	1.043
2018	959
2017	925
2016	887
2015	894

Durchschnittliche Sollmiete gesamt Angaben in €/m²

Jahr	Sollmiete in €/m ²
2019	5,44
2018	5,39
2017	5,32
2016	5,29
2015	5,23

Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Sollmiete) für Wohnungen lag 2019 bei 5,30 €/m²/Monat (Vorjahr: 5,26 €/m²/Monat). Die Sollmiete für Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 506,0 T€ erhöht. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Auswirkungen der Neubautätigkeit sowie Mieterhöhungen aus Modernisierungsumlagen. Gegenläufig wirkten Wohnungsvverkäufe.

Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Mietminderungen beliefen sich auf ca. 1.588 T€.

Mietausfall durch Leerstand Angaben in T€

Jahr	Ausfall in T€
2019	1.514
2018	1.192
2017	1.040
2016	934
2015	1.029

Mietminderungen Angaben in T€

Jahr	Minderung in T€
2019	74
2018	87
2017	25
2016	21
2015	40