



DAMPFLOKWELT



Tradition seit 1914



www.meiningen.de



Theaterstadt
MEININGEN

Leidenschaft seit 1831



Wohnraumgewinnung

für

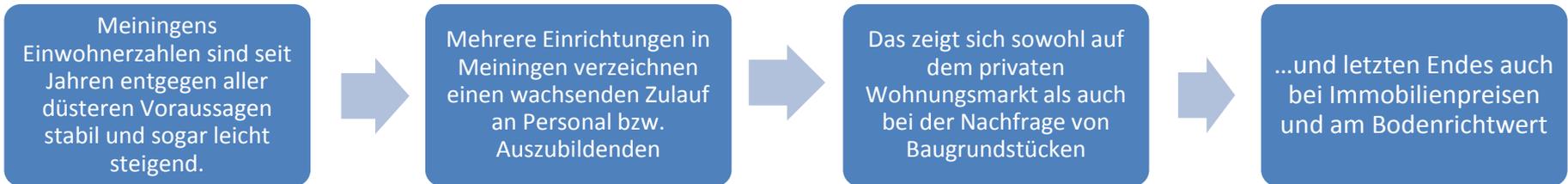
Auszubildende und Beschäftigte

Chancen für die Stadtentwicklung in Meiningen

Donnerstag | 30.Juli 2020 | Volkshaus Meiningen



Die aktuelle Ausgangslage im Juli 2020:



...nun könnten wir uns bequem zurücklehnen und sagen:

„Wir überlassen das Thema einfach dem Markt!“

...oder wir begreifen es gemeinsam als das was es ist:

Eine echte und einmalige Chance!!!



...und zwar gemeinsam!

Mögliche Akteure bei der Lösung können sein:



Privater Wohnungsmarkt

(als Hauptakteur)



WBG

(als Investorin, als Vermittlerin und Beraterin)



Stadt

(als Vermittlerin und Beraterin)



Meiningen GmbH

(als Sanierungsberatung, Citymanagement & Marketingschmiede)



Wie könnte ein möglicher Lösungsweg aussehen?



Kurzfristige Maßnahmen

(noch in 2020-2021)

- konkrete Bedarfe ermitteln und miteinander abgleichen (**Stadt, WBG**)
- potenzielle Angebote rückmelden (**Investoren, Hauseigentümer**)
- zentralen Ansprechpartner benennen (**WBG**)
- Fördermöglichkeiten eruieren und beraten (**Sanierungsbüro**)

Mittelfristige Maßnahmen

(2020-2022)

- Antragstellung vorbereiten (**Investoren, Stadt, Sanierungsbüro**)
- Umsetzung der Maßnahmen koordinieren (**Investoren, WBG**)

Langfristige Maßnahmen

(2020-2025)

- dauerhaft gut funktionierende Struktur aufbauen und vorhalten (**alle**)
- Evaluierung des Bedarfs & Anpassung an geänderte Bedingungen (**Stadt**)

Die überwiegende Mehrheit der Brachflächen sieht im Moment so aus:

Standorte Genial Zentral Brachflächen



- 1.1 Ecke Schlossplatz/ Burgg.
- 1.2 Ecke Ernestinerstraße/ Schlossgasse
- 1.3 Ecke Georgstraße/ E.-Fritzestraße
- 1.4 Ecke Burggasse/ Schweizergasse
- 1.5 Fischergasse
- 1.6 Mittelmühle
- 1.7 Ecke Ernestinerstraße/ Mauergasse
- 1.8 Ecke A.-Ulrich-Straße/ Mauergasse
- 2.1 Markt 15
- 2.2 Untere Kaplaneistraße 4
- 2.3 Freitagsgasse 2
- 2.4 Schwabenberg (WBG)
- 2.5 Töpfemarkt/ Reusengasse
- 2.6 A.-Ulrich-Straße 35
- 2.7 Schwabenberg/ Reuseng.
- 2.8 A.-Ulrich-Straße 12



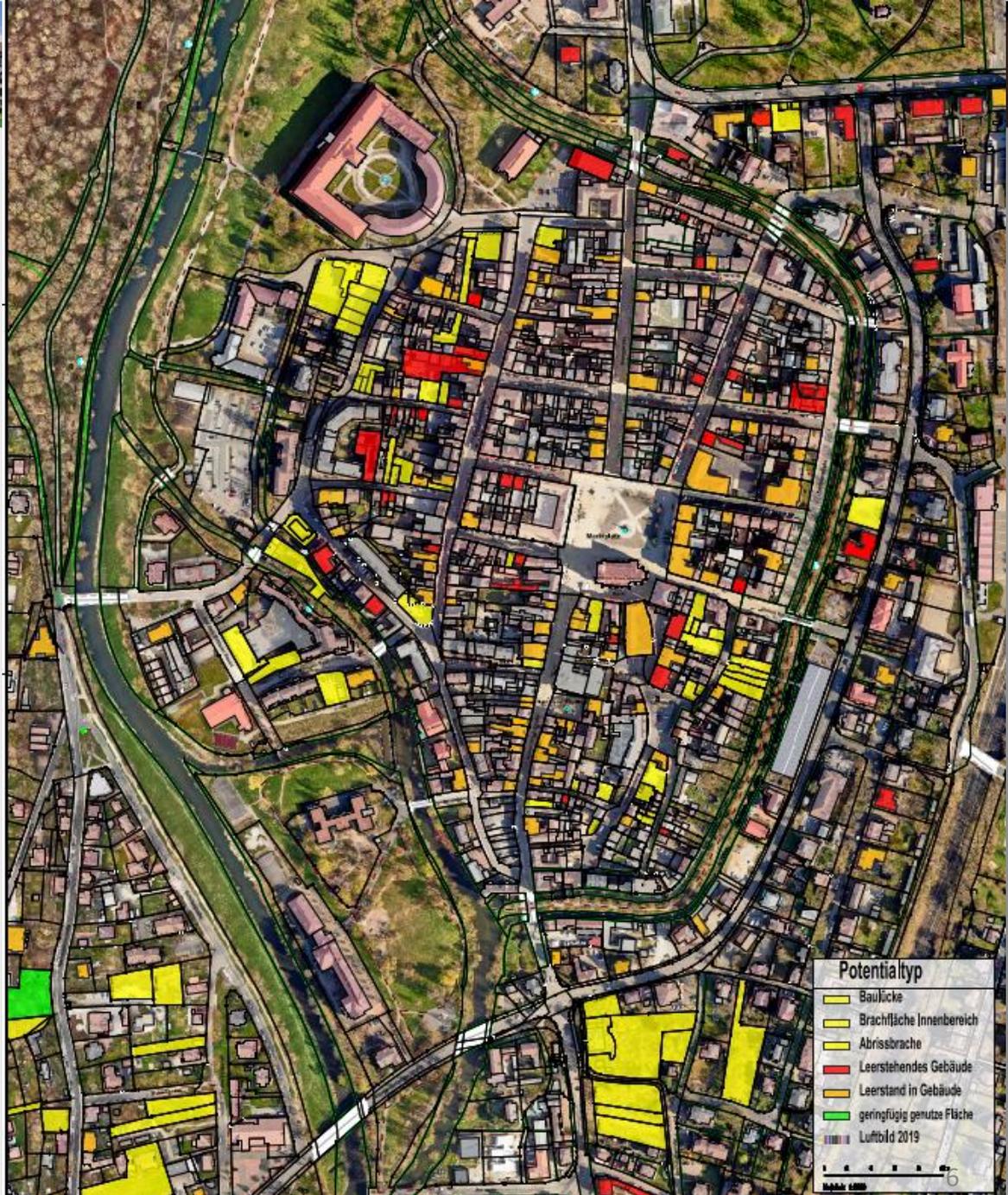


Wo gibt es aktuell bereits:

- Teilleerstand,
- drohenden Leerstand,
- Komplettleerstand
- Brachflächen?

**...genügend
(brachliegendes) Potenzial
ist vorhanden!**

**Nun gilt es, daraus
gemeinsam einen
Mehrwert für unsere
Stadt werden zu lassen...**





Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Für Bestandsgebäude:

1. Städtebauförderung (Bund-Länder-Programm)

Was kann gefördert werden?

- 1.1. Statische Sicherung (Ertüchtigung oder ggf. Erneuerung tragender Bauteile)
- 1.2. Instandsetzung der äußeren Hülle (Dach, -entwässerung, Türen, Fenster, Fassade)
- 1.3. Gestalterischer Mehraufwand (Vorgaben aus der Gestaltungssatzung)

Die Höhe der möglichen Zuschüsse muss maßnahmebezogen ermittelt werden.

Sie richtet sich nach

- der Art des Förderprogramms
- dem Umfang der Maßnahme
- einer maßnahmebezogenen und zugrunde zu legenden **(K)apital(E)rtragswert(B)erechnung (KEB)**
- den daraus ermittelten zuwendungsfähigen Kosten



Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Für Bestandsgebäude:

2. Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet nach §7h EStG

Welche Maßnahmen können erhöht abgeschrieben werden?

“...Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung oder sinnvollen Nutzung eines Gebäudes im Sanierungsgebiet dienen und in vorheriger Abstimmung mit der Stadt durchgeführt wurden....”

Was bedeutet es “erhöht abschreiben” zu können?

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren können jeweils bis zu 9% und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7% bei der Einkommenssteuererklärung berücksichtigt werden, insgesamt bis zu 100%.

Hinweis: Aufwendungen für neue Gebäudeteile und für Ausbauten (z.B. des Dachgeschosses zur Erweiterung der Nutzfläche) sind nicht bescheinigungsfähig.



Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Für Neubauten/Lückenbebauungen:

1. Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP)
2. Mietraumförderung

Eckdaten und Bedingungen:

- Förderdarlehen der TAB
- max. 15% Baukosten**zuschuss** zur Verminderung der Finanzierungskosten
- zusätzliche Tilgungszuschüsse:
 - 10% für barrierefreie oder behindertengerechte Ausstattung
 - 10% für Unterschreitung der Grenzwerte der EnEV um mind. 40%
 - 15% bei Verlängerung der Mietpreis-/Belegungsbindung um weitere 5 Jahre
- gestaffelte Mietpreiserhöhung alle 5 Jahre möglich

WICHTIG!

Bitte melden Sie sich bei Interesse rechtzeitig im Vorfeld im Sanierungsbüro!

Die Regelungen zur Vergabe öffentlicher Aufträge sind einzuhalten.

Wir beraten Sie gerne persönlich!



Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Für Neubauten/Lückenbebauungen/Dachaufstockungen: Sonder- AfA gem. §7b EStG:

- Seit August 2019 können private Investoren – **zeitlich befristet bis zum 31.12.2021** – fünf Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung zusätzlich bei der Steuer geltend machen.
- Die **Bauanträge** müssen **nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022** gestellt worden sein.
- Ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, muss die Bauanzeige in diesen Zeitraum fallen.
- Die reguläre lineare Abschreibung in Höhe von zwei Prozent kann parallel genutzt werden- damit könnten **in den ersten vier Jahren insgesamt 28 Prozent der Kosten** steuerlich abgeschrieben werden.
- §7b EStG gilt für Investitionen in neue Wohnungen sowohl in neuen als auch in bestehenden Gebäuden.
- Die Sonder-AfA beträgt im Jahr der Anschaffung / Herstellung der Immobilie sowie in den drei Folgejahren bis zu fünf Prozent der förderfähigen Kosten jährlich – zusätzlich zur regulären linearen AfA.
- Von der Sonderabschreibung profitiert auch, wer durch Dachaufstockung, Dachausbau oder Umwidmung von Gewerbeflächen neue Mietwohnungen schafft.



Kontakt zum Sanierungsbüro:

Hinweis:

- Bitte melden Sie sich bei Interesse rechtzeitig im Vorfeld der geplanten Maßnahmen im Sanierungsbüro und vereinbaren Sie einen Beratungstermin!

Sie erreichen uns unter:

Meiningen GmbH

Sanierungsbüro

Ernestinerstraße

98617 Meiningen



MEININGEN GmbH

Mail: sanierungsbuero@meiningen.gmbh

Manuela Stöbling

T.: 03693 4465-21

Veronika Wachs

T.: 03693 4465-22



Wie kann es gelingen?

Die zunehmende Bedeutung der Stadt Meiningen als Ausbildungs-Wohn- und Arbeitsstandort und der damit verbundene Zuwachs an PolizeianwärternInnen, Pflegekräften, Auszubildenden, Saisonarbeitern usw. wird ausdrücklich begrüßt und bedarf einer Unterstützung und Forcierung aller dafür notwendigen Aktivitäten.

Die aktuellen und künftigen Nachfragen können bereits in 2020 nicht mehr ausreichend befriedigt werden.

Ein Imageschaden für die Stadt Meiningen droht für den Fall dass eine ausreichende Unterbringung nicht gelingt, dieser muss verhindert werden.

Motivation aller weiteren am Meininger Wohnungsmarkt Beteiligten (AWG, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Privateigentümer und andere Vermieter, sowie Makler u.ä.), leerstehenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen bzw. für eine Vermietung herzurichten.

Im Ergebnis des „Meininger Wohnungsgipfels“ sollen möglichst alle Anfragen unter Regie der WBG in einer Art „Ausbildungswerk“ gebündelt und die Organisation der Unterbringung in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Bildungsträgern koordiniert werden.

Eine Anmietung von Wohnraum durch das Land Thüringen/ die Polizeischule/ ggf. weitere Einrichtungen sowie längerfristige Mietverträge könnten zusätzlichen Wohnungsangeboten einen nochmaligen Schub verleihen.

Die WBG würde ihr Knowhow und Netzwerk auch privaten Vermietern und Investoren zur Verfügung stellen und unterstützt in allen Angelegenheiten rund um die Vermarktung und Vermietung.

Die Stadt und die Meiningen GmbH stehen ab sofort potenziellen Investoren/Eigentümern/Interessenten zur Verfügung.

„Wohnungsgipfel“ der Stadt Meiningen

30. Juli 2020



Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

Servicehotline T 0800 81 52 800
www.wbg-meiningen.de



Willkommen
zu Hause!

... wo Wohnen glücklich macht.

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen (WBG)

- 07.05.1992 Gründung der Wohnungsbaugesellschaft als Gesellschaft mit beschränkter Haftung durch Umwandlung der „VEB (St) Gebäudewirtschaft“
- 94% Gesellschaftsanteile Stadtwerke Meiningen GmbH, 6% Gesellschaftsanteile Stadt Meiningen
- mit aktuell 2.044 Wohnungen und 87 Gewerbeeinheiten größter Vermieter in Meiningen
- als kommunales Unternehmen nicht renditeorientiert, Gesellschaftszweck laut Satzung: „.....Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sozialverträglichem Wohnraum“
- aktueller Wohnungsleerstand 90 WE (4,4%); Thüringer Durchschnitt 8,2%

WBG mbH Meiningen heute

- 2.131 Einheiten (davon 87 Gewerbeeinheiten) mit 117.837 m² Wohn- und Nutzfläche
- 600 Stellplätze (davon 7 Garagen und 26 Tiefgaragenstellplätze)



Wohnungsmarkt Meiningen

- Einwohnerzahl Meiningen Ende 2019: 25.183 Hauptwohnsitze
- Auch ohne den Sondereffekt der Eingemeindungen stabile Einwohnerzahl entgegen dem allgemeinen Trend vergleichbarer Thüringer Städte
- Die Stadt entwickelt sich immer mehr zu einem attraktiven Lebens- und Arbeitsort
- 16.576 Haushalte (davon 2.266 aus Eingemeindungen)
- Wohnungsanteil der WBG in der Stadt Meiningen ca. 14,3%
- 70 Gebäude mit ca. 80% Anteil industrieller DDR-Plattenbauten

- Verteilung der Wohnungsgrößen:

324 WE	1- Raum	15,9%
701 WE	2- Raum	34,3%
919 WE	3- Raum	45,0%
77 WE	4- Raum	3,8%
14 WE	5- Raum	0,7%
9 WE	6- Raum	0,4%

- Im Rahmen des „Stadtumbaus Ost“ und des Altschuldenhilfeentlastungsgesetzes hat die WBG seit der Wende bis 2012 über 400 Wohnungen abgerissen.

Wohnungsmarkt Meiningen

- Wohnungsmarkt u.a. geprägt durch die Altersstruktur, aktueller Altersdurchschnitt 47 Jahre, Tendenz steigend, Altersdurchschnitt der WBG-Mieter > 55 Jahre
- Steigender Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum, selbstbestimmtem Wohnen in gewohnter Umgebung
- Zunehmender Bedarf zur Unterbringung von Polizeistudenten mittlerer und höherer Dienst der Polizeischule Meiningen, Pflegekräfte und Ärzte Heliosklinikum, DRK-Bildungswerk, Handwerkskammer/Berufsschule
- Nachfrage möblierter Wohnraum für Pendler, Zeitarbeitsfirmen, ausländische saisonale Arbeitskräfte
- WBG konnte bisher immer ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen.
- Die stabile Einwohnerentwicklung und der steigende Bedarf an Wohnraum für Polizeistudenten, Pflegekräften und Auszubildenden führen zu einer zunehmenden Verknappung.
- Unabhängig von den finanziellen Herausforderungen wird es immer schwieriger die für die Sanierungsarbeiten entsprechend erforderlichen Handwerkerkapazitäten zu finden.
- Der Bedarf kann von der WBG schon in 2020 und auch perspektivisch alleine nicht mehr gedeckt werden.
- Das Zusammenwirken aller am Wohnungsmarkt in Meiningen beteiligten Akteure zum gegenseitigen Vorteil und vor allem im Interesse der Stadt Meiningen soll mit dem von der Stadt Meiningen initiierten „Wohnungsgipfel“ befördert werden.

Wohnungsmarkt Meiningen – neue Herausforderungen

- Mit dem Ausbildungsjahr 2019 ist die Zahl der AnwärterInnen für den mittleren Dienst auf 210 und für den gehobenen Dienst auf 50 gestiegen.
- Bereits in 2020 werden rund 300 AnwärterInnen im mittleren Dienst und weitere 50 AnwärterInnen für den gehobenen Dienst durch das Land Thüringen eingestellt.
- 2015 belief sich die Zahl der Polizeianwärter noch auf 155.
- Aus bisherigen Erfahrungen werden ca. 1/3 der AnwärterInnen pendeln, d.h. 200 AnwärterInnen suchen in Meiningen Wohnraum.
- Hochgerechnet auf 3 parallele Ausbildungsjahrgänge ergibt sich ein Bedarf an Unterkünften von ca. 600 für den mittleren Dienst und 150 für den gehobenen Dienst
- Anwärter unter 18 Jahren werden in der Regel auf dem Gelände der Polizeischule untergebracht. Derzeit wird ein Unterkuftungsgebäude mit 114 Betten auf dem Gelände der Polizeischule umgebaut und soll Ende 2020 fertiggestellt sein.
- Neben der Polizeischule haben die Heliosklinik (Ärzte, Pflegekräfte), das DRK-Bildungswerk Thüringen, Handwerkskammer, Berufsschule, diverse Meininger Unternehmen (Auszubildende, Saisonkräfte, ausländische Arbeitnehmer u.a.) aktuell und auch zukünftig weiteren Bedarf angemeldet.

WBG mbH Meiningen - Vermietungssituation

- Aktuelle Leerstandsquote Wohnungen von 4,4% (90 Wohnungen), davon stehen ca. 35 Wohnungen sanierungsbedingt leer und sind bereits für geplante komplexe Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern, die nicht unter bewohnten Bedingungen realisiert werden können, freigezogen. Weitere ca. 25 Wohnungen werden zur Wiedervermietung hergerichtet, Nachmieter sind bereits vorhanden.
- Seit 2001 arbeitet die WBG per Rahmenvertrag mit der Polizeischule zur Unterbringung von PolizeianwärterInnen erfolgreich zusammen.
- Mit Ausbildungsbeginn Oktober 2020 vermietet die WBG folgenden Bestand an Polizeistudenten:
 - 22 möblierte Wohnungen mit 54 Wohnplätzen als Wohngemeinschaften (für 2021 weitere 5 Wohnungen mit 12 Wohnplätzen fest geplant)
 - 25 Wohnungen als Einzelvermietung unmöbliert mit ca. 25 Wohnplätzen
 - 9 Wohnungen als Einzelvermietungen in möblierten und voll ausgestatteten Gästewohnungen
 - 23 möblierte Wohnungen Vermietung an den Freistaat Thüringen mit 75 Wohnplätzen für den gehobenen Dienst (für 2021 bereits weitere 10 Wohnungen mit 25 Wohnplätzen vertr. vereinbart)
- Somit stellt die WBG mit Ausbildungsbeginn 2020 insgesamt **79 Wohnungen mit ca.154 Wohnplätzen** PolizeianwärterInnen für die Ausbildung zum mittleren und gehobenen Dienst zur Verfügung.
- Gute Erfahrungen trotz teilweise Mehraufwand bei der Vermietung, „gefühlte Sicherheit“
- Bei eventuellen Problemen gibt es einen Ansprechpartner in der Polizeischule.

WBG mbH Meiningen - Vermietungssituation

- 13 möblierte Wohnungen sind für Ärzte und Pflegekräfte auf Anforderung der Helios-Klinik direkt an die Bewohner vermietet (u.a. 4 Wohnungen mit 8 Plätzen für noch in diesem Jahr erwartete philippinische Pflegekräfte), weiterer Bedarf angemeldet
- 10 Wohnungen mit 36 Wohnplätzen, sind per Mietvertrag mit dem DRK-Bildungswerk vertraglich gebunden, jeweils ausgestattet mit Einbauküchen ansonsten ohne Möblierung, weiterer Bedarf angemeldet

WBG mbH Meiningen - Polizeiwohnungen

Die Wohnplätze konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf die Mehrfamilienhäuser Am Steingraben, sowie Gutsstraße

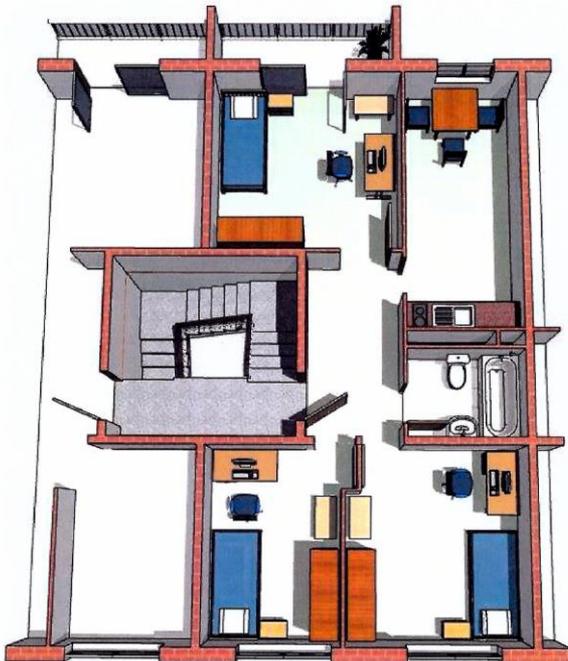


WBG mbH Meiningen - Polizeiwohnungen

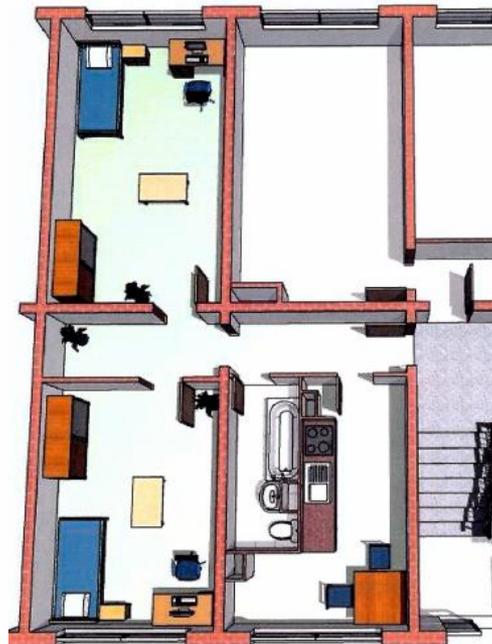
Die Wohnungen werden für Wohngemeinschaften hergerichtet.

Beispiele:

Am Steingraben 3-Raum
57,9 m² (ca. 240,-€/Platz)



Gutsstraße 2- Raum
62,0 m² (ca. 320,-€/Platz)



Gutsstraße 3-Raum
59,0 m² (ca. 240,-€/Platz)



WBG mbH Meiningen - Polizeiwohnungen

Ausstattung beispielhaft Gutsstraße



WBG mbH Meiningen - Polizeiwohnungen

- Die Wohnungen werden unmöbliert (Einzelvermietung), teilmöbliert mit Küche, oder auch möbliert (gehobener Dienst) vermietet.
- Bei Einzelvermietung wird ein normaler Wohnraummietvertrag mit den gesetzlichen Kündigungsfristen abgeschlossen. AnwärterInnen unter 18 Jahren bedürfen Unterschrift der Eltern.
Mietpreis netto kalt 5,00 – 5,60 €/m² + Nebenkosten
- Möblierungskosten (Bett, Nachttisch, Schreibtisch, Stuhl, Kleiderschrank, Deckenleuchten, Jalousien) ca. 1 T€ pro Unterkunftsplatz, Küche mit Elektrogeräten zusätzlich ca. 1 T€
- Jeder Wohnplatz verfügt über eine Multimediadose für Kabelfernsehen und Internet (HighSpeed DSL)
- Stellplätze PKW sind, wenn vorhanden, gesondert anzumieten.

WBG mbH Meinungen

- **Standardmöblierung:**

- Bett mit Matratze und Nachttisch
- Schreibtisch, Stuhl, Rollcontainer
- Kleiderschrank, Regal
- Esstisch mit Stühlen
- Flurgarderobe
- Einbauküche mit E-Herd, Spüle, Kühlschrank
- Bad mit Wanne/Dusche, Waschtisch und WC
- Deckenleuchten
- Jalousien

- **Mietvertragskonditionen:**

- Komplettmiete incl. Nebenkosten
- keine Staffelmiete
- keine Betriebskostennachzahlungen
- einfaches Bewerbungsverfahren ohne Einkommensnachweise
- keine Kautionen (außer bei Einzelvermietung unmöbliert)

Investitionsmaßnahme (Wohncontainer)

Mit einem Zeithorizont von ca. 1 Jahr von der Entscheidung bis zur Realisierung könnte eine Wohncontainerlösung mit ca. 50 Wohnplätzen die Nachfragesituation entspannen helfen.



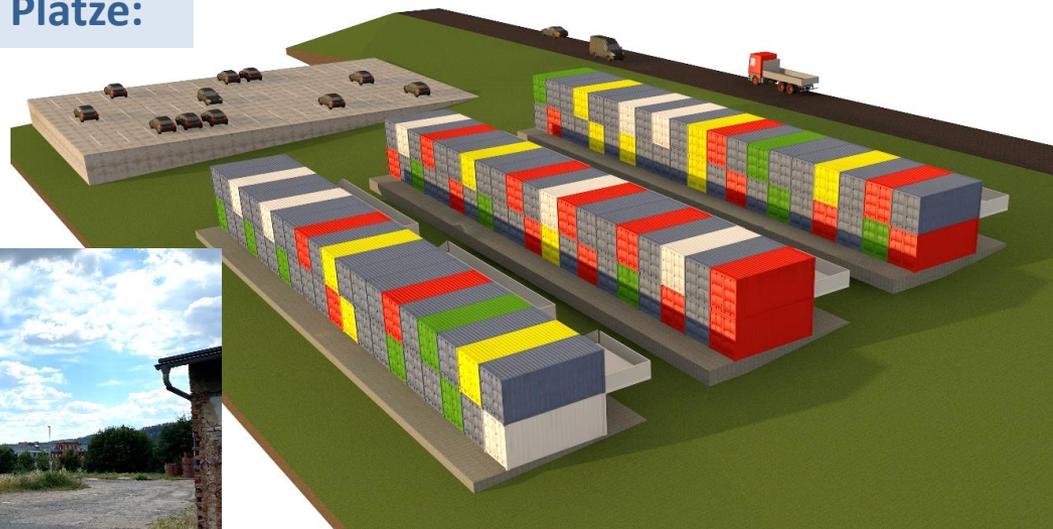
Investitionsmaßnahme (Wohncontainer)

- Flexible Mietdauer möglich (5,10 Jahre mit Verlängerungsoptionen)
- Auf- und Abbau ca. **200 T€**
- Zufahrt/Parkflächen, Bodenplatte, Planung/Genehmigungen, Erschließung ca. **300 T€**
- Zuzüglich evtl. Grunderwerb bzw. Pacht, Möblierung, eigene Verwaltungskosten
- Mietkosten: **27.370,-€** monatlich bei 5 Jahre Mietdauer, **21.420,-€** bei 10 Jahren Mietdauer
- Variante Kauf: **2.590,- T€** (incl.Nebenkosten)



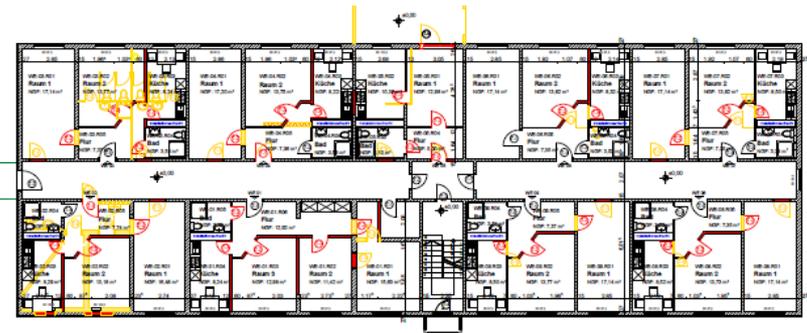


Mögliche Containerlösung für maximal 120 Plätze:



Investitionsmaßnahme (Lindenallee 7)

- Leerstehendes dreigeschossiges Mittelganghaus in Plattenbauweise, zu DDR-Zeiten Wohnheim für vietnamesische Gastarbeiter
- Nach Sanierung und Modernisierung könnten 54 Wohnplätze, vorwiegend in 2-er Wohngemeinschaften, entstehen. Kosten ca. **1.850,- T€**
- Nutzungsbeginn frühestens 2022 - abhängig vom Planungs- und Baurecht am Standort



Investition Neubau

Schaffung von zusätzlichen Wohnplätzen durch einen Neubau in modularer Bauweise



Baukosten aktuell
Baukosten inkl. aller Nebenkosten

1.754,00 € /m²
1.930,00 € /m²

Durchschnittliche Kostenmiete p. m
(inkl. Stellplatz)

8,59 € /m²

Geplante Sollmiete gesamt p. m

8,90 € /m²

Neubaumieten am Markt

bis 10,00 € /m²



DAMPFLOKWELT

Tradition seit 1914



www.meiningen.de



Theaterstadt
MEININGEN

Leidenschaft seit 1831



***Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und
Ihre Unterstützung!***



MEININGEN GmbH



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



WBG
Wohnungsbaugesellschaft
mbH Meiningen