

Einzelhandelssituation

IN WISMARS ALTSTADT

Citymanagement
Wismar

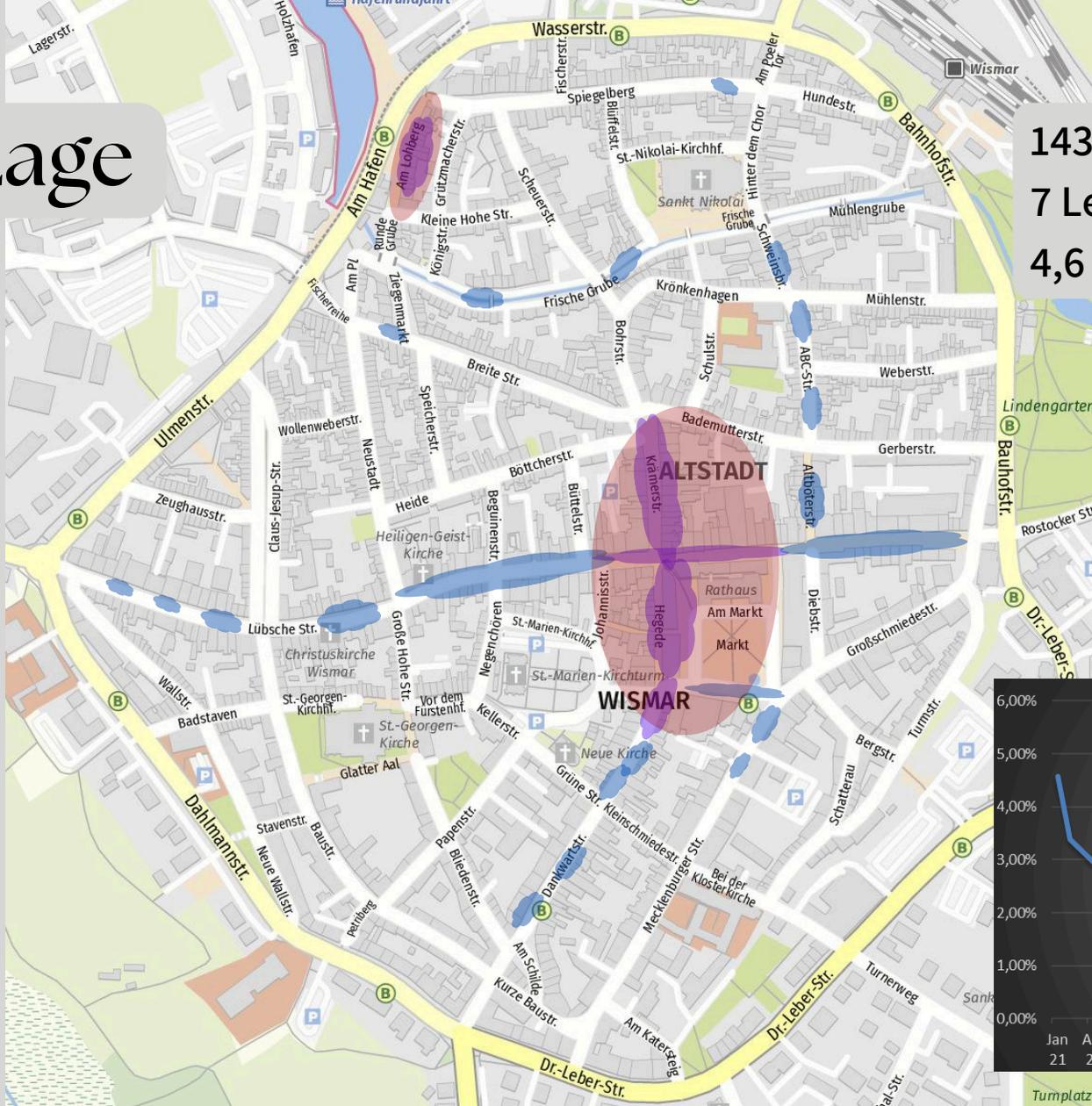


Verteilung der Geschäftslagen



358 Gewerbliche Betriebe
41 Leerstände
11,5 % Leerstand

A-Lage

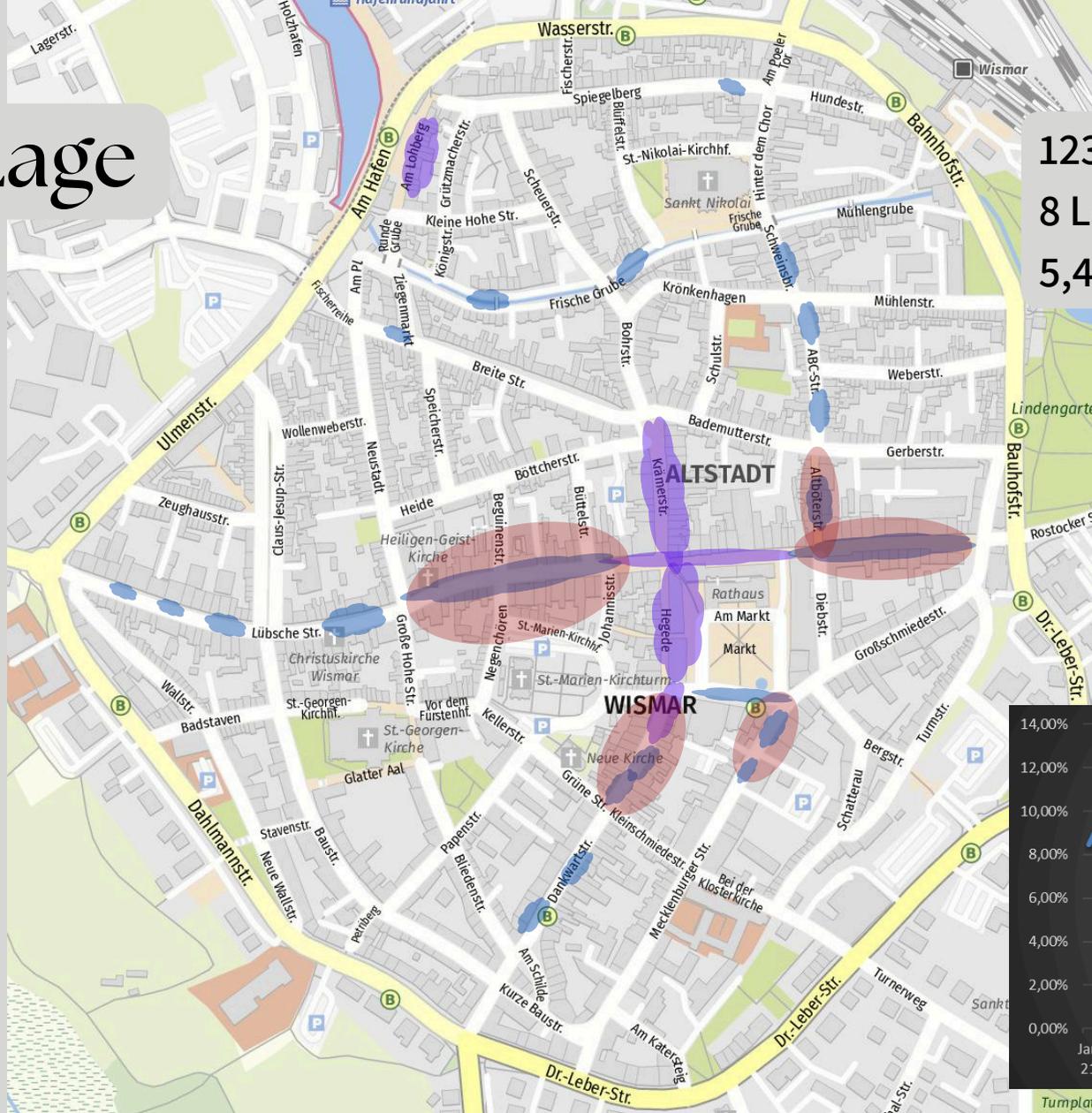


143 Gewerbliche Betriebe
7 Leerstände
4,6 % Leerstand

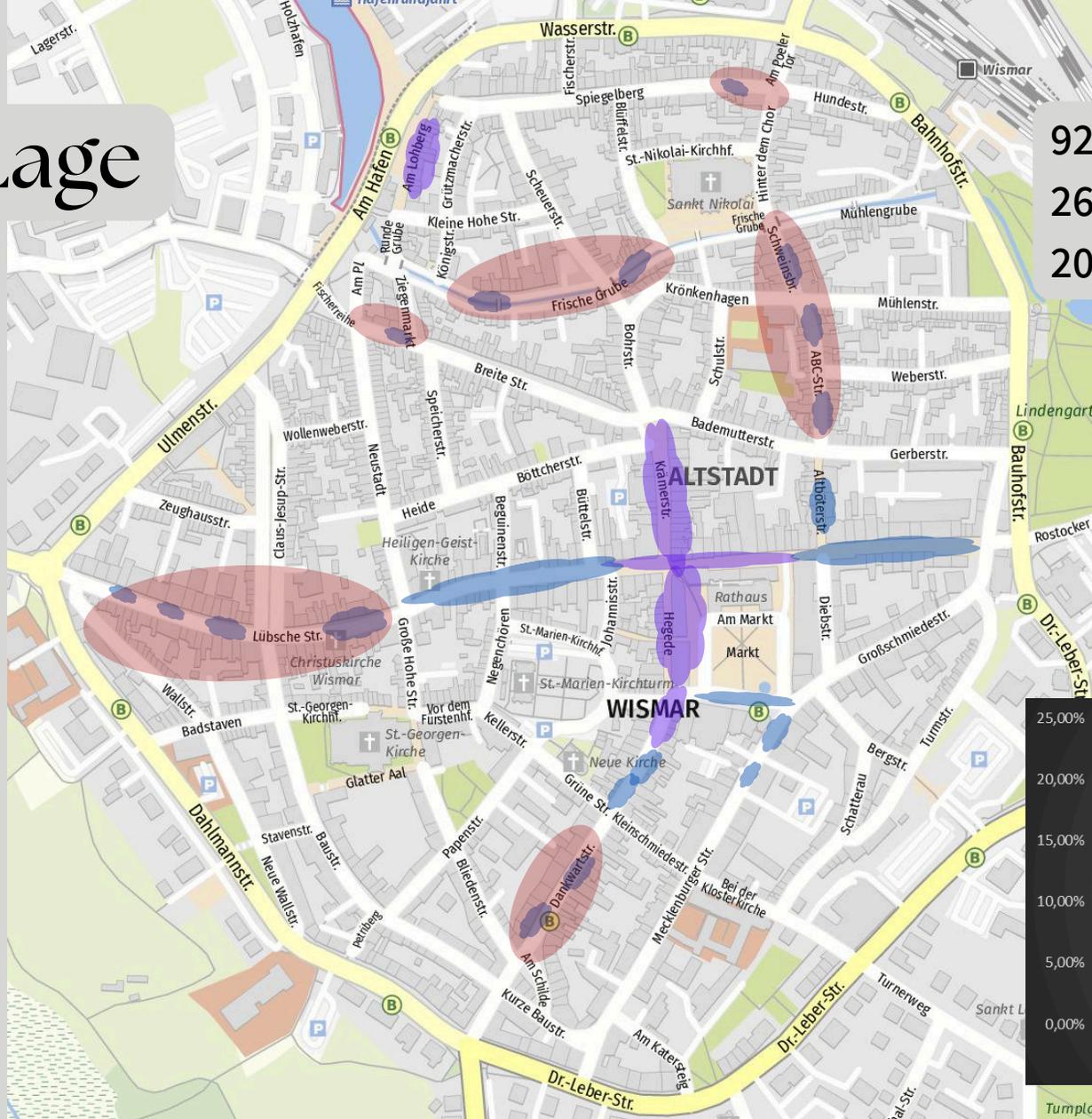


B-Lage

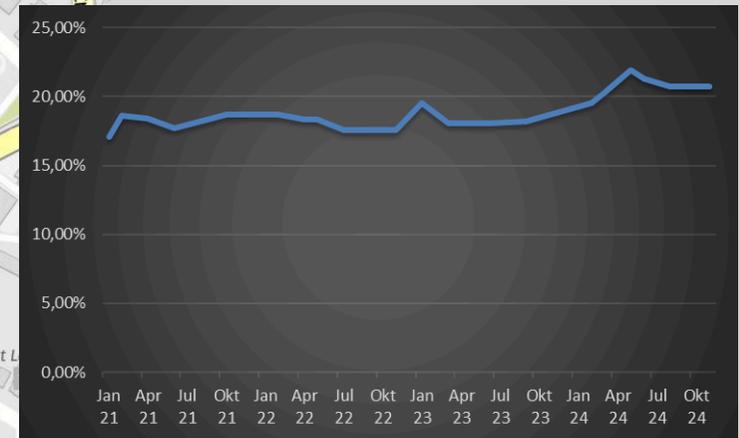
123 Gewerbliche Betriebe
8 Leerstände
5,4 % Leerstand



C-Lage



92 Gewerbliche Betriebe
26 Leerstände
20,7 % Leerstand



VITALE INNENSTÄDTE 2024

DEUTSCHLANDS GRÖßTE PASSANTEN-
BEFRAGUNG GEHT IN DIE NÄCHSTE RUNDE

Angebot zur Teilnahme an der Untersuchung
Köln, im August 2023



Citymanagement-Report 2024

Überblick über die Entwicklung der
Altstadt und des Alten Hafens

für den Zeitraum 2021 bis 2023



IFH KÖLN

IDEENRÄUME FÜR WISMAR

Konzeptstudie zur Steigerung von
Aufenthaltsqualität und Erlebnischarakter
in der Altstadt und dem Alten Hafen

#VERSTEHEN
#PLANEN
#MACHEN



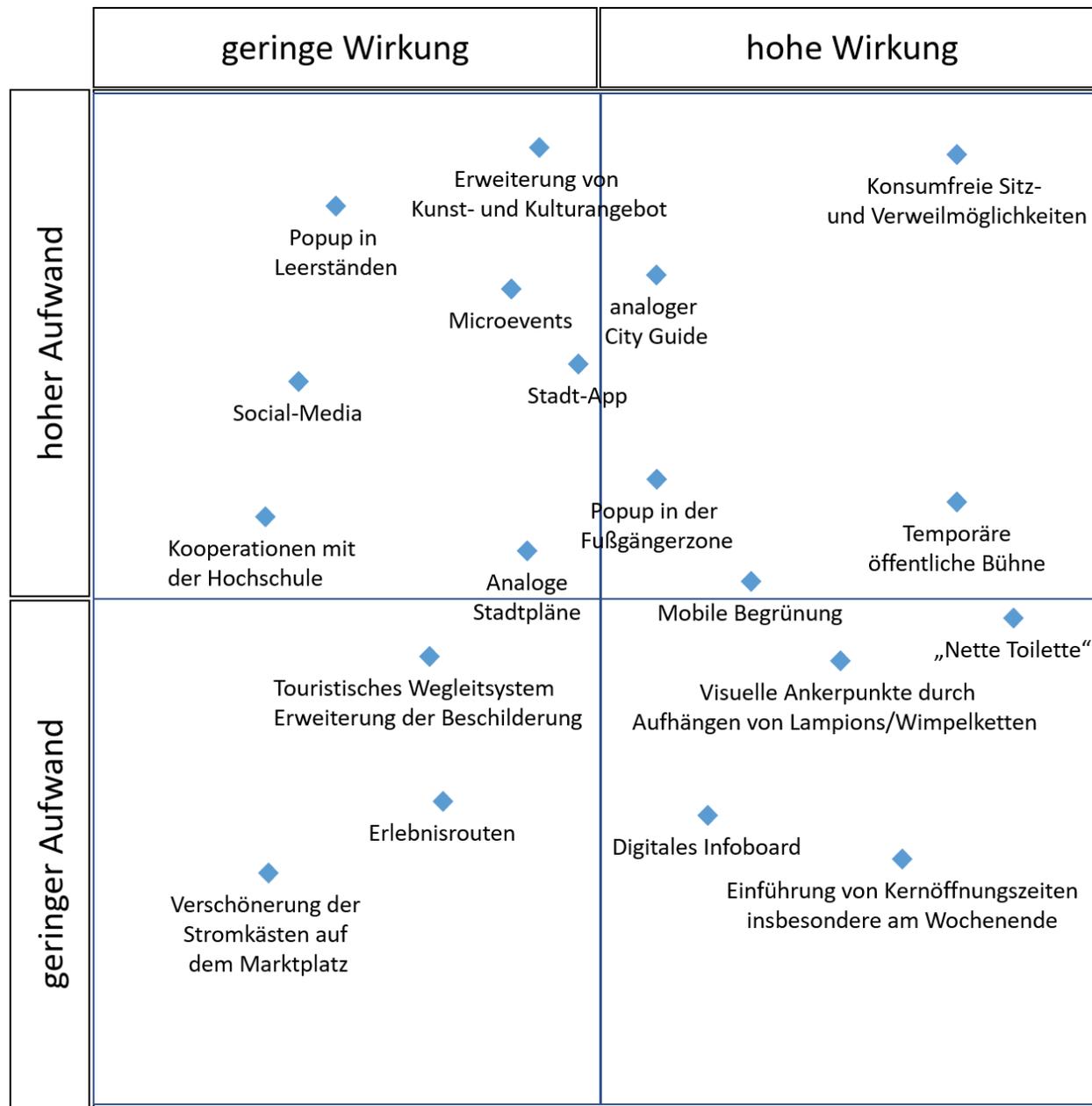
REGELMÄSSIG
ERHOBENE DATEN

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH

KURZBERICHT CITYMANAGEMENT Januar 2023

A BESTANDSUNTERNEHMEN
B LEERSTAND





Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

- ✓ Vorläufiges Ergebnis zum 31.12.2024
- ✓ Vermietungsergebnis und Immobilienmanagement
- ✓ Wirtschaftsplan 2025



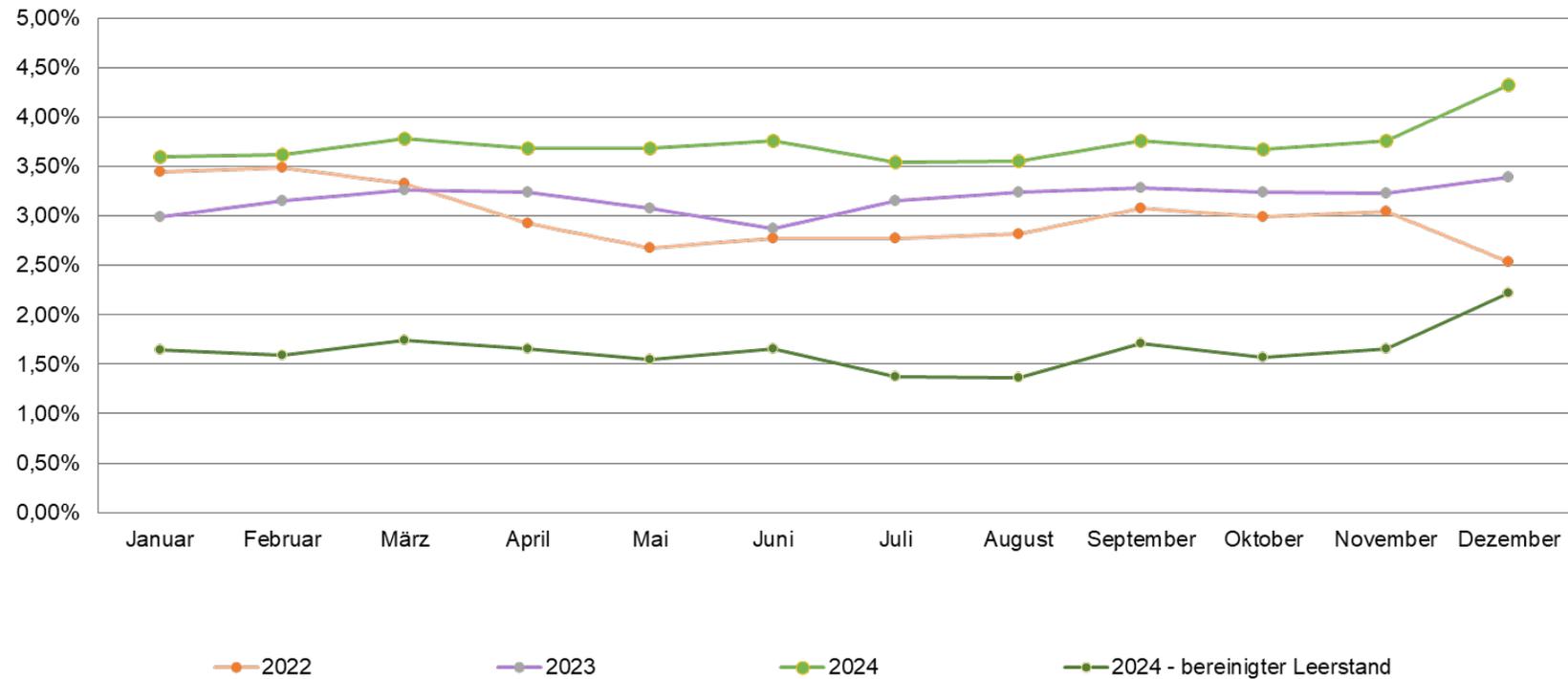
Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung in T€

	31.12.2023	31.10.2024	Forecast 31.12.2024
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	30.064	26.034,8	31.196,3
davon aus Sollmieten (NKM)	22.149	18.732,1	22.524,2
dav. Erlösschmälerungen aus Leerstand u. Mietminderungen	-669	-614,5	-758,9
davon aus Umlagen	8.526	7.982,2	9.635,0
dav. Erlösschmälerungen BK aus Leerstand		-109,6	-263,0
davon aus anderen Erlösen	58	44,6	59,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	19	10,8	20,0
Umsatzerlöse aus anderen LuL	23	10,4	12,0
Bestandsveränderungen Unfertige Leistungen	836	-173,7	932,4
Bestandsveränderungen zum Verkauf best. Grundstücke	268	5,0	1.119,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	116		112,0
Bruttoergebnis vom Umsatz	31.327	25.887,3	33.391,7
Sonstige betriebliche Erträge	568	921,3	960,0
Gesamtleistung	31.896	26.808,5	34.351,7
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.008	-13.385,8	-18.177,4
davon Betriebskosten	-9.146	-8.586,2	-10.078,6
davon Betriebskosten - nicht umlagefähig -	-533	-411,7	-575,8
davon Instandhaltungsaufwand	-7.131	-4.202,6	-7.286,0
davon andere Aufwendungen	-198	-185,4	-237,0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-268	-5,2	-1.119,0
Rohergebnis	14.620	13.417,6	15.055,3
Personalaufwand	-4.129	-3.147,8	-3.995,5
Abschreibungen	-5.513	-4.669,2	-5.537,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.312	-1.080,8	-1.416,0
Betriebsergebnis	3.679	4.519,8	4.106,8
Zinsen und ähnliche Erträge	2	1,3	1,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.492	-1.353,5	-1.725,0
Finanzergebnis	-1.490	-1.352,2	-1.724,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-5	-144,5	-5,0
Sonstige Steuern	-640	-476,2	-627,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.544	2.546,9	1.750,8



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

	Anz Whg.	Okt 24				Nov 24				Dez 24				Jan 25			
		Kündigungen	Neuvermietung	Leerstand	Leerstand in %	Kündigungen	Neuvermietung	Leerstand	Leerstand in %	Kündigungen	Neuvermietung	Leerstand	Leerstand in %	Kündigungen	Neuvermietung	Leerstand	Leerstand in %
Altstadt	324	1	3	48	14,8	4	5	47	14,5	3		50	15,4			50	15,4
Kagenmarkt/ WismarNord/ Molkereiviertel	495	2	2	11	2,2	6	1	16	3,2	1	1	16	3,2			16	3,2
Köppernitztal/Friedenshof/ Weidendamm	943	3	7	11	1,2	3	7	7	0,7	6	1	12	1,3	2		14	1,5
Wismar Süd	269		3	2	0,7			2	0,7	2	1	3	1,1			3	1,1
Lübsche Burg/Burgwall	186		2	9	4,8	2		11	5,9	1		12	6,5	2		14	7,5
Wendorf	3363	23	18	127	3,8	15	12	130	3,9	23	1	152	4,5	14		166	4,9
Gesamt	5580	29	35	208	3,7	30	25	213	3,8	36	4	245	4,4	18	0	263	4,7

sanierungsbedingter Leerstand	Anzahl Einheiten	Grund
Bohrstr. 5	4	Modernisierung
Böttcherstr. 28-32	18	Neubau
Claus-Jesup-Str. 12-14	9	Modernisierung
Etka-André-Str. 1-30	74	Modernisierung
Rudi-Arndt-Str. 1	2	Modernisierung
Rudolf-Breitscheid-Str. 108	1	Notfall-WE
Rudolf-Breitscheid-Str. 93	1	Notfall-WE
Sella-Hasse-Str. 9	1	Gäste-WE
Turmstr. 29	2	Modernisierung
Käthe-Kollwitz-Promenade 7	1	Modernisierung
Zeughausstr. 2	6	Modernisierung
Gesamtergebnis	119	



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

- Neuer Mietspiegel, strukturelle Mieterhöhungen
- Vermietermarkt
- Herausfordernde Baukonjunktur, Fachkräftemangel im Handwerk

- Betriebskostenabrechnung 2023 (Wegfall Preisbremsen, Umstellung auf Ista und e-Rechnung)
- Teamarbeit ab Januar 2024, eigenverantwortlich im Sinne des Ganzen
- Einbindung neuer IT-Unterstützung
- Neubau und Sanierung... Claus-Jesup-Straße/ Zeughausstraße, Schwedenstein



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

	Jan. 23	Feb. 23	Mrz. 23	Apr. 23	Mai. 23	Jun. 23	Jul. 23	Aug. 23	Sep. 23	Okt. 23	Nov. 23	Dez. 23	Summe 2023
Mietforderungen in T€	370,8	371,6	381,0	395,7	394,5	403,9	440,4	435,4	441,3	454	469	374,4	
Anzahl Mietschuldner	596	549	513	525	496,0	541,0	710,0	645,0	587,0	602	629	573	
Fristlose Kündigungen	12	10	18	16	16	9	15	11	16	11	11	4	149
Ordentl. Kündigungen	1		1	1									3
Mahnbescheide	9	4	13	10	5	10	13	9	6	8	10	11	108
Klagen	2	5	3	4	1	3	1	4	1	5	4	3	36
Räumungsaufträge	1	1				4	2		2	2	2	2	16
durchgeführte Zwangsräumungen	1	1		1			2	4	1		2	1	13

	Jan. 24	Feb. 24	Mrz. 24	Apr. 24	Mai. 24	Jun. 24	Jul. 24	Aug. 24	Sep. 24	Okt. 24	Nov. 24	Dez. 24	Summe 2024
Mietforderungen in T€	508,7	375,3	400,2	400,0	428,8	458,7	486,0	503,4	510,5	529			
Anzahl Mietschuldner	686	493	485	438	489,0	483,0	477,0	492,0	482,0	494			
Fristlose Kündigungen	16	16	8	29	6	30	20	13	14	7			159
Ordentl. Kündigungen	1		2	1				1					5
Mahnbescheide	6	10	7	24	12	4	7	5	20	8			103
Klagen	1	1	14	4	7	8	8	4	5	3			55
Räumungsaufträge	4	3	5	2	2	4	1		1	1			23
durchgeführte Zwangsräumungen	1	2	5	4	2	2	2	2	1	1			22



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024



STÄDTBAULICHE STUDIE
Projektleitung



WOHNBEBAUUNG BÖTTCHERSTR. 28-32 1:0 VORSTELLUNG WETTBEWERBSENTWURF



FA plus architektur KIRCHBERGER & WIEGNER ROMHE SEITE 15



Auftraggeber
Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar
Wohnungsbaudepartement
BECKHARDT & WITTMANN
Königsplatz 2, 23759 Wismar
www.beckhardt.de



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

• Geplanter Jahresüberschuss zum 31.12.2025	T€ 1.219,0
• Mieterhöhungen	+ T€ 722,0
• Höhere Abschreibungen aus Investitionen	- T€ 205,0
• Steigender Zinsaufwand	- T€ 315,0
• Investitionen	T€ 5.214,0
• Aufwendungen Großinstandsetzung	T€ 1.735,0



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

Instandhaltungen Gesamt:

T€ 7.160,0

✓ Kleine u. mittlere Instandhaltung	T€ 2.725,0
✓ Instandhaltung Wiedervermietung	T€ 2.700,0
✓ Großinstandsetzung	T€ 1.735,0
✓ Fassadensanierung	(T€ 1.000,0)
✓ Neustadt 1-1b Horizontalsperre	(T€ 100,0)
✓ Erneuerung Wasserleitungen	(T€ 250,0)
✓ Brandschutzkonzept	(T€ 335,0)
✓ Lübsche Str. 158 Grundleitungen	(T€ 50,0)



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

Finanzplan, Cash-Flow aus Investitionen

Investitionen für Erschließungen

T€ 1.098

✓ Alte Gärtnerei	T€	753,0
✓ Wendorf Süd	T€	345,0



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2020

Finanzplan, Cash-Flow aus Investitionen

Investitionen für Modernisierungen

✓ Modernisierung Claus-Jesup-Straße	T€	224,0
✓ Modernisierung Ulmenstr. 6	T€	255,0
✓ Balkonanbauten im Bestand	T€	1.020,0
✓ Maßnahmen CO2-Reduzierung	T€	816,0
✓ Planung Etkar-André-Straße	T€	306,0
✓ Promenade Richard-Wagner-Str	T€	46,0
✓ Aufzugsanlagen im Bestand	T€	510,0
✓ Lübsche Str. 158 Außenanlagen	T€	102,0

T€ 3.279,0



Investitionen für Neubau

✓ Neubau am Schwedenstein	T€	51,0
✓ Alte Mensa	T€	1.020,0
✓ Neubau Böttcherstraße	T€	306,0
✓ Photovoltaik J.-Gagarin-Ring 55	T€	225,0

T€ 1.632,0



Wirtschaftsausschuss der Hansestadt Wismar am 10.12.2024

- Langfristige Planung der Großprojekte bis 2033/ 2034
 - Fertigstellung Mensa 2025 - 2032
 - Erschließung Alte Gärtnerei 2025 - 2027
 - Etkar-André-Straße 2025 - 2034
 - Böttcherstraße 2026 - 2028
 - Bereinigung und Erschließung Wendorf Süd 2027 - 2028
 - Neubau Alte Gärtnerei 2028 - 2034

