



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Aufsichtsrat beschließt positiven Jahresabschluss 2021

11.07.2022 Fachinformation

Am 30. Juni 2022 beschlossen die Aufsichtsräte der WHG in ihrer 52. Aufsichtsratssitzung den positiven Jahresabschluss 2021. Der Wirtschaftsprüfer der DOMUS AG, Alfons Feld, bestätigte den Aufsichtsräten: „Die wirtschaftliche Lage des kommunalen Unternehmens ist gesund und die Ampel steht bei der WHG ganz klar auf sicheres und stabiles Grün.“ Mit einem positiven Jahresergebnis setzt die WHG den erfolgreichen Trend der Vorjahre fort.

Mit einem Umsatz von 30,35 Millionen Euro und einem Investitionsvolumen von mehr als 18,2 Millionen Euro hat das „WHG.Team“ auch 2021 Großartiges erreicht: für die Mieterinnen und Mieter; für ein gemeinsames Eberswalde und damit hervorragende Voraussetzungen geschaffen für unsere zukunftsfähige Stadt, für ein Zuhause mit einer Verbundenheit zu den Menschen, die hier leben, arbeiten, gestalten, aufwachsen und wirken.

Die Miete mit 5,56 Euro pro Quadratmeter (DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2021: Vorjahr 2020: 5,45 Euro pro Quadratmeter) liegt etwas über dem Durchschnitt von Brandenburg und damit bei der WHG aber nur um zwei Prozent höher als 2020. Gesetzliche zulässige Mieterhöhungen sind seit 2017 nicht erfolgt. Die Mietsteigerungen 2021 resultieren ausschließlich aus

- Neuvermietung von fertiggestellten Bauvorhaben und
- Neuvermietung nach Renovierung und Modernisierung
- Wohnwertändernden Umbauten auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter (z.B. Badumbauten oder seniorenfreundliche Ausstattungen)

Die kalten und warmen Betriebskosten 2021 (DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2021) sind bei der WHG im Vergleich zum Vorjahr gestiegen auf 2,05€/m² monatlich (Vorjahr 1,86€/m²) und liegen damit noch deutlich unter dem Durchschnitt in Brandenburg (DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2021) von 2,23€/m². Für 2022 ff werden die drastischen Preissteigerungen bei den kalten und warmen Betriebskosten zum weiteren Anstieg der sogenannten zweiten Miete führen mit einer starken Belastung der Mieterhaushalte. Die Mieter sind darüber informiert und können ihre Vorauszahlungen freiwillig anpassen, um so die zu erwartenden hohen Nachzahlungen zu dämpfen. Bislang haben nur ca. zwölf Prozent der Mieterinnen und Mieter die freiwilligen Anpassungen der Vorauszahlungen veranlasst.

Für die laufende Instandhaltung wurden 2021 pro Quadratmeter Wohnfläche 18,45€ (Vorjahr 17,22 €) und damit mehr als 6,6 Mio. € aufgewendet, um die Quartiersattraktivität sowie die Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter zu erhalten und zu verbessern, ohne dass dadurch die Mieten gestiegen sind.

Zum Bestand der WHG gehören 5.778 Wohnungen. Die Leerstandsquote sinkt weiter und ist das Ergebnis der kontinuierlichen Investitionen in die Stadtentwicklung und Gebäudesanierung. 2021 beträgt die Leerstandsquote 7,98 Prozent (Vorjahr 9,48 %). Leerstand kostet! 2021 betrugen die Erlösschmälerungen bedingt durch den Leerstand fast 2,3 Mio. €.

Auch für 2022 werden die Leerstände weiter reduziert und unterhalb von 7,5 Prozent prognostiziert. Damit liegt die WHG Leerstandsquote 2021 weiter über der Quote für das Land Brandenburg (6,6 %). 461 Wohnungen (Vorjahr 548 Wohnungen; DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2021 Davon: 250 Wohnungen (Vorjahr 2020: 258 Wohnungen) sind nicht vermietbar und werden erst nach Sanierung dem Markt zugeführt.

173 Wohnungen werden (Vorjahr 2020: 252 Wohnungen) gegenwärtig saniert) sind unvermietet. Tatsächlich sind 38 Wohnungen (Fluktuationsleerstand wegen Mieterwechsel; Vorjahr: 37 Wohnungen) sofort bezugsfertig vermietbar und weniger als 3 Monate im Leerstand. Erreicht wurde die Leerstandsreduzierung durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und daraus resultierenden Erstbezüge nach Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Wegzug aus Eberswalde (Kündigungen wegen WEGZUG AUS EBERSWALDE ist von 30% auf 32 % angestiegen), der Tod des Mieters (Kündigungen wegen TOD DES MIETERS ist von 19% auf 23 % angestiegen) oder der Umzug innerhalb der WHG in besser ausgestattete und modernisierte Wohnungen sind auch weiterhin die am häufigsten genannten Kündigungsgründe (WHG Monatsbericht 31.12.2021) bei der Beendigung eines Mietvertrages durch den Mieter. Die Fluktuationsquote liegt 2021 unverändert hoch bei 7,36 % (Vorjahr 2020: 7,6 %; DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2021). 2021 wurden 522 Neuverträge in der Vermietung von Wohnungen (Vorjahr 448) generiert und 424 Mietverträge beendet.

Der Aufsichtsratsvorsitzende der WHG und Bürgermeister der Stadt, Götz Herrmann, dankte auch im Namen aller Aufsichtsräte dem Geschäftsführer Herrn Hans-Jürgen Adam und dem gesamten Team der WHG für die geleistete Arbeit und bestärkt alle darin, auch zukünftig die service- und kundenorientierten Aufgaben weiter umzusetzen.

PS: Die WHG veröffentlicht in Kürze für das zurückliegende Geschäftsjahr eine farbenfrohe Ausgabe des Geschäftsberichtes 2021 in limitierter Auflage mit vielen weiteren Informationen, Inspirationen und Eindrücken unseres Tuns. Eine kurzweilige unterhaltsame Lektüre mit einer gelungenen Mischung aus Zahlen, Fakten und Engagement. Eine digitale Ausgabe des Geschäftsberichtes 2021 ist dann ebenfalls auf unserer Internetseite www.whg-ebw.de verfügbar.