

Pressemitteilung

Eberswalde, den 20. August 2020

Aufsichtsrat beschließt positiven Jahresabschluss 2019

Wir blicken zurück auf ein dynamisches & erfolgreiches Jahr 2019. Mit einem **Umsatz von 29,8 Millionen Euro** und einem **Investitionsvolumen von mehr als 12 Millionen Euro** haben wir mit unserem **WHG.Team** auch 2019 Großartiges erreicht: für unsere Mieterinnen und Mieter; für **unser 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.

Am 19. August 2020 beschlossen die Aufsichtsräte der WHG in ihrer 46. Aufsichtsratssitzung den **positiven Jahresabschluss 2019**.

Der Wirtschaftsprüfer der DOMUS AG, Herr 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.

Die **Miete mit 5,30 Euro pro Quadratmeter¹** (*Vorjahr 2018: 5,22 Euro pro Quadratmeter*) liegt etwas über dem Durchschnitt von Brandenburg und damit bei der WHG aber nur um 1,5 % höher als 2018. Die Inflation in Deutschland betrug 2019² laut Statistischem Bundesamt 1,4 Prozent und lag unter dem Niveau von 2018.

Wissenswertes!

Die WHG zahlt noch immer für **Altschuldenkredite aus dem komplexen Wohnungsbau der DDR** monatlich 0,33€/ m².

Die WHG Durchschnittsmiete von 5,30€/ m² reduziert sich dann schon auf nur noch 4,97€/ m², die der WHG bereinigt als Einnahmen tatsächlich zur Verfügung stehen.

¹ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

² Statistisches Bundesamt

Die Mietsteigerungen von 1,5 %³ resultieren ausschließlich aus

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

Die **kalten und warmen Betriebskosten** 2019⁴ sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken und betragen bei der **WHG 1,84€/m²** (*Vorjahr 2018: 1,96€*) und liegen damit deutlich unter dem Durchschnitt in Brandenburg⁵ von 2,30€/m².

Für die **laufende Instandhaltung** wurden **2019 pro Quadratmeter Wohnfläche 13,79 €**⁶ (*im Vergleich zum Vorjahr 2018: 16,82€/m²*) und damit **mehr als 4,9 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 5.790 Wohnungen. Die **Leerstandsquote** ist 2019 erstmals unter die 10 % Marke gesunken auf 9,8 %⁷ (*Vorjahr 2018: 11%*). Damit liegt die Leerstandsquote weiter über der Quote für das Land Brandenburg (*Vorjahr 2018: 6,51%*). 569 Wohnungen⁸ sind unvermietet. (*Vorjahr 2018: 640 Wohnungen*). Tatsächlich sind 57 Wohnungen⁹ (*Vorjahr 2018: 35 Wohnungen*) sofort bezugsfertig vermietbar und weniger als 3 Monate im Leerstand. Erreicht wurde die Leerstandsreduzierung

³ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

⁴ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

⁵ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

⁶ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

⁷ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

⁸ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

Davon:

360 Wohnungen (Vorjahr 2018: 468 Wohnungen) sind nicht vermietbar und werden erst nach Sanierung dem Markt zugeführt.

152 Wohnungen werden (Vorjahr 2018: 137 Wohnungen) gegenwärtig saniert

⁹ Fluktuationsleerstand wegen Mieterwechsel

durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und daraus resultierenden Erstbezüge nach Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der **Wegzug aus Eberswalde**, der **Tod des Mieters** oder der **Umzug innerhalb der WHG** in besser ausgestattete und modernisierte Wohnungen sind auch weiterhin die am **häufigsten** genannten **Kündigungsgründe**¹⁰ bei der Beendigung eines Mietvertrages durch den Mieter. Die Fluktuationsquote¹¹ liegt 2019 mit 7,6 % erstmals wieder unter 9 % (*Vorjahr 2018*)¹².

2019 wurden **523 Neuverträge in der Vermietung von Wohnungen** generiert und 444 Mietverträge beendet. In angespannten Wohnungsmärkten, wie z.B. in Berlin liegt die Fluktuationsquote weit darunter. Der **Wohnungsmarkt in Eberswalde** ist nach wie vor ein **Mietermarkt**, d.h. das Angebot überschreitet die Nachfrage und die Umzugsbereitschaft ist nach wie vor sehr hoch.

Als „Stadt in der 2. Reihe“ wird Eberswalde auch zukünftig weiter vom Zuzug profitieren. Durch die **Investitionsvorhaben** der WHG mit dem Ziel der stadtweiten **Leerstands-beseitigung** wurden **2019 mehr als 6,9 Mio €**¹³ (*Vorjahr 2018 mehr als 6,3 Mio €*) in die **Sanierung und Modernisierung** der WHG Immobilien **investiert**.

2020 wird die WHG mehr als **18,3 Mio €**¹⁴ in die **Instandhaltung und Sanierung investieren** (*6,2 Mio € für Instandhaltung & Be-*

¹⁰ WHG Monatsbericht 31.12.2019

¹¹ Die Fluktuation oder auch Umzugsquote bildet das Umzugsgeschehen in den Wohnungsbeständen ab. Sie wird in Prozent dargestellt, die das Verhältnis der Kündigungen zur Gesamtzahl der Wohnungen wiedergibt. Vermieter streben eine möglichst geringe Fluktuationsquote an, denn Fluktuation ist teuer. Wenn nicht sofort die Wiedervermietung gelingt, so kostet der Leerstand die entgangene Miete und die für den Leerstand zu tragenden Nebenkosten der freien Wohnung. Für die Vermarktung der Wohnung fallen Kosten für das Marketing, den Vertrieb und weitere Personal- und Sachaufwendungen an. Und überwiegend ist die Wiedervermietung mit baulichen Investitionen, Renovierungen, Modernisierungen in die Wohnung verbunden. Die Fluktuationsquote ist ein Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt mit einem großen Angebot an freien Wohnungen zu relativ niedrigen Mieten können die Mieter leichter eine neue Wohnung finden, die ihren Bedürfnissen optimal entspricht. Dies führt vermehrt zu Umzügen innerhalb der Stadt. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt mit einem knappen und teuren Angebot können Umzugswünsche zumeist nicht so leicht erfüllt werden. Die Zahl der Umzüge in der Stadt sinkt. Quelle <https://wohnungswirtschaft.online/fluktuation-umzugsquote/>

¹² DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

¹³ DOMUS AG / Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: JAB 2019

¹⁴ WHG Wirtschaftsplanung 2019-2021

standserhaltung und 12,1 Mio € für Sanierung & Neubau) und damit das ehrgeizige Ziel einer positiven Geschäfts- und Unternehmenspolitik im Land Brandenburg fortsetzen. Klar ist aber auch:

Der Verzicht auf Mieterhöhungen nach Mietspiegel, Kostenmiete oder Vergleichsmiete kann nicht länger fortgesetzt werden, ohne dass dies Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der WHG haben wird. Die letzten Mieterhöhungen erfolgten im Mai 2017. Spürbare Umsatzsteigerungen deutlich über der Inflationsquote wären notwendig, um auch zukünftig das Niveau der Instandhaltungen und Sanierungen beibehalten zu können, um damit den wichtigen Beitrag der WHG zur Stadtsanierung und Stadtentwicklung leisten zu können und der Nachfrage und dem Bedarf der Menschen für Wohnen nach Wunsch und Wohnen mit Service zu entsprechen.

Der **Aufsichtsratsvorsitzende der WHG** und **Bürgermeister der Stadt, Herr Friedhelm Boginski**, 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.



P.S. Die WHG veröffentlicht heute druckfrisch für das zurückliegende Geschäftsjahr eine farbenfrohe Ausgabe des **Geschäftsberichtes 2019** in limitierter Auflage mit viele 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 2019 ist in Kürze auch auf unserer Internetseite www.whg-ebw.de verfügbar.