

Hier wohn'
ich gern ...



Veranstaltung zum Gesellschaftervertrag der WHG

26. Oktober 2016



Hier wohn'
ich gern ...

Gliederung



Gliederung

1. Definition WHG Gesellschaftszweck
2. Wohnungsmarkt in Eberswalde
3. „Breite Schichten der Bevölkerung“
4. „Sozial vertretbare Mieten“
5. „Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen“
6. „Veräußerung von Wohnungsbauten“
7. „Ausreichende Rücklagen““
8. „Angemessene Verzinsung des Eigenkapitals““

Hier wohn'
ich gern ...



1. WHG Gesellschaftszweck:

Hier wohn' ich gern ...



§ 91 Abs. 2 Nr. 1 BbgKVerf:

„ Die Gemeinde darf sich zur Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn der öffentliche Zweck dies rechtfertigt, wobei die Gewinnerzielung allein keinen ausreichenden öffentlichen Zweck darstellt...“

§ 92 Abs. 1 u. Abs. 2 Nr. 3 BbgKVerf:

„Die Gemeinde kann unter den Voraussetzungen des § 91 zur wirtschaftlichen Betätigung ... Unternehmen gründen...“

Unternehmen der Gemeinde können sein...Gesellschaften in privater Rechtsform, deren Anteile vollständig der Gemeinde gehören (Eigengesellschaften)...

Hier wohn'
ich gern ...



Die Stadt Eberswalde hat sich als alleinige Gesellschafterin der WHG - verfasst als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) - für die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft entschieden, d.h. Verfolgung eines öffentlichen Zwecks **und** Gewinnerzielung

Hier wohn'
ich gern ...



Auszug aus dem Gesellschaftsvertrag vom 26.04.2004:

Gegenstand der Gesellschaft

§ 2 Abs. 1:

„Zweck der Gesellschaft ist die Versorgung von *breiten Schichten der Bevölkerung* der Stadt Eberswalde mit Wohnraum zu *sozial vertretbaren Mieten*.“

§ 2 Abs. 5:

„Die *Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen* und die *Veräußerung von Wohnungsbauten* soll angemessen sein, d.h., eine Kostendeckung einschließlich *angemessener Verzinsung des Eigenkapitals* sowie die *Bildung ausreichender Rücklagen* wird angestrebt.“

Die **Gewinnerzielung** wird im geltenden Gesellschaftsvertrag zwar nicht ausdrücklich erwähnt, findet ihren Rechtsgrund aber in den einschlägigen Bestimmungen der BbgKVerf.

Hier wohn'
ich gern ...



Der **unbestimmte Rechtsbegriff** bezeichnet innerhalb einer Norm ein Tatbestandsmerkmal mit einem vagen, mehrdeutigen oder nicht abschließend aufgezählten Inhalt, dessen objektiver Sinn sich deshalb nicht sofort erschließt. Vor der Rechtsanwendung ist deshalb der rechtlich maßgebliche Inhalt eines unbestimmten Rechtsbegriffs durch **Auslegung** zu ermitteln.

Unbestimmte Rechtsbegriffe sind z.B.:

- Treu und Glauben (§242 BGB)
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Unbilligkeit (§ 227 AO)
- Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden (§ 138 BGB)

Hier wohn' ich gern ...



Gesellschaftsvertrag

Mustervertrag
für
Wohnungsgesellschaften (GmbH)

Herausgegeben vom
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Ausgabe 2014

Hier wohn' ich gern ...



§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

(1) Zweck des Unternehmens ist die Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen.

(2) Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern, vermitteln und betreuen.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten und Beteiligungen an anderen Unternehmen zu erwerben oder zu halten.

(3) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Hier wohn'
ich gern ...



2) Der Wohnungsmarkt in Eberswalde:

Hier wohn' ich gern ...



Der Wohnungsmarkt* in Eberswalde:

- ca. 23.785 WE ; davon 18.800 WE in MFH (INSEK 2014)

davon

- ca. 25% WHG (5.839 WE)

- ca. 14 % WBG (3.344 WE)

- ca. 4,5 % TAG (1.060 WE)

- ca. 2,3% AWO (535 WE)

- Leerstandsquote in der Gesamtstadt ca. 11% (= ca. 2.500 WE)

(*Quelle: Basler und Partner – Bestanderfassung 31.12.2015)

Hier wohn' ich gern ...



Eberswalde

Wohnungsbestand und -leerstand 2015

Wohnungsbestand 2015											
	Gesamtstadt	01 Stadtmitte	02 Ostend	03 Nordend	04 Westend	05 Finowtal	06 Finow	07 Clara-Zetkin-	08 Sommerfelde	09 Tornow	10 Spechthausen
WHG	5.764	1.842	277	464	737	916	1.525			3	
WBG	3.344	411			516	1.618	799				
TAG	1.060					1.060					
AWO	535		114			301	120				
Zwischensumme WU	10.703	2.253	391	464	1.253	3.895	2.444	0	0	3	0
Private und Sonstige	13.082	5.420	1.290	917	2.025	280	2.216	472	194	148	120
SUMME	23.785	7.673	1.681	1.381	3.278	4.175	4.660	472	194	151	120

Wohnungleerstand 2015											
	Gesamtstadt	01 Stadtmitte	02 Ostend	03 Nordend	04 Westend	05 Finowtal	06 Finow	07 Clara-Zetkin-	08 Sommerfelde	09 Tornow	10 Spechthausen
WHG	746	330	14	22	167	117	95			1	
WBG	715	25			17	568	105				
TAG	53					53					
AWO	62		5			51	6				
Zwischensumme WU	1.576	355	19	22	184	789	206	0	0	1	0
Private und Sonstige	896	513	37	13	166	54	88	2	3		20
SUMME	2.472	868	56	35	350	843	294	2	3	1	20

Wohnungleerstandsquote 2015											
	Gesamtstadt	01 Stadtmitte	02 Ostend	03 Nordend	04 Westend	05 Finowtal	06 Finow	07 Clara-Zetkin-	08 Sommerfelde	09 Tornow	10 Spechthausen
WHG	12,9%	17,9%	5,1%	4,7%	22,7%	12,8%	6,2%			33,3%	
WBG	21,4%	6,1%			3,3%	35,1%	13,1%				
TAG	5,0%					5,0%					
AWO	11,6%		4,4%			16,9%	5,0%				
Zwischensumme WU	14,7%	15,8%	4,9%	4,7%	14,7%	20,3%	8,4%			33,3%	
Private und Sonstige	6,8%	9,5%	2,9%	1,4%	8,2%	19,3%	4,0%	0,4%	1,5%	0,0%	16,7%
SUMME	10,4%	11,3%	3,3%	2,5%	10,7%	20,2%	6,3%	0,4%	1,5%	0,7%	16,7%

(Quelle: Basler & Partner)

Hier wohn'
ich gern ...



Der Wohnungsmarkt in Eberswalde ist ein reiner Mietermarkt, d.h. das Angebot überwiegt die Nachfrage in erheblichem Maß!

Die WHG muss sich dem auf dem Wohnungsmarkt herrschenden Wettbewerb stellen!

Hier wohn'
ich gern ...



3. Breite Schichten der Bevölkerung

Hier wohn'
ich gern ...



Grundsatz:

Die WHG versorgt jeden Nachfrager / Kunden mit Wohnraum!!!

Hier wohn' ich gern ...



-
- Mit Stichtag 31.12.2015 verfügt die WHG über **5.058 vermietete Wohnungen**, in denen **8.758 Menschen** (inkl. Kinder) leben. (Auskunft Einwohnermeldeamt Stadt Eberswalde)
 - Bei einer vermieteten Wohnfläche von 298.216 m² entspricht dies **34,05 m² pro Kopf** der im Haushalt lebenden Personen
 - Die WHG hat per 30.06.2016 **5851** Personen als **Vertragspartner**
 - Davon sind:
 - ca. 25 % Rentner
 - ca. 9 % ALG II-Empfänger / Grundsicherungsempfänger
 - ca. 1 % mit ausländischer Herkunft = Mieter, die einen eigenen Mietvertrag haben
 - ca. 65 % andere Einkommensarten

Hier wohn' ich gern ...



<u>Altersklassen</u>	<u>In %</u>
18 - 29	10,5
30 - 49	25,5
50 - 59	16,8
60 - 69	11,7
> 70	16,4
keine Angaben	19,1
	100



Quelle: WHG-Bericht 03/2016

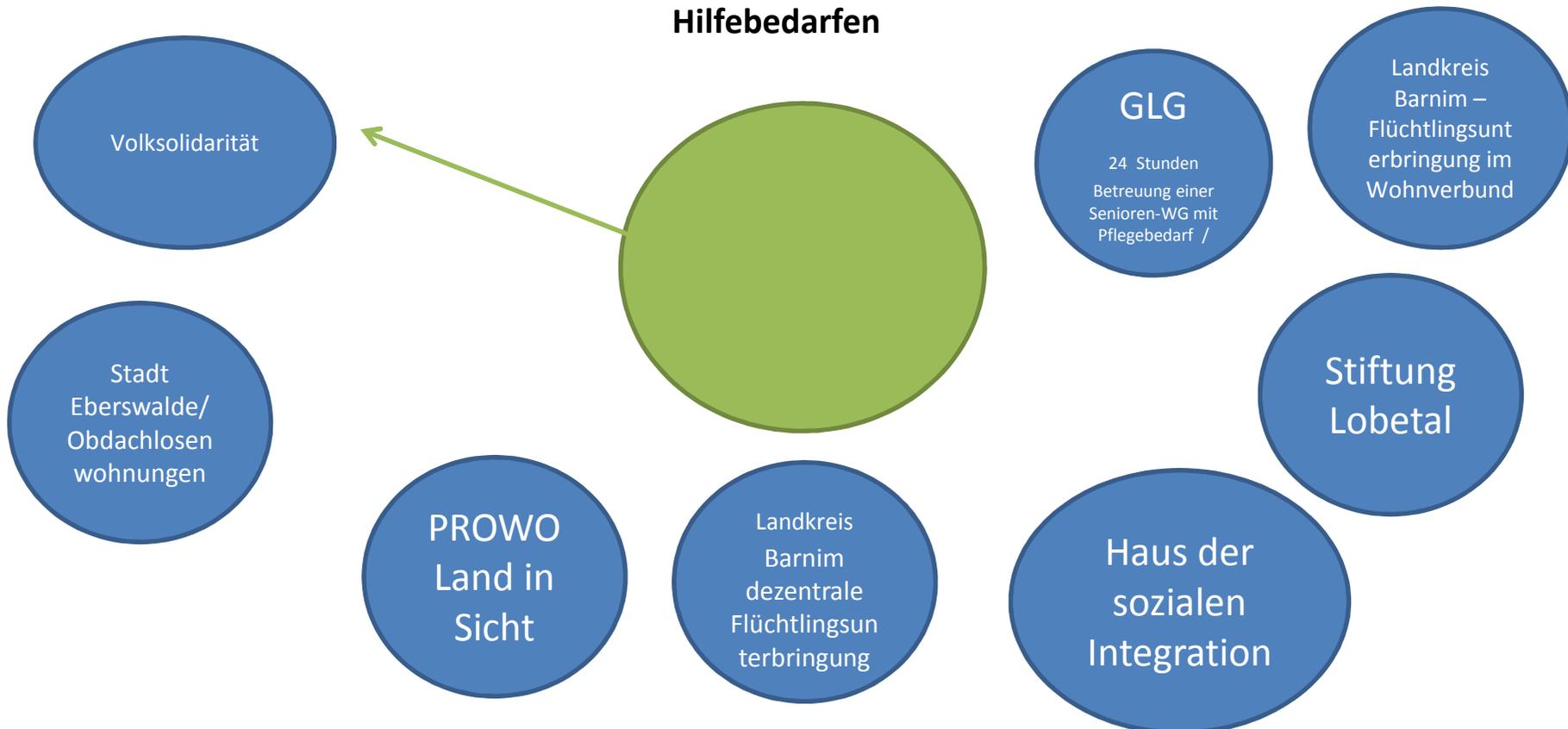
Gesamtbestand Wohnungen per 23.08.2016	5.839	100,00%
Wohnungen für das Ordnungsamt	27	0,46%
Wohnungen für Flüchtlinge	138	2,36%
Wohnungen für soziale Projekte	87	1,49%
Leerwohnungen	703	12,04%
andere Mietwohnungen	4.884	83,64%

Quelle: WHG-Monatsbericht 07/2016

Hier wohn' ich gern ...



Wir übernehmen soziale Verantwortung und arbeiten in langjährigen Kooperationen mit Unternehmen und sozialen Trägern in der Wohnraumversorgung von Menschen mit Hilfebedarfen



Hier wohn' ich gern ...



- Triftstr. 14b
- Werbelliner Str. 25/27
- Schicklerstr. 1
- Zimmerstr. 1
- Eisenbahnstr. 86
- Eisenbahnstr. 98
- Bergerstr. 17
- Leibnizstr. 33
- Ackerstr. 2
- Blumenwerderstr. 9
- R.-Koch-Str. 14
- Weinbergstr. 10
- R.-Breitscheid-Str. 37
- A.-Bebel-Str. 30



Ackerstr. 02



Blumenwerder Str. 9



Leibnizstr. 33

Im Rahmen der sozialen Wohnprojekte bietet die WHG Senioren ein selbstbestimmtes Servicewohnen in eigenen Wohnungen, in Kooperation mit der Volkssolidarität, in den Häusern **Leibnizstr. 33** und **R.-Koch-Str. 14** mit insgesamt 88 Wohnungen.

In einer Senioren-WG in der **R.-Koch-Str. 14** wohnen im Rahmen des betreuten Wohnens, mit 24-Std.-Betreuung durch die GLG, 9 Senioren mit Pflegestufe.

In der **Ackerstr. 2** und **Blumenwerderstr. 9** wohnen im Rahmen des betreuten Wohnens mit 24-Std.-Betreuung, durch die Hoffnungstaler Stiftung Lobetal, Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung in Wohngemeinschaften.

Die Kooperationen mit unseren Partnern: HSI, Prowo, GLG, Hoffnungstaler Stiftung Lobetal, und Landesklinik bieten betreutes Wohnen für Menschen mit Hilfebedarf in den Immobilien:

Quelle: WHG-Monatsbericht 06/2016

Hier wohn' ich gern ...



KdU-Wohnungen (Kosten der Unterkunft – Richtlinie des Landkreises Barnim 2010)

1. bis 50 m² Wohnfläche und eine Kaltmiete ≤ 225 €, (1 Pers.)
2. 50,01 – 65 m² Wohnfläche und eine Kaltmiete ≤ 292,50 € (2 Pers.)
3. bis 65 m² Wohnfläche und eine Kaltmiete ≤ 360 € (3 Pers.)

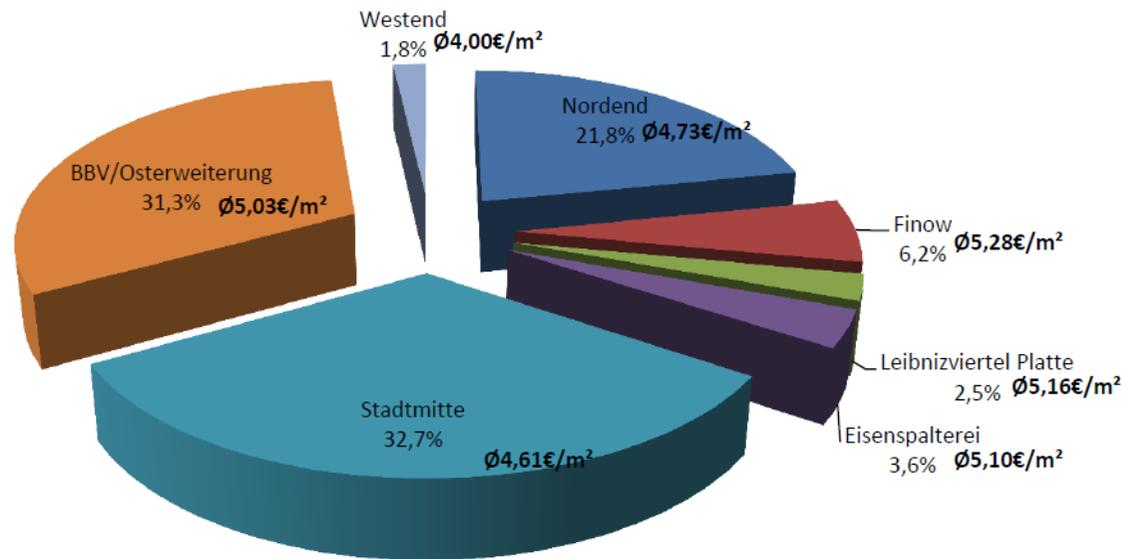
3.430 Wohnungen des gesamten WHG Bestandes sind **KdU-fähig**

→ das entspricht ca. **59 %**

- 637 WE fallen in den Bereich „bis 50,00 m² & Kaltmiete ≤ 225,00 €“ für Alleinstehende
- 2.793 WE fallen in den Bereich „50,01 m² - 65,00 m² & Kaltmiete ≤ 292,50 €“ für einen 2-Personen-Haushalt bzw. „50,01 m² - 65,00 m² & Kaltmiete ≤ 360,00 €“ für einen 3-Personen-Haushalt

Hier wohn' ich gern ...

Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nach Stadtgebieten



- 275 Wohnungen mit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung bzw. eine Wohnzweckbindung
 - = rund 4,71% des Bestandes
 - Bei 69 Wohnungen besteht eine Wohnzweckbindung
 - bei den restlichen 206 Wohnungen eine Mietpreis-und/oder Belegungsbindung.
- Von den 275 Wohnungen befinden sich 12 Wohnungen, also knapp 4,36%, im Leerstand.

Quelle: WHG-Monatsbericht 06/2016

Hier wohn'
ich gern ...



ALG II / SGB II

- per 30.06.2016 hat die WHG 5.131 vermietete Wohnungen
- davon haben 453 Wohnungen einen Zahlungseingang seitens der Bundesagentur für Arbeit, **d.h. mindestens 9 % der WHG-Mieter erhält Leistungen von der Bundesagentur für Arbeit!** (Transferleistungsempfänger, die Miete selbst überweisen, sind nicht inbegriffen)
- in Eberswalde sind im Mai 2016 3.703 Bedarfsgemeinschaften gemeldet
- in diesen Bedarfsgemeinschaften leben 6.608 Personen
- bezogen auf die Bedarfsgemeinschaften in Eberswalde (3.703 BG), wohnen ca. 12,2 % (453 BG) bei der WHG Eberswalde

Hier wohn' ich gern ...



Die WHG

- ✓ ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft
- ✓ mit einem breiten Wohnungsangebot
- ✓ für unterschiedliche Nachfragegruppen!

Die WHG wird auch in Zukunft ihrer Versorgungsaufgabe im Rahmen der sozialen Verantwortung für die Bevölkerung der Stadt Eberswalde nachkommen und auch Wohnen für soziale Notfälle und Bedürftige sicherstellen!

Hier wohn'
ich gern ...

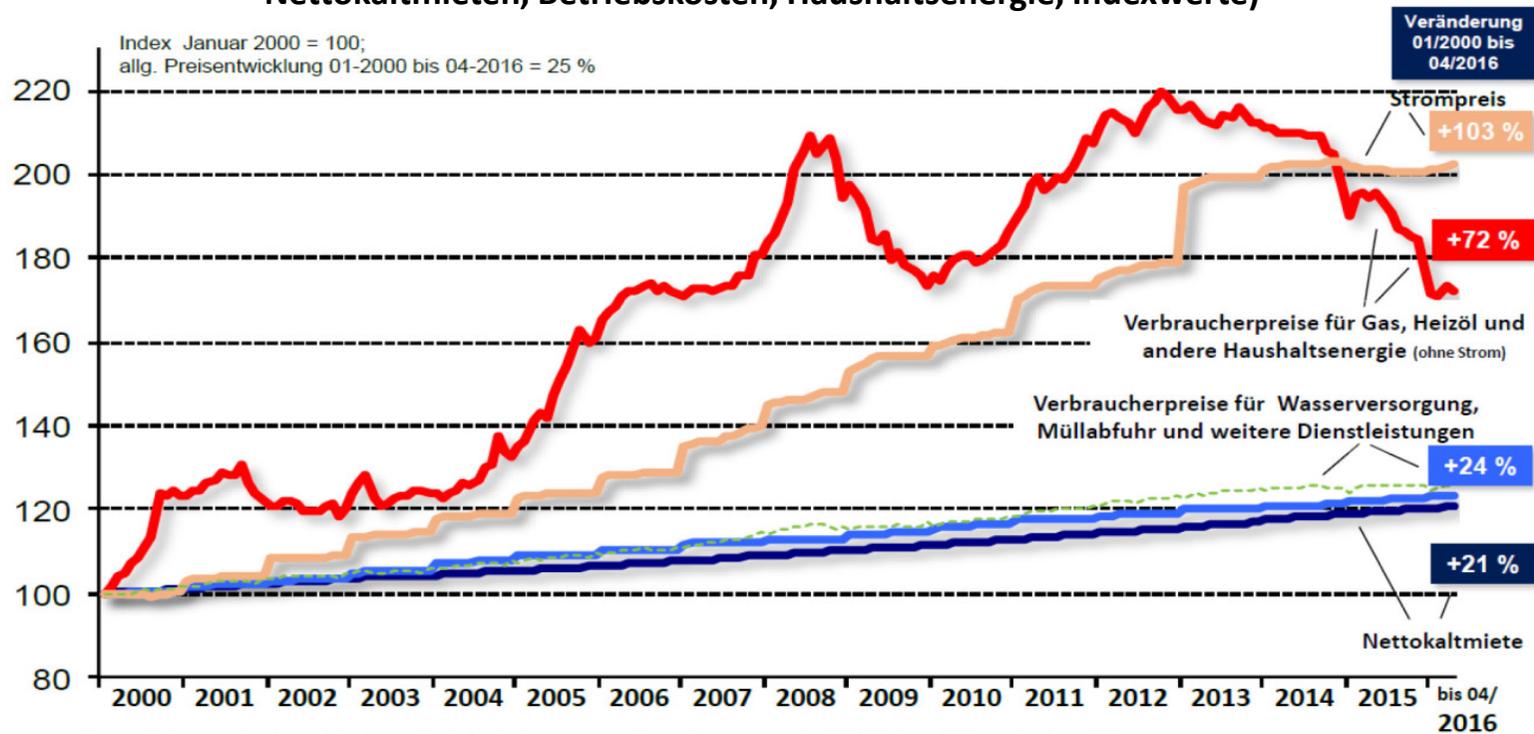


4. Sozial vertretbare Mieten

Hier wohn' ich gern ...



Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick (Nettokaltmieten, Betriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte)

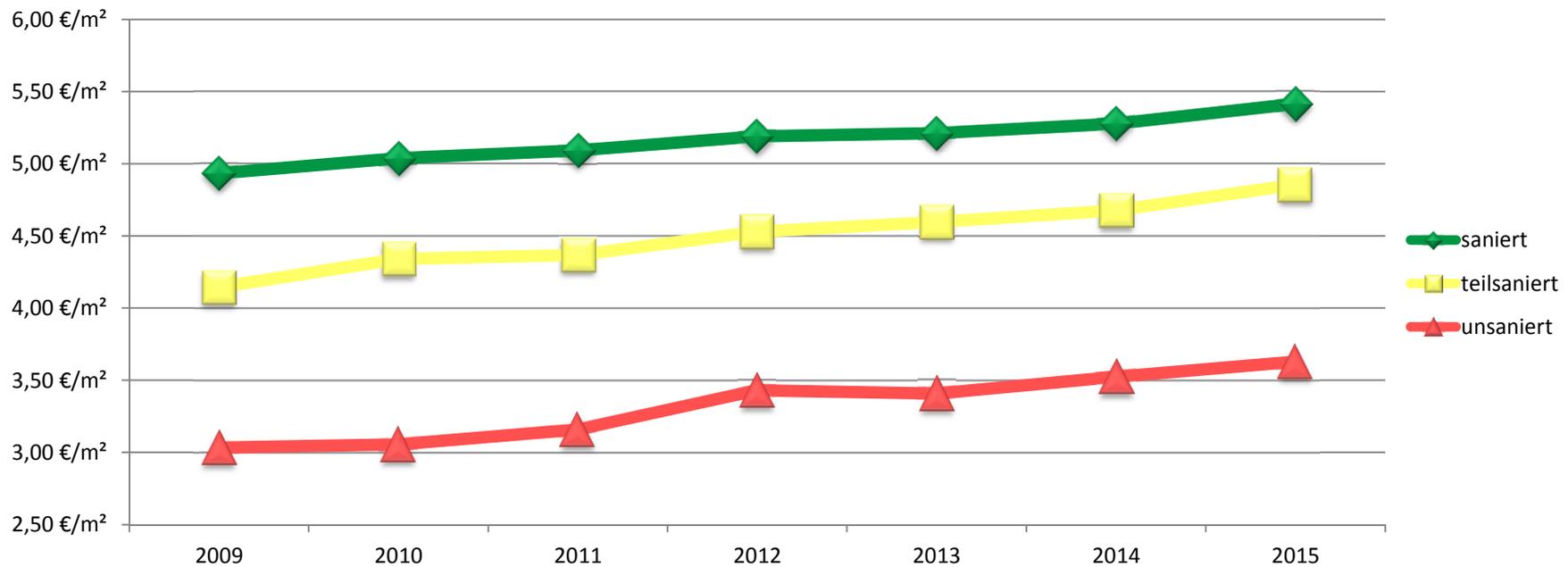


Quelle: GdW-Jahresstatistik 2015 (Mai 2016)

Hier wohn' ich gern ...



Entwicklung der durchschnittlichen Miete nach Sanierungsstand



Hier wohn' ich gern ...



Mietsteigerungen WHG 2006 - 2015			
	Jahr	Steigerung in %	Anmerkungen
	2006		
	2007	0,4	
	2008	0,5	
	2009	1,7	
	2010	2,5	
	2011	2,4	
	2012	2,5	
	2013	1,7	keine Mieterh. nach Mietsp.
	2014	1,6	keine Mieterh. nach Mietsp.
	2015	2,6	keine Mieterh. Im BbV

Hier wohn' ich gern ...



Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen (2015)

(Quelle: SPIEGEL ONLINE / Immobilienscout24 – 29.06.2016)

Stadt / Landkreis	Anteil in %
Berlin	21,9
Potsdam	19,2
Brandenburg / Havel	13,9
Cottbus	13,8
PM	12,2
HVL	12,3
OPR	12,7
PR	12,5
OHV	12,7
UM	13,7
BAR	12,6
MOL	12,6
SPN	10,2
TF	12,8
Hamburg	22,6
FfM	23
M	28,3
S	22,5

Sozialbericht

der Bertelsmann-Stiftung 2014:

Die Kaufkraft in Eberswalde liegt 2014 bei 36.096€ pro Haushalt .

Hier wohn' ich gern ...



die durchschnittliche Mietbelastung bei der WHG

durchschnittliche Größe einer 2-Raum-WE: 50,10 m²

durchschnittliche Größe einer 3-Raum-WE: 64,59 m²

Modellrechnung anhand WHG -Wohnung:

60 m² x 4,89 € = 293,40 € x 12 = **3.520,80 €/p.a.**

durchschnittliche Kaufkraft im Jahr 2014 in Eberswalde:

36.096,-- (Euro/Haushalt)*

(*Quelle: Wegweiser-Kommune.de)

3.520,-- ./ 36.096,-- = **9,75%**

Vor Vertragsschluss Mietvertrag erfolgt eine Bonitätsprüfung der Interessenten mit Einkommensnachweisen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden diese nicht gespeichert oder ausgewertet. Die WHG verfügt deshalb *nicht* über einen Überblick über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterschaft

Hier wohn' ich gern ...



Zahlungsrückstände

Werte	ehem. Mieter	aktuelle Mieter	Summe
Saldo am Ende der Periode	1.036.727,09 €	249.004,40 €	1.285.731,49 €
Anzahl Schuldner zum Periodenende	390	432	822

↓
Vollstreckbare Titel / bilanzieller wertberichtiger Forderungsverzicht

Hier wohn' ich gern ...



Rechtsverfahren bei Zahlungsausfällen:

	gesamt
eingereichte Mahnbescheide	47
eingereichte Räumungsklagen	12
eingereichte Zahlungsklagen	1
Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung	4
fristlose Kündigungen	45
Heilung der fristlosen Kündigung	15
durchgeführte Räumungen	11

Hier wohn' ich gern ...



Definierte Mission der WHG:

Wir stehen für soziale Verantwortung in der Region

Wir bieten unseren Kunden attraktives Wohnen in allen Lebensphasen.

Wir gestalten und prägen unsere Stadt.

Hier wohn'
ich gern ...



5. Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen

Hier wohn' ich gern ...



Mietpreisbildung erfolgt unter Berücksichtigung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, die notwendig sind, wirtschaftlich, eigenständig als Kapitalgesellschaft am Markt (u.a. Finanzmarkt) agieren zu können:

- ohne Inanspruchnahme von Haushaltsgeldern der Kommune zur Erreichung von unternehmerischer Stabilität (z. B. Kommunalbürgschaft, Kommunaldarlehen)
- um den Anforderungen der „Basel III-Kriterien“ gerecht zu werden und Beibehaltung der Bundesbankfähigkeit und positiven Bankenrating.

Mietpreisbildung unterliegt u. a. dem Mietspiegel, z. B. Modernisierung, der Darlehensbedingungen der Kreditgeber, Wohnraumförderungsgesetz, II. Berechnungsverordnung und BGB zu Mieterhöhungen nach Mietspiegel, Vergleichsmiete, Staffelmiete, Indexmiete und , Instandsetzungen und Modernisierungen und Neubau von bedarfsgerechten Wohnungen für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Angemessenheit der Preisbildung für Mieter umfasst die unternehmerische Eigenverantwortung für Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, aus den Einnahmen von Vermietung und Verpachtung ohne Inanspruchnahme von Haushaltsgeldern der Kommunen.

Hier wohn' ich gern ...



- Erhalt einer Mieterhöhung kann für den einzelnen Mieter einen Härtefall darstellen.
- Neben der Kappung des Erhöhungsbetrages berücksichtigt die WHG soziale Härtefälle. (in 2015 sechs Fälle, davon drei Fälle anerkannt)
- Im Einzelfall wird der Erhöhungsbetrag gekürzt
(Bonitätsprüfung und Einzelfallentscheidung nach Organisationsrichtlinie in der Kundenbetreuung)

Quelle: Nachtrag zum Monatsbericht per 06.16

Hier wohn' ich gern ...



Die Übernahme von Altschulden 1993 belastet das Unternehmen zusätzlich und muss mit den Mieten erwirtschaftet werden:

Aktuell sind die Wohnungen der WHG noch mit 40,61 €/m² (2. Quartal 2016) belastet (348.106 m² Gesamtwohnfläche = 14.136.584 €)

Dies stellt gegenüber den anderen Marktteilnehmern einen erheblichen Wettbewerbsnachteil dar!

Hier wohn'
ich gern ...



6. Veräußerung von Wohnungsbauten

Die Veräußerung von Wohnbauten ist auf das AHG (Altschuldenhilfegesetz) zurückzuführen, mit der Verpflichtung zur Privatisierung

- 15 % des Wohnungsbestandes der WHG
- Dadurch zusätzliche Entschuldung erzielt
- Steigerung der Eigentumsquote

Hier wohn'
ich gern ...



7. Ausreichende Rücklagen

Hier wohn' ich gern ...



Rücklagen

= Bestandteile des Eigenkapitals, die weder als gezeichnetes Kapital, Gewinnvortrag noch als Jahresüberschuss ausgewiesen und entweder auf gesonderten Rücklagenkonten bilanziert werden.

Bildung von Rücklagen

- Die Bildung von Rücklagen ist nur für die Kapitalgesellschaften vorgeschrieben, weshalb bei einem Teil dieser Rücklagen auch von „gesetzlichen Rücklagen“ gesprochen wird.
- Rücklagen bei Kapitalgesellschaften (§266 HGB) sind:
 - die Kapitalrücklagen (Eigenkapitalzuführung, die über das gezeichnete Kapital hinausgeht - *Außenfinanzierung*),
 - Gewinnrücklagen (Folge von nicht ausgeschütteten Jahresüberschüssen - *Innenfinanzierung*)
 - und andere Rücklagen.

Quelle: Rechnungswesen in der Immobilienwirtschaft

Hier wohn' ich gern ...



Auszüge Bilanz WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH (T€)

	GJ 2005	GJ 2010	GJ 2015	
Eigenkapital	31.304,4	43.949,2	46.928,3	
I. Gezeichnetes Kapital	120,0	120,0	120,0	
II. Kapitalrücklage	785,1	785,1	785,1	Mit Einbringungsvertrag hat die Stadt Eberswalde in das Vermögen der Gesellschaft zwei unbebaute Grundstücke eingebracht. Die Leistung der Einlage erfolgt in die Kapitalrücklage.
III. Sonderrücklage nach § 27 (2) DMBiG	26.910,2	27.153,6	27.153,6	Gesellschaftern mit beschränkter Haftung im Beitrittsgebiet hatten in der DM-Eröffnungsbilanz ihr Stammkapital neu festzusetzen. Der das Stammkapital übersteigende Betrag des Eigenkapitals war in einer Sonderrücklage zu erfassen.
IV. Gewinnrücklage	0,0	9.782,9	18.616,4	Die Gewinnrücklage enthält die nach den Vorschriften des BilMoG im GJ 2010 in die Rücklage eingestellten Beträge aus der Auflösung von Rückstellungen der Bauinstandhaltung, Abrisskosten sowie Sonderposten mit Rücklagenanteil. Des Weiteren wurde entsprechend den Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 25.06.2013 aus dem Jahresüberschuss 2012 erstmals ein Teilbetrag und aus dem Gewinnvortrag ein Betrag in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.
V. Gewinnvortrag	3.281,1	4.889,3	62,7	
VI. Jahresüberschuss	207,9	1.218,3	190,4	
Eigenkapitalverzinsung	0,7 %	2,8 %	0,4 %	

Hier wohn'
ich gern ...



8. Angemessene Verzinsung des Eigenkapitals

Hier wohn' ich gern ...



Eigenkapitalrentabilität = das prozentuale Verhältnis des Gewinns einer Periode zu den Eigenmitteln.

(Rentabilität → relative Kennzahl, die eine Erfolgsgröße (Gewinn) in Beziehung zum eingesetzten Kapital setzt)

- Bilanzieren Unternehmen nach unterschiedlichen Rechnungslegungsstandards (z.B. HGB), so ergeben sich daraus unter Umständen unterschiedliche Gewinne und/oder Eigenkapitalwerte.
- Die Eigenrentabilität sollte mindestens dem Zinssatz für langfristige Kapitalanlagen zuzüglich Risikozuschlags entsprechen, sonst ist es betriebswirtschaftlich sinnvoller, das Geld zur Bank zu bringen.
- Eigenkapitaleinsatz in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände

Hier wohn' ich gern ...

Portfolioanalyse EK Verzinsung



EK in 2015: **EUR Mio 45,7**

(ohne Gewinnvortrag und Jahresüberschuss)

./.

jährlicher Aufwand für Einzelinstandsetzung /
Renovierung Leerwohnungen / lfd. Instandhaltung /
Instandsetzung: **EUR Mio 3,1**

**= 6,78 % des EK wird in die Bestände – ohne
Mieterhöhungen (!) - reinvestiert!
= „Stadtrendite“**

Hier wohn'
ich gern ...



keine Gewinnentnahme der Gesellschafterin, d.h. die Mieterinnen und Mieter der WHG sind Nutznießer der „Stadtrendite“ !

Hier wohn'
ich gern ...



**Der Erhalt der wirtschaftlichen Substanz der WHG ist
conditio sine qua non für die Erfüllung ihrer Aufgaben!**

Hier wohn' ich gern ...



Erfüllt die WHG ihren gesellschaftlichen Zweck?

1. - der in § 2 Abs. 1 benutzten Begriffe „breite Schichten der Bevölkerung“ und „sozial vertretbare Mieten“,
2. - des § 2 Abs. 5 (insbesondere die Angemessenheit der „Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten“, „angemessene Verzinsung des Eigenkapitals“ und „ausreichende Rücklagen“).



Hier wohn'
ich gern ...



Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit