



## WHG Eberswalde

46. Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2019

Wir engagieren uns für Ihr Zuhause.

# Inhalt



1. Kennzahlen zum vorläufigen JA 2018
2. Bestandsentwicklung
3. Soziales Engagement
4. Investitionen
5. Ausblick

## 1. Kennzahlen zum vorläufigen JA 2018

# Ausgewählte Kennzahlen



		2018	2017	2016	2015	2014
Jahresergebnis (WP2018)	TEUR	2.033* (1.738)	2.917	2.155	190	475
Bilanzvolumen	TEUR	160.197 *	159.243	159.787	160.090	161.920
Eigenkapital	TEUR	53.973 *	51.940	49.023	46.928	46.738
Eigenkapitalquote		34% *	33%	31%	29%	29%
Fremdkapitalquote		66% *	67%	69%	71%	71%
Restschulden	TEUR	95.595	96.025	99.158	102.409	104.545
Restschulden je m <sup>2</sup>	€	277	278	274	284	291
davon Altschulden je m <sup>2</sup>	€	36,50	39,01	39,51	41,78	44,13
Ø Sollmiete Wohnungen je m <sup>2</sup>	€	5,22	5,15	4,98	4,94	4,71
Investitionen in den Bestand	TEUR	12.374	9.712	9.224	9.850	10.089
davon Sanierung / Instandsetzung	TEUR	6.353	4.643	4.155	5.194	6.230
davon laufende Instandhaltung	TEUR	6.021	5.069	5.069	4.657	3.860
davon laufende Instandhaltung je m <sup>2</sup>	€	17,46	14,69	14,01	12,89	10,74
Wohnungsbestand		5.795	5.796	5.838	5.839	5.848
Leerwohnungen		640	641	691	782	777
Leerstandsquote		11,0%	11,1%	11,8%	13,4%	13,3%
Fluktuationsquote		8,8%	8,0%	8,1%	9,4%	9,0%

\* Aufgrund noch fehlender Abschlussbuchungen für das GJ 2018 handelt es sich hierbei um vorläufige Zahlen, die den Buchungsstand vom 29.01.2019 widerspiegeln.

## 2. Bestandentwicklung

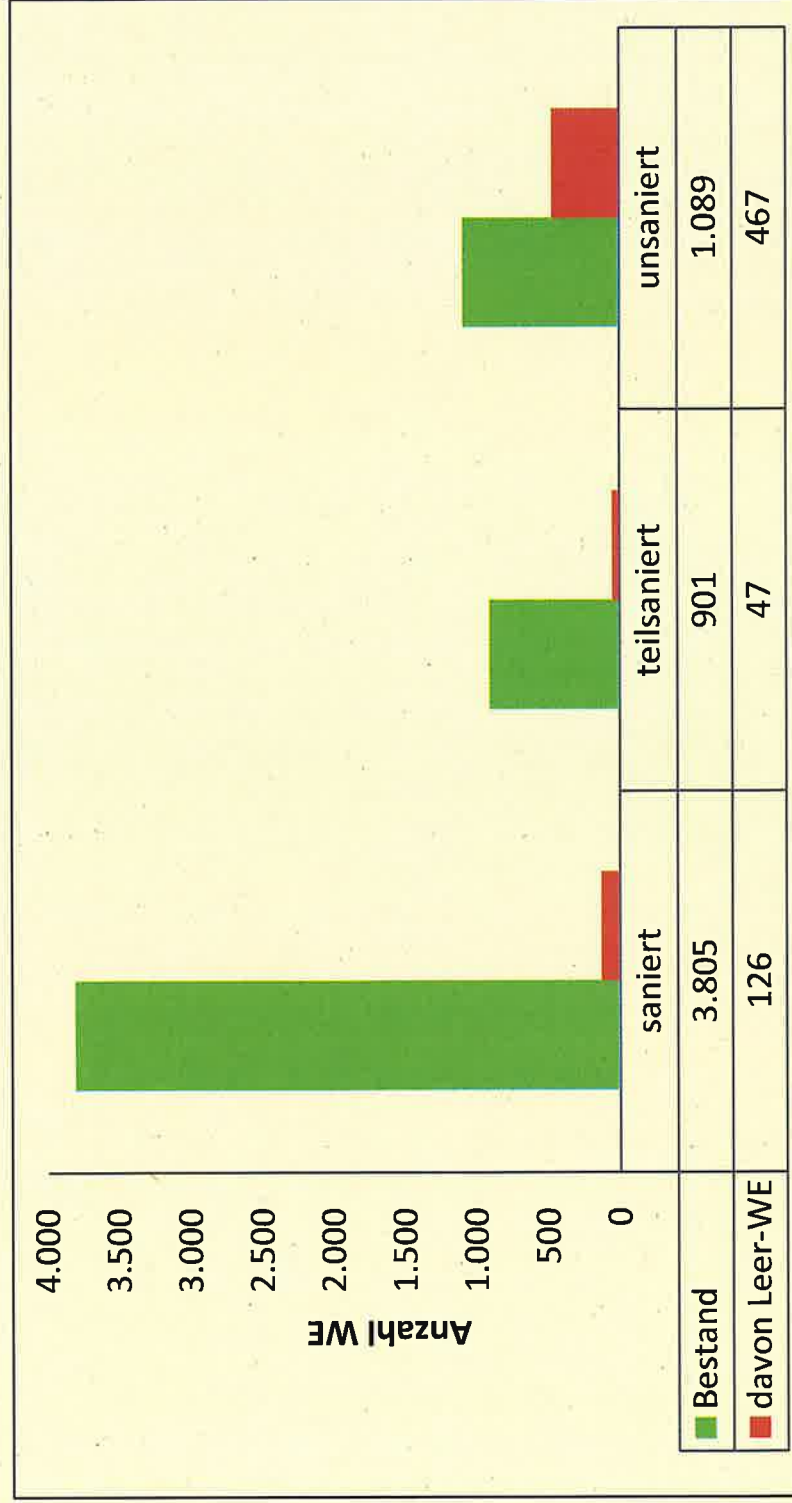


# Bestand nach Sanierungsgraden

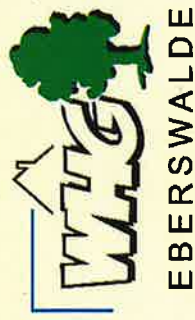


EBERSWALDE

Der Wohnungsbestand von insgesamt 5.795 Wohnungen stellt sich nach Sanierungsgraden und Leerständen zum 31.12.2018 wie folgt dar:



# Stadtgebiete/Leerstand



Der Leerstand im eigenen Wohnungsbestand von 5.795 Wohneinheiten (WE) verteilt sich zum 31.12.2018 auf die Stadtgebiete wie folgt:

	Stadt- mitte	Leibniz- viertel	Ostend	Nordend	Westend	Finow	Finow- Ost	Eisen- spalterei	BBV/ Ost- erweiterung	Σ
WE	1.052	779	280	464	733	443	1.065	52	927	5.795
davon Leer-WE	255	65	12	21	152	16	32	2	85	640
Leerstand	24,2%	8,3%	4,3%	4,5%	20,7%	3,6%	3,0%	3,8%	9,2%	11,04%

■ hoher Leerstand ■ mittlerer Leerstand ■ geringer Leerstand

# Fluktuation



Die **Fluktuationsquote von 8,78%** ist gegenüber dem Vorjahr (8,01%) leicht angestiegen.

Der **Wegzug aus Eberswalde** bedingt durch Arbeitsplatzwechsel (**27%**) und der Umzug zu einem anderen **Eberswalder Vermieter (21%)** waren die am häufigsten genannten Kündigungsgründe im Jahr 2018. Darüber hinaus wurden **11%** der Mietverträge durch **den Tod eines Mieters** aufgelöst.

**22% der gesamten Wohnungswechsel** (also knapp jeder fünfte) erfolgte **innerhalb der Wohnbestände der WHG**, so dass diese Mieter der WHG als Kunden erhalten blieben.

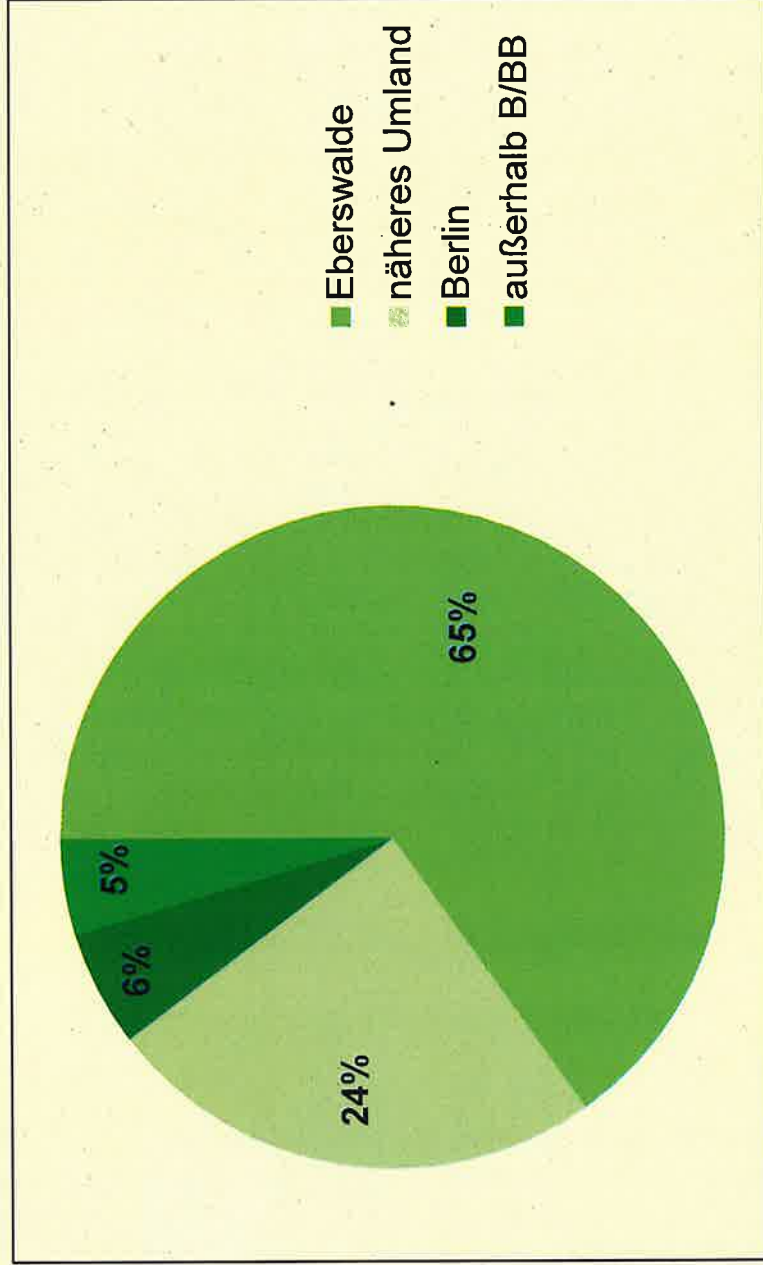


# Neuvertrags-Mieter



EBERSWALDE

Der Hauptteil der Neuvertrags-Mieter kam in 2018 aus Eberswalde. Ein Viertel der Zuzügler stammten aus dem näheren Umland von Eberswalde und 6 Prozent der Mieter kamen aus Berlin.



# Durchschnittsmieten nach Stadtteilen



Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Mieten zum Dezember 2018. Dabei wurden **seit Mai 2017 keine Mieterhöhungen** mehr auf Basis des Mietspiegels geltend gemacht.

Vor 2017 lagen die **Mieterhöhungen zwischen 2,0 % und 2,5 % p.a.** Der Gesetzgeber ermöglicht im freifinanzierten Wohnungsbau Mieterhöhungen von 20 % und im geförderten Wohnungsbau Mieterhöhungen von 10 % innerhalb von drei Jahren. **Die WHG bleibt somit flächendeckend unterhalb der gesetzlichen Regelungen.**

Stadtteil	Mieten je m <sup>2</sup>
Eisenspalterei	4,84 €
BBV/ Osterweiterung	4,84 €
Stadtmitte	4,89 €
Finow-Ost	5,35 €
Finow	5,39 €
Westend	5,41 €
Leibnizviertel - Plattenbau	5,44 €
Nordend	5,48 €
Ostend	5,93 €
Leibnizviertel - Altbau	6,03 €
<b>Gesamt</b>	<b>5,22 €</b>

# Geförderter Wohnraum

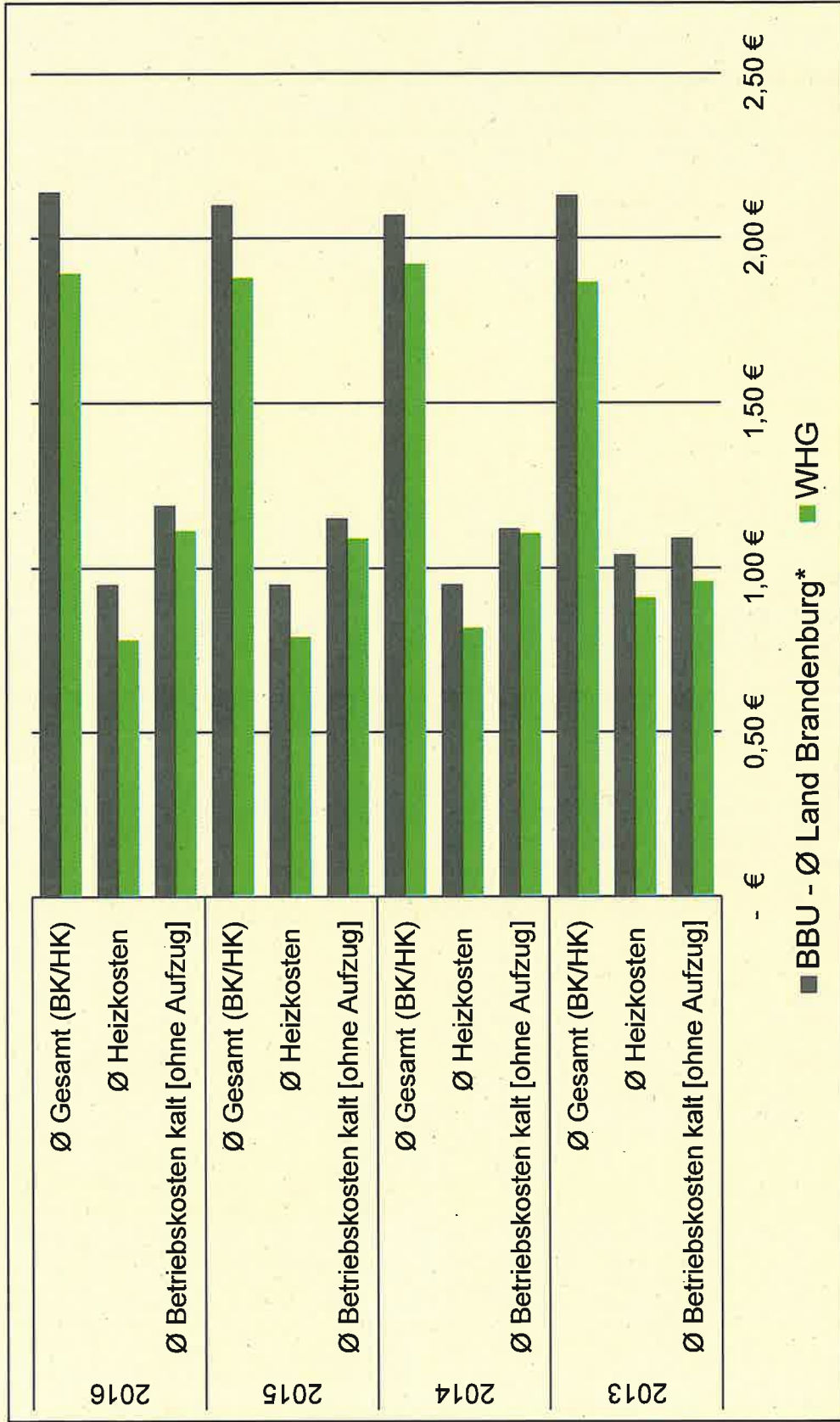


EBERSWALDE

- Für **206 Wohnungen** der WHG gibt es eine **Miet- und Belegungsbindung** gemäß dem **Gesetz über die soziale Wohnraumförderung** (Wohnraumförderungsgesetz) mit einer Mietspanne von 3,99 €/m<sup>2</sup> bis 6,83 €/m<sup>2</sup> (Kostenmiete).
- **6 Wohnungen** mit Miet- und Belegungsbindung **stehen teilweise bereits über 6 Monate leer**, da hierfür keine Mieter des berechtigten Personenkreises benannt werden konnten.
- Bei weiteren **6 Wohnungen** mit Miet- und Belegungsbindung wurden auf Grund fehlender Interessenten mit Wohnberechtigungsschein (WBS), Mietverträge mit **Mietern die nicht zum berechtigten Personenkreis gehören**, geschlossen. Hier zahlen die Mieter eine **Fehlbelegungsabgabe**.
- **Schaffung weiterer 20 Wohneinheiten** mit Miet- und Belegungsbindung **Ende 2020** in der Rudolf-Virchow-Str. 17-25

# Betriebskosten

## WHG vs. Land Brandenburg



\* Die Zahlen von 2017 und 2018 wurden noch nicht vom BBU veröffentlicht.

# Kosten der Fernwärme WHG vs. Land Brandenburg



Die Vergleichspreise der Fernwärmeversorgung zum Stichtag 01.01.2018 beziehen sich auf ein (virtuelles) Modellhaus des BBU mit folgenden Eckdaten:

- Anschlusswert: 160 kW
- FW-Verbrauch: 288 MWh
- HA-Station im Eigentum des Unternehmens

	Preis
Land Brandenburg	92,23 €/MWh
⊗ WHG (nach Modellhaus BBU)	91,93 €/MWh



### 3. Soziales Engagement

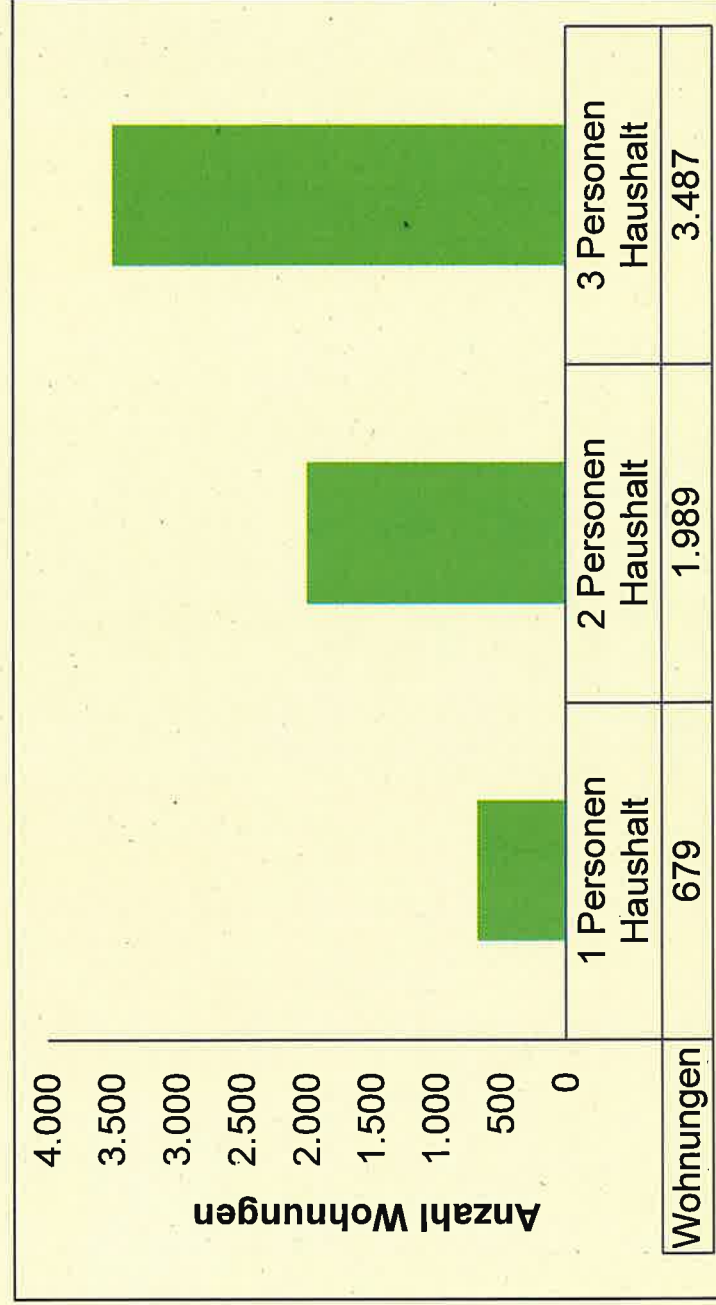
# Bestand an KdU-fähigen Wohnungen



EBERSWALDE

Folgende Anzahl an WHG-Wohnungen halten die nachstehenden Vorgaben der ‚Richtlinie für Kosten der Unterkunft des Landkreises Barnim‘ ein:

- 1 Person: WE bis 50 m<sup>2</sup> und Kaltmiete bis 245,00 EUR
- 2 Personen: 50 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> und Kaltmiete bis 318,50 EUR
- 3 Personen: 50 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> und Kaltmiete bis 392,00 EUR



# Mieteinheiten für soziale Zwecke



Neben der **Unterbringung** von durch **Obdachlosigkeit** bedrohter Menschen für das Ordnungsamt Eberswalde und der dezentralen Unterbringung von **Flüchtlingen** für den Landkreis Barnim, stellt die WHG Mieträume für **soziale Projekte, Studenten, gesundheitlich beeinträchtigter Menschen und Vereinen** zur Verfügung.

	Anzahl
Wohnungen für das Ordnungsamt	27
Wohnungen für Flüchtlinge	141
Wohnungen für soziale Projekte	101
Wohnungen für Studenten	35
Gewerbe für 'Haus Sozialer Integration e.V.'	1
Gewerbe für 'Volkssolidarität'	1
Gewerbe für den 'TTC Finow'	1
Gewerbe für das 'Studentenwerk Frankfurt (Oder)'	1
Gewerbe für 'Höfnungsthaler Anstalten Lobetal'	1
<b>Summe</b>	<b>309</b>

## 4. Investitionen

# Investitionen



Folgende Objekte wurden **2018** komplex saniert, wobei sich die **Baukosten** als auch die Darlehensauszahlungen auf die Jahre 2017 bis 2019 beziehen. Die Baukosten werden dabei durchschnittlich mit **70 % Fremdmitteln finanziert**.

	Fertigstellung	Baukosten [in Mio. €]	Finanzierung [in Mio. €]
Eisenhammerstr. 2	Februar 2019	2,47	1,30
Eisenbahnstr. 35/36 Grabowstr. 34a	Oktober 2018	1,80	1,30
A.-Bebel-Str. 5, 7, 9, 9a Ruhlaer Str. 21	Dezember 2019	5,52	4,15
Werbelliner Str. 13, 15, 17	März 2019	1,43	1,16
Bahnhofstr. 22	März 2019	0,64	0,48
Wilhelmstr. 31	Dezember 2018	0,61	0,25
Pfeilstr. 15	Juli 2019	1,10	0,80
<b>Insgesamt</b>		<b>13,57</b>	<b>9,44</b>



## 5. Ausblick 2019

# Investitionen – Plan 2019 ff



EBERSWALDE

Neben den noch laufenden Bauvorhaben aus 2017 und 2018, wird die WHG im Jahr 2019 mit der komplexen Sanierung der R.-Virchow-Str. 17-25 und der Kantstr. 35 sowie mit der Neubebauung der Eberswalder Str. 126/128 beginnen. Die aktivierungsfähigen Baukosten belaufen sich dafür in 2019 auf 6,8 Mio. € und insgesamt auf 14,3 Mio. €.

Darüber hinaus investiert die WHG in 2019 für die laufende Instandhaltung, die Instandsetzung von Leerwohnungen, für Einzelmodernisierungen und für größere Einzelinstandsetzungen insgesamt 5,2 Mio. €.

[in Mio. €]	2019	2020	2021	2022
aktivierungsfähige Baukosten	6,8	10,3	9,0	7,6
Instandhaltung/ Instandsetzung	5,2	5,1	5,1	5,1
<b>Insgesamt</b>	<b>12,0</b>	<b>15,4</b>	<b>14,1</b>	<b>12,7</b>

# Rudolf-Virchow-Str. 17 – 25

(soziales Projekt – geförderter Wohnungsbau)



## **Investitionskosten:**

ca. 6,04 Mio. EUR (ILB gefördert)

## **Fertigstellung:**

voraussichtlich 12/2020

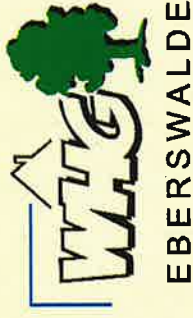
## **Anzahl Wohnungen:**

40 barrierearme Wohnungen  
davon 20 mit Belegungsbindung &  
20 barrierearme Appartements (WG)



# Rudolf-Virchow-Str. 17 – 25

(soziales Projekt – geförderter Wohnungsbau)

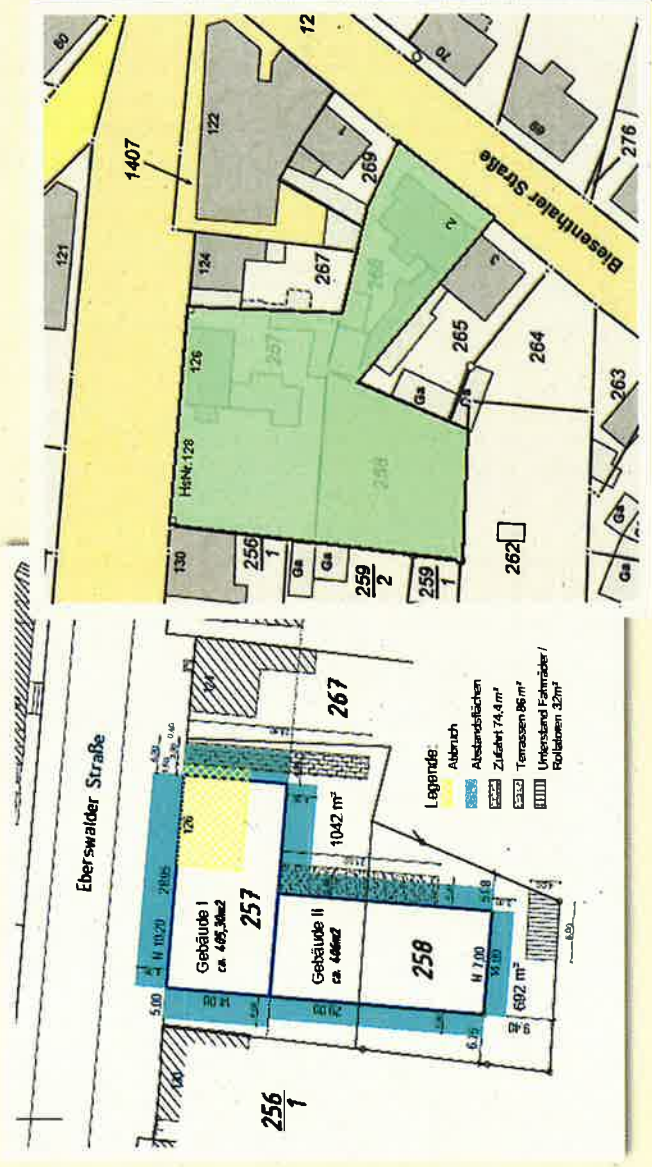


<b>Gesamtkosten</b>		<b>6.035.000 €</b>	
<b>davon Eigenkapital</b> <i>(angesparte Überschüsse der WHG aus vergangenen Jahren)</i>			700.000 €
<b>davon Fremdkapital</b> (ca. 3,9 Mio. € ILB-Förderdarlehen und ca. 1,5 Mio. € Kapitalmarkt-Darlehen)			5.335.000 €
	<b>Anzahl Einheiten</b>	<b>Mieten-Kalkulation</b>	<b>sozialverträgliche Mieten</b>
Wohneinheiten mit 1. Einkommensgrenze <i>(1 Person: 12.000 €; 2 Person: 18.000 € brutto p.a.)</i>	10	4,90 €	4,90 €
Wohneinheiten mit 2. Einkommensgrenze <i>(1 Person: 16.800 €; 2 Person: 25.200 € brutto p.a.)</i>	10	6,00 €	6,00 €
Wohneinheiten bindungsfrei <i>(bewohnt: Kappungsgrenze laut MietAnpG bei +2,00 €/m²)</i>	13	6,12 €	6,12 €
Wohneinheiten bindungsfrei <i>(unbewohnt: kostendeckende Neuvertragsmiete möglich)</i>	7	<b>9,70 €</b>	<b>6,50 €</b>
Wohngruppen für betreutes Wohnen im Dachgeschoss	2	<b>10,60 €</b>	<b>6,50 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>42</b>	<b>7,42 €</b>	<b>6,01 €</b>
<b>Objektwirtschaftlichkeit</b>	<b>kostendeckend</b>		<b>-51.000 € p.a.</b>



# Neubauprojekt

Eberswalder Str. 126/128 & Biesenthaler Str. 2



## Investitionskosten:

ca. 6,40 Mio. EUR

## Fertigstellung:

voraussichtlich 2022

## Flächen:

Grundstücksfläche: 2.426 m<sup>2</sup>

geplante Mietfläche: ca. 2.000 m<sup>2</sup>

## Marke:

Wohnen mit Service

## Projektbeschreibung:

- dreigeschossiger Neubau an der Eberswalder Str. für seniorengerechtes Wohnen
- zweigeschossiger Anbau im rückwärtigen Gartenland mit Tagespflege und Pflege-WG
- Aufzugseinbau und Barrierefreiheit
- Gestaltung des Außenbereichs als Verweilort
- Angebot an Serviceleistungen in Kooperation mit einem fachlich kompetenten, sozialen Träger

11.03.2019

WHG Eberswalde

23





EBERSWALDE

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH**  
Dorfstr. 9  
16227 Eberswalde

Verfasser: Thomas Möhwald  
Leiter Unternehmenssteuerung

Tel.: 03334 - 3020  
Fax: 03334 - 302277