

Der Bürgermeister

**Beteiligungs-  
verwaltung**Bearbeiter  
Herr HaßTelefon  
03334 64-170  
Telefax  
03334 64-809Besucheranschrift  
Breite Straße 41-44Raum  
204 (Rathaus 2. Etage)E-Mail  
a.hass@eberswalde.de  
(nur für formlose Mitteilungen  
ohne digitale Signatur)Internet  
www.eberswalde.deAllgemeine Öffnungszeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 UhrIBAN:  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC:  
WELADED1GZEO-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 865, 883, 910, 912, 916,  
918, 921, 922 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

Stadt Eberswalde | Postfach 10 06 50 | 16202 Eberswalde

Herrn

Volker Passoke  
Bergerstraße 21  
16225 Eberswalde

Datum 03.04.2019

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Betrifft **Beantwortung Ihre Frage im Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen**

Sehr geehrter Herr Passoke,

in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen am 14.03.2019 stellten Sie unter TOP 9 folgende Frage:

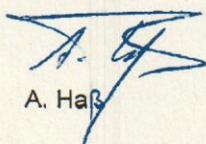
*Hat es im Aufsichtsrat der WHG eine Diskussion zur Aufgabe des Geschäftsfeldes Fremdverwaltung gegeben?*

Zuvor hatte Herr Trieloff in diesem Zusammenhang folgende Fragen gestellt:

*Der Zeitung habe er entnommen, dass sich die Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH (WHG) vom Geschäftsfeld Fremdverwaltung trennen wird. In diesem Zusammenhang möchte er wissen, worin der Unterschied bei der Verwaltung von Wohnungen, die sich im Eigentum befinden bzw. die sich nicht im Eigentum befinden, besteht und was die Trennung von o. g. Geschäftsfeld rechtfertigt. Ferner möchten er darauf hinweisen, dass die WHG dann auch ihre Internetseite überarbeiten müsste, insbesondere im 2. Punkt der Mission: „Wir sind der kompetente Hausverwalter für ihre Immobilie.“*

Die Fragen zum Themenkomplex der WHG Fremdverwaltung wurden an den Geschäftsführer, Herrn Adam, weitergeleitet. Er hat die Beantwortung vorgenommen und seine Antworten sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Alle Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen erhalten in der nächsten Sitzung eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag


A. Haß

Anlage



WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH  
PF 201112 · 16212 Eberswalde

betreuen  
bauen  
vermieten  
verwalten

Stadt Eberswalde  
Wirtschafts- und Sozialdezernent  
Herrn Prof. Dr. Jan König  
Breite Str. 41-44  
16225 Eberswalde

03.04.2019  
G/G0

### Beantwortung der Fragen aus dem AWF am 14.03.2019

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. König,

in der letzten Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde wurden Fragen gestellt, die nur vage beantwortet werden konnten; Sie baten mich insofern um weitergehende Aufklärung. Gerne komme ich Ihrer Bitte nach.

#### *Zum Themenkomplex „Fremdverwaltung“:*

Das Kerngeschäft der WHG ist die Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Immobilienbestandes. Die Verwaltung fremden Immobilieneigentums gehört nicht zu diesem Kernbereich, da diese sich notwendigerweise an den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Eigentümer orientieren muss. Zwar „kann“ die Gesellschaft auch hier tätig werden, dies liegt jedoch im operativen Ermessen der Geschäftsführung, da die Aufnahme – und folglich auch die Einstellung – einer solchen Geschäftssparte nicht zu den im Gesellschaftsvertrag aufgezählten zustimmungspflichtigen Geschäften gehört.

Der Verwaltungsumfang war in der Sparte Fremdverwaltung für die WHG aufgrund unterschiedlicher Vertragsgestaltungen sehr unterschiedlich:

- Eigentümer, die nur die Buchhaltung in Auftrag gegeben haben
- Wohnungseigentümer, die 1-3 Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsrecht verwalten lassen; die sogenannte Sonder- und Teileigentumsverwaltung
- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaften
- Hausverwaltungen mit einer klassischen Mietverwaltung für Wohnungen und/oder Gewerbe

Insgesamt handelt es sich um ca. 1000 Verwaltungseinheiten (Wohnungen und Gewerbe) mit Standorten in Eberswalde, Finowfurt, Marienwerder, Bernau, Oderberg und Berlin.

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH  
Postanschrift: PF 201112 · 16212 Eberswalde  
Geschäftssitz: Dorfstr. 9 · 16227 Eberswalde  
Telefon (03334) 3020 · Fax (03334) 33157  
info@whg-ebw.de · www.whg-ebw.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Friedhelm Boginski  
Geschäftsführer: Hans-Jürgen Adam  
Sitz: Eberswalde  
Handelsregister Frankfurt (Oder) HRB 4458

USt-IdNr.: DE170494449  
Sparkasse Barnim  
IBAN DE18170520001800001300  
BIC WELADED1GZE

Zwischenzeitlich haben sich jedoch die rechtlichen Voraussetzungen grundlegend geändert. Seit dem 1. August 2018 ist deutschlandweit eine geänderte Berufszulassungsregelung für Immobilienverwalter mit einer Übergangsfrist bis zum 1. März 2019 für bereits tätige Immobilienverwalter in Kraft getreten. Diese geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen haben spürbare Auswirkungen auf das Geschäftsfeld der Haus- und Eigentumsverwaltungen und greifen auch tief in die Wirtschaftlichkeit dieser Immobiliensparte ein. Dies war auch für die WHG Anlass, die Verwalterverträge und deren Wirtschaftlichkeit auf den Prüfstand zu stellen.

Die geänderten Berufszulassungsregelungen für Immobilienverwalter und auch die EU-Datenschutzgrundverordnung stellen zusätzliche erhebliche Anforderungen an die Immobilienverwalter. Durchschnittlich erzielt ein Immobilienverwalter zwischen 12 bis 26 € pro Monat je Wohnung. Zu diesen Verwaltungsgebühren ist eine ordnungsgemäße Verwaltung zu den alten Vertragsbedingungen unter den neuen gesetzlichen Bedingungen zukünftig nicht mehr kostendeckend darstellbar.

Allein für die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung muss nach den neuen Regelungen der Immobilienverwalter einen Versicherungsschutz von 500.000 € für einen Einzelfall und bis zu 1 Million € im Jahr nachweisen. Dazu kommen regelmäßige Qualifizierungsnachweise für die Mitarbeiter, die im Wohnungseigentumsrecht und Mietrecht spezielle Fachkenntnisse erwerben müssen. Gerade das Wohnungseigentumsrecht für die Verwaltung von Wohn- und Gemeinschaftseigentum für Sonder- und Teileigentum ist mit ausgebildetem Fachpersonal kaum zu besetzen.

Vakant ist auch ein Havarie- und Bereitschaftsdienst für diese Fremdbestände. Der Handwerkerangel führt dazu, dass Handwerksfirmen - insbesondere Sanitär- und Heizungsfirmen - keinen Havarie- und Bereitschaftsdienst für diese Immobilien mehr anbieten und übernehmen.

Die Eigentümer, die in der Vergangenheit in Eberswalde ihr komplettes Objekt haben verwalten lassen, werden ein neues Vertragsangebot von der WHG erhalten; allerdings zu erheblich geänderten Konditionen, um eine Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Fremdverwaltungen außerhalb der Stadt Eberswalde werden zukünftig seitens der WHG nicht mehr ausgeführt.

Der Aufsichtsrat ist in seiner Sitzung am 04.02.2019 über die geänderte Geschäftspolitik informiert worden. Ein Zustimmungserfordernis des Aufsichtsrats besteht nicht, da die Maßnahme nicht im Katalog der zustimmungspflichtigen Geschäfte gem. § 13 Abs. 2 u. 3 des Gesellschaftsvertrags der WHG enthalten ist.

Auf der Internetseite der WHG werden aktuell keine Leistungen und Angebote für die Fremd- und Eigentumsverwaltung mehr angeboten.

Mit freundlichen Grüßen



A d a m  
Geschäftsführer