



WHG Eberswalde

Wir engagieren uns für Ihr Zuhause.



**Bericht in der Stadtverordnetenversammlung am
27.09.2022**

Wir engagieren uns für Ihr Zuhause.

- **Risiko**
- **Status**
- **Chancen**

Risiken

Risiken:

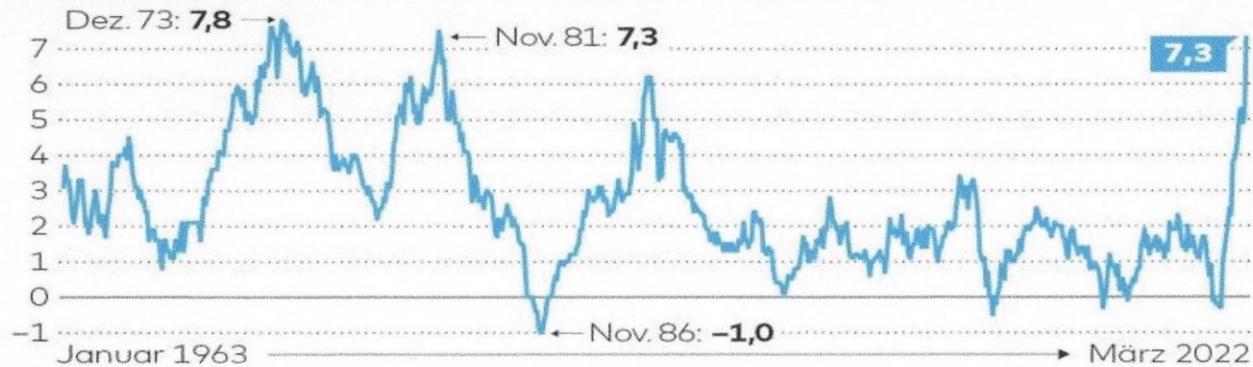
- COVID-19-Pandemie
Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen
Materialknappheiten aufgrund der Unterbrechung von Lieferketten, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen
- Steigende Energiepreise und Baukostensteigerungen
weltweite Materialknappheiten
unverändert hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe
- Verstärkung durch Krieg in der Ukraine – damit verbundene Versorgungsengpässe
- Höhere staatliche Auflagen und baurechtliche Vorgaben
- Steigende Zinslast
- Steigende Inflation

Inflation

- Anlagegüter
- Investitionsgüter
- Verbrauchsgüter

Stärkste Teuerung seit mehr als vier Jahrzehnten

Inflationsrate Deutschlands im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr in Prozent

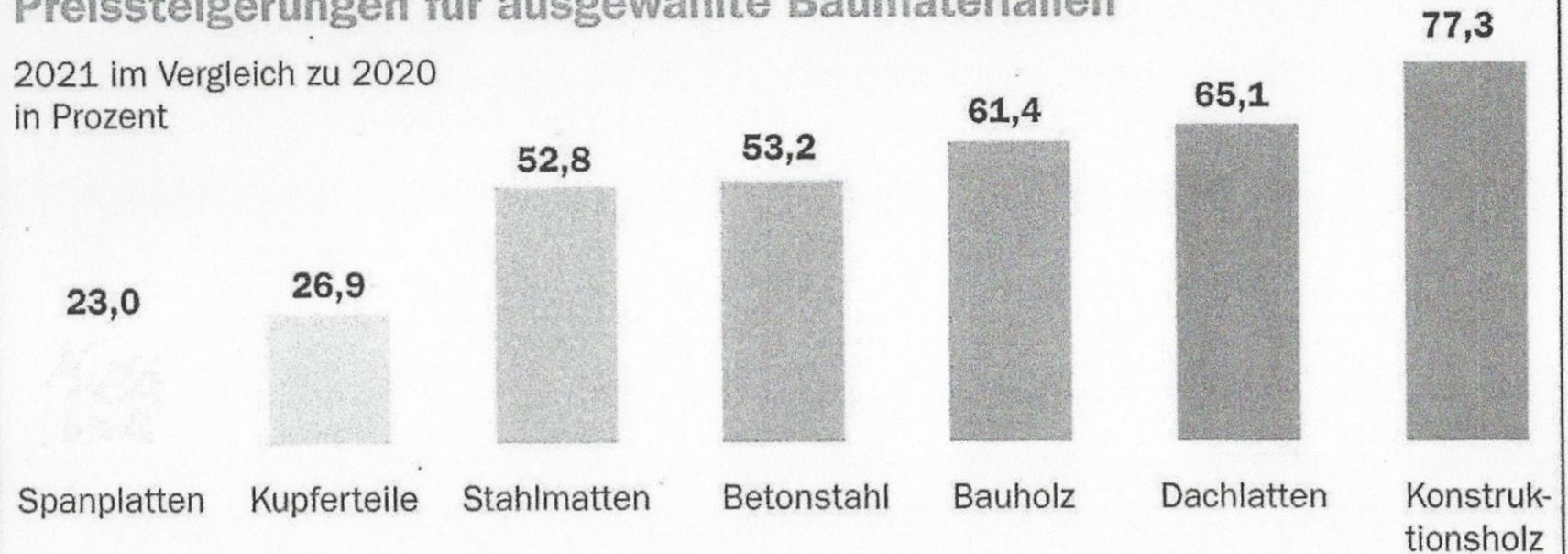


welt

vor 1992 Inflationsrate im früheren Bundesgebiet; Quelle: Statistisches Bundesamt

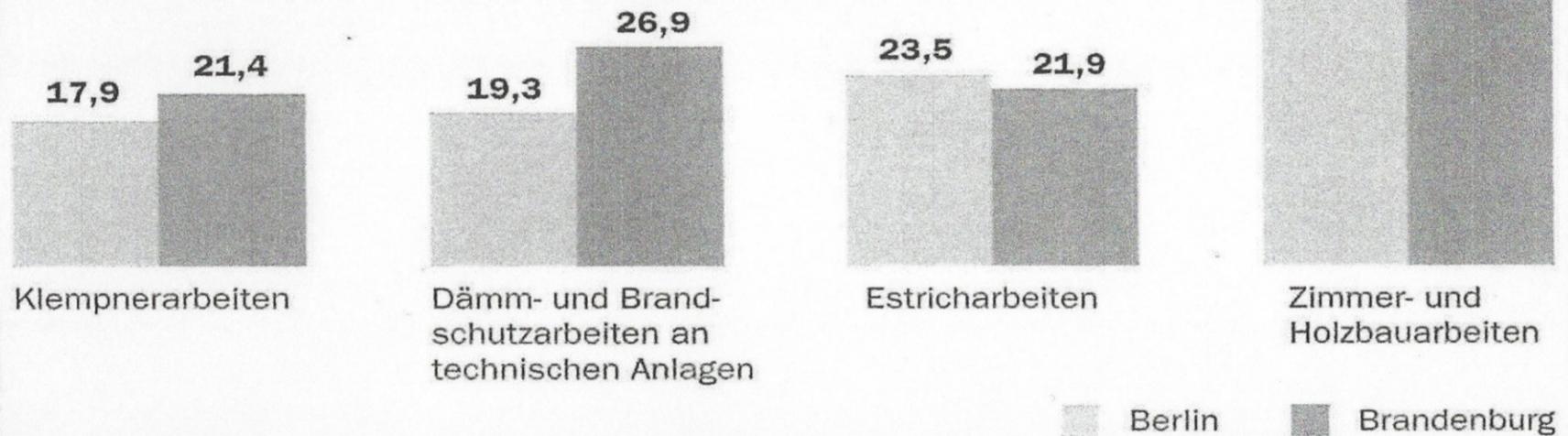
Preissteigerungen für ausgewählte Baumaterialien

2021 im Vergleich zu 2020
in Prozent



Preissteigerungen für ausgewählte Bauleistungen

von November 2020 bis November 2021 inkl. Umsatzsteuer
in Prozent



Hypothekenzinsen steigen steil an

Durchschnittlicher Zinssatz von Immobiliendarlehen in Prozent



Bauindustrie befürchtet Baustopps

Ukraine-Krieg führt zu unüberschaubaren Lieferschwierigkeiten und kaum halbhabaren Preiskalkulationen

VON FRANK STILLHOFER

„Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Bauwirtschaft werden immer deutlicher sichtbar. Das betrifft insbesondere Stahllieferungen, aber auch Bitumen und Treibstoffe“, sagt Jolix Paldiepa, Hauptgeschäftsführer des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe, am Donnerstag. Lieferschwierigkeiten und Preisspitzen machen eine seriöse Kalkulation zunehmend unmöglich, Bauverzögerungen und Baustopps sind kaum noch vermeidbar. Die entsprechenden Zulieferer der Bauwirtschaft geben ihre Produkte allenfalls noch zu Tagespreisen an die Bauunternehmer ab. Das macht es für die Unternehmen quasi unmöglich, Angebote abzugeben.

Dreißig Prozent des in Deutschland verbrauchten Bausstahls und 40 Prozent des verkauften Rohstahls kommen aus der Ukraine. Bausland aus Belarus. Die große Raffinerie PCK in Schwedt, die mehrheitlich dem russischen Staatskonzern Rosneft gehört, war bislang ein wichtiger Lieferant für Bitumen in Deutschland. Tina Oliver Müller, Hauptgeschäftsführerin des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB), spricht von möglicherweise drohenden Bausinstellungen. Dank ruhen auch Felix Paklepp, „Weil nicht nur die Kosten eschtant steigen, sondern zum Teil auch Lieferungen nicht mehr sicher sind, kann es zu Baustopps in Deutschland kommen.“

Nach einer Umfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) sehen von 3700 deutschen Unternehmen 78 Prozent erhebliche nachteilige Auswirkungen der russischen Invasion auf ihren Geschäftserfolg. Zwei Drittel der Unternehmen führen bereits jetzt deutlich höhere Kosten für Energie, Rohstoffe und Vorleistungen sowie Sicherungen von Lieferketten an. Unter hohen Energiekosten, fehlenden Rohstoffen und ausbleibenden Vorleistungen leidet auch die deutsche Bauindustrie.

Durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Produktions Einschränkungen in China und Asien lagen die Preise für Holz, Stahl und Bitumen im Januar 2022, das heißt vor dem Krieg, oderhin bereits auf Rekordniveau. Zudem Den Firmen gehen durch den Krieg erhebliche personelle Ressourcen verloren. Es gibt Ausbauten in der ukrainischen Bauindustrie Belegschaft gefährdet hat, um in

Preise für Holz, Stahl und Bitumen auf Rekordniveau

ren Landeuten in der Ukraine im Kampf gegen Russland belasteter, Polische Subunternehmer, auf deutschen Baustellen vielfach im Einsatz, verlieren ihr aus Ukraine: beschaubares Personal. Höhere Baupreise und nicht eingehaltene Liefer- und Bauverpflichtungen der Firmen sind die Folge.

Beauftragte und bezahlt werden die jetzt teureren, häufig mangelhaft und nicht fristgerecht erbrachten Bauleistungen von öffentlichen und privaten Auftraggebern der Bau- und Immobilienwirtschaft. Dies sind insbesondere Wohnungsbauwirtschaft, gewerbliche Kapitalanlagegesellschaften sowie Länder,



Das Erdlastungspunkt bei den Energiekosten bringe den Handwerksbetriebe nicht die aktuell nötige Produktion. Erhöhter der Zementverband des Deutschen Handwerks. Der Zementverband Deutsche Baugewerbe fördert einen Runden Tisch. von Jolix Paldiepa

Städte und Gemeinden. Diese wichtigsten Auftraggeber der Bau- und Immobilienwirtschaft haben die erhöhten Preise für Wohn- und Gewerkeimmobilien an ihre Wohnungs- und Gewerkebetreiber, an die Käufer von Wohn- und Gewerkeimmobilien sowie im Infrastrukturbereich (insbesondere im Straßenbau) auf die öffentlichen Haushalte weiterzugeben bzw. umlegen. Das jetzt schon teure Wirtschaftsgut „Immobilien“ wird noch teurer. Inflation und soziale Ungerechtigkeiten sind die Folgen.

Die Deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft steht auch ohne den Ukraine-Krieg vor großen Herausforderungen: Der öffentliche Wohnungsbau ist nicht annähernd in der Lage, den Verlust von Sozialwohnungen durch anlaufende Sozialleistungen geförderter Wohnraum im Neubau auszugleichen (Der Tagesspiegel berichtete). Zusätzlich ist jetzt Wohnraum für mehrere 100 000 Ukraine-Flüchtlinge zu schaffen. Die Erhaltung der Klimaziele erfordert weitreichende Investitionen in den Wohn- und Gewerkeimmobilienbestand. Die Corona-Pandemie hat die Anforderungen

an nahezu alle Gewerkeimmobilienangeboten neu definiert. Insbesondere Hotel- und Einzelhandelsimmobilien sind pandemiebedingt nur noch schwer marktfähig und müssen durch intelligente Umbaukonzepte mit deutlichen Investitions wieder rentierfähig gemacht werden. Wer soll den bezahlen?

Große Auftraggeber im Bau- und Immobilienbereich lassen derzeit zudem rechtlich prüfen, ob geschlossene Bauverträge mit Baukonzernen, die (auch) mit russischem Kapital arbeiten, vorzeitig aufgelöst werden können. Dies betrifft insbesondere den größten österreichischen Baukonzern, die Strabag, und deren deutsche Tochter/Ärten. Die Mehrheit der Ärten der Strabag sind in österreichischem Familienbesitz. Fast 30 Prozent der Anteile aber werden von dem russischen Unternehmer MKAO Ruspieria Trading gehalten, welches dem russischen Oligarchen Oleg Deripaska gehört. Für öffentliche Auftraggeber, d.h. Bund, Länder und Gemeinden, die den steigenden Vorgaben des EU-Vergaberechts nachgeben, stellt sich die Frage: ob Angebote von Unternehmen, die mög-

licherweise mit russischem Kapital agieren, im Vergleichserfahren ausschließen werden können.

Trotz der Zuwachsraten in der deutschen Bauindustrie wird gegenwärtig mit Nachdruck versucht, auch bei bereits geschlossenen Bauverträgen die jüngsten Preissteigerungen von Bitumen, Stahl und anderen Baustoffen durch eine nachträgliche Vereinbarung von Preisgleitklauseln auf die Auftraggeber umzusetzen.

Diese Preisgleitklauseln, die zuletzt am Donnerstag vom Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) bei öffentlichen Aufträgen zur nachträglichen Vereinbarung in Bauverträgen gefordert wurden, geben aber oft nicht mit der erhöhten Materialkosten, sondern auch erhöhte Gewinnmargen der Unternehmen an die Auftraggeber weiter. Hier gilt es, Titelseitigern und Obermaßforderungen rechtlich Einhalt zu setzen.

Der vom Auftragnehmer angebotene Druck, den der Auftraggeber mit Abschluss des Bauvertrages vereinbart hat, ist nach der VOB/B und dem BGB bis zum Ende der Bauzeit bindend. Die vom Gesetz vorgesehene Preisanpassungsmöglichkeiten, insbesondere die Grundätze des Wapfals der Geschäftsgrundlage § 313 Abs. 1 BGB, sind bei Preissteigerungen von Baustoffen und Vorleistungen die der Auftragnehmer zu liefern hat,

Preisgleitklauseln sind genau zu prüfen

regelmäßig nicht anwendbar. Der Auftragnehmer trägt das Beschaffungsrisiko für das von ihm gekaufte und von ihm einzusetzende Baumaterial.

Preissteigerungen bei Baumaterialien können grundsätzlich nicht auf den Auftraggeber durchgesetzt werden. Dies hat der Bundesgerichtshof bereits 1978 für Preissteigerungen in der damaligen Ölkrise und das Hessische Oberlandesgericht 2005 für die damals explodierenden Stahlpreise entschieden. Preisgleitklauseln, die in allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) vereinbart werden, sind zudem in aller Regel unwirksam. Die gegenseitigen Versuche von Auftragnehmern, diese Klauseln nachträglich oder häufig in Bauverträgen zu vereinbaren, sind daher rechtlich mit Vorsicht zu genießen.

Nach den Vorstellungen der Bauindustrie sollen jetzt neue Ausschreibungen mit neuer Möglichkeit zu Angebotsvereinbarung gestaltet werden. Ferner sollen öffentliche Auftraggeber jetzt gehalten sein, in öffentlichen Vergabeverfahren Preisgleitklauseln über ihren bisherigen, vertraglich eingetragenen Anwendungsbereich hinaus, zu verwenden.

Auch hiermit würden die Belastungen der Bauwirtschaft durch den Ukraine-Krieg einseitig allein auf die Auftraggeber verlagert. Eine derartige, ungleiche Lastenverteilung der Kriegfolgen wird rechtlich nicht haltbar sein.

Angesichts der anstehenden Bauaufgaben sind das schlechte Aussichten. Denn wie sollen Brücken saniert, Wohnungen repariert gebaut oder Gebäude energetisch ertüchtigt werden, wenn kein Material dafür zur Verfügung steht? Es geht um zu tun, die Aufträge werden nicht fertiggestellt werden, wenn kein Material dafür zur Verfügung steht? Es geht um zu tun, die Aufträge werden nicht fertiggestellt werden, wenn kein Material dafür zur Verfügung steht? Es geht um zu tun, die Aufträge werden nicht fertiggestellt werden, wenn kein Material dafür zur Verfügung steht?

— Der promovierte Autor ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Berlin (www.us-aw.de).



Energiewende / Dekarbonisierung:
verschärfte Bauvorschriften und Auflagen, um CO₂-
Einsparungen zu erreichen

Energie einsparen. In der Zielsetzung sind wir uns mit der EU einig: Wir möchten möglichst viel CO₂ im Gebäudebereich einsparen.

SPIEGEL: Wird es für deutsche Eigentümer eine Sanierungspflicht geben?

Geywitz: In einigen Bereichen wird es ohne Ordnungsrecht nicht gehen, wenn wir die Klimaziele erreichen wollen. Ich will niemanden aus seinem Haus vertreiben, indem ich so hohe Sanierungsaufgaben schaffe, dass Eigentümer die nicht finanzieren können. Aber man könnte Regeln schaffen, die

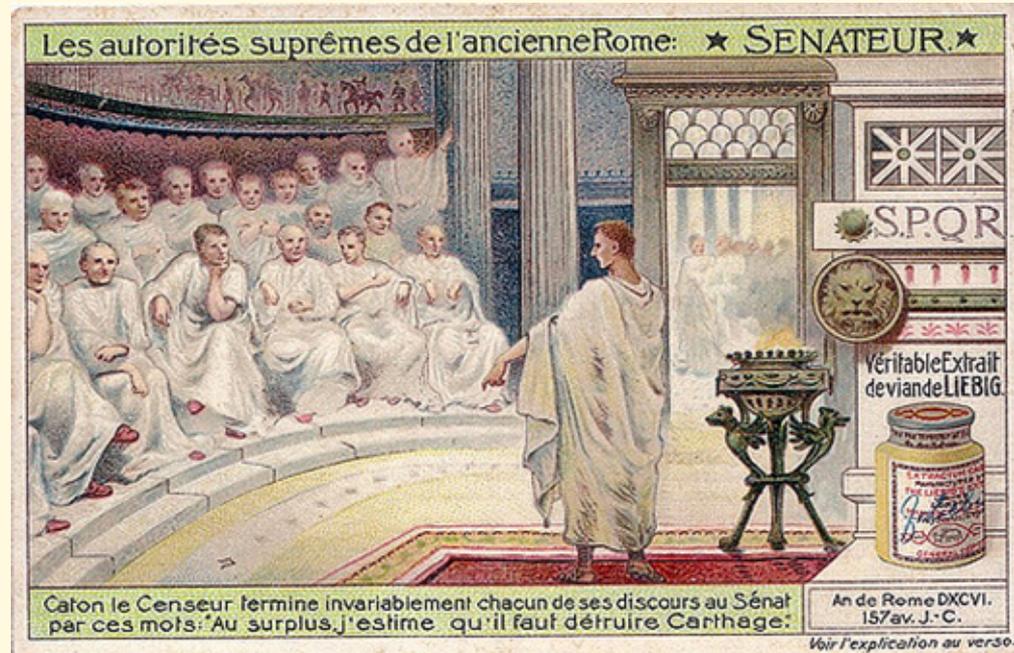
„Wo aber Gefahr ist,
Wächst das Rettende auch“

Status (Jahresabschluss 2021)

Analyse Jahresergebnis Abweichungen



- geplantes Ergebnis: Jahresüberschuss TEUR 1.767,0
- geprüftes Ergebnis: Jahresüberschuss **TEUR 2.042,6**
- **Plan-Ist Abweichung = 275,6 TEUR**
- die wesentlichen **Unterschiede** liegen in **4 Positionen** im Plan-Ist-Vergleich
- höhere sonstige betriebliche Erträge
davon Zuschreibung in das Anlagevermögen TEUR 289,0
davon Versicherungsentschädigungen 162,6 TEUR
Ergebniswirkung
TEUR 807,1
- außerordentliche Abschreibung auf Vermögensgegenstände
des Umlaufvermögens (Schülerweiterungsbau Finow) TEUR 450,0
- höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung
davon Instandhaltung TEUR 633,6 TEUR 523,2
- höhere Steuern von Einkommen und Ertrag TEUR 266,9



Ceterum censeo Carthaginem esse delendam

Jahresüberschuss in der GuV ist **nicht** zusätzliche Liquidität!!!

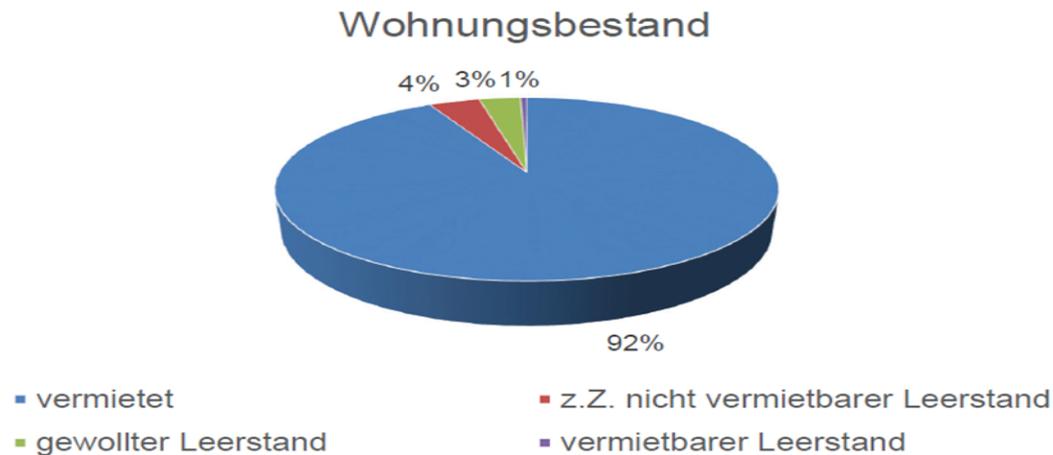
Vermietungsstand

Unser Wohnungsbestand verteilt sich zum 30.06.2022 wie folgt auf die Stadtgebiete:

	Stadt- mitte	Leibniz- viertel	Ostend	Nord-end	West-end	BBV/ Osterwei- terung	Finow	Finow-Ost	Eisen- spalterei/ Coppistr.	Σ
WE	1.041	789	280	464	726	926	431	1.064	52	5.773
davon Leer-WE	160	23	16	7	120	86	8	16	0	436
	15,37%	2,92%	5,71%	1,51%	16,53%	9,29%	1,86%	1,50%	0,00%	7,55%

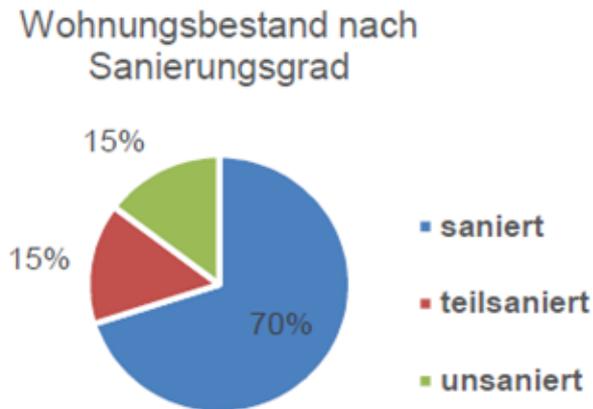
Die aktuelle Leerstandsquote hat sich gegenüber dem 31.12.2021 (7,98 %) weiter reduziert.

92 % unseres Wohnungsbestandes sind vermietet.



Sanierungsstand

Per 30.06.2022 sind 70 % unseres Wohnungsbestandes in einem sanierten Zustand.



	30.06.2022	31.03.2022
Sanierungsstand	Bestand	Bestand
saniert	4.046	4.015
teilsaniert	876	876
unsaniert	851	882
Gesamt	5.773	5.773

Wohnungsbelegung

Zum Quartalsende hat die WHG Eberswalde im Rahmen ihrer sozialen Aufgaben als kommunales Unternehmen 25 Wohnungen (31.12.2021 – 24) an das Ordnungsamt Eberswalde (Unterbringung von Obdachlosen), 212 Wohnungen (31.12.2021 – 116) zur Unterbringung von Geflüchteten und 106 Wohnungen (31.12.2021 – 217) an Träger von sozialen Projekten (z.B. HSI e.V., Land in Sicht-PROWO GmbH, Hoffnungsthaler Anstalten Lobetal) vermietet.

Gesamtbestand Wohnungen per 30.06.2022	5.773	100,00%
Wohnungen für Obdachlose (Ordnungsamt)	25	0,43%
Wohnungen Geflüchtete inkl. Wohnverbund	212	3,67%
Wohnungen für soziale Projekte (Direktvermietung)	106	1,84%
Studentenwohnungen	35	0,61%
Leerwohnungen	441	7,64%
andere Mietwohnungen	4.954	85,81%

Kooperationsvertrag Stadt Ebw ./. WHG



Seit dem 22.05.2019 besteht ein Kooperationsvertrag mit der Stadt Eberswalde, um gemeinsam eine sichere und soziale Wohnraumversorgung in Eberswalde zu gewährleisten. In dieser Vereinbarung verpflichtet sich die WHG zusätzlich 485 Wohnungen für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung zu stellen.

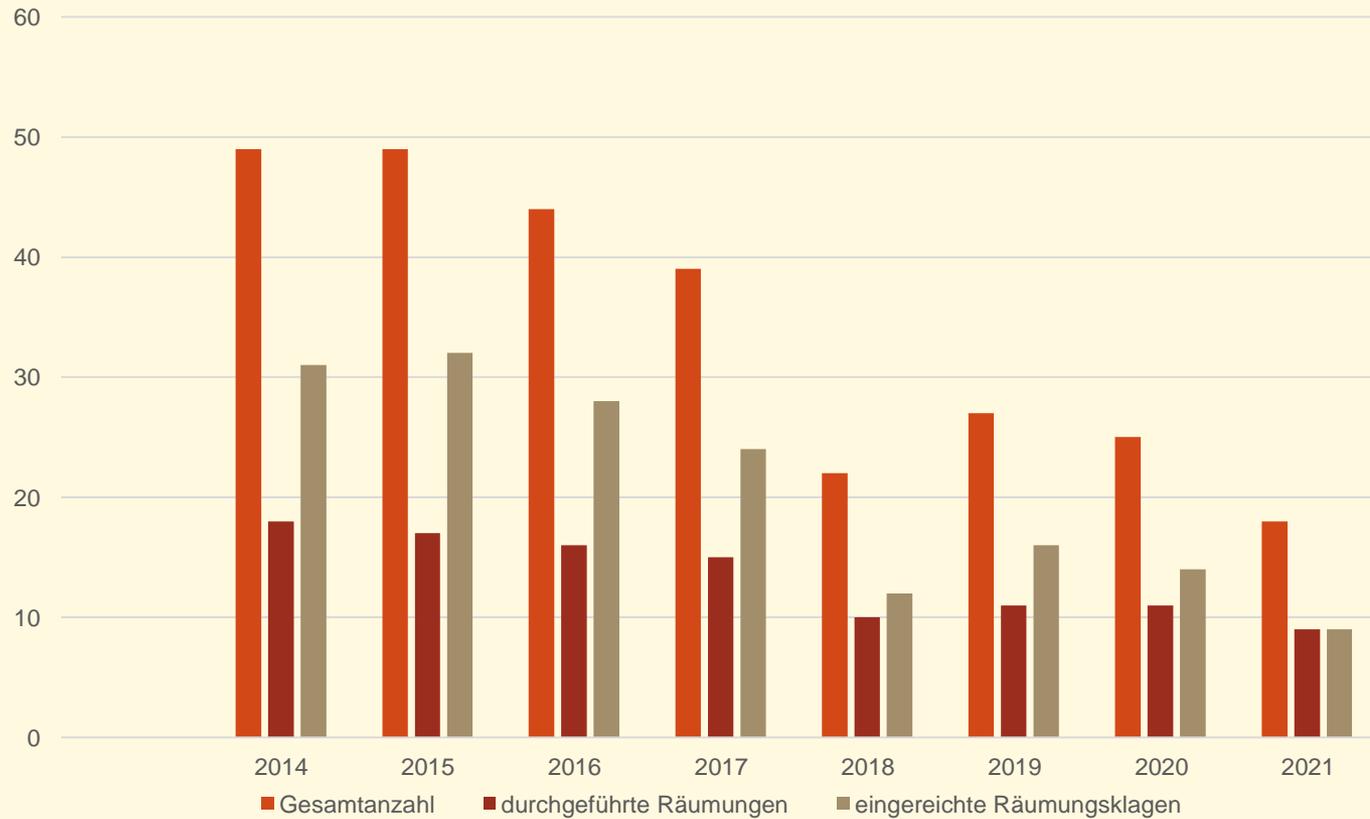
Per 30.06.2022 wurden bisher 113 Wohnungen aus diesem Pool vermietet, 9 Wohnungen stehen derzeit leer.

Kooperationsvertrag WE gesamt	Bisherige Vermietung	Derzeit leerstehende WE
485	113	9

Rückgang der außerordentlichen Kündigungen / Räumungsklagen / Räumungen



	Gesamtanzahl	durchgeführte Räumungen	eingereichte Räumungsklagen
2014	49	18	31
2015	49	17	32
2016	44	16	28
2017	39	15	24
2018	22	10	12
2019	27	11	16
2020	25	11	14
2021	18	9	9



WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH

2014 - 2021

Entwicklung der Leerstandsquote



Entwicklung der Fluktuationsquote

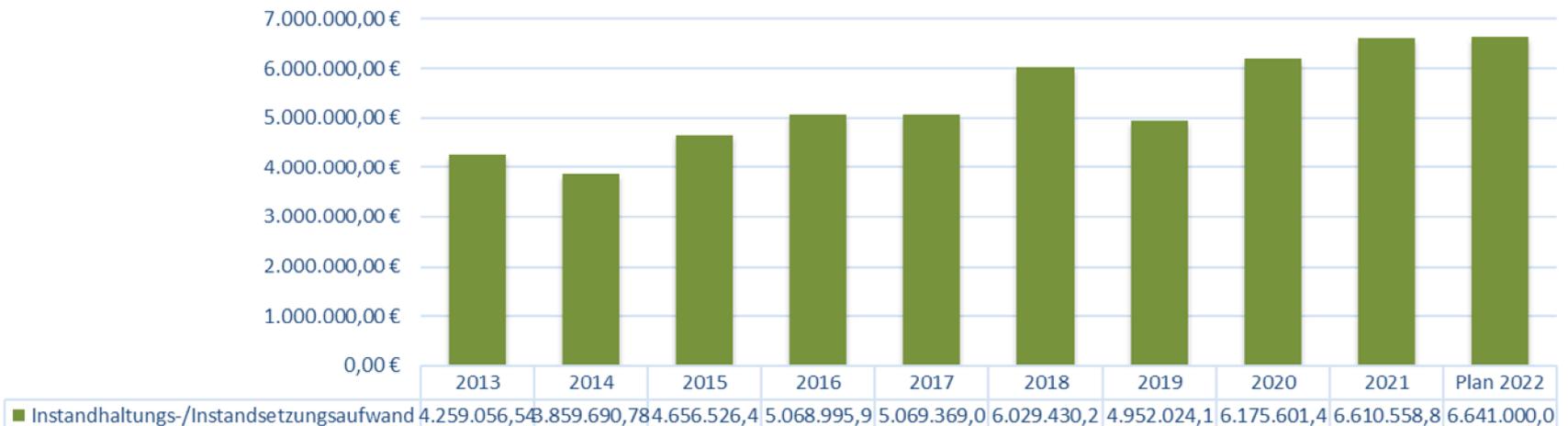


Entwicklung des Instandhaltungsaufwand

IH/IS Aufwand €/m²



Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwand

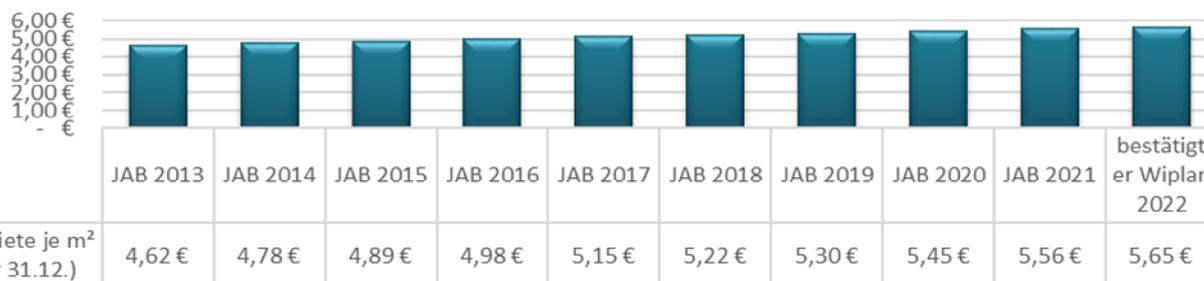


Entwicklung Sollmieten Wohnungen

Entw. Sollmieten für Wohnungen



Entw. rechnerisch ermittelte $\bar{\text{Miete je m}^2$ (Jahressollmiete/Wfl. per 31.12.)



Entwicklung der Solmieten	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (Plan)
Sollmieten für WE	19.876.542	20.389.430	20.822.887	21.350.657	21.605.215	21.944.977	22.575.858	23.006.928	23.404.453
Steigerung p.a. in €	319.382	512.888	433.456	527.770	254.557	339.761	630.881	431.069	397.524
Steigerung jährlich in %	1,6	2,6	2,1	2,5	1,2	1,6	2,9	1,9	1,7
durchschnittl Jahressollmiete je m ²	4,78	4,89	4,98	5,15	5,22	5,3	5,45	5,56	5,65

Chancen:

Die WHG ist gut aufgestellt, hat eine stabile wirtschaftliche Substanz und qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Eberswalde ist eine wachsende Stadt mit weiterhin ansteigender Nachfrage nach gut saniertem Wohnraum

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Adam

**WHG Wohnungsbau- und
Hausverwaltungs-GmbH**
Dorfstraße 9
16227 Eberswalde

Telefon: 03334-3020
E-Mail: info@whg-ebw.de
Web: www.whg-ebw.de

Ringstraße - 57 m² - 3 Zimmer - Fernwärme

Die Angaben zur Grundmiete und zu den Nebenkostenvorauszahlungen sind Durchschnittsangaben aus den Objekten Ringstraße 67-90

Jahr 2021	€/m ²	ME/Monat	Jahr 2022	€/m ²	ME/Monat
Grundmiete	5,60 €	319,20 €	Grundmiete	5,60 €	319,20 €
Heizkostenvorauszahlung	0,66 €	37,62 €	Heizkostenvorauszahlung	1,41 €	80,37 €
Betriebskostenvorauszahlung	1,74 €	99,18 €	Betriebskostenvorauszahlung	1,91 €	108,87 €
Summe	8,00 €	456,00 €	Summe	8,92 €	508,44 €

Die Änderungen beziehen sich auf die Nebenkostenvorauszahlung bei gleichbleibender Grundmiete.

Die Nebenkostenvorauszahlung veränderten sich von 2021 zu 2022 von 136,80 € um 52,44 € auf 189,24 €

Am Krankenhaus - 60 m² - 3 Zimmer - Contracting

Die Angaben zur Grundmiete und zu den Nebenkostenvorauszahlungen sind Durchschnittsangaben aus dem Objekt Am Krankenhaus 2-10

Jahr 2021	€/m ²	ME/Monat	Jahr 2022	€/m ²	ME/Monat
Grundmiete	5,28 €	316,80 €	Grundmiete	5,28 €	316,80 €
Heizkostenvorauszahlung	0,92 €	55,20 €	Heizkostenvorauszahlung	1,84 €	110,40 €
Betriebskostenvorauszahlung	1,76 €	105,60 €	Betriebskostenvorauszahlung	1,92 €	115,20 €
Summe	7,96 €	477,60 €	Summe	9,04 €	542,40 €

Die Änderungen beziehen sich auf die Nebenkostenvorauszahlung bei gleichbleibender Grundmiete.

Die Nebenkostenvorauszahlung veränderten sich von 2021 zu 2022 von 160,80 € um 64,80 € auf 225,60 €

Karl-Marx-Ring - 50 m² - 2 Zimmer - Gaszentralheizung

Die Angaben zur Grundmiete und zu den Nebenkostenvorauszahlungen sind Durchschnittsangaben aus den Objekten im Karl-Marx-Ring

Jahr 2021	€/m ²	ME/Monat	Jahr 2022	€/m ²	ME/Monat
Grundmiete	6,04 €	302,00 €	Grundmiete	6,04 €	302,00 €
Heizkostenvorauszahlung	0,59 €	29,50 €	Heizkostenvorauszahlung	0,85 €	42,50 €
Betriebskostenvorauszahlung	1,40 €	70,00 €	Betriebskostenvorauszahlung	1,63 €	81,50 €
Summe	8,03 €	401,50 €	Summe	8,52 €	426,00 €

Die Änderungen beziehen sich auf die Nebenkostenvorauszahlung bei gleichbleibender Grundmiete.

Die Nebenkostenvorauszahlung veränderten sich von 2021 zu 2022 von 99,50 € um 24,50 € auf 124,00 €

Energieeffizienzmaßnahmen WHG im Zuge der aktuellen Energiekrise (ab Juni 2022)



Maßnahmen	Umfang	Kosten	Einsparung in €/a	Einsparung in kwh	Status
Fernwärme-stationen (64 Stk.)	Optimierung der Regelung, Einstellung Parameter	16.800 €	310.960	3.521.000 kwh /a	Erledigt
Gas-Objektheizungen (145 Stk.)	Optimierung der Regelung, Einstellung Parameter	26.745 €	55.000	1.208.070 kwh /a	Erledigt
Optimierung Warmwasser	Optimierung der Regelung, Einstellung Parameter, Dämmung	30.400 €	47.000	500.000 kwh /a	Ab 2023ff.
LED-Umrüstung	Ersatz 1000 Fadenglühlampen gegen 1000 LED LM	2.150 € Material Ca. 60 OB Arbeits-stunden	22.000 € /a bei 1000 Lichtpunkten	55.000 kwh /a bei 1000 Lichtpunkten	Ab 2023ff.