



# GESCHÄFTSBERICHT

---

2020

# INHALT



## **VORWORT 6**

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	6
Vorwort des Geschäftsführers	8
Bericht des Aufsichtsrates	10

## **DIE WHG – AUF EINEN BLICK 14**

Portfoliostruktur	15
Sanierungsstand	15
Barrierefreundliches Wohnen	16
Soziale Verantwortung	18
Soziale Wohnprojekte im Überblick	26
Strategiepapier – WOHNEN UND MIETEN BEI DER WHG	27

## **ENGAGEMENT 30**

Spenden	30
Sponsoring	31
Was wir sonst noch tun ...	32
Kooperationen	47

## **INVESTITIONEN 50**

Laufende Bauvorhaben	52
Investitionen im Bestand	72

## **LAGEBERICHT 76**

Geschäftsverlauf	76
Vermögenslage	88
Finanzlage	89
Ertragslage	90
Chancen- und Risikobericht	92
Prognosebericht	93

## **UNTERNEHMENSABSCHLUSS 100**

Bilanz	100
Gewinn- und Verlustrechnung	102
Informationen zum Jahresabschluss	103
Allgemeine Angaben	103
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	103
Angaben zur Bilanz	105
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	108
Sonstige Angaben	109
Anlagenspiegel	112
Verbindlichkeitspiegel	114
Rückstellungsspiegel	115



*Wir bieten  
attraktives  
Wohnen in allen  
Lebensphasen  
und für jeden  
Anspruch*

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden	6
Vorwort des Geschäftsführers	8
Bericht des Aufsichtsrates	10

# VORWORT

vom Bürgermeister der Stadt Eberswalde  
und Aufsichtsratsvorsitzenden

Wieder ist mit dem Geschäftsjahr 2020 ein erfolgreicher Abschnitt für die **WHG** Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde vorübergegangen. Dabei führte die **WHG** ihre gute Arbeit kontinuierlich fort und die Erfüllung ihrer satzungsmäßigen Aufgaben stand mit der Schaffung zukunfts- und marktgerechter Wohnformen weiterhin im Fokus.



Wie wichtig die **WHG** als lokale Akteurin und hundertprozentige Tochter der Stadt Eberswalde ist, zeigte sich u.a. in der 2020 auch in Deutschland angekommenen weltweiten Corona-Krise. So konnte die **WHG** ihren Mieterinnen und Mietern dadurch, dass niemand um seine Wohnung bangen musste, in dieser Zeit zumindest teilweise Zukunftsängste nehmen und Sicherheit bieten.

Auch als Stadtverwaltung waren und sind wir sehr froh, mit der **WHG** eine starke Partnerin zu haben. Diese Rolle und diesen Ruf hat sich die **WHG** über Jahre erarbeitet und das vergangene Jahr war letztlich zwar besonders, aber dabei keine Ausnahme. Wesentliche zukunftsweisende Projekte wurden abgeschlossen, weitergeführt oder neu begonnen.

Bespielhaft seien hierfür die Rudolf-Virchow-Straße 17-25 im Leibnitzviertel als geförderter sozialer Wohnungsbau oder aber die Entscheidung für die Realisierung des Careé Heegermühle in Finow erwähnt. Des Weiteren übernahm die **WHG** in 2020 mit dem Erweiterungsbau der Grundschule Finow erstmalig Bauherrenaufgaben für die Stadt Eberswalde. Auch wenn unerwartete archäologische Funde die Fertigstellung etwas verzögern, werden Schülerinnen und Schüler, Eltern und Lehrkräfte sowie viele andere von dem Holzmodulbau sowohl funktional als auch architektonisch begeistert sein.

All dies gelingt nicht von alleine, sondern ist das Ergebnis guter Arbeit. Daher bedanke ich mich an dieser Stelle herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der **WHG** für ihr Engagement und ihren Einsatz, welche maßgeblich dazu beitragen, dass sich dieses Unternehmen kontinuierlich den wachsenden Anforderungen im kommunalen Wohnungsbau anpasst und sein Portfolio entsprechend weiterentwickelt.

Auch in den nächsten Jahren hat die **WHG** diese und weitere wichtige Aufgaben zu bewältigen. Gemeinsam blicken wir trotz der schwierigen äußeren Umstände optimistisch in die Zukunft.

In der Corona-Krise, aber auch sonst, bin ich froh, dass die **WHG** stets Unterstützung bzw. Hilfe anbietet. Diese Art des Handelns ist ein starkes Zeichen für ein gutes gesellschaftliches Miteinander.

A handwritten signature in dark ink, reading "Friedhelm Boginski". The signature is written in a cursive style.

*Friedhelm Boginski*  
*Bürgermeister der Stadt Eberswalde und*  
*Vorsitzender des Aufsichtsrates der WHG*

# VORWORT

## des Geschäftsführers

2020 war ein Jahr, das unsere Welt und jeden von uns auf eine ganz eigene individuelle Weise verändert hat: Wir haben den emotionalen Wert unseres Wohnens, unseres Zusammenlebens und unseres Miteinanders auf eine ganz andere bisher so noch nicht erlebte Weise erfahren:

Unser Zuhause war und ist es weit bis ins Jahr 2021 hinein monatelang der Dreh- und Angelpunkt alles Tuns & Erlebens - reduziert auf Räume und Quadratmeter:

Wohnen, Leben, Arbeiten, Schule, Kita, Studium, Familie, Alleinsein, das Bad unser Mini-Wellness, der Balkon unser Urlaub, Kontaktlos, Besucherfrei, die Küche unser Restaurant, Virtuell mit der Welt und den Menschen digital in Kontakt bleiben. Noch nie zuvor haben unsere Generationen derartige tiefe Einschränkungen und Beschränkungen erfahren wie durch die weltweite Pandemie mit all ihren sozialen und wirtschaftlichen Folgen.

Und durch die Corona Krise wissen wir, dass Wohnen keineswegs nur ein Grundbedürfnis ist. Wohnen bestimmt die Qualität unseres Lebens, unserer Zufriedenheit und unser Wohlbefinden. Wenn nichts mehr geht ist es unser Zuhause, in dem wir uns sicher aufgehoben fühlen, ausreichend Platz haben, um passend zu unserer Lebenssituation zusammenzuleben, zu arbeiten und zu wachsen.

Das ist und bleibt unsere Aufgabe: dass wir gute Rahmenbedingungen schaffen, die es uns ermöglichen, auch in schwierigen Zeiten mit Veränderungen besser umzugehen. Gutes Wohnen, intakte Nachbarschaften, gesunde grüne Quartiere zum Durchatmen, gelungene Raumkonzepte für alle unsere vielfältigen Tätigkeiten sind dafür unverzichtbar geworden. Wohnen nur funktionell zu denken, genügt nicht. Es braucht für das Wohnen im Zuhause, ein „Mehr“: mehr Gemeinschaft, mehr Zusammenhalt, bessere Vernetzung, klügeren Service und vielfältige wählbare Angebote. Neue Wohnformen und zukunftsfähige Wohnkonzepte, die Individualität, Mehrgenerationen und ein Miteinander stehen im Fokus unseres Tuns.



Wohnraumoffensive in Eberswalde! Deutschlandweit ist das Wohnen ein alltägliches Thema – ganz vorne an – die Mieten, die Baukosten, Materialknappheit, Lieferengpässe, Klimaschutz, Reccourcenbewusstsein sowie der Handwerker- und Fachkräftemangel.

Die **WHG** steht seit Jahrzehnten für sicheres bezahlbares Wohnen allen Stadtquartieren für jeden in Eberswalde. Was und wie wir heute unsere Häuser bauen und sanieren, wird Jahrzehnte das Wohnen der Generationen in der Zukunft in Eberswalde prägen. Die Mitarbeitenden im **WHG**.Team tragen eine große Verantwortung dafür, wie Wohnen in der Zukunft in der Stadt gelingt. Die Wünsche und Bedarfe der Mieterinnen und Mieter, immer individueller und häufiger sehr flexibel temporär zu wohnen, neueste Technologien und digitale Innovationen zu nutzen, sind unsere Herausforderungen, denen wir uns zugleich mit den Anforderungen an Klimaschutz, Demografie, Urbanisierung stellen.

2020 haben wir gemeinsam im **WHG**.Team trotz aller Widrigkeiten ein ehrgeiziges und erfolgreiches Investitionsprogramm für Neubau, Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung umgesetzt und die Weichen auch für die nächsten Investitionsjahre gestellt. Gedämpft durch die Mietendiskussion, die immer aus den Augen verliert, dass nicht die Mieten steigen, sondern die höheren Ansprüche, die komfortableren Ausstattungen, der Qualitätsanspruch, der zunehmende Raum- und Flächenbedarf sowie die gesetzlichen Forderungen an das klimagerechte energetische Wohnen finanziert werden müssen.

Wenn wir auf das Jahr 2020 zurückblicken und Sie durch die Seiten des Geschäftsberichtes blättern, sehen Sie unsere Begeisterung für die Menschen, für die Stadt und für ein gutes nachbarschaftliches und sozial verantwortungsvolles Miteinander: „Wir engagieren uns für ihr Zuhause“ heute und in Zukunft in Eberswalde.

A handwritten signature in blue ink that reads "Hans-Jürgen Adam". The signature is written in a cursive, flowing style.

*Hans-Jürgen Adam*  
*Geschäftsführer der WHG*

# BERICHT

## des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die Geschäftsverläufe und die Lage des Unternehmens laufend unterrichtet. In zwei Aufsichtsratssitzungen hat sich der Aufsichtsrat am 19. August 2020 und 25. November 2020 mit der Geschäftsführung, mit der Unternehmenslage, dem Geschäftsverlauf und der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung entsprechend dem Gesellschaftsvertrag unterstützt, beraten und überwacht.

Im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 waren folgende Schwerpunkte Gegenstand der Beratungen:

- Information zu bestehenden Rechtsstreitigkeiten
- Jahresabschluss 2019
- Information zum Jahresabschluss 2019 der SSGE Solarstrom GmbH
- Informationen und Änderungen zum Wirtschaftsplan / Investitionsplan 2020
- Informationen zu Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Situation der **WHG**
- Bestätigung Bau- und Investitionsprogramm 2021
- Information und Bestätigung des Wirtschaftsplanes 2021 inkl. Investitionsplan und Kreditneuaufnahmen mit Änderungen wegen Verzicht auf Mieterhöhungen 2021
- Grundstücksverkäufe / Erbbaupacht
- Änderungen der Prokura
- Angelegenheiten der Geschäftsführung: Verlängerung der Bestellung des Geschäftsführers

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 geprüft und gebilligt. Den Aufsichtsräten wurden die Ergebnisse aus dem Jahresabschluss am 25. August 2021 durch den Wirtschaftsprüfer der Domus AG vorgestellt. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unter Einschluss des Jahresabschlusses und des Lageberichtes der Geschäftsführung ist durch die Domus AG vorgenommen worden.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht und den Lagebericht der Geschäftsführung eingehend beraten. Seine Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.



Rudolf-Breitscheid-Straße

*Wir gestalten Ihr  
zukunftsfähiges  
Zuhause zum  
Wohnen, Arbeiten und Leben  
allein oder in  
Gemeinschaft*

<b>Auf einen Blick</b>	<b>14</b>
<b>Portfoliostruktur</b>	<b>15</b>
<b>Sanierungsstand</b>	<b>15</b>
<b>Barrierefreundliches Wohnen</b>	<b>16</b>
<b>Soziale Verantwortung</b>	<b>18</b>
<b>Soziale Wohnprojekte im Überblick</b>	<b>26</b>
<b>Strategiepapier – WOHNEN UND MIETEN BEI DER WHG</b>	<b>27</b>

## Auf einen Blick

	31.12.2020	31.12.2019
Wohnungen	5.778	5.790
Gewerberäume	90	94
Fremdverwaltete Einheiten	0	1.043
Mitarbeiter	80	82
davon Auszubildende	7	7
Bilanzsumme (Mio Euro)	173,1	163,4
Anlagevermögen (Mio Euro)	154,4	147,5
Eigenkapital (Mio Euro)	58,9	56,7
Langfristiges Fremdkapital (Mio Euro)	101,9	95,2
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Mio Euro)	29,5	29,4
Baumaßnahmen (Mio Euro)	162,2	7,0
Instandhaltung/Instandsetzung (Mio Euro)	6,2	5,0

## Portfoliostruktur

In den Eberswalder Stadtteilen Finow, Brandenburgisches Viertel, Eisenspalterei, Westend, Stadtmitte, Nordend, Leibnizviertel, Ostend, Clara-Zetkin-Siedlung, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen lebten zum Jahresende 2020 insgesamt 42.067 Menschen, das sind 234 Einwohner mehr als noch in 2019. Bei der WHG wohnen in 5.778 Wohnungen 9.155 Mieter, das sind rund ein Viertel aller Eberswalderinnen und Eberswalder. Die Immobilien der WHG verteilen sich dabei über alle Stadtteile und weisen folgende Bautypen auf.

	Anzahl
Blockbau	585
Gründerzeit	980
Nachkriegsbau	468
Neubau	165
Neubau - Reihenhaus	5
Industrieller Wohnungsbau	2.594
Siedlungsbau	981
<b>Gesamt</b>	<b>5.778</b>

## Sanierungsstand

Ein Drittel des Bestandes der WHG ist im unsanierten oder teilsanierten Zustand. Der Leerstand im sanierten Bestand liegt bei ca. 1,6 Prozent, im unsanierten Bestand bei ca. 7,3 Prozent. Die Leerstandsquote im unsanierten Bestand wird jedoch durch eine sukzessive Bestandssanierung in diesem Segment weiter rückläufig sein. Die Leerstandsquote der WHG betrug im Dezember 2020 insgesamt **9,5 Prozent** und unterschritt damit wieder die 10-Prozent-Marke.

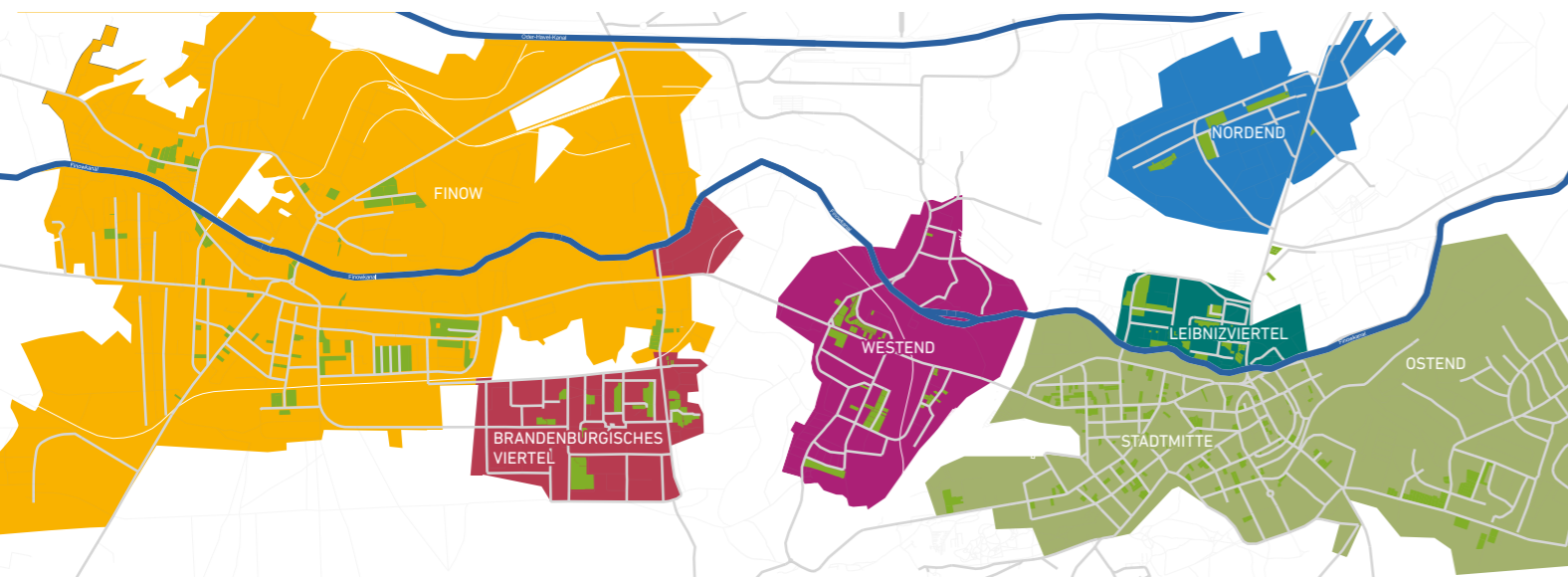
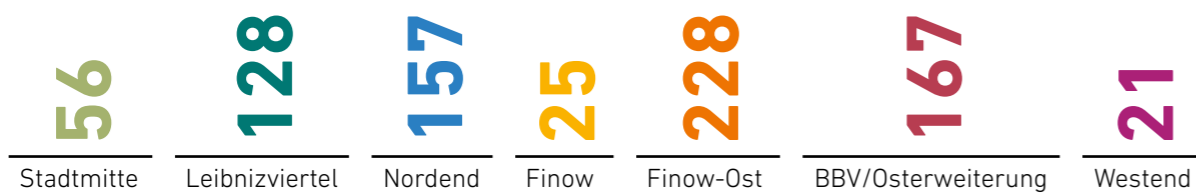
	Wohnungen	davon Leerwohnungen
saniert	3.911	90
teilsaniert	876	37
unsaniert	991	421



## Barrierefreundliches Wohnen

14 Prozent aller Wohnungen der WHG (782) sind mit Aufzügen erreichbar. 1.867 Mieterinnen und Mieter können ihre Wohnung barrierefreundlich erreichen. Das entspricht 14 Prozent unserer Mieterinnen und Mieter. In den kommenden Jahren werden wir **weitere 150 barrierefreundliche Wohnungen** mit Aufzügen durch Sanierung im BebelQuartier und der Rudolf-Virchow-Staße 17-25 und durch Neubau Carré Heegermühle schaffen. 2021 werden die ersten 93 Wohnungen mit Aufzügen fertiggestellt.

### BARRIEREFREUNDLICHE WOHNUNGEN



Blick vom Drachenkopf

## Soziale Verantwortung

Um gemeinsam eine sichere soziale Wohnraumversorgung in Eberswalde zu gewährleisten, haben die **WHG** und die Stadt Eberswalde im Mai 2019 eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, die ein zusätzliches Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen stadtweit vorsieht. In der Aufsichtsratsitzung am 21. Mai 2019 haben die Aufsichtsräte diese Kooperation bestätigt. Im Juni 2020 haben die **WHG**-Geschäftsführung und die Stadt Eberswalde die Kooperation verlängert.

Inhalt der Kooperation:

- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum für alle Bewohner der Stadt Eberswalde – heute und in Zukunft
- den sozialen Zusammenhalt in allen Stadtquartieren stärken und somit gemeinsam für ein starkes Eberswalde eintreten
- insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen – ganz unabhängig von ihrer Haushaltsgröße – können heute und in Zukunft in Eberswalde bezahlbaren Wohnraum finden
- die Stadt unterstützt diejenigen Haushalte, deren Einkommen unterhalb der im Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz genannten Grenzen liegt (BbgWoFG)
- die **WHG** stellt auf freiwilliger Basis ein Kontingent an Wohnungen im Stadtgebiet von Eberswalde zur Verfügung, das mietpreis- und belegungsgebunden ist und zur Benennung an die Stadt frei gemeldet wird
- gemeinsam tragen beide Kooperationspartner dafür Sorge, dass die Haushalte mit einem WBS entsprechenden Wohnraum beziehen können



Blumenwerderstraße



Wohnpark am Stadtwald

## WAS BEDEUTET DAS GENAU?

Die **WHG** hat seit Mai 2019 ihr vorhandenes Angebot von 206 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ausgeweitet und 486 Wohnungen stadtweit zusätzlich im Rahmen dieser Kooperation zur Verfügung gestellt, damit sich Menschen mit kleinen und niedrigen Einkommen, die im Besitz eines Wohnungsberechtigungsscheines sind, vorrangig mit preisgünstigem Wohnraum im Mietsegment des 1. Förderweges für 4,90 €/m<sup>2</sup> und des 3. Förderweges zum Mietpreis von 6,00 €/m<sup>2</sup> versorgen können.

Die **WHG** verfügt somit über einen Wohnungsbestand von 5.778 Wohnungen, von denen nunmehr 712 Wohnungen für Berechtigte nach dem Wohnraumförderungsgesetz mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen sind. Das **WHG**-Angebot an miet- und belegungsgebundenen Wohnraum für Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen hat sich um weitere 20 barrierearme Wohnungen mit Aufzug im Leibnizviertel erhöht. Das sind mehr als 12 Prozent des Bestandes der **WHG**.

Messingwerksiedlung

Brautstraße

**Senioren-WG**  
Wohnen mit Service und Pflege  
Einzelzimmer in WG  
Barrierefrei, Aufzug, Balkone  
Bezugsfertig: 1. Quartal 2021

Ein Projekt der  
**WHG EBERSWALDE**  
Camilla (Hausverwaltung) und  
Telefon: 0 33 34 - 302184  
www.whg-ebw.de

**V** **WHG EBERSWALDE**  
Bezugsfertig Februar 2021  
Dreiraumwohnungen ca. 61 m<sup>2</sup>  
geräumige Balkone  
barrierefreier Zugang  
e-Mobilität im Quartier  
Wohnberechtigungsschein erforderlich!



## KOOPERATIONSVERTRAG MIT DER STADT EBERSWALDE

So wurden im II. Halbjahr 2019 36 freie sofort bezugsfertige Mietwohnungen an das Wohnungsamt der Stadt Eberswalde übermittelt. 2020 waren es weitere 47 freie sofort bezugsfertige Wohnungen.

Auch Personen, die keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, können sich bei der **WHG** für eine preisgünstige Mietwohnung entscheiden. Hier gibt es verschiedene Mietangebote stadtweit.

**doit yourself**  
Eine Handwerkerwohnung bei der WHG

**Jetzt 300€ Renovierungsbonus sichern und sparen!**

\*Der Renovierungsbonus wird nach Vorlage eines geeigneten Nachweiselements (z.B. Aufträge für Malerarbeiten und Klempnerarbeiten bis zu einem Gesamtwert von 20.000 €) an die Wohnungsbau- und Hausverwaltung der WHG Eberswalde (Karl-Liebknecht-Str. 9, 16227 Eberswalde) beantragt und muss bei Abschluss der Mietvereinbarung vorliegen.

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH  
Dorfstraße 9  
16227 Eberswalde

www.whg-ebw.de/doityourself

Tel.: 0 33 34 - 30 20  
Fax: 0 33 34 - 33 157  
E-Mail: info@whg-ebw.de  
Web: www.whg-ebw.de

**WOHN 4 YOU**  
Wohnungen für Studenten und Azubis  
**10% auf die Grundmiete\***

\*10% nur gegen Vorlage des Immobilienmaklersvertrag über 12 Monate  
Kaufvertrag. Bonus fällt nur auf das 1. Jahr.

Mehr erfahren



## MIETEN BEI DER WHG

Per 31.12.2020 beträgt die Durchschnittsmiete bei der **WHG** 5,50 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise in den Stadtquartieren variieren ausstattungsbedingt und unter Berücksichtigung wohnwerterhöhender Umbauten und Modernisierungen durchschnittlich zwischen 4,97 €/m<sup>2</sup> und 6,12 €/m<sup>2</sup>.

Auch in der anhaltenden Corona-Pandemie wollen wir in Eberswalde für die Mieterinnen und Mieter der **WHG** ein zuverlässiger und sozial verantwortungsvoller Vermieter sein, der auch in der Krise Stabilität und Vertrauen gibt. Die **WHG** verzichtet 2021 auf Mieterhöhungen nach Mietspiegel. Die **WHG**-Geschäftsführung verständigte sich darüber gemeinsam mit den Aufsichtsräten und dem Gesellschafter am 25. November 2020 in ihrer Aufsichtsratssitzung.

Zimmerstraße      Rudolf-Virchow-Straße



## KDU-FÄHIGE WOHNUNGEN BEI DER WHG

Die KdU-Richtlinie des Landkreises Barnim hat sich im III. Quartal 2020 geändert. Mehr als 63 Prozent der WHG-Wohnungen entsprechend den Richtlinien des Landkreises Barnim zur Bestimmung der Angemessenheit für Kosten der Unterkunft.

## MITEINANDER. FÜREINANDER!

Über soziale Verantwortung wird oft diskutiert. Wir bei der WHG gehen seit vielen Jahren den direkten Weg und übernehmen die soziale Verantwortung vor Ort für die Menschen in Eberswalde. Ohne große Worte, dafür sehr engagiert, helfen und unterstützen wir dort, wo Hilfe für das Wohnen dringend benötigt wird und es nicht zum klassischen Alltagsgeschäft eines üblichen Vermieters gehört.

Abseits der Wahrnehmung durch die Öffentlichkeit schaffen wir in Kooperation und in Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten sozialen Trägern bedarfsorientierte Wohnprojekte für Menschen jeden Alters mit Hilfe- und Betreuungsbedarf, die mobilitätseingeschränkt sind oder in der Alltagsbewältigung Unterstützung benötigen. Oft in einer 24-Stunden Betreuung. Für sie alle schaffen wir ein Zuhause, weil sie selbst nicht allein leben können und trotzdem mittendrin in unserer Gesellschaft ihre Wohnumgebung und ihren Platz in unserer Stadt finden sollen.

## SOZIALE WOHNPROJEKTE

Insgesamt haben wir in Stadtmitte 10 Häuser mit 205 Wohnungen und in Westend 5 Häuser mit 34 Wohnungen bedarfsgerecht seit 2010 saniert und ausgestattet, um eine soziale Betreuung für etwa 350 Menschen ganzheitlich vor Ort in kleinen Apartments, Familienwohnungen oder in Wohngemeinschaften zu ermöglichen.

### Wohnprojekte des geschützten Wohnens

- für Kinder und Jugendliche von 0 bis 18 Jahren
- für minderjährige Mütter
- für Menschen in Abhängigkeiten
- für Menschen mit psychischen Erkrankungen
- für Frauen mit Gewalterfahrungen
- therapeutisches Wohnen für junge Erwachsene
- für betreutes Zusammenleben in Familien mit Familienhelfern
- für Senioren mit / ohne Pflegegrade

haben wir zusammen mit unseren sozialen Partnern

- PROWO Land in Sicht
- HSI Haus der sozialen Integration
- Stiftung Lobetal
- Camilla Hauskrankenpflege
- Volkssolidarität
- Bildungsverein Buckow
- GLG

realisiert.

Bergerstraße    Werbelliner Straße



Eisenhammerstraße





Robert-Koch-Straße



Beratungsbüro Eisenbahnstraße 21



Beratungsbüro Eisenbahnstraße 33

### Wohnen für Geflüchtete

Darüber hinaus haben wir inzwischen mehr als 200 Wohnungen in allen Stadtgebieten direkt an Geflüchtete mit gesichertem Aufenthaltsstatus und in Kooperation mit sozialen Trägern und im Wohnverbund des Landkreises Barnim vermietet. In diesen Wohnungen leben mehr als 700 geflüchtete Menschen aus etwa 20 Nationen. Stadtweit haben wir weitere Wohnkooperationen für gemeinschaftliches Wohnen mit dem Frauenhaus Eberswalde, dem Afrikanischen Kulturverein absent friends e.V., der Volkssolidarität und anderen sozialen Partnern umgesetzt. Für die Unterbringung von Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, stehen gegenwärtig 25 Wohnungen zur Verfügung. Zwei Häuser in Stadtmitte haben wir dem Bildungsverein Buckow e.V. für die Unterbringung von Auszubildenden und Schülern zur Verfügung gestellt. Hier leben aktuell 35 junge Menschen während ihrer Ausbildungszeit.

Und die Mieten für alle diese sozialen Wohnprojekte? KdU-fähig natürlich, denn diese Menschen leben von Transfereinkommen.

### Wohnen für Senioren

Für Senioren bieten wir an drei Standorten im Leibnizviertel und in Westend Wohnen mit Service für Menschen mit und ohne Pflegegrad für ein selbstbestimmtes Wohnen mit pflegerischer Unterstützung an. Die GLG betreut seit Jahren im Leibnizviertel eine Pflegewohngemeinschaft mit 9 Plätzen. 2021 starten aktuell im Leibnizviertel zwei Seniorenwohngemeinschaften mit insgesamt 20 Plätzen für Menschen mit / ohne Pflegebedarf in einer 24 Stunden-Betreuung durch die Camilla Hauskrankenpflege.

Mit dem Neubau von 33 Apartments, einer Tagespflege und einer Seniorenwohngemeinschaft mit 10 Bewohnerplätzen in Finow wollen wir bis Ende 2022 auch einen Standort für altersgerechtes Wohnen in diesem Teil von Eberswalde schaffen. Wir sind immer im regen Austausch mit allen unseren Partnern, um Bedarfe, Lebensumstände, bauliche und örtliche Möglichkeiten zu ermitteln.

Wohnterrassen am Finowkanal



Carré Heegermühle



Heegermühler Straße



BebelQuartier

### UND SONST?

In unseren Immobilien haben wir in Stadtmitte und Leibnizviertel mittlerweile an sechs Standorten gewerblich genutzte Räume für Beratung, Information und Zusammenkommen von Menschen in Zusammenarbeit mit den sozialen Trägern geschaffen. 2021 werden wir auch einen Nachbarschaftstreff in der Eisenbahnstraße eröffnen.

### Aktuelle soziale Mietangebote

Durch den Kooperationsvertrag mit der Stadt Eberswalde gibt es ganzjährig bezugsfertige Mietangebote in allen Stadtquartieren ab 4,90 €/m<sup>2</sup>. Im BebelQuartier bieten wir zwei barrierearme, teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen zu KdU-gerechten Mieten an.

Auch in Westend in der Heegermühler Straße 30 wird ab Frühsommer eine barrierearme Wohnung im Haus für mobilitätseingeschränkte Menschen mit niedrigem Einkommen angeboten.

Und dann gibt es das Angebot der **WHG** seit 2018 für ein Bauprojekt in Stadtmitte in baulicher Selbsthilfe. Hier hatte die **WHG** erstmals im Dezember 2018 den studentischen Initiativen ein Angebot unterbreitet: Die **WHG** wird ein soziales und alternatives Wohnprojekt unterstützen. Sie bietet dafür ein gemeinsames Pilotprojekt zur Schaffung eines studentischen Wohnprojektes in baulicher Selbsthilfe mit teilgewerblicher Nutzung zur Belebung der kulturellen und generationsübergreifenden Vielfalt in der Ruhlaer Straße in Eberswalde an.

Und natürlich haben wir bei der **WHG** ganzjährig eine große Auswahl an günstigen Wohnungen mit und ohne Wohnberechtigungsschein. Wer selbst renoviert, bekommt es sogar noch preiswerter.

## Soziale Wohnprojekte im Überblick

Im Rahmen ihrer **sozialen Verantwortung** und gemäß dem Gesellschaftsvertrag der **WHG**, in dem es unter anderem heißt „Zweck der Gesellschaft ist die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Eberswalde mit Wohnraum zu sozial vertretbaren Mieten“, stellt die **WHG** eine **Vielzahl von Wohnungen für soziale Wohnprojekte zur Verfügung**. 107 Wohnungen sind an die Träger: Haus Sozialer Integration e.V., PROWO e.V., Hoffnungstaler Stiftung Lobetal, Volkssolidarität Barnim e.V., Bildungseinrichtung Buckow e.V., Für Frauen e.V. und den Afrikanischen Kulturverein Palanca e.V. vermietet. Neben der Bereitstellung von Mieträumen für soziale Organisationen, Studenten, Auszubildende, Menschen mit Handicap, Hilfe- und Betreuungsbedarf und Vereine, stellt die **WHG** auch Wohnungen für die Unterbringung von durch Obdachlosigkeit bedrohte Menschen für das Ordnungsamt Eberswalde und für die zentrale & dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen für den Landkreis Barnim zur Verfügung.

Wohnungen für das Ordnungsamt	24
Wohnungen für Flüchtlinge	198
Wohnungen für soziale Projekte	107
Wohnen mit Service für Senioren	109
Wohnungen für Studenten	30
Gewerbe für ‚Haus Sozialer Integration e.V.‘	2
Gewerbe für ‚Volkssolidarität‘	1
Gewerbe für den ‚TTC Finow‘	1
Gewerbe für das ‚Studentenwerk Frankfurt (Oder)‘	1
Gewerbe für ‚Hoffnungsthaler Anstalten Lobetal‘	1
Gewerbe für ‚MITTENDRIN in Brandenburg gGmbH‘	1
<b>Gesamt</b>	<b>475</b>

## Strategiepapier Wohnen und Mieten bei der WHG

Bereits im Jahr 2018 hat die **WHG** gemeinsam mit ihrem Gesellschafter, die Stadt Eberswalde, ein Strategiepapier zum Thema **Wohnen und Mieten bei der WHG** entwickelt und beschlossen. Ziel dieses Konzeptes ist, das Gleichgewicht zwischen dem betriebswirtschaftlich Notwendigen und dem sozial Gebotenen zu



dokumentieren und umzusetzen. In diesem Grundlagenpapier werden die inhaltlichen Kriterien, nach denen zukünftige Mietanpassungen vorgenommen werden, hinsichtlich ihrer sozialen Verträglichkeit transparent dargelegt. Gleichzeitig hat sich die **WHG** mit diesem Konzept die folgenden vier betriebswirtschaftlichen Ziele gesetzt:

1. Vorhalten einer Liquiditätsreserve von drei Nettokaltmieten zur Sicherstellung der Liquiditätsstabilität. **Zum 31.12.2020 hat die WHG dieses Ziel erreicht.**
2. Senkung des nicht vermietbaren Leerstands innerhalb von vier Jahren auf 3 Prozent. **Zum Jahresende 2020 ist die WHG diesem Ziel mit ca. 4,5 Prozent nähergekommen.**
3. Aufbau einer Eigenkapitalquote in Höhe von 40 Prozent im Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital. **Zum 31.12.2020 betrug die Eigenkapitalquote der WHG 34,1 Prozent.**
4. Erwirtschaften eines stabilen Jahresüberschusses, also der positiven Differenz aus Erträgen und Aufwendungen, von mindestens einer Million Euro. **Dieses Ziel hat die WHG, wie auch in den Jahren zuvor, in 2020 erreicht.**

Es gehörte 2020 und auch zukünftig zur zentralen Herausforderung der **WHG** bei ihrem Handeln, die Balance zu halten zwischen sozial verträglichen Mieten, zukunftssicheren Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand und der dauerhaften wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. Diese ist Voraussetzung dafür, dass die **WHG** ihren sozialen Versorgungsauftrag auch dauerhaft erfüllen kann.

*Wir übernehmen  
soziale  
Verantwortung für  
Eberswalde  
und die Region*

Engagement	30
Spenden	30
Sponsoring	31
Was wir sonst noch tun ...	32
Kooperationen	47

# ENGAGEMENT

sozial und gesellschaftlich

Als kommunales Wohnungsunternehmen unserer Stadt Eberswalde engagieren wir uns für eine **nachhaltige Stadtentwicklung unter Beachtung wirtschaftlichen Handelns mit sozialem Augenmaß**. Mit unseren Immobilien bieten wir bezahlbaren lebenswerten Wohnraum für alle Generationen. Wir übernehmen soziale und gesellschaftliche Verantwortung in der Region und sind ein wichtiger Teil unserer Stadt. Wir unterstützen nicht nur Kinder, Jugendliche und Senioren, sondern engagieren uns auch für Bildung, Kunst, Kultur und Sport in Eberswalde.

## Spenden

Im Jahr 2020 hat die WHG wieder zahlreiche Einrichtungen und Projekte unterstützt. Dafür hat sie insgesamt in den unterschiedlichen Bereichen **20.070 Euro** gespendet.



## Sponsoring

Die WHG unterstützt durch Sponsoring-Aktivitäten Kinder- und Jugendarbeit, die der **Integration von sozial Benachteiligten und Menschen mit Migrationshintergrund nachhaltig** dient. Die Aktivitäten der durch die WHG unterstützten Projekte müssen mit einem in sich schlüssigen Konzept vom Antragsteller vorgestellt werden. Im Jahr 2020 hat die WHG insgesamt **29.000 €** für das Sponsoring zur Verfügung gestellt.

Wir unterscheiden dabei im Wesentlichen zwischen den drei Sponsoring-Arten:

**Sportsponsoring**  
z. B. Sportvereine, Sportler, Sportveranstaltungen

**Kultursponsoring**  
z. B. regionale Künstler, Vereine etc.

**Sozialsponsoring**  
z. B. Hochschule, Kitas, Schulen, Vereine für Frauen, Kinder, Senioren und Familien etc.

Sport

**12.000 €**

Kultur

**9.000 €**

Soziales

**8.000 €**

Gesamt

**29.000 €**





## Was wir sonst noch tun ...

### NATURSCHUTZPREIS NATUR.BEWUSST

Anfang 2020 lobte die **WHG** zum zweiten Mal in Folge ihren Naturschutzpreis „Natur.Bewusst“ aus. Einsendeschluss war der 30. April 2020. Doch Corona kam und die Welt stand still – nicht ganz! Unsere Mieterinnen und Mieter haben sich trotzdem mit Projekten und Beiträgen am Naturschutzpreis beteiligt. Über die Preisvergabe entschied am 27. Juli 2020 eine hochkarätige Fachjury aus regionaler Politik, Wissenschaft, Immobilienwirtschaft und dem Mieterbeirat.

Den 1. Preis erhielten **Die Hofbegrüner**. Deren Sprecherin Tanja Sanders begeisterte die Jury mit dem Mehrgenerationenprojekt. Die Hofbegrüner führten und führen Generationen auf vielfältige Weise zusammen, um gemeinsam zu gärtnern, das Zusammenleben zu gestalten, Umwelt- und Naturschutzprojekte wie das Sammeln des Regenwassers, den Bau von Nistkästen und Insektenhotels, das Anlegen eines Naschgartens zu realisieren. Erlebtes soll ausgetauscht und miteinander geteilt werden. Der Beitrag fördert das lebendige und nachbarschaftliche sowie klima- und naturschutzbewusste Miteinander. Das Preisgeld in Höhe von 500 € wurde für das Anlegen einer Kräuterspirale, eines Vogelbades und das Pflanzen von Beerensträuchern im Hofgarten verwendet.



Der 2. Preis über 300 € ging an **D1** – an eine sehr engagierte Mieter- und Hausgemeinschaft für ihren Beitrag „Eine Oase im Stadtzentrum“. Sie verwandelt über ihren Gartenzaun hinaus ein ganzes Quartier in einen lebendigen Kiez für ein sozial nachhaltiges Miteinander. Sie bietet über ihre Hausgemeinschaft hinaus innovative, kreative Ideen, Konzepten und Veranstaltungen an, um die Bewohner\*innen im ganzen Quartier für ökologische, klimabewusste und gesellschaftliche Alltagsaufgaben zum Schutz von Umwelt und Natur zum Wohle der Menschen zu gewinnen. Um diese Aufgaben sichtbar zu machen und die Blicke darauf zu lenken – bewusst, nachhaltig und nachbarschaftlich.





WHG-Geschäftsführer Hans-Jürgen Adam lobte zudem für 2020 einen Ehrenpreis zum „Naturschutzpreis Natur.Bewusst 2020“ aus. Die Vergabe legte er ebenfalls in die Hände der Jury. Die verlieh den Ehrenpreis an den Wettbewerbsbeitrag der **Hausgemeinschaft KantQuartier**, vertreten durch Lutz und Dagmar Grünler sowie Elfriede und Manfred Seemer: „Fortsetzung der Aufwertung der Gartenfläche im KantQuartier – gemeinsam mit Nachbarn zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders“. Die Jury fand in dem Beitrag die Komponenten des Naturschutzes wieder: gemeinsam mit den Nachbarn ehrenamtlich die Wohnumfeld-Gestaltung im KantQuartier fortzusetzen, einen wichtigen Beitrag für Natur, Klima und Umwelt zu leisten und die Nachbarschaft und das Bewusstsein der Menschen im Quartier für ihr Quartier zu stärken.

## HERZLICHES DANKESCHÖN AN DIE HELFER IN DER KRISE

Es sind die unermüdlichen, fleißigen Krankenschwestern, Pfleger, Ärzte – all unser medizinisches Personal, die die große Last und Arbeit tragen, um uns durch die Pandemie zu bringen. Wertschätzung, Aufmerksamkeit und Anerkennung für diese systemrelevanten Berufe brauchen wir nicht nur jetzt, sondern auch darüber hinaus, wenn wir in den nächsten Monaten wieder in unseren Alltag zurückkehren. Das Osterfest aber war noch ein ganz anderes Osterfest, als wir es kennen. Die **WHG** überreichte kurzerhand 750 Osternester als Dankeschön an alle GLG-Mitarbeiter des Werner-Forßmann-Klinikums und des Martin-Gropius-Krankenhauses, die auf den Stationen arbeiten und Dienst haben. Weitere Osternester gingen an den **WHG**-Kooperationspartner „Camilla Hauskrankenpflege“ und an die Volkssolidarität.



## WIR FÜR SIE! – BROSCHÜRE VERÖFFENTLICHT

Mehr als 7000 Exemplare der **WHG**-Broschüre „Wir für Sie!“ wurden gedruckt und in die Briefkästen der 5230 vermieteten Wohnungen (Stand 31.12.2020) gesteckt. Das reich bebilderte Heft erklärt den mehr als 9100 Mieterinnen und Mietern, auch mit Hilfe eines weiterführenden QR-Codes für Details, den verfügbaren Service und alle Angebote. „Wir haben Wohnungen für jeden Anspruch und bieten attraktives Wohnen in allen Lebensphasen“ – mit diesen Sätzen warben wir als **WHG** 2017 für ein Wohnen bei der **WHG**. Der Erfolg zeigte, dass die **WHG** genau damit die Wünsche der Kunden getroffen hat. Aus der Mieterbefragung 2017 ergab sich aber auch, dass die **WHG**-Kunden nicht immer das gesamte Spektrum der Serviceangebote rund um das Wohnen kannten. Je nach Lebenssituation wusste der eine oder andere schon vom gerade benötigten Angebot oder von einem bestimmten Service. Aus diesem Umfrageergebnis heraus entwickelten wir die Broschüre rund um das Wohnen bei der **WHG**. Ideengeber für Inhalt, Text und Layout war Jens Aßmann mit seinem Projektteam Kundenbindung. Die grafische und redaktionelle Umsetzung übernahm das Kreativbüro von graphicsson aus Berlin in enger Zusammenarbeit mit dem **WHG**-Team.

Transparent und leicht verständlich sollte die Broschüre informieren, dass wir für alle Menschen in Eberswalde sozial verantwortungsvolle und vielseitige Angebote für ein sicheres, bezahlbares Wohnen unterbreiten und auch für die Veränderungen, die das Leben allein, zu zweit, in der Familie und für Senioren mit sich bringt, Hilfe und Beratung anbieten. Das besondere Serviceplus bei der **WHG** ist die Vielzahl an besonders guten Leistungen: Musterwohnungen, Beratungsberatung für Senioren und Menschen mit Handicap, Energieberatung, Gästewohnungen, Carsharing, Club-Card, Baby-Willkommen ...



## NEUE KAMPAGNE FÜR PENDLER

Die **WHG** startete eine neue Kampagne mit einem begrenzten Angebot an ausgewählten Wohnungen. Es richtete sich ausschließlich an Pendler, die einen bahnhofsnahe PKW-Stellplatz benötigen und mit dem Zug zur Arbeit pendeln. Die Stellplätze standen in begrenzter Anzahl zur Verfügung und das Angebot galt, solange der Vorrat reichte. Bei Abschluss eines Mietvertrages gab es einen Parkplatz für 12 Monate am Bahnhof kostenlos dazu.

## AKTION **BABY.WOHN** GESTARTET

Die Aktion **Baby.wohnt** war eine Idee des Herzens – von den Mitarbeitern der Kundenbetreuung für die **WHG**-Mieterinnen und Mieter pünktlich zum Start im Jahr 2020 umgesetzt. Alles kam aus der Hand der **WHG**-Mitarbeiter – Idee, Konzept, Design. „Unsere Aktion ‚Baby.wohnt‘ überraschte junge Familien mit einem liebevollen Geschenk und mit allem, was ein neugeborenes Baby benötigt, was es verwöhnt und umsorgt: eine kuschelige Decke, ein flauschiger kleiner Plüschfreund und alles für die Neugeborenen-Pflege wie Windeln, Feuchttücher, Fläschchen und Wickelunterlagen“, sagte Kathleen Aßmann. Die entstand gemeinsam mit dem Netzwerk für gesunde Kinder bei der GLG im Klinikum Barnim des Werner-Forßmann-Krankenhauses. Schon bald wurden die ersten Überraschungspakete über das Netzwerk für gesunde Kinder an frischgebackene Eltern verteilt.

## ERSTES LASTENRAD IM WOHNQUARTIER

Die **WHG** begann ihren Umstieg von Abgasautos auf umweltfreundliche Fahrzeuge. So fährt Objektbetreuer André Nitsche seine Quartiersrunden im Brandenburgischen Viertel mit einem Elektrobike als Lastenrad. So kann er das Equipment für Sauberkeit und Ordnung bequem transportieren, ohne schon beim Radeln die Kräfte zu verbrauchen. Lastenräder sind in Eberswalde mittlerweile eine gefragte Alternative für Transport und Bewegung, um von A nach B zu kommen. Neugierig geworden? Oder wollen Sie selbst mal ein Lastenrad nutzen? Das erste Ausleihprojekt für Lastenräder im Wohnquartier Brandenburgisches Viertel ist 2020 gestartet. Was in ein Lastenrad alles reinpasst! Ein wahres Platz- und Raumwunder. Von Kind, Hund, Einkauf, Getränkekisten, Werkzeugkisten bis hin zu Kleinmöbeln fast alles! Ein tolles Angebot an Mieterinnen und Mieter für nachhaltige Mobilität im Alltag.

## FRÜHSTÜCKSBRÖTCHEN STEIGEN UM

Jeder von uns liebt sie – die warmen, krossen Brötchen, die besonders an Wochenenden auf unsere Frühstückstische als Genussplätze gehören. Brötchen süß bestreichen mit Konfitüre & Honig oder herzhaft mit Schinken & Lachs. In Kooperation mit Märkisch Edel kommen Ihre Frühstücksbrotchen ab sofort gut eingetütet im auffälligen **WHG**-Design auf den Tisch.

In 21 Filialen von Märkisch Edel von Angermünde bis Zerpenschleuse, von Bad Freienwalde bis hin nach Zehdenick, Liebenwalde, Joachimsthal, Oderberg und natürlich Eberswalde – überall starteten wir mit unserer Aktion.



## CLUB-CARD

2020 feierten wir ein Jubiläum: **15 Jahre WHG-Club-Card**. Seit 2005 heißt das für **WHG-Mieter** attraktive Angebote und tolle Rabatte für ein ganzes Jahr. Jedes Jahr neu! Jedes Jahr überraschend anders!

Mehr als 9100 Mieterinnen und Mietern in Eberswalde nutzen die **WHG-Club-Card**. Mehr als 6000 **WHG-Club-Cards** verteilen wir jedes Jahr aufs Neue an unsere Mieterinnen und Mieter und natürlich auch an unsere Neukunden bei Abschluss eines Mietvertrages. Damit ist die **WHG-Club-Card** ein begehrtes Serviceangebot, welches die **WHG** ihren Mietern zusätzlich neben all den anderen Vorteilen bietet.

Das bewährte Rabattsystem wird von vielen regelmäßig und gerne genutzt. Beim Einkaufen, bei der Auswahl der neuen Brille, in der Apotheke, im Sanitätshaus, Baumarkt oder Supermarkt, sogar bei der Anmeldung im Fitnessstudio können mit der kleinen Rabattkarte im Scheckkartenformat Vergünstigungen und Rabatte gewährt werden.

Für die **WHG-Club-Card 2020** bieten Ihnen erstmals mehr als 33 Unternehmer, Dienstleister und Einzelhändler attraktive Rabatte von 3 bis 25 Prozent an. Neben vielen altbewährten Partnern konnten in diesem Jahr zusätzlich ein Fitnessstudio, ein Reisebüro, ein Eventservice, ein Floristikgeschäft, eine Apotheke, ein Sanitäts- und ein Ausstattungshaus einbezogen werden.

Das besondere Highlight der **WHG-Club-Card** ist 2020 unschlagbar attraktiv: 2020 feierten wir 50 Jahre Zusammenschluss der Städte Eberswalde und Finow. Die **WHG** ermöglichte allen Mieterinnen und Mietern am Sonnabend, den 22. August 2020 ganztägig den kostenlosen Eintritt in den Eberswalder Familiengarten für bis zu 6 Personen gegen Vorlage der **WHG-Club-Card**.



## VERHANDLUNGEN ÜBER ERBBAUPACHT

Die Mitglieder des Stadtteilvereins Finow engagieren sich seit Jahren für ein aktives und lebendiges Stadtleben in Finow. In Zusammenarbeit mit der **WHG** wurde durch den Verein auf dem Grundstück am Schwanenteich, dem früheren Tankstellengelände, der Markt- und Festplatz von Finow zum Mittelpunkt von Aktionen und Begegnung aller Generationen.

Das ehrenamtliche Wirken der Mitglieder des Stadtteilvereins schätzen und würdigen auch die Aufsichtsräte. Einstimmig votierten deshalb die Aufsichtsräte für die Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Stadtteilverein Finow über ein Erbbaurecht für das Grundstück am Schwanenteich.

## IMAGEFILM LÄUFT IM KINO!

Regie geführt hat der gebürtige Eberswalder Sascha Leeske von „amigo media Filmproduktionen“. Entstanden ist ein warmherziger und authentischer Film über das Wohnen bei der **WHG**. Der Regisseur hat wunderbare Momente eingefangen und in eine berührende Bildsprache umgesetzt. Gedreht wurde ausschließlich in Eberswalde, mit Mietern der **WHG** in den Wohnquartieren.

In einer Sondervorstellung haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Film im Kino zuerst gesehen. Ihre Meinung: „Ja, genau, das sind wir und genauso sollen die Kunden die **WHG** erleben.“

Die Musik haben Mieter der **WHG** selbst komponiert und wer ganz aufmerksam zuhört, wird bemerken, dass von Szene zu Szene die Instrumente wechseln.

Den Text steuerte die **WHG** bei. Er fasst die Zwischenmenschlichkeit und Emotionen im Film auf wunderbare Weise zusammen. Gesprochen wird der Text von Timo Sämman. Der Moderator und Sprecher ist die neue charismatische Stimme der **WHG** und wird den Mieterinnen und Mietern zukünftig bei Telefonansagen, Warteschleifen und Werbetexten immer mal wieder begegnen.

## MIETERBEIRAT FEIERT JUBILÄUM

Am 22. Februar 2005 war der Gründungstag des **WHG**-Mieterbeirates. 15 Jahre ist das nun schon her. Gerhardt Wentz war Gründungsmitglied der ersten Stunde, viele Jahre Vorsitzender des Mieterbeirates und ist bis heute engagiert und begeistert dabei. Inzwischen ist Dr. Gerd Schilling in die vorderste Reihe der Mieterbeiräte getreten und führt den Vorsitz.

Mieterbeiräte gibt es in Deutschland fast überall. Meist bei kommunalen Wohnungsunternehmen, auch bei Genossenschaften. Sie arbeiten ehrenamtlich und sind unverzichtbare Partner sowohl für die Vermieter als auch für die Mieter.

Zehn Mitglieder im Mieterbeirat kümmern sich bei der **WHG** um Anfragen rund ums Wohnen. Sie beraten, informieren, vermitteln und sind mit ihren Aktionen immer gern gesehen. Die Veranstaltungen „Treffen Sie Ihren Mieterbeirat“ oder „Mieterstammtisch –ein offenes Ohr“ sind regelmäßige Angebote des Mieterbeirates an die Mieter ins Gespräch zu kommen. Beim jährlichen Frühjahrsputz, bei Mieterfesten und Quartiersfesten sind die Mieterbeiräte aktive Partner und Mitgestalter.

Und doch könnte es gern etwas lebhafter und lebendiger sein, sind Sie sich die Mieterbeiräte bei ihrer 1. Mieterbeiratssitzung am 30. Januar 2020 einig – die Mieter nutzten die Angebote noch sehr zurückhaltend und viele kennen die Mieterbeiräte oft noch nicht.

*Foto: 1. Mieterbeiratssitzung 2020 am 30. Januar bei der WHG, hier bei der Beratung und Diskussion zum Jahresarbeitsplan 2020 – von links Doreen Boden (Kundenbetreuung WHG), Herr Fruntzek (Leibnizviertel), Frau Hummel (Westend), Frau Eggebrecht (Leibnizviertel), Herr Dr. Schilling - Vorsitzender (Stadtmitte), Frau Blümel (Eisenspalterei/BBV), Herr Goeßler (Nordend), Herr Wentz (Ostend), Frau Deutsch (Ostend), Frau Schneider (Finow); Herr Zachow (BBV) fehlt auf dem Bild*



## MIETERBEIRAT MIT NEUEM VORSITZ

Andrea Blümel ist die neue Vorsitzende des **WHG**-Mieterbeirates. Sie folgt damit im 15. Jubiläumsjahr auf Dr. Gerd Schilling, der in den zurückliegenden fünf Jahren die Geschicke des Mieterbeirates geleitet hat. Der Mieterbeirat hat sich einstimmig für die neue Vorsitzende in der 2. Mieterbeiratssitzung am 5. März 2020 entschieden. Weitere Verantwortliche im Mieterbeirat sind:

1. Stellvertreter ist Jörg Zachow
2. Stellvertreter ist Gudrun Eggebrecht
3. Schriftführer ist Gerhardt Wentz

Dr. Gerd Schilling bleibt dem Mieterbeirat weiterhin als Mitglied erhalten. Der vom Mieterbeirat beschlossene Jahresarbeitsplan 2020 lässt wenig Raum, um sich an das neue Amt als Vorsitzende zu gewöhnen. Das Pensum an Themen und Aktionen ist für 2020 umfangreich mit vielen Terminen. „Ich freue mich auf die Arbeit als Vorsitzende und schätze es sehr, dass ich von allen Mitgliedern im Mieterbeirat nach so kurzer Zeit meines Wirkens das Vertrauen gewonnen habe“, so Andrea Blümel nach ihrer Wahl. Zehn Mitglieder hat der **WHG**-Mieterbeirat mit einer guten Gewichtung und Vertretung in allen Stadtquartieren von Eberswalde. Neue Mitglieder sind willkommen!



## KUNDENSERVICE – MOBIL & DIGITAL

Nachdem die **WHG** im Zuge des ersten Lockdowns und den damit verbundenen Einschränkungen im Frühjahr 2020 den persönlichen Kundenservice in den Geschäftsstellen auf digitalen Kundenservice (Telefon, Mail, Kundenchat, Videobesichtigungen) umstellen musste und auch zahlreiche Mitarbeiter wegen der Kinderbetreuung nicht in gewohnter Weise arbeiten konnten, sind wir zum Ende des Jahres 2020 sehr gut vorbereitet in den zweiten „leichten“ Lockdown gestartet.

Der Betriebsrat, die Datenschutzbeauftragte und natürlich die Geschäftsführung der **WHG** haben zusammen mit der Personalabteilung und der IT-Abteilung inmitten der ganzjährigen Corona-Pandemie eine zukunftsfähige Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten auf den Weg gebracht. Wir haben das vorhandene langjährige flexible Arbeitszeitmodell für die **WHG** Mitarbeiter neu und noch variabler strukturiert.

Bei der **WHG** ist mobil arbeiten erwünscht und wird aktiv unterstützt.

Mitarbeiter der **WHG** können, sofern es der Arbeitsplatz ermöglicht, digital über sichere Datenverbindungen mit Laptops, Tablets und Smartphones arbeiten. Das ist möglich, weil wir schon seit Jahren in der Digitalisierung auf einen guten Weg sind und umgestellt haben: In der Mitarbeiterbefragung 2020 haben sich zwei Drittel der **WHG**-Mitarbeiter für ein dauerhaftes mobiles Arbeiten ausgesprochen. Ab Frühjahr 2021 können die Mitarbeiter in unserem „Coworking-Place“ in der Eisenbahnstraße 92/93 das mobile Arbeiten bei Thinkfarm nutzen.

Was uns sehr beschäftigt, sind die langen Schließzeiten bei der **WHG** ohne direkten persönlichen Kundenkontakt. Die **WHG** ist ja dafür bekannt, mit ihren Kunden immer im direkten Austausch zu stehen. Jährlich zählen wir bis zu 10 000 Kundenbesuche

in unseren Geschäftsstellen. Unsere Kunden bevorzugen – unverändert in den letzten Jahren – das persönliche Kundengespräch. Viele Kunden mehrmals im Jahr. Das war eine klare Aussage in der letzten Mieterbefragung 2017. Dazu kommen die vielen Hausbesuche, die Treffen vor Ort in den Quartieren.

2020 können wir das über Monate hinweg so nicht anbieten. Wir haben viele Kunden, die älter als 60 Jahre sind und oft allein leben. Die **WHG** ist nicht nur der Vermieter. Wir sind Ansprechpartner, Gesprächspartner und tragen Sorge für soziale Stabilität in Nachbarschaften und Quartieren. Der Mieterbeirat kann keine Aktionen wie die Mieterstammtische „Ein offenes Ohr“ oder Kaffeemittage in unseren Seniorenwohnquartieren in den Quartieren durchführen.

Wir wünschen uns eine Kultur lebendiger nachbarschaftlicher Begegnungen. Wir wissen, dass wir eine sehr große soziale Verantwortung übernehmen, um generationsübergreifend in den unterschiedlichen Lebenssituationen der Kunden verlässlich und vertrauensvoll an ihrer Seite zu stehen.

Unsere Mitarbeiter am Empfang und bei der Reparaturhotline, die per Telefon oder Chat kommunizieren, wissen, dass wir in dieser Ausnahmezeit 2020 auch einmal länger als gewöhnlich zuhören, was über das klassische Gespräch zwischen Mieter und Vermieter hinausgeht. Einfach um zu erfahren, wie es dem Mieter geht. Alltagsleben eben.

Wir bei der **WHG** mit unseren freundlichen Mitarbeitern, die schon seit vielen Jahren zuverlässig und engagiert arbeiten, kennen viele unserer Kunden. Das bringt die alltägliche Arbeit rund um das Wohnen im Laufe eines Lebens zwischen erster Wohnung, Familiengründung und Umzug und Veränderung im Lebensalltag einfach mit sich. Es ist eine sehr zwischenmenschlich geprägte Gesprächskultur, die sowohl der Kunde als auch der Mitarbeiter zu schätzen wissen.



2020 haben wir daher auf anderem Wege versucht, die eingeschränkte Begegnungskultur durch Hilfsangebote und Unterstützungen, wie Bilderausstellungen und Musikangebote in den Seniorenquartieren zu ersetzen. Wir haben verstärkt die Kinder- und Jugendarbeit sowie Menschen mit Handicap unterstützt – mit Hilfen, Spenden und kleinen Aufmerksamkeiten, Einladungen im Sommer in den Zoo, ins Kino, in den Familiengarten – alles für das Wohl der Menschen in dieser schwierigen Situation. Das ist unser Weg, um zu zeigen, wenn wir uns auch nicht persönlich begegnen, wir viel tun für den Zusammenhalt in Nachbarschaften.

Wir haben 2020 vieles verändert und geändert, manches aus der Situation heraus. Wir haben aber auch die Erfahrung gemacht, dass persönliche Kontakte und Gespräche nie aus der Mode kommen dürfen – egal, wie digital wir arbeiten, wohnen, leben und kommunizieren. Von Angesicht zu Angesicht – das bleibt der wirkliche, lebenswerte Höhepunkt in unserer Gesellschaft. Ob in den Teams der **WHG**, mit Geschäftspartnern oder unseren Kunden.



## NEUE KOOPERATION

Mittendrin in der Corona-Pandemie mit all ihren Einschränkungen haben sich Menschen in der Stadt gefunden für ein nachhaltiges nachbarschaftliches Miteinander, Mitmachen auf sozialen und gesellschaftlichen Ebenen. Die Liebe und die Begeisterung, in Eberswalde zu wirken, zu gestalten und zu entwickeln, fasst zusammen, warum es jetzt eine Kooperation zwischen **WHG** & Thinkfarm gibt. Es ist nicht nur das „Coworking“. Seit dem 1. Juni 2020 ist die Thinkfarm auf fast 600 m<sup>2</sup> im Medienhaus präsent. Hinter der Thinkfarm stehen Madlen Haney, Ingo Frost und Sven Gumbrecht, die mit ihrem Konzept erfolgreich sind, Kreative aus Kunst, Kultur, Medien, Wirtschaft in die Stadt zu holen, um hier zusammen zu kommen und um zu arbeiten.

Die **WHG** wird dieses zukunftsorientierte Projekt der Innovation zur regionalen und überregionalen Stadtentwicklung Eberswalde unterstützen, um die gemeinschaftlichen Interessen „Wohnen, Leben, Arbeiten & Gestalten, Mitwirken & Mitmachen“ an diesem Standort für Menschen aller Generationen und Herkunft zu fördern. Um einen Wirkungskreis für nachbarschaftliche, ökologische, regionale und wirtschaftliche Synergien des Zusammenkommens und Zusammenarbeitens im aktiven kommunikativen Austausch interessenübergreifend entstehen zu lassen.

Dies entspricht der **WHG**-Strategie, soziale Verantwortung für die Region zu übernehmen und durch aktives Handeln unsere Stadt zu gestalten und zu prägen. Die **WHG** ist in vielen Bereichen des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens ein wichtiger Teil unserer Stadt, die wir durch Zusammenarbeit mit Partnern aus unterschiedlichen Branchen stetig weiterentwickeln.

Die Thinkfarm wird an diesem Standort eine Konzeption umsetzen für Veranstaltungen, Workshops und Seminare rund ums Wohnen und Leben in Eberswalde unter den Prämissen der Nachhaltigkeit, Gemeinschaft und Nachbarschaft für einen sozialen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalt der Generationen.



Das Konzept des mobilen Arbeitens im COWORKING SPACE in Eberswalde mit dem Schwerpunkt ortsunabhängiges Arbeiten ist längst erprobt und zunehmend gefragt. Im Fokus stehen dabei regionale Unternehmen, Selbstständige, Schüler, Studenten und Freiberufler sowie die Förderung eines fachbereichs- und branchenübergreifenden Austausches, um wirtschaftliche und nachhaltige Synergien der Stadtentwicklung. So könnte auch der Austausch im Coworking umgesetzt werden, wenn sich das Modell des mobilen flexiblen Arbeitens auch bei Ämtern und Behörden stärker durchsetzt und deren Mitarbeiter das Angebot im Coworking nutzen.

Die **WHG** wird ab 2021 von der Thinkfarm darin unterstützt, den unternehmerischen Prozess des mobilen und ortsunabhängigen Arbeitens in einem Coworking Space für Mitarbeiter der **WHG** zu begleiten.

Die **WHG** wird einen eigenen Coworking Place in der Thinkfarm gestalten und entwickeln, um die **WHG**-Mitarbeiter zum ortsunabhängigen, flexiblen, mobilen Arbeiten im fachlichen Austausch mit anderen Unternehmen, Freiberuflern zu motivieren. Auch können dann flexiblere Beratungen und Meetings und temporäre Büronutzung u.a. für Projektpartner der **WHG** variabel angeboten und genutzt werden.

## Kooperationen

Die **WHG** engagiert sich als Mitglied oder als Kooperationspartner bei zahlreichen Verbänden, Vereinen und Gesellschaften, zum Beispiel bei der:

- **Camilla Hauskrankenpflege und Beratungsgesellschaft mbH**  
Seniorenwohnen Eisenhammer 2 mit unserem Angebot **Wohnen mit Service**
- **Volkssolidarität Barnim e. V.**  
Seniorenwohnen in den Wohnterrassen Leibnizstraße 33 und in der Robert-Koch-Str. 14 mit unserem Angebot **Wohnen mit Service**
- **GLG Gesellschaft für Leben und Gesundheit mbH**  
**Informationsveranstaltungen** im Rahmen des medizinischen Dienstags
- **Förderverein Zoologischer Garten e.V.**  
**Unterstützung** des Vereins zur Erhaltung des Zoologischen Gartens Eberswalde und Zootour „Tigerrad-Tour“
- **Förderverein Finower Wasserturm und sein Umfeld e.V.**  
**Unterstützung** des Vereins zur Erhaltung des Finower Wasserturms
- **Stadtteilverein Finow e.V.**  
**Unterstützung** des Vereins bei der kulturellen und wirtschaftlichen Förderung des Stadtteils
- **Barnimer Dienstleistungsgesellschaft mbH (BDG)**  
**Informationsveranstaltungen** zum Thema Abfallentsorgung in unserem Seminarraum Wohnen.Wissen
- **Stiftung Waldwelten**  
**Studentenprojekte** zur Gestaltung von Wohnumfeldern bzw. Außenanlagen
- **Oberbarnimschulen**  
**Unterstützung** durch Ausbildungsplätze, Praktikumsplätze und unser Angebot **Wohnführerschein** für junge Leute
- **Thinkfarm Eberswalde**  
**Coworking** und **Nachbarschaftstreff**

## GEMEINSAM.MITTENDRIN





*Wir entwickeln  
nachhaltige Konzepte  
zum **Begegnen, Teilen** und  
**gemeinsamen Nutzen**  
Miteinander . Füreinander*

Investitionen

50

Laufende Bauvorhaben

52

Investitionen im Bestand

72

# INVESTITIONEN

## WIRTSCHAFTS- UND INVESTITIONSPLAN BESCHLOSSEN

Am 27. November 2019 hat der Aufsichtsrat in seiner 45. Sitzung den Wirtschafts- und Investitionsplan der **WHG** für 2020 beschlossen. Das machte den Weg frei für ein sehr ehrgeiziges und ambitioniertes Sanierungs- und Instandhaltungsprogramm in Eberswalde.

Für 2020 plante die **WHG** den Einsatz von rund 18,5 Mio € für Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung, davon etwas über 12 Mio € für aktivierungsfähige Investitionen in Neubau, Sanierung und Modernisierung.

Die Miete stieg bei der **WHG** erstmals seit zwei Jahren leicht um durchschnittlich 0,76 % für den Gesamtbestand, blieb aber weiterhin unterhalb der Inflationsquote. Ein Trend, der in den kommenden Jahren nicht fortgesetzt werden kann, soll die Investitionsfähigkeit des Unternehmens erhalten bleiben.

Die geplante Steigerung der durchschnittlichen Mieteinnahmen 2020 auf Basis des vom Aufsichtsrat beschlossenen Mietkonzeptes **Wohnen und Mieten bei der WHG** um ca. 167 000 € p.a. wurde überwiegend aus Neuvermietungen der fertiggestellten Bauvorhaben erzielt sowie durch Modernisierungsumlagen nach Modernisierungen.

Die Rudolf-Virchow-Straße 17-25 mit 50 Mietwohnungen war der letzte unsanierte Plattenbau der **WHG** im Leibnizviertel. Hier startete 2020 die energetische Sanierung, um geförderten, miet- und belegungsgebundenen sozialen Wohnraum zu schaffen. Dafür nahm die **WHG** Fördermittel der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Anspruch. 2019 wurden hierfür die notwendigen europaweiten Planungs- und Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Mehr als 6 Mio € kostete die Modernisierung des Plattenbaus. Alle Wohnungen sollten bis Ende 2020 barrierefrei mit Aufzug und mit neuen Balkonen hergestellt werden. Saniert wurden auch die Bäder. Alle fünf Hauseingänge erhielten ein neues Treppenhaus. In den obersten Geschossen entstanden Wohnmöglichkeiten für zwei Seniorenwohngruppen mit 20 Einzelzimmern mit Service und Betreuung durch einen sozialen Träger.

In Finow plant die **WHG** einen Neubau mit Quartierentwicklung in der Eberswalder Straße / Biesenthaler Straße. Der Fischladen ist an diesem Standort schon längst Geschichte, so musste das kleine gedrungene Wohnhaus in der Biesenthaler Straße weichen. Zwei Gebäude werden in dreigeschossiger Bauweise für altersfreundliches Wohnen mit ca. 30 Apartments und ein Gebäude in zweigeschossiger Bauweise für eine Tagespflege und Senioren-WGs mit Service-Wohnen in Kooperation errichtet.

Mit einem Investitionsvolumen von etwa 6,4 Mio € ist dies das zweite Neubauvorhaben seit 2015, welches die **WHG** in der Stadt realisiert hat. 2020 gab die **WHG** außerdem mehr als 6 Mio € für die Instandsetzung und Instandhaltung von Wohnungen, Gebäuden, Wohnumfeldern und Klimaschutzmaßnahmen aus. Davon etwa 2,2 Mio € für die Herrichtung von Leerwohnungen (2019 waren es noch 1,7 Mio €) nach einem Mieterwechsel.

Für den bedarfsgerechten und von vielen Mietern gewünschten Umbau der Wohnungen z.B. von Badewanne auf Dusche standen 2020 ca. 250 000 € zur Verfügung. Oftmals sogar mit Unterstützung der Kranken- und Pflegekassen. Eine Musterwohnung, Beratungs- und Informationsgespräche zu den Möglichkeiten des Umbaus und zu Ausstattungsvarianten gehörten zur Vorbereitung der Mieter. 2020 begannen auch Sanierungen der Mehrfamilienhäuser in der Walter-Rathenau-Straße 4, Breite Straße 18, Heegermühler Straße 30, Eisenbahnstraße 51, Lessingstraße 3. Sie wurden überwiegend auch noch 2020 abgeschlossen.



# Laufende Bauvorhaben 2020

## BEBELQUARTIER

Das neue **BebelQuartier** mit seiner **denkmalgeschützten Eleganz** liegt zwischen der Schwärze mit ihrem klaren Wasser, dem Marktplatz voller Leben, dem weitläufigen Park am Weidendamm mit seinen Skulpturen und den angrenzenden Brunnenbergen mit dem für Eberswalde so typischen Wald. Abseits der Hauptstraßen und doch mittendrin, zu Fuß ist alles in wenigen Minuten erreichbar. Im neuen **BebelQuartier** lassen sich privates Leben und berufliche Anforderungen hinsichtlich Erreichbarkeit und Mobilität vereinen. Dieser neue Lebensmittelpunkt inmitten Eberswaldes ist



hier in drei Jahren Bauzeit bei einer Gesamtinvestition von 6,2 Mio € entstanden. Für das Bauvorhaben hat die **WHG** Kredite in Höhe von 4,85 Mio € aufgenommen, aus dem Eigenkapital steuerte das Unternehmen 1,35 Mio € bei. Diese große **stadtbildprägende Investition** wirkt sich auf den Mietpreis aus, um wirtschaftlich tragbar zu sein und die finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Die **WHG** leistet mit diesem Projekt einen wichtigen wirtschaftlichen Beitrag zur Stadtentwicklung und Stadtreparatur.

Ab Frühsommer 2021 darf hier wieder gewohnt und gelebt werden. Viel später als eigentlich geplant. Ursprünglich sollte die Vermietung schon 2019 starten. Ursache der späteren Fertigstellung sind neben Corona auch Bauverzögerungen bedingt durch die sehr schwierigen hydrologischen Bedingungen, die in die Jahre gekommene Bausubstanz, Lieferengpässe bei Baumaterialien aus den europäischen Nachbarländern. Eingeschränkte Handwerkerkapazitäten durch Quarantäne und Kinderbetreuungszeiten wirken sich bis heute aus.



## FAKTEN, ZAHLEN & INFORMATIONEN

Das **BebelQuartier** ist ein **denkmalgeschütztes Wohnensemble von fünf Gründerzeithäusern**, die seit Beginn 2018 umfassend energetisch saniert und unter historischen baulichen Aspekten zu einem modernen Wohnensemble umgebaut wurden. Gemeinschaftstoiletten auf halber Treppe, Ofenheizung, Einfachfenster, Waschbecken als einzige Waschmöglichkeit in den Wohnungen, geteilte und gemeinschaftliche Mietverhältnisse – all das gehört nun der Vergangenheit an.



Das Ergebnis ist eine Meisterleistung. Die **WHG** – vertreten durch ihre Bauleiterin Kathrin Ortloff – hat das Projekt mit dem Eberswalder Architekturbüro Dörner & Partner unter Leitung von Katja Dörner umgesetzt. Das Konzept des **Laubengangs mit integrierten Balkonen** und Aufzug geht auf Entwürfe der Architektin zurück. Ein Bauvorhaben, wie es in der Gesamtheit nicht alltäglich ist und sehr viel Knowhow, Erfahrungen und Fachkompetenz im Denkmalschutz erfordert.

Ab Frühsommer 2021 sind die 33 Wohnungen mit insgesamt mehr als 2200 m<sup>2</sup> Wohnfläche in den fünf Häusern energetisch nach modernsten technischen Standards und nach neuesten Umwelt- und Klimaschutzanforderungen bezugsfertig saniert, es werden letzte gärtnerische Arbeiten im Hofgarten beendet.

Im **BebelQuartier** werden die barrierefreien Wohnungen mit Aufzug und überwiegend mit Balkonen, die in einem neuen vorgesetzten Laubengang integriert werden, ab sofort zur Vermietung angeboten. Vier Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgestattet und stehen Menschen mit Mobilitätseinschränkung zur Verfügung.

Die gut geschnittenen Wohnungen im **BebelQuartier** haben Größen von ca. 38 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup> und individuelle Grundrissvarianten, die Ansprüche an das Wohnen und Leben allein, mit Familie oder zu zweit in Einklang bringen. Ausgewählte Wohnungen sind mobilitätseingeschränkten Einkommensempfängern von ALG II oder von Grundsicherung vorbehalten. Durch die vielfältigen Wohnungstypen von Ein- bis Vierzimmerwohnungen, die Ausstattungen sowie durch den Aufzug, der fast alle Wohnungen stufenlos erreichbar macht, ist **generationenübergreifendes Wohnen** möglich.

Im **BebelQuartier** können alle Wohnungen über die Treppenhäuser erreicht werden. Die Treppenhäuser der fünf Gründerzeitgebäude haben jeweils individuelle Gestaltungen und Farbtöne. Sie entsprechen der ursprünglichen, geschichtlichen Gestaltung unter Erhaltung der historischen Baumaterialien und Treppen

mit gedrechselten Handläufen aus Echtholz, nachgebauten und aufgearbeiteten Wohnungseingangstüren mit dem früher typischen Glaseinsatz. Sie wurden dennoch so gebaut, dass der Einbruchsschutz gewährleistet ist. Der Denkmalschutz ist in den Häusern überall sichtbar.

Die Stahlkonstruktion des Laubenganges harmoniert mit der schlichten Fassade auf der Rückseite der Gebäude. Der weitläufige Laubengang verbindet die Wohnungen, die Etagen auf allen Ebenen und kann zugleich mit einem vorgesetzten Balkon punkten. Die Balkone am Laubengang können individuell und persönlich genutzt werden, um bei schönem Wetter den **naturnahen Hofgarten** in seiner Ungestörtheit zu genießen.

Die Haus- und Treppenflure mit ihren historisch wertvollen Eingangstüren zu den Wohnungen sind nach originalen Vorlagen und auf der Grundlage historischer Farbbefunde wiederhergestellt worden. Auch die historischen Eingangstore der Gebäude sind erhalten und restauriert. Die denkmalgeschützte Gründerzeitfassade mit den zahlreichen Schmuckelementen zur Straßenfront ist weithin sichtbar und sehr charakteristisch für dieses Quartier. Die Fenster zur Straße sind originalgetreu nachgebaut. Die Hoffassaden sind energetisch mit einer Wärmedämmung nach den Anforderungen der ENEC versehen.

Das **BebelQuartier** ist ein **autofreies Wohnquartier** und beeindruckt mit einem naturnahen Hofgarten, alten und neu gepflanzten Obstbäumen, geschwungenen Wegen, Verweil- und Sitzplätzen.

Die vor Ort vorhandenen Bodenverhältnisse mit ihren hydrologischen Verhältnissen erfordern aufwendige bauliche Maßnahmen, um diesen Wohnstandort erhalten zu können. So fehlen im Keller wegen schwankender Wasserstände Abstellräume.

Ein ökologischer und nachhaltig gestalteter grüner Hofgarten wird nach Beendigung aller gärtnerischen Arbeiten das Kleinod für ein naturverbundenes Leben sein. Eine kleine Remise aus Backsteinen ist mitten im Hofgarten erhalten und gut platziert. Sie erinnert an früheres Leben, als Handwerk in den Hinterhöfen gelebter Alltag war.



Eine Infrastruktur für das **Aufladen von E-Bike-Batterien** ist vorhanden, ebenso Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen.

Das **BebelQuartier** mit den offenen Balkonen, dem Laubengang, dem Hofgarten ist für alle Generationen ein hervorragender Ort, um **Wohnen in Gemeinschaft** und **Wohnen in Nachbarschaft** neu zu erleben.

Wohnen im Denkmal ist authentisch. Im **BebelQuartier** treten Sie durch historische Türen und erleben schon im Treppenhaus originale Farbtöne der früheren Epochen. In den Wohnungen erwarten Sie klare klassische Ausstattungen sowie schwellenlose Übergänge zu den Wohnräumen mit einem in Dielenoptik verlegten Bodenbelag in hellen gebleichten Grautönen, schlichte Türelemente in Weiß mit matten Klinken, elegante Badezimmer in modernem Design mit Farben in Creme, Anthrazit und Holzoptik; je nach Platz sind Badewanne und Dusche vorhanden, ergänzt durch Sanitärausstattungen in geradlinigen Formen, Waschtische mit großem Spiegel und indirekter Beleuchtung. In allen Räumen sind die Wände gespachtelt und sorgen so für ein gesundes und natürliches Raumklima. Weiterhin vorhanden: TV-Anschluss in allen Räumen, Multimedia-Anschluss der Telekom für Telefonie und Internet, Abstellräume außerhalb der Wohnung, klimabewusste Beheizung durch ein BHKW im **BebelQuartier** mit Warmwasserversorgung, Rauchwarnmelder. Die Küchen (ohne Möblierung) sind teilweise offen oder in den Wohn- und Empfangsbereich integriert.



## RUDOLF-VIRCHOW-STRASSE 17-25

Am 12. März 2020 begannen die Bauarbeiten für die Sanierung und den Umbau der im Leibnizviertel letzten unsanierten Platte im Portfolio der **WHG**. Bis zum Jahresanfang 2021 wurden in diesen Standort mehr als 6,6 Mio € investiert. Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) förderte das Bauvorhaben mit 4 Mio €. Das Mehrfamilienhaus Rudolf-Virchow-Straße 17-25 wurde dabei zum KfW-Effizienzhaus 100 umgebaut, dafür gab es ein KfW-Darlehen in Höhe von 1,8 Mio €. Etwa 800.000 € Eigenmittel der **WHG** flossen in dieses Bauvorhaben. Die Sanierung des Plattenbaus aus den 1970er Jahren ist eine architektonische Herausforderung, weil aus den 50 im Haus befindlichen Wohnungen 40 Wohnungen von der 1. Etage bis zur 4. Etage entstehen sollen. Dazu wurden die vorhandenen Treppenhauseußenwände demontiert und neue einläufige Treppenläufe und Zwischenpodeste auf Wohnebene eingebaut. Zusätzlich wurden fünf **vorgesetzte Aufzugsanlagen** in einem Schacht aus einer Stahl-Glas-Beton-Konstruktion errichtet.

Alle Wohnungen auf diesen Etagen wurden Dreizimmerwohnungen mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die 5. Etage wurde komplett entkernt und neu aufgeteilt. Hier entstanden Bereiche für **zwei Seniorengemeinschaften** mit jeweils 10 Einzelzimmern und gemeinschaftlichen Wohn- und Aufenthaltsbereichen, Bädern, Gemeinschaftsräumen für Senioren mit Pflegebedarf.

Die Sanierung erfolgt im (teil-)bewohnten Zustand. Die **WHG** als öffentlicher Auftraggeber hatte im August 2018 die Planungsleistungen in einem Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb europaweit ausgeschrieben. Die Aufgabenstellung konzentrierte sich auf einen **barrierefreien Umbau** und die Sanierung des Hauses unter teilweise bewohnten Bedingungen. Mit „Agora+ Projektentwicklungsgesellschaft“ aus Angermünde wurde ein erfahrenes Planungsbüro für dieses in jeder Hinsicht anspruchsvolle Bauvorhaben gewonnen. Aufgrund der Lage des Gebäudes im Fördergebiet Leibnizviertel konnte die **WHG** für die Sanierung Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch nehmen.





## CARRÉ HEEGERMÜHLE

Noch 2020 konnten die Erdarbeiten für das Bauvorhaben im **Carré Heegermühle** mit den Erdarbeiten beginnen. Die dort erforderliche Pfahlgründung sollte im Januar 2021 von der Firma Motz GmbH & Co. KG aus Berlin ausgeführt werden. Das Bauvorhaben mit zwei Häusern in drei Bauteilen wird auf 186 Pfählen gegründet.

Die Bodenverhältnisse machen dies notwendig: märkischer Sand und veränderte Anforderung an die Statik von Gebäuden. Das kostet natürlich zusätzlich. Sobald die Pfähle in der Erde sind, kann es mit den Gründungsarbeiten für die Bodenplatten Ende Februar 2021 weitergehen. Etwa 7 Mio € soll das Bauvorhaben kosten. Es ist damit das größte Vorhaben der **WHG** in den kommenden Jahren. Und auch



das erste Neubauvorhaben der **WHG** in Finow. Gebaut wird nach den Entwürfen des Architekturbüros HTGS Berlin.

Die Ausschreibungen für die Neubaumaßnahme begannen im Oktober 2020 und sollten bis spätestens Februar 2021 für die Gewerke 1. Spezialtiefbau und 2. Allgemeiner Rohbau abgeschlossen sein.

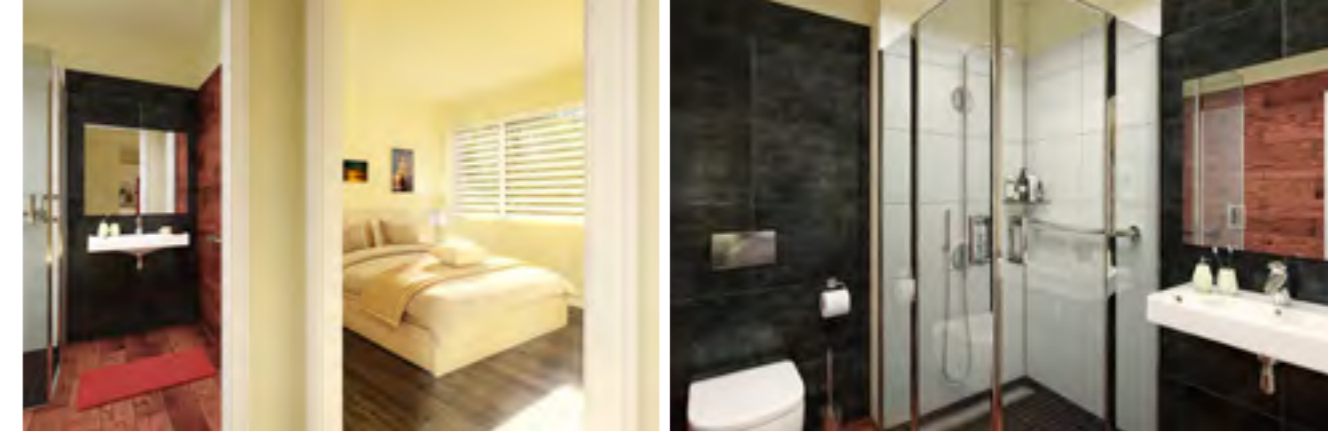
Das Finower Wahrzeichen ist der imposante Wasserturm, bei klarer Sicht sichtbar bis nach Berlin. Entlang des wunderschönen naturnahen Finowkanals, der ältesten künstlichen Wasserstraße Deutschlands, liegt dieser historisch industriell geprägte Stadtteil von Eberswalde.

Mit dem Neubau **Carré Heegermühle** in Finow entsteht bis Ende 2022 eine vielfältige Stadtqualität für **gemeinschaftliches und individuelles Wohnen** mit Service für Senioren in Kooperation mit der Camilla. Die Camilla ist ein ambulanter Pflegedienstleister mit mehr als 20 Jahre Erfahrung in der sehr persönlichen, familiär zugewandten Pflege und Betreuung von Senioren.

Das Herzstück im **Carré Heegermühle** wird der **Hofgarten** mit seinen lauschigen Verweilplätzen, geschwungenen Wegen, Hochbeeten für eigenes Gärtnern, duftenden Blumenplätzen, dem Hofbaum mit Bank mittendrin für ein **nachbarschaftliches Miteinander im Freien**. Im **Carré Heegermühle** entstehen straßen-seitig entlang der Eberswalder Straße **25 barrierefreie Apartments** für 1 bis 2 Personen. Eine **fast vollständig verglaste Lobby** verbindet das **Apartmenthaus mit der Tagespflege** und der Senioren-Wohngemeinschaft.

Das Stadtleben bleibt draußen und im Innern der Lobby wird eine Atmosphäre der Weite und der Helligkeit in einem warmen Ambiente von Naturtönen geschaffen.

Die Lobby wird für die Bewohner Treffpunkt für nachbarschaftliche Begegnungen. **Das Apartmenthaus** für unabhängiges, selbstbestimmtes Wohnen und das in den **Hofgarten** hineinreichende Gebäude werden verbunden sein. Hier entstehen eine **Tagespflege** im Erdgeschoss mit ca. 21-23 Plätzen, eine großzügige Terrasse mit Hofgartenblick und eine darüber liegende Senioren-Wohngemeinschaft mit **10 Einzelzimmern** für Senioren mit Pflege- und Hilfebedarf, ein geschützter Ort, wo man in Gemeinschaft lebt und wohnt.



Über einen Aufzug sind alle 25 Apartments und die Senioren-Wohngemeinschaft zu erreichen. Die Apartments sind **wahre Raumwunder**. Die Einzelapartments mit offenem lichtdurchfluteten Wohnbereich und separiertem Schlafbereich mit eleganten Bodenbelägen in Dielenoptik überraschen auf 29,00 m<sup>2</sup> mit einer besonders schönen und zeitlosen Ausstattung – bodentiefen Fenstern wahlweise zum ruhigen Hofgarten oder zur belebten Straße, mit elegant gefliesten Badezimmern in Holz- und Naturtönen mit einer bodentiefe Dusche, unterfahrbaren Waschbecken. Viel **Bewegungsfreiheit für mobilitätseingeschränkte Senioren**. Die zwei Doppelapartments für je 2 Personen mit gleicher Ausstattung ermöglichen es Paaren, auf 45,00 m<sup>2</sup> einen selbstbestimmten Alltag mit **persönlichem Rückzugsort** zu leben – mit wählbaren Service- und Betreuungsangeboten. Für mobilitätseingeschränkte Bewohner sind zwei rollstuhlgerechte Apartments vorgesehen. Die straßenseitigen Apartments verfügen über dreifach isolierverglaste, bodentiefe Fenster. Das alles wird unterstützt durch vielseitige Service- und Betreuungsangebote der Camilla im **Carré Heegermühle**.

**Das Uhrmacherhaus** in der Biesenthaler Straße ergänzt das Carré mit seiner schlichten Ausführung. Auf mehr als 90,00 m<sup>2</sup> wird hier das Camilla-Team seinen Finower Servicepunkt eröffnen. Auf den beiden darüber liegenden Geschossen entstehen **sechs Einzel- und Doppelapartments** in verschiedenen Größen von 29,00 m<sup>2</sup> bis 52,00 m<sup>2</sup>, wahlweise mit Balkon und vergleichbarer Ausstattung zum Apartmenthaus. Ab Bekanntwerden des Projektes meldete sich bereits eine Vielzahl von Wohninteressenten, um sich vormerken zu lassen. Die Nachfrage ist groß, Information und Beratung deshalb sehr wichtig.

Das **Carré Heegermühle** schafft mitten in Finow gelungene Architektur, das ein einzigartiges Konzept des „Miteinander und Füreinander“ umsetzt.







## HOFUMGESTALTUNG DER DORFSTRASSE 9

Im Hofbereich des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes, dem heutigen Geschäftssitz der **WHG**, wurden Regenentwässerungsleitungen und Abwasser-schmutzleitungen neu verlegt, um bei Starkregen das Verwaltungsgebäude vor Überflutungen zu schützen und das Regenwasser abzuleiten. Vorhandene Versiegelungen der Bodenflächen wurden beseitigt und **natürliche Versickerungsflächen** angelegt. 2018 wurde mit den Arbeiten angefangen, die bis Frühjahr 2021 abgeschlossen werden. Bei der Konzeptgestaltung zur Erneuerung des Hofbereichs wurden insbesondere die Richtlinien der Klimaschutzvereinbarung zwischen der Stadt Eberswalde und der **WHG** berücksichtigt.

Es entsteht ein Ensemble aus **begrünten Verweilecken**, **versickerungsfähigen Stellplätzen** und ökologisch nachhaltigen **Photovoltaikanlagen** auf den neu geplanten **Carports** und eine **Ladeinfrastruktur für E-Mobilität**. Darüber hinaus wurden Bäume, Sträucher und Stauden gepflanzt, um die Vielfalt an Pflanzen und Tieren zu vergrößern. Zudem wurden Hochbeete angelegt sowie die Zaunanlage des gesamten Hofbereiches komplett erneuert. Die **WHG** investiert im Zeitraum Oktober 2019 bis April 2021 insgesamt ca. 756 000 € in die Hofumgestaltung.



## EISENBAHNSTRASSE 51

Mit der energetischen Sanierung und Modernisierung des gut 100 Jahre alten Mehrfamilienhauses Eisenbahnstraße 51 vom Keller bis zum Dach schafft die **WHG** im Jahr 2020 einen weiteren attraktiven Platz für das Wohnen und Leben mitten in Eberswalde mit kurzen Wegen zum Bahnhof und zum Stadtzentrum. Auf vier Etagen entstehen wunderschön sanierte Wohnungen mit einem **atemberaubenden Blick vom Balkon** in den weiten **Hofgarten** bis hin zum Horizont. Bisher lebten die Mieter mit Gemeinschaftstoiletten auf der halben Treppe, mit Kachelöfen, einfachen, zugigen Fenstern. Badezimmer fehlten ganz.

In die Grundrisse der Wohnungen wurden Badezimmer im modernen Fliesendesign mit Badewanne bzw. Duschen und Toiletten eingearbeitet. **Moderner Komfort** wie Gasbrennwerttechnik zum Beheizen der Wohnungen, neue Bodenbeläge und Wandbeläge, energetische moderne Fenster, neue Elektroinstallationen, geräumige Balkone zum ruhigen **autofreien Hofgarten** sorgen nach dem Umbau für ein Wohnwohlgefühl. Mehr als 1 Mio € investiert die **WHG** in dieses Vorhaben. Das bisherige Ladengeschäft wird zu einer Dreizimmerwohnung umgebaut. Nach Sanierung bieten wir im Haus auf vier Etagen insgesamt acht hervorragend geschnittene Dreizimmerwohnungen zwischen 80 und 85 m<sup>2</sup> an. Baustart war im 1. Quartal 2020. Bis Ende 2020 wurden die Baumaßnahmen abgeschlossen, so dass die neuen Mieter Anfang 2021 einziehen konnten.

Vor der Sanierung



Während der Sanierung



## HEEGERMÜHLER STRASSE 30

Schlicht fügt sich dieses Mehrfamilienhaus in die Heegermühler Straße in Westend ein. Für Familien und gerade auch für Pendler wird daraus dank der Sanierung 2020/21 ein attraktiver Ort zum Wohnen und Leben: Schulen, Kita, Einkaufen, Freizeit im BAFF oder Kino, Gastronomie, wenige Schritte zum Finowkanal, der ÖPNV quasi per Bus und Bahn vor der Tür – alles da, für ein **familienfreundliches Miteinander in einer kleinen Hausgemeinschaft**.

Auch hier werden die Grundrisse so geändert, dass zukünftig Badezimmer vorhanden sind. Und natürlich wird ebenfalls für modernen Komfort gesorgt: moderne Gasbrennwerttechnik zur Beheizung der Wohnungen, neue Bodenbeläge und Wandbeläge, energetisch moderne Fenster, neue Elektroinstallationen, Badezimmer im modernen Fliesendesign mit Badewanne bzw. Duschen und Toiletten, geräumige Holzbalkone mit viel Platz für den Aufenthalt im Freien zum **ruhigen Innenhof** hin, der mit Verweilplätzen für ein nachbarschaftliches Miteinander ausgestattet ist.

Mit einer Gesamtinvestition von mehr als 1,5 Mio € ist das eines der größeren Bauvorhaben der **WHG** 2020. Vom Keller bis zum Dach wird in allen Gewerken saniert und modernisiert.

Es entstehen drei sehr großzügige und hervorragend geschnittene Vierzimmerwohnungen mit etwa 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Dreizimmerwohnungen mit durchschnittlich 85 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss wird das Ladengeschäft zu einer Wohnung umgebaut und es entsteht eine barrierearme Dreizimmerwohnung, die sich hervorragend für bewegungseingeschränkte Menschen eignet.

Baustart war im I. Quartal 2020, die bis ins Frühjahr 2021 dauerten, Einzug der neuen Mieter im Sommer 2021.



## LESSINGSTRASSE 3

Die **WHG** hat im I. Quartal 2020 begonnen, in der Lessingstraße 3 ein schlichtes, sehr schönes Gründerzeithaus innen wie außen komplett energetisch zu sanieren sowie eine Rundumerneuerung inklusive Änderung aller Grundrisse vorzunehmen. Auf drei Etagen entstehen hier in diesem Wohnensemble wunderschöne großzügige **Familienwohnungen**. Der **Hofgarten** mit geklinkerten Nebengebäuden wird zu einem Wohndiyll unmittelbar am Stadtpark. Drumherum fußläufig neben dem Stadtpark auch der Stadtwald, der Botanische Garten, die dahinfließende Schwärze und jede Menge Wohlfühlatmosphäre.

Verzögerungen in der Materiallieferung aber auch Kapazitätsengpässe bei den ausführenden Baufirmen verzögerten die Fertigstellung des Hauses bis ins Jahr 2021 hinein. Die Vermietung konnte erst im Sommer 2021 beginnen.

Das gesamte Haus vom Keller bis zum Dach mit allen Wohnungen, Treppenhaus, Fassade, Dach, Fenster, die technischen Installationen wurden mit allen Gewerken saniert und modernisiert. Diese energetische Sanierung gehörte dennoch mit fast 870.000 € 2020 zu den „kleineren“ Bauvorhaben der **WHG**. Sie bietet auf drei Etagen drei klassische Vierzimmer-Altbauwohnungen mit moderner Ausstattung in historischer Kulisse von 133 m<sup>2</sup> bis 147 m<sup>2</sup> zur Miete an.

## BREITE STRASSE 18 / NAGEL STRASSE 19

Ende des III. Quartals 2020 begannen in der Breite Straße 18 / Nagelstraße 19 umfassende energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf vier Etagen, wobei ein Teil der Wohnungen bewohnt blieb. Das kleine angrenzende Nebengebäude mit Lagerräumen wurde abgerissen. Auf der freien Fläche entstand ein kleiner **autofreier Hofgarten** für die Mieter.

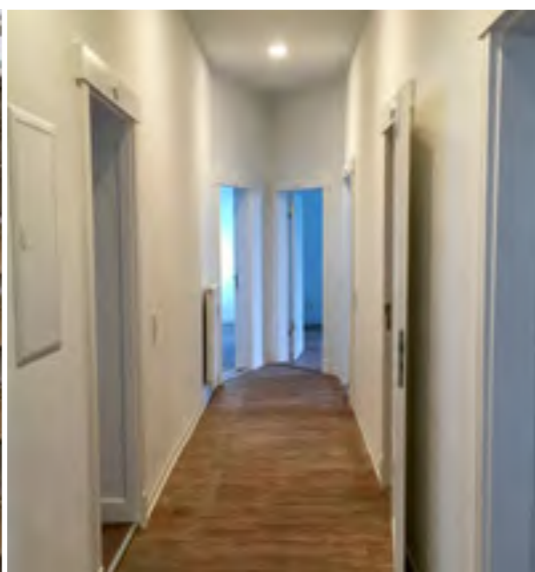
Die **WHG** bot die Möglichkeit, während der Sanierung zum Schutz vor Lärm, Schmutz und anderen Einschränkungen in eine Gästewohnung der **WHG** umzuziehen.

Fast 580.000 € plante die **WHG** für diese Sanierung 2020/2021 ein.

Der frühere Friseursalon wurde zu einer **barrierefreien Zweizimmerwohnung** (ca. 52 m<sup>2</sup>) und einem eigenen Zugang zur Wohnung und zum Garten umgebaut. Sie ist für mobilitätseingeschränkte Mietinteressenten hervorragend geeignet, denn auch das Badezimmer wurde mit guter Bewegungsfreiheit und einer Dusche ausgestattet.

Nach Sanierung konnte die **WHG** in den oberen Etagen zwei klassische Altbauwohnungen (ca. 73 m<sup>2</sup>) mit **moderner Ausstattung in historischer Kulisse** zur Miete anbieten.

Im Sommer 2021 sollen die Baumaßnahmen abgeschlossen sein und die neuen Mieter einziehen können.





## WALTHER-RATHENAU-STRASSE 4

Etwas entrückt vom Stadtzentrum und doch in **idyllischer Stadtlage** gelegen ist diese kleine Stadtvilla. Mit knapp 680.000 € ist die Walther-Rathenau-Straße 4 eines der „kleineren“ Sanierungsvorhaben der **WHG** im Jahr 2020.

Nach Bauabschluss bietet die **WHG** drei sehr großzügige und hervorragend geschnittene Vierzimmerwohnungen zwischen 116 bis 120 m<sup>2</sup> zur Miete an. Bausart war im I. Quartal 2020. Bis Jahresende war der Abschluss der Baumaßnahmen geplant, so dass zum Beginn 2021 die neuen Mieter einziehen konnten.

Die Mieter erwartete ein Mix aus Alt und Neu – **Vintage trifft Moderne**. Historische Bauteile wurden aufgearbeitet und durch moderne energetische Elemente ergänzt.

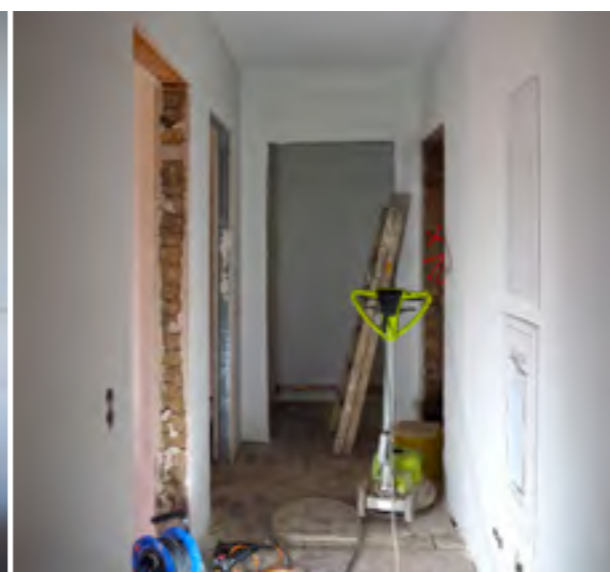
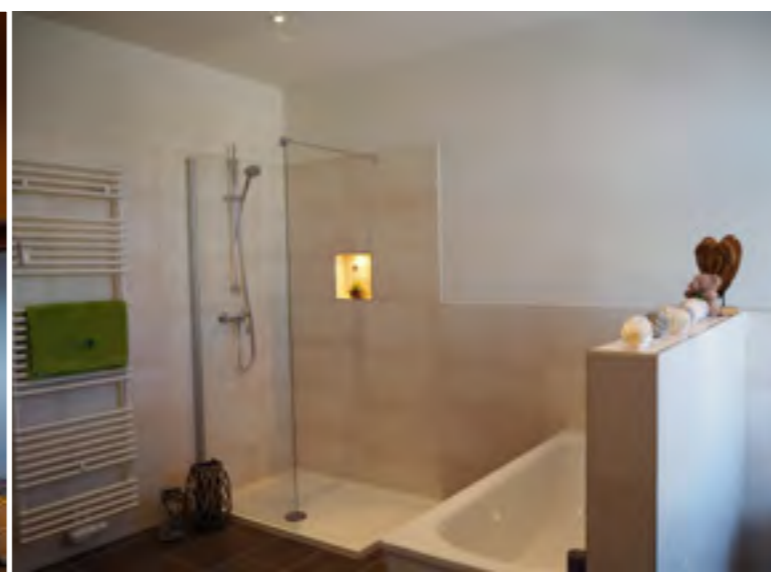
## SCHÖPFURTER STRASSE 12

Baubeginn für die Schöpfurter Straße 12 war im IV. Quartal 2020. Diese Maßnahme soll Ende 2021 fertiggestellt sein. Ziel ist die Vermietung ab dem I. Quartal 2022. Acht Wohnungen mit einem von 50 bis 85 m<sup>2</sup> garantieren eine **generationsübergreifende Mietergemeinschaft**. Die Grundrisse aller Wohnungen sind klassisch: Einraumwohnungen, Zweiraumwohnungen und natürlich familienfreundliche Dreiraumwohnungen. **Alle mit großem Balkon zum Hofgarten.**

Hier werden alle Gewerke tätig, um vom Keller bis zum Dach, in allen Wohnungen, mit Treppenhaus, Fassade, Dach, Fenstern, technischen Installationen umfassend zu sanieren und zu modernisieren. Während der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten werden die Grundrisse vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss so geändert, dass zukünftig auch Badezimmer vorhanden sind mit modernem Komfort, der zu unserem Alltag gehört. Gespachtelte Wände für ein gutes Wohnklima, helle Bodenbeläge in Holzoptik und Badezimmer mit Echtglasduschen und Badewannen in allen Wohnungen. Kleinere Badezimmer verfügen über eine Dusche. Viele schöne Baudetails werden durch die Sanierung erhalten und restauriert, um den Charme vergangener Zeit zu bewahren.

Ein **Hofgarten** ergänzt das Wohndiyll unmittelbar am Luisenplatz, wo es einen großen öffentlichen Spielplatz gibt.

Die geplante Gesamtinvestition für dieses Vorhaben liegt bei knapp 1,3 Mio €. Sie trägt dazu bei, dass Westend entlang der Schöpfurter Straße wieder lebendig und lebenswert wird. Das Gebäude erhält **stadtbildprägenden Charakter** und trägt zur zunehmenden Attraktivität Eberswaldes auch als Wohnort bei.



## Investitionen im Bestand

Im Geschäftsjahr 2020 setzte die **WHG** mehr als 6 Mio € für die laufende Instandhaltung und die Instandsetzung von Leerwohnungen nach Mieterwechsel, für Einzelmodernisierungen und für größere Einzelinstandsetzungsmaßnahmen ein. Darunter sind auch größere Einzelinstandsetzungsmaßnahmen wie Strangsanierungen im bewohnten Zustand in der Max-Planck-Straße 19, 23, 25 sowie Walter-Kohn-Straße 2-28, dort einhergehend mit Komplettinstandsetzungen von insgesamt 15 Leerwohnungen – die damit erfolgreich dem Leerstand entrissen werden.

### MAX-PLANCK-STRASSE 19, 23, 25

Die 2019 in der Wolfswinkler Straße praktizierte Strangsanierung wurde nun auch in der Max-Planck-Straße 19, 23, 25 zur Vermeidung von weiteren Wasserschadensfällen geplant und durchgeführt. Es erfolgte neben dem Ersatz der Kaltwasser-, Warmwasser-, Zirkulations- und Abwasserleitungen eine Badsanierung mit anschließender Neuverfließung. Die Sanierung der Leitungen innerhalb der Wohnungen erfolgte hierbei mittels raumhoher vorgefertigter Register. Die Kellergrundleitungen wurden ebenfalls erneuert. Gleichzeitig wurden in den drei Aufgängen insgesamt acht Leerwohnungen für die Vermietung hergerichtet. Hierfür hat die **WHG** insgesamt rund 650.000 EUR im Jahr 2020 investiert.

### WALTER-KOHN-STRASSE 2, 18 UND 22

Eine weitere Strangsanierung wurde in den drei Hausaufgängen Walter-Kohn-Straße 2, 18, 22 erfolgreich abgeschlossen. Dabei wurden die Hausaufgänge aufgrund darin befindlicher sieben Leerwohnungen, die anschließend sofort vermietet werden konnten, wie beim Objekt Max-Planck-Straße 17-25 realisiert. Die restlichen Aufgänge werden 2021 saniert. In diese Strangsanierung flossen rund 545.000 €.

### MESSINGWERKSIEDLUNG

In der ältesten Werksiedlung Deutschlands unweit des Finower Wasserturms – im Messingwerk – gibt es immer was zu tun, um die historisch wertvolle Bausubstanz zu erhalten und zu bewahren. Die turnusmäßig jährlich stattfindenden Holzschutzarbeiten gehören selbstverständlich zum Standardrepertoire, so am alten Hüttenamt und am Torbogenhaus. Die Holzbauteile dieses historischen Fachwerkhäuses benötigen einen Erhaltungsanstrich unter Beachtung der denkmalschutzrelevanten Vorgaben. Um die Haltbarkeit der Holzelemente zu sichern, braucht man immer wiederkehrende Holzschutzanstriche und Holzschutzarbeiten. Die Kosten dafür wurden 2020 wieder mit ca. 20.000 € veranschlagt. Kosten der Instandhaltung trägt der Vermieter und sind nicht mietenwirksam.



*Wir setzen unsere  
wirtschaftliche  
und sozial nachhaltige  
Entwicklung fort*

Lagebericht	76
Geschäftsverlauf	76
Vermögenslage	88
Finanzlage	89
Ertragslage	90
Chancen- und Risikobericht	92
Prognosebericht	93

# LAGEBERICHT

(GEKÜRZT)

## I. Geschäftsverlauf

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

#### Deutschland

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, die zwar etwas weniger gravierend ausfiel als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-5,7 %). Jedoch ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand. Außerdem umfasst die Corona-Krise eine größere Anzahl an Ländern und es ist unklar, ob nicht noch mit einer dritten Infektionswelle zu rechnen ist. Eine Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist momentan mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – nur das Baugewerbe legte zu. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 Prozent zu.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 Prozent gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten Mietrückstände feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. *(Quelle BBU)*

#### Brandenburg

Für das erste Halbjahr 2020 meldete das Statistische Landesamt im September 2020 einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um 4,9 Prozent. Das würde fast exakt dem Bundesdurchschnitt entsprechen.

Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,6 Prozent über dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt deutlich um 3,3 Prozent, die Entwicklung verlangsamt sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr. Mit 5,7 Prozent war der Anstieg 2019 noch deutlich höher gewesen.

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2020 fort. Insgesamt stieg die Bevölkerungszahl in Brandenburg beständig. Die positive Bevölkerungsentwicklung wird jedoch durch das gestiegene Geburtendefizit von 10.200 Personen belastet. Neben den deutlichen Wanderungsgewinnen aus Berlin (14.900 Personen) trug auch der Nettozuzug aus dem Ausland (3.300 Personen) zum Bevölkerungswachstum im Land Brandenburg bei. Die Wanderungsgewinne kommen aber vor allem dem Berliner Umland (10.800 Personen) zugute. Dementsprechend hoch waren die Neubauaktivitäten dort, während im weiteren Metropolenraum der Abriss überzähliger Wohnungen immer noch oben auf der Tagesordnung steht. Aber auch in dieser Region findet Neubau – in Form von Ersatzneubau sowie zur Bestandsdiversifizierung – statt.

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Wohnungswirtschaft auch in Brandenburg bisher relativ unbeschadet durch die Corona-Pandemie gekommen ist. *(Quelle BBU)*

## Eberswalde

Eberswalde ist eine aufstrebende, lebenswerte und infrastrukturell attraktive Stadt im weiteren Metropolenraum von Berlin. Als Stadt der zweiten Reihe ist Eberswalde zunehmend gefragt. Für zwei Zielgruppen ist sie besonders interessant. Zum einen für Familien mit Kindern insbesondere aus der Hauptstadt und zum anderen aber auch für Senioren, welche vor allem aus dem dörflichen Umland kommen und in Eberswalde eine bessere medizinische Versorgung und kürzere Einkaufswege erwarten.

Die positive Entwicklung der Einwohnerstatistik der Stadt Eberswalde von 2019 hat sich auch in 2020 fortgesetzt. In der Stadt lebten am 31.12.2020 insgesamt 42.067 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Das sind 234 Einwohner mehr als in 2019. In den **WHG**-eigenen Wohnungen leben gegenwärtig insgesamt 9.155 Einwohner (Vorjahr: 9.183). (Quelle Einwohnermeldeamt Eberswalde)

Der Bestand an Wohnungen in der Stadt hat sich nicht wesentlich geändert. Neubauvorhaben bei Mehrfamilienhäusern wurden in der Stadt nur an Einzelstandorten vorgenommen. Wesentliche Rückbaumaßnahmen wurden innerhalb der Stadt nicht durchgeführt. Somit ist der Bestand an Wohnungen in Eberswalde mit ca. 24.000 Wohnungen nahezu unverändert. Von den ca. 24.000 Wohnungen in Eberswalde bewirtschaftet die **WHG** ca. 24 %. Neben der **WHG** treten die Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG (ca. 15 %), die TAG Immobilien AG Hausverwaltung (ca. 4,5 %), CHORONA Immobilien GmbH (ca. 1,7 %) und die AWO Arbeiterwohlfahrt (ca. 2,5 %) als nennenswerte Vermieter von Wohnungen auf dem Eberswalder Wohnungsmarkt auf.

### WHG Eberswalde

In bewährtem Maße engagiert sich die **WHG** bei der stadtbildprägenden Stadtsanierung und Stadtentwicklung sowie dem Stadtumbau.

Die **WHG** fördert soziale Wohn- und Betreuungsprojekte für benachteiligte Menschen und engagiert sich für die Bereitstellung von Wohnprojekten mit sozialen Trägern für Jugendliche, Alleinerziehende, Menschen mit Handicap und Menschen mit Betreuungsbedarfen. Durch aktives kulturelles Engagement unterstützen wir Projekte, die das Leben und Wohnen in Eberswalde attraktiver machen.



Fritz-Weineck-Straße



## 2. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die **WHG** hat im Geschäftsjahr 2020 ihren erfolgreichen Kurs der letzten Jahre fortgesetzt.

Um die Wohnqualität unserer Immobilien stetig zu verbessern und attraktiver zu gestalten, wurden weitere umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr durchgeführt.

Durch die steigende Lebenserwartung der Einwohner, steigt auch die Zahl der Menschen, die Hilfe und Unterstützung im Alter benötigen. Eine altersgerechte, nachfrage- und bedarfsgerechte Quartiersentwicklung steht für die **WHG** unter Berücksichtigung der individuellen Wünsche an das Wohnen im Alter weiterhin im Fokus aktueller Projekte.

Die Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum in Gründerzeitbauten und historischen Gebäuden in kleinen Hausgemeinschaften mit ruhigen begrünten Wohnhöfen übersteigt auch weiterhin das Angebot um ein Vielfaches. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir erfolgreich die Sanierung unseres Objektes Grabowstraße 34a, Eisenbahnstraße 35, 36 fertiggestellt. Aufgrund der COVID-19 Pandemie verschiebt sich die Fertigstellung für fünf weitere Projekte in das I. Quartal 2021. Lieferengpässe bei Baumaterial und verringerte Handwerkerkapazitäten führen in Zeiten der Pandemie zu Verzögerungen bei der Fertigstellung von Bauprojekten.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich 2020 gegenüber dem Vorjahr um TEUR 49,6 auf TEUR 29.464,5

Zum 31.12.2020 waren insgesamt 548 Wohnungen nicht vermietet. Von diesen 548 Wohnungen können 38 Wohnungen (vermietbarer Leerstand) sofort der Vermietung wieder zugeführt werden. 252 leerstehende Wohnungen (gewollter Leerstand) befinden sich in geplanten Verkaufs- bzw. Rückbau-Immobilien sowie in Immobilien, welche sich derzeit in Sanierung befinden. Die übrigen 258 Wohnungen sind zurzeit nicht vermietbar. Diese Wohnungen können erst nach Durchführung von aufwändigen Instandsetzungs- und Wohnungsrenovierungsmaßnahmen dem Vermietungsmarkt wieder zugeführt werden.

Somit weist die **WHG** Eberswalde zum 31.12.2020 einen Leerstand von 9,48 % (Vorjahr 9,83%) aus.

	31.12.2020		31.12.2019	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche m <sup>2</sup>
Wohnungen (WE)	5.778	345.210	5.790	345.220
Gewerbeeinheiten (GE)	90	13.471	94	13.772
<b>Selbstverwaltung WE/GE</b>	<b>5.868</b>	<b>358.681</b>	<b>5.884</b>	<b>358.992</b>
davon Leerstand WE	548	33.326	569	34.319
Wohnungen	0	0	981	63.495
Gewerbeeinheiten	0	0	62	17.055
Fremdverwaltung WE/GE	0	0	1.043	80.550
<b>Gesamt WE/GE</b>	<b>5.868</b>	<b>358.681</b>	<b>6.927</b>	<b>439.542</b>

### Bestandsveränderung gegenüber dem Vorjahr

31.12.2019	5.790
<b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>	
Verkauf von Immobilien	5
Im Zuge von Sanierungen	15
Wohnungszusammenlegung	
Herausnahme aus dem Bestand	
Abriss	3
<b>Zugänge im Geschäftsjahr</b>	
im Zuge von Sanierungen	1
Erwerb von Immobilien	10
<b>31.12.2020</b>	<b>5.778</b>

### Wohnungsbestand zum 31.12.2020

Stadtgebiet	WE	davon Leerstand	Prozent
Stadtmitte	1.041	201	19,31
Leibnizviertel	789	87	11,03
Ostend	280	14	5,00
Nordend	464	13	2,80
Westend	729	130	17,83
Finow	433	4	0,92
Finow-Ost	1.064	18	1,69
Eisenspalterei/Coppistraße	52	4	7,69
BBV/Osterweiterung	926	77	8,32
<b>Summe</b>	<b>5.778</b>	<b>548</b>	<b>9,48</b>

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 448 Neuvermietungen realisiert. Demgegenüber stehen 443 beendete Mietverträge.

Die **Fluktuationsquote** von 7,66 % ist gegenüber dem Vorjahr (7,66 %) unverändert.

Der Wegzug aus Eberswalde (vor allem bedingt durch Arbeitsplatzwechsel) ist mit einem Anteil von 30 % (VJ 31%) immer noch der am häufigste genannte Kündigungsgrund. Tod des Mieters oder Umzug in ein Altersheim sind mit 19 % (VJ 18 %) die Auswirkungen der demografischen Entwicklung unserer Mieterstruktur und des vorhandenen Wohnungsbestandes.

18 % (VJ 22 %) der gesamten Wohnungswechsel erfolgen innerhalb der **WHG** Eberswalde, so dass diese Mieter als Kunden erhalten blieben. Auch infrastrukturelle Umzüge der Mieter innerhalb der **WHG** spielen eine zunehmend größere Rolle. Für einen Wechsel zu einem anderen Eberswalder Vermieter haben sich im Geschäftsjahr nur noch 20 % (VJ 17%) entschieden. Hier werden wir weiter aktiv durch eigene Angebote im gut ausgestatteten Mietsegment nachfrage- und bedarfsgerecht gegensteuern.

### 3. INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Der bestätigte Investitionsplan 2020 sah für Investitionen, Modernisierungen sowie Instandhaltungsmaßnahmen Ausgaben von insgesamt EUR Mio. 18,5 vor, davon für aktivierungsfähige Baumaßnahmen EUR Mio. 12,1.

Ein Rückbau im Zuge des Stadtumbauprogrammes erfolgte im Geschäftsjahr nicht.

Im Geschäftsjahr 2020 standen Investitionen in folgenden Immobilien im Fokus:

Abgeschlossene Bauvorhaben – Fertigstellung 2020	Investitionskosten (TEUR)
<b>Werbelliner Str. 13,15,17, 19, 21</b> Abschluss Komplexsanierung (Einbau Wärmepumpen)	186,00
<b>Grabowstr. 34a, Eisenbahnstr. 35, 36</b> Komplexsanierung von 36 Wohneinheiten im Rahmen unseres <b>Leerstandsbesetzungskonzeptes</b>	1.895,20

### Laufende Bauvorhaben

Investitionskosten per 31.12.2020 (TEUR)

<b>BebelQuartier</b> Komplexsanierung des leerstehenden Gebäudeensembles (37 WE) nach KfW-Standard „Effizienzhaus“ im Rahmen der Quartiersentwicklung – geplante Fertigstellung I. Q. 2021	6.045,50
<b>R.-Virchow-Str. 17-25</b> Komplexsanierung von 50 WE im Rahmen unseres Leerstandsbesetzungskonzeptes – <b>barrierefrei mit Aufzug</b> – geplante Fertigstellung I. Q. 2021	5.678,60
<b>Eberswalder Str. 126, 128 / Carré Heegermühle</b> Neubau für altengerechtes Wohnen in Finow – geplante Fertigstellung I. Q. 2023	522,70
<b>Eisenbahnstr. 51</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung I. Q. 2021	960,80
<b>Lessingstr.3</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung I. Q. 2021	
<b>Walter-Rathenau-Str. 4</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung I. Q. 2021	656,60
<b>Geschäftssitz Dorfstr. 9</b> Erneuerung des Hofbereichs unter Berücksichtigung der Richtlinien der Klimaschutzvereinbarung zwischen der Stadt Eberswalde und der <b>WHG</b> , Schaffung begrünter Verweilflächen für Mitarbeiter, versickerungsfähigen Stellplätzen und ökologisch nachhaltigen Photovoltaikanlagen auf den neu geplanten Carports – geplante Fertigstellung II. Q. 2021	683,00
<b>Breite Str. 18 / Nagel Str. 19</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Stadtmitte, Marke <b>Basic Wohnen</b> – geplante Fertigstellung III. Q. 2021	113,60
<b>Heegermühler Str. 30</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Westend, Marke <b>Basic Wohnen</b> – geplante Fertigstellung II. Q. 2021	717,00
<b>Schöpferter Str. 12</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Westend, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung I. Q. 2022	207,20
<b>C.-v.-Ossietzky-Str. 26</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung IV. Q. 2021	14,50
<b>Schönholzer Str. 28-34</b> Balkonanlagen – geplante Fertigstellung IV. Q. 2021	12,70
<b>Blumenwerder Str. 5</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung I. Q. 2022	35,40
<b>Rudolf-Breitscheid-Str. 8</b> Komplettanierung im Rahmen unserer Leerstandsbesetzung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung II. Q. 2022	66,10

#### Laufende Instandhaltungskosten

	2020 (TEUR)	2019 (TEUR)
Heizungsanlagen	908,3	689,1
Malerarbeiten	785,2	653,9
Klempner/Sanitär	1.138,0	843,0
Elektroarbeiten	883,5	607,4
Tischlerarbeiten	480,1	525,1
Dacharbeiten	86,9	162,8
Bodenbeläge	305,0	237,1
Fußboden-, Fliesen-, Isolierarbeiten	549,3	364,4
Maurer- und Putzarbeiten	376,6	249,3
Metallbau- und Schlosserarbeiten	168,9	114,1
sonstige Instandhaltung	493,8	505,8
<b>Summe</b>	<b>6.175,6</b>	<b>4.952,0</b>

#### 4. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Die **WHG** nutzt die gegenwärtige Niedrigzinsphase auf dem Kapitalmarkt, um die Zinslastquote zu senken.

Im laufenden Geschäftsjahr 2020 erfolgte der Abschluss von 16 Kreditverträgen in Höhe von TEUR 19.450,9.

Die **WHG** hat im Jahr 2005 Swapgeschäfte als Zinssicherungsinstrument für Darlehen abgeschlossen. Diese Verträge endeten im Jahr 2020.

#### 5. ENTWICKLUNG IM PERSONALBEREICH

Die bedarfsgerechte und aktuelle Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch innerbetriebliche und externe Seminare, Fachkonferenzen, Fachtagungen sowie durch Studiengänge wird weiterhin durch die **WHG** aktiv unterstützt. Für Weiterbildungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr TEUR 77,4 (VJ TEUR 71,3) aufgewendet.

#### Entwicklung des Personalbestandes

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Geschäftsführer	1	1	1	1	1
Prokuristen	2	2	2	2	1
Mitarbeiter	70	72	72	71	71
Auszubildende	7	7	4	5	3
<b>Gesamt</b>	<b>80</b>	<b>82</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>76</b>

#### 6. DER UMWELTSCHUTZ

Die in 2016 geschlossene Klimaschutzvereinbarung zwischen der **WHG** Eberswalde und der Stadt Eberswalde fußt auf den Kernpunkten Klimaschutz und Klimaanpassung im Konsens mit einer integrierten Stadtentwicklung. Die Bewirtschaftung des Wohngebäudebestandes ist dabei ein wesentlicher Hebel zur Senkung der CO<sup>2</sup>-Emissionen. Eine nachhaltige ökologische und effiziente Bewirtschaftung und Sanierung des Immobilienbestandes ist ein elementarer Baustein der Geschäftspolitik der **WHG**. Der Schutz von Klima, Natur und Umwelt wird im Rahmen der Aufgaben und Tätigkeiten als kommunales Unternehmen ökologisch, wirtschaftlich und nachhaltig verantwortungsvoll vorangetrieben. Die geplanten Maßnahmen erstrecken sich über die 3 Handlungsfelder Gebäudebewirtschaftung, Flächenbewirtschaftung und Unternehmensmanagement. Die Berichterstattung und Fortschreibung erfolgt mit einem Klimaschutzbericht in einem regelmäßigen Turnus. Jährlich erscheint der **WHG**-Naturschutzbericht mit einer Zusammenfassung der Projekte und Aktionen zum Schutze der Umwelt, der Natur und des Menschen.

Seit dem 01.01.2020 geht die **WHG** Eberswalde einen weiteren wichtigen und nachhaltigen Schritt mit 100% Ökostrom und klimaneutralem Erdgas für alle **WHG** eigenen Immobilien. Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2020 eine aktive Zusammenarbeit mit der Barnimer Energiebeteiligungsgesellschaft mbH begonnen für den Einsatz von E-Mobilität für Autos und Bikes für den **WHG** Fuhrpark.

#### 7. RISIKOMANAGEMENT

Wir definieren Risiken im weitesten Sinne als die Gefahr, unsere finanziellen, operativen oder strategischen Ziele nicht wie geplant zu erreichen. Um den Unternehmenserfolg langfristig zu sichern, die Risiken effektiv zu identifizieren, zu analysieren und durch geeignete Steuerungsmaßnahmen zu beseitigen oder zu begrenzen, hat die Gesellschaft in den vergangenen Jahren ein umfassendes Risikomanagementsystem entwickelt. Dieses wird stetig weiter ausgebaut. Durch dieses System können relevante Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Die **WHG** erstellt eine 10-jährige Wirtschafts- und Finanzplanung, die unter Zugrundelegung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Regelmäßig erfolgen Berichterstattungen an den Aufsichtsrat und den Gesellschafter insbesondere in Form von Quartalsberichten. Der Einsatz unserer Software AVE Strategy® wird konsequent im Bereich Unternehmenssteuerung weiter ausgebaut, so dass bei der Planungsrechnung verschiedene Szenarien dargestellt werden.

Die Absicherung von Liquiditätsrisiken ist ein Bestandteil des Risikomanagementsystems. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, den Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken durch regelmäßige Liquiditätsplanung und Überwachung stets termingerecht nachzukommen. Dem Risiko von Forderungsausfällen wird durch ein Mahnwesen mit Einsatz von verschiedenen Mahnstufen und Mahnkennziffern entgegengewirkt.



Brautstraße

## II. Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
<b>AKTIVA</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	44,2	0,0	23,2	0,0	21,0
Sachanlagen	153.979,3	89,0	147.112,1	90,1	6.867,2
Finanzanlagen	331,6	0,2	384,7	0,2	-53,1
	<b>154.355,1</b>	<b>89,2</b>	<b>147.520,0</b>	<b>90,3</b>	<b>6.835,1</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauleistungen	109,0	0,1	135,9	0,1	-26,9
Übriges Vorratsvermögen	7.941,3	4,6	7.787,0	4,8	154,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	365,1	0,2	592,3	0,4	-227,2
Liquide Mittel	9.742,4	5,6	6.800,4	4,2	2.942,0
Bausparguthaben	462,2	0,3	400,2	0,2	62,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	62,5	0,0	67,9	0,0	-5,4
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	26,8	0,0	50,3	0,0	-23,5
	<b>18.709,3</b>	<b>10,8</b>	<b>15.834,0</b>	<b>9,7</b>	<b>2.875,3</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>173.064,4</b>	<b>100,0</b>	<b>163.354,0</b>	<b>100,0</b>	<b>9.710,4</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	58.966,8	34,1	56.738,5	34,7	2.228,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.978,7	59,0	95.182,6	58,3	6.796,1
	<b>160.945,5</b>	<b>93,1</b>	<b>151.921,1</b>	<b>93,0</b>	<b>9.024,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Rückstellungen	601,4	0,3	665,0	0,4	-63,6
andere Verbindlichkeiten	11.491,1	6,6	10.668,5	6,5	822,6
Rechnungsabgrenzungsposten	26,4	0,0	99,4	0,1	-73,0
	<b>12.118,9</b>	<b>6,9</b>	<b>11.432,9</b>	<b>7,0</b>	<b>686,0</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>173.064,4</b>	<b>100,0</b>	<b>163.354,0</b>	<b>7,0</b>	<b>9.710,4</b>

Die Vermögensstruktur der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 ist sowohl im langfristigen als auch im kurzfristigen Bereich hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden unabhängig von der tatsächlichen Fälligkeit dem langfristig gebundenen Kapital zugeordnet.

Die Eigenkapitalquote beträgt 34,07 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,67 Prozentpunkte gesunken. Eine stetige Erhöhung der Eigenkapitalquote, als Voraussetzung für die Sicherung und Verbesserung der Notenbankfähigkeit der Deutschen Bundesbank, wird weiterhin angestrebt.

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital (TEUR)	58.966,90	56.738,00	53.748,60	51.939,60	49.022,80
Quote (%)	34,07	34,73	33,50	32,62	30,68

Die Entwicklung der Rückstellungen wird auf Seite 115 des Jahresabschlusses dargestellt.

## III. Finanzlage

Die finanziellen Verpflichtungen konnten jederzeit termin- und fristgerecht erfüllt werden. Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit gesichert.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.342,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 12.036,0
Cashflow aus Finanztätigkeit	4.697,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.004,0
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>10.204,6</b>

### Entwicklung der liquiden Mittel

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Finanzmittelbestand (TEUR)	10.204,6	7.200,6	5.464,5	6.922,5	5.740,7

## IV. Ertragslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	29.464,5	96,5	29.414,9	97,9	49,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	925,2	3,0	1.132,3	3,8	-207,1
Bestandsveränderung	147,6	0,5	-504,1	-1,7	651,7
	<b>30.537,3</b>	<b>100,0</b>	<b>30.043,1</b>	<b>100,0</b>	<b>494,2</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	-8.248,1	-27,0	-8.386,8	-27,9	138,7
Instandhaltungsaufwand	-6.175,6	-20,2	-4.952,0	-16,5	-1.223,6
Personalaufwendungen	-4.333,0	-14,2	-4.203,6	-14,0	-129,4
planmäßige Abschreibungen	-5.057,7	-16,6	-5.034,7	-16,8	-23,0
Zinsaufwand	-2.179,6	-7,1	-2.378,2	-7,9	198,6
sonstige Aufwendungen	-2.253,2	-7,4	-2.231,6	-7,4	-21,6
	<b>-28.247,2</b>	<b>-92,5</b>	<b>-27.186,9</b>	<b>-90,5</b>	<b>-1.060,3</b>
Geschäftsergebnis	2.290,1	7,5	2.856,2	9,5	-566,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	42,2		30,9		11,3
neutrales Ergebnis	59,7		212,0		-152,3
Ergebnis vor Steuern	2.392,0		3.099,1		-707,1
Steuern	-163,6		-109,2		-54,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.228,4</b>		<b>2.989,9</b>		<b>-761,5</b>

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Wesentlichen durch Neuvermietungen und Erstbezug nach Komplettsanierung.

## Plan-Ist-Vergleich

Angaben in TEUR	Ist 2020	Plan 2020	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>			
1. aus der Hausbewirtschaftung	29.464,5	29.628,0	-163,5
2. aus Verkauf von Grundstücken	151,5	0,0	151,5
3. aus Betreuungstätigkeit	75,9	109,0	-33,1
4. aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,7	6,0	0,7
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	147,6	-25,0	172,6
Sonstige betriebliche Erträge	850,4	438,0	412,4
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
1. Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	14.124,8	14.883,7	-758,9
<b>Rohergebnis</b>	<b>16.571,8</b>	<b>15.272,3</b>	<b>1.299,5</b>
Personalaufwand	4.333,0	4.376,0	-43,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.057,7	5.040,0	17,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.138,9	2.252,0	-113,1
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14,8	17,0	-2,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27,5	0,0	27,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.179,6	2.213,0	-33,4
Steuern von Einkommen und Erträge	163,6	50,0	113,6
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.741,3</b>	<b>1.358,3</b>	<b>1.383,0</b>
Sonstige Steuern	512,9	537,3	-24,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.228,4</b>	<b>821,0</b>	<b>1.407,4</b>

Die wesentlichen Unterschiede erfolgten bei den Positionen **sonstige betriebliche Erträge** (TEUR 412,4; davon Versicherungsentschädigungen TEUR 207,8) und **Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen** (TEUR -758,9; davon Betriebskosten TEUR -652,6)

## V. Chancen- und Risikobericht

Ein geschäftliches Risiko besteht in einem durch die demografische Entwicklung bedingten mittel- bis längerfristigen Bevölkerungsrückgang in der Stadt Eberswalde und seinen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Auf der anderen Seite eröffnet die Randlage zu Berlin und der dortige dysfunktionale Wohnungsmarkt die Chance, durch attraktive Angebote und das moderate Mietpreisniveau in Eberswalde von der zunehmenden Wohnungsknappheit in der Bundeshauptstadt zu profitieren. Dies wird nur mit attraktiven Wohnungsangeboten gelingen.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig auf die Vermietung des marktfähigen und nachgefragten Bestandes konzentrieren; gleichzeitig gilt es, den als nicht mehr modernisierungs- oder sanierungsfähig identifizierten Restbestand anderweitig am Markt zu platzieren und zu verwerten.

Da sich die Gesellschaft insgesamt in großem Umfang durch Fremdkapital finanziert, ist die Gefahr der Zinsänderungsrisiken für die kommenden Jahre umfassend analysiert worden. Der Kapitalmarkt, die Restlaufzeiten der bestehenden Darlehen sowie die Höhe der auslaufenden Zinsbindungen werden laufend überwacht, um gegebenenfalls kurzfristig auf einen Zinsanstieg reagieren zu können. Das anhaltend niedrige Zinsniveau wurde aktiv genutzt, um durch Umschuldungen die Annuitätsbelastung des Unternehmens zu senken.

Ein hohes Risiko stellen die in den letzten Jahren bundesweit und auch in Brandenburg weiterhin deutlich gestiegenen Baukosten für den Neubau bzw. die Modernisierung von Wohnimmobilien dar. Ursächlich für diese Entwicklung sind neben allgemeinen Preissteigerungen insbesondere höhere staatliche Auflagen und baurechtliche Vorgaben sowie auch die unverändert hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiter auszugehen; die Auswirkungen der Pandemie werden nach Ansicht von Experten weltweit zu spüren sein. Die Geschwindigkeit der Entwicklung und die großen Unsicherheiten über den weiteren Verlauf machen es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

Es ist auch mit einer laufenden Impfkampagne durch den Auftritt der mutierten Viren immer noch nicht abzusehen, wann die Pandemie überwunden sein wird und dann gegebenenfalls Nachholeffekte einsetzen werden. Zu nennende Risiken sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen – auch aufgrund von Materialknappheiten aufgrund der Unterbrechung von Lieferketten – verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Gegenwärtig sind keine anderen erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Gesellschaft haben können.

## VI. Prognosebericht

Da die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland sich auch auf die Immobilienwirtschaft auswirkt, wird auch in den kommenden Jahren die wirtschaftliche Lage unseres Unternehmens durch notwendige Investitionen in die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes geprägt sein. Ziel ist es, weiterhin den vorhandenen Wohnungsbestand gezielt nachfrage- und bedarfsgerecht zu wirtschaftlich vertretbaren Mieten zu modernisieren, um die Wettbewerbsfähigkeit weiterhin zu erhalten und natürlich unseren jetzigen und zukünftigen Mietern modernen, attraktiven Wohnraum in allen Stadtquartieren anzubieten. Unser Investitionsschwerpunkt wird auch weiterhin im Bereich der Bestandserhaltung sowie Modernisierung unserer Immobilien liegen.

Der im November 2020 durch den Aufsichtsrat bestätigte Investitionsplan 2021 sieht für aktivierungsfähige Bauvorhaben TEUR 11.845,0 vor, für sonstige Investitionen (BGA, Hard- und Software) TEUR 373,0 und für laufende Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen Ausgaben von TEUR 5.950,0.

Der Investitionsplan ist weiterhin eng verknüpft mit der Stadtentwicklung und dem INSEK 2030 und dem Stadtumbau Ost in Eberswalde.

Neben den derzeitigen noch laufenden Bauvorhaben aus dem Geschäftsjahr 2020 sind entsprechend dem bestätigten Investitionsplan Komplettmaßnahmen an folgenden Immobilien geplant:

## Geplante Vorhaben

	geplante Investitions- kosten (TEUR)
<b>Breite Str. 65, 66</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung II. Q. 2022	1.030
<b>R.-Breitscheid-Str. 8</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung II. Q. 2022	880
<b>W.-Rathenau-Str. 4</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung IV. Q. 2020	1.330
<b>Schönholzer Str. 28-34</b> Balkonanlagen – geplante Fertigstellung IV. Q. 2021	2.500
<b>Schöpfungstr. 20</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Westend, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung III. Q. 2023	1.200
<b>Blumenwerder Str. 5</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung I. Q. 2022	1.250,0
<b>C.-v.-Ossietzky-Str. 26</b> Komplettsanierung im Rahmen unserer Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung IV. Q. 2021	870
<b>Fr.- Ebert-Str. 17 (Haus am Markt)</b> aktivierungsfähige Umbaumaßnahmen	272
<b>Ruhlaer Str. 17</b> Studentisches Wohnprojekt in Stadtmitte – geplante Fertigstellung IV. Q. 2021	120
<b>Breite Str. 67</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Basic Wohnen</b> – geplante Fertigstellung IV. Q. 2022	962
<b>Breite Str. 68</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung II. Q. 2023	1.040
<b>Drehnitzstr. 13</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung IV. Q. 2022	1.030
<b>Schöpfungstr. 16</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung II. Q. 2023	1.950
<b>R.-Breitscheid-Str. 4</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen nach Wunsch</b> – geplante Fertigstellung II. Q. 2023	2.500,0
<b>Heegermühler Str. 56</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Wohnen mit Service</b> – geplante Fertigstellung III. Q. 2023	1.950
<b>Saarstr. 10, 12</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte, Marke <b>Basic Wohnen</b> – geplante Fertigstellung IV. Q. 2023	1.300
<b>BBV-Masterplan</b> Komplettsanierung im Rahmen der Leerstands-beseitigung in Stadtmitte sowie Neubau Gemeinschaftshaus und -bungalows – gepl. Fertigstellung IV. Q. 2024	11.181

	Plan 2020	Ist 2020	Plan 2021
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung	29.628,0	29.464,5	30.493,0
2. aus Verkauf von Grundstücken	0,0	151,5	0,0
3. aus Betreuungstätigkeit	109,0	75,9	0,0
4. aus anderen Lieferungen und Leistungen	6,0	6,7	7,0
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen	-25,0	147,6	222,0
Sonstige betriebliche Erträge	438,0	850,4	442,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
1. Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	14.883,7	14.124,8	14.885,6
<b>Rohergebnis</b>	<b>15.272,3</b>	<b>16.571,8</b>	<b>16.278,4</b>
Personalaufwand	4.376,0	4.333,0	4.133,0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.040,0	5.057,7	5.448,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.252,0	2.138,9	2.337,0
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,0	14,8	15,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	27,5	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.213,0	2.179,6	1.989,0
Steuern von Einkommen und Erträge	50,0	163,6	94,0
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.358,3</b>	<b>2.741,3</b>	<b>2.292,4</b>
Sonstige Steuern	537,3	512,9	525,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>821,0</b>	<b>2.228,4</b>	<b>1.767,0</b>

alle Angaben in TEUR

Für die laufende Instandhaltung/Instandsetzung sind im bestätigten Investitionsplan 2021 Kosten in Höhe von TEUR 5.950 geplant. Darunter fallen die objektbezogenen Instandhaltungen von Heizungen, Dächern, Fassaden, Balkonen und von Treppentritten in Höhe von TEUR 2.102,0. Für die Instandsetzung von Leerwohnungen werden in diesem Investitionsplan TEUR 1.800,0 bereitgestellt. Ziel ist es weiterhin, vornehmlich den aktuellen Leerstand von derzeit 9,48 % in den nächsten Jahren erheblich zu reduzieren.

Die Gesellschaft rechnet mit einem Jahresergebnis in Höhe von TEUR 1.767,0 für das Geschäftsjahr 2021.



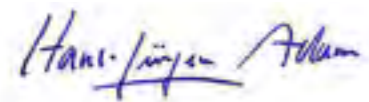
Nach Ziffer V § 20 Abs. II des Gesellschaftervertrages der **WHG** Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH ist diese nunmehr dazu verpflichtet den Wirtschaftsplan in entsprechender Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften aufzustellen.

Die Gesellschaft orientiert im aktualisierten und bestätigten Plan 2021-2024 auf Jahresergebnisse zwischen TEUR 1.767,0 und TEUR 2.716,0. In den Ergebnissen sind jährliche moderate Mietsteigerungen einkalkuliert.

Die Aktualisierung des Wirtschaftsplanes erfolgt im III. Quartal des jeweiligen Geschäftsjahres. Die Ermittlung der Planwerte für den Wirtschaftsplan 2021 erfolgte auf Basis des geprüften Jahresabschlusses 2019 sowie des bestätigten Wirtschaftsplans 2020 und der nach aktuellem Kenntnisstand gefertigten Hochrechnung des Geschäftsjahres 2020. Entwicklungen und neue Erkenntnisse wurden eingearbeitet und bekannte wirtschaftliche, steuerliche sowie rechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt. Auch die zu erwartenden negativen Einflüsse der Corona-Pandemie auf die **WHG** Eberswalde wurden berücksichtigt.

Die **WHG** Eberswalde wurde im Geschäftsjahr 2020 von der Deutschen Bundesbank für ein weiteres Jahr als **notenbankfähig** eingestuft. Ziel ist es, auch weiterhin die Notenbankfähigkeit zu erhalten. Kreditverhandlungen mit den Banken gestalten sich für die Gesellschaft hierdurch positiv.

Eberswalde, den 30. März 2021



Hans-Jürgen Adam  
Geschäftsführer



Schillerstraße

*Unsere Kunden*

*stehen stets im*

*Mittelpunkt*

*unseres Engagements*

<b>Unternehmensabschluss</b>	<b>100</b>
<b>Bilanz</b>	<b>100</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>102</b>
<b>Informationen zum Jahresabschluss</b>	<b>103</b>
Allgemeine Angaben	103
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	103
Angaben zur Bilanz	105
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	108
Sonstige Angaben	109
Anlagenspiegel	112
Verbindlichkeitspiegel	114
Rückstellungsspiegel	115

# BILANZ Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	44.168,94	23.156,15
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	131.191.189,84	134.250.464,30
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.687.710,98	3.869.790,11
3. Grundstücke ohne Bauten	2.440.562,44	2.227.914,58
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.823,21	239.802,06
5. Anlagen im Bau	16.094.048,11	6.369.408,27
6. Bauvorbereitungskosten	169.961,17	154.783,46
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.500,00	22.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	309.128,83	362.183,49
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>154.355.093,52</b>	<b>147.520.002,42</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und and. Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	19.000,00
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	109.000,00	116.860,43
3. Unfertige Leistungen	7.941.302,73	7.786.967,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	260.881,10	271.673,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	22.533,23
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	15.748,61
4. Sonstige Vermögensgegenstände	104.177,39	282.359,99
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.742.375,74	6.800.349,00
2. Bausparguthaben	462.211,57	400.214,50
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>18.619.948,53</b>	<b>15.715.707,05</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	62.536,72	67.980,93
<b>D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSRECHNUNG</b>	26.849,48	50.292,16
<b>BILANZSUMME</b>	<b>173.064.428,25</b>	<b>163.353.982,56</b>
<b>BILANZVERMERKE</b>		
Sparbücher/Kautionskonten	4.013.384,26	3.873.428,46
Treuhandforderungen	0,00	619.062,30
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.013.384,26</b>	<b>4.492.490,76</b>

Alle Angaben in Euro

# Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	120.000,00	120.000,00
II. Kapitalrücklage	785.120,08	785.120,08
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	27.153.603,92	27.153.603,92
2. Andere Gewinnrücklagen	28.576.396,08	25.596.396,08
IV. Gewinnvortrag	103.295,61	93.436,74
V. Jahresüberschuss	2.228.441,72	2.989.858,87
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>58.966.857,41</b>	<b>56.738.415,69</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Steuerrückstellungen	136.000,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	465.445,18	664.990,29
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.978.666,72	95.182.584,89
2. Erhaltene Anzahlungen	8.619.231,89	8.564.014,08
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	474.885,81	371.786,38
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	647,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.341.018,14	1.696.433,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
• davon aus Steuern 55.036,20 Vorjahr 35.679,78	55.922,33	35.679,78
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>113.469.724,89</b>	<b>105.851.146,41</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	26.400,77	99.430,17
<b>BILANZSUMME</b>	<b>173.064.428,25</b>	<b>163.353.982,56</b>
<b>BILANZVERMERKE</b>		
Sparbücher/Kautionskonten	4.013.384,26	3.873.428,46
Treuhandverbindlichkeiten	0,00	619.062,30
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.013.384,26</b>	<b>4.492.490,76</b>

Alle Angaben in Euro

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	31.12.2020	31.12.2019
1. Umsatzerlöse		
a. aus der Hausbewirtschaftung	29.464.499,88	29.414.919,28
b. aus Verkauf von Grundstücken	151.500,00	0,00
c. aus Betreuungstätigkeit	75.889,68	354.538,20
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>6.757,23</b>	<b>6.757,23</b>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	147.607,02	-504.085,73
3. Sonstige betriebliche Erträge	850.455,45	1.019.342,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftungen	14.124.844,11	13.043.730,18
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>16.571.865,15</b>	<b>17.247.741,67</b>
5. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	3.549.405,28	3.434.266,01
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
• davon für Altersversorgung 67.029,36, Vorjahr 72.071,36	783.620,93	769.293,45
6. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.057.714,10	5.034.672,07
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.138.903,00	2.049.619,08
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
• davon aus verbundenen Unternehmen 14.781,10, Vorjahr 16.990,01	14.781,10	16.990,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
• davon für Abzinsung Pensionsrückstellung 26.020,51, Vorjahr 12.533,94	27.450,96	13.890,08
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
• davon für Aufzinsung Pensionsrückstellung 18.702,00, Vorjahr 21.868,00	2.179.580,24	2.378.172,77
11. Steuern von Einkommen und Ertrag	163.564,86	109.205,16
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>2.741.308,80</b>	<b>3.503.393,22</b>
12. Sonstige Steuern	512.867,08	513.534,35
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.228.441,72</b>	<b>2.989.858,87</b>

Alle Angaben in Euro

# INFORMATIONEN

zum Jahresabschluss

## Allgemeine Angaben

Die **WHG** Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH hat ihren Sitz in der Dorfstraße 9 in 16227 Eberswalde, eingetragen im Handelsregister Abteilung B Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 4458 FF. Der Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB, nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG, der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften gemäß § 267 Abs. 3 HGB.

Alle Posten der Bilanz und GuV sind mit den Vorjahreszahlen vergleichbar.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

**Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Die Vermögensgegenstände des **Sachanlagevermögens** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (AHK) angesetzt und werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Block- und Plattenbauten werden ab dem Geschäftsjahr 2006 mit dem steuerlich zulässigen Wert von 2 % p.a. abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen zeitanteilig.

Das **Finanzanlagevermögen** wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) wurden zu Anschaffungskosten unter der Beachtung des strengen Niederstwertprinzips angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalwert angesetzt. Vorhandene Risiken sind durch pauschale Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** wurden vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Der Ansatz erfolgte zum Nennwert.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** betrifft gemäß § 246 Abs. 2 HGB den Betrag, um den die Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und die ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, diese Verpflichtungen übersteigen. Die Vermögensgegenstände werden mit dem beizulegenden Zeitwert bzw. den unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Pensionsverpflichtungen werden vor Vornahme der Vermögensverrechnung mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz über die angenommene Restlaufzeit unter Beachtung von § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden mit dem künftigen Erfüllungsbetrag auf der Grundlage einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung angesetzt.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB angesetzt. Für Kredite aus Altschulden (TEUR 10.794,0) haftet die **WHG** mit der Stadt Eberswalde als gemeinsame Kreditnehmerin gesamtschuldnerisch.

## Angaben zur Bilanz

Eine von den ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der Posten des **Anlagevermögens** ist im Anlagepiegel in der Anlage 1 zum Anhang wiedergegeben.

Unter der Position **Finanzanlagen** werden neben den Anteilen auch die Ausleihungen an die Gesellschaft SSGE Solarstrom GmbH, Eberswalde, gegründet mit Gesellschaftsvertrag vom 4. Dezember 2003, ausgewiesen.

Gegenstand der SSGE ist die Errichtung und der Betrieb von Solarstromanlagen auf Immobilien sowie deren Vertrieb und Entwicklung und der Verkauf von aus Solarstromanlagen gewonnener Energie. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von TEUR 25,0 wird zu 90 % von der Wohnungsbaugesellschaft gehalten.

Die **Unfertigen Leistungen** in Höhe von TEUR 7.941,3 betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Nicht abrechenbare Betriebskosten sind mit einem angemessenen Abschlag berücksichtigt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2020
Forderungen aus Vermietung	260,9
Sonstige Vermögensgegenstände	104,2
	<b>365,1</b>

*Angaben in TEUR*

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind keine wesentlichen Posten enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**Aktive latente Steuern** ergeben sich aus zeitlichen Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden, und der Pensionsverpflichtung. Die Aktivierung berücksichtigt auch bestehende Verlustvorträge, von denen erwartet wird, dass sie innerhalb der nächsten fünf Jahre realisiert werden. Von dem Ansatzwahlrecht für aktive latente Steuern gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde aufgrund der sich insgesamt ergebenden Steuerentlastung analog zum Vorjahr kein Gebrauch gemacht. Der unternehmensindividuelle Steuersatz beträgt 29,7 %.

Der **aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** in Höhe von TEUR 26,9 ist der Saldo aus den Rückstellungen für Pensionen und den verrechneten Vermögensgegenständen. Die Pensionsverpflichtung besteht gegenüber einem ehemaligen Geschäftsführer. Die Rückstellung für Pensionen wurde nach einem versicherungsmathematischen Gutachten für die Handelsbilanz nach dem Barwertverfahren und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 2,30 % berechnet. Dem Gutachten liegen als Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck zugrunde. Der Erfüllungsbetrag nach § 253 Abs. 1 HGB zum 31. Dezember 2020 beträgt TEUR 805,5. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,60 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt TEUR 55,3.

Für den dazugehörigen Anspruch aus der Rückdeckungsversicherung wurde durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum 31. Dezember 2020 ein Aktivwert einschließlich Leistungen aus der Gewinnbeteiligung bescheinigt. Dieser wurde der Bewertung des Vermögensgegenstands zugrunde gelegt. Die unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips fortgeführten Anschaffungskosten und damit der beizulegende Zeitwert im Sinne des § 255 Abs. 4 S. 4 HGB betragen TEUR 832,3.

Das **gezeichnete Kapital** beträgt TEUR 120,0. Alleingesellschafter ist die Stadt Eberswalde.

Die **Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG** hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von TEUR 2.989,9 wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 19.08.2020 ein Betrag in Höhe von TEUR 2.980,0 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt und TEUR 9,9 vorgetragen

Die **Steuerrückstellungen** entfallen auf Körperschaftssteuer und Gewerbesteuerpflichtungen für das laufende Geschäftsjahr 2020.

Die Entwicklung der **Rückstellungen** und insbesondere der **sonstigen Rückstellungen** ist im Rückstellungsspiegel in der Anlage 2 dieses Anhangs dargestellt.

Die Restlaufzeiten und die Besicherung der **Verbindlichkeiten** sind einzeln im Verbindlichkeitspiegel in der Anlage 3 zum Anhang dargestellt.

**Haftungsverhältnisse** betreffen die für die SSGE Solarstrom GmbH (verbundenes Unternehmen) in 2004 und 2006 ausgereichten selbstschuldnerischen Bürgschaften gegenüber der Deutschen Kreditbank AG bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 688,0 bzw. einer Bürgschaft in Höhe von TEUR 346,3. Eine Inanspruchnahme aus diesen Bürgschaften ist zum Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses nicht ersichtlich.

**Derivative Finanzinstrumente** (Zinsswapgeschäfte) wurden im Geschäftsjahr 2006 als Zinssicherungsinstrument für variabel verzinsten Darlehen abgeschlossen. Diese Verträge endeten im Geschäftsjahr 2020. Somit ist kein Marktwert (Mark-to-Market-Methode) des Zinsswapgeschäftes zum Bilanzstichtag ausweisbar (Vorjahr TEUR -2,7).

## BILANZVERMERKE

Bei den Kautionen handelt es sich um Mietkautionen in Form von verpfändeten Sparbüchern bzw. Kautionskonten der Mieter.

## Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in Eberswalde erzielt.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung umfassen Betriebskosten (TEUR 7.736,9), Instandhaltungskosten (TEUR 6.175,6) sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (TEUR 212,3).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	31.12.2020
<b>Erträge</b>	
Auflösung von Rückstellungen	20,4
Erträge aus früheren Jahren	135,0
Erträge aus Abgängen des Anlagevermögens	4,1
<b>Aufwendungen</b>	
Aufwendungen für Vorjahre	-10,2
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	-89,6
<b>Periodenfremdes Ergebnis</b>	<b>59,7</b>

*Angaben in TEUR*

Die Erträge aus früheren Jahren (TEUR 135,0) beinhalten im Wesentlichen die Eingänge auf in Vorjahren abgeschriebene Forderungen und Kostenerstattungen für Vorjahre.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen (TEUR 18,7).

## Sonstige Angaben

**Finanzielle Verpflichtungen** bestehen aus Leasingverträgen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung und für Personenkraftwagen. Sie betragen bis zum Ende der Laufzeit der bestehenden Verträge TEUR 129,7.

Die Gesellschaft ist sonstige finanzielle Verpflichtungen aus dem **Bestellobligo** für Bauleistungen (TEUR 6.511,1) zum Bilanzstichtag eingegangen.

### Aufsichtsrat

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.07.2019 bzw. am 27.02.2020 wurde der Beschluss über die Neubesetzung des Aufsichtsrates der **WHG** gefasst. Demgemäß ist der Aufsichtsrat wie folgt besetzt:

#### **AUFSICHTSRAT DER WHG AB 26.07.2019 BZW. 27.02.2020**

**Friedhelm Boginski**  
Vorsitzender  
Bürgermeister Stadt Eberswalde

**Volker Passoke**  
stellv. Vorsitzender  
Rechtsanwalt

**Frank Banaskiewicz**  
Schriftführer  
Rentner

**Thomas Kolling**  
stellv. Schriftführer  
Laborleiter

**Ronny Hiekel**  
selbständig/Metallbau

**Sabrina Parys (ab 27.02.2020)**  
Servicekraft

**Florian Eberhardt (bis 26.02.2020)**  
Rentner

**Tilo Weingardt**  
Wirtschaftsingenieur

**Andreas Fennert**  
Dipl.-Geograph

**Danko Jur**  
Geschäftsführer

**Hardy Lux**  
Sozialwissenschaftler  
Landtagsabgeordneter

**Gerd Markmann**  
landwirtschaftlich-technischer  
Assistent

## Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 11,5.

Auf die Angabe der Bezüge des Geschäftsführers wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

## Abschlussprüferhonorar

Abschlussprüferleistungen TEUR 32,0

## Geschäftsführung

**Hans-Jürgen Adam**; Berlin; Ass. jur. seit 01.01.2014

## Mitarbeiter

Geschäftsführer	1
kaufmännische Mitarbeiter	63
gewerbliche Mitarbeiter	9
Auszubildende	6
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	79

## Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2020 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.228.441,72 einen Betrag in Höhe von EUR 2.220.000,00 in die Gewinnrücklagen einzustellen. Der verbleibende Betrag in Höhe von EUR 8.441,72 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.





# ANLAGENSPIEGEL

## Entwicklung des Anlagevermögens

### Anschaffungs- Herstellungskosten

	Vortrag 01.01.2020	Zugang	Abgang	Umbuchung (+)	Umbuchung (-)	Stand 31.12.2020
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	693.089,41	42.957,70	0,00	0,00	0,00	736.047,11
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	256.243.134,50	76.545,68	251.887,28	2.081.283,38	193.647,86	257.955.428,42
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	6.965.282,55	0,00	0,00	0,00	0,00	6.965.282,55
3. Grundstücke ohne Bauten	2.746.011,12	19.000,00	0,00	193.647,86	0,00	2.958.658,98
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.152.535,20	222.977,40	20.147,46	0,00	0,00	1.355.365,14
5. Anlagen im Bau	6.369.408,27	11.742.597,46	29.070,42	92.396,18	2.081.283,38	16.094.048,11
6. Bauvorbereitungskosten	154.783,46	107.573,89	0,00	0,00	92.396,18	169.961,17
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>273.631.155,10</b>	<b>12.168.694,43</b>	<b>301.105,16</b>	<b>2.367.327,42</b>	<b>2.367.327,42</b>	<b>285.498.744,37</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	22.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.500,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	362.183,49	0,00	53.054,66	0,00	0,00	309.128,83
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>384.683,49</b>	<b>0,00</b>	<b>53.054,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>331.628,83</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>274.708.928,00</b>	<b>12.211.652,13</b>	<b>354.159,82</b>	<b>2.367.327,42</b>	<b>2.367.327,42</b>	<b>286.566.420,31</b>

### Abschreibungen

kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
669.933,26	21.944,91	0,00	691.878,17	44.168,94	23.156,15
121.992.670,20	4.787.099,95	15.531,57	126.764.238,58	131.191.189,84	134.250.464,30
3.095.492,44	182.079,13	0,00	3.277.571,57	3.687.710,98	3.869.790,11
518.096,54	0,00	0,00	518.096,54	2.440.562,44	2.227.914,58
912.733,14	66.590,11	19.781,32	959.541,93	395.823,21	239.802,06
0,00	0,00	0,00	0,00	16.094.048,11	6.369.408,27
0,00	0,00	0,00	0,00	169.961,17	154.783,46
<b>126.518.992,32</b>	<b>5.035.769,19</b>	<b>35.312,89</b>	<b>131.519.448,62</b>	<b>153.979.295,75</b>	<b>147.112.162,78</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	22.500,00	22.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	309.128,83	362.183,49
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>331.628,83</b>	<b>384.683,49</b>
<b>127.188.925,58</b>	<b>5.057.714,10</b>	<b>35.312,89</b>	<b>132.211.326,79</b>	<b>154.355.093,52</b>	<b>147.520.002,42</b>

### Buchwerte

Alle Angaben in Euro

# VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.978.666,72 (95.182.584,89)	5.579.042,93 (5.504.369,15)	21.738.680,42 (21.420.793,98)	74.660.943,37 (68.257.421,76)	90.510.819,01 (82.637.182,04)	GPR, BSG GPR, BSG
2. Erhaltene Anzahlungen	8.619.231,89 (8.564.014,08)	8.619.231,89 (8.564.014,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	474.885,81 (371.786,38)	474.885,81 (371.786,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (647,60)	0,00 (647,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.341.018,14 (1.696.433,68)	2.341.018,14 (1.696.433,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	55.922,33 (35.679,78)	55.922,33 (35.679,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>113.469.724,89</b> (105.851.146,41)	<b>17.070.101,10</b> (16.172.930,67)	<b>21.738.680,42</b> (21.420.793,98)	<b>74.660.943,37</b> (68.257.421,76)	<b>90.510.819,01</b> (82.637.182,04)	

(2019 in Klammern)  
Alle Angaben in Euro, GPR = Grundpfandrechte

# RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2020	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2020
1. Rückstellungen für Pensionen					
Pensionsanspruch	802.439,00	57.003,36		41.349,36	805.487,00
Aufzinsung				18.702,00	
Verrechnung Aktivwert Rückdeckungsversicherung	852.731,16	46.415,19	0,00	26.020,51	832.336,48
(Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung)	-50.292,16	10.588,17	0,00	34.030,85	-26.849,48
	<b>50.292,16</b>	<b>-10.588,17</b>		<b>-34.030,85</b>	<b>26.849,48</b>
2. Steuerrückstellungen	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.000,00</b>	<b>136.000,00</b>
3. Sonstige Rückstellungen					
Hausbewirtschaftungskosten	52.000,00	35.152,73	16.847,27	23.500,00	23.500,00
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	80.000,00	30.358,95	1.641,05	54.000,00	102.000,00
Archivierung	56.400,00	0,00	0,00	0,00	56.400,00
Beiträge Berufsgenossenschaft	30.000,00	30.000,00	0,00	33.000,00	33.000,00
Tantieme	8.000,00	8.000,00	0,00	8.000,00	8.000,00
Verpflichtungen aus schwebenden Verfahren	101.713,78	53.429,99	0,00	20.000,00	68.283,79
Aufsichtsratsentschädigungen	11.500,00	9.628,76	1.871,24	11.500,00	11.500,00
Mieterbeirat	1.530,00	1.530,00	0,00	0,00	0,00
Urlaubsansprüche	18.724,28	18.724,28	0,00	14.127,42	14.127,42
Rückstellung für ausstehende Rechnungen, Schadenersatz	305.122,23	156.488,26	0,00	0,00	148.633,97
	<b>664.990,29</b>	<b>343.312,97</b>	<b>20.359,56</b>	<b>164.127,42</b>	<b>465.445,18</b>

Alle Angaben in Euro

## **HERAUSGEBER**

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH

Dorfstraße 9  
16227 Eberswalde  
Postfach 20 11 12  
16212 Eberswalde

Tel.: 03334 302-0  
Fax: 03334 333-157  
E-Mail: [info@WHG-ebw.de](mailto:info@WHG-ebw.de)  
Internet: [www.WHG-ebw.de](http://www.WHG-ebw.de)

## **REDAKTION**

Annett Soós, Doreen Boden

## **JAHRESABSCHLUSS, LAGEBERICHT & ANHANG**

DOMUS AG, Berlin, [www.domus-ag.net](http://www.domus-ag.net)

## **BILDQUELLEN**

WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH, Eberswalde  
Eduard Fischer, Mediengestalter, Eberswalde  
Ulrich Wessollek, Eberswalde  
Projektbüro Dörner + Partner GmbH Architekten\_Ingenieure, Eberswalde  
Agora+ Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Angermünde  
HTGS GmbH Hoch- und Tiefbau-Generalplanung Schröder, Berlin  
Manja Weitunik – Landschaftsarchitektin bdla, Eberswalde  
xuxmedia, [www.xuxmedia.de](http://www.xuxmedia.de), Eberswalde

## **KONZEPT & DESIGN**

Marktfotografen GmbH, Angermünde

## **DRUCK**

Druckerei Nauendorf GmbH, Angermünde

## **PAPIER**

100 % Recyclingpapier, produziert von den Papierwerken LEIPA in Schwedt,  
ausgezeichnet mit dem Blauen Engel und dem EU Ecolabel

## **AUFLAGE**

150 Stück

## **STAND**

Juli 2021

Die WHG spricht alle an. Um Doppelungen zu vermeiden und um eine gute Lesbarkeit zu garantieren, haben wir uns für eine einheitliche Schreibweise entschieden, die die männliche, weibliche und die diverse Form gleichermaßen einschließt.

