

**Zusammenfassung des Modellvorhabens „Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen 1995 bis 1997“**

**Arbeitsauftrag:**

Im Rahmen eines Modellvorhabens des MSWV (Neuorientierung und Neustrukturierung kommunaler Wohnungsunternehmen 1995 bis 1997) waren Wege für eine effektive gemeindeübergreifende Verwaltung der kommunalen Wohnungsbestände in Zeuthen, Eichwalde und Schulzendorf aufzuzeigen und Vorschläge für ihre Realisierung zu unterbreiten.

**Geprüfte Varianten:**

**Variante 1** - kommunale Wohnungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH/ Gründung eines Eigenbetriebes

Resultat:

- Voraussetzung für die wirtschaftliche Existenz eines kommunalen Wohnbetriebes/-unternehmens sind 800 bis 1.000 eigene Wohneinheiten, ansonsten unwirtschaftlich
- Zeuthen erfüllt diese Voraussetzung (320 WE) nicht, daher ist diese Variante auszuschließen

**Variante 2** – Zusammenschluß mit einer bereits bestehenden kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

Resultat:

- Aufgrund der geringen Anzahl ihrer kommunalen Wohnungen folgten Eichwalde und Schulzendorf dem Vorschlag nicht.
- **Variante mit folgenden Bedingungen empfohlen:**
  - o Beteiligungsverhältnis nach Ertragswertbetrachtung von 55 (Wildau) zu 45 (Zeuthen)
  - o Dem „kleineren“ Gesellschafter wird Vetorecht bei Entscheidungen eingeräumt, die seine wesentlichen Interessen berühren.
  - o Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder nach fachlicher Kompetenz

**Variante 3** – Möglichkeit des Verkaufs von kommunalen Wohnungen (nicht weiter geprüft)

Berechnung Beteiligungsverhältnisse 1997 nach Unternehmenswert/ möglicher Unternehmenswert 2014 mit den tatsächlichen Erträgen und Aufwendungen unter Annahme der gleichen Vervielfältiger

|   |                           | WiWo 1997              | WiWo 2014       | Zeuthen 1997         | Zeuthen 2014   |
|---|---------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|----------------|
|   |                           | in T€                  | in T€           | in T€                | in T€          |
| Sollmieten 1997   | Tatsächl. Erträge in 2014 | 4.499,4                | 11.362,2        | 529,2                | 1.431,3        |
| ./.durchschnittliche Mietausfälle (3% der Sollmieten)         |                           | 102,3                  |                 | 15,9                 |                |
| ./.Bewirtschaftungskosten (25% der Sollmieten/30% in Zeuthen) |                           | 1.278,2                | 4.270,1         | 158,5                | 701,2          |
| Zwischensumme   |                           | 3.118,9                | 7.092,1         | 354,8                | 730,1          |
| * Vervielfältiger   |                           | 50.058,35 <sup>1</sup> | 113.828,2       | 4.757,9 <sup>2</sup> | 9.790,6        |
| ./.Kredite (Kreditinstitute)                                  |                           | 40.750,0               | 68.941,1        | 1.926,5              | 684,4          |
| ./.Kredite (Gesellschafter)                                   |                           | 4.908,4                | 298,8           | 0                    | 0              |
| ./.Saldo übriges Vermögen abzüglich Verbindlichkeiten         |                           | 869,2                  | ?               | 0                    | 0              |
| Pauschal ermittelter Unternehmenswert                         |                           | <b>3.530,6</b>         | <b>44.588,3</b> | <b>2.831,4</b>       | <b>9.106,2</b> |
| Beteiligung in %  |                           | <b>55</b>              | <b>83</b>       | <b>45</b>            | <b>17</b>      |

Finanzzahlen wurden mit dem Wert 1,95583 DM = 1 Euro umgerechnet zur besseren Vergleichbarkeit (Quelle: [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de))

<sup>1</sup> Vervielfältiger WiWo: Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5% und einer durchschnittlich für den gesamten Bestand geschätzten Nutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich gemäß § 16 Abs. 3 WertV 1988 ein Vervielfältiger von 16,05.

<sup>2</sup> Vervielfältiger Zeuthen: Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,5% und einer durchschnittlich für den gesamten Bestand geschätzten Nutzungsdauer von 25 Jahren ergibt sich gemäß § 16 Abs. 3 WertV 1988 ein Vervielfältiger von 13,41.