

# Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025

## Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf

---

erstellt durch: Kristina Zimmermann, Werkleitung  
am: 19.09.2024  
geändert am:

Anlage1)

**Festsetzungen**  
**nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 EigV für das Wirtschaftsjahr 2025**

Aufgrund des § 7 Nr. 3 und des § 14 Abs. 1 der EigV hat die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom 17.10.2024 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2025 festgestellt:

**1 Es betragen**

**1.1 im Erfolgsplan**

die Erträge	909.700 €
die Aufwendungen	- 705.700 €
der Jahresgewinn	204.000 €
der Jahresverlust	0 €


**1.2 im Finanzplan**

Mittelzufluss/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	288.000 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 1.317.000 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.537.224 €

**2 Es werden festgesetzt**

2.1 der Gesamtbetrag der Kreditermächtigung auf	0 €
2.2 der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0 €

Hohen Neuendorf, 22.10.2024  
Ort, Datum

  
Bürgermeister

**Erläuterung Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2025 und mittelfristiger Erfolgsplan bis 2028**

Der Erfolgsplan enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2025 und der Folgejahre. Die veranschlagten wesentlichen Erträge und Aufwendungen werden nachfolgend erläutert.

**1. Umsatzerlöse**

Zu den Umsatzerlösen gehören die Mieten der bestehenden Wohnobjekte sowie die abgerechneten Betriebskosten.

Bei den Bestandsobjekten wird mit einer jährlichen Mietanpassung (Mieterhöhungen und Neuvermietung) i.H.v. 0,5% kalkuliert und die Mieterträge für den 1. Neubau werden ab August 2025 berücksichtigt.

<b>Umsatzart</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Wohnraumvermietung (Altbestand)	527.000	529.600	532.200	534.900
Wohnraumvermietung (Neubau)	72.800	174.600	174.600	174.600
Mieteinnahmen Stellplätze, Garagen, Gärten etc.	6.700	9.500	9.500	9.500
Gewerbemieteinnahmen	58.000	66.000	66.000	66.000
Sonstige Umsätze	1.000	1.000	1.000	1.000
BK-Abrechnung (Altbestand)	190.000	191.000	192.000	193.000
BK-Abrechnung (Neubau)	0	13.400	53.700	53.900
<b>Summe</b>	<b>855.500</b>	<b>985.100</b>	<b>1.029.000</b>	<b>1.032.900</b>

**2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen**

Die Position ergibt sich aus der Saldierung von

- Einzahlungen der Betriebskostenvorauszahlungen des laufenden Jahres
- Auflösung von abgerechneten Betriebskosten aus dem Vorjahr.

Größere Schwankungen in dieser Position sind durch die ersten Betriebsjahre bei Neubauvorhaben begründet, welche sich erst durch die Auflösung der abgerechneten Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung im Folgejahr regulieren.

**4. Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem die Auflösungen der Sonderposten aufgrund von Fördermitteln aus vergangenen Modernisierungen verortet. Mit Aktivierung der Baumaßnahme Feldstraße und deren Fördermitteln erhöht sich der Betrag anteilig ab 2025 und wird in 2026 in voller Höhe berücksichtigt.

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Mahngebühren, Zinsen, etc.				
Sonderposten Altbestand	9.300	9.300	9.300	9.300
Neubau 1 ab 01.08.2025	19.900	47.800	47.800	47.800
<b>Summe</b>	<b>29.200</b>	<b>57.100</b>	<b>57.100</b>	<b>57.100</b>

**5. Materialaufwand, Aufwendungen für bezogene Leistungen**

Unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen werden alle Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten sowie die Unterhaltung der bewirtschafteten Objekte ausgewiesen, basierend auf den IST-Kosten 2023 zzgl. eines Inflationsaufschlags. Mit Fertigstellung des Neubaus erhöhen sich die Ausgaben entsprechend. Hierzu wurden die Ansätze für Instandhaltungen aus der II.



Aufwandart	2025	2026	2027	2028
Softwarekosten u.s.	6.000	6.000	6.000	6.000
Rechtsanwaltskosten	1.500	1.500	1.500	1.500
Weiterbildung	1.000	1.000	1.000	1.000
Mitgliedschaft BBU	1.200	1.200	1.300	1.300
Zahlungsverkehr	2.000	2.000	2.000	2.000
Jahresabschlusserstellung	8.000	8.000	8.000	8.000
Jahresabschlussprüfung	9.000	9.000	9.000	9.000
Sonstiges	700	700	700	700
<b>Summe</b>	<b>29.400</b>	<b>29.400</b>	<b>29.500</b>	<b>29.500</b>

Für die Erstellung der Jahresabschlüsse 2022 bis 2026 wurde eine Steuerberatungsgesellschaft ausgeschrieben und beauftragt. Ebenfalls wurde die in einem Ausschreibungsverfahren ermittelte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durch die Stadtverordneten bestätigt. Die Beauftragung erfolgt nach Freigabe durch das Rechnungsprüfungsamt.

#### 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In 2024 wurde ein Tagesgeldkonto eingerichtet, um zeitweise überschüssige Liquidität zinsbringend anzulegen. Bei der Kalkulation für die kommenden Jahre gehen wir von einem durchschnittlichen Anlagevolumen in Höhe von 200.000 € und einem Zinssatz von 1,00 % p.a. aus.

#### 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Erst mit dem Neubau hat der Eigenbetrieb Verbindlichkeiten gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) aufgenommen. Das Darlehen i.H.v. 4.562.900 € ist in den ersten 25 Jahre zinsfrei und berücksichtigt eine Bearbeitungsgebühr von 0,5% pro Jahr. Des Weiteren wird ein einmaliges Entgelt von 1 % auf den Förderbetrag fällig. Dieses wird in zwei Raten beglichen, 85 Prozent zum Zeitpunkt der ersten Auszahlungen und 15 Prozent nach der Verwendungsnachweisprüfung.

Die Restfinanzierung i.H.v. 687.500 € erfolgt mit einem Darlehen der Stadt Hohen Neuendorf. Der Zins beträgt 0 % und die Tilgung von 3% p.a beginnt zum 01.01.2026.

Zinsart	2025	2026	2027	2028
Einmaliges Entgelt ILB (Neubau 1)	8.700			
Bearbeitungsgebühr ILB	20.000	22.800	22.800	22.800
Kassenkredit	19.000			
<b>Summe</b>	<b>47.700</b>	<b>22.800</b>	<b>22.800</b>	<b>22.800</b>

#### 21. Sonstige Steuern

Die Sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer, Änderungen nach der Grundsteuerreform sind aktuell noch nicht vorhersehbar. Aus diesem Grund bleibt der Planansatz für die Bestandsobjekte vorerst bestehen.

Mit der Bezugsfertigkeit des Neubaus ändert sich die Bewertung der Grundsteuer, welche für 2025 anteilig berücksichtigt wird.

#### 22. Jahresgewinn/Jahresverlust

Im Planungsjahr 2025 wird mit einem Jahresgewinn von 204.000 € gerechnet.

Anlage 4)

## **VORBERICHT**

Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen dieses Eigenbetriebes kommen die §§ 19 und 23 EigV zur Anwendung.

### **Aktuelle Lage**

Mit dem Beschluss vom 28.11.2020 erfolgte die Gründung eines Eigenbetriebes zum 01.01.2020 gemäß den Vorschriften des § 93 BbgKVerf.

Dem Eigenbetrieb obliegt die Verwaltung der als Sondervermögen durch die Stadt eingebrachten 32 Grundstücke. Die Bestandswohnungen sind größtenteils in gutem Zustand und erwirtschaften einen Überschuss. Die Verwaltung wird ab 2025 durch eigenes Personal erbracht.

Die Kontostände per 01.09.2024 betragen:

- für das Verwalterkonto	516.726,07 €
- für das Geschäftskonto	76.676,55 €
- für das Baugeldsonderkonto	70.527,07 €
- für das Tagesgeldkonto	289.615,38 €

### **Schwerpunkte für den Planungszeitraum 2025 bis 2028**

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Planjahr 2025 sowie für die Folgejahre wurden folgende Schwerpunkte festgesetzt:

- Ziel der Stadt ist es, gemäß gefasstem Beschluss (A 047/2018) und im Rahmen der Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft, in den nächsten Jahren schrittweise bis zu 200 neue geförderte Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten im kommunalen Eigentum zu errichten.
- Das Projekt Feldstraße mit 30 Wohneinheiten wird als erste Neubaumaßnahme in 2025 fertigstellt.
- Die Planung des zweiten Wohnbauprojektes soll ab 2026 beginnen und sich an der Feldstraße orientieren.
- Der Wohnungsbestand wurde analysiert und in einem energetischen Sanierungsfahrplan (2021) berücksichtigt, welcher je nach Mittelverfügbarkeit umgesetzt werden soll.
- Als erste energetische Maßnahme werden die Fassadendämmung und Fenstererneuerung in der Friedrich-Engels-Str. 34 in 2025 berücksichtigt. Eine Förderung wird angestrebt.



Die Gebäude werden als Effizienzhaus 40 plus Nachhaltigkeitszertifizierung errichtet. Hierzu konnten Fördermittel i.H.v. 1.560.000 € aus dem Programm BEG Kommunen – Zuschuss (464) akquiriert werden.

Folgende Tabelle fasst alle Zahlen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zusammen:

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG (statisch)	
Neubau von 30 öffentlich geförderten Wohnungen in der Feldstraße	
Energieeffizienzhäuser plus Nachhaltigkeitszertifizierung	
Grundstücksgröße:	5.615 m <sup>2</sup>
3 Ein-Zimmerwohnungen mit 32,73 qm 3 Zwei-Zimmerwohnungen mit 48,96 qm 3 Zwei-Zimmerwohnungen mit 49,11 qm 3 Zwei-Zimmerwohnungen mit 52,92 qm 3 Zwei-Zimmerwohnungen mit 59,39 qm 3 Zwei-ein Halb-Zimmerwohnungen mit 64,71 qm 1 Drei-Zimmerwohnungen mit 62,43 qm 1 Drei-Zimmerwohnungen mit 62,72 qm 1 Drei-Zimmerwohnung mit 72,50 qm 3 Drei-Zimmerwohnungen mit 78,74 qm 3 Drei-Zimmerwohnungen mit 78,89 qm 1 Vier-Zimmerwohnung mit 88,40 qm 1 Vier-Zimmerwohnungen mit 90,26 qm 1 Vier-Zimmerwohnungen mit 90,57 qm	30 Wohnungen
Wohnfläche insgesamt	1.863,23 m <sup>2</sup>
Baubeginn/Bezugsfertigkeit	2023/2025
BAUKOSTEN	
Kostengruppe 200	79.000 €
Kostengruppe 300 +400	6.109.000 €
Kostengruppe 500 /Nahwärmenetz	729.000 €
Kostengruppe 700	1.380.000 €
Unvorhergesehenes / Inflationszuschlag	590.400 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>8.887.400 €</b>
FINANZIERUNGSPLAN	
Eigenkapital	554.000 €
Finanzierungszuschuss Stadt	312.500 €
Fördermittel ILB	1.210.500 €
Fördermittel KfW	1.560.000 €
Fremdfinanzierung	5.250.400 €
davon Darlehen ILB	4.562.900 €
davon Restfinanzierung Stadt	687.500 €
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>8.887.400 €</b>
BEWIRTSCHAFTUNG	
Kapitaldienstkosten	123.576 €
Verwaltungskosten (§26 II. BV)	11.611 €
Instandhaltung (§28 II. BV)	22.176 €
Mietausfallwagnis	3.562 €

Objektwirtschaftlichkeit. Diese ist jedoch Grundvoraussetzung zur Förderwürdigkeit durch die ILB. Zur Minimierung des Risikos erfolgt eine ständige Überprüfung der Kalkulation sowie eine Wirtschaftlichkeitsprüfung der zu beauftragenden Baufirmen. Weitere Zuschüsse durch die Stadt können aber in einer Zwangslage aufgrund der rechtlichen Unselbstständigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Im Hintergrund dieser Risikoprävention überwiegen die Chancen, da eine ausreichende Nachfrage zu den Wohnungsangeboten besteht und dies auf Grund des anhaltenden Wohnungsmangels in den Folgejahren bestand hat.

Ein weiteres Ziel ist es, unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation die alten und unrentablen Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Sanierung in keinem wirtschaftlichen Verhältnis stehen, zu veräußern. In diesem Zusammenhang wurden die ersten Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.

#### **Stand und voraussichtliche Entwicklung der Eigenkapitalausstattung und der Liquidität**

Die Vermögenslage berücksichtigt alle Zu- und Abflüsse des Wirtschaftsplanes 2025, die sich aus Anlagenänderungen, der Kreditwirtschaft sowie den prognostizierten Investitionen und Investitionszuschüssen ergeben.

Gemäß Betriebssatzung ist kein Stammkapital vorgesehen.

Für das Neubauvorhaben bestehen Kreditverpflichtungen, wobei die Bestandswohnungen schuldenfrei sind.

Die im Finanzplan aufgezeigte Investition Feldstraße wird zum größten Teil fremdfinanziert, dazu werden die Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg und Fördermittel der KfW genutzt.

Für die in 2025 geplante energetische Sanierung der Fenster und Fassade in der Friedrich-Engels-Str. 34 werden Fördermittel bei der BAFA angestrebt.

Im Weiteren wird auf die „Übersicht über die im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung beabsichtigten Investitionen und deren geplanter Finanzierung“ (Anlage 8) verwiesen.

Anlage 5)

**ÜBERSICHT ÜBER DIE AUS VERPFLICHTUNGSERMÄCHTIGUNGEN VORAUSSICHTLICH FÄLLIG WERDENDEN AUSGABEN GEM. §17 ABS. 1 EigV**

Verpflichtungsermächtigungen des Jahres	Voraussichtlich fällige Ausgaben			
	2025	2026	2027	2028
2024				
2025				
2026				
2027				
<b>Summe</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

Nachrichtlich:

im Finanzplan vorgesehene

Kreditaufnahme: 0 € 0 € 0 € 0 €



Anlage 7)

**STELLENÜBERSICHT**

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Stellen im Haushalt 2025	Stellen im Haushalt 2026	Stellen im Haushalt 2027	Stellen im Haushalt 2028
Werkleitung	E12	1	1	1	1
Hausverwalter/in, Buchhaltung	E9a	1	1	1	1
<b>Gesamt</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Nachrichtlich:

Die Aufgaben der Werkleitung hat der Bürgermeister bis zum 30.06.2024 übernommen und die Aufgaben der Betriebsführung an die Leitung des Eigenbetriebes übertragen. Zum 01.07.2024 wird mit Beschluss vom 30.05.2024 Frau Kristina Zimmermann zur Werkleiterin bestellt.

Der Eigenbetrieb beschäftigt seit 2024 zwei Mitarbeiterinnen. Angestellte der Stadtverwaltung übernehmen darüber hinaus das Personalwesen und den Zahlungsverkehr.

Anlage 9)

**ÜBERSICHT DER IN DEN VORJAHREN GENEHMIGTEN UND DAVON BEREITS IN ANSPRUCH GENOMMENEN KREDITE FÜR INVESTITIONEN UND INVESTITIONSFÖRDERMASSNAHMEN**

	2022	2023	2024
Investitionskredit Feldstr.	5.370.000 €		
Tatsächlich in Anspruch genommen		5.250.400 €	

Für diese Kreditaufnahme erhielt der Eigenbetrieb am 09.12.2021 die Kreditermächtigung durch die Kommunalaufsicht.

Kreditermächtigungen gelten nach § 74 Abs. 3 BbgKVerf bis zum Ende des auf das Wirtschaftsjahr folgenden Jahres. Somit können Kredite, die im laufenden Wirtschaftsjahr noch nicht benötigt werden, ohne erneute Veranschlagung im nächsten Jahr aufgenommen werden. Diese Ermächtigung endet damit am 31.12.2023 und der Restbetrag i.H.v. 119.600 € wurde nicht mehr in Anspruch genommen