STADT HOHEN NEUENDORF

Wirtschaftsplan

für das Wirtschaftsjahr 2027

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf

erstellt durch: Kristina Zimmermann, Werkleitung
am: 11.09.2026
geändert am:

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf hat gemäß § 7 Nummer 3 und § 14 Absatz 1 der Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsverordnung – EigV) des Landes Brandenburg aufgrund seiner Sonderstellung in der Haushaltswirtschaft der Gemeinde Hohen Neuendorf einen eigenen Wirtschaftsplan aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Wirtschaftsplans sind insbesondere:

1. Die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
2. Die Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV)

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes gliedert sich in die folgenden erforderlichen Bestandteile:

Anlage 1)	Seite 3 Festsetzungen (Formblatt 1 – Anlage 1 zur EigV),
Anlage 2)	Seite 4 – 7 Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 und mittelfristige Ergebnisplanung (§ 15 Abs. 1 EigV, Formblatt 5 – Anlage 5 zur EigV) sowie die Einzeldarstellung der Positionen im Erfolgsplan
Anlage 3)	Seite 8 Finanzplan für das Wirtschaftsjahr 2026 und mittelfristige Finanzplanung (§ 16 Abs. 3 EigV, Formblatt 2 – Anlage 2 zur EigV)

Nach § 14 Abs. 2 EigV sind dem Wirtschaftsplan folgende Anlagen beigefügt:

Anlage 4)	Seite 9 – 14 Vorbericht (§ 14 Abs. 2 Nr.1 a-c EigV)
Anlage 5)	Seite 15 Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben (§ 17 Abs. 1 i.V.m. Formblatt 3 Teil A – Anlage 3 zur EigV)
Anlage 6)	Seite 16 Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (§17 Abs. 2 EigV i.V.m. Formblatt 3 Teil B – Anlage 3 zur EigV)
Anlage 7)	Seite 17 Stellenübersicht (§ 18 EigV)
Anlage 8)	Seite 18 Übersicht über die im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung beabsichtigten Investitionen und deren geplanter Finanzierung gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 4 EigV
Anlage 9)	Seite 19 Übersicht der in den Vorjahren genehmigten und davon bereits in Anspruch genommenen Kredite für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen

Die Gliederung des Erfolgsplans und der mittelfristigen Ergebnisplanung (Anlage 2) erfolgte gemäß § 15 EigV, Formblatt 5 – Anlage 5 zur EigV.

Anlage1)

Festsetzungen
nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 EigV für das Wirtschaftsjahr 2027

Aufgrund des § 7 Nr. 3 und des § 14 Abs. 1 der EigV hat die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom 29.10.2026 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2027 festgestellt:

1 Es betragen

1.1 im Erfolgsplan

die Erträge		1.134.800 €
die Aufwendungen	-	885.450 €
der Jahresgewinn		249.350 €
der Jahresverlust		0 €

1.2 im Finanzplan

Mittelzufluss/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		423.250 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-	551.500 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-	110.450 €

2 Es werden festgesetzt

2.1	der Gesamtbetrag der Kreditermächtigung auf	0 €
2.2	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	4.550.000 €
2.3	die Verbandsumlage (nur bei Zwischenverbänden)	0 €

Nach § 29 Abs. 2 Satz 1 GKGBbg haben die einzelnen Verbandsmitglieder dabei folgende Anteile zu tragen:

a) .....

Hohen Neuendorf 03.11.2026

Ort, Datum Hauptverwaltungsbeamtin, Hauptverwaltungsbeamter

Anlage 2) **ERFOLGSPLAN**

			mittelfristige Ergebnisplanung			
		Ansatz des Wirtschaftsjahres **2026**	Ansatz des Plan-wirtschaftsjahres **2027**	Ansatz des Plan-wirtschaftsjahres **2028**	Ansatz des Plan-wirtschaftsjahres **2029**	Ansatz des Plan-wirtschaftsjahres **2030**
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	985.700	1.065.700	1.069.800	1.116.800	1.223.700
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	64.000	10.000	10.000	10.000	10.000
3	Andere aktivierte Eigenleistungen	./.	./.	./.	./.	./.
4.	Sonstige betriebliche Erträge	57.100	57.100	57.100	66.900	66.900
5.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	396.900	398.200	399.500	425.844	443.344
6	Personalaufwand	162.200	180.000	183.600	183.600	187.300
7.	Abschreibungen	221.000	231.000	238.000	274.000	356.000
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.900	37.650	37.650	34.650	34.650
9	Erträge aus Beteiligungen	./.	./.	./.	./.	./.
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	./.	./.	./.	./.	./.
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	./.	./.	./.	./.	./.
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	34.144	22.800	30.800	52.400	36.700
14.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	./.	./.	./.	./.	./.
15.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	./.	./.	./.	./.	./.
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	./.	./.	./.	./.	./.
17	Ergebnis nach Steuern	261.656	265.150	249.350	225.206	244.606
18.	Sonstige Steuern	15.800	15.800	16.400	16.400	16.400
19.	Jahresgewinn/Jahresverlust	245.856	249.350	232.950	208.806	228.206

Nachrichtlich:
Behandlung des Jahresgewinns / Jahresverlustes

a)	zur Tilgung des Verlustvortrages / zu tilgen aus dem Gewinnvortrag	-	-	-	-
b)	zur Einstellung in Rücklagen / aus dem Haushaltsjahr der Stadt auszugleichen	249.350	232.950	208.806	228.206
c)	zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde / auf neue Rechnung vorzutragen	-	-	-	-
d)	auf neue Rechnung vorzutragen	-	-	-	-

Erläuterung Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2027 und mittelfristiger Erfolgsplan bis 2030

Der Erfolgsplan enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2027 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 gemäß der vereinbarten Mietpreisbindung berücksichtigt.

Umsatzart	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Wohnraumvermietung (Altbestand)	529.600	563.400	566.200	569.000	571.800
Wohnraumvermietung (Neubau)	174.600	174.600	174.600	203.600	290.700
Mieteinnahmen Stellplätze, Garagen, Gärten etc.	9.500	11.000	11.000	11.000	11.000
Gewerbemieteinnahmen	66.000	67.800	67.800	68.000	68.000
Sonstige Umsätze	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
BK-Abrechnung (Altbestand)	191.000	192.000	193.000	194.000	195.000
BK-Abrechnung (Neubau)	14.000	55.900	56.200	70.200	86.200
Summe	**985.700**	**1.065.700**	**1.069.800**	**1.116.800**	**1.223.700**

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 Betriebskosen 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 unteranderem die Auflösungen der Sonderposten aufgrund von Fördermitteln aus vergangenen Modernisierungen verortet. Mit Aktivierung der Baumaßnahme Feldstraße und deren Fördermitteln erhöht sich der Betrag.

Sonstige betriebliche Erträge	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Mahngebühren, Zinsen, etc.					
Sonderposten Altbestand	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300
Neubau Feldstr. 21	47.800	47.800	47.800	47.800	47.800
Neubau 2				9.800	9.800
Summe	**57.100**	**57.100**	**57.100**	**66.900**	**66.900**

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. Als Berechnungsgrundlage dienen die Kostenansätze der II. Berechnungsverordnung sowie die tatsächlich angefallenen Heiz- und Betriebskosten der Bestandsobjekte. Mit Fertigstellung des

Neubaus erhöhen sich die Ausgaben entsprechend. Hierbei wurden für die Heiz- und Betriebskosten monatlich 2,50 € pro qm angesetzt.
In 2029 erfolgt die Anpassung der Kostenansätze für Instandhaltungen der II. BV. Es wird ein Inflationsaufschlag von 2% angenommen.

Aufwendungen	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Betriebskosten (Altbau)	191.000	192.000	193.000	194.000	195.000
Betriebskosten (Neubau)	53.700	54.000	54.300	69.000	85.500
Instandhaltung (Altbau)	132.000	132.000	132.000	134.640	134.640
Instandhaltung (Neubau)	20.200	20.200	20.200	28.204	28.204
Summe	**396.900**	**398.200**	**399.500**	**425.844**	**443.344**

6. Personalaufwand

Für den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft sind zwei Mitarbeiter tätig. Die Personalkosten werden durch das Personalamt der Stadt zum Jahresende ermittelt und weiterbelastet.

7. Abschreibungen

Die Abschreibungen beziehen sich auf die im Inventarverzeichnis aufgeführten abnutzbaren Anlagegüter wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Gegenstände unter Berücksichtigung der entsprechenden Nutzungsdauer.

Gemäß dem beschlossenen Sanierungskonzept aus 2021 sollen pro Jahr mindestens 200.000 € für energetische Sanierungen berücksichtigt werden. Diese Kosten werden ebenfalls ins Anlagevermögen aktiviert und über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.
Die Abschreibungsbeträge der noch nicht abgeschlossenen Projekte wurden anhand der Kostenkalkulationen berechnet.

Abschreibung	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Altbestand	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
Neubau 1	178.000	178.000	178.000	178.000	178.000
Neubau 2				23.000	92.000
Fassadensanierung Friedrich-Engels-Str.	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Energetische Sanierung Clara-Zetkin-Str.		10.000	14.000	14.000	14.000
Sanierung Karl-Ludwig-Str.			3.000	3.000	3.000
Energetische Sanierung 2028				13.000	13.000
Energetische Sanierung 2029					13.000
Summe	**221.000**	**231.000**	**238.000**	**274.000**	**356.000**

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter dieser Planposition werden die Sachkosten des Eigenbetriebes ausgewiesen. Dies sind hauptsächlich Kosten für Software-Ausstattung inkl. Wartung, Weiterbildung, Verbands-Beiträge, Zahlungsverkehr und Honorarkosten, z.B. Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.

Aufwandart	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Softwarekosten u.s.	6.000	6.000	6.000	6.500	6.500
Rechtsanwaltskosten	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Weiterbildung	750	750	750	750	750

Mitgliedschaft BBU	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Zahlungsverkehr	800	800	800	800	800
Jahresabschlusserstellung	8.000	8.000	8.000	9.000	9.000
Jahresabschlussprüfung	9.000	11.000	11.000	12.000	12.000
Versicherung	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Verkehrswertgutachten NN	3.000	3.000	3.000		
Wohnungsmarktbeobachtung / Vergleichswohnungsportal		2.500	2.500		
Sonstiges	1.350	1.600	1.600	1.600	1.600
Summe	**32.900**	**37.650**	**37.650**	**34.650**	**34.650**

Für die Erstellung der Jahresabschlüsse 2022 bis 2026 wurde eine Steuerberatungsgesellschaft beauftragt. Ebenfalls wurde eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach Freigabe durch das Rechnungsprüfungsamt beauftragt.

Durch die Stadt Hohen Neuendorf erfolgte erstmals in 2026 die Weiterberechnung der anteiligen Kosten für die Vermögenseigenschadenversicherung für das Jahr 2025. Somit wurden für die Folgejahre entsprechende Kosten berücksichtigt.

Ebenfalls wurden Kosten für die Erstellung eines weiteren Verkehrswertgutachtens in den Aufwendungen erfasst.

Um die Bedarfe für zukünftige Wohnbauprojekte zu erfassen, planen wir für 2027 eine Bürgerbefragung.

In den Sonstigen-Kosten sind unter anderem die Positionen Bürobedarf, Marketing und Arbeitsschutz berücksichtigt.

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.

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 wird seit 01.01.2026 berücksichtigt.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2025 wurde ein Kassenkreditrahmen für den Eigenbetrieb WWH bis zu einer Höhe von 1.000.000 € festgesetzt. Für das Jahr 2027 wird keine Inanspruchnahme berücksichtigt.

Zinsart	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Einmaliges Entgelt ILB (Neubau)	6.844		8.000	15.700	
Bearbeitungsgebühr ILB	22.800	22.800	22.800	32.200	32.200
Kassenkredit	4.500			4.500	4.500
Summe	**34.144**	**22.800**	**30.800**	**52.400**	**36.700**

21. Sonstige Steuern

Die Sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer.

22. Jahresgewinn/Jahresverlust

Im Planungsjahr 2027 wird mit einem Jahresgewinn von 249.350 € gerechnet.

Anlage 3) **FINANZPLAN**

		Positionen	IST 2025	Ansatz des laufenden Jahres 2026	Ansatz d. Planwirt-schafts-jahres 2027	Ansatz d. Planwirt-schafts-jahres 2028	Ansatz d. Planwirt-schafts-jahres 2029	Ansatz d. Planwirt-schafts-jahres 2030
			T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
1	+/-	Periodenergebnis	172	246	**249**	233	209	228
2	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	84	221	**231**	238	274	356
3	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten des Anlagevermögens	-29	-57	**-57**	-57	-67	-67
4	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-13					
5	+/-	Gewinn/Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens						
6	+/-	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge						
7	+/-	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-					
8	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind						
9	=	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit**	**214**	**410**	**423**	**414**	**416**	**517**
10	+	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen						
11	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens						
12	+	Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände			**400**			
13	+	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens						
14	+	Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit						
15	=	**Einzahlungen aus Investitionstätigkeit**	0	0	**400**	0	0	0
16	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	4.419	**950	**952**	3.150	2.650	4.350
17	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände						
18	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen						
19	-	Sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit						
20	=	**Auszahlungen aus Investitionstätigkeit**	4.419	950	**952**	3.150	2.650	4.350
21	=	**Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (15./.20)**	**-4.419**	**-950**	**-552**	**-3.150**	**-2.650**	**-4.350**
22	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	3.497	**289		1.510	2.200	2.750
23	+	Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit		1.560		490	40	1.250
24	+	Sonstige Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen						
25	+	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen						
26	+	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen						
27	=	**Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit**	3.497	1.849	**0**	2.000	2.240	4.000
28	-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen		30	**90**	88	86	139
29	-	sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit						
30	-	Auszahlungen an die Gemeinde		21	**21**	21	21	21
31	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen						
32	-	Auszahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen						
33	=	**Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit**	0	51	**111**	109	107	160
34	=	**Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (27./.33)**	**3.497**	**1.798**	**-111**	**1.891**	**2.133**	**3.840**
35	=	**Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 9+21+34)**	**-708**	**1.258**	**-240**	**-845**	**-101**	**7**
36	+	Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)	1.070	959 *362	**1.620**	1.380	535	434
37	=	**voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode (35+36)**	**362**	***1.620**	**1.380**	**535**	**434**	**441**

**im beschlossene Wirtschaftsplan 2026 wurde die in 2025 nicht in Anspruch genommenen Neubauinvestitionen und – finanzierungen übertragen.

*der beschlossene Wirtschaftsplan 2026 wurde um ein dem Ergebnis 2025 entsprechenden Ansatz angepasst

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 des Wohnungsbestandes wird ab 2025 durch eigenes Personal erbracht.

Die Kontostände per 01.09.2026 betragen:

-	für das Geschäftskonto	116.994,20 €
-	für das Baugeldsonderkonto	343,94 €
-	für das Tagesgeldkonto	489,45 €

Schwerpunkte für den Planungszeitraum 2027 bis 2030

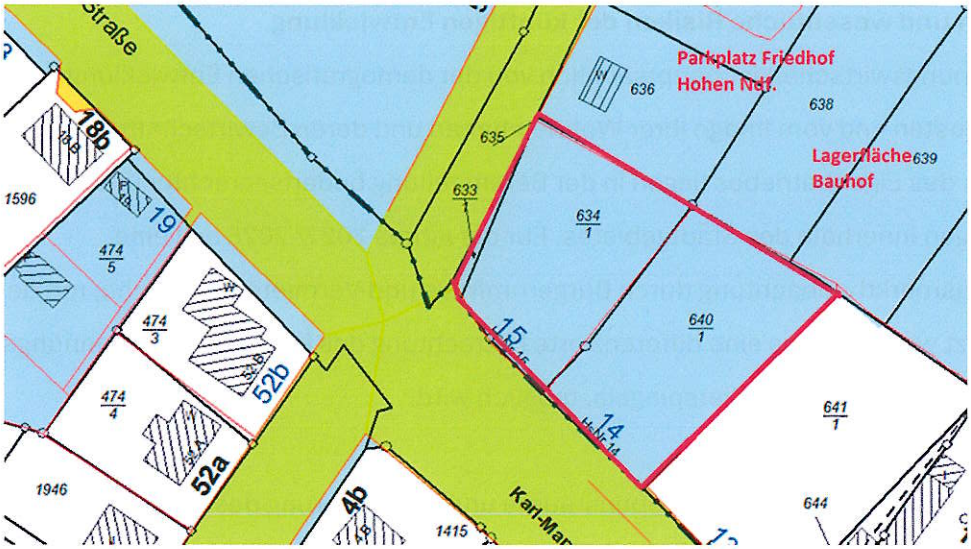
Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Planjahr 2027 sowie für die Folgejahre wurden folgende Schwerpunkte festgesetzt:

- 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.
- Die tiefergehende Planung des zweiten Wohnbauprojektes mit ca. 15 Wohneinheiten. Erstellung eines Umweltgutachtens für die Baukörperausrichtung in Bezug auf die vorhandene Frischluftschneise. Die Beantragung einer Förderung durch die ILB und die Durchführung der planerischen Ausschreibung.
- Der energetische Sanierungsfahrplan wurde aktualisiert und soll weiterhin umgesetzt werden. Für 2027 wird in den Objekten Clara-Zetkin-Str. 33 in Bergfelde und Karl-Ludwig-Straße 5 in Hohen Neuendorf eine zentrale Heizanlage mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe umgesetzt. Eine Förderung wird angestrebt.

- Kapitalbeschaffung durch den Verkauf eines weiteren Bestandsobjektes.

Projekt Karl-Marx-Straße 14, 15 (HN)

Für das Projekt wurde in 08/2026 eine Bauvoranfrage für die Errichtung von ca. 15 Wohnungen aufgeteilt auf 2 Baukörpern und einer Wohnfläche von rund 1.000 m^2 gestellt. Sofern die Umsetzung ohne Erstellung eines B-Plans ausgeführt werden kann, soll in 2027 die Förderung durch die ILB angestrebt, die Grundstücksübertragung an den Eigenbetrieb vorbereitet und die Ausschreibung der Planungsleistungen umgesetzt werden.



Die weiteren im Wirtschaftsplan veranschlagten Baukosten in Höhe von 400.000 € werden für die Heizungsmodernisierung in den Objekten Clara-Zetkin-Str. 33 in Bergfelde und Karl-Ludwig-Str. 5 in Hohen Neuendorf sowie die Modernisierung der Leerwohnung in der Karl-Ludwig-Straße (1. OG rechts) eingesetzt.

Der alternde Gebäudebestand muss zwingend energetisch ertüchtigt werden um den Werterhalt und die Marktfähigkeit sicher zu stellen. Der vorhandene Sanierungsfahrplan wird jährlich überprüft und notwendige Anpassungen eingearbeitet.

Der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist deutlich zu spüren. Durch die konstante Nachfrage ist eine Vollvermietung ab Fertigstellung des Bauvorhabens gewährleistet.
Angesichts steigender Baukosten, Personalmangel und der Forderungen nach Klimaschutz ist eine belastbare Kostenkalkulation in kommenden Bauprojekten unerlässlich.

Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2027

Der Erfolgsplan enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2027. Die veranschlagten wesentlichen Erträge und Aufwendungen werden gesondert in Anlage 2 erläutert.

Die Erfolgslage weist einen geplanten Gewinn von 249.350 € auf. Mittelfristig wird weiterhin mit einem positiven Ergebnis gerechnet, mit der Maßgabe in die Bestandsgebäude zu sanieren und in neue Wohnobjekte zu investieren.

Chancen und wesentliche Risiken der künftigen Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft ist hauptsächlich von der demografischen Entwicklung, der Entwicklung der Baukosten und vom Image ihrer Wohneinheiten und deren Bewirtschaftung abhängig. Die Chancen des Eigenbetriebes liegen in der Bereitstellung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes. Für die Jahres 2027/ 2028 soll eine Wohnungsmarktbeobachtung durch Bürgerumfrage und Vermieteransprache, mit dem Ziel umgesetzt werden, dass eine differenzierte Betrachtung des kommunalen Wohnungsmarktes auch ohne die Erstellung eines Mietspiegels, möglich wird.

Durch die Schaffung attraktiver Lebensräume und die Förderung des Miteinanders in den Nachbarschaften kann den Mieterwünschen entsprochen werden. Die Vermietungsquote liegt derzeit bei 95,29% flächenbezogen. Vereinzelte Leerstandszeiten sind durch notwendige Renovierungsarbeiten begründet. Mieterhöhungsmöglichkeiten werden jährlich geprüft und im sozialverträglichen Rahmen umgesetzt.

		Bestand	Neubau (ab 2025)
Mietzins bis	6,00 €	43 Wohnungen	12 Wohnungen
Mietzins bis	7,50 €	44 Wohnungen	11 Wohnungen
Mietzins ab	7,51 €	47 Wohnungen	7 Wohnungen

Die Risiken des Eigenbetriebes liegen eher im Bereich der Investitionen. Die nach wie vor hohen Baukosten sowie die hohen Zinsen haben einen sehr großen Anteil an der 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 wurde in 2026 ein weiteres Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Der angedachte Objektverkauf für das bereits freigezogene Gebäude wird im Anschluss mit den Stadtverordneten besprochen.

Stand und voraussichtliche Entwicklung der Eigenkapitalausstattung und der Liquidität
Die Vermögenslage berücksichtigt alle Zu- und Abflüsse des Wirtschaftsplanes 2027, die sich aus Anlagenänderungen, der Kreditwirtschaft sowie den prognostizierten Investitionen und Investitionszuschüssen ergeben.

Gemäß Betriebssatzung ist kein Stammkapital vorgesehen.

Die Bestandswohnungen sind schuldenfrei und für die Neubauvorhaben müssen Kreditverpflichtungen eingegangen werden.

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

Für die in 2027 geplanten energetischen Heizungssanierung werden Fördermittel bei der KfW angestrebt.

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

Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern entwickeln sich im Jahr 2027 wie folgt:

Kreditsaldo zum 01.01.2027	5.206.999 €
+ Auszahlung ILB	0 €
./. planmäßige Tilgung	110.600 €
+ neue Kreditverpflichtungen	0 €
Kreditsaldo zum 31.12.2027	5.096.399 €

Am 01.01.2027 bestehende Kreditverträge:

Kreditinstitut:	ILB
Datum der Aufnahme:	15.12.2022
Kredithöhe:	4.562.900 €
Saldo am 01.01.2027:	4.540.124 €
Zinssatz:	0,5 % Bearbeitungsgebühr
Ablauf der Zinsbindungsfrist:	2050

Darlehensgeber:	Stadt Hohen Neuendorf
Datum der Aufnahme:	24.11.2023
Darlehenshöhe:	687.500 €
Saldo am 01.01.2027:	666.875 €
Zinssatz:	0 %
Ablauf der Zinsbindungsfrist:	*entfällt*

Behandlung des erwarteten Jahresgewinnes

Es wird vorgeschlagen, den geplanten Jahresgewinn in die Rücklage einzustellen.

Anlage 5)

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

Verpflichtungsermächtigungen des Jahres	Voraussichtlich fällige Ausgaben			
	2027	2028	2029	2030
2027	550.000	2.500.000	1.500.000	
2028				
2029			500.000	4.000.000
2030				
Summe	**550.000 €**	**2.500.000 €**	**2.000.000 €**	**4.000.000 €**

Nachrichtlich:				
im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahme:	0 €	2.010.000 €	1.700.000 €	4.562.900 €

Anlage 6)

ÜBERSICHT ÜBER DIE EINNAHMEN UND AUSGABEN, DIE SICH AUF DIE HAUSHALTSWIRTSCHAFT DER GEMEINDE AUSWIRKEN

Nr.	Bezeichnung	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Einzahlungen						
1	Zuschüsse der Stadt, davon als: - Kapitalzuschüsse (§23 Absatz 2) davon zum Ausgleich liquiditäts-wirksamer Verluste (§11 Absatz 6 Satz 1) - Investitionszuschüsse (§23 Absatz 3) - Betriebskostenzuschüsse (§23 Absatz 4 Satz 1) - Verlustausgleichszuschüsse (§23 Absatz 4 Satz 2)	./.	./.	./.	./.	./.	./.
2	Darlehen der Stadt						
3	Sonstige Einzahlungen der Stadt						
	Auszahlungen						
1	Ablieferungen an die Stadt - von Gewinnen - von Konzessionsabgaben - von Verwaltungskosten-beiträgen - von Eigenkapitalentnahmen						
2	Tilgung von Darlehen der Stadt		20.625	20.625	20.625	20.625	20.625
3	Sonstige Auszahlungen an die Stadt						

Anlage 7)

STELLENÜBERSICHT

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Stellen im Haushalt 2027		Stellen im Haushalt 2028	Stellen im Haushalt 2029	Stellen im Haushalt 2030
		ausgewiesen	besetzt			
Werkleitung	E12	1	1	1	1	1
Hausverwalter/in, Buchhaltung	E9a	1	1	1	1	1
Gesamt		**2**	**2**	**2**	**2**	**2**

Nachrichtlich:
Der Eigenbetrieb beschäftigt seit 2024 zwei Mitarbeiterinnen. Angestellte der Stadtverwaltung übernehmen darüber hinaus das Personalwesen.

Anlage 8)

ÜBERSICHT ÜBER DIE IM ZEITRAUM DER MITTELFRISTIGEN FINANZPLANUNG BEABSICHTIGTEN INVESTITIONEN UND DEREN GEPLANTEN FINANZIERUNG

Wirtschaftsjahr	**Vorjahre**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Investitionen					
Neubau Feldstraße 21, 16540 HN	7.634.637 €				
Neubau Karl-Marx-Str. 14/15, 16540 HN	50.000 €	550.000 €	2.500.000 €	1.500.000	
Neubau Spargelfeld, 16540 HN				500.000 €	4.000.000 €
Energetische Sanierung Bestandsobjekte	344.095 €				
Energetische Sanierung Clara-Zetkin-Str. 33, 16562 HN.	500.000 €	150.000 €			
Energetische Sanierung und Wohnungssanierung Karl-Ludwig-Str. 5, 16540 HN		200.000 €			
Energetische Sanierung – Projekt 4 aus Sanierungsfahrplan		50.000 €	600.000 €		
Energetische Sanierung – Projekt 5 aus Sanierungsfahrplan			50.000 €	600.000 €	
Energetische Sanierung – Projekt 6 aus Sanierungsfahrplan				50.000 €	350.000 €
Gesamtbetrag der zu finanzierenden Investitionen (Mittelverwendung)	**8.528.732 €**	**950.000 €**	**3.150.000 €**	**2.650.000 €**	**4.350.000 €**
Finanzierungsart					
Investitionszuschüsse	3.113.000 €		490.000 €	40.000 €	1.250.000 €
andere Zuweisungen der Stadt					
Eigenmittel des Eigenbetriebes in Form					
- von Liquidität aus Finanzmittelbestand	165.332 €	950.000 €	1.150.000 €	-40.000 €	350.000 €
- von Kreditaufnahmen	5.250.400 €		1.510.000 €	2.650.000 €	2.750.000
Gesamtbetrag der Mittel zur Finanzierung der Investitionen (Mittelherkunft)	**8.528.732 €**	**950.000 €**	**3.150.000 €**	**2.650.000 €**	**4.350.000 €**

Anlage 9)

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

	2023	2024	2025
Investitionskredit Feldstr.	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