

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf

erstellt durch: Kristina Zimmermann, Werkleitung
am: 17.09.2025
geändert am: 23.10.2025

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 beigelegt:

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 2026

Aufgrund des § 7 Nr. 3 und des § 14 Abs. 1 der EigV hat die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom xx.xx.2024 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 festgestellt:

1 Es betragen

1.1 im Erfolgsplan

die Erträge	1.108.800 €
die Aufwendungen	- 847.600 €
der Jahresgewinn	261.200 €
der Jahresverlust	0 €

1.2 im Finanzplan

Mittelzufluss/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	425.100 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 550.000 €
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 110.600 €


2 Es werden festgesetzt

2.1 der Gesamtbetrag der Kreditermächtigung auf	0 €
2.2 der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0 €
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, 24.11.2025

Ort, Datum  _____
Hauptverwaltungsbeamtin, Hauptverwaltungsbeamter

Anlage 2) **ERFOLGSPLAN**

		mittelfristige Ergebnisplanung				
		Ansatz des Wirtschaftsjahres 2025	Ansatz des Plan- wirtschaftsjahres 2026	Ansatz des Plan- wirtschaftsjahres 2027	Ansatz des Plan- wirtschaftsjahres 2028	Ansatz des Plan- wirtschaftsjahres 2029
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	855.500	985.700	1.031.200	1.035.200	1.111.550
2	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	23.000	64.000	10.000	10.000	10.000
3	Andere aktivierte Eigenleistungen	./.	./.	./.	./.	./.
4.	Sonstige betriebliche Erträge	29.200	57.100	57.100	57.100	66.900
5.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	341.800	396.900	398.200	399.500	435.344
6	Personalaufwand	159.000	162.200	162.200	165.400	165.400
7.	Abschreibungen	113.200	221.000	225.000	229.000	285.040
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	29.400	28.900	28.900	28.900	31.400
9	Erträge aus Beteiligungen	./.	./.	./.	./.	./.
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Austeilungen 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	47.700	22.800	30.800	38.500	32.200
14.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	./.	./.	./.	./.	./.
15.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	./.	./.	./.	./.	./.
16.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	./.	./.	./.	./.	./.
17	Ergebnis nach Steuern					
18.	Sonstige Steuern	14.600	15.800	15.800	15.800	16.000
19.	Jahresgewinn/Jahresverlust	204.000	261.200	239.400	227.200	225.066

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	261.200	239.400	227.200	225.066
c)	zur Abführung an den Haushalt der Gemeinde / auf neue Rechnung vorzutragen	-	-	-	-
d)	auf neue Rechnung vorzutragen	-	-	-	-

Erläuterung Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 und mittelfristiger Erfolgsplan bis 2029

Der Erfolgsplan enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2026 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	2025	2026	2027	2028	2029
Wohnraumvermietung (Altbestand)	527.000	529.600	532.200	534.900	537.600
Wohnraumvermietung (Neubau)	72.800	174.600	174.600	174.600	247.050
Mieteinnahmen Stellplätze, Garagen, Gärten etc.	6.700	9.500	9.500	9.500	10.700
Gewerbemieteinnahmen	58.000	66.000	66.000	66.000	66.000
Sonstige Umsätze	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
BK-Abrechnung (Altbestand)	190.000	191.000	192.000	193.000	193.000
BK-Abrechnung (Neubau)	0	14.000	55.900	56.200	56.200
Summe	855.500	985.700	1.031.200	1.035.200	1.111.550

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.

Sonstige betriebliche Erträge	2025	2026	2027	2028	2029
Mahngebühren, Zinsen, etc.					
Sonderposten Altbestand	9.300	9.300	9.300	9.300	9.300
Neubau Feldstr. 21	19.900	47.800	47.800	47.800	47.800
Neubau 2					9.800
Summe	29.200	57.100	57.100	57.100	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	2025	2026	2027	2028	2029
Betriebskosten (Altbau)	190.000	191.000	192.000	193.000	194.000
Betriebskosten (Neubau)	22.400	53.700	54.000	54.300	78.500
Instandhaltung (Altbau)	129.400	132.000	132.000	132.000	134.640
Instandhaltung (Neubau)		20.200	20.200	20.200	28.204
Summe	341.800	396.900	398.200	399.500	435.344

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.

Die Abschreibungen steigen mit der Aktivierung des Neubaus ins Anlagevermögen ab Fertigstellung um jährlich 178.000 €.

Gemäß dem beschlossenen Sanierungskonzept aus 2021 sollen pro Jahr 200.000 € für energetische Sanierungen berücksichtigt werden. Diese Kosten werden ebenfalls ins Anlagevermögen aktiviert und über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Abschreibung	2025	2026	2027	2028	2029
Altbestand	39.000	39.000	39.000	39.000	39.000
Neubau 1	74.200	178.000	178.000	178.000	178.000
Neubau 2					52.040
Fassadensanierung Friedrich-Engels-Str.		4.000	4.000	4.000	4.000
Energetische Sanierung NN			4.000	4.000	4.000
Energetische Sanierung NN				4.000	4.000
Energetische Sanierung NN					4.000
Summe	113.200	221.000	225.000	229.000	285.040

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Die Mitgliedschaft im BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. wurde zum 01.07.2024 umgesetzt. Der BBU versteht sich als Repräsentant der sozialen Wohnungswirtschaft. Die jährliche Mitgliedsgebühr berechnet sich nach den Umsatzerlösen des vorletzten Geschäftsjahres.

Durch die Mitgliedschaft erhalten wir fundierte Analysen, den Austausch in branchenrelevanten Netzwerken, kostengünstige Weiterbildungen und rechtliche Ausarbeitungen.

Aufwandart	2025	2026	2027	2028	2029
Softwarekosten u.s.	6.000	6.000	6.000	6.000	6.500
Rechtsanwaltskosten	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
Weiterbildung	1.000	750	750	750	750
Mitgliedschaft BBU	1.200	1.500	1.500	1.500	1.500
Zahlungsverkehr	2.000	800	800	800	800
Jahresabschlusserstellung	8.000	8.000	8.000	8.000	9.000
Jahresabschlussprüfung	9.000	9.000	9.000	9.000	10.000
Sonstiges	700	1.350	1.350	1.350	1.350
Summe	29.400	28.900	28.900	28.900	31.400

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

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. 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	2029
Einmaliges Entgelt ILB (Neubau)	8.700		8.000	15.700	
Bearbeitungsgebühr ILB	20.000	22.800	22.800	22.800	32.200
Kassenkredit	19.000				
Summe	47.700	22.800	30.800	38.500	32.200

21. Sonstige Steuern

Die Sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuer.

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

22. Jahresgewinn/Jahresverlust

Im Planungsjahr 2026 wird mit einem Jahresgewinn von 261.200 € gerechnet.

Anlage 3) FINANZPLAN

Positionen			IST 2024	Ansatz des laufenden Jahres 2025	Ansatz d. Planwirt- schafts- jahres 2026	Ansatz d. Planwirt- schafts- jahres 2027	Ansatz d. Planwirt- schafts- jahres 2028	Ansatz d. Planwirt- schafts- jahres 2029
			T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR	T EUR
1	+/-	Periodenergebnis	326	204	261	239	227	225
2	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	49	113	221	225	229	285
3	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sonderposten des Anlagevermögens	-10	-29	-57	-57	-57	-67
4	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen						
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	365	288	425	407	399	443
10	+	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen						
11	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens						
12	+	Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände						
13	+	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens						
14	+	Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit						
15	=	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0
16	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.690	**5.722	550	1.150	1.502	700
17	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände						
18	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen						
19	-	Sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit						
20	=	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	2.690	5.722	550	1.150	1.502	700
21	=	Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (15./20)	-2.690	-5.722	-550	-1.150	-1.502	-700
22	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	777	**3.786		500	1.380	
23	+	Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	1.241	1.560		490		
24	+	Sonstige Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen						
25	+	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen						
26	+	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen						
27	=	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	2.018	5.346	0	990	1.380	0
28	-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen		23	90	88	86	139
29	-	sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit						
30	-	Auszahlungen an die Gemeinde			21	21	21	21
31	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen						
32	-	Auszahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen						
33	=	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	23	111	109	107	160
34	=	Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (27./33)	2.018	5.323	-111	881	1.273	-160
35	=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 9+21+34)	-307	-111	-236	138	170	-417
36	+	Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)	1.377	158 1.070*	959	723	861	1.031
37	=	voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode (35+36)	1.070	959*	723	861	1.031	614

**im beschlossene Wirtschaftsplan 2025 wurde die in 2024 nicht in Anspruch genommenen Neubauinvestitionen und – finanzierungen übertragen.

*der beschlossene Wirtschaftsplan 2025 wurde um ein dem Ergebnis 2024 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 01.09.2025 betragen:

- für das Geschäftskonto	58.076,25 €
- für das Baugeldsonderkonto	788.950,09 €
- für das Tagesgeldkonto	92.352,05 €

Schwerpunkte für den Planungszeitraum 2026 bis 2029

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Planjahr 2026 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 fertiggestellt. Bis zum Jahresende erfolgt Abrechnung der beantragten KFW-Förderung.
- Die Planung des zweiten Wohnbauprojektes wird ab 2026 beginnen. Das Bestandsobjekt in der Berliner Str. 10 in Hohen Neuendorf soll nach Umsetzung des letzten Mieters abgerissen werden und ein Neubau mit ca. 10 Wohnungen entstehen.
- Der energetischen Sanierungsfahrplan (2021) soll weiterhin umgesetzt werden.

- Als zweite energetische Maßnahme wird die Fassadendämmung und Fenstererneuerung in der Clara-Zetkin-Str. 33 in Bergfelde ab 2026 berücksichtigt. Eine Förderung wird angestrebt.

Projekt Berliner Str. 10

Für den Abriss und die Planungsleistungen des Neubauvorhabens sind im Wirtschaftsplan folgende Kosten angesetzt:
2026 veranschlagt 300.000 €

Für das Projekt werden aktuell 2,6 Mio. € Baukosten kalkuliert.

Der Abriss des Bestandsgebäudes sowie eine Bauvoranfrage soll in 2026 umgesetzt werden.

Es werden ca. 10 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 700 qm angestrebt. Die Wohnungsgrößen entsprechen der Richtlinie zur Wohnbauförderung des Landes Brandenburg.

Das Gebäude soll als Effizienzhaus 40 plus Nachhaltigkeitszertifizierung errichtet werden, damit weitere KFW-Fördermittel akquiriert werden können.



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 im kommenden Bauprojekte unerlässlich.

Folgende Tabelle fasst alle Zahlen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zusammen:

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG (statisch)	
Neubau von 10 öffentlich geförderten Wohnungen in der Berliner Straße 10	
Energieeffizienzhäuser plus Nachhaltigkeitszertifizierung	
Grundstücksgröße:	740 m ²
4 Zwei-Zimmerwohnungen 3 Drei-Zimmerwohnungen 3 Vier-Zimmerwohnungen	10 Wohnungen
Wohnfläche insgesamt	700 m ²
Baubeginn/Bezugsfertigkeit	2027/2028
BAUKOSTEN	
Kostengruppe 200	250.000 €
Kostengruppe 300 - 400	1.810.000 €
Kostengruppe 700	392.000 €
Unvorhergesehenes / Inflationszuschlag	150.000 €
Gesamtkosten	2.602.000 €
FINANZIERUNGSPLAN	
Eigenkapital	232.000 €
Finanzierungszuschuss Stadt	0 €
Fördermittel ILB	490.000 €
Fördermittel KfW	0 €
Fremdfinanzierung	1.880.000 €
davon Darlehen ILB	1.880.000 €
davon Restfinanzierung	
Gesamtfinanzierung	2.602.000 €
BEWIRTSCHAFTUNG	
Kapitaldienstkosten	47.190 €
Verwaltungskosten (§26 II. BV)	3.885 €
Instandhaltung (§28 II. BV)	7.427 €
Mietausfallwagnis	368 €
Aufwendungen insgesamt	58.870 €
Mieten für 5 Wohnungen der 1. EK-Grenze mit 6,50 € / qm	24.570 €
Mieten für 3 Wohnungen der 2. EK-Grenze mit 9,00 € / qm	22.680 €
Mieten für 2 Wohnungen der 3. EK-Grenze mit 12,00 € / qm	25.200 €
Stellplatzmieten für 10 Stellplätze mit 10,00 € / Monat	1.200 €
Erträge insgesamt	73.650 €
Ergebnis	14.780 €

Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2026

Der Erfolgsplan enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2026. Die veranschlagten wesentlichen Erträge und Aufwendungen werden gesondert in Anlage 2 erläutert.

Die Erfolgslage weist einen geplanten Gewinn von 261.200 € 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. Durch die Schaffung attraktiver Lebensräume und die Förderung des Miteinanders in den Nachbarschaften kann den Mieterwünschen entsprochen werden. Die Vermietungsquote liegt derzeit bei 95,95% 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 €	47 Wohnungen	12 Wohnungen
Mietzins bis	7,50 €	34 Wohnungen	11 Wohnungen
Mietzins ab	7,51 €	31 Wohnungen	7 Wohnungen

Die Risiken des Eigenbetriebes liegen eher im Bereich der Investitionen. Die nach wie vor hohen Baukosten sowie die gestiegenen 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 wurden die ersten Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben. Zum Jahresende 2025 wird der Freizug eines Einfamilienhauses erwartet, so dass im Anschluss der Objektverkauf mit den Stadtverordneten besprochen werden kann.

Stand und voraussichtliche Entwicklung der Eigenkapitalausstattung und der Liquidität

Die Vermögenslage berücksichtigt alle Zu- und Abflüsse des Wirtschaftsplanes 2026, 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 im Bauvorhaben Berliner Str. 10 wird zum größten Teil fremdfinanziert, dazu werden die Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg und Fördermittel der KfW genutzt.

Für die in 2026 geplante energetische Sanierung der Fenster und Fassade in der Clara-Zetkin-Str. 33 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.

Verbindlichkeiten gegenüber Darlehensgebern entwickeln sich im Jahr 2026 wie folgt:

Kreditsaldo zum 01.01.2026	5.250.400 €
./. planmäßige Tilgung	110.600 €
+ neue Kreditverpflichtungen	0 €
Kreditsaldo zum 31.12.2026	5.139.800 €

Am 01.01.2025 bestehende Kreditverträge:

Kreditinstitut: ILB
Datum der Aufnahme: 15.12.2022
Kredithöhe: 4.562.900 €
Saldo am 01.01.2026: 4.562.900 €
Zinssatz: 0,5 % Bearbeitungsgebühr
Ablauf der Zinsbindungsfrist: 2050

Darlehensgeber: Stadt Hohen Neuendorf
Datum der Aufnahme: 24.11.2023
Darlehenshöhe: 687.500 €
Saldo am 01.01.2026: 687.500 €
Zinssatz: 0 %
Ablauf der Zinsbindungsfrist: *entfällt*

Behandlung des erwarteten Jahresgewinnes

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

Anlage 6)

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

Nr.	Bezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<u>Einzahlungen</u>							
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						
<u>Auszahlungen</u>							
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
3	Sonstige Auszahlungen an die Stadt						

Anlage 7)

STELLENÜBERSICHT

Funktionsbezeichnung	Entgeltgruppe	Stellen im Haushalt 2026		Stellen im Haushalt 2027	Stellen im Haushalt 2028	Stellen im Haushalt 2029
		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	2026	2027	2028	2029
Investitionen					
Neubau Feldstraße 21, 16540 H.N.	8.887.000 €				
Abriss/ Neubau Berliner Str. 10, 16540 H.N.		300.000 €	1.000.000 €	1.302.000 €	
Energetische Sanierung Friedrich-Engels-Str. 34, 16540 H.N.	200.000 €				
Energetische Sanierung – Projekt 2 Clara-Zetkin-Str. 33, 16562 H.N.		250.000 €			
Energetische Sanierung – Projekt 3 aus Sanierungsfahrplan			150.000 €		
Energetische Sanierung – Projekt 4 aus Sanierungsfahrplan				200.000 €	
Energetische Sanierung – Projekt 5 aus Sanierungsfahrplan					200.000 €
Gesamtbetrag der zu finanzierenden Investitionen (Mittelverwendung)	9.087.000 €	550.000 €	1.150.000 €	1.502.000 €	200.000 €
Finanzierungsart					
Investitionszuschüsse	3.113.000 €		490.000 €		
andere Zuweisungen der Stadt					
Eigenmittel des Eigenbetriebes in Form					
- von Liquidität aus Finanzmittelbestand	723.600 €	550.000 €	160.000 €	122.000 €	200.000 €
- von Kreditaufnahmen	5.250.400 €		500.000 €	1.380.000 €	
Gesamtbetrag der Mittel zur Finanzierung der Investitionen (Mittelherkunft)	9.087.000 €	550.000 €	1.150.000 €	1.502.000 €	200.000

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

Bekanntmachungsanordnung

Der von der Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf am 20.11.2025 mit Beschluss Nr. B 067/2025 beschlossene Wirtschaftsplan 2026 des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft Hohen Neuendorf ist entsprechend der Regelungen zur öffentlichen Bekanntmachung von Satzungen auf der Homepage der Stadt Hohen Neuendorf unter Bekanntmachungen am 28.11.2025 öffentlich bekanntgemacht. Der Hinweis zur Einsicht für jedermann erfolgt im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf Nr. 10/34. Jahrgang am 20.12.2025.

Hohen Neuendorf, den 27.11.2025

gez.

Steffen Apelt
Bürgermeister