

Stadt Fürstenberg/Havel  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
16798 Fürstenberg/Havel

Fürstenberg/Havel, den 17.10.2022

**BESCHLUSSVORLAGE**  
Öffentliche Sitzung

DS-Nr.: 302/2022

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel

Vorlage für:  
Stadtverordnetenversammlung  
Der Stadt Fürstenberg/Havel

Sitzung am:  
27. Oktober 2022

Beschluss-Nr.:

zuständig :  
Entscheidung

**Beratung und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes KOWOBE für das Jahr 2023**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel beschließt den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes KOWOBE für das Wirtschaftsjahr 2023.

**Begründung:**

Gemäß § 7 Ziffer 3 der Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden im Land Brandenburg entscheidet die Gemeindevertretung über den aufgestellten Wirtschaftsplan. Nach § 14 Absatz 1 dieser Verordnung ist für jedes Wirtschaftsjahr vor dessen Beginn ein Wirtschaftsplan aufzustellen.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sieht für das Wirtschaftsjahr 2023 einen Jahresverlust in Höhe von EUR 21.600 vor.

Es ist vorgesehen den Jahresverlust aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres zu tilgen.

Die zu beschließenden Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung über die Eigenbetriebe befinden sich auf Seite 3 des Wirtschaftsplanes.

Auf der Sitzung des Hauptausschusses am 13. Oktober 2022 hat der Hauptausschuss beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung den o. g. Beschluss zur Annahme zu empfehlen.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist öffentlich bekannt zu machen. Der Wirtschaftsplan 2023 ist nach seiner Beschlussfassung in den Geschäftsräumen des Eigenbetriebes zur öffentlichen Einsichtnahme auszulegen.

Im Auftrag

  
Dr. Lunkenheimer

Anlage: Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes KOWOBE für das Wirtschaftsjahr 2023

Mitglieder insgesamt	davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimm- haltungen
-------------------------	-------------------	------------	--------------	---------------------

---

---



FÜRSTENBERG  
W A S S E R S T A D T

Kommunaler Wohnungswirtschaftsbetrieb  
Eigenbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel

Wirtschaftsplan 2023

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Festsetzung nach § 14 Absatz 1 Nr. 1 EigV für das Wirtschaftsjahr 2023	3
2. Erfolgsplan und Erläuterungen	4
3. Finanzplan und Erläuterungen	10

### Anlagen:

Vorbericht gemäß § 14 Abs.2 EigV	Anlage Nr. 1
Übersicht Verpflichtungsermächtigungen	Anlage Nr. 2
Stellenübersicht	Anlage Nr. 3
Investitionsplan	Anlage Nr. 4
Übersicht Kredite nach § 14 (2) Punkt 5 EigV	Anlage Nr. 5

**1. Festsetzungen nach § 14 Absatz 1 Nummer 1 EigV**  
**für das Wirtschaftsjahr 2023**

Aufgrund des § 7 Nr. 3 und des § 14 Absatz 1 der Eigenbetriebsverordnung hat die Gemeindevertretung durch Beschluss vom 28.10.2021 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 festgestellt:

**1. Es betragen**

€

<b>1.1 im Erfolgsplan</b>		
die Erträge	2.056.500,00	
die Aufwendungen	2.078.100,00	
der Jahresgewinn	0,00	
der Jahresverlust	21.600,00	
<b>1.2 im Finanzplan</b>		
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	303.200,00	
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-945.000,00	
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	161.100,00	

**2. Es werden festgesetzt**

2.1	der Gesamtbetrag der Kredite auf	0,00
2.2	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigung auf	0,00

Fürstenberg/Havel, den

Robert Philipp  
Bürgermeister

Der Wirtschaftsplan mit seinen Anlagen liegt zur Einsichtnahme während der Sprechzeiten im Kommunalen Wohnungswirtschaftsbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel, Markt 5, 16798 Fürstenberg/Havel, öffentlich aus.



**2. Erfolgsplan**

Nr.	Bezeichnung	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2022	Ergebnis Jahresabrg. 2021
		EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
1.	Umsatzerlöse	1.836.800	1.878.100	1.896.600	1.889.300	1.726.600	1.714.851
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen oder unfertigen Leistungen	69.500	18.000	16.000	20.000	5.000	37.992
3.	sonstige betriebliche Erträge	150.200	11.400	5.000	5.000	150.800	226.881
4.	Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen						
a)	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-1.169.500	-1.104.500	-1.104.500	-1.104.500	-958.500	-974.624
b)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-25.000	-25.000	-25.000	-25.000	-15.000	-18.029
5.	Personalaufwand						
a)	Löhne und Gehälter	-176.300	-164.100	-169.000	-174.000	-201.500	-178.393
b)	soziale Abgaben	-41.400	-38.600	-39.700	-40.900	-46.400	-42.522
6.	Abschreibungen						
a)	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen nach § 254 HGB	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-449.000	-429.581
b)	auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens soweit diese in dem Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten.	0	0	0	0	0	0
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	-135.700	-79.700	-79.700	-79.700	-78.500	-69.099
	davon Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0	0	0	0	0
8.	Erträge aus Beteiligungen aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	406
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-45.200	-41.500	-38.000	-35.000	-48.900	-42.639
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (1-13)	13.400	4.100	11.700	5.200	84.600	225.243
14.	Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0	0	0	0	0	0
15.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0
16.	außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0
17.	außerordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0
18.	außerordentliche Ergebnisse	0	0	0	0	0	0
19.	Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0
20.	sonstige Steuern (Grundsteuer)	-35.000	-35.000	-35.000	-35.000	-32.000	-31.167
21.	Jahresgewinn/Verlust	-21.600	-30.900	-23.300	-29.800	52.600	194.076

## 2.1. Vorbemerkungen

Grundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplanes für das Wirtschaftsjahr 2023 ist der Jahresabschluss 2021 und das voraussichtliche Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2022.

Der Kommunale Wohnungswirtschaftsbetrieb ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V (BBU). Vom Prüfungsverband der BBU wird jährlich die Prüfung durchgeführt.

Der KOWOBE Fürstenberg/Havel wird als Eigenbetrieb der Stadt Fürstenberg/Havel auf der Grundlage der Verordnung über Eigenbetriebe der Gemeinden des Landes Brandenburg in der Fassung vom 26. März 2009 geführt.

Gegenstand des Eigenbetriebes ist die Verwaltung kommunaler und privater Grundstücke, die Versorgung der Bürger mit Wohnungen, die Verwaltung des Wohnungsbestandes, die Durchführung von Bau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und sonstigen investiven Arbeiten zur Erhaltung und Verbesserung von Grundstücken und Wohnungen, die Verwaltung von Wohnungseigentum im Auftrag von Privatpersonen sowie alle den Betriebszweck fördernden Geschäfte.

Gemäß § 2 der Betriebssatzung des Eigenbetriebes beträgt das Stammkapital 385.000,00 EURO.

## 2.2. Erläuterungen zum Erfolgsplan

Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresverlust in Höhe von 21.600 € erwartet.

Das Geschäftsergebnis wird folgenden Bereichen zugeordnet:

aus der Vermietung	-33,1 T€
aus Umlagenabrechnung	8,0 T€
aus der Verwaltungsbetreuung	3,5 T€

<b>Position 1 - Umsatzerlöse</b>	<b>Ist 2021</b>	<b>Plan 2023</b>
<b>Sollmieten für:</b>		
Wohnungen	1.240,2	1.227,1
Gewerberäume	97,5	90,0
Garagen/Gärten	6,3	6,3
Umlagen für Betriebskosten	453,0	570,0
Erlösschmälerungen	-118,0	-97,1
Umsatzerlöse aus Betreuung	15,3	15,5
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	20,7	25,0

Die Sollmieten für die Wohnungen (1.227,1 T€) reduzieren sich gegenüber dem Jahr 2021 um voraussichtlich 13,1 T€. Sollmietenreduzierungen aufgrund von Sollmietenausfällen nach dem Verkauf von Objekten stehen Mieterhöhungen aufgrund von geplanten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche steigt von 4,28 € im Jahr 2021 auf voraussichtlich 4,40 € im Jahr 2023.

Die Sollmieten für Gewerbe (90,0 T€) reduzieren sich aufgrund von Vertragsänderungen.

Aus der Umlagenabrechnung für Betriebs- und Heizkosten werden aufgrund von Preissteigerungen Erlöse in Höhe von 570,0 T€ erwartet.

Die Erlösschmälerungen (97,1 T€) sind auf Leerstände und auf Mietminderung wegen baulicher Mängel zurückzuführen. Aufgrund von Verkäufen und Sanierungsmaßnahmen von leerstehenden Gebäuden/Wohnungen ist im Jahr 2023 voraussichtlich wieder mit einer Senkung der Leerstandsquote zu rechnen. Demgegenüber sind jedoch mittelfristig steigende Leerstände aufgrund der demographischen Entwicklung zu erwarten.

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (15,5 T€) beinhalten Erträge aus der Verwaltungstätigkeit für Dritte.

Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen (25,0 T€) handelt es sich um die Lieferung von Wärme an die Wohnungsgenossenschaft.

### **Position 2 - Unfertige Leistungen**

Für die Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten werden 69,5 T€ veranschlagt.

### **Position 3 - Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge (150,2 T€) enthalten Erlöse aus dem geplanten Verkäufen von zwei Grundstücken (145,2 T€) sowie aus Versicherungsentschädigungen (4,5 T€) und Sonstigen Erträgen (0,5 T€).



**Position 4 - Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

	<u>Ist 2021 (T€)</u>	<u>Plan 2023 (T€)</u>
<u>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</u>		
Betriebskosten	473,1	584,5
Instandhaltung	487,0	565,0
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14,6	20,0
<u>Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</u>	18,0	25,0

Die Betriebskosten (584,5,0 T€) erhöhen sich von 1,57 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche/Monat im Geschäftsjahr 2023 auf voraussichtlich 2,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche /Monat im Planjahr aufgrund von angekündigten Preissteigerungen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten (565,0 T€) verteilen sich im Wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

Objekt	Maßnahme	Baukosten
Diverse Wohnungen	Komplettsanierung	155.000,00 €
Zehdenicker Str. 35/36	2 neue Heizungen	66.000,00 €
Baalenseestraße 3	neue Heizung incl. Schornsteinkopf	30.000,00 €
Markt 5	Erneuerung Flachdach/Schornstein	30.000,00 €
Friedrich-Wilhelm-Straße 10	neue Einzelheizungen	20.000,00 €
Rheinsberger Str. 32/33	Erneuerung der Stalltüren	15.000,00 €
Ravensbrücker Dorfstr.31	2 neue Heizungen	12.000,00 €
Brandenburger Straße 40/41	neue Heizung	10.000,00 €
Baalenseestraße 1	neue Heizung	10.000,00 €
Dannenwalder Weg 1/2	2 neue Heizungen	10.000,00 €
Berliner Straße 78	Außentreppe	5.000,00 €
Markt 4	neue Heizung	5.000,00 €
Havelstraße 15	neue Heizung	5.000,00 €
Brandenburger Straße 14	Machbarkeitsstudie Aufzug	5.000,00 €

Daneben sind für die laufende Instandhaltung Aufwendungen in Höhe von 187.000,00 € vorgesehen.

Die anderen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (20,0 T€) beinhalten Kosten für Miet- und Räumungsklagen, Vertriebskosten, Gebühren und ähnliche Aufwendungen sowie sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (25,0 T€) beinhalten die Kosten für die Wärmelieferung an die Wohnungsgenossenschaft Fürstenberg/Havel.

### **Position 5 - Personalaufwand**

Die Ermittlung der Personalaufwendungen (217,7 T€) basiert auf der Tätigkeit von zeitweise sechs bzw. vier Mitarbeitern/-innen im Verwaltungsbereich, darunter drei Teilzeitbeschäftigten. Aufgrund des geplanten Ausscheidens zweier Mitarbeiterinnen im Jahr 2023, ist die Neubesetzung einer Stelle ab November 2022 sowie eine weitere Stelle in Teilzeit ab März 2023 in der Verwaltung geplant.

Daneben beschäftigt der Eigenbetrieb einen Mitarbeiter im gewerblich/technischem Bereich (Hauswart). Die Entlohnung erfolgt gemäß den Entgeltgruppen entsprechend dem TVöD. Die Personalkosten enthalten die Aufwendungen für Löhne und Gehälter (176,3 T€) sowie die Aufwendungen für soziale Abgaben (41,4 T€), angenommene Tarifsteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % berücksichtigt.

Die Aufwendungen für den Werkleiter werden im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst.

### **Position 6 - Abschreibungen auf Vermögensgegenstände**

Die planmäßigen Abschreibungen (450,0 T€) erfolgen über 50 Jahre bzw. bei Objekten mit Baujahren vor 1925 über 40 Jahre und über zehn Jahre für Außenanlagen. Die Nutzungsdauer der immateriellen Vermögensgegenstände, der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen liegt unter Berücksichtigung der Nutzungsfähigkeit zwischen 3 und 10 Jahren, dementsprechend sind die Abschreibungen ermittelt worden.

Der Posten enthält keine außerplanmäßigen Abschreibungen für das Jahr 2023.

### **Position 7 - Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Als sonstige betriebliche Aufwendungen (135,7 T€) werden ausgewiesen:

Abrisskosten	50,0 T€
Personalaufwendungen Werkleitung	20,0 T€
Beratungs- und Prüfungskosten	13,0 T€
Raumkosten für Geschäftsräume	10,0 T€
EDV-Leistungen/Wartung Büroeinrichtungen	8,0 T€
Sachversicherungen	6,5 T€
Bürobedarf/Post- und Fernspreckgebühren/sonstige Aufwendungen	28,2 T€



**Position 12 - Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Entsprechend der vorliegenden Zins- und Tilgungspläne setzten sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen (45,2 T€) für das Jahr 2023 wie folgt zusammen:

	<b>Restkapital</b>	<b>Zinsen/Verwaltungskosten</b>
1. ILB Sammelvertrag	2.162.922,05 €	32.199,18 €
2. ILB Friedrich-Wilhelm-Str. 5-7	338.897,94 €	2.472,39 €
3. Nord LB Altschulden	32.639,76 €	483,34 €
4. Darlehen Friedrich-Wilhelm-Str. 4	490.000,00 €	10.000,00 €

**Position 20 - Sonstige Steuern**

Die Position sonstige Steuern (35,0 T€) beinhaltet die Grundsteuer und die Kraftfahrzeugsteuer.

Finanzplan

Position		Ist 2021	Plan 2022	V_Ist 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
( 1 )	± Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	194,1	52,6	52,6	-21,6	-30,9	-23,3	-29,8
( 2 )	± Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	429,6	449,0	430,0	450,0	450,0	450,0	450,0
( 3 )	± Abschreibungen/ Zuschreibungen auf Sonderposten des Anlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
( 4 )	± Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	0	0	0	0	0	0	0
( 5 )	± Gewinn/ Verlust aus dem Abgang des Anlagevermögens	-216,6	-145,2	-47,0	-145,2	-6,4	0	0
( 6 )	± Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge (Rückstellungen)	0	0	0	0	0	0	0
( 7 )	± Zunahme/ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13,5	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
( 8 )	± Zunahme/ Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-139,1	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
( 9 )	± Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0	0	0	0	0
( 10 )	= <b>Mittelzu-/ Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>281,5</b>	<b>376,4</b>	<b>455,6</b>	<b>303,2</b>	<b>432,7</b>	<b>446,7</b>	<b>440,2</b>
( 11 )	+ Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	0	205,0	0	0	0	0
( 12 )	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	257,0	270,0	96,0	220,0	70,0	0	0
( 13 )	+ Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	0
( 14 )	+ Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0	0	0
( 15 )	+ sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0
( 16 )	= Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	257,0	270,0	301,0	220,0	70,0	0	0
( 17 )	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	150,5	1555,0	750,0	1165,0	100,0	100,0	100,0
( 18 )	- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0	0

Position		Ist 2021	Plan 2022	V_Ist 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
( 19 )	- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
( 20 )	- sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0
( 21 )	= Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	150,5	1555,0	750,0	1165,0	100,0	100,0	100,0
( 22 )	= <b>Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (Summe Zeile 16./21)</b>	<b>106,5</b>	<b>-1285,0</b>	<b>-449,0</b>	<b>-945,0</b>	<b>-30,0</b>	<b>-100,0</b>	<b>-100,0</b>
( 23 )	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	0	500,0	0	500,0	0	0	0
( 24 )	+ Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0
( 25 )	+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0	0	0	0	0
( 26 )	+ Einzahlungen aus Sonderposten zum AV	0	0	0	0	0	0	0
( 27 )	+ Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0	0	0	0	0
( 28 )	= Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	500,0	0	500,0	0	0	0
( 29 )	- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	331,4	343,9	335,1	338,9	291,2	261,9	265,3
( 30 )	- Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0
( 31 )	- Auszahlungen an die Gemeinde	0	0	0	0	0	0	0
( 32 )	- Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0
( 33 )	- Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0	0	0	0	0
( 34 )	= Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	331,4	343,9	335,1	338,9	291,2	261,9	265,3
( 35 )	= <b>Mittelzufluss/ Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (28./34)</b>	<b>-331,4</b>	<b>156,1</b>	<b>-335,1</b>	<b>161,1</b>	<b>-291,2</b>	<b>-261,9</b>	<b>-265,3</b>
( 36 )	+ Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0	0	0	0	0
( 37 )	- Auszahlungen aus Liquiditätsreserven	0	0	0	0	0	0	0
( 38 )	= <b>Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven (36./37)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
( 39 )	= <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe Zeile 10+22+35+38)</b>	<b>56,6</b>	<b>-752,5</b>	<b>-328,5</b>	<b>-480,7</b>	<b>111,5</b>	<b>84,8</b>	<b>74,9</b>
( 40 )	+ Finanzmittelbestand bzw. voraussichtlicher Bestand eigener Zahlungsmittel am Anfang der Periode	1.973,1	1.896,3	2.029,7	1.701,2	1.220,5	1.332,0	1.416,8
( 41 )	= <b>voraussichtlicher Finanzmittelbestand am Ende der Periode (40+39)</b>	<b>2.029,7</b>	<b>773,7</b>	<b>1.701,2</b>	<b>1.220,5</b>	<b>1.332,0</b>	<b>1.416,8</b>	<b>1.491,7</b>

### **3.1. Erläuterungen zum Finanzplan**

Die dargestellte Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der Finanzmittel transparent. Das Finanzvolumen wird sich voraussichtlich um 480,7 T€ verringern.

### **4. Zusammenfassung**

Im Erfolgsplan werden Erträge in Höhe von 2.056.500,00 € sowie Aufwendungen in Höhe von 2.078.100,00 € ausgewiesen.

Daraus resultiert ein Jahresverlust in Höhe von 21.600,00 €. Es ist vorgesehen, den Jahresverlust aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres zu tilgen.

Der Vermögensaufbau des Eigenbetriebes ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen.

Die Eigenkapitalquote ist stabil.

Die Liquidität im Jahr 2023 ist gewährleistet, künftige Liquiditätsschwierigkeiten werden nicht erwartet.



Vorberichtgemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 1 EigV

Die Tätigkeit des Eigenbetriebes erstreckt sich auf folgenden Verwaltungsbestand:

## 1. Wohnungen:

	Ist 2021		Plan 2023	
	Einheiten	m <sup>2</sup>	Einheiten	m <sup>2</sup>
<u>Eigenverwaltung</u>				
Fürstenberg und OT	416	24.126,53	398	23.213,67
<u>Fremdverwaltung</u>				
Private Eigentümer	56	4.002,11	59	4.453,11
Gesamt- Bestand	472	28.128,64	457	27.666,78

## 2. Gewerbe:

	Ist 2021		Plan 2023	
	Einheiten	m <sup>2</sup>	Einheiten	m <sup>2</sup>
<u>Eigenverwaltung</u>				
Fürstenberg und OT	36	2.626,90	36	2.626,90
<u>Fremdverwaltung</u>				
Private Eigentümer	7	530,07	7	530,07
Gesamt-Bestand	43	3.156,97	43	3.156,97

Ursache der rückläufigen Entwicklung des Verwaltungsbestandes ist die geplante Veräußerung von Wohnhäusern.

Am 31.12.2021 standen in Fürstenberg/Havel und Ortsteilen 48 Wohnungen (11,54 %) leer. Davon standen 34 Wohnungen aufgrund geplanter Verkaufsmaßnahmen bzw. grundhafter Gebäudesanierung dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Die bereinigte Leerstandsquote betrug danach 3,66 %.

Mit einem Durchschnittsalter der Mieter des kommunalen Eigenbetriebs von 62,1 Jahren (Stand 15.08.2022) muss sich der KOWOBE einer großen Herausforderung stellen. Die Zahl der älteren Menschen nimmt kontinuierlich zu und aufgrund der Altersstruktur ist mittelfristig mit steigenden Leerständen zu rechnen. Die Schaffung altersgerechter Wohnangebote sowie altersgerechte Anpassungen an die Wohnsituation dienen dazu, dieser Entwicklung entgegen zu wirken.

Für das Jahr 2023 ist mit einer voraussichtlichen Leerstandsquote von ca. 10 % (bereinigte Leerstandsquote ca. 6,5 %) zu rechnen.



## 1. Stand und voraussichtliche Entwicklung der Erfolgslage

### 1.1. Erfolgslage

Bezeichnung	Ist 2021 (T€)	Plan 2022 (T€)	Plan 2023 (T€)
Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1.678,9	1.693,6	1.796,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	262,8	183,8	190,7
Bestandsveränderungen	38,0	5,0	69,5
<b>ERTRÄGE GESAMT</b>	<b>1.979,7</b>	<b>1.882,4</b>	<b>2.056,5</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	504,0	480,0	619,5
Instandhaltungsaufwand	487,0	500,0	565,0
Personalaufwendungen	220,9	247,9	217,7
Abschreibungen	429,6	449,0	450,0
Zinsaufwand	42,6	48,9	45,2
Übrige Aufwendungen	101,9	104,0	180,7
<b>AUFWENDUNGEN GESAMT</b>	<b>-1.786,0</b>	<b>-1.829,8</b>	<b>-2.078,1</b>
<b>GESCHÄFTSERGEBNIS</b>	<b>193,7</b>	<b>52,6</b>	<b>-21,6</b>
Zinsergebnis	0,4	0,0	0,0
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>194,1</b>	<b>52,6</b>	<b>-21,6</b>

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhen sich voraussichtlich um 117,4 T€.

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten. Demgegenüber stehen die gesunkenen Erlösschmälerungen aufgrund von Leerständen.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge reduzieren sich voraussichtlich um 72,1 T€ aufgrund geringerer geplanter Einnahmen aus Grundstücksverkäufen.

Die Betriebskosten erhöhen sich aufgrund angekündigter Preissteigerungen.

Der Instandhaltungsaufwand ist mit 565,0 T€ kalkuliert.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen erhöhen sich aufgrund der geplanten Neuaufnahme eines Darlehens für die Baumaßnahme Friedrich-Wilhelm-Straße 4. Dementgegen stehen Zinsreduzierungen aufgrund der in Vorjahren vorgenommenen Änderungen der Darlehenskonditionen und Sondertilgungen.

### 1.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Tätigkeit des Eigenbetriebes erstreckt sich auch in Zukunft im Wesentlichen auf die Entwicklung und Optimierung des vorhandenen Bestandes.

Die gestiegene Nachfrage nach preisgünstigen, altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage erfordert die Weiterentwicklung des „Wohnstandortes Innenstadt“. Mit der Baumaßnahme in der Friedrich-Wilhelm-Straße 4 will der Eigenbetrieb auf den demographischen Wandel entsprechend reagieren und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in zentraler, innenstädtischer Lage gerecht werden.

Durch Modernisierungsinvestitionen, aber auch durch fortführende Aufwendungen für die laufende Instandhaltung konnten, insbesondere auch bei der energetischen Sanierung, teilweise mittlere bis hohe Wohnstandards erreicht werden. In Anbetracht dieser Entwicklung und vor dem Hintergrund günstiger Wohnkosten und einer guten Anbindung an Berlin kann der Eigenbetrieb vom Wachstum in Berlin und Potsdam profitieren.

Positiv einzuschätzen sind ebenfalls die durch die Rechtsform des Eigenbetriebes gegebenen günstigen Finanzierungsmöglichkeiten zum Beispiel in Form von Kommunaldarlehen.

Aus der Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes ergeben sich für die Wohnungswirtschaft typische Risiken. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend analysiert und bewertet.

## **2. Stand und voraussichtliche Entwicklung des Eigenkapitals und der Liquidität**

### **2.1. Eigenkapital**

Die stabile Entwicklung des Eigenkapitals, bezogen auf das Bilanzvolumen, soll an Hand eines 5-Jahresvergleiches dargestellt werden:

Eigenkapital	2017	2018	2019	2020	2021
1. nominal (T€)	9.584,2	9.530,2	9.465,8	9.378,0	9.572,1
2. Quote (%)	67,1	68,0	69,0	70,7	73,7

Es wird erwartet, dass auch künftig der Vermögensaufbau des Eigenbetriebes ausgeglichen ist. Nachfolgende Übersicht zeigt auf, dass das langfristig gebunden Vermögen durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert wird.

	Ist 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Eigenkapital	9.572,1	9.223,3	9.127,5	9.087,3	9.071,6	9.135,3
Fremdkapital	2.208,4	3.366,9	3.024,4	2.733,8	2.471,4	2.206,1
Summe Kapital	11.780,5	12.590,2	12.151,9	11.821,1	11.543,0	11.341,4
Anlagevermögen	10.925,5	11.858,4	11.945,0	11.431,4	10.981,4	10.531,4

Im Jahr 2023 erhöht sich das Bilanzvolumen aufgrund der Aktivierung von Baukosten aus den Baumaßnahmen Friedrich-Wilhelm-Straße 4, Zehdenicker Straße 35/36 sowie Ravensbrücker Dorfstr.31. Dem gegenüber steht die Verringerung des Bilanzvolumens aufgrund von Grundstücksabgängen und Abschreibungen.

### **2.2. Liquidität**

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Eigenbetriebes ist nicht zu befürchten. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten finanziert, künftige Liquiditätsengpässe werden nicht erwartet.



### Entwicklung langfristiger Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten reduzieren sich durch planmäßige Tilgungen, dem gegenüber steht die Aufnahme des Darlehens (500,0 T€) für die Baumaßnahme in der Friedrich-Wilhelm-Straße 4. Für das Darlehen in Höhe von 500,0 T€ liegt die Kreditermächtigung des Landkreises Oberhavel für das Jahr 2022 vor. Da der Kredit noch nicht in Anspruch genommen wurde, ist die Genehmigung der Kreditermächtigung auf das Jahr 2023 übertragbar und eine Neufestsetzung muss nicht erfolgen.

Durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge wurde eine langfristige Planungssicherheit erreicht. Durch planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen sowie durch Anpassung von Darlehensverträgen konnte eine Verringerung der Zinsbelastung erreicht werden.

Der KOWOBE hat ein der Unternehmensgröße angepasstes Risiko-Früherkennungssystem. Mit Hilfe des Moduls „Wohnungsmanagement“ im Rahmen unseres Softwareprogramms werden bestimmte Kennzahlen ermittelt und so können Gefährdungslagen rechtzeitig erkannt werden, um entsprechende Gegenmaßnahmen vorzubereiten.

### Investitionen

Im Jahr 2023 sind Investitionen in Höhe von insgesamt 1.165,0 T€ vorgesehen, davon 990,0 T€ für die Fortführung der Baumaßnahme in der Friedrich-Wilhelm-Straße 4, für die Schaffung von Stellplätzen in der Zehdenicker Straße 35/36 150,0 T€ sowie 25,0 T€ für die Gestaltung der Außenanlagen in der Ravensbrücker Dorfstraße 31.

### **3. Behandlung künftiger Jahresergebnisse**

Im Geschäftsjahr 2023 wird ein negatives Jahresergebnis erwartet. Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresverlust aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres zu tilgen.

Künftige Jahresverluste bzw. Jahresgewinne sollen auf Vorschlag der Werkleitung mit dem Jahresgewinn verrechnet und auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Mit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 beträgt der Gewinnvortrag 728.265,52 €.

Verpflichtungsermächtigungen Jahr	Voraussichtlich fällige Ausgaben in -T€ -			
	2022	2023	2024	2025
2023	0	0	0	0
2022	0	0	0	0
2021	0	0	0	0
2020	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0

Nr.	Bezeichnung	Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde auswirken (§ 17 Absatz 2 EigV)					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	<b>Einzahlungen</b> (in T€) Zuschüsse der Gemeinde, davon als:						
	- Kapitalzuschüsse (§ 23 Abs.2)	0	0	0	0	0	0
	- davon zum Verlustausgleich	0	0	0	0	0	0
	- Investitionszuschüsse (§ 23 Abs.3)	0	205	0	0	0	0
	- Betriebskostenzuschüsse (§ 23 Absatz 4 Satz 1)	0	0	0	0	0	0
	Verlustausgleichszuschüsse (§ 23 Absatz 4 Satz 2)	0	0	0	0	0	0
2	Darlehen der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
3	Sonstige Einzahlungen der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
1	<b>Auszahlungen</b> (in T€) Ablieferungen an die Gemeinde	0	0	0	0	0	0
	-von Gewinnen	0	0	0	0	0	0
	- von Konzessionsabgaben	0	0	0	0	0	0
	- von Verwaltungskostenbei- trägen	0	0	0	0	0	0
	- bei Eigenkapitalentnahme	0	0	0	0	0	0
2	Tilgung von Darlehen der Gemeinde	0	0	0	0	0	0
3	Sonstige Auszahlungen an die Gemeinde	0	0	0	0	0	0

**Stellenübersicht - Stellengliederung Wirtschaftsjahr 2023**

(gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 3 EigV in Verbindung mit § 18 EigV)

Stellennummer	Funktionsbezeichnung	Besoldungs- Vergütungs- oder Lohngruppe	Stelle in Vollzeit- ein- heiten	Stelle in Vollzeit- einheiten im Vorjahr	tatsächl. besetzt am 30.6. des Vorjahres	Vermerke, Hinweise und Erläuterungen (insbesondere zu Aufstiegsstellen)
<b>I. kaufmännischer Bereich</b>						
I.1. K 00						
K 01	kaufm. Leiter	EG 10	0,75	0,75	0,75	TZ 30,0 h bis 31.01.2023
K 00- 01	A-Z Verwalter	EG 6	1,0	1,0	1,0	bis 31.05.2023
K 00- 02	A-Z Verwalter	EG 6	1,0	1,0	1,0	
K 00- 03	A-Z Verwalter	EG 6	0,5	0,5	0,5	TZ 20,0 h
K 00-04	kaufm. Leiter	EG 10	0,875	0,0	0,0	Einstellung ab 01.11.2022
K 00-05	A-Z Verwalter	EG 6	0,5	0,0	0,0	Voraussichtliche Einstellung ab 01.03.2023
<b>II. technischer Bereich</b>						
II.1. T 10						
T 10	Hauswart	EG 4	1,0	1,0	1,0	
<b>SUMME</b>			4,75	4,25	4,25	
<b>III. Auszubildende</b>						
A 00	Azubi Immobilien- kauffrau		0,0	0,0	0,0	Ausbildungsende im Juni 2021



**Stellenübersicht – Stellenplan (in Vollzeitereinheiten) Wirtschaftsjahr 2023**

(gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 3 EigV in Verbindung mit § 18 EigV)

1. Beamte						
Wahlbeamte und Laufbahngruppen	Besoldungsgruppe	Stellen im Wirtschaftsjahr		Stellen im Vorjahr insgesamt	besetzte Stellen am 30.06. des Vorjahres	Erläuterungen
		insgesamt	davon aus- gesondert			
<b>Keine</b>						

2. Tariflich Beschäftigte				
Besoldungs- Vergütungs- oder Lohngruppe	Stellen im Wirtschaftsjahr	Stellen im Vorjahr	Besetzte Stellen am 30.06. des Vorjahres	Erläuterungen
EG 10	0,0	0,75	0,75	bis 31.01.2023
EG 6	0,0	1,0	1,0	bis 31.05.2023
EG 6	1,0	1,0	1,0	Verwaltung
EG 6	0,5	0,5	0,5	Verwaltung
EG 10	0,875	0,0	0,0	Neueinstellung
EG 6	0,5	0,0	0,0	Neueinstellung
EG 4	1,0	1,0	1,0	Hauswart
<b>Summe</b>	<b>3,875</b>	<b>4,25</b>	<b>4,25</b>	

3. Probebeamte, Anwärter und <u>Auszubildende</u>				
Bezeichnung	Art der Vergütung	Anzahl	beschäftigt am 01.10. des Vorjahres	Erläuterungen
Azubi Immobilien kauffrau				

<b>Übersicht</b>						
<b>über die im Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung beabsichtigten Investitionen und deren geplanter Finanzierung gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 4 EigV für den Wirtschaftsplan des Wirtschaftsjahres 2023</b>						
<b>Wirtschaftsjahr</b>	<b>2022</b>	<b>V_Ist 2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
<u>Investitionen in T€</u>						
Friedrich-Wilhelm-Straße 4 (V-Ist)	1.500,0	700,0	990,0	0,0	0,0	0,0
Zehdenicker Str. 35/36 Planung Außenanlagen (V-Ist)	50,0	50,0	150,0	0,0	0,0	0,0
Ravensbrücker Dorfstraße 31 Planung Außenanlagen	5,0	0,0	25,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges	0,0	0,0	0,0	100,0	100,0	100,0
<b>Gesamtbetrag der zu finanzierenden Investitionen (Mittelverwendung)</b>	<b>1.555,0</b>	<b>750,0</b>	<b>1.165,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<u>Finanzierungsart in T€</u>						
Investitionszuschüsse	0,0	205,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuweisungen der Gemeinde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kreditaufnahmen/Inanspruchnahme	500,0	0,0	500,0	0,0	0,0	0,0
Eigenmittel des Eigenbetriebes	1.055,0	545,0	665,0	100,0	100,0	100,0
<b>Gesamtbetrag der Mittel zur Finanzierung der Investitionen (Mittelherkunft)</b>	<b>1.555,0</b>	<b>750,0</b>	<b>1.165,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Übersicht der in Vorjahren genehmigten und davon bereits in Anspruch genommenen Kredite

(gemäß § 14 Abs. 2 Ziffer 5 EigV)

Darlehensegeber	Objekt	Ursprungsdarlehen		Saldo 31.12.2021	Plan 2022	Plan 2023
		Betrag in €				
Investitionsbank Land Brandenburg	Berliner Str. 68/ 69	407.959,79	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Berliner Str. 72/ 73	477.751,13	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Berliner Str. 78/ 79	398.807,66	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Zehdenicker Str. 35/ 36	1.039.865,42	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Steinförder Str. 151/ 152	185.496,69	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Baalenseestr. 1	103.587,73	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Baalenseestr. 3	151.444,65	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Havelstr. 21	104.252,42	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Kreuzdamm 2-5	553.729,10	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Kreuzdamm 6-7	278.142,78	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Rheinsberger Str. 85/ 87	329.629,88	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Rheinsberger Str. 12	174.810,69	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Rheinsberger Str. 13	176.906,99	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Rheinsberger Str. 32/ 33	350.899,61	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Markt 4	221.200,00	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	diverse, Altschulden Fbg.	1.440.512,36	219.403,20	126.268,78	32.639,76	
Norddeutsche Landesbank Hannover	diverse, Altschulden Fbg.	766.937,82	-	-	-	-
Investitionsbank Schleswig-Holstein, Kiel	diverse, Altschulden Fbg.	1.025.363,12	-	-	-	-
Deutsche Genossenschafts-Hypo-Bank	Brandenburger Str. 5	513.592,69	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Regelsdorfer Str. 17 u.a.	81.806,70	-	-	-	-
Investitionsbank Land Brandenburg	Schmiedeweg 5, Tornow	100.629,66	-	-	-	-
Deutsche Kreditbank AG, Potsdam	Altschulden Bredereiche	30.089,94	-	-	-	-
Deutsche Kreditbank AG, Potsdam	Altschulden Blumenow	45.614,23	-	-	-	-
Deutsche Kreditbank AG, Potsdam	Altschulden Tornow	539.000,00	384.459,83	361.758,55	338.897,94	
Investitionsbank Land Brandenburg	Quartier Friedrich-Wilhelm-Straße 5-7		2.604.541,44	2.385.287,51	2.162.922,05	
Sammelvertrag ILB						
Neuaufnahme Darlehen	Friedrich-Wilhelm-Straße 4	500.000,00			490.000,00	
<b>Verbindlichkeiten Kreditinstitute gesamt</b>		<b>9.998.031,06</b>	<b>3.208.404,47</b>	<b>2.873.314,84</b>	<b>3.024.459,75</b>	