# Wirtschaftsplan 01.01.-31.12.2026

Eigentümer: Stadt Brück, c/o Amt Brück, Ernst-Thälmann-Straße 59, 14822 Brück
Verwalter: Atriensis Immobilienverwaltung GmbH, EUREF-Campus 13, 10829 Berlin
Kontaktdaten: Christian Dick, dick@atriensis.de, Tel. 030 44351920

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | **Objekt** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | **Brück** | |
| 8 | | **F.-L.-Jahn-Straße 4-4c** | **F.-L.-Jahn-Straße 5-5c** | **F.-L.-Jahn-Straße 6-6c** | **Th.-Müntzer-Str. 3a-3c** | **Straße des Friedens 43-45a** | **Straße des Friedens 95** | **Straße der Einheit 8** | **Karl-Friedrich-Str. 1** | **F.-L.-Jahn-Straße 3** | **Marktstraße 1** | **Marktstraße 3** | **An der Plane 3** | **K.-H.-Borgmann-Platz 1 Bahnhof Brück** | **SUMME** |
| 10 | Nutzungsart | Wohnen | Wohnen | Wohnen | Wohnen+Garagen | Wohnen+Garagen | Wohnen | Wohnen+Gewerbe | Ärztehaus | Einliegerwohnung auf dem Sportplatzgebäude | Wohnen | Wohnen | Wohnen+Gewerbe | Wohnen+Gewerbe | |
| 11 | Baujahr | 1990 | 1976 | 1982 | 1965 | 1988 | 1988 | | | | 1960 | 1960 | | | |
| 12 | Wohn-/Nutzfläche in m² | 1.956 | 1.836 | 1.920 | 710 | 1.300 | 159 | 220 | 563 | 59 | 329 | 304 | 275 | 244 | 9.875 |
| 13 | Anzahl WE/GE | 32/0 | 32/0 | 32/0 | 12/4 | 24/6 | 4/0 | 2/2 | 0/9 | 1/0 | 7/0 | 7/0 | 4/1 | 2/3 | |
| 14 | Leerstandsquote in % (Durchschnitt) | 3 | 3 | 3 | 0 | 8 | 0 | 33 | 9 | 0 | 0 | 0 | 57 | 30 | |
| 15 | Mietrückstände per 30.09.2025 in € | 21.609 | 2.754 | 5.499 | 155 | 10.606 | 0 | 0 | 9.675 | 0 | 0 | 5.983 | 0 | 0 | |
| 17 | **Einnahmen** | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Kaltmieten | 94.000,00 | 95.000,00 | 112.000,00 | 51.000,00 | 79.000,00 | 4.680,00 | 8.352,00 | 46.000,00 | 1.200,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 1.440,00 | 20.802,40 | 553.474,40 |
| 19 | Betriebs- und Heizkosten | 77.000,00 | 60.000,00 | 66.000,00 | 32.000,00 | 47.000,00 | 1.644,00 | 2.172,00 | 40.000,00 | 1.200,00 | 13.500,00 | 13.500,00 | 600,00 | 11.702,16 | 366.318,16 |
| 20 | ./. Mietausfall 2% | -3.420,00 | -3.100,00 | -3.560,00 | -1.660,00 | -2.520,00 | -126,48 | -210,48 | -1.720,00 | -48,00 | -670,00 | -670,00 | -40,80 | -650,09 | -18.395,85 |
| 21 | Fördermittel | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22 | Zuschüsse des Eigentümers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | **Summe Einnahmen** | **167.580,00** | **151.900,00** | **174.440,00** | **81.340,00** | **123.480,00** | **6.197,52** | **10.313,52** | **84.280,00** | **2.352,00** | **32.830,00** | **32.830,00** | **1.999,20** | **31.854,47** | 901.396,71 |
| 25 | **Ausgaben** | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | Betriebs- und Heizkosten | 80.000,00 | 62.000,00 | 68.000,00 | 32.000,00 | 51.000,00 | 1.644,00 | 3.200,00 | 44.000,00 | 1.200,00 | 13.500,00 | 13.500,00 | 3.000,00 | 11.702,16 | 384.746,16 |
| 27 | Verwaltergebühr | 8.780,61 | 8.780,61 | 8.780,61 | 3.465,28 | 6.906,76 | 3.431,96 | 913,92 | 4.181,66 | 280,80 | 1.884,96 | 1.884,96 | 1.309,30 | 1.333,10 | 51.934,54 |
| 28 | Laufende Instandhaltung | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | 7.000,00 | 13.000,00 | 3.000,00 | 3.000,00 | 6.000,00 | 1.000,00 | 3.600,00 | 3.600,00 | 1.000,00 | 2.000,00 | 103.200,00 |
| 29 | Geplante Instandhaltung/Modernisierung | **3.333,33** | **3.333,33** | **3.333,33** | 0,00 | **0,00** | 0,00 | 0,00 | **72.499,86** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 82.499,85 |
| 30 | Kosten der Neuvermietung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **98.000,00** | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 98.000,00 |
| 31 | RA-/Gerichtskosten | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 1.300,00 |
| 32 | Leerstandspflege | 600,00 | 600,00 | 600,00 | 0,00 | 1.200,00 | 0,00 | 600,00 | 600,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.400,00 | 600,00 | 7.200,00 |
| 33 | Kapitaldienst | 0,00 | 44.233,02 | 11.286,82 | 0,00 | 8.865,92 | 0,00 | 0,00 | 31.050,00 | 0,00 | 0,00 | 23.732,90 | 0,00 | 0,00 | 119.168,66 |
| 34 | sonstiges | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 200,00 | 2.600,00 |
| 35 | **Summe Ausgaben** | **113.013,94** | **139.246,96** | **112.300,76** | **42.765,28** | **81.272,68** | **106.375,96** | **8.013,92** | **158.631,52** | **2.780,80** | **19.284,96** | **43.017,86** | **8.009,30** | **15.935,26** | **850.649,21** |
| 37 | **Ergebnis A Ergebnis vor Abzug Instandhaltungspauschale** | **54.566,06** | **12.653,04** | **62.139,24** | **38.574,72** | **42.207,32** | **-100.178,44** | **2.299,60** | **-74.351,52** | **-428,80** | **13.545,04** | **-10.187,86** | **-6.010,10** | **15.919,21** | **50.747,50** |
| 38 | **angestrebte** Instandhaltungs-Pauschalsatz in Euro pro m² und Jahr angelehnt an § 28 Abs. 2 Nr. 3 II. BV | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | 18,62 | |
| 39 | Instandhaltungspauschale Rücklagen/Rückstellungen in Euro = Pauschalansatz * Fläche | 36.420,72 | 34.186,32 | 35.750,40 | 13.220,20 | 24.206,00 | 2.960,58 | 4.096,40 | 10.483,06 | 1.098,58 | 6.125,98 | 5.660,48 | 5.120,50 | 4.543,28 | 183.872,50 |
| 40 | Ergebnis B = bei vollem Ansatz Instandhaltungspauschale inkl. Modernisierung (Z. 29) + Kosten Neuvermietung (Z. 30) | **18.145,34** | **-21.533,28** | **26.388,84** | **25.354,52** | **18.001,32** | **-103.139,02** | **-1.796,80** | **-84.834,58** | **-1.527,38** | **7.419,06** | **-15.848,34** | **-11.130,60** | **11.375,93** | **-133.125,00** |
| 41 | **realistische** Instandhaltungs-Pauschalsatz in Euro pro m² und Jahr angelehnt an § 28 Abs. 2 Nr. 3 II. BV | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | |
| 42 | Instandhaltungspauschale (€/m² x m²) Rücklagen/Rückstellungen in Euro | 10.034,28 | 9.418,68 | 9.849,60 | 3.642,30 | 6.669,00 | 815,67 | 1.128,60 | 2.888,19 | 302,67 | 1.687,77 | 1.559,52 | 1.410,75 | 1.251,72 | 50.658,75 |
| 43 | **Ergebnis C = Ergebnis A minus realistischer Instandhaltungspauschale** | **44.531,78** | **3.234,36** | **52.289,64** | **34.932,42** | **35.538,32** | **-100.994,11** | **1.171,00** | **-77.239,71** | **-731,47** | **11.857,27** | **-11.747,38** | **-7.420,85** | **14.667,49** | **88,75** |
| 44 | Instandhaltungspauschale + eingesetze Instandhaltungsgelder in Euro (Z.42 + Z.30 + Z.29) | 13.367,61 | 12.752,01 | 13.182,93 | 3.642,30 | 6.669,00 | 98.815,67 | 1.128,60 | 75.388,05 | 302,67 | 1.687,77 | 1.559,52 | 1.410,75 | 1.251,72 | 231.158,60 |
| 45 | gesamt Instandhaltungseinsatz in Euro pro m² | 6,83 | 6,95 | 6,87 | 5,13 | 5,13 | 621,48 | 5,13 | 133,90 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 5,13 | 23,41 |
| 47 | Abschreibungen | 19.494,69 | 11.460,74 | 16.085,95 | 3.866,18 | 18.893,60 | 3.172,19 | 1.185,28 | 11.343,26 | 0,00 | 985,82 | 985,82 | 29,94 | 117.581,70 | 205.085,17 |
| 48 | Stand: 04.05.2026 | | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | Rücklage Instandhaltungspauschale für 2026 in Euro | 10.034,28 | 9.418,68 | 9.849,60 | 3.642,30 | 6.669,00 | 815,67 | 1.128,60 | 2.888,19 | 302,67 | 1.687,77 | 1.559,52 | 1.410,75 | 1.251,72 | 50.658,75 |
| 50 | Rücklage Instandhaltungspauschale für 2027 in Euro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 51 | Rücklage Instandhaltungspauschale für 2028 in Euro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 52 | Rücklage Instandhaltungspauschale für 2029 in Euro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 53 | Rücklage Instandhaltungspauschale für 2030 in Euro | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 54 | kummulierte Instandhaltungsrücklage | 10.034,28 | 9.418,68 | 9.849,60 | 3.642,30 | 6.669,00 | 815,67 | 1.128,60 | 2.888,19 | 302,67 | 1.687,77 | 1.559,52 | 1.410,75 | 1.251,72 | 50.658,75 |

| | | |
|---|---|---|
| 55 | Bildung einer Finanzrücklage für die gemeindlichen Mietobjekte | Um den langfristigen Erhalt und die Wirtschaftlichkeit der Vermietungsobjekte sicherzustellen, soll jährlich eine zweckgebundene Rücklage gebildet werden. Diese orientiert sich an der Instandhaltungspauschale gemäß der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), vergleichbar mit der Instandhaltungsrücklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Zur Ermittlung eines Mindestsatzes wird laut II. BV die jeweilige Fläche mit einem Pauschalsatz multipliziert, der den Standards des sozialen Wohnungsbaus entspricht. Würde man jedoch den aktuell vollen Satz von 18,62 €/m² zusätzlich zu den bereits im Wirtschaftsplan festgesetzten Kosten für planmäßige Instandsetzungen/Modernisierungen (Zeile 29) sowie Neuvermietungskosten (Zeile 30) ansetzen, ergäbe sich ein negatives Gesamtergebnis. Um eine maximale Rücklagenbildung bei gleichzeitig ausgeglichenem Haushalt zu ermöglichen, wurde der Pauschalsatz so angepasst, dass das Gesamtergebnis annähernd ausgeglichen („gegen Null") schließt. Für das Planjahr 2026 entspricht dies einem reinen Instandhaltungssatz von 5,13 €/m². Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen (Zeilen 29 und 30) ergibt sich daraus ein kalkulatorischer Gesamtsatz von 23,41 €/m² (Zelle O/45). Die Abschreibungssätze wurden bei dieser Ermittlung nachrichtlich dargestellt, jedoch nicht in die Berechnung der Pauschale einbezogen. Im unteren Teil der Tabelle sind die jährlichen Tranchen sowie die kumulierten Beträge abgebildet, was eine präzise Aussage über die verfügbaren Mittel innerhalb bestimmter Zeitfenster erlaubt. Fachlich wird empfohlen, diese Rücklagen auf einem Giro-Unterkonto des Giro-Treuhandkontos zu führen. |