

Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Br-30-196/26

Aktenzeichen:

Amt: Bauen

Datum: 27.03.2026

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

X

Betreff:Wirtschaftsplan 2026 für die von der Wohnungsgesellschaft verwalteten Objekte der Stadt Brück

Kurzinfo zum Beschluss

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Gesamtkosten: € Jährliche Folgekosten: €

Finanzierung Eigenanteil: € Objektbezogene Einnahmen: €

Haushaltsbelastung: €

Veranschlagung: mit €

Produktkonto: **52200.521100** FinanzH: ErgebnisH: **2026**

geprüft und bestätigt:

Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

Amtsleiter

Amtsdirektor

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen
SVV	1	16.04.2026	16				

☐ Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der SVV

Beschluss-Nr.: Br-30-196/26

Beratungsfolge	Version	Sitzung	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	Beschlossen

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung Brück beschließt den Entwurf des Wirtschaftsplanes der Atriensis Immobilienverwaltung GmbH für das Wirtschaftsjahr 2026 für die verwalteten kommunalen Grundstücke.

Die Umsetzung der im Wirtschaftsplan enthaltenen Maßnahmen erfolgt unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit freier liquider Mittel auf dem durch die Atriensis Immobilienverwaltung GmbH geführten Kaltmietkonto-Brück.

Zur Sicherstellung der im Wirtschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen und zur Absicherung der Finanzierung beschließt die Stadtverordnetenversammlung, die Mietvorauszahlung des Mieters AZV für das Bahnhofsgebäude Brück in Höhe von 200.000,00 € an das von der Wohnungsverwaltung Atriensis Immobilienverwaltung GmbH geführte Kaltmiet-Treuhandkonto zu übertragen.

Unterschrift / Datum:

Vorsitzender der SVV

Begründung**1. Ausgangslage**

Die Atriensis Immobilienverwaltung GmbH ist seit dem Jahr 2025 mit der Verwaltung des kommunalen Gebäudebestands der Stadt Brück betraut. Turnusgemäß hat die Verwaltung für das kommende Wirtschaftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan vorgelegt, der als Anlage Bestandteil dieser Vorlage ist. Der Plan dient als operative Steuerungsgrundlage und umfasst die Kalkulation der Mieterträge, die Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten sowie die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

2. Ergebniszusammenfassung

Für das Wirtschaftsjahr 2026 wird auf Basis der aktuellen Kalkulation mit folgendem Ergebnis gerechnet:

- Gesamteinnahmen: 901.396,71 € (davon 553.474,40 € Kaltmiete; 366.318,16 € Betriebskosten-Erstattungen; abzgl. 18.395,85 € kalkulatorische Mietausfälle)
- Gesamtausgaben: 850.649,21 € (u. a. Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung und Kapitaldienst)
- Voraussichtlicher Jahresüberschuss: 50.747,50 €

3. Wesentliche Ausgabepositionen

Die Ausgabenseite wird maßgeblich durch die laufenden Bewirtschaftungskosten (384.746,16 €), den Kapitaldienst (119.168,66 €), die laufende Instandhaltung (103.200,00 €) und der geplanten Instandhaltung/Kosten der Neuvermietung mit 180.499,85 € (inkl. Personenaufzug Ärztehaus) bestimmt. Für Neuvermietungen, Leerstandskosten und Rechtsberatung sind entsprechende Puffer integriert. Die Verwaltergebühr beläuft sich vertragsgemäß auf 51.934,54 €.

4. Instandhaltungs/Modernisierungsschwerpunkt

Für geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist im Wirtschaftsplan ein Gesamtbudget von 283.699,85 € eingestellt.

Dieses teilt sich wie folgt auf:

- Laufende Instandhaltung (103.200,00 €): Dieser Betrag ist für die allgemeine bauliche Unterhaltung, Kleinreparaturen sowie unvorhersehbare Instandsetzungsbedarfe im gesamten verwalteten Gebäudebestand reserviert, um den ordnungsgemäßen Zustand der Objekte dauerhaft zu gewährleisten.
- Personenaufzug Ärztehaus: Hierfür sind für den Abschluss der Maßnahme 72.499,86 € veranschlagt. Dieser Betrag ergibt sich aus dem Budget des Haushaltsjahres 2025 (90.000,00 €) abzüglich bereits geleisteter Abschlagszahlungen in Höhe von 17.500,14 €. Es wird aktuell geprüft, ob die verbleibenden Mittel des Produktkontos 52200.521100 im Wege einer Mittelübertragung in Höhe von 72.499,86 € in das Haushaltsjahr 2026 übertragen werden können.
- Straße des Friedens 95: Nach langjährigem Leerstand und daraus resultierendem Sanierungsstau wurden zwei Wohneinheiten (EG links und 1. OG rechts) erfolgreich instand gesetzt und stehen dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme beliefen sich auf rund 91.000 €. Die Wohnungen wurden im Rahmen eines internen Umzugs durch Bestandmieter des Objekts neu bezogen. Infolgedessen stehen aktuell zwei Einraumwohnungen (EG rechts und 1. OG links) leer, für die ebenfalls eine umfassende Sanierung erforderlich ist. Wesentliche Bestandteile der geplanten Maßnahmen sind:
 - Elektrosanierung: Anpassung an den aktuellen technischen Standard (Fortführung der Strangsanierung).
 - Innenausbau: Umfassende Erneuerung der Bodenbeläge sowie Maler- und Tapezierarbeiten.
 - Seniorengerecht: Die Wohneinheit im Erdgeschoss rechts soll zudem gezielt seniorengerecht umgebaut werden, um die Attraktivität für ältere Mietergruppen zu erhöhen.

Für die Herrichtung dieser zwei Wohneinheiten wird ein Budgetbedarf von insgesamt 98.000 € veranschlagt.

Die geplanten Investitionskosten in Höhe von 98.000 € für die beiden Wohneinheiten (EG rechts und 1. OG links) wurden einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen. Grundlage hierfür ist die Erzielung eines marktüblichen Mietzinses, der sich an den bereits neu vermieteten Einheiten im selben Objekt orientiert.

Bei der Kalkulation wurde eine marktübliche Amortisationsdauer von 25 Jahren zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Mieteinnahmen sowie der langfristigen Wertsicherung des Gebäudes (Substanzerhalt und Modernisierung des Elektro-Standards) erweist sich die Maßnahme als wirtschaftlich tragfähig.

Durch die seniorengerechte Ausrichtung der Erdgeschosswohnung wird zudem die Vermietbarkeit sichergestellt und ein wichtiger Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung geleistet. Die Sanierung ist somit nicht nur technisch notwendig, um den Leerstand zu beenden, sondern stellt auch eine ökonomisch sinnvolle Verwendung der Mittel dar.

- Wohnblöcke Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße - Beauftragung von Fachplanungsleistungen (Elektro / HLS):
 1. Ausgangslage und Handlungsbedarf
Der Wohnungsbestand in den drei betroffenen Wohnblöcken umfasst insgesamt 96 Wohneinheiten und stellt damit den bedeutendsten Anteil am kommunalen Wohnungsbesitz der Stadt Brück dar. Die Elektroinstallationen entsprechen dem Stand der Errichtung. Die Trink- und Abwasserleitungen sind ca. 35 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters der Anlagen häufen sich in jüngster Zeit Leckagen an den Rohrleitungen. Ohne ein technisches Upgrade ist die langfristige Marktfähigkeit und Vermietbarkeit dieses Kernbestandes gefährdet.
 2. Zielsetzung der Planungsbeauftragung
Um eine fundierte Sanierungsstrategie zu entwickeln, ist die Beauftragung eines Elektroplaners sowie eines Fachplaners für HLS/TGA erforderlich.
Ziel dieser Sachstandsermittlung ist:
 - Die detaillierte Bestandsaufnahme des aktuellen technischen Zustands.
 - Die Festlegung der notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
 - Die Erstellung eines realistischen Zeitplans für die Umsetzung.
 - Eine belastbare Kostenschätzung als Entscheidungsgrundlage für künftige Haushalte.
 3. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung
Die Sicherung der Mieteinnahmen und der Werterhalt des größten städtischen Wohnungsbestandes haben höchste Priorität. Die Kosten für die Planungsleistungen belaufen sich auf insgesamt 10.000,- € (jeweils 5.000,- € pro Planer). Gemäß Wirtschaftsplan entfallen somit anteilig 3.333,33 € pro Objekt. Diese Investition ist zwingend geboten, um unvorhersehbare Notfallreparaturen durch eine geplante Sanierung zu ersetzen und die dauerhafte Vermietbarkeit sicherzustellen.

5. Finanzielle Absicherung und Liquidität

Zur Deckung der geplanten Instandhaltungsprojekte ist eine solide Liquiditätsbasis auf dem Bewirtschaftungskonto der Wohnungsverwaltung Atriensis erforderlich. Hierzu soll die Mietvorauszahlung des Mieters AZV (Bahnhofsgebäude Brück) in Höhe von 200.000,00 € genutzt werden. Diese Mittel sollen auf das Kaltmiet-Treuhandkonto der Atriensis Immobilienverwaltung GmbH um sicher zu stellen, dass die im Wirtschaftsplan 2026 verankerten Instandhaltungsmaßnahmen ohne zeitliche Verzögerung umgesetzt werden können.

Hinweis zum Wirtschaftsplan allgemein

Ein mit der SVV abgestimmter Wirtschaftsplan der Wohnungsverwaltung für 2026 lag bei Aufstellung der Haushaltssatzung 2026 nicht vor.

Die im vorliegenden Wirtschaftsplan (Sitzungsvorlage Br 30-196/26) ausgewiesenen Posten weichen von den Planansätzen der Haushaltssatzung 2026 ab. Zum Beispiel liegen die Unterhaltungsmaßnahmen im Konto 521100 um ca. 180 T€ über dem Planansatz (Haushaltssatzung 2026: 103.200 T€, Wirtschaftsplan 2026: 283.699,85 €).

Da in 2025 der Planansatz (52200) im kommunalen Haushalt nicht vollständig in Anspruch genommen wurde, und die Fördermittel für den Personenaufzug erst in 2026 an die Stadt Brück fließen, wäre u.a. eine Übertragung der Ausgabeermächtigung aus 2025 zur Aufstockung möglich (Grundlage: vorläufiger Jahresabschluss 2025 der

Wohnungsverwaltung von 04/2026). Infolgedessen würde sich die Ausgabeermächtigung für 2026 auf ca. 273.400 € erhöhen. Bleibt eine Differenz zum Wirtschaftsplan in Höhe von 10.299,85 €, die bei der Umsetzung des Wirtschaftsplanes einzusparen wäre.

Der vorliegende Wirtschaftsplan stellt eine operative Hochrechnung dar. Die ausgewiesenen Positionen dienen somit als budgetärer Rahmen, wobei die finale Abrechnung auf Basis der real eintretenden Zahlungen und Rechnungslegungen erfolgt.

Anlagen
Wirtschaftsplan 2026
umzusetzende Maßnahmen 2026