

Wohnbau Berlin GmbH
Kaiser-Friedrich-Str. 90
10585 Berlin

info@wohnbau-berlin.com

Tel.: 030 920498 20

Sprechzeit: Di 10-12 Uhr

Wohnbau Berlin GmbH, Kaiser-Friedrich Straße 90 10585 Berlin

Herrn
Klaus Langer
Otto-Lederer-Weg 5 a
81827 München

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Sachbearbeiter
Kern

Datum
19.11.2025

Wirtschaftsplan

Eigentümergeinschaft: WEG Parkstraße 89a-e, 13086 Berlin
Verwaltungseinheit: 550/2/107
Zeitraum: 01.01.2026 - 31.12.2026

Sehr geehrter Herr Langer,

Sie erhalten mit diesem Schreiben den Wirtschaftsplan für o. a. Verwaltungseinheit. Die detaillierten Beschreibungen finden Sie in den Anlagen zu diesem Schreiben. Zusammenfassend ergeben sich folgende Beträge:

Zusammenfassend ergeben sich folgende Beträge:

	Wirtschaftseinheit	Verwaltungseinheit
umlagefähige Kosten:	226.900,00 EUR	54,35 EUR
nicht umlagefähige Kosten:	54.800,00 EUR	100,00 EUR
Summe Kosten:	281.700,00 EUR	154,35 EUR
Summe Beiträge zur Rücklagenbildung:	84.570,00 EUR	250,00 EUR
Summe:	366.270,00 EUR	404,35 EUR

Nach Rundung des Hausgeldes auf volle ein Euro ergibt sich ein Betrag von 34,00 EUR. Gegenüber Ihrem alten Hausgeld von 17,00 EUR bedeutet dies eine Erhöhung um 17,00 EUR. Die Zahlung ist jeweils im Voraus bis zum 3. Werktag eingehend fällig.

Mit freundlichen Grüßen
WEG Parkstraße 89a-e
vertreten durch Wohnbau Berlin GmbH

gez. Jennifer Kern

Schreiben und Anlagen sind mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt und deshalb ohne Unterschrift rechtswirksam.

Gesamtwirtschaftsplan

Eigentümergeinschaft: WEG Parkstraße 89a-e, 13086 Berlin
 Zeitraum: 01.01.2026 - 31.12.2026
 Alle Beträge in: EUR

	Verteilerschlüssel		Vorjahr		Aktuell	Änderung	
			Abrechnung	Wirtschafts-plan	Wirtschafts-plan	(proz.)	(abs.)
Wasserversorgung	4809,10	m² Wohnfläche	0,00	13.984,61	0,00		-13.984,61
Schmutz- und Abwasser	4809,10	m² Wohnfläche	0,00	11.415,57	0,00		-11.415,57
Betrieb/Wartung/Lief. Heiz.-/Brennstoffanl.	4809,10	m² Wohnfläche	108.732,18	120.000,00	150.000,00		30.000,00
Betrieb / Wartung Personen-/ Lastenaufzug	4809,10	m² Wohnfläche	2.545,47	11.000,00	8.000,00		-3.000,00
Winterdienst	4809,10	m² Wohnfläche	2.057,54	2.500,00	2.500,00		0,00
Gebäudeglasreinigung	4809,10	m² Wohnfläche	0,00	1.200,00	3.500,00		2.300,00
Müllbeseitigung/ Straßenreinigung	4809,10	m² Wohnfläche	11.271,79	11.100,00	12.000,00		900,00
Beleuchtung	4809,10	m² Wohnfläche	4.057,93	10.000,00	6.500,00		-3.500,00
Beleuchtung (Tiefgarage - WEG)	46	Anzahl TG	0,00	2.500,00	2.500,00		0,00
Versicherung Gebäude (F,L,S,H,Haftpfl.)	4809,10	m² Wohnfläche	7.057,28	7.000,00	7.250,00		250,00
Versicherung Gebäude Haftpflicht	4809,10	m² Wohnfläche	549,24	600,00	650,00		50,00
Hauswart / Gebäudereinigung/ Gartenpflege	4809,10	m² Wohnfläche	0,00	33.000,00	30.000,00		-3.000,00
Gemeinschaft-Antennenanlagen / Kabelnetz	4809,10	m² Wohnfläche	3.629,50	0,00	0,00		0,00
Wartung RWA Anlage / Sonst. Betriebskosten	4809,10	m² Wohnfläche	661,90	3.000,00	3.000,00		0,00
Sonst. Wartungskosten	4809,10	m² Wohnfläche	0,00	1.000,00	1.000,00		0,00
Kosten umlagefähig			140.562,83	228.300,18	226.900,00		-1.400,18
Haftpflicht Verwaltungsbeirat (WEG)	4809,10	m² Wohnfläche	184,68	192,78	200,00		7,22
Wartung Tiefgarage	46	Anzahl TG	1.089,82	1.100,00	1.100,00		0,00
Reparatur Gebäude	4809,10	m² Wohnfläche	8.141,99	27.000,00	27.000,00		0,00
Sonst. Verwaltungskosten nicht umlagefähig	4809,10	m² Wohnfläche	750,00	500,00	750,00		250,00
Verwaltergebühren	85	Anzahl Whg.	40.055,40	22.000,00	20.750,00		-1.250,00
Verwaltergebühren (Tiefgarage - WEG)	46	Anzahl TG	5.911,92	4.000,00	3.500,00		-500,00
Verwaltergebühr (Hobbyraum - WEG)	3	Anzahl Hobby	299,88	300,00	300,00		0,00
Nebenkosten Geldverkehr	4809,10	m² Wohnfläche	1.439,10	1.200,00	1.200,00		0,00
Kosten nicht umlagefähig			57.872,79	56.292,78	54.800,00		-1.492,78
Summe Gemeinschaftskosten			198.435,62	284.592,96	281.700,00		-2.892,96
Einstellung Rücklage Bauerneuerung	4809,10	m² Wohnfläche	8.401,08	8.400,00	71.510,00		63.110,00
Einstellung Rücklage Bauerneuerung I (WEG)	46	Anzahl TG	1.380,00	1.380,00	11.500,00		10.120,00
Einstellung Rücklage Bauerneuerung II (WEG)	2	Anz. Palette 43+44	780,00	780,00	780,00		0,00
Einstellung Rücklage Bauerneuerung III (WEG)	2	Anz. Palette 45+46	780,00	780,00	780,00		0,00
Beiträge zur Rücklagenbildung			11.341,08	11.340,00	84.570,00		73.230,00
Summe Gemeinschaftserträge			0,00	0,00	0,00		0,00
Summe jährlich			209.776,70	295.932,96	366.270,00		70.337,04
Summe monatlich				24.661,08	30.522,50		5.861,42

Einzelwirtschaftsplan

Verwaltungseinheit: 550/2/107
 Zeitraum: 01.01.2026 - 31.12.2026
 Alle Beträge in: EUR

	Verteilerschlüssel		Plan		Änderung	
			(Vorjahr)	(aktuell)	(proz.)	(abs.)
Wasserversorgung	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Schmutz- und Abwasser	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Betrieb/Wartung/Lief. Heiz.-/Brennstoffe	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Betrieb / Wartung Personen-/ Lastenfahrzeuge	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Winterdienst	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Gebäudeglasreinigung	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Müllbeseitigung/ Straßenreinigung	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Beleuchtung	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Beleuchtung (Tiefgarage - WEG)	1	Anzahl TG	54,35	54,35		0,00
Versicherung Gebäude (F,L,S,H,Haftpflicht)	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Versicherung Gebäude Haftpflicht	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Hauswart / Gebäudereinigung/ Gartendienst	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Gemeinschaft-Antennenanlagen / Kfz-Wartung RWA Anlage / Sonst. Betriebskosten	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Sonst. Wartungskosten	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Kosten umlagefähig			54,35	54,35		0,00
Haftpflicht Verwaltungsbeirat (WEG)	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Wartung Tiefgarage	1	Anzahl TG	23,91	23,91		0,00
Reparatur Gebäude	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Sonst. Verwaltungskosten nicht umlagefähig	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Verwaltergebühren	0	Anzahl Whg.	0,00	0,00		0,00
Verwaltergebühren (Tiefgarage - WEG)	1	Anzahl TG	86,96	76,09		-10,87
Verwaltergebühr (Hobbyraum - WEG)	0	Anzahl Hobby	0,00	0,00		0,00
Nebenkosten Geldverkehr	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Kosten nicht umlagefähig			110,87	100,00		-10,87
Summe Einzelkosten			165,22	154,35		-10,87
Einstellung Rücklage Bauerneuerung	0,00	m² Wohnfläche	0,00	0,00		0,00
Einstellung Rücklage Bauerneuerung	1	Anzahl TG	30,00	250,00		220,00
Einstellung Rücklage Bauerneuerung	0	Anz. Palette 43+44	0,00	0,00		0,00
Einstellung Rücklage Bauerneuerung	0	Anz. Palette 45+46	0,00	0,00		0,00
Beiträge zur Rücklagenbildung			30,00	250,00		220,00
Summe Einzelerträge			0,00	0,00		0,00
Summe jährlich			195,22	404,35		209,13
Summe monatlich			16,27	33,70		17,43

Nach Rundung des Hausgeldes auf volle ein Euro ergibt sich ein Betrag von 34,00 EUR. Gegenüber Ihrem alten Hausgeld von 17,00 EUR ergibt sich eine Erhöhung um 17,00 EUR.

Da Sie uns die Genehmigung zum Lastschriftzug erteilt haben, werden wir, vorbehaltlich weiterer schriftlicher Änderungen, zukünftig monatlich 34,00 EUR vom Konto mit der IBAN DE37 7002 0270 0002 8715 48 bei der UniCredit Bank-HypoVereinbank mit der BIC: HYVEDEMMXXX) einziehen.

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan

1. Wasser-, Schmutzwasser- und Abwassergebühren in Betriebskosten, Wartung und Lieferung von Heiz- und Brennstoff

- Die Kosten hierfür wurden mit **0,00 €** angesetzt, da sie bereits bei den Betriebskosten, Wartung und Lieferung von Heiz- und Brennstoff berücksichtigt sind.
- Eine entsprechende Erhöhung in diesen Bereichen ist daher bereits in den Heiz-/Brennstoffkosten enthalten.

2. Glasreinigung

- Die Gebäude-Glasreinigung soll regelmäßig, alle zwei Jahre, durchgeführt werden.
- Durch die regelmäßige Reinigung wird die Verschmutzung reduziert, was langfristig zu geringeren Kosten führt.
- Die Vorgehensweise wurde in Abstimmung mit der ausführenden Firma festgelegt.

3. Rücklagenkalkulation

a) Rücklage Wohnhaus

- Für die Instandhaltungsrücklage des Wohnhauses wird **1 €/m²/Monat** angesetzt.
- Berechnung: $4.809,10 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 57.709,20 \text{ € / Jahr}$
- Hinzu kommen Kosten für die Klingelanlage von ca. 13.800 €, gerundet ergibt dies **71.510 € / Jahr**.
- Hinweis: Üblicherweise werden für Gebäude dieses Alters **2-3 €/m²/Monat** angesetzt. Die aktuelle Rücklage ist bewusst niedriger gewählt, um die Belastung der Eigentümer zu moderieren. Eine schrittweise Aufstockung auf ein marktübliches Niveau ist in den kommenden Jahren vorgesehen.

b) Rücklage Tiefgarage

- Für die Tiefgarage wird eine Rücklage von **20,80 €/Stellplatz/Monat** angesetzt.
- Berechnung: $46 \text{ Stellplätze} \times 20,80 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 11.481,60 \text{ €}$, gerundet auf **11.500 € / Jahr**.
- Hinweis: Auch diese Rücklage liegt leicht unter dem üblichen Richtwert (ca. 275 €/Stellplatz/Jahr). Eine schrittweise Erhöhung ist ebenfalls vorgesehen.

Hinweis:

Die übrigen Punkte im Wirtschaftsplan variieren nur geringfügig oder sind leicht angepasst. Die hier dargestellten Punkte umfassen die wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.