

STADT WERDER (HAVEL)

Staatlich anerkannter Erholungsort

Die Bürgermeisterin



Mitglied in der AG „Städte mit historischen Stadtkernen“
des Landes Brandenburg

Internet: <http://www.werder-havel.de>

E-Mail: poststelle@werder-havel.de *



Eisenbahnstraße 13/14 – 14542 Werder (Havel)

Öffnungszeiten:

Montag: geschlossen
Dienstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

Ortsteile:

Petzow, Bliesendorf, Plötzin, Glindow,
Phöben, Kemnitz, Töplitz, Derwitz

Stadt Werder (Havel) – PF 1143 – 14536 Werder (Havel)

SPD-Fraktion
Frau Lorentz

Nur per E-Mail

Dienststelle:	Rathaus Eisenbahnstraße 13/14
Auskunft erteilt:	Bürgermeisterin Manuela Saß
Zimmer:	18
Durchwahl:	(03327) 783 – 270
Telefax:	(03327) 4 43 85
E-Mail:	buergermeister@werder-havel.de *
Gläubiger-ID:	DE57ZZZ00000321468

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

30.10.2025

Unser Zeichen

Datum

04.12.2025

Ihre Anfrage zur Haus- und Grundstücksgesellschaft Werder mbH (HGW)

Sehr geehrte Frau Lorentz,

auf Ihre Anfrage antworte ich wie folgt:

1. Grundstücke und zukünftige Planungen der HGW

- Legen Sie bitte eine tabellarische Übersicht über alle derzeit im Eigentum der HGW befindlichen Grundstücke inklusive Flurstücknummer und Angabe ihrer aktuellen Nutzungsart (z.B. Wohnungen, Gewerbe, Soziale Einrichtungen etc.) und der noch bebaubaren Flächen inkl. der Flächennutzungsart vor.

Es befinden sich 666 Wohnungen mit insgesamt 39.966,39 m² Wohnfläche sowie 18 Gewerbebauten (Einschließlich Kita, Rettungs- und Feuerwache) mit 10.097,81 m² Nutzungsfläche im Eigentum der Haus- und Grundstücksgesellschaft Werder mbH (HGW). Zum Stichtag 10.11.2025 verfügt die HGW über insgesamt rund 5.188 m² bebaubare Grundstücksflächen innerhalb des eigenen Liegenschaftsbestandes. Darüber hinaus hält die HGW ein weiteres, eigenständiges Grundstück mit einer zusätzlichen bebaubaren Fläche von ca. 6.261 m², welches bereits zum Teil bebaut ist.

Vollständige Informationen (Katasterdaten) zu allen, einzelnen Flurstücken und deren Nutzungen berühren konkret Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse der HGW. Solche Detaildaten können unter Berücksichtigung des Gesellschaftsrechtes daher nicht frei veröffentlicht werden. Die Tätigkeit der Gesellschaft wird jedoch durch die hierfür vorgesehenen Gremien eng begleitet und kontrolliert. Weiterhin werden Informationen auf folgenden Wegen gegeben:

- Beteiligungsbericht (als Teil des Jahresabschlusses),
- Wirtschaftsplan (als Teil der Haushaltssatzung),
- jährlicher Bericht der HGW im zuständigen Fachausschuss.

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam BIC: WELADED1PMB IBAN: DE50 1605 0000 3528 0875 35
Deutsche Kreditbank AG BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE23 1203 0000 0000 4581 41
VR-Bank Fläming e.G. BIC: GENODEF1LUK IBAN: DE79 1606 2008 5101 5668 00

*Zur Abgabe einer rechtsverbindlichen Erklärung nutzen Sie bitte ausnahmslos die Briefpost, das Telefax oder senden eine E-Mail mit einem qualifiziert elektronisch signierten Dokument an die zentrale E-Mail-Adresse signatur@werder-havel.de.

Sollten darüber hinaus detaillierte Katasterdaten für die Mandatsausübung erforderlich sein, kann gemäß § 29 Brandenburgischer Kommunalverfassung (BbgKVerf) ein begründeter Antrag auf Akteneinsicht gestellt werden. Auf dieser Grundlage kann die Gesellschafterin nach Prüfung des Antrags die erforderlichen Unterlagen bei der HGW abfordern und im Wege der Akteneinsicht zur Verfügung stellen.

- Stellen Sie bitte nach Jahren beginnend mit dem Jahr 2025 die konkreten Planungen der HGW für die kommenden zehn Jahre dar, insbesondere im Bereich der Grundstücks- und Immobilienentwicklung sowie Sanierung einzelner Mehrfamilienhäuser und anderer Besitztümer.

In der Präsentation der außerplanmäßigen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen am 29.04.2025 wurden folgende Maßnahmen skizziert:

Geplante Maßnahmen

- Ertragssteigerung durch Wertoptimierung der Immobilien
- Veräußerung von Grundstücken
- Investitionen in Bestandsimmobilien

Geplante Investitionen 2024-2027

- Neubau Wohnungen am Finkenbergring
- Modernisierung Eisenbahnstraße 74
- Außenanlagen Erdebergweg 8-9a

Darüber hinaus wird die Immobilienentwicklung der Haus- und Grundstücksgesellschaft Werder mbH im Wirtschaftsplan eingeplant, dargestellt und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und beschlossen. Der Wirtschaftsplan wird immer für die nächsten fünf Jahre im Voraus geplant und wird Bestandteil der beschlossenen Haushaltssatzung der Stadt Werder (Havel).

- Beschreiben Sie bitte die wesentlichen Einflussfaktoren, die derzeit die Projekt- und Bauplanung der HGW bestimmen (z. B. Finanzierung, Genehmigungsverfahren).
- Führen Sie bitte aus, in welchem Umfang Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzkriterien (z. B. klimafreundliche Baustoffe, energetische Standards) künftig in der Projektplanung berücksichtigt werden sollen.

Die wesentlichen Einflussfaktoren (Chancen/Risiken) werden regelmäßig im Beteiligungsbericht, der Bestandteil des Jahresabschlusses der Stadt Werder (Havel) ist, dargestellt. Zudem sind diese in der außerplanmäßigen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen am 29.04.2025 in Auswertung der vorliegenden Jahresabschlüsse ausführlich dargestellt und diskutiert worden. Es wird auf die Präsentation zu dieser Sitzung verwiesen. Sie nimmt zudem konkret Bezug auf künftig geplante Vorhaben.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind zentrale Leitlinien der künftigen Bau- und Modernisierungsstrategie der HGW. Bei der Projektentwicklung werden ökologische, ökonomische und soziale Kriterien systematisch berücksichtigt.

Schwerpunkte der HGW in diesem Bereich sind:

- a) Energieeffizienzstandards
Neubauten werden künftig mindestens nach dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard geplant, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist. Bei Modernisierungen werden energetische Sanierungen (Dämmung, Fensteraustausch,

Heizungserneuerung) sukzessive umgesetzt, um den Energieverbrauch im Bestand zu senken.

b) Klimafreundliche Baustoffe und Bauweisen

Verwendung von nachhaltigen und regionalen Baustoffen (z. B. Holz, Recyclingbeton, ökologische Dämmstoffe).

Einsatz von modularen Bauweisen, um Bauzeiten und Abfallaufkommen zu reduzieren.

c) Erneuerbare Energien

Die HGW verfolgt das Ziel, Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten und mittelfristig auch Bestandsgebäude schrittweise mit PV-Technik nachzurüsten.

Ergänzend werden Wärmepumpen, Solarthermie und andere klimafreundliche Heiztechniken geprüft.

2. Zusammenarbeit mit der Stadt Werder (Havel)

- Erstellen Sie bitte eine tabellarische Aufstellung der Gebäude und Grundstücke, die derzeit von der HGW an die Stadt Werder (Havel) vermietet werden, einschließlich der erzielten jährlichen Einnahmen für das Jahr 2024.

Name	Kaltmiete jährlich
Kita Inselnest Töplitz	125.165,00
Kita Havelzwerge Werder	107.037,00
Kita Zauberwald Glindow	145.812,00
Kita Wildwuchs Werder	509.650,00
Rettungswache Werder	76.824,00
Feuerwache Töplitz	40.710,00
Gemeindezentrum Glindow	12.000,00

- Benennen Sie bitte die kommunalen Grundstücke inkl. Flurstücknummer und Gebäude, deren Verwaltung derzeit durch die HGW erfolgt.

Insgesamt verwaltet die HGW 10 Wohnungen mit insgesamt 558,83 Quadratmetern Wohnfläche, 47 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 7003,34 Quadratmetern Grundfläche sowie insgesamt 484 Gärten, Bungalows, Garagen für die Stadt Werder (Havel). Für eine detaillierte Übersicht gilt entsprechend wie zur Frage 1.) geschildert, die Möglichkeit einen begründeten Antrag auf Akteneinsicht zu stellen.

3. Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen

- Geben Sie bitte tabellarisch an, wie viele beleggebundene (sozial geförderte) Wohnungen sich aktuell im Bestand der HGW befinden.
- Stellen Sie bitte dar, ob und in welchem Umfang eine Erhöhung dieses Anteils geplant ist.
- Zeigen Sie bitte auf, in welchem Maße bei zukünftigen Projekten Wohnungen für besondere Zielgruppen vorgesehen werden können (z.B. Geflüchtete, Auszubildende/Studenten etc.)
- Beschreiben Sie bitte die aus Sicht der HGW notwendigen Rahmenbedingungen, um eine solche priorisierte Wohnraumversorgung zu ermöglichen.
- Wir bitten um eine ergänzende tabellarische Übersicht darüber, in welchem Umfang, an welchen Standorten und in welchem zeitlichen Rahmen die HGW beabsichtigt, Wohnraum für weitere besondere Bedarfsgruppen – etwa

Auszubildende, Studierende, Senioren oder Menschen mit Behinderung – zu schaffen.

- Am Finkenbergr 32-38, 42-44, Am Finkenbergr 31,39-41 Belegungsbindung bis 30.11.2026 → 64 WE
- Am Finkenbergr 5, 5A, 6, 7, 8 Belegungsbindung bis zum 30.10.2028 → 30 WE
- Schubertstraße 26-29 Belegungsbindung bis zum 01.10.2046 → 36 WE

Die HGW plant, den Anteil beleggebundener und geförderter Wohnungen mittelfristig weiter zu erhöhen. Im Neubauvorhaben „Am Schwalbenbergrweg“ entstehen aktuell 27 geförderte, barrierearme Wohnungen, die voraussichtlich im 3. Quartal 2026 fertiggestellt werden. Ein weiteres Projekt mit 28 geförderten Einheiten befindet sich in der Vorplanung (geplanter Baustart 2027).

Ziel der HGW ist es, den Anteil der geförderten Wohnungen bis 2030 weiter zu steigern.

Die HGW prüft bei künftigen Projekten regelmäßig die Möglichkeit, auch spezifischen Bedarfsgruppen Wohnraum anzubieten. Dazu zählen insbesondere:

- Geflüchtete Menschen
- Auszubildende und Studierende (kleinere, bezahlbare Einheiten)
- Seniorinnen und Senioren (barrierearme Wohnungen, Aufzugsnachrüstung)
- Menschen mit Behinderungen (barrierefreie Grundrisse, ebenerdige Zugänge)

Um die Versorgung dieser Zielgruppen langfristig sicherzustellen, sind aus Sicht der HGW folgende Rahmenbedingungen notwendig:

- 1 Fortführung und Ausweitung der Förderprogramme des Landes Brandenburg (z.B. Förderung der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)).
- 2 Energie- und Kostenzuschüsse zur Abfederung steigender Bau- und Betriebskosten.

Die Errichtung von weiterem Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen hängt maßgeblich davon ab, ob die Förderprogramme des Landes Brandenburg beziehungsweise des Bundes künftig ausgeweitet werden. Derzeit stehen hierfür keine zusätzlichen Fördermittel zur Verfügung.

4. Finanzen und Liquidität der HGW

- Geben Sie bitte Auskunft über die derzeitige Liquiditätslage der HGW und bewerten Sie mögliche Risiken, die die kurzfristige Zahlungsfähigkeit beeinflussen könnten.

Die Liquidität der HGW ist stabil. Sämtliche laufenden Verpflichtungen (Betriebskosten, Kredite, Instandhaltungen) werden fristgerecht bedient. Kurzfristig besteht keine Gefährdung der Zahlungsfähigkeit. Bestehende Risiken:

- Steigende Baukosten,
- Zinsentwicklungen bei Neufinanzierungen

- Erläutern Sie bitte die strategischen Maßnahmen, mit denen die HGW ihre finanzielle Stabilität und Investitionsfähigkeit langfristig sichern will.

- Strikte Investitionsplanung mit Priorisierung nach Wirtschaftlichkeit.
- Aktives Liquiditätscontrolling mit monatlichem Forecast.
- Energetische Sanierungen zur Senkung von Betriebskosten.
- Kooperationen mit der Stadt Werder und der ILB, um Fördermittel bestmöglich auszuschöpfen.

- Falls vorhanden, legen Sie bitte eine Übersicht über wesentliche finanzielle Verflechtungen mit städtischen Gesellschaften oder Beteiligungen vor.

Nicht bekannt.

5. Allgemeine Ausrichtung der HGW

- Führen Sie bitte aus, in welchem Umfang derzeit digitale Systeme in der Wohnungsverwaltung und Bauprojektplanung eingesetzt werden und ob digitale Ausbauschritte geplant sind.

Aktueller Einsatz digitaler Systeme (Stand: HGW 11.2025):

- Immobilienverwaltungssoftware (Mietverwaltung / Abrechnung): Einsatz einer zentralen Software zur Miet- und Nebenkostenabrechnung, Stammdatenverwaltung und Mahnlauf.
- Dokumentenmanagement / elektronische Archivierung: Verträge und Objektunterlagen sind größtenteils digital abgelegt; Zugriff über Berechtigungssysteme.
- Bauprojektsteuerung / Projektcontrolling: Nutzung digitaler Projektdateien (Cloud-Laufwerke), gemeinsame Planfreigaben und standardisierte Kosten-/Terminreports.
- Mobile Endgeräte für Techniker: Hausmeister und externe Dienstleister nutzen teils Smartphone/Tablet zur Erfassung von Mängeln und Fotodokumentation.
- E-Mail / digitale Rechnungsverarbeitung: Elektronische Rechnungsbearbeitung und E-Mail-Kommunikation werden aktuell eingeführt.

Geplante/diskutierte Ausbauschritte (Kurz- bis mittelfristig):

1. Digitalisierung der Bauplanung mit BIM-Elementen (2028 ff.): Einsatz von modellbasierten Planungsdaten zur Verbesserung von Koordination, Mengenermittlung und Qualitätskontrolle in Neubau- und Sanierungsprojekten.
2. Workflow-Automatisierung (E-Signatur, Freigabeprozesse): Elektronische Unterschriften, automatisierte Freigabe- und Prüfwege zur Beschleunigung interner Prozesse.
3. IoT / Energie-Monitoring (Pilotprojekte): Installation von Verbrauchs- und Zustands-Sensorik in ausgewählten Objekten zur Optimierung von Betriebskosten und Monitoring von Energieeffizienzmaßnahmen.
4. Mobiles CAFM (Facility Management): Vollständige Ablösung papiergebundener Meldungen durch mobile Erfassungs- und Auftragsbearbeitungstools für Handwerker und Hausmeister.

Nutzen / Zielsetzung der Digitalisierungsmaßnahmen:

- höhere Prozessgeschwindigkeit (Kürzere Durchlaufzeiten),
- bessere Datenqualität für Entscheidungsprozesse,
- Kosteneinsparungen durch Automatisierung,
- verbessertes Serviceniveau für Mieter (Transparenz, Selbstbedienung)
- Geben Sie bitte eine Einschätzung zu den aktuellen Herausforderungen der HGW (z. B. Fachkräftemangel, rechtliche oder wirtschaftliche Hemmnisse) und zu den Maßnahmen, mit denen diese bewältigt werden sollen.

1. Fachkräftemangel

Problem: Schwierigkeit, qualifizierte Fachkräfte für Technik, Bauleitung und Verwaltung dauerhaft zu gewinnen.

Maßnahmen:

- Ausbau der Kooperationen mit OSZ und Hochschulen (Praktika, Praxisprojekte, gezielte Ausbildungsplätze), bereits laufende Partnerschaften weiter vertiefen.

- Attraktivitätssteigerung als Arbeitgeber: Weiterbildungsmöglichkeiten, flexible Arbeitszeitmodelle, marktgerechte Vergütung,
- Externe Dienstleister & Kooperationen: Nutzung von Rahmenverträgen und Dienstleisterpools zur Überbrückung von Engpässen.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (Baukosten, Zinsen)

Problem: Starke Kostenerhöhungen und volatile Zinslage belasten Investitionsrechnungen.

Maßnahmen:

- Strikte Priorisierung und Phasenbau – sukzessive Umsetzung nach Wirtschaftlichkeit.
- Nutzung aller Förderinstrumente (ILB, KfW etc.), frühzeitige Abstimmung mit Fördergebern, sowie in enger Abstimmung mit politischen Entscheidungsträgern.
- Langfristige Finanzplanung & Liquiditätscontrolling (monatliche Forecasts).
- Rahmenverträge mit Bauunternehmen zur Preissicherung.

3. Energetische Anforderungen & Klimaziele

Problem: Höhere Investitionskosten durch strengere Energie- und Klimavorgaben.

Maßnahmen:

- Strategische Sanierungsplanung (Priorisierung nach Einsparpotenzial).
- Pilotprojekte für erneuerbare Wärme und PV zur Skalierung.

4. Soziale Herausforderungen (steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum)

Problem: Nachfrage übersteigt Angebot – besonders für einkommensschwächere Gruppen.

Maßnahmen:

- Erhöhung des Anteils geförderter Neubauten (aktive Förderakquise).
- Flexible Wohnkonzepte (z. B. kleinere Einheiten)

Freundliche Grüße

Manuela Saß