

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2016***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

12.01.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

21.01.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
2. der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

den Wirtschaftsplan 2016 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15. Januar 2016 gebilligten Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (Niwo) vorgesehene Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bedarf einer Weisung an die dortigen Vertreter der Stadt Braunschweig. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung ist hierfür ein entsprechender Beschluss des Finanz- und Personalausschusses ausreichend.

44,1 % des Stammkapitals der Niwo werden von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) gehalten. Daher ist auch eine Anweisung an die städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der SBBG erforderlich. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten.

Die Niwo hat über die Jahre hinweg Jahresüberschüsse erwirtschaftet und somit in Höhe der absprachegemäß ausgewiesenen und als Dividende ausgeschütteten Bilanzgewinne verlässliche Beiträge zum städtischen Haushalt geleistet. Auch der in der Sitzung des Rates am 15. März 2016 zu beratende städtische Haushaltsplanentwurf 2016 ff sieht wiederum Dividendenzahlungen vor, die aber ausdrücklich von den allgemeinen Konsolidierungsmaßnahmen ausgenommen und somit nicht erhöht worden sind. Vielmehr soll ein Interessenausgleich zwischen der Niwo und ihren Gesellschafterinnen herbeigeführt werden, da im Rahmen der Beschlussfassungen zu den Jahresabschlüssen 2012, 2013 und 2014 seitens Finanz- und Personalausschuss bzw. Rat entschieden wurde, die Dividende im jeweiligen Folgejahr in der Gesellschaft zu thesaurieren. Dieser Interessenausgleich ist dem städtischen Haushaltsplanentwurf 2016 ff in Form des Vorschlags einer schriftlichen Dividendenvereinbarung zugrundegelegt (vgl. Drs. 15-00489).

Bei Umsetzung dieser Vereinbarung würde für das Jahr 2016 (geplanter Jahresüberschuss der Niwo 2.485 T€) ein Betrag von 1.000 T€ ausgeschüttet und sowie ein Betrag von 1.485 T€ bei der Niwo verbleiben. Dieser soll dem Eigenkapital zugeführt werden, um die Innenfinanzierungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf künftige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie zur Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen, zu verbessern. Letzteres wird zudem durch die für 2018 im Haushaltsplanentwurf 2016 ff berücksichtigte Kapitaleinlage seitens der Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2,5 Mio. € berücksichtigt.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird in seiner Sitzung am 15. Januar 2016 die vorliegende Fassung des Wirtschaftsplanes 2016 zur Empfehlung vorgelegt. Über das Ergebnis wird mündlich in der Sitzung berichtet.

Ein Ersatz für den im Wirtschaftsplan 2015 noch enthaltenen Teilwirtschaftsplan „Am Soolanger“ wurde in Absprache mit Aufsichtsrat und Verwaltung ausgesetzt, damit sich das Unternehmen auf die beiden begonnenen Neubauvorhaben konzentrieren kann. Im Bereich der Baubetreuung für die Stadt sind für 2016 ff keine weiteren Projekte geplant.

In der Zusammenfassung der Jahre 2014 bis 2016 ergibt sich folgende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.839	+ 48.887	+ 48.136	+ 51.118
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 14,1	+ 12,4 / - 1,5	+ 6,2
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.930	+ 768	+ 1.302	+ 1.267
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.509	- 26.978	- 26.851	- 29.483
4	Personalaufwand	- 6.159	- 5.470	- 6.140	- 6.931
5	Abschreibungen	- 5.353	- 6.509	- 6.590	- 6.777
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 1.685	- 1.908	- 2.033	- 2.018
7	Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)	+ 9.063	+ 8.790	+ 7.824	+ 7.176
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.726	- 5.304	- 4.823	- 4.630
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (7+8)	+ 4.337	+ 3.486	+ 3.001	+ 2.546
10	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
11	Ertragsteuern	- 225	- 147	- 173	- 61
12	Jahresergebnis (9+10+11)	+ 4.112	+ 3.339	+ 2.828	+ 2.485

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen sowie Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (Neubauvorhaben)

**) incl. Grundsteuer (weiter zu berechnender Aufwand für Hausbewirtschaftung) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Neubauvorhaben)

Für den Gesamtbetrieb gilt, dass sich im Posten Personalaufwand die Löhne und Gehälter aufgrund tariflicher Anpassungen, Einstellung neuer Mitarbeiter im Bereich der technischen Abteilung sowie temporärem Aufwand für Altersteilzeit erhöhen. Weiterhin steigen die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung aufgrund erhöhter Zuführungen zu den gutachterlich ermittelten Pensionsrückstellungen aufgrund niedriger Verzinsung sowie höherer Lebenserwartung.

Ertragsteuern sind für die aufgrund der hohen Jahresüberschüsse anfallende Gewerbesteuer sowie Körperschaftsteuer in Höhe von 61 T€ anzusetzen (Steuerrückstellungsbildung).

Weitere Körperschaftsteuer fällt nicht an, da bereits zum 30. September 2008 eine sog. Abgeltungssteuer gezahlt wurde, um künftige Ausschüttungen nicht mehr mit Körperschaftsteuer zu belegen. Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit dieser

Optionsausübung waren auf Grund der vorgenommenen Vergleichsrechnung jährliche Ausschüttungen von mindestens 1,1 Mio. € an die Gesellschafter.

Bei Anwendung der vorgeschlagenen Dividendenvereinbarung (vgl. Drs. 15-00489 sowie vorstehende Ausführungen) wird die gezahlte Abgeltungssteuer bei Erreichung der Jahresüberschuss-Planwerte durch die Niwo voraussichtlich nahezu verbraucht. Gleichzeitig entfällt bei Anwendung der gesellschaftsvertraglich möglichen sog. disquotalen Ausschüttung zugunsten der SBBG die Kapitalertragsteuerbelastung, da die Kapitalertragsteuer auf Ebene der SBBG verrechnet werden kann.

Nach wie vor wird die Ergebnisrechnung maßgeblich von der Bestandsbewirtschaftung bestimmt. Da aber der Einfluss der neuen Geschäftsbereiche zunimmt und eine übersichtliche Darstellung in der Gesamtübersicht nicht mehr möglich ist, wird im Folgenden erstmals für jeden der fünf Teilbereiche Bestandsbewirtschaftung, Projekt IGS Wilhelm Bracke, Baubetreuung für die Stadt, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet sowie Neubauvorhaben Alsterplatz die Entwicklung ausgewählter ergebnisrelevanter Posten einschließlich der jeweiligen Beiträge zum Gesamtergebnis entsprechend der von der Niwo vorgelegten Trennungsrechnungen dargestellt. Die vollständigen Trennungsrechnungen zum Wirtschaftsplan sind in der Anlage beigelegt.

Bestandsbewirtschaftung

Die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung aus dem primären Geschäftsfeld der Hausbewirtschaftung und -betreuung stellen sich wie folgt dar:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 41.484	+ 42.185	+ 42.552	+ 42.470
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 1,7	+ 2,6 / + 0,9	- 0,2
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	-22.297	- 23.519	- 23.545	- 23.108
4	Personalaufwand	- 5.733	- 4.850	- 5.865	- 6.752
5	Abschreibungen	- 5.253	- 5.322	- 5.357	- 5.497
8	Zins-/Finanzergebnis	- 3.947	- 3.871	- 3.569	- 3.212
12	Jahresergebnis	+ 4.427	+ 3.550	+ 3.468	+ 2.906

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

***) incl. Grundsteuer (weiter zu berechnender Aufwand für Hausbewirtschaftung)

Der Wirtschaftsplan 2016 sieht Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand von rd. 13,1 Mio. € vor, die voraussichtlich in Höhe von rd. 4,2 Mio. € Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von 8,9 Mio. € Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Schwerpunkte bilden die Stadtteile Weststadt, Bebelhof sowie Heidberg.

Immobilienverkäufe zur Glättung des Portfolios werden voraussichtlich für 2015 in Höhe von 513 T€ sowie für 2016 in Höhe von 166 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen (insgesamt 1.302 T€ bzw. 921 T€) enthalten sein.

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 1.065	+ 4.074	+ 4.271	+ 3.280
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 104	- 1.877	- 2.060	- 1.145
5	Abschreibungen	- 4	- 1.187	- 1.233	- 1.280
8	Zins-/Finanzergebnis	- 743	- 1.136	- 1.137	- 1.145
12	Jahresergebnis	+ 20	- 241	- 272	- 323

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde nach Fertigstellung in enger Abstimmung mit der Stadt zum Jahresbeginn 2015 für 25 Jahre vermietet.

Erwartet wird für 2015 ein Fehlbetrag von 272 T€, für 2016 von 323 T€. Der Verlust erklärt sich durch die in den Anfangsjahren der Betriebsdauer von 25 Jahren höhere Zinsbelastung, die im Laufe der Jahre aufgrund von Tilgungen degressiv abnimmt; gleichzeitig wurden die voraussichtlichen Instandhaltungskosten über die gesamte Laufzeit hinweg linear verteilt.

Die durch diese vorsichtige Planung entstehenden Anfangsverluste kehren sich im Verlauf der Mietdauer um, so dass über die gesamte Betriebszeit hinweg mit einem Überschuss von 2,3 Mio. € gerechnet wird. Hierbei unterscheidet sich die vorliegende Kalkulation der NiWo nicht grundlegend von der eines Betreibers der Privatwirtschaft im Rahmen eines PPP-Projekts; auch dort sind Anfangsverluste durchaus üblich.

Plan und Prognose 2015 sowie der Plan 2016 sind in den Umsatzerlösen sowie in den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen durch den Posten „Mobiliar“ erhöht.

Das Investitionsvolumen für den Neubau belief sich ursprünglich auf 39,2 Mio. € incl. 1,5 Mio. € für die Sanierung der Sporthalle.

In Ergänzung der beiliegenden Erläuterungen der Gesellschaft ist anzumerken, dass aufgrund der Schadstoffbelastung der Sporthalle und der gestiegenen Brandschutzanforderungen Sanierungskosten von 3,9 Mio. € ermittelt wurden. Nach einer Lebenszyklusbetrachtung wäre ein Hallenneubau vorteilhafter als die Sanierung. Im Hinblick auf das Hallenstundendefizit wurde allerdings eine Minimalsanierung der Halle incl. Herrichtung als Versammlungsstätte beschlossen. Die Sanierungskosten belaufen sich nunmehr auf 2,1 Mio. € und werden aus dem Gesamtbudget von 39,2 Mio. € gedeckt (vgl. Mitteilung außerhalb von Sitzungen vom 15. Dezember 2015, Drs. 15-01333).

Baubetreuung für die Stadt

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 38	+ 74	+ 337	0
12	Jahresergebnis	- 207	+ 30	+ 77	0

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Die positive Prognose 2015 ergibt sich aus den Endabrechnungen der Projekte. Für 2016 und Folgejahre sind keine weiteren Projekte geplant.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 72 (0)	+ 544 (0)	+ 360 (0)	+ 3.405 (+ 2.806)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	(0)	- 297	- 675	- 3.593
12	Jahresergebnis	- 32	0	- 445	- 98

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Die Planung des Neubauvorhabens „Nördliches Ringgebiet“ ist in enger Abstimmung mit der Bauverwaltung erfolgt. Es soll in drei Abschnitten ein neues eigenständiges Stadtquartier der neuen Nordstadt entstehen. Im ersten Bauabschnitt beabsichtigt die Niwo, ca. 200 Wohneinheiten im Bereich der Taubenstraße (Mischung aus Miet- und

Eigentumswohnungen) zu errichten. Der zusammen mit der Stadt erstellte Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Erschließungsarbeiten sind ausgeschrieben. Das Investitionsvolumen beträgt mit Stand Oktober 2015 rd. 54,7 Mio. €. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke berücksichtigen die Verpflichtungen der Niwo aus dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags „Nördliches Ringgebiet“ (Erschließungsvertrag und Folgekostenvertrag).

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 53 (0)	+ 855 (0)	+ 498 (0)	+ 1.824 (0)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	(0)	- 568	- 396	- 1.637
12	Jahresergebnis	0	0	0	0

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Nach planmäßig erfolgter Übertragung des Grundstücks zum 1. Januar 2015 und Rückbau des Altgebäudes der IGS Wilhelm Bracke werden nachfolgend im Rahmen eines durch städtebaulichen Wettbewerb ermittelten Gesamtkonzepts mit qualitätsvoller Architektur rd. 200 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Der Baubeginn ist für das Jahr 2016 geplant, die ersten Objekte sollen 2018 in die Bewirtschaftung gehen. Das Investitionsvolumen beträgt mit Stand Oktober 2015 rd. 58,2 Mio. €.

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2016 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2016 bis 2019. Der Bereich der Baubetreuung wird ab 2016 mangels weiterer Vereinbarungen nicht mehr berücksichtigt.

Die jährlichen Investitionen in den Bestand werden weiterhin auf dem bestehenden Niveau von jeweils rd. 13 Mio. € angesetzt, von denen jeweils rd. 4 Mio. € aktivierungspflichtige Herstellungskosten darstellen und jeweils rd. 9 Mio. € als aufwandswirksame Instandhaltungskosten direkt aus der Erfolgsplanung 2016 bis 2019 ersichtlich sind.

Die Umsatzerlöse werden sich planmäßig sukzessive erhöhen, sowohl aus der Bestandsbewirtschaftung als auch insbesondere ab 2019 aufgrund der Bewirtschaftung des Nördlichen Ringgebiets sowie des Alsterplatzes.

Insgesamt geht die Gesellschaft mittelfristig von Jahresüberschüssen aus, die von 2016 bis 2018 ungefähr auf dem Niveau von 2015, aber im Jahr 2019 mit rd. 4,4 Mio. € darüber liegen.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2016 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Geiger

Anlage/n:
Wirtschaftsplan