

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2017***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

07.10.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.10.2016

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 2017 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. September 2016 gebilligten Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo) wird in Höhe von 45,9 % von der Stadt Braunschweig sowie in Höhe von 44,1 % von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) gehalten. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten.

Gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Niwo obliegt die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan der Entscheidung der Gesellschafterversammlung der Niwo. Nach § 12 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der SBBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der SBBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Niwo sowie der SBBG herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 23. September 2016 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2017 abgegeben. Hierbei ist der Teilwirtschaftsplan Baubetreuung in der Planung 2017 nicht mehr berücksichtigt. Vielmehr wurde aber für das Nördliche Ringgebiet ein 2. Bauabschnitt (HA 136) in die Planung aufgenommen (vgl. nachstehende Anmerkungen zu diesem Teilwirtschaftsplan).

Unter Berücksichtigung der zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig und Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) abgeschlossenen Dividendenvereinbarung vom 7. März 2016 soll das Planergebnis 2017 von 2.813 T€ in Höhe von 1.000 T€ an die SBBG ausgeschüttet und in Höhe von 1.813 T€ dem Eigenkapital der Niwo zugeführt werden, um die Innenfinanzierungsmöglichkeiten zu stärken. Letzteres wird zudem durch die für 2018 im Haushaltsplanentwurf 2016 ff berücksichtigte Kapitaleinlage seitens der Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2,5 Mio. € berücksichtigt. Im Fokus der Investitionen stehen hierbei - neben den bestandserhaltenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen - insbesondere die Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen unter Berücksichtigung der Anforderungen des von der Stadt zu erstellenden Handlungskonzepts.

In der Zusammenfassung der Jahre 2015 bis 2017 ergibt sich folgende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *)	+ 44.959	+ 51.118	+ 52.982	+ 57.618
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 13,7	+ 17,8 / + 3,6	+ 8,8
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.879	+ 1.267	+ 1.281	+ 1.088
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.027	- 29.483	- 30.950	- 35.634
4	Personalaufwand	- 6.887	- 6.931	- 5.883	- 6.607
5	Abschreibungen	- 7.414	- 6.777	- 6.854	- 7.008
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.014	- 2.018	- 2.078	- 2.157
7	<i>Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)</i>	+ 9.496	+ 7.176	+ 8.498	+ 7.300
8	<i>Zins-/Finanzergebnis</i>	- 4.746	- 4.630	- 4.374	- 4.487
9	<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (7+8)</i>	+ 4.750	+ 2.546	+ 4.124	+ 2.813
10	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
11	Ertragsteuern	- 330	- 61	- 158	0
12	<i>Jahresergebnis (9+10+11)</i>	+ 4.420	+ 2.485	+ 3.966	+ 2.813

*) 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 gegenüber 2016 erhöhen werden. Die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung sinken zunächst 2016 aufgrund der verminderten Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen. Der Grund liegt in der gesetzlich vorgeschriebenen Anwendung des (höheren) 10-Jahres-Durchschnittszinses anstelle des für 2015 verwendeten 7-Jahres-Durchschnittszinses. Die gutachterliche Berechnung sieht aber für 2017 – aufgrund der Mitarbeiterstruktur sowie höherer Lebenserwartung - eine erneute Steigerung vor.

Investitionen in den Bestand werden in Höhe von 12,5 Mio. € getätigt und betreffen mit 12,3 Mio. € den vorhandenen Wohnungsbestand sowie mit 0,2 Mio. € die IGS Wilhelm Bracke.

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 erneut – wie auch bereits für den Wirtschaftsplan 2016 gehandhabt - für jeden der fünf Teilbereiche Bestandsbewirtschaftung, Projekt IGS Wilhelm Bracke, Neubauvorhaben

Nördliches Ringgebiet 1. Bauabschnitt (HA 135) sowie 2. Bauabschnitt HA (136) sowie das 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€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.121	+ 42.470	+ 42.810	+ 43.140
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 0,8	+ 1,6 / + 0,8	+ 0,8
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	-21.583	- 23.108	- 22.681	- 23.490
4	Personalaufwand	- 6.453	- 6.752	- 5.647	- 6.477
5	Abschreibungen	- 5.481	- 5.497	- 5.599	- 5.718
8	Zins-/Finanzergebnis	- 3.579	- 3.212	- 3.188	- 2.981
12	Jahresergebnis	+ 5.719	+ 2.906	+ 4.859	+ 3.482

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Der Wirtschaftsplan 2017 sieht Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand von rd. 12,3 Mio. € vor, die voraussichtlich in Höhe von rd. 3,0 Mio. € Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von rd. 9,3 Mio. € Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Schwerpunkte bilden die Fassadenmodernisierungen und Dacherneuerungen in den Gebieten Weststadt, Heidberg, Siegfriedviertel, Bebelhof sowie am Ölper Berge.

Immobilienverkäufe zur Glättung des Portfolios werden voraussichtlich für 2016 in Höhe von 529 T€ sowie für 2017 in Höhe von 342 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 1.281 T€ (Prognose 2016) bzw. 1.088 T€ (Plan 2017) enthalten sein.

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *)	+ 2.446	+ 3.280	+ 2.363	+ 2.427
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 312	- 1.145	- 792	- 568
5	Abschreibungen	- 1.219	- 1.280	- 1.255	- 1.290
8	Zins-/Finanzergebnis	- 1.068	- 1.145	- 1.087	- 1.051
12	Jahresergebnis	- 292	- 323	- 849	- 515

*) 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.

Die planmäßig entstehenden Verluste erklären 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.

In der Prognose 2016 verschlechtert sich das Ergebnis allerdings auf einen Verlust von 849 T€ aufgrund der bei der Sanierung der Sporthalle aufgetretenen außerplanmäßig notwendig gewordenen Kosten. Sie betreffen Schadstofffunde sowie gestiegene Brandschutzanforderungen, die auch aus der Ertüchtigung zu einer Versammlungsstätte für 500 Personen resultieren.

Die Sanierungskosten wurden Ende 2015 auf rd. 2,1 Mio. € geschätzt und sollten aus dem Gesamtbudget von 39,2 Mio. € gedeckt werden. Zum jetzigen Stand haben sich die Sanierungskosten auf rd. 2,6 Mio. € erhöht; hiervon entfallen 413 T€ auf vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen für die Sporthalle.

Baubetreuung für die Stadt

Dieser Teilbereich schließt in der Endabrechnung ausgeführter Vorhaben mit einer Prognose 2016 von - 177 T€. Neue Projekte sind nicht geplant.

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 113 (0)	+ 1.824 (0)	+ 1.427 (0)	+ 3.164 (0)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	- 1.637	- 1.312	- 2.952
12	Jahresergebnis	- 2	0	+ 2	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 220 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet.

Der Baubeginn ist für das 4. Quartal 2016 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt mit Stand August 2016 mindestens rd. 65 Mio. €.

Hinzuweisen ist auf mögliche Änderungen aufgrund noch vorzunehmender Detailplanungen sowie der anschließend vorzunehmenden Ausschreibungen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 156 (0)	+ 3.405 (2.806)	+ 4.091 (2.805)	+ 5.613 (+ 152)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Ist 2015: Abschreibungen)	 (- 714)	- 3.593	- 3.822	- 5.352
12	Jahresergebnis	- 811	- 98	+ 131	- 97

*) 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 errichtet die Niwo 205 Wohneinheiten im Bereich der Taubenstraße (Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen).

Der zusammen mit der Stadt erstellte Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Erschließungsarbeiten finden bereits statt. Das Investitionsvolumen beträgt mit Stand August 2016 mindestens rd. 55 Mio. €. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke berücksichtigen die Verpflichtungen der Niwo aus dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags „Nördliches Ringgebiet“ (Erschließungsvertrag und Folgekostenvertrag).

Hinzuweisen ist auf mögliche Änderungen aufgrund noch vorzunehmender Detailplanungen sowie der anschließend vorzunehmenden Ausschreibungen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	- (-)	- (-)	+ 2.140 (0)	+ 3.213 (+ 3.326)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	(-)	(-)	- 2.140	- 3.270
12	Jahresergebnis	-	-	0	- 57

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Für den 2. Bauabschnitt des Neubauvorhabens „Nördliches Ringgebiet“ sollte die Niwo gemäß der dem Aufsichtsrat im Vorfeld der Sitzung am 23. September vorgelegten Planung ausschließlich als Projektentwicklungs- und Erschließungsträgerin auftreten.

Hinsichtlich des Detailwirtschaftsplans bestehen hierbei größere Unbestimmtheiten, da Grundstückstauschgeschäfte noch in der Verhandlung sind, die Realisierung der Erträge noch nicht absehbar ist sowie eine verpflichtende Realisierung von Wohneinheiten im geförderten Bereich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden kann.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung hierbei einer als Tischvorlage vorgelegten Variante zugestimmt, die im Vorgriff auf das gemäß Ratsbeschluss vom 13. September 2016 zu erstellende Handlungskonzept eine soziale Durchmischung für die Entwicklung und Vermarktung der betroffenen Grundstücke unter Berücksichtigung einer Quotierung an geförderten Wohneinheiten (20 %, davon 10 % mittelbare Belegungsbindung) vorsieht.

Das Konzept sowie eine aus dieser Variante zu erwartende Änderung des Ergebnisses dieses Teilwirtschaftsplans sollen dem Aufsichtsrat zu gegebener Zeit vorgestellt werden.

Auswirkungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht darstellbar. Unter gegebenen Umständen wird der FPA ggf. hierüber anhand eines Nachtragswirtschaftsplanes zu beschließen haben.

Finanzierung der Neubauvorhaben

Der Aufsichtsrat hat im Rahmen seiner Entscheidungskompetenz auch die der Wirtschaftsplanung 2017 ff zugrundeliegenden Finanzierung der Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet (1. Bauabschnitt HA 135) zugestimmt.

Die Niwo beabsichtigt eine rd. 17 %ige Eigen- sowie rd. 83 %ige Fremdkapitalfinanzierung des Gesamtinvestitionsvolumens von 120 Mio. €. Das Fremdkapital in Höhe von 100 Mio. € setzt sich zusammen aus Wohnraumförderdarlehen der N-Bank (11.500 T€) sowie einem Darlehen der WL Bank /Voba BraWo über 68,5 Mio. € mit einer Laufzeit über 30 Jahre als Ergebnis einer bundesweiten Ausschreibung. Die zu erstellenden Eigentumswohnungen werden im Rahmen des städtischen Cash-Pools bis zu ihrer Veräußerung zwischenfinanziert (Volumen 20 Mio. €).

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2017 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2017 bis 2020.

Die Umsatzerlöse werden sich planmäßig sukzessive erhöhen, sowohl aus der Bestandsbewirtschaftung als auch insbesondere ab 2019 aufgrund der Bewirtschaftung des Nördlichen Ringgebiets (1. Bauabschnitt) sowie des Alsterplatzes.

Die jährlichen Investitionen in den Bestand werden weiterhin auf dem bestehenden Niveau von jeweils rd. 13 Mio. € angesetzt.

Da die Eigenkapital-Quote aufgrund der aufzunehmenden Fremdmittel bis 2018 übergangsweise sinken und sodann plangemäß wieder stetig ansteigen wird, sieht der Haushaltsplanentwurf 2016ff der Stadt für 2018 eine Kapitaleinlage seitens der Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2,5 Mio. € zur Stärkung der Eigenkapitalbasis vor.

Insgesamt geht die Gesellschaft mittelfristig von steigenden Jahresüberschüssen aus.

Hingewiesen wird aber auch auf bestehende Unsicherheiten hinsichtlich der Planungen zum Alsterplatz sowie zum 1. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets aufgrund der ausstehenden Ausschreibungen, insbesondere aber zum 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets aufgrund des zu erneuernden Konzeptes in Anlehnung an das zu erstellende Handlungskonzept der Stadt.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2017 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Geiger

Anlage/n:
Wirtschaftsplan