

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 Haushaltplanentwurf 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	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (7+8)	+ 4.750	+ 2.546	+ 4.124	+ 2.813
10	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
11	Ertragsteuern	- 330	- 61	- 158	0
12	Jahresergebnis (9+10+11)	+ 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 beigefügt.

Bestandsbewirtschaftung

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

	in T€	IST	Plan	Prognose	Plan
		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

	in T€	IST	Plan	Prognose	Plan
		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 Nachtragswirtschaftsplans 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

WIRTSCHAFTSPLAN 2017

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freystraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Wirtschaftsplan 2017	3 - 4
3. Erfolgsplanung 2016 - 2020	5
Detailpläne	5
Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	5 - 6
Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung	6
Detailpläne für die Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet	6 - 7
Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz	7
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 135)	7 - 8
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 136)	8
Erfolgsplanung 2016 - 2020	9
4. Detailplan für Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	10
5. Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	11
6. Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung	12
7. Detailplan für Neubau Alsterplatz	13
8. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)	14
9. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)	15
10. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2016 - 2020	16 - 19
11. Investitions- und Finanzplanung	20 - 21
12. Bilanzplan	22

Allgemeines

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig wird zu 51 % von der Stadt Braunschweig und zu 49 % von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-GmbH gehalten.

Aufgrund der Bevölkerungszunahme in der Stadt Braunschweig ist zunehmender Wohnungsbedarf unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen zu verzeichnen.

Wir haben die Planungen für unsere zwei Neubaugebiete an unterschiedlichen Standorten in Braunschweig fortgesetzt. In Partnerschaft mit unserer Gesellschafterin, der Stadt Braunschweig, wird hierdurch insbesondere der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten aktiviert.

Das durch die Gesellschaft durchgeführte öffentliche Neubauvorhaben der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde planmäßig im Januar 2015 an die Nutzerin, Stadt Braunschweig, übergeben. Die Mindestlaufzeit des Nutzungsvertrages beträgt 25 Jahre.

Im Jahr 2016 hat die Nibelungen-Wohnbau-GmbH letzte wesentliche Projektsteuerungs- und Projektleitungsaufgaben (bzw. delegierbare Bauherrenaufgaben) zur Entlastung der stadteigenen Bauverwaltung wahrgenommen. Die Tätigkeit in diesem Geschäftsfeld wird mit Erfüllung der bestehenden Verträge eingestellt. Interne Ressourcen sollen zu Gunsten der eigenen Neubautätigkeit gebündelt werden.

Neben den Neubau- und Betreuungsbauten wird das Kerngeschäft unserer Gesellschaft, die Hausbewirtschaftung und das Immobilienmanagement der Bestandsobjekte, zu keiner Zeit vernachlässigt.

Am 1. August 2016 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.172
Gewerbliche Objekte	58
Sondermietobjekte	59
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.064
	<u>8.353</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 474.074 m².

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hält 100 % des Kapitals an ihrer Tochtergesellschaft Wohnstätten-Gesellschaft mbH. Auf der Grundlage eines 1965 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages betreut die Nibelungen-Wohnbau-GmbH den Wohnungsbestand der Tochtergesellschaft von 235 Wohnungen und 3 Garagen.

Daneben werden derzeit 114 Wohnungen, 8 Garagen und 9 sonstige Objekte verwaltungsmäßig betreut. Die Verwaltung von 218 Wohnungen und 9 Garagen der Grainger Stuttgart Portfolio One GmbH wurde zum 31.03.2016 wegen struktureller Veränderungen auf der Auftraggeberseite beendet.

Wirtschaftsplan 2017

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats August 2016.

Das Investitionsvolumen 2017 ist für die Bestandsimmobilien mit rd. 12,5 Mio. € veranschlagt. Ein Anteil von rd. 3 Mio. € stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand (inkl. IGS Wilhelm-Bracke) beläuft sich auf rund 9,5 Mio. €.

Soweit der Markt es zulässt, erfolgen nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen angemessene Mietanpassungen.

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde im Januar 2015 der Nutzerin übergeben und wird für 25 Jahre vermietet. Das benachbarte Gelände mit dem alten Schulgebäude hat die Gesellschaft von der Stadt Braunschweig per Einbringungsvertrag übertragen bekommen. Bilanzielle Auswirkungen zur Stärkung der Eigenkapitalstruktur haben sich erst im Geschäftsjahr 2016 ergeben.

Der Abriss des alten Schulgebäudes der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde im April 2016 abgeschlossen. Der Baubeginn für insgesamt 220 Miet- und Eigentumswohnungen, die in zwei- bis fünfgeschossiger Bebauung errichtet werden, ist noch für das Jahr 2016 geplant.

Auch die Planungen für das Neubauvorhaben im nördlichen Ringgebiet schreiten voran. Das gesamte Areal wird in zwei Bauabschnitten entwickelt. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für das Gebiet übernommen und wird einen Anteil mit 205 Wohneinheiten (inkl. Eigentumsmaßnahmen) im ersten Bauabschnitt selbst bebauen.

Neben der Bestandsbewirtschaftung und der Neubautätigkeit werden durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH noch in 2016 betreute Bauvorhaben der Stadt Braunschweig zur Entlastung der stadteigenen Bauverwaltung abgeschlossen. Die Restarbeiten betreffen überwiegend die Außenanlagen der Feuerwehrhäuser.

Die im Wirtschaftsplan angesetzten Beträge sind auf der Basis des derzeitigen Kenntnisstandes sorgfältig kalkuliert worden. Bei diesen Kostenschätzungen sind dennoch im Rahmen weiterer noch vorzunehmender Detailplanungen und den folgenden Ausschreibungen mit der anschließenden Auftragsvergabe Veränderungen zu erwarten.

Wirtschaftsplan 2017

	Plan 2017 T€	Prognose 2016 T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.246	44.842
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.478	2.805
c) aus Betreuungstätigkeit	192	249
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42	54
2. Bestandsveränderungen Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.223	4.760
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	437	272
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.088	1.281
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	13.022	12.902
Instandhaltungskosten	9.527	9.061
Andere Aufwendungen	404	403
	22.953	22.366
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.574	7.274
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15	218
	34.542	29.858
Rohergebnis	24.164	24.405
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.714	4.599
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.893	1.284
	6.607	5.883
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.008	6.854
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.157	2.078
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	158
10. Sonstige Steuern	1.092	1.092
Betriebsergebnis	7.300	8.340
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge u. Finanzausl.	81	82
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.568	4.456
Zinsergebnis	-4.487	-4.374
Jahresergebnis	2.813	3.966

Erfolgsplanung 2016 - 2020

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2017 mit rd. 12,5 Mio. € veranschlagt wurde. Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 3 Mio. € zu aktivieren sein.

Im Jahr 2017 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen, Dacherneuerungen sowie in der energetischen Optimierung der Heizungsanlagen liegen. Daneben werden in den Außenanlagen Entsorgungsleitungen und Hauszugangswege erneuert. Die Zufahrtssituation zum Verwaltungsgebäude und der Parkplatz werden zudem wegen der neuen Wodanstraße ins Neubaugebiet neu geordnet.

Nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvermietungen sind Mietanpassungen eingeplant. Darüber hinaus sind angemessene Mietanpassungen, insbesondere unter Hinweis auf den geltenden Mietpreisspiegel, vorgesehen.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsobjekte ist die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Braunschweig vorgesehen. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2016 bis 2020 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2017 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 2,8 Mio. €.

Unser Engagement hinsichtlich der Bewirtschaftung unserer Bestandsobjekte wird durch die Investitionstätigkeit in die Neubauten in keiner Weise gemindert.

Detailpläne

Um einen Überblick über die verschiedenen Tätigkeitsbereiche erlangen zu können und deren Ergebnisse kritisch zu würdigen, werden neben der Gesamt-Erfolgsplanung für das Unternehmen auch Detailpläne ausgewählter Tätigkeitsbereiche erstellt.

Alle Detailpläne (Kernbestand, Baubetreuung, IGS Wilhelm-Bracke inkl. Sporthalle, Nördliches Ringgebiet HA 135 und HA 136 sowie Alsterplatz) gehen in dem Gesamtplan auf.

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

Die Stadt Braunschweig hat zum 1. Januar 2013 ein Erbbaurecht zugunsten der Nibleungen-Wohnbau-GmbH bestellt und für die auf dem Grundstück stehende Sporthalle einen Mietvertrag abgeschlossen.

Zu Beginn des Schuljahres 2015 konnte der fertiggestellte Neubau der IGS Wilhelm-Bracke von der Nutzerin in Betrieb genommen werden. Die Bewirtschaftung erfolgt im Rahmen eines geschlossenen Mietvertrages für 25 Jahre.

Im zweiten Bewirtschaftungsjahr des Neubaus der IGS Wilhelm-Bracke (2016) waren wenige Nacharbeiten erforderlich. Die Abrechnungsphase mit der Nutzerin des Neubaus mitsamt der abschließenden Planung der Einnahmen aus Miete, Instandhaltung und weiteren Positionen ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Wirtschaftsplanung noch nicht abgeschlossen. Es sind die derzeit bekannten geplanten Erlöse eingeflossen.

Wesentlich wirken sich die Aufwendungen für die Ertüchtigung der IGS Sporthalle zu einer Versammlungsstätte für 500 Personen aus, deren Umfang der Arbeiten und die da-

mit einhergehenden Aufwendungen im Vorfeld nicht erkennbar waren (z. B. Schadstofffunde). Das Volumen für die Sanierungsleistungen von 1,9 Mio. € erhöhte sich auf insgesamt 2,6 Mio. €.

Die Mehrkosten können aus dem Restbudget aus dem Schulneubau bedient werden. Letzteres reduziert sich entsprechend und steht somit nicht mehr für die eigentlich vorgesehenen Investitionen zur Verfügung.

Der auf Seite 10 dargestellte Detailplan für den Neubau IGS Wilhelm-Bracke inklusive Sporthalle resultiert aus den vorliegenden Rechnungen, Verträgen und dem heutigen Kenntnisstand.

Hinzuweisen ist auf eine Ausleihung der Gesellschaft an die Nutzerin, welche sich auf das Inventargeschäft bezieht. Das vollständig übertragene Inventar wird ratierlich abgezahlt, was zu Zinserlösen führt.

Die buchhalterischen Anfangsunterdeckungen werden durch spätere Überdeckungen kompensiert. Die Jahresergebnisse verbessern sich im Verlauf der Mietdauer insbesondere durch die degressive Entwicklung der Zinsaufwendungen.

Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2016 fallen noch weitere Kosten im Geschäftsfeld der Baubetreuung an. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hatte für die Stadt Braunschweig zur Entlastung der stadteigenen Bauverwaltung seit dem Jahr 2012 verschiedene Bauvorhaben betreut.

Vorherige Planungen sahen einen Abschluss und eine Abrechnung aller Bauvorhaben zum 31.12.2015 vor. Abweichend von der ursprünglichen Planung wird von einer Endabrechnung nunmehr im Planungsjahr 2016 ausgegangen.

In den Folgejahren sind untergeordnete Erträge aus der Gewährleistungsverfolgung zu erwarten, die jedoch aufgrund einer Größenordnung von unter 1 T € ggf. mit 0 T € ausgewiesen werden.

Darüber hinaus gibt es keine Vereinbarungen über weitere Projekte im Rahmen der Baubetreuung.

Detailpläne für die Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet

Die im Wirtschaftsplan angesetzten Beträge sind auf der Basis des derzeitigen Kenntnisstandes sorgfältig kalkuliert worden. Bei diesen Kostenschätzungen sind dennoch im Rahmen weiterer noch vorzunehmender Detailplanungen und den anschließenden Ausschreibungen Veränderungen zu erwarten.

Insgesamt korrespondieren die aktivierten Herstellungskosten für das Anlagevermögen mit seinen Fertigstellungszeitpunkten mit den kalkulierten Mieteinnahmen. Alle jetzigen Kenntnisse über Projektstand und den heute bekannten Kostenschätzungen sind in die Wirtschaftsplanung eingeflossen. Hiervon betroffen sind auch die Verkaufsbauten, deren buchhalterische Effekte und Zeitpunkte auf Grundlage der technischen Projektplanung berücksichtigt worden sind.

Die erstellten Detailpläne beinhalten aus dem Verlauf der Bauphasen die wirtschaftlichen Effekte, welche nach Fertigstellung auch für die Bewirtschaftungsphase berücksichtigt worden sind.

Der geplante Bezug des Fremdkapitals erfolgt in einer Kombination von Kapitalmarktdarlehen, Entnahmen aus dem Cash-Pool der Stadt Braunschweig sowie NBank-Mitteln bzw. Förderungen. Nach Vorlage der ersten Angebote wurden die Kapitalmarktmittel in den Berechnungen für die Neubaugebiete „Nördliches Ringgebiet“ und „Alsterplatz“ mit entsprechenden Konditionen angesetzt. In der Planung wurde ein halbjährlicher Bezug der Fremdmittel unterstellt.

Das genannte Investitionsvolumen umfasst keine Grundstücksankäufe, da im Neubauvorhaben „Alsterplatz“ das Grundstück per Sacheinlage an die Gesellschaft übertragen worden ist. Im „Nördlichen Ringgebiet“ ist der Grundstückserwerb bereits in den Vorjahren erfolgt. Ebenfalls bleibt der Zinsaufwand bei der textlichen Nennung der Investitionskosten unberücksichtigt. Die Detailpläne der Erfolgsplanungen 2016 – 2020 enthalten jedoch diese Positionen, sofern sie sich bilanziell durch Aufwendungen oder Erträge auswirken.

Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz

Der Rückbau des alten Schulgebäudes der IGS Wilhelm-Bracke wurde termingerecht abgeschlossen. Auf dem Gelände der ehemaligen Schule werden 220 Miet- und Eigentumswohnungen in zwei- bis fünfgeschossiger Bauweise errichtet. Das Konzept wird durch Läden, Praxen, Gastronomie, eine Begegnungsstätte sowie einen Kindergarten abgerundet.

Die Abrisskosten des Altgebäudes der IGS Wilhelm-Bracke betragen rd. 3,7 Mio. €. Darin enthalten sind Mehrkosten für Schadstoffe i. H. von 1,6 Mio. €, die aufgrund der Vereinbarung zur Sacheinlage mit einem Anteil von rund von 1,2 Mio. € gegenüber der Gesellschafterin als Forderung ausgewiesen werden.

Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2016 geplant. Die ersten Objekte gehen voraussichtlich im Jahr 2018 in die Bewirtschaftung, welches sich u. a. auf Umsatzerlöse und Abschreibungen auswirkt. Für das Jahr 2020 ist die Realisierung der Erlöse aus dem Bauträgergeschäft geplant.

Das Investitionsvolumen beläuft sich inklusive Sicherheitsaufschlägen auf voraussichtlich rd. 66,5 Mio. €.

Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 135)

Das Nördliche Ringgebiet wird gemäß der aufeinander folgenden Bauabschnitte in zwei Detailpläne aufgeteilt: NRG HA 135 und NRG HA 136 (Erschließungsträgergeschäft).

Für das Neubauvorhaben im nördlichen Ringgebiet sind bereits Grundstücksankäufe und Vorplanungen erfolgt, die in einem ersten Bauabschnitt die Erstellung von 205 Wohnungen vorsehen. In diesem Baugebiet wird eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen verfolgt.

Der zusammen mit der Stadt Braunschweig erstellte Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Erschließungsarbeiten finden bereits statt.

Im Zusammenhang weiterer Erschließungsmaßnahmen ist es für entsprechende Investitionen vorgesehen, im städtischen Haushalts-Entwurf für das Jahr 2018 eine Kapitaleinlage von 2,5 Mio. € seitens der Gesellschafterin Stadt Braunschweig einzubringen.

In der Investitions- und Finanzplanung ist diese Kapitaleinlage für 2018 berücksichtigt.

Die Planungen enthalten in den Jahren 2016, 2017 Umsatzerlöse aus verkauften Grundstücken bzw. aus dem Erschließungsträgergeschäft. Für das Jahr 2020 ist die Realisierung der Erlöse aus dem Bauträgergeschäft geplant.

Erste Objekte sind ab 2019 in der Bewirtschaftung. Entsprechend verändern sich die Umsatzerlöse und Abschreibungen.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen belaufen sich für den ersten Bauabschnitt auf 4,4 Mio. € und umfassen auch anteilig Leistungen für fremde Dritte.

Hierneben sehen die derzeitigen konservativen Planungen für unsere Gesellschaft ein Investitionsvolumen von mindestens voraussichtlich rd. 55,4 Mio. € vor.

Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 136)

Das nördliche Ringgebiet wird in weiteren Bauabschnitten entwickelt (HA 136). Unsere Gesellschaft besitzt bereits Grundstücke in der erweiterten Ausbaustufe. Der städtebauliche Erschließungskostenvertrag umfasst die Entwicklung dieses Gebietes.

Unsere in diesem Detailplan dargestellten Kosten und Erlöse beziehen sich auf die genannten Entwicklungsleistungen sowie auf die Verkaufsleistungen an die Grundstückseigentümer. Im Übrigen werden die eigenen Grundstücke in Form von Netto-Bauland veräußert.

Die Gesamt-Fremdkosten belaufen sich hierfür auf 8,1 Mio. €.

Erfolgsplanung 2016 - 2020

	Plan				
	Prognose 2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.842	45.246	46.264	49.241	51.337
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.805	3.478	5.485	1.116	25.951
c) aus Betreuungstätigkeit	249	192	175	175	175
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54	42	42	42	42
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	4.760	8.223	7.560	909	-20.755
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	272	437	1.062	1.287	174
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.281	1.088	741	742	742
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	12.902	13.022	13.234	13.864	14.108
Instandhaltungskosten	9.061	9.527	8.643	8.643	8.643
Andere Aufwendungen	403	404	406	408	409
	22.366	22.953	22.283	22.915	23.160
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.274	11.574	12.287	1.463	486
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	218	15	15	15	15
	29.858	34.542	34.585	24.393	23.661
Rohergebnis	24.405	24.164	26.744	29.119	34.005
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	4.599	4.714	4.728	4.775	4.746
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.284	1.893	2.287	1.357	2.771
	5.883	6.607	7.015	6.132	7.517
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.854	7.008	7.202	9.008	9.424
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.078	2.157	2.100	2.079	2.080
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	158	0	185	333	789
10. Sonstige Steuern	1.092	1.092	1.112	1.175	1.198
Betriebsergebnis	8.340	7.300	9.130	10.392	12.997
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge u. Finanzausl.	82	81	79	77	75
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.456	4.568	5.139	4.924	4.714
Zinsergebnis	-4.374	-4.487	-5.060	-4.847	-4.639
Jahresergebnis	3.966	2.813	4.070	5.545	8.358

Erfolgsplanung 2016 - 2020

- Detailplan für Niwo Bestand -

	Prognose	2016	2017	2018	Plan	2019	2020
		T€	T€	T€		T€	T€
1. Umsatzerlöse							
a) aus der Hausbewirtschaftung		42.619	42.847	43.462		43.922	44.332
b) aus Verkauf von Grundstücken		0	0	0		0	0
c) aus Betreuungstätigkeit		189	192	175		175	175
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		26	14	14		14	14
2. Bestandsveränderungen							
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-24	87	70		-36	45
3. Andere aktivierte Eigenleistungen							
		91	59	90		90	89
4. Sonstige betriebliche Erträge							
		1.281	1.088	741		742	742
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen							
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung							
Betriebskosten		12.599	12.716	12.813		12.770	12.837
Instandhaltungskosten		8.603	9.294	8.500		8.500	8.500
Andere Aufwendungen		403	404	406		408	409
		21.605	22.414	21.719		21.678	21.746
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0	0	0		0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		15	15	15		15	15
		21.620	22.429	21.734		21.693	21.761
Rohergebnis							
		22.562	21.858	22.818		23.214	23.636
6. Personalaufwand							
a) Löhne und Gehälter							
		4.363	4.584	4.598		4.645	4.616
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung							
		1.284	1.893	2.287		1.357	2.771
		5.647	6.477	6.885		6.002	7.387
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen							
		5.599	5.718	5.826		5.963	6.060
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen							
		2.050	2.139	2.082		2.061	2.062
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag							
		158	0	185		333	789
10. Sonstige Steuern							
Betriebsergebnis							
		8.047	6.463	6.768		7.776	6.251
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge							
		19	20	20		20	20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen							
		3.207	3.001	2.950		2.673	2.383
Zinsergebnis							
		-3.188	-2.981	-2.930		-2.653	-2.363
Jahresergebnis							
		4.859	3.482	3.838		5.123	3.888

Erfolgsplanung 2016 - 2020

- Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle -

	Prognose		Plan		
	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
1. Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	1.956	2.064	2.064	2.064	2.064
aus Umlagenabrechnung	264	335	338	341	349
aus anderen Lieferungen und Leistungen	28	28	28	28	28
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	70	2	2	4	9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	45	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	303	306	309	314	326
Instandhaltungskosten	458	233	143	143	143
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	761	539	452	457	469
Rohergebnis	1.602	1.890	1.980	1.980	1.981
6. Personalaufwand	69	29	29	29	29
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.255	1.290	1.290	1.290	1.290
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9	4	4	4	4
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern	31	31	31	31	31
Betriebsergebnis	238	536	626	626	627
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge u. Finanzausl.	63	61	59	57	55
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.150	1.112	1.075	1.036	998
Zinsergebnis	-1.087	-1.051	-1.016	-979	-943
Jahresergebnis	-849	-515	-390	-353	-316

Erfolgsplanung 2016 - 2020

- Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung -

	Prognose		Plan		
	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
1. Umsatzerlöse					
aus Betreuungstätigkeit	60	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen					
	0	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge					
	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Baubetreuung	203	0	0	0	0
	203	0	0	0	0
Rohergebnis	-143	0	0	0	0
6. Personalaufwand					
	34	0	0	0	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
	0	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
	0	0	0	0	0
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag					
	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern					
Betriebsergebnis	0	0	0	0	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
Zinsergebnis	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	-177	0	0	0	0

Erfolgsplanung 2016 - 2020

- Detailplan für Neubau Alsterplatz -

	Prognose				
	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
1. Umsatzerlöse					
aus Hausbewirtschaftung	2	0	370	1.001	1.872
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	14.600
Umlagenabrechnung	0	0	30	201	459
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.321	2.995	6.455	1.159	-11.592
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	104	169	479	604	22
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Betriebskosten	0	0	112	430	471
Aufwendungen für Instandhaltung	0	0	0	0	0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.312	2.952	6.276	887	343
	1.312	2.952	6.388	1.317	814
Rohergebnis	115	212	946	1.648	4.547
6. Personalaufwand	99	34	34	34	34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	86	763	1.077
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	5	5	5	5
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern	0	0	9	36	40
Betriebsergebnis	2	173	812	810	3.391
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	173	532	590	657
Zinsergebnis	0	-173	-532	-590	-657
Jahresergebnis	2	0	280	220	2.734

Erfolgsplanung 2016 - 2020

- Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135) -

	Prognose				
	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
1. Umsatzerlöse					
aus Hausbewirtschaftung	1	0	0	1.607	1.845
aus Verkauf von Grundstücken	2.805	152	0	0	11.351
Umlagenabrechnung	0	0	0	105	416
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.253	5.252	2.520	323	-9.217
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	32	209	493	593	63
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Betriebskosten	0	0	0	350	474
Aufwendungen für Instandhaltung	0	0	0	0	0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.822	5.352	2.452	36	143
	3.822	5.352	2.452	386	617
Rohergebnis	269	261	561	2.242	3.841
6. Personalaufwand	34	67	67	67	67
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	992	997
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	9	9	9	9
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern	0	0	0	29	40
Betriebsergebnis	230	185	485	1.145	2.728
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	99	282	582	625	676
Zinsergebnis	-99	-282	-582	-625	-676
Jahresergebnis	131	-97	-97	520	2.052

Erfolgsplanung 2016 - 2020

- Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136) -

	Prognose				
	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
1. Umsatzerlöse					
aus Hausbewirtschaftung	0	0	0	0	0
aus Verkauf von Grundstücken	0	3.326	5.485	1.116	0
Umlagenabrechnung	0	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.140	-113	-1.487	-541	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen					
	0	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge					
	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Betriebskosten	0	0	0	0	0
Aufwendungen für Instandhaltung	0	0	0	0	0
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.140	3.270	3.559	540	0
	2.140	3.270	3.559	540	0
Rohergebnis	0	-57	439	35	0
6. Personalaufwand					
	0	0	0	0	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
	0	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
	0	0	0	0	0
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag					
	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern					
	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis	0	-57	439	35	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
	0	0	0	0	0
Zinsergebnis	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	0	-57	439	35	0

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2016 – 2020

Zu 1. Umsatzerlöse

- a.** Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten sowie Betriebs- und Heizkostenumlagen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen.
- b.** Der Verkauf von Grundstücken erfolgt planmäßig erstmals im Jahr 2016. Eigentumswohnungen werden voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2020 zu Erlösen führen.
- c.** Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung unseres Tochterunternehmens Wohnstätten-GmbH sowie im Jahr 2016 zusätzlich aus der Baubetreuung für die Stadt Braunschweig. Es ist nicht geplant, diese letztgenannte zusätzliche Dienstleistung über 2016 hinaus anzubieten. Im Jahr 2017 wirken sich weitere Planungsleistungen unserer Hausbewirtschaftung positiv auf die Erlöse aus.
- d.** Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden hauptsächlich durch Leistungen unseres Gartenbetriebes für Dritte, die Bereitstellung der Photovoltaikanlage der IGS Wilhelm-Bracke für das öffentliche Stromnetz sowie der Vergabe von Anzeigen im Kundenmagazin erzielt. Ab 2017 werden die Leistungen gegenüber Dritten durch das Gartenwesen sukzessive eingestellt.

Zu 2. Bestandsveränderungen

Die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen entwickeln sich neben den Veränderungen durch die Vorauszahlungen und Abrechnungen für Betriebs- und Heizkosten auch durch die Bauprojektabwicklung für die Stadt Braunschweig. Maßgeblich werden die Bestandsveränderungen im Planzeitraum durch die Zu- und Abgänge im Eigentumssektor geprägt.

Zu 3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Hierunter werden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen für aktivierte Modernisierungs-, Neubau- und Betreuungsmaßnahmen erfasst. Einen wesentlichen Anteil bilden auch die Fremdkapitalzinsen, die während der Bauzeit aktiviert werden.

Zu 4. Sonstige betriebliche Erträge

Hier sind u. a. Erstattungen für unterlassene Schönheitsreparaturen, Versicherungsentschädigungen, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

In den Jahren 2016 und 2017 sind ebenfalls Gewinnanteile der realisierten oder beabsichtigten Verkäufe aus dem Anlagevermögen enthalten.

Zu 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a. Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung basieren die erwarteten Betriebskosten auf dem angepassten Mengen- bzw. Preisgerüst für die bevorstehenden Geschäftsjahre und verstehen sich einschließlich Heizungs- und Warmwasserkosten.

Grundlage für die Kostenplanung für laufende Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen sind Auswertungen des Portfoliomanagements. Ein Teil der Modernisierungskosten wird durch Mieterhöhungen amortisiert.

Unter die Position „Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ fallen insbesondere Erbbauzinsen, Vermarktungskosten für Mietobjekte sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen.

b. Unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ werden die Aufwendungen für die geplanten Eigentumsmaßnahmen ausgewiesen.

c. In der Position „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ werden Fremdkosten für weiterberechnete Leistungen erfasst.

Im Jahr 2016 wird diese Position im Wesentlichen durch die Baubetreuungsmaßnahmen für die Stadt Braunschweig beeinflusst.

Zu 6. Personalaufwand

Bei den Löhnen und Gehältern wurde eine sorgfältig kalkulierte Steigerung zugrunde gelegt. Den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung liegen genaue Berechnungen zugrunde. Die Zuführung zur Pensionsrückstellung wird in einen Personalkosten- und einen Zinsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird unter Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Wegen des niedrigen Zinsniveaus muss die Gesellschaft höhere Rücklagen bilden, um die Verpflichtungen für die Altersversorgungs-Verträge erfüllen zu können. Die Neuregelung mit dem 10-Jahres-Durchschnittszins wurde berücksichtigt.

Zu 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen sind nach den handelsrechtlich zulässigen Abschreibungsverfahren auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten errechnet. Ab dem Jahr 2018 wirken sich die fertiggestellten Neubauprojekte kostenerhöhend aus.

Zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größte Position bilden die sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die u. a. EDV-Kosten sowie Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Mitarbeiterseminare, Raum- und Materialkosten sowie Porto- und Telefongebühren enthalten. Des Weiteren werden hier u. a. Zuführungen zu Rückstellungen, Verbands- und andere Beiträge und Wertberichtigungen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen ausgewiesen.

In den Jahren 2016 bis 2018 wirken sich zusätzliche Investitionen in das Verwaltungsgebäude aus.

Zu 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Für die Geschäftsjahre 2016 bis 2020 sind für die aufgrund der hohen Jahresüberschüsse anfallende Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag entsprechende Steuerrückstellungen zu bilden. Einzig im Jahr 2017 entfallen wegen der steuerlich geringen Einkünfte und der Möglichkeit der Verrechnung von Verlustvorträgen die Steuerbelastungen.

Zu 10. Sonstige Steuern

Hierin enthalten sind fast ausschließlich Grundsteuern für die bewirtschafteten Objekte.

Zu 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen werden hier hauptsächlich Bankzinsen für Giro- und Geldmarktkonten.

Zu 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen entfallen auf die langfristigen Realkredite sowie Zinsanteile zur Pensionsrückstellung. Enthalten sind auch Zinsen auf geplante Neuaufnahmen.

Das Planwerk beinhaltet Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung:

Aufgrund der Bevölkerungszunahme und der Prosperität in der Stadt Braunschweig besteht zunehmender Wohnungsbedarf unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen. Unser Unternehmen bietet Mietobjekte im Stadtgebiet von Braunschweig an und geht davon aus, dass in unseren Bestandsobjekten die niedrige Leerstandsquote beibehalten bzw. weiter abgebaut werden kann und nicht mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Stadtentwicklung werden insbesondere unsere zwei Neubaumaßnahmen forciert. Neben einigen im Eigentumssegment vorgesehenen Objekten wird der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten aktiviert. Die geplanten Mietwohnungen werden unser Immobilienportfolio sinnvoll ergänzen.

Aus der Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen sowie Verkaufserlöse aus dem Eigentumssegment.

Risiken der umfangreichen Investitionstätigkeit resultieren hauptsächlich aus einer möglichen Steigerung der Baukosten, die durch zusätzliches Eigenkapital auszugleichen wären, sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsproblemen der Objekte nach Fertigstellung.

Diese Risiken werden wir durch sorgfältige Planungen und Kalkulationen sowie Marktbeobachtungen gering halten.

Durch steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen sowie der aufgrund des niedrigen Zinssatzes bereits im Voraus abgeschlossenen Prolongationen (Forward-Darlehen) halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet.

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Darlehen zur Finanzierung des Schulneubaus IGS Wilhelm-Bracke werden durch ein derivates Finanzinstrument (Zinssatz-Swapgeschäft) begrenzt bzw. vermieden.

Auf der Grundlage einer kontinuierlichen Bewertung unseres Immobilienportfolios werden die zu modernisierenden Mietobjekte im Planzeitraum definiert. Die Einhaltung der Planzahlen wird stetig überwacht. Die Geschäftsführung erhält quartalsweise Berichte über die Budgetüberwachung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese Verfahrensweise sorgt langfristig für Stabilität der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage unseres Unternehmens.

Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, sind unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten derzeit nicht erkennbar.

Investitions- und Finanzplanung

In Anlehnung an die Jahresabschlussberichte wird die Kapitalflussrechnung gem. DRS 21 dargestellt.

	2016 T€ Plan	2017 T€ Plan	2018 T€ Plan	2019 T€ Plan	2020 T€ Plan
Jahresüberschuss	3.966	2.813	4.070	5.545	8.358
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	6.860	7.014	7.208	9.014	9.430
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-276	317	686	-298	1.085
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-534	-346	0	0	0
Cashflow nach DVFA/SG	10.016	9.798	11.964	14.261	18.873
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.809	9.428	21.468	26.969	20.293
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.806	-37.183	-42.390	-16.118	-5.752
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.634	31.186	17.678	-2.391	-13.392
Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel	-5.631	3.431	-3.244	8.460	1.149
Finanzmittelbestand 01.01.	5.944	313	3.744	500	8.960
Finanzmittelbestand 31.12.	313	3.744	500	8.960	10.109
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.631	3.431	-3.244	8.460	1.149

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge, können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 1 T€ ergeben.

Eine Detailplanung der Investitionen 2017 in den Wohnungsbestand ist auf der folgenden Seite aufgeführt.

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2017)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt T€
Am Ölper Berge	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Dachbodendämmung, Heizungsoptimierung	601
Bebelhof	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Heizungsoptimierung, Erneuerung Einfriedungen, Erneuerung Kellerabgänge	676
Gartenstadt	Erneuerung SW-/RW-Grundleitungen	95
Heidberg	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Aufzugsmodernisierung, Neugestaltung Gewerbeobjekte	1.505
Innenstadt	Erneuerung SW-/RW-Grundleitungen	50
Lehndorf	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Dachbodendämmung, Balkoninstandsetzung, Erneuerung SW-/RW-Grundleitungen, Außenanlagen	347
Mascherode	Revitalisierung DGH	80
Östliches Ringgebiet	Erneuerung Einfriedung	13
Querum	BASIS-Projekt, Erneuerung SW-/RW-Grundleitungen, Fassadeninstandsetzung, Außenanlagen	380
Rüningen	Einbau Gemeinschaftsbad	10
Schapen	Heizungsoptimierung	30
Siegfriedviertel	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Heizungsoptimierung, Elektro-Umrüstung, Außenanlagen	1.007
Wenden	Abriss	25
westliches Ringgebiet	Anstrich Fenster und Fassade	100
Weststadt	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Heizungsoptimierung, Zählerzentralisation, Aufzugsmodernisierung, Balkoninstandsetzung, Außenanlagen	1.887
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		6.806
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		1.900
Müllstandsplätze		50
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		500
Straßenausbaubeiträge		400
Lfd. Instandhaltung (inkl. Instandhaltung IGS Wilhelm-Bracke Gesamtschule)		2.833
Gesamt		12.489
davon Aktivierungen		2.963
Aufwendungen 2017		9.526

Bilanzplan

Aktiva	Vorschau T€ 31.12.2016	Vorschau T€ 31.12.2017	Vorschau T€ 31.12.2018	Vorschau T€ 31.12.2019	Vorschau T€ 31.12.2020
A. Anlagevermögen	184.713	215.314	253.082	260.270	256.674
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	122	199	224	195	162
II. Sachanlagen	182.147	212.729	250.531	257.808	254.308
III. Finanzanlagen	2.444	2.386	2.327	2.267	2.204
B. Umlaufvermögen	18.035	28.394	32.551	41.920	22.033
I. Vorräte	15.802	23.870	31.430	32.339	11.303
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	1.920	780	621	621	621
III. Wertpapiere	0	0	0	0	0
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	313	3.744	500	8.960	10.109
C. Rechnungsabgrenzungsposten	344	332	324	317	311
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	203.092	244.040	285.957	302.507	279.018

Passiva					
A. Eigenkapital	44.200	45.531	51.101	55.112	61.197
I. Gezeichnetes Kapital	6.903	6.903	6.903	6.903	6.903
II. Kapitalrücklage	4.963	4.963	7.463	7.463	7.463
III. Gewinnrücklagen	30.851	32.665	35.200	38.473	43.152
IV. Bilanzgewinn	1.483	1.000	1.535	2.273	3.679
B. Rückstellungen	18.403	20.136	22.651	20.800	19.748
C. Verbindlichkeiten	140.064	177.948	211.780	226.170	197.648
D. Rechnungsabgrenzungsposten	425	425	425	425	425
Summe Passiva (Bilanzsumme)	203.092	244.040	285.957	302.507	279.018

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	22%	19%	18%	18%	22%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	78%	81%	82%	82%	78%
Verschuldungsquote: FK/EK	359%	435%	459%	448%	355%
Anlagendeckungsgrad I: EK/AV	24%	21%	20%	21%	24%

Die durch die Neubautätigkeit ansteigende **Verschuldungsquote** wird durch erste Verkäufe im Geschäftsjahr 2019 wieder gesenkt. Die **Eigenkapitalquote** verringert sich durch das Finanzierungsmodell der Neubautätigkeit.

Der **Anlagendeckungsgrad I** – das Verhältnis zwischen Eigenkapital und langfristig gebundenem Vermögen – entwickelt sich bis 2018 zunächst leicht rückläufig von 24 % auf 20 %. Hiernach nimmt der Anlagendeckungsgrad I aufgrund des Beginns der Bewirtschaftung und somit der Abschreibungen auf die Neubauten sowie der prognostizierten Entwicklung des Eigenkapitals wieder zu.