

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Wirtschaftsplan 2019***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

*Datum:*

19.10.2018

*Beratungsfolge*

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

26.10.2018

*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 2019 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21. September 2018 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 21. September 2018 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2019 abgegeben.

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 2019 von 4.578 T€ in Höhe von 1.789 T€ an die SBBG ausgeschüttet und in Höhe von 2.789 T€ dem Eigenkapital

der Niwo zugeführt werden, um die Innenfinanzierungsmöglichkeiten zu stärken. Letzteres wird zudem durch die im Haushaltsplan 2018 aufgeführte Kapitaleinlage seitens der Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2,5 Mio. € berücksichtigt (geplanter Abruf im Jahr 2019). Im Fokus der Investitionen stehen hierbei erneut - neben den bestandserhaltenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen - insbesondere die Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Kommunalen Handlungskonzepts der Stadt Braunschweig und unter Beachtung des Gesichtspunkts der Wirtschaftlichkeit für die Gesellschaft.

In der Zusammenfassung der Jahre 2017 bis 2019 ergibt sich folgende Übersicht über das Gesamtunternehmen:

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>Prognose</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
1	Umsatzerlöse *)	+ 53.741	+ 63.323	+ 66.149	+ 63.613
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 17,8	+ 23,1 / + 4,5	-4,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 3.549	+ 638	+ 859	+ 547
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 30.978	- 38.741	- 41.907	- 35.932
4	Personalaufwand	- 6.848	- 7.172	- 7.055	- 7.132
5	Abschreibungen	- 7.177	- 7.536	- 7.286	- 8.695
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.442	- 2.165	- 2.628	- 2.551
7	<b>Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)</b>	<b>+ 9.845</b>	<b>+ 8.347</b>	<b>+ 8.132</b>	<b>+ 9.850</b>
8	<b>Zins-/Finanzergebnis</b>	<b>- 4.437</b>	<b>- 5.039</b>	<b>- 4.661</b>	<b>- 4.882</b>
9	Ertragsteuern	- 187	- 98	- 217	- 390
10	<b>Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)</b>	<b>+ 5.221</b>	<b>+ 3.210</b>	<b>+ 3.254</b>	<b>+ 4.578</b>
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 3.110	- 2.105	- 2.127	- 2.789
12	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+ 2.111</b>	<b>+ 1.105</b>	<b>+ 1.127</b>	<b>+ 1.789</b>

\*) 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)

Um Transparenz zu gewährleisten, hat die Gesellschaft den Wirtschaftsplan 2019 wiederum in einer Spartenrechnung vorgelegt.

Die Verteilung der Jahresergebnisse auf die einzelnen Geschäftsfelder ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>Prognose</b>	<b>Plan</b>
<b>in T€</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Bestandsbewirtschaftung	+ 6.763	+ 3.096	+ 3.448	+ 3.341
IGS Wilhelm Bracke	- 608	- 498	- 577	- 419
Baubetreuung für die Stadt	- 67	- 3	- 15	+ 2
Alsterplatz	- 88	- 316	- 129	+ 1.793
Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	- 738	+ 1.352	+ 475	- 52
Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136	- 41	- 421	+ 52	- 87
Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	0	--	0	0
<b>Gesamt-Jahresergebnis</b>	<b>+ 5.221</b>	<b>+ 3.210</b>	<b>+ 3.254</b>	<b>+ 4.578</b>

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen. Die Tabellen enthalten zwecks Übersichtlichkeit lediglich ausgewählte ergebnisrelevante Posten:

#### Bestandsbewirtschaftung

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>Prognose</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
1	Umsatzerlöse *)	+ 43.256	+ 43.750	+ 44.163	+ 44.782
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 1,1	+ 2,1/ + 0,9	+ 1,4
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	-22.581	- 23.654	- 23.565	- 23.593
4	Personalaufwand	- 6.333	- 6.561	- 6.513	- 6.800
5	Abschreibungen	- 5.878	- 5.899	- 5.977	- 6.160
8	Zins-/Finanzergebnis	- 3.004	- 3.077	- 2.946	- 2.681
<b>12</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 6.763</b>	<b>+ 3.096</b>	<b>+ 3.448</b>	<b>+ 3.341</b>

\*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Der Teilwirtschaftsplan 2019 sieht Investitionen von 12.804 T€ in den vorhandenen Wohnungsbestand vor, die voraussichtlich in Höhe von 4.129 T€ Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von 8.675 T€ Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Schwerpunkte bilden weiterhin Fassadenmodernisierungen, Dacherneuerungen und Heizungsoptimierungen in den Gebieten Weststadt, Siegfriedviertel, Heidberg, Bebelhof.

Die Umsatzerlöse entwickeln sich stabil aufgrund der für Vermieter guten Marktlage sowie den Mietanpassungen an den Mietpreisspiegel sowie aufgrund von Modernisierungen.

#### IGS Wilhelm Bracke

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wird seit Jahresbeginn 2015 für 25 Jahre an die Stadt 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.

In die Wirtschaftsplanung 2019 sind - wie bereits auch im Vorjahr - alle Inhalte aus Hauptvertrag sowie Nachtragsvereinbarung zwischen Gesellschaft und Stadt eingeflossen.

#### Baubetreuung für die Stadt

Neue Projekte sind nicht geplant. Allerdings wirkt sich in der Prognose 2018 ( -15 T€) eine Rechnungskorrektur negativ aus. Im Übrigen werden für die Jahre 2018 und 2019 noch Personalkosten aus Gewährleistungsverfolgung abgerechnet, so dass für das Jahr 2019 ein Jahresüberschuss von 2 T€ erwartet wird.

### Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grund- stücken)  (davon Bestandsveränderungen)	+ 2.472 (0) (+ 2.253)	+ 8.138 (0) (+ 7.224)	+ 8.554 (0) (+ 7.937)	+ 4.581 (+ 14.189) (- 10.834)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrund- stücke	- 2.193	- 7.206	- 7.919	- 969
4	Personalaufwand	- 151	- 290	- 292	- 90
5	Abschreibungen	0	- 336	- 5	- 574
8	Zinsergebnis	- 173	- 435	- 399	- 596
12	<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 88</b>	<b>-316</b>	<b>- 129</b>	<b>+ 1.793</b>

\*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Das erste Gewerbeobjekt geht voraussichtlich noch im dritten Quartal 2018 in die Vermietung. Im Jahr 2019 folgen die geplanten 179 Mietwohnungen sowie die übrigen Gewerbeobjekte. Auch die 36 Eigentumswohnungen sollen im Jahr 2019 veräußert werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rd. 67,4 Mio. €. Es ist gegenüber der Vorjahresplanung nicht gestiegen.

### Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grund- stücken) (davon Bestandsveränderungen)	+ 4.319 (0) (+ 4.052)	+ 5.799 (+ 11.426) (- 6.237)	+ 6.718 (+ 11.040) (- 4.754)	+ 2.517 (+ 403) (+ 240)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrund- stücke	- 4.606	- 3.668	- 5.715	- 436
4	Personalaufwand	- 190	- 248	- 178	- 194
5	Abschreibungen	0	0	0	-..652
8	Zinsergebnis	- 160	- 469	- 303	- 628
12	<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 738</b>	<b>+ 1.352</b>	<b>+ 475</b>	<b>- 52</b>

\*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der Übergang der 28 Eigentumswohnungen erfolgt vertragsgemäß im Jahr 2018. Im Jahr 2019 folgt die Vermietung der 174 Wohn- sowie der 7 Gewerbeeinheiten. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt voraussichtlich rd. 59 Mio. €. Die Steigerung gegenüber dem Stand der Vorjahresplanung (rd. 56,7 Mio. €) ergibt sich aus den Ausschreibungsergebnissen für den Endausbau der Erschließungs- und Außenanlagen sowie für die Erweiterung der Grundschule Isoldestraße als Verpflichtung aus den städtebaulichen Verträgen.

Der Abruf der im städtischen Haushalt bereitgestellten Kapitaleinlage von 2,5 Mio. € für die Verpflichtung betreffend die Stadtstraße Nord wird in Abstimmung mit der Verwaltung auf das Jahr 2019 verschoben.

## Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>Prognose</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grund- stücken) (davon Bestandsveränderungen)	+ 243 (0) (+ 237)	+ 3.028 (+ 3.327) (- 299)	+ 3.327 (+ 1.266) (+ 797)	+ 5.824 (+ 6.722) (- 1.309)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrund- stücke	- 196	- 3.408	- 2.964	- 5.794
<b>12</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>- 41</b>	<b>- 421</b>	<b>+ 52</b>	<b>- 87</b>

\*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Die Gesellschaft hat für den gesamten 2. Bauabschnitt die Projektentwicklung und -erschließung übernommen (Gesamtkosten rd. 16,2 Mio. €). Die zum Vorjahresplan ausstehenden Grundstücksverhandlungen sind nunmehr abgeschlossen. Für das Jahr 2019 ist die Veräußerung der Grundstücke geplant. Zwei der Grundstücke sollen im Eigentum der Gesellschaft verbleiben, um hier sozial geförderte Wohnungen zu errichten.

Nach Angaben der Gesellschaft ergibt sich aus den Projektentwicklungs- und Erschließungskosten, die anteilig auf Tauschgrundstücke im Eigentum fremder Dritter entfallen, ein fehlender Deckungsbeitrag von rd. 2,4 Mio.€.

Daher sind hinsichtlich der an Dritte zu veräußernden Grundstücke dem Wirtschaftsplan 2019 Marktpreise zugrunde gelegt. Diese Marktpreise beinhalten neben den Kosten aus den genannten Grundstückstauschgeschäften weiterhin die insgesamt anfallenden anteiligen Kosten von Grundstückserwerben, Erschließung und Projektentwicklung einschließlich der Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag (u.a. Bau einer fünfzügigen Kindertagesstätte), denen sich die Gesellschaft auf Grund ihrer gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung zur Verfügungstellung preisgünstigen Wohnraums unterwirft.

Die genannte Zustimmung des Aufsichtsrats zum Wirtschaftsplan 2019 des Gesamtunternehmens in seiner Sitzung am 21. September 2018 impliziert die Veräußerung der Grundstücke des 2. Bauabschnittes zu Marktpreisen. Der Aufsichtsrat hat zudem per separatem Beschlusspunkt den vorgeschlagenen konkreten Preisen für die einzelnen Grundstücke bzw. Grundstückskategorien auf Grundlage des offiziellen Plans über Baugrundstücke und Bauweisen zugestimmt.

Somit wird sichergestellt, dass die wirtschaftliche Gesamtlage des Unternehmens nicht durch ein mögliches erhebliches Minus 2019 in diesem Geschäftsfeld in Mitleidenschaft gerät. Zudem wird verhindert, dass aufgrund der oben genannten gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung der Gesellschaft die Neubauvorhaben durch das Bestandsgeschäft „quersubventioniert“ werden.

## Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA HA 137

Der dritte Bauabschnitt wurde erstmals mit einer Prognose für 2018 in die Planung aufgenommen. Diese sowie der Plan 2019 sehen jeweils ein ausgeglichenes Ergebnis vor, da sich in dem Betrachtungszeitraum zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes keine Grundstücksgeschäfte darstellen.

Die Gesellschaft hat in Abstimmung mit Verwaltung und Aufsichtsrat (Sitzung am 21. September 2018) ein Kaufangebot gegenüber der Deutsche Bahn AG für das benötigte Grundstück abgegeben.

Kommt der Ankauf zustande, ist ein weiteres Grundstück für einen möglichen 3. Bauabschnitt im Eigentum der Nibelungen.

Der Plan 2019 berücksichtigt bereits einen Vorratsbestand an Grundstücken von 3.289 T€, der sich - entsprechend der üblichen buchhalterischen Handhabung - bis zu einer Veräußerung ergebnistechnisch durch den GuV-Posten „Bestandsveränderungen“ neutralisiert (Planergebnis 2019 ausgeglichen).

Im Zuge weiterer Grundstückskaufverhandlungen wird geklärt, ob die Nibelungen auch für einen möglichen 3. Bauabschnitt als Erschließungsträger für die Stadt oder erneut auch als Bauherr auftreten wird.

### Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2019 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2019 bis 2022.

Die Umsatzerlöse werden sich planmäßig sukzessive erhöhen, sowohl aus der Bestandsbewirtschaftung als auch insbesondere ab 2019 aufgrund der Bewirtschaftung des Alsterplatzes sowie des 1. Bauabschnitts des Nördlichen Ringgebiets, ab 2022 auch durch die beginnende Bewirtschaftung des 2. Bauabschnitts des Nördlichen Ringgebiets.

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

Insgesamt geht die Gesellschaft für die Jahre 2020 und 2021 von einem Niveau der Jahresüberschüsse von rd. 4,0 Mio. € aus, für das Jahr 2022 von rd. 5,0 Mio. €.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2019 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigelegt.

Geiger

**Anlage/n:**  
Wirtschaftsplan

# **WIRTSCHAFTSPLAN 2019**

---

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**



**Freyastraße 10  
38106 Braunschweig**

**Telefon (05 31) 3 00 03-0**

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Wirtschaftsplan 2019	3 - 4
3. Erfolgsplanung 2018 - 2022	5
Detailpläne	5
Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	6
Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung	6
Detailpläne für die Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet	7
Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz	7 - 8
Detailpläne Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet	8
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. Bauabschnitt)	8 - 9
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. Bauabschnitt)	9 - 10
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. Bauabschnitt)	10
Erfolgsplanung 2018 - 2022	11
4. Detailplan für Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	12
5. Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	13
6. Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung	14
7. Detailplan für Neubau Alsterplatz	15
8. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)	16
9. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)	17
10. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)	18
11. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2018 - 2022	19 - 23
12. Investitions- und Finanzplanung	24 - 27
13. Bilanzplan	28



## 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. Insbesondere 1-Personen-Haushalte mit niedrigem Einkommen sind hiervon betroffen.

Die Planungen für unsere zwei Neubaugebiete an unterschiedlichen Standorten in Braunschweig befinden sich aktuell in der Umsetzung. Im Jahr 2019 werden die ersten Mietwohnungen fertiggestellt und dem Markt zugeführt.

Im Jahr 2018 hat die Nibelungen-Wohnbau-GmbH noch Projektsteuerungs- und Projektleitungsaufgaben (bzw. delegierbare Bauherrenaufgaben) zur Entlastung der stadteigenen Bauverwaltung in kleinem Umfang wahrgenommen. Zunehmend bestimmen Projektentwicklungsaufgaben aus dem Nördlichen Ringgebiet das Tagesgeschäft der Fachabteilungen.

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

Zum 30.06.2018 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.086
Gewerbliche Objekte	55
Sondermietobjekte	55
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.081
	<u>8.277</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 469.723 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.

Durch die Beteiligung der Wohnstätten Gesellschaft mbH an der Ende 2017 gegründeten Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH (CWG), erwartet die Nibelungen-Wohnbau-GmbH die Übernahme weiterer Projektsteuerungs- und Projektleitungsaufgaben. Zusätzlich hat die Nibelungen eine umfängliche Geschäftsbesorgung für die CWG übernommen.

Aktuell werden neben den Objekten der Tochtergesellschaft 74 Wohnungen und 9 sonstige Objekte verwaltungsmäßig betreut. Im Januar 2018 wurden im Fremdverwaltungsbestand 40 Wohnungen nebst Garagen veräußert. Entsprechend reduziert sich der Verwaltungsanteil.

## Wirtschaftsplan 2019

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juli 2018.

Das Investitionsvolumen 2019 ist für die Bestandsimmobilien mit rd. 12,8 Mio. € veranschlagt. Ein Anteil von rd. 4,1 Mio. € stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 8,7 Mio. €.

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

Am **Alsterplatz**, unserem Neubaugebiet in der Weststadt, wird die Bautätigkeit sukzessive abgeschlossen. Es werden 179 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten sowie 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bebauung errichtet. Zum Zeitpunkt des Berichtes befinden sich alle Objekte im Ausbau. Die Bewirtschaftung beginnt voraussichtlich mit einer Gewerbeeinheit im dritten Quartal 2018. Die Wohneinheiten sollen ab 2019 vermietet werden.

Auch das Neubauvorhaben im **nördlichen Ringgebiet** schreitet voran. Das gesamte Areal wird in drei Bauabschnitten entwickelt. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für den ersten und zweiten Bauabschnitt übernommen. Im ersten Bauabschnitt entstehen 174 Wohneinheiten, 7 Gewerbe- sowie 28 Eigentumsobjekte.

Im zweiten Bauabschnitt werden diverse Projektentwicklungs- und Erschließungskosten realisiert. Dazu zählen die Veräußerung selbst erschlossener Grundstücke, die Entwicklung von fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Entstehung einer Kindertagesstätte. Im dritten Bauabschnitt ist der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung geplant.

Neben der Bestandsbewirtschaftung und der Neubautätigkeit werden durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH noch bis 2019 Bauvorhaben der Stadt Braunschweig betreut. Diese überwiegenden Restarbeiten betreffen in erster Linie die Gewährleistungsverfolgung.

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

## Wirtschaftsplan 2019

	Plan	Prognose
	2019	2018
	T€	T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.309	46.117
b) aus Verkauf von Grundstücken	21.314	12.306
c) aus Betreuungstätigkeit	543	282
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	432	1.885
<b>2. Bestandsveränderungen</b>		
<b>Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	-8.664	4.449
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	679	1.110
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	547	859
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	13.877	13.154
Instandhaltungskosten	9.525	9.267
Andere Aufwendungen	559	583
	23.961	23.004
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.405	17.362
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	291	333
	34.657	40.699
<b>Rohergebnis</b>	<b>29.503</b>	<b>26.309</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.070	4.889
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.062	2.166
	7.132	7.055
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	8.695	7.286
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.551	2.628
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	52	54
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	115	64
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	5.049	4.779
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	390	217
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	5.853	4.462
<b>14. Sonstige Steuern</b>	1.275	1.208
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.578</b>	<b>3.254</b>

## **Erfolgsplanung 2018 - 2022**

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2019 mit rd. 12,8 Mio. € veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und Sporthalle). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 4,1 Mio. € zu aktivieren sein.

Im Jahr 2019 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen und -instandhaltungen, Dachsanierungen sowie in der energetischen Optimierung der Heizungsanlagen liegen. Daneben werden die Grundleitungen erneuert und die Elektromobilität durch technische Vorkehrungen in den Außenanlagen und Stellplätzen gefördert. Zusätzlich werden im Rahmen der Biodiversität beispielsweise Wildblumenwiesen und Insektenhotels angelegt.

Der Betriebshof und Parkplatz zum Verwaltungsgebäude wird in 2019 neu strukturiert. Dies wird durch den Neubau der übergeordneten Stadtstraße Nord erforderlich.

Nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen sind moderate Mietanpassungen eingeplant. Langfristig wird von einer jährlichen Änderung der Miete um 1% ausgegangen. Proportional hierzu verhalten sich in etwa die geplanten Instandhaltungskosten.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsobjekte werden im Stadtgebiet von Braunschweig aktuell Mietobjekte, Eigentumswohnungen und Kindertagesstätten errichtet. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2018 bis 2022 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Tochtergesellschaft, Wohnstätten-Gesellschaft-mbH, an der Cremlinger Wohnungsbaugesellschaft mbH (CWG) erweitert sich die Geschäftsbetätigung der Nibelungen um Projektsteuerungs- und Leitungsaufgaben. Entsprechende Umsätze sind in der Erfolgsplanung berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 4,57 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, HA 136 und erstmals HA 137 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 Nibelungen-Wohnbau-GmbH bestellt.

Die Bewirtschaftung der in 2015 fertiggestellten Schule sowie der Sporthalle erfolgt im Rahmen eines geschlossenen Mietvertrages für insgesamt 25 Jahre. Alle Inhalte aus dem Hauptvertrag sowie aus der ersten Nachtragsvereinbarung sind in das Planwerk eingeflossen.

Im vierten Bewirtschaftungsjahr der IGS Wilhelm-Bracke (2018) wird der Bau der Carportanlage für rund 145 T€ fertiggestellt. Des Weiteren wird das Konzept der Brandmeldeanlage in den naturwissenschaftlichen Räumen überarbeitet sowie die Be- und Entlüftung der Müllräume (insgesamt rd. 38,3 T€) optimiert.

Zusätzlich zum Investitionsvolumen 2019 in den Immobilienbestand (12,8 Mio. €) werden für die IGS 165 T€ für laufende Instandhaltungsleistungen geplant. Hinzukommend wird die Gebäudeleittechnik der IGS Wilhelm-Bracke in 2019 angepasst und Stoßgriffe nachgerüstet (rd. 30 T€).

Der in dieser Planungsrechnung 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. Hierneben wurde mit der Nutzerin vereinbart, dass die zusätzlichen Aufwendungen für die Erneuerung der Lüftungsanlage in der IGS Sporthalle in voller Höhe in 2018 abgerechnet werden (Bestandsverminderung rd. 551,2 T€).

Die Forderungen gegen ein Planungsbüro, das am Bau der IGS beteiligt war, werden voraussichtlich durch einen in 2018 erwarteten Vergleich zu 50% ausgeglichen. Die hierzu gebildeten Rückstellungen werden in 2018 entnommen. Aus dem Vergleich ergibt sich eine Ergebnisbelastung (-89,4 T€).

Es ist anzunehmen, dass weitere Forderungen in Höhe von rd. 18 T€ gegenüber einem Handwerksunternehmen noch in 2018 ausgeglichen werden.

Die buchhalterischen Anfangsunterdeckungen werden bei planmäßigem Verlauf durch spätere Überdeckungen kompensiert. Die Jahresergebnisse verbessern sich im Verlauf der Mietdauer insbesondere durch die degressive Entwicklung der Zinsaufwendungen. Nicht vorhersehbare Aufwendungen belasten möglicherweise das Ergebnis, sofern später kein Erstattungsanspruch innerhalb des Vertragswerkes oder an beteiligte Dritte hergeleitet werden kann.

## **Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung**

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hatte für die Stadt Braunschweig zur Entlastung der stadt eigenen Bauverwaltung seit dem Jahr 2012 verschiedene Bauvorhaben betreut.

Aufgrund einer Rechnungskorrektur aus dem Vorjahr sind im Nachgang in 2018 sonstige betriebliche Aufwendungen entstanden (-16,4 T€). Nach dem aktuellem Kenntnisstand sind in diesem Jahr nur noch Personalaufwendungen für die Gewährleistungsverfolgung (HOAI Leistungsphase 9) zu erwarten. In 2018 und 2019 werden alle erbrachten Leistungen abgerechnet. 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 Kostenansätzen sind dennoch im Rahmen weiterer noch vorzunehmender Detailplanungen und den anschließenden Ausschreibungen Veränderungen möglich.

Insgesamt korrespondieren die aktivierten Herstellungskosten für das Anlagevermögen mit seinen Fertigstellungszeitpunkten mit den kalkulierten Mieteinnahmen. Alle jetzigen Kenntnisse über Projektstand und den heute bekannten Kosten 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, aus städtischen Darlehen der Stadt Braunschweig sowie NBank-Mitteln bzw. Förderungen. Die Kapitalmarkt- und sonstigen Darlehen sowie NBank-Mittel wurden mit den gesicherten Konditionen in den Berechnungen für die Neubaugebiete „Nördliches Ringgebiet“ und „Alsterplatz“ angesetzt.

### **Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz**

Auf dem Gelände der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule werden 179 Miet- und 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bauweise errichtet. Das Konzept wird durch insgesamt 5 Gewerbeeinheiten abgerundet (Fahrschule, Praxen, Bäcker, Quartiersbüro, Kindertagesstätte).

Das erste Gewerbeobjekt geht voraussichtlich im dritten Quartal 2018 in die Bewirtschaftung. In 2019 folgen die Vermietungen der Wohneinheiten sowie der restlichen Gewerbeobjekte, die sich u. a. auf Umsatzerlöse und Abschreibungen auswirken. Im Planwerk wird eine anfängliche Erlösschmälerungsquote von 10% unterstellt, die in 2020 nur noch mit 5% angesetzt wird und hiernach entfällt. Zudem wird eine durchschnittliche Mietanpassung von 1,5% ab 2020 angenommen.

In 2019 ist die Realisierung der Erlöse aus dem Bauträgergeschäft geplant.

Die Ergebnisse in den Planjahren werden von Vermarktungskosten, Abschreibungen auf die Ausstattung für das Außenbüro sowie auf die WEG-Verwaltungssoftware und nicht aktivierungsfähige Zinsen dominiert. Darüber hinaus beinhalten die berücksichtigten Verwaltungsaufwendungen Werbekostenanteile. Mit Beginn der Bewirtschaftungsphase werden Instandhaltungskosten in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung kalkuliert.

Angesetzte Personalaufwendungen beziehen sich auf die Eigenleistungen während der Bauphase oder auf die Eigentumsverwaltung. Die Wohnungseigentumsverwaltung ist vorerst zeitlich begrenzt bis 2022.

Das Investitionsvolumen für die Verkaufsobjekte beläuft sich auf voraussichtlich rd. 11,9 Mio. €. In die Mieteinheiten werden nachzeitigem Kenntnisstand insgesamt rund 55,5 Mio. € investiert.



Im Vergleich zur Vorjahresplanung für das Jahr 2018 weicht die Prognose für 2018 um +187 T€ ab. Dies liegt im Wesentlichen aus der Verschiebung von Courtagekosten zwischen den Jahren sowie einem besseren Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, in der Mieterlöse, Abschreibungen und Zinsanteile wirken.

## **Detailpläne Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet**

Das Nördliche Ringgebiet wird gemäß der aufeinander folgenden Bauabschnitte in drei Detailpläne aufgeteilt:

1. Bauabschnitt NRG HA 135
2. Bauabschnitt NRG HA 136 und
3. Bauabschnitt NRG HA 137 (NEU).

## **Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. Bauabschnitt)**

Für das Neubauvorhaben im Nördlichen Ringgebiet erfolgt im ersten Bauabschnitt (HA 135) die Bebauung eigener Grundstücke, die zur Veräußerung bzw. zur Vermietung gedacht sind. Insgesamt wird in dem Gebiet eine Durchmischung von 174 Wohneinheiten, 7 Gewerbe- sowie 28 Eigentumsobjekten verfolgt. Für die Gewerbeobjekte sind unter anderem eine Fahrschule, ein Bäcker und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Das Nördliche Ringgebiet wird durch ein Mobilitätskonzept gestärkt.

Der Übergang der Eigentumswohnungen erfolgt vertragsgemäß in 2018. Die dazugehörigen Einstellplätze in der Tiefgarage können erst in 2019 übergeben werden, da hier durch die Nachbarbaustelle der Wiederaufbau eine störungsfreie Zufahrt nicht gewährleistet werden kann. In beiden Geschäftsjahren werden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von insgesamt 11,4 Mio. € realisiert. Bereits bestehende und für 2018 zu bildende Rückstellungen für die Verkaufsobjekte werden in den Folgejahren gemäß den entstandenen Baukosten jährlich entnommen.

In 2019 folgen die Vermietungen der Wohn- und Gewerbeeinheiten, die sich u. a. auf Umsatzerlöse und Abschreibungen auswirken. Im selben Jahr wird die Kindertagesstätte fertiggestellt und für rd. 353 T€ ausgestattet. Das Inventar verbleibt nach derzeitigem Kenntnisstand im Eigentum der Nibelungen.

Wie beim Alsterplatz wird auch beim Nördlichen Ringgebiet eine anfängliche Erlösschmälerungsquote in 2019 von 10% unterstellt, die in 2020 nur noch mit 5% angesetzt wird. Ab 2021 wird eine Vollvermietung angenommen, sodass keine Erlösschmälerungen kalkuliert werden. Zudem wird von einer durchschnittlichen Mietanpassung von 1,5% ab 2020 ausgegangen.

Die Ergebnisse werden in den Planjahren durch die Maklercourtage für die Vermittlung der Eigentumsobjekte sowie nicht aktivierungsfähiger Fremdkapitalzinsen beeinflusst. Abschreibungen auf eine WEG-Verwaltungssoftware sowie Werbekosten wirken ebenfalls ergebnisbelastend. Mit Beginn der Bewirtschaftungsphase werden die Instandhaltungskosten nach der II. Berechnungsverordnung kalkuliert.

Angesetzte Personalaufwendungen beziehen sich auf die Eigenleistungen während der Bauphase oder auf die Eigentumsverwaltung. Die Wohnungseigentumsverwaltung ist vorerst zeitlich begrenzt bis 2021.

Darüber hinaus sind im HA 135 Bauleistungen auf fremden Grundstücken vorgesehen, die vertragsgemäß 1:1 abgerechnet werden können. Die Abrechnung erfolgt voraussichtlich in 2024.

Derzeitige Planungen für unsere Gesellschaft gehen z. Z. von einem Investitionsvolumen von voraussichtlich rd. 59 Mio. € aus.

Die sorgfältige Kostenfortschreibung für die Erschließung im nördlichen Ringgebiet erfolgte auf Grundlage der von der Stadt ermittelten Kostenansätze aus dem Jahr 2015. Für den im Jahr 2019 geplanten Endausbau liegen die Ausschreibungsergebnisse nunmehr vor. Der größte Teil der Kostenerhöhungen ist auf die nunmehr vorliegenden Ausschreibungsergebnisse für den Endausbau der Erschließungs-, Außenanlagen und übergeordneten Erschließungsmaßnahmen (Grundschule Isoldestraße) zurückzuführen.

Für die Zahlungsverpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen zur Stadtstraße Nord ist vorgesehen, eine Kapitaleinlage von 2,5 Mio. € seitens der Gesellschafterin Stadt Braunschweig einzubringen. Diese wurde nach Abstimmung mit der Stadt Braunschweig von 2018 auf 2019 verschoben.

Im Vergleich zur Vorjahresplanung für das Jahr 2018 weicht die Prognose für 2018 um - 877 T€ ab. Wesentlich wirkt hier die anteilige Verschiebung von Verkaufserlösen auf das Jahr 2019 und besondere Belastungen aus Baukostensteigerungen.

## **Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. Bauabschnitt)**

In der zweiten Planungsphase des Nördlichen Ringgebiets entstehen aus diversen Maßnahmen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 16,2 Mio. €.

Unsere Gesellschaft wird im Plangebiet eigene und fremde Grundstücke entwickeln und hieraus in den Jahren 2018 und 2019 zum Teil Verkaufserlöse oder Erschließungsbeiträge erwirtschaften (12,6 Mio. €). Es bleiben Grundstücke zur Bebauung mit Mietwohnungen (43 Einheiten) im eigenen Bestand. Darüber hinaus besteht aus städtebaulichen Verträgen die Verpflichtung zum Bau einer fünfzügigen KiTa auf noch zu erwerbenden Grund und Boden. Kostenansätze hierfür wurden im Plan berücksichtigt.

Die im Einzelwirtschaftsplan HA 136 abgebildeten Kostenansätze beruhen auf Kostannahmen wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes vorlagen.

Ende 2021 wird mit der Vermietung der Objekte begonnen, sodass erste Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und Abschreibungen generiert werden. Die Entstehung der KiTa beginnt in 2020 und soll in 2021 abgeschlossen sein. Für die KiTa sind nur anteilige Mieteinnahmen geplant, da eine vertragliche Verpflichtung zum Verzicht auf einen Teil der Mieteinnahmen besteht.

Im Zusammenhang mit den Verkäufen bildet unsere Gesellschaft Rückstellungen für noch geschuldete Leistungen. Hieraus ergeben sich Auf- und Abzinsungen, die sich auf die Zinsaufwendungen bzw. Zinserträge auswirken.

Die dargestellten Personalaufwendungen beziehen sich auf Eigenleistungen.

Anteile für die übergeordnete Erschließung wie z.B. die Stadtstraße Nord wurden sachgerecht diesem Einzelplan zugeordnet.

Aus dem Erschließungsträgersgeschäft ergibt sich insgesamt ein Verlust i. H. von - 2,4 Mio. €. Aus dem Verkauf von Grundstücken kann ein Ergebnis i. H. von +5,2 Mio. €



erwirtschaftet werden. Dieser Überschuss ist erforderlich, um u.a. die aus städtebaulichen Verträgen resultierende Verpflichtungen, wie die KiTa anteilig mietfrei zu überlassen, zu refinanzieren (hochgerechneter Gegenwert dieser Verpflichtung ca. 2,9 Mio.€).

Im Vergleich zur Vorjahresplanung für das Jahr 2018 weicht die Prognose für 2018 um +473 T€ ab. Trotz geringerer Erlöse, die auf dieses Jahr entfallen, kann das Ergebnis aus dem Verkaufs- und Erschließungsträrgeschäft zu dieser Verbesserung beitragen. Als Nebeneffekte wirken einmalige Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

### **Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. Bauabschnitt)**

Im dritten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes ist der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung zur späteren Veräußerung geplant. Der Veräußerungszeitpunkt ist bisher unbekannt. Aufgrund dessen sieht die Planung derzeit nur Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke vor. Umsatzerlöse bleiben unberücksichtigt.

Die dargestellten Personalaufwendungen beziehen sich auf Eigenleistungen.

Anteile für die übergeordnete Erschließung wie z.B. die Stadtstraße Nord wurden sachgerecht diesem Einzelplan zugeordnet.

## Erfolgsplanung 2018 - 2022

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.117	49.309	51.574	52.264	53.141
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.306	21.314	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	282	543	307	451	606
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.885	432	21	21	21
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	4.449	-8.664	503	84	160
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	1.110	679	191	207	122
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	859	547	558	564	561
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	13.154	13.877	14.115	14.239	14.457
Instandhaltungskosten	9.267	9.525	9.392	9.456	9.542
Andere Aufwendungen	583	559	559	577	577
	23.004	23.961	24.066	24.272	24.576
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.362	10.405	257	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	333	291	3	2	2
	40.699	34.657	24.326	24.274	24.578
<b>Rohergebnis</b>	<b>26.309</b>	<b>29.503</b>	<b>28.828</b>	<b>29.317</b>	<b>30.033</b>
<b>6. Personalaufwand</b>					
a) Löhne und Gehälter	4.889	5.070	5.176	5.319	5.289
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.166	2.062	1.746	1.956	1.729
	7.055	7.132	6.922	7.275	7.018
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	7.286	8.695	9.042	9.253	9.605
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.628	2.551	2.402	2.473	2.354
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	54	52	50	49	47
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	64	115	2	2	2
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	4.779	5.049	4.979	4.762	4.415
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	217	390	260	272	366
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	4.462	5.853	5.275	5.333	6.324
<b>14. Sonstige Steuern</b>	1.208	1.275	1.289	1.290	1.299
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.254</b>	<b>4.578</b>	<b>3.986</b>	<b>4.043</b>	<b>5.025</b>

## Erfolgsplanung 2018 - 2022

### Detailplan für Nibelungen Bestand

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.567	44.296	44.625	44.879	45.302
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	276	523	284	430	601
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61	17	17	17	17
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	259	-54	44	70	69
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	71	85	80	82	83
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	843	537	548	554	551
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	12.730	12.669	12.736	12.843	12.948
Instandhaltungskosten	9.059	9.174	8.941	9.003	9.066
Andere Aufwendungen	583	559	559	577	577
	22.372	22.402	22.236	22.423	22.591
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2	2	2	2	2
	22.374	22.404	22.238	22.425	22.593
<b>Rohergebnis</b>	<b>22.703</b>	<b>23.000</b>	<b>23.360</b>	<b>23.607</b>	<b>24.030</b>
<b>6. Personalaufwand</b>					
a) Löhne und Gehälter	4.347	4.738	5.086	5.230	5.244
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.166	2.062	1.746	1.956	1.729
	6.513	6.800	6.832	7.186	6.973
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	5.977	6.160	6.286	6.459	6.568
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.411	2.439	2.344	2.429	2.317
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0	0	0	0	0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	2	1	2	2	2
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.948	2.682	2.500	2.346	2.109
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	217	390	260	272	366
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	4.639	4.530	5.140	4.917	5.699
<b>14. Sonstige Steuern</b>	1.191	1.189	1.189	1.190	1.189
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.448</b>	<b>3.341</b>	<b>3.951</b>	<b>3.727</b>	<b>4.510</b>

## Erfolgsplanung 2018 - 2022

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

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.538	2.525	2.598	2.602	2.606
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	560	4	4	4	4
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-564	4	4	4	4
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	5	0	0	0	0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	16	10	10	10	10
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	424	428	432	436	440
Instandhaltungskosten	207	195	234	234	234
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	631	623	666	670	674
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4	0	0	0	0
	635	623	666	670	674
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.920</b>	<b>1.920</b>	<b>1.950</b>	<b>1.950</b>	<b>1.950</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	67	33	31	32	33
	67	33	31	32	33
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	1.304	1.309	1.309	1.309	1.309
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	92	0	0	0	0
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	54	52	50	49	47
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0	0	0	0	0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	1.075	1.036	997	957	915
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0	0	0	0	0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	-564	-406	-337	-299	-260
<b>14. Sonstige Steuern</b>	13	13	13	13	13
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-577</b>	<b>-419</b>	<b>-350</b>	<b>-312</b>	<b>-273</b>

## Erfolgsplanung 2018 - 2022

### Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	0	0	0	0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	3	2	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	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					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	0	0	0	0
Instandhaltungskosten	0	0	0	0	0
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Rohergebnis	3	2	0	0	0
6. Personalaufwand	2	0	0	0	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	16	0	0	0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
13. Ergebnis nach Steuern	-15	2	0	0	0
14. Sonstige Steuern	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	-15	2	0	0	0

## Erfolgsplanung 2018 - 2022

### Detailplan für Neubau Alsterplatz

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	12	919	2.143	2.291	2.322
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	14.189	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	8	13	13	5
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
<b>Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	7.937	-10.834	32	3	3
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	605	299	0	0	0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	0	0	0	0	0
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	430	472	477	481
Instandhaltungskosten	1	45	106	106	106
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	1	475	578	583	587
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.919	969	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	7.920	1.444	578	583	587
<b>Rohergebnis</b>	<b>634</b>	<b>3.137</b>	<b>1.610</b>	<b>1.724</b>	<b>1.743</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	292	90	9	9	7
	292	90	9	9	7
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	5	574	743	742	742
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	65	44	32	25	24
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0	0	0	0	0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0	0	0	0	0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	399	596	641	635	600
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0	0	0	0	0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	-127	1.833	185	313	370
<b>14. Sonstige Steuern</b>	2	40	43	43	43
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-129</b>	<b>1.793</b>	<b>142</b>	<b>270</b>	<b>327</b>

## Erfolgsplan 2018 - 2022

### Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	1.569	2.208	2.430	2.462
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.040	403	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	3	10	10	8	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.754	240	99	2	3
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	429	295	7	0	0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	0	0	0	0	0
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	350	475	478	482
Instandhaltungskosten	0	111	111	111	111
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	0	461	586	589	593
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.715	436	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2	100	1	0	0
	5.717	997	587	589	593
<b>Rohergebnis</b>	<b>1.001</b>	<b>1.520</b>	<b>1.737</b>	<b>1.851</b>	<b>1.872</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	178	194	24	18	4
	178	194	24	18	4
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	0	652	704	704	704
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	44	66	23	15	13
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0	0	0	0	0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	6	0	0	0	0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	309	628	651	625	596
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0	0	0	0	0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	476	-20	335	489	555
<b>14. Sonstige Steuern</b>	1	32	43	43	43
<b>Jahresergebnis</b>	<b>475</b>	<b>-52</b>	<b>292</b>	<b>446</b>	<b>512</b>

## Erfolgsplan 2018 - 2022

### Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	0	0	62	449
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.266	6.722	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.264	411	0	0	0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	797	-1.309	0	5	81
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0	0	104	125	39
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	0	0	0	0	0
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	0	0	5	106
Instandhaltungskosten	0	0	0	2	25
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	7	131
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.964	5.794	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	325	189	0	0	0
	3.289	5.983	0	7	131
<b>Rohergebnis</b>	<b>38</b>	<b>-159</b>	<b>104</b>	<b>185</b>	<b>438</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	0	0	24	30	1
	0	0	24	30	1
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	0	0	0	39	282
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	0	0	3	4	0
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0	0	0	0	0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	56	114	0	0	0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	41	41	125	137	135
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0	0	0	0	0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	53	-86	-48	-25	20
<b>14. Sonstige Steuern</b>	1	1	1	1	11
<b>Jahresergebnis</b>	<b>52</b>	<b>-87</b>	<b>-49</b>	<b>-26</b>	<b>9</b>



## Erfolgsplan 2018 - 2022

### Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)

	Prognose	Plan			
	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	0	0	0	0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
<b>Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	774	3.289	324	0	0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	0	0	0	0	0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	0	0	0	0	0
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	0	0	0	0
Instandhaltungskosten	0	0	0	0	0
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	764	3.206	257	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	764	3.206	257	0	0
<b>Rohergebnis</b>	<b>10</b>	<b>83</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	3	15	2	0	0
	3	15	2	0	0
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	0	0	0	0	0
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	0	2	0	0	0
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0	0	0	0	0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0	0	0	0	0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	7	66	65	62	60
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0	0	0	0	0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	0	0	0	-62	-60
<b>14. Sonstige Steuern</b>	0	0	0	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-62</b>	<b>-60</b>

## **Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2018 – 2022**

### **Zu 1. Umsatzerlöse**

a. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten sowie Betriebs- und Heizkostenumlagen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen. Die Planung der Sollmieten enthält Mietanpassungen, die sich aus dem geltenden Mietpreisspiegel oder Modernisierungen und Neuvermietungen ergeben.

Des Weiteren schließt die Position Erlöse aus Gästewohnungen und weiteren Objekten ein.

b. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erfolgen erstmals im ersten und zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets im Jahr 2018 sowie im Folgejahr. Außerdem werden in 2019 Erlöse für den Alsterplatz erzielt.

c. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung unseres Tochterunternehmens Wohnstätten-GmbH sowie der Geschäftsbesorgung für die Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH. Die Fremdverwaltungen für Beyer und Rieselgut Steinhof sowie die Baubetreuung für die Stadt Braunschweig werden unter dieser Position erfasst. Mit Fertigstellung der Eigentumswohnungen übernimmt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH die Verwaltertätigkeit für drei Jahre. Ab 2019 sind Gebäudemanagementdienstleistungen für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH geplant.

d. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden in 2018 hauptsächlich durch die Personalgestellung und Sonderaufträge für die IGS Wilhelm-Bracke, insbesondere für die Lüftungsanlage (555 T€), dominiert. Des Weiteren werden in 2018 und 2019 Erlöse aus Bauleistungen auf fremden Grundstücken im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes erzielt. Fortlaufend erhalten wir im Wesentlichen Einnahmen aus der Bereitstellung der Photovoltaikanlage der IGS Wilhelm-Bracke für das öffentliche Stromnetz sowie der Vergabe von Anzeigen im Kundenmagazin.

### **Zu 2. Bestandsveränderungen**

Die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen stellen sich in dieser Position dar. In dieser Position wirken wesentlich Aufwendungen sowie Abrechnungen für Heiz- und Betriebskosten sowie Aufwendungen für Bauleistungen im Umlaufvermögen.

Maßgeblich werden die Bestandsveränderungen im Planzeitraum (2018 bis 2020) 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

ge aus der Auflösung von Rückstellungen und Anlageabgängen enthalten. Einmalig erhält die Nibelungen-Wohnbau in 2018 eine Förderung für die Forschungswohnungen in der Bochumer Straße (ca. 30 T€).

## **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 Technischen Controllings. Hinzu-kommend werden Instandhaltungsleistungen für die IGS Wilhelm-Bracke und die Neubauvorhaben gem. II. Berechnungsverordnung angesetzt. Preissteigerungen sind jährlich berücksichtigt. Ein Teil der Modernisierungskosten wird durch Mieterhöhungen amortisiert. Diese Position umfasst auch Straßenausbaubeiträge, Aufwendungen für Versicherungsfälle und Vermietungsförderungen.

Unter die Position „**Andere Aufwendungen** für die Hausbewirtschaftung“ fallen insbesondere Erbbauzinsen, Vermarktungskosten für Mietobjekte, Kosten für Miet- und Räumungsklagen, Mieterforderungen sowie sonstige Aufwendungen der Vermietung. Außerdem werden hier die Zuführungen zu kurzfristigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zum Jahresende berücksichtigt.

**b.** Unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ werden die Kosten für die Eigentumsobjekte, inklusive der Courtagekosten, und das Erschließungsträgersgeschäft in sämtlichen Neubaugebieten ausgewiesen.

**c.** In der Position „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ werden vornehmlich die Fremdkosten für Bauleistungen auf fremden Grundstücken im ersten und zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes erfasst.

## **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 geplanten Werte beruhen auf einem externen Gutachten, wobei die Regelung des 10-Jahres-Durchschnittszinses berücksichtigt wurde.

Folgender durchschnittlicher Personalbestand zum Jahresende liegt den Aufwendungen zugrunde:

2019	2020	2021	2022
96,42	94,42	93,61	89,85

Bestehende Mitarbeiter werden im Hinblick auf die Personalkosten bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres geplant.

**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 2019 wirken sich die fertiggestellten Neubauprojekte wesentlich kosten erhöhend aus.

**Zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die größte Position bilden die sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die u. a. EDV-Kosten, Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Investitionen in das Verwaltungsgebäude, Reinigungskosten, Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Wertberichtigungen enthalten. Des Weiteren werden hier Zuführungen zu Rückstellungen für Abschluss-/Prüfungs-/Veröffentlichungskosten dargestellt. Besonders hervorzuheben sind die Beteiligungen an diversen kommunalen Sozialprojekten (u. a. Innovationsnetzwerk Braunschweig, Stadtteilentwicklung Weststadt e.V., Kooperationsvertrag Hebbelstraße), deren Aufwendungen in die Position fließen.

In 2018 fallen einmalig Kosten für die Umsetzung der DSGVO und für eine Mietervollbefragung an. Der Vergleich mit einer am Bau der IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule beteiligten Firma wirkt hier ergebnisbelastend.

Für das Jahr 2019 wird eine Beratungsleistung für die Verkehrssicherung des Wohnungsbestandes in Anspruch genommen sowie ein Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet verwirklicht.

**Zu 9. Erträge aus Ausleihungen**

Eine Ausleihung an die Gesellschafterin, Stadt Braunschweig, für die Erstaussstattung der IGS-Wilhelm-Bracke führt zu Erträgen.

**Zu 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Ausgewiesen werden hier wesentlich die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen, die für noch anfallende Baukosten für Verkaufsgrundstücke und Eigentumsobjekte gebildet worden sind.

**Zu 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Zinsen entfallen auf bestehende langfristige Realkredite sowie auf geplante Neuaufnahmen. Enthalten sind hier zudem Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen sowie für noch anfallende Baukosten für Verkaufsgrundstücke und Eigentumsobjekte.

**Zu 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2022 sind Steuerrückstellungen für anfallende Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag zu bilden. Die Berechnung wurde von unserem Steuerberater vorgenommen.

#### **Zu 14. Sonstige Steuern**

Hierin sind neben den Grundsteuern für die bewirtschafteten Objekte auch die Kraftfahrzeugsteuern enthalten.

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 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.

Das Engagement als umfänglicher Geschäftsbesorger für die im Jahr 2017 gegründete Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH (mit der Wohnstätten-Gesellschaft mbH als Gesellschafterin), rundet die Geschäftsaktivität ab und erschließt weitere Umsatzerlöse. Weiterhin können im Rahmen der Gebäudemanagementdienstleistungen für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH ab 2019 Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erzielt werden.

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 derivatives Finanzinstrument (Zinssatz-Swapgeschäft) begrenzt bzw. vermieden. Für die sich in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben wurden als wesentlicher Finanzierungsbaustein langfristige Kapitalmarktmittel gesichert.

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. Tatsächliche Durchführungen der Einzelmodernisierungen sind von Mieterwechseln abhängig. Insofern unterliegt das Plan-Zahlenwerk diesem unbekannten Faktor.

Mietforderungen werden sorgfältig beobachtet. Bei Zahlungsschwierigkeiten bieten wir unseren Mietern rechtzeitig aktive Hilfestellung an, um Verlusten vorzubeugen und Ausfallrisiken gering zu halten.

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

## **Kapitalflussrechnung**

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

	<b>2018 T€ Plan</b>	<b>2019 T€ Plan</b>	<b>2020 T€ Plan</b>	<b>2021 T€ Plan</b>	<b>2022 T€ Plan</b>
Jahresüberschuss	3.254	4.578	3.986	4.043	5.025
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	7.290	8.706	9.056	9.266	9.613
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	3.687	-1.207	-1.301	201	11
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-14	-4	0	-3	0
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0	0	0	-24	-94
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>14.217</b>	<b>12.073</b>	<b>11.741</b>	<b>13.483</b>	<b>14.555</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.020	23.556	15.206	17.763	18.607
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-48.214	-38.887	-13.866	-14.142	-4.806
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	20.888	14.149	-5.106	-12.200	-12.366
<b>Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel</b>	<b>-13.306</b>	<b>-1.182</b>	<b>-3.766</b>	<b>-8.579</b>	<b>1.435</b>
Finanzmittelbestand 01.01.	27.761	14.455	13.273	9.507	928
Finanzmittelbestand 31.12.	14.455	13.273	9.507	928	2.363
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-13.306</b>	<b>-1.182</b>	<b>-3.766</b>	<b>-8.579</b>	<b>1.435</b>

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

*) Zusatzinformation Valutierung von Finanzierungsmitteln	42.270	34.584	9.240	6.291	0
... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	10.950	3.500	0	0	0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen	-15.347	-17.638	-8.337	-14.941	-8.655

Eine Detailplanung der Investitionen 2019 in den Wohnungsbestand ist auf der folgenden Seite aufgeführt.

## Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2019)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt T€
Am Ölper Berge	SW-/RW-Grundleitungen, Gegensprechanlagen, Außenanlagen	300
Bebelhof	Fassadenmodernisierung, Dachsanierung, Kellerabgänge, Heizungsoptimierungen, Dachbodendämmungen, Balkone	1.057
Broitzem	Gemeinschaftsbad	10
Gartenstadt	RW-/ SW-Grundleitungen	65
Gliesmarode	Biodiversität	15
Heidelberg	Fassadenmodernisierung, Balkonsanierung, Dacherneuerung, Zählerzentralisation, Biodiversität, Reduktion Fernwärmeanschluss	702
Innenstadt	Brandschutzkonzept, Sanierung Tiefgarage, Aufzugsmodernisierung	100
Lehndorf	Fassadenmodernisierung, Dachsanierung, SW-/RW-Grundleitungen, Balkoninstandsetzung	586
Lindenbergsiedlung	Freiflächenkonzept	65
Melverode	Brandschutz, Wiedervermietung	400
östliches Ringgebiet	Vorstellbalkone	315
Querum	Biodiversität, E-Mobilität, Energiekonzept	35
Rühme	DGH	100
Schapen	Umstellung Heizung	30
Siegfriedviertel	Fassadeninstandsetzung und -modernisierung, Heizungsoptimierung, Dachsanierung, Versickerungsanlagen, SW-/RW-Grundleitungen, Eingangserneuerungen, Hauszugangswege, Biodiversität, Reduktion Fernwärmeanschluss	1.174
Thune	Rückbauobjekt	100
Vorwerksiedlung	Fassadeninstandsetzung	108
Wenden	Abriss, Sanierung	175
westliches Ringgebiet	E-Mobilität, Fassadenanstrich, Aufzugsanlage	130
Weststadt	Fassadenmodernisierung, Balkonsanierung, Dachsanierung, Heizungsoptimierungen, E-Mobilität, Biodiversität, Projekt soziale Stadt, Erneuerung Feuerwehrezufahrt, Außenanlagen, barrierefreie Müllplätze, Instandsetzungen Parkpalette	1.775
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		7.242
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		1.900
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung)		153
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		505
Straßenausbaubeiträge		404
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS Wilhelm-Bracke Gesamtschule)		2.600
Gesamt		12.804
davon Aktivierungen		4.129
<b>Aufwendungen 2019</b>		<b>8.675</b>

Für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule existiert eine eigene Übersicht.



## Investitionsplan (Detailplan IGS 2019)

Wirtschaftseinheit	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt T€
IGS Schule	Anpassung Gebäudeleittechnik	20
IGS Schule	Nachrüstung Stoßgriffe	10
IGS Schule + Sporthalle	Lfd. Instandhaltung	<u>165</u>
Gesamt		195
davon Aktivierungen		<u>0</u>
<b>Aufwendungen 2019</b>		<u><b>195</b></u>

## Detailplan Instandhaltung für Neubauprojekte 2019

Wirtschaftseinheiten		Plansumme gesamt T€
<hr/>		
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung	45
Nördliches Ringgebiet - HA 135	Lfd. Instandhaltung	111
Lfd. Instandhaltung Gesamt		<hr/> 156
<b>Aufwendungen 2019</b>		<hr/> <b>156</b>

## Bilanzplan

	Vorschau T€ 31.12.2018	Vorschau T€ 31.12.2019	Vorschau T€ 31.12.2020	Vorschau T€ 31.12.2021	Vorschau T€ 31.12.2022
<b>Aktiva</b>					
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>235.289</b>	<b>265.491</b>	<b>270.367</b>	<b>274.851</b>	<b>270.101</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	358	354	314	300	239
II. Sachanlagen	232.624	262.891	267.869	272.431	267.808
III. Finanzanlagen	2.307	2.246	2.184	2.120	2.054
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>39.463</b>	<b>29.470</b>	<b>26.147</b>	<b>17.451</b>	<b>17.525</b>
I. Vorräte	24.318	15.653	16.156	16.240	16.400
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	690	544	484	477	477
III. Wertpapiere	0	0	0	0	0
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	14.455	13.273	9.507	734	648
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.204</b>	<b>1.192</b>	<b>1.241</b>	<b>1.227</b>	<b>1.217</b>
<b>Summe Aktiva (Bilanzsumme)</b>	<b>275.956</b>	<b>296.153</b>	<b>297.755</b>	<b>293.529</b>	<b>288.843</b>

<b>Passiva</b>					
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>49.796</b>	<b>55.748</b>	<b>57.945</b>	<b>60.495</b>	<b>63.998</b>
I. Gezeichnetes Kapital	6.903	6.903	6.903	6.903	6.903
II. Kapitalrücklage	4.935	7.435	7.435	7.435	7.435
III. Gewinnrücklagen	36.831	39.621	42.114	44.635	47.648
IV. Bilanzgewinn	1.127	1.789	1.493	1.522	2.012
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>22.595</b>	<b>21.558</b>	<b>20.127</b>	<b>20.340</b>	<b>20.446</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>203.119</b>	<b>215.443</b>	<b>216.279</b>	<b>209.313</b>	<b>201.113</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>446</b>	<b>3.404</b>	<b>3.404</b>	<b>3.381</b>	<b>3.286</b>
<b>Summe Passiva (Bilanzsumme)</b>	<b>275.956</b>	<b>296.153</b>	<b>297.755</b>	<b>293.529</b>	<b>288.843</b>

### Bilanzkennzahlen:

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	18%	19%	19%	21%	22%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	82%	81%	81%	79%	78%
Verschuldungsquote: FK/EK	453%	425%	408%	380%	346%
Anlagendeckungsgrad I: EK/AV	21%	21%	21%	22%	24%

Die durch die Neubautätigkeit angestiegene **Verschuldungsquote** wird durch Verkäufe im Geschäftsjahr bis 2019 sowie der in den Folgeperioden starken Tilgungsleistungen auf Fremdkapital wieder gesenkt. Die **Eigenkapitalquote** steigt im Planungszeitraum von 18 % auf 22 % an.

Der **Anlagendeckungsgrad I** – das Verhältnis zwischen Eigenkapital und langfristig gebundenem Vermögen – bleibt bis 2020 mit 21 % konstant. In den Folgejahren erhöht sich dieser von 22 % auf 24 % aufgrund der Abschreibungen auf die Neubauten sowie der prognostizierten Entwicklung des Eigenkapitals.