

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 Wirtschaftsplans 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:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
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	<i>Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)</i>	+ 9.845	+ 8.347	+ 8.132	+ 9.850
8	<i>Zins-/Finanzergebnis</i>	- 4.437	- 5.039	- 4.661	- 4.882
9	Ertragsteuern	- 187	- 98	- 217	- 390
10	Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)	+ 5.221	+ 3.210	+ 3.254	+ 4.578
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 3.110	- 2.105	- 2.127	- 2.789
12	Bilanzgewinn	+ 2.111	+ 1.105	+ 1.127	+ 1.789

*) 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:

	IST	Plan	Prognose	Plan
in T€	2017	2018	2018	2019
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
Gesamt-Jahresergebnis	+ 5.221	+ 3.210	+ 3.254	+ 4.578

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

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
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
12	Jahresergebnis	+ 6.763	+ 3.096	+ 3.448	+ 3.341

*) 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 Sachanlagenvermögen 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 Grundstücken) (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 Verkaufsgrundstücke	- 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	Jahresergebnis	- 88	-316	- 129	+ 1.793

*) 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 Grundstücken) (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 Verkaufsgrundstücke	- 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	Jahresergebnis	- 738	+ 1.352	+ 475	- 52

*) 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

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

*) 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 Grundstücktauschgeschäften 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. Bauabschnitte 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 beigefügt.

Geiger

Anlage/n:
Wirtschaftsplan