

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2021***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

22.10.2020

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.11.2020

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

folgenden Beschluss zu fassen:

Der Wirtschaftsplan 2021 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. September 2020 gebilligten Fassung wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Diese Vorlage beinhaltet die Beschlussempfehlung zur Wirtschaftsplanung 2021 der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo).

In diesem Jahr hat die Corona-Pandemie Auswirkungen auf die Ergebnisse der meisten städtischen Gesellschaften. In der Vergangenheit wurden Nachtragswirtschaftspläne nur in seltenen Fällen aufgestellt. Um eine höchstmögliche Transparenz der entstandenen Corona-Auswirkungen zu erlangen sollen diese im Rahmen einer Nachtragswirtschaftsplanung dargestellt werden. Die durch die Corona-Pandemie zusätzlich entstehenden Verluste sollen noch in diesem Jahr von der Stadt Braunschweig ausgeglichen werden. Über die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der hierfür erforderlichen Haushaltsmittel, für die gemäß § 182 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 NKomVG keine Deckungsmittel erforderlich sind, wird der Rat in seiner Sitzung am 17. November 2020 entscheiden. Vor diesem Hintergrund haben die Gesellschaften, bei denen durch die Corona-Pandemie negative Ergebniseffekte eintreten, Nachtragswirtschaftspläne für das Jahr 2020 erstellt. Die Nachtragswirtschaftspläne weisen nur die Auswirkungen der Corona-Pandemie aus. Gegebenenfalls weitere bereits bekannte positive oder negative Effekte sind in den Nachtragswirtschaftsplänen nicht enthalten. Diese Effekte werden im Rahmen der Prognosen nach Abschluss des 4. Quartals 2020 sowie in den Jahresabschlüssen 2020 gezeigt.

Die Niwo selbst verweist in ihrem im Wirtschaftsplan 2021 enthaltenen Bericht über Chancen und Risiken auf die finanziellen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie im Jahr 2020, die vom Umfang her die Erstellung eines Nachtragswirtschaftsplans 2020 unnötig machen, so dass in Abstimmung mit dem FB Finanzen hiervon abgesehen wurde.

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig 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 25. September 2020 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2021 abgegeben.

In der Zusammenfassung der Jahre 2019 bis 2021 ergibt sich folgende Übersicht über das Gesamtunternehmen:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2019	2020	2020	2021
1	Umsatzerlöse *)	+ 62.553	+ 60.830	+ 54.355	+ 51.967
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		- 2,8	- 13,1 / - 10,6	- 4,4
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.437	+ 594	+ 1.952	+ 667
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 34.387	- 33.429	- 28.296	- 24.453
4	Personalaufwand	- 7.739	- 7.593	- 8.109	- 8.037
5	Abschreibungen	- 8.189	- 9.003	- 8.939	- 9.349
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 4.128	- 2.634	- 2.433	- 2.442
7	Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)	+ 9.547	+ 8.765	+ 8.530	+ 8.353
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.660	- 4.601	- 4.661	- 4.758
9	Ertragsteuern	- 567	- 269	- 271	- 205
10	Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)	+ 4.320	+ 3.895	+ 3.598	+ 3.390
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.660	- 2.448	- 2.299	- 2.195
12	Bilanzgewinn	+ 1.660	+ 1.447	+ 1.299	+ 1.195

*) 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)

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 2021 von 3.390 T€ in Hö-

he von 1.195 T€ an die SBBG (im Jahr 2022) ausgeschüttet und in Höhe von 2.195 T€ in der Niwo thesauriert werden, um die Innenfinanzierungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf die laufenden Investitionsvorhaben, zu stärken.

Hierzu ist anzumerken, dass sich neben den oben dargestellten direkten finanziellen Auswirkungen auch schwer bezifferbare Auswirkungen der Covid-19-Pandemie insbesondere durch unterlassene Mietanpassungen bzw. fehlenden Mieten aufgrund von Leerständen sowie Verzögerungen der Bau- und Modernisierungsarbeiten ergeben. Letztere sind durch den „Lock-down“ und im weiteren Verlauf u.a. durch Einhaltung von Hygienemaßnahmen - insbesondere Abstandsregeln - bedingt. In der Folge wurde im Jahr 2020 der Schwerpunkt der Bestandsinvestitionen von geplanten Großmaßnahmen auf Einzelmodernisierungen und Verkehrssicherungsprojekte verschoben.

Zudem weist die Niwo in ihrem Bericht über Chancen und Risiken darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2021 das Thema „Änderung von Höhe und Umlagefähigkeit der Grundsteuer“ politisch weiterhin noch nicht entschieden ist. Die Grundsteuer ist daher erneut wie gewohnt unter dem Posten „sonstige Steuern“ gemäß den vorliegenden städtischen Bescheiden in die Planung eingegangen.

Die im Rahmen des Haushaltsoptimierungsprozesses der Stadt ergangenen Vorschläge betreffend die Niwo werden im Wirtschaftsplan auf S. 17 vorgestellt (V031 - Attraktive Wohnungsangebote sowie Geschäftsfelderweiterung sowie V032 - Wegfall Aufwände externer Dienstleister - Volumen rd. 30 T€).

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

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2019	2020	2020	2021
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 4.071	+ 3.753	+ 4.117	+ 3.694
2	IGS Wilhelm Bracke	- 411	- 358	- 360	- 305
3	Baubetreuung für die Stadt	- 16	0	- 11	0
4	Alsterplatz	+ 23	- 111	- 618	+ 30
5	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	- 234	+ 120	+ 168	+ 210
6	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136	+ 886	+ 491	+ 305	- 228
7	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 1	0	- 1	- 1
8	Martha-Fuchs-Str.	-	-	- 1	- 9
9	Stöckheim Süd	-	-	- 1	- 1
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 4.320	+ 3.895	+ 3.598	+ 3.390

Zu den Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen:

Bestandsbewirtschaftung

In der Prognose 2020 sind über Plan liegende sonstige betriebliche Erträge sowie niedrigere Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen zu verzeichnen, die negative Effekte aus höheren Personalaufwendungen und niedrigeren Umsatzerlösen überkompensieren. Im Saldo liegt die Prognose 2020 mit 364 T€ über dem Planwert.

Die höheren Personalaufwendungen sind bedingt durch notwendige Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

Die Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) übersteigen in der Prognose 2020 den Ist-Wert 2019 nur leicht und liegen mit 1.072 T€ unter dem Planwert von 45.379 T€ (vgl. vorstehende Erläuterungen zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie).

Der Plan 2021 sieht Umsatzerlöse von 44.083 T€ vor. Die Gesellschaft hat in der Planung den Ansatz der Mietentwicklung gesenkt, da sich voraussichtlich die Dynamik der letzten Jahre nicht langfristig fortsetzen wird. Die Umsatzerlöse liegen daher nach aktuellem Planungsstand auch in der Mittelfristplanung unter den Werten der Mittelfristplanung des Vorjahres.

Weiterhin sieht der Plan 2021 Investitionen von 12.592 T€ in den vorhandenen Wohnungsbestand vor, die voraussichtlich in Höhe von 4.628 T€ Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von 7.964 T€ Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Den Schwerpunkt bildet die energetische Modernisierung in den Gebieten Weststadt, Siegfriedviertel, Lehdorf und Heidberg.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Die Tabelle enthält zwecks Übersichtlichkeit lediglich ausgewählte ergebnisrelevante Posten:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2019	2020	2020	2021
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken) (davon Bestandsveränderungen)	+ 5.716 (+ 7.808) (- 2.957)	+ 2.337 (+ 3.499) (- 2.864)	+ 2.525 (+ 6.320) (- 5.312)	+ 2.122 (0) (+ 73)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 4.515	- 274	- 1.039	(0)
4	Personalaufwand	- 193	- 59	- 132	- 15
5	Abschreibungen	- 172	- 768	- 815	- 911
8	<i>Zinsergebnis</i>	- 607	- 709	- 650	- 649
12	Jahresergebnis	+ 23	- 111	- 618	+ 30

*) incl. Bestandsveränderungen, anderen aktivierten Eigenleistungen sowie Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke werden 178 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 76,5 Mio. € (Stand Vorjahr rd. 72,5 Mio. €).

Die Mietwohnungen werden bis zum Jahresende zum größten Teil vermietet sein, allerdings ergeben sich gegenüber dem Plan 2020 Verzögerungen hinsichtlich Umfang und Zeitpunkt der Fertigstellung, so dass in 2020 weniger Mieterlöse als geplant generiert werden.

Im Bereich der Eigentumswohnungen ergeben sich für 2020 gegenüber der Planung erhöhte Aufwendungen aufgrund gestiegener Baukosten, verlängerter Bauzeiten sowie eines verlängerten Vertriebszeitraums. So waren gemäß Plan 2020 noch 8 Wohnungen zu veräußern, in der Prognose 2020 befinden sich aber noch 15 Eigentumswohnungen in der Vertriebsphase. Es wird davon ausgegangen, dass diese bis zum Jahresende veräußert sind.

Die genannten Faktoren für die beiden Segmente Miet- sowie Eigentumswohnungen führen zu einem prognostizierten Ergebnis von - 618 T€ (Plan -111 T€). Der Plan 2021 (+ 30 T€) sieht vor, dass die letzten Mietobjekte im Juni 2021 in die Bewirtschaftungsphase wechseln. Das erste komplette Bewirtschaftungsjahr ist somit das Jahr 2022. Hier wird gemäß mittelfristiger Planung ein Ergebnis von + 77 T€ erwartet.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

Im 1. Bauabschnitt werden 175 Mietwohnungen, acht Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 28 Eigentumswohnungen errichtet. Letztere sind seit dem Jahr 2019 veräußert. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 61,9 Mio. €.

Unter Plan liegende Bewirtschaftungskosten und Zinsaufwendungen führen zu einem prognostizierten Ergebnis von + 168 T€ (Plan + 120 T€).

Die vollständige Fertigstellung der Neubauobjekte wird im Juni 2021 erwartet, so dass von diesem Zeitpunkt an mit einer vollumfänglichen Vermietung ausgegangen wird. Erwartet wird ein Ergebnis von + 210 T€, das erste komplette Bewirtschaftungsjahr 2022 soll zu einem Ergebnis von + 294 T€ führen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

Im 2. Bauabschnitt hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 15,5 Mio. €, darin enthalten sind 5 Mio. € Entwicklungskosten für die fünfzügige Kindertagesstätte „Sielkamp“ (städtebauliche Verpflichtung).

Aufgrund der Veräußerung der Grundstücke zu Marktpreisen kann aus dem Grundstücks-handel ein Überschuss erzielt werden, der benötigt wird, um die Verluste aus Grundstückstauschgeschäften zu kompensieren. Dem rechnerischen Überschuss von rd. 2,7 Mio. € soll eine aufwandswirksame Drohverlustrückstellung von 1,9 Mio. € entgegengestellt werden. Diese soll in Bezug auf die Kindertagesstätte den 60 %igen Mietverzicht über 25 Jahre ausgleichen und wird entsprechend kontinuierlich jährlich aufgelöst.

Weiterhin beabsichtigt die Niwo, die Grundstücke 11 b und 11c selbst zu bebauen (Neubauvorhaben „Lichtwerk 2“). Die Investitionskosten betragen 3,4 Mio. € und 13,9 Mio. €. Der prognostizierte Überschuss 2020 (305 T€) ergibt sich im Wesentlichen aus dem letzten abzuschließenden Grundstücksgeschäft. Für 2021 wird ein Fehlbetrag von 228 T€ geplant, der aufgrund der aufwandswirksamen Verbuchung des Bearbeitungsentgelts eines öffentlichen Baudarlebens sowie der Zinsaufwendungen aus der Grundstücksfinanzierung resultiert.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA HA 137

Der Plan berücksichtigt den Ankauf eines dritten Grundstücks, mit dem die für diesen Bauabschnitt angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen wird. Das Gesamtvolumen für die Grundstücksentwicklung beläuft sich auf rd. 5,8 Mio. €. Es ergeben sich Ergebnisauswirkungen lediglich hinsichtlich der anfallenden Grundsteuerbelastung. Erwerbskosten hingegen werden zuzüglich der Projektentwicklungskosten im Sachanlagevermögen aktiviert. Hierbei wird ein buchungstechnischer Ausgleich der eigenen Personalaufwendungen durch den Posten „andere aktivierte Eigenleistungen“ in der GuV herbeigeführt.

Die Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) sowie Stöckheim Süd mit Investitionssummen von 1,3 Mio. € bzw. 20,3 Mio. € befinden sich noch in der Planungsphase.

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2021 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2021 bis 2024.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2021 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigelegt.

Geiger

Anlage:

Wirtschaftsplan 2021 der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freyastraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Jahresprognose 2020	3
Wirtschaftsplan 2021	3 - 5
3. Erfolgsplanung 2020 - 2024	6 - 7
Erläuterungen	7
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	7 - 8
Geschäftsfeld Baubetreuung	8
Neubauvorhaben	8
Neubau Alsterplatz	9 - 10
Neubau Nördliches Ringgebiet	11
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. BA)	11 - 12
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. BA)	13 - 14
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. BA)	15
Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)	15
Neubau Stöckheim Süd	16
Haushaltsoptimierungsprozess der Stadt Braunschweig	17
4. Erfolgsplanung 2020 - 2024	18
Detailpläne	
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	19
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	20
Geschäftsfeld Baubetreuung	21
Neubau Alsterplatz	22
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)	23
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)	24
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)	25
Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)	26
Neubau Stöckheim Süd	27
5. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2020 - 2024	28 - 33
6. Kapitalflussrechnung, Finanzplan und Investitionsplanung	34 - 38
7. Bilanzplan	39

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.

Unsere zwei Neubaugebiete an unterschiedlichen Standorten in Braunschweig befinden sich aktuell in der Umsetzung. Im Jahr 2020 gehen weitere Mietwohnungen in die Bewirtschaftungsphase über. Zwei weitere Neubauvorhaben befinden sich aktuell in der Planung.

Zunehmend bestimmen Projektentwicklungsaufgaben aus dem Nördlichen Ringgebiet das Tagesgeschäft der Fachabteilungen. Die Hausbewirtschaftung koordiniert die Übergeben, sodass „Leben“ in unsere Neubaugebiete einzieht.

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

Zum 30.06.2020 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.402
Gewerbliche Objekte	69
Sondermietobjekte und Heime	86
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.466
	<u>9.023</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 491.926,34 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, 3 Garagen und zwei Einstellboxen.

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

Seit dem 01.01.2019 führt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH das Facility- und Gebäudemanagement für Immobilien der Stadt Braunschweig Beteiligungsgesellschaft mbH (SBBG) aus. In dem Kooperationsprojekt „Stadt.Bahn.Plus“ der Stadt Braunschweig und der Braunschweiger Verkehrs-GmbH unterstützt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH seit Ende 2019 die Fachplanungen der Liegenschaften sowie des Grunderwerbs.

Aktuell werden neben den Objekten der Tochtergesellschaft sowie der SBBG 74 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten, 13 Stellplätze und 9 sonstige Objekte verwaltungsmäßig betreut.

Jahresprognose 2020

In der Prognose zeigen sich Abweichungen in den Sollmieten wegen Verlängerungen der Bauzeiten der Neubauprojekte sowie wegen einem unveränderten Leerstandsniveau. Auch wurden wegen der COVID-19 Pandemie Mieterhöhungen nach §558 BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) nicht wie geplant umgesetzt.

Im Grundstückshandel sind aus dem Verkaufsgeschäft der Eigentumswohnungen am Alsterplatz zwar 15 Objekte (statt 8 im Plan) darzustellen, jedoch kehrt sich die Rendite wegen gestiegener Investitionskosten um. In der Jahresprognose 2020 stellt sich ein Verlustbeitrag von -120 TEUR dar. Im Nördlichen Ringgebiet (2. Bauabschnitt) ist nur noch ein Grundstückskaufvertrag in 2020 abzubilden. Weitere Kaufgeschäfte wurden in 2019 vorgezogen oder unterliegen Planänderungen (Grundstücke 6 und 7 befinden sich noch im Vermögen der Gesellschaft).

Die Personalaufwendungen steigen um rd. 520 TEUR wegen eines erhöhten Zuführungsbedarfs in die Pensionsrückstellungen. Wesentlicher Faktor ist die tarifliche Erhöhung aus dem Vorjahr 2019, welche in der damaligen Planung mit +1,25% unterstellt, tatsächlich jedoch mit +2,7% eingetreten war.

Zur Kompensation der genannten wesentlichen Belastungen wurde das Investitionsbudget im Wohnungsbestand angepasst und dabei der Instandhaltungsanteil aus den Investitionen um 578 TEUR gesenkt. Auch die betrieblichen Erträge sind um rd. 1,35 Mio. EUR gestiegen und tragen zur Kompensation ebenso bei, wie geringer angesetzte betriebliche Aufwendungen. Letztere konnten durch angepasste Verwaltungsinvestitionen und Marketingaktivitäten optimiert werden.

Das Rohergebnis (29.344 TEUR vs. 29.300,9 TEUR) verläuft nahezu nach Plan. Die Ergebnisabweichung (-296,8 TEUR) wird wesentlich aus den gestiegenen Personalkosten und den geringeren betrieblichen Aufwendungen generiert, welche in einer **Jahresprognose i. H. von 3.597,7 TEUR münden.**

Wirtschaftsplan 2021

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juli 2020. Die Aufstellung dieses Wirtschaftsplanes erfolgte im Zeitraum Juni bis August 2020.

Das Investitionsvolumen 2021 ist für die **Bestandsimmobilien** mit rd. 12,6 Mio. EUR veranschlagt. Ein Anteil von rd. 4,6 Mio. EUR stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 8,0 Mio. EUR.

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

Am **Alsterplatz**, unserem Neubaugebiet in der Weststadt, entstehen 187 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten sowie 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bebauung. Zudem wird eine zweizügige Kindertagesstätte errichtet. Die Objekte werden voraussichtlich bis zum Ende 2021 fertiggestellt und gehen sodann umgehend in die Bewirtschaftungsphase über.

Das Neubauvorhaben im **Nördlichen Ringgebiet** teilt sich in drei Bauabschnitte auf. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für den ersten und zweiten Bauabschnitt übernommen. Der erste Bauabschnitt umfasst 175 Mietwohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 28 Eigentumswohnungen und eine Kindertagesstätte.

Im **zweiten Bauabschnitt** des **Nördlichen Ringgebietes** werden diverse Projektentwicklungs- und Erschließungskosten realisiert. Dazu zählen die Veräußerung selbst erschlossener Grundstücke, die Entwicklung von eigenem sowie fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Entstehung einer Kindertagesstätte. Insgesamt ist der Bau von weiteren 71 Mieteinheiten, 58 Einstellplätzen sowie einer Kindertagesstätte geplant. Die Bewirtschaftung beginnt anteilig voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022. Bauvorbereitende Maßnahmen wurden bereits in 2020 aufgenommen.

Die Vermietung aller Objekte im **Alsterplatz** sowie im ersten Bauabschnitt des **Nördlichen Ringgebiets** schreitet sukzessive entsprechend der Baufertigstellung voran. Im Idealfall sollen alle Objekte bis spätestens zum Ende des nächsten Jahres vermietet worden sein.

In die Wirtschaftsplanung 2021 sind erstmalig die **Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str.** in Broitzem und **Stöckheim Süd** eingeflossen.

In der **Martha-Fuchs-Str.** in Broitzem können ab dem 2. Quartal 2022 5 Wohnobjekte geplant werden, die Mitte 2023 in die Bewirtschaftung gehen. In **Stöckheim Süd** können 68 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 48 Einstellplätze errichtet werden. Der Baustart wäre im 2. Quartal 2022 vorgesehen. Die Bewirtschaftung soll voraussichtlich ab Ende 2023 anteilig beginnen.

Neben der Bestandsbewirtschaftung und der Neubautätigkeit wurden durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH im Geschäftsfeld **Baubetreuung** Bauvorhaben der Stadt Braunschweig betreut. Das aktuelle Planwerk sieht für 2020 letztmalige Auswirkungen vor. Hiernach wird das Geschäftsfeld abgeschlossen sein.

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 dann folgenden Ausschreibungen von Restarbeiten mit der anschließenden Auftragsvergabe Veränderungen möglich. Auch das Mengen- und Zeitgerüst unterliegt vor allem im Neubaubereich externen Einflüssen, die nur schwer verlässlich vorhersagbar sind.

Der Gesamtplan schließt für das Jahr 2021 mit einem geplanten Jahresüberschuss in Höhe von 3.389,7 TEUR ab.
--

Erfolgsplanung 2020 - 2024

	Plan	Prognose	Plan
	2020	2020	2021
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.253	49.195,1	50.399,8
...davon Sollmieten	37.125	36.306,6	37.109,8
...davon Erlösschmälerungen	-1.136	-1.363,8	-927,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.179	7.333,7	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	365	414,5	458,8
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	436	2.204,5	16,3
2. Bestandsveränderungen			
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.592	-5.220,6	847,3
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	189	428,4	245,4
4. Sonstige betriebliche Erträge	594	1.952,3	667,2
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	14.269	13.723,0	13.994,0
Instandhaltungskosten	8.975	8.400,7	8.411,9
Andere Aufwendungen	684	581,3	601,5
	23.928	22.705,0	23.007,4
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.921	1.433,9	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	231	2.868,1	89,2
	32.080	27.007,0	23.096,6
Rohergebnis	29.344	29.300,9	29.538,2
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.611	5.525,6	5.711,2
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.982	2.583,5	2.325,9
	7.593	8.109,1	8.037,1
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.003	8.939,0	9.349,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.634	2.432,8	2.442,2
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50	50,2	48,3
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	190	94,9	3,3
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.841	4.806,4	4.808,8
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	269	271,0	205,0
13. Ergebnis nach Steuern	5.244	4.887,7	4.747,7
14. Sonstige Steuern	1.349	1.290,0	1.358,0
Jahresergebnis	3.895	3.597,7	3.389,7

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2021 mit rd. 12,6 Mio. EUR veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, Sporthalle und Neubauprojekte). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 4,6 Mio. EUR zu aktivieren sein.

Langfristig werden die Klimaschutzziele für Deutschland (Klimaschutzplan 2050¹) die Investitionen in die Bestandsimmobilien prägen.

Im Jahr 2021 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen, Dach- und Balkoninstandsetzungen sowie in weiteren energetischen Maßnahmen liegen. Daneben wird die Elektromobilität durch technische Vorkehrungen in den Außenanlagen und Stellplätzen gefördert. Die Dorfgemeinschaftshäuser in der Gifhorner Str. und Bolkenhainstr. werden weiterhin saniert. Nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen sind moderate Mietanpassungen eingeplant.

Im Vergleich zu Vorjahresplanungen haben wir den Ansatz der Mietentwicklung gesenkt. Wir sind der Auffassung, dass sich die in den vergangenen Jahren wahrgenommene Dynamik bei den Mieten nicht langfristig auf identischem Niveau fortsetzen wird. Die Entwicklung dieser wesentlichen Erlösposition innerhalb des Planwerkes erfolgt künftig moderater.

Das Planwerk enthält den Ankauf von Belegungsbindungen durch die Stadt Braunschweig im Jahr 2020 mit einem Gegenwert von 400 TEUR. Dieser Betrag verteilt sich ertragswirksam über die Laufzeit von 15 Jahren.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsobjekte werden im Stadtgebiet von Braunschweig aktuell Miet- und Gewerbeobjekte, Eigentumswohnungen und Kindertagesstätten errichtet. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2020 bis 2024 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

Im Planjahr 2021 setzt sich die Bewirtschaftung unserer Neubauprojekte fort mit dem Ziel bis zum Jahresende die vollständige Vermietung zu erreichen. Bis dahin beeinflussen die nur anteiligen Sollmieten sowie geplante höhere Erlösschmälerungen die Jahresergebnisse.

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

Die Tätigkeit als Immobiliendienstleister im Konzern der Stadt Braunschweig wurde ausgebaut. Seit 2019 hat die Gesellschaft das Facilitymanagement der Immobilien der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH übernommen. Seit Ende 2019 engagieren wir uns zudem innerhalb des Projektes „Stadt.Bahn.Plus“ der Stadt Braunschweig und der Braunschweiger-Verkehrs-GmbH. Hier unterstützen wir die Fachplanungen der Liegenschaften sowie des Grunderwerbs.

Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 3,4 Mio. EUR.

¹ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Industrie/klimaschutz-deutsche-klimaschutzpolitik.html>; Abruf vom 02.09.2020

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

Erläuterungen

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, IGS Wilhelm-Bracke inkl. Sporthalle, Baubetreuung, Alsterplatz, Nördliches Ringgebiet HA 135, HA 136 und HA 137, Stöckheim sowie Martha-Fuchs-Str.) gehen in dem Gesamtplan auf.

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.

Umsatzerlöse resultieren aus den Vereinbarungen zum Projektvertrag. Im Prognosejahr 2020 stellt sich erstmals die vertraglich vereinbarte angepasste Grundmiete dar. Die für 2020 prognostizierten höheren Umsatzerlöse resultieren zudem aus Umlagenabrechnungen. Entsprechend verlaufen Bestandsveränderungen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen zeigen sich in 2020 Versicherungserstattungen, die im Wesentlichen aus dem Brandschaden der Müllplätze vom 26.05.2020 resultieren.

Betriebskosten werden auf Basis des aktuellen Mengen- und Preisgerüsts berechnet. Die angesetzten Instandhaltungskosten der Jahre 2021 ff. entsprechen mit 234 TEUR den Vereinbarungen aus dem Projektvertrag. Der Anstieg um rd. 100 TEUR im Prognosejahr 2020 ist auf den o.g. Brandschaden zurückzuführen.

Im Personalaufwand stellen sich Kosten für die Bewirtschaftung dar. Bis 2020 haben wir einen erhöhten Bewirtschaftungsaufwand eingeplant, der u. a. auf die Begleitung der anfängliche Betriebsphase sowie Unterstützungen der städtischen Hausmeister zurückzuführen ist. Wir planen ab 2021 den Personaleinsatz zu reduzieren.

Im letzten Quartal 2020 ist die Fertigstellung der Carportanlage geplant, die nach Abschluss rd. 192 TEUR kosten wird.

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.

Im Planjahr 2021 werden keine Besonderheiten erwartet, sodass von einem regulären Bewirtschaftungsjahr ausgegangen werden kann.

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 spä-

ter kein Erstattungsanspruch innerhalb des Vertragswerkes oder an beteiligte Dritte hergeleitet werden kann.

Geschäftsfeld Baubetreuung

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

Das Geschäftsfeld Baubetreuung wird in 2020 voraussichtlich abgeschlossen sein. Die negative Teil-Jahresprognose 2020 resultiert aus Verlusten wegen der Abschreibung von Forderungen aus Leistungen, die uns voraussichtlich nicht erstattet werden.

Eine Fortsetzung oder ein Wiederaufleben dieses Geschäftsfeldes ist nicht geplant.

Neubauvorhaben

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 Abstimmung des mit dem Vertrieb beauftragten Maklers 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 sowie NBank-Mitteln bzw. Förderungen. Der Ansatz der Finanzierungsbedingungen variiert – insofern verweisen wir auf die Textfassungen zu den einzelnen Detailplänen.

Die Neubauvorhaben gliedern sich wie folgt auf:

1. Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz
2. Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 1. BA (HA 135)
3. Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 2. BA (HA 136)
4. Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 3. BA (HA 137)
5. Detailplan Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Straße (Broitzern)
6. Detailplan Neubauvorhaben Stöckheim Süd

Neubau Alsterplatz

Prognose 2020

Auf dem Gelände der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule werden 187 Miet- und 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bauweise errichtet. Das Konzept wird durch insgesamt 9 Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte abgerundet. Die fortgeschriebenen Baukostentabellen zeigen einen Gesamtkapitalbedarf i. H. von 76,5 Mio. EUR auf. Im Vorjahresvergleich ist eine Kostensteigerung von 4 Mio. EUR festzustellen, die auf verschiedene Nachträge zurückzuführen ist.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes waren 181 Objekte fertiggestellt, davon 162 Einheiten vermietet. Bis zum Jahresende werden von 195 Objekten 191 voraussichtlich vermietet sein. Für das Jahr 2020 werden Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten i. H. von 1.447 TEUR erwartet. Für die ersten Einstellplätze kommen rd. 57 TEUR hinzu.

Die ursprünglich für 2020 geplanten Mietobjekte werden nicht im geplanten Umfang und nicht zum geplanten Zeitpunkt fertiggestellt sein. Entsprechend werden erst später Umsatzerlöse aus den Mieten generiert. Die Gründe für den späteren Bewirtschaftungsbeginn sind vielfältig: Neben kleinteiliger Nacharbeiten in den Objekten sind auch Versicherungsschäden (Wasserschäden) eingetreten, die zu Verzögerungen führen.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 258 TEUR.

Der Wirtschaftsplan 2020 stellte im Verkaufssegment 8 Eigentumswohnungen dar, die im Planjahr veräußert werden sollten. Nach dem Jahresabschluss 2019 waren es noch 15 Wohnungen, die sich ab 2020 ergebnistechnisch auswirken würden. Diese 15 Verkaufsobjekte führen im Jahr 2020 voraussichtlich zu 6.320 TEUR Umsatzerlösen (Plan: 3.499 TEUR).

Während der Wirtschaftsplan 2020 aus dem Verkaufsgeschäft noch einen Erfolgsbeitrag von +162 TEUR darstellen konnte, ist in der Jahresprognose 2020 aus diesem Segment ein Verlustbeitrag von -110 TEUR zu erwarten. Auslöser hierfür sind gestiegene Baukosten für diese Objekte sowie gestiegene Kosten für übergeordnete Maßnahmen (z. B. Herrichtung Alsterplatz).

In 2020 erfolgt einmalig der Verkauf von Inventar für die Kindertagesstätte am Alsterplatz in Höhe von 28 TEUR. Dieser stellt sich in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen dar und wird durch die Umsatzerlöse erfolgsneutral ausgeglichen. Vertraglich ist dieser Vorgang noch nicht endverhandelt, sodass es bei diesem Ansatz zu Veränderungen kommen kann.

Durch die verlängerte Bauzeit sind noch weitere Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen aktivierbar. Weitere Eigenleistungen zeichnen sich ebenfalls in den Personalaufwendungen ab, die im Planvergleich nun höher anzusetzen sind.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen erstmalig den Ansatz von Versicherungsschädigungen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung für das Prognosejahr 2020 sinken im Vergleich zur Vorjahresplanung entsprechend zum Verlauf der Baufertigstellung. Betriebskosten fallen ebenso geringer aus, wie Instandhaltungsaufwendungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten neben anfallenden Baukosten einen Anteil von 173 TEUR für Maklerkosten. Wegen des verlängerten Vertriebszeitrau-

mes der Eigentumswohnungen, fallen im Jahr 2020 höhere Kosten an, als ursprünglich geplant.

Die betriebliche Aufwendungen steigen im Planvergleich von 68 TEUR auf 125 TEUR (+57 TEUR). Wesentlich wirken hier Hausgeldzahlungen für noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen (51 TEUR) sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen ggü. Bau-firmen (30 TEUR). Gegenläufig wirkt der um 20 TEUR geringere Ansatz von Werbekos-ten.

Zinsaufwendungen variieren in Abhängigkeit von Valutierungszeitpunkten.

In der **Jahresprognose 2020** wirkt sich die anfängliche Bewirtschaftung mit einem Ver-lustbeitrag von -239 TEUR aus. Das Vertriebsergebnis der Eigentumswohnungen führt zu einem weiteren Verlustanteil i. H. von rd. -110 TEUR. Hinzu kommen Maklerkosten (173 TEUR) und Hausgeldzahlungen der nicht verkauften Wohnungen (51 TEUR). Eben-falls die Einzelwertberichtigung auf Forderungen gegenüber Baufirmen wirkt sich mit 30 TEUR ergebnisschmälernd aus. In Summe ist für das Jahr 2020 ein **Jahresfehlbe-trag i. H. von -618,1 TEUR** zu erwarten.

Plan 2021

Am Alsterplatz gehen voraussichtlich im Juni 2021 die letzten Mietobjekte in die Bewirt-schaftungsphase über. Sodann sollen 197 Einheiten bewirtschaftet und vermietet sein. Es werden Sollmieten i. H. von 1.836 TEUR geplant.

Bei der Einnahmenplanung werden mögliche, anteilige Leerstände berücksichtigt, die sich in den Erlösschmälerungen darstellen. Das Planwerk berücksichtigt hierfür einen Kostenansatz i. H. von 85 TEUR.

Durch die letzten anfallenden Baukosten besteht die Möglichkeit, noch weitere Eigenleis-tungen und untergeordnete Anteile an Fremdkapitalzinsen zu aktivieren. Die aktivierten Eigenleistungen belaufen sich voraussichtlich auf 8 TEUR.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen den Ansatz von Versicherungsentschädigungen.

Nach dem Zugang der letzten Mieteinheiten werden weitere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung geplant. Hierfür wurden Schätzwerte gebildet, die erst in den kom-menden Planungsjahren durch Erfahrungswerte ersetzt werden können. Im Vergleich zur Wirtschaftsplanung des Vorjahres sinkt der Ansatz von Betriebskosten deutlich.

Die betrieblichen Aufwendungen umfassen im Planjahr 2021 letztmalig einen erhöhten Kostenansatz für Werbekosten (20 TEUR). Dieser Ansatz dominiert die Planposition. In den folgenden Jahren werden für Werbekosten nur noch rd. 8 TEUR eingeplant. Die rest-lichen Aufwendungen entstehen für die Bewirtschaftung des Außenbüros am Alsterplatz.

Da die NBank-Darlehen vertragsgemäß erst zu späteren Zeitpunkten valuiert werden können, entstehen im Vergleich 2021 zur mittelfristigen Entwicklung zeitanteilig geringe-ren Zinsaufwendungen.

In Summe ist durch die fortgesetzte, aber noch nicht vollständige, Bewirtschaftungspha-se für das **Planjahr 2021** ein **Jahresüberschuss i. H. von rd. 30,3 TEUR** zu erwarten.

Neubau 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
3. Bauabschnitt NRG HA 137

Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. Bauabschnitt)

Prognose 2020

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 175 Wohneinheiten, 8 Gewerbe- und 28 Eigentumsobjekten sowie einer Kindertagesstätte verfolgt. Sämtliche Eigentumswohnungen wurden bereits in 2019 veräußert. Das gesamte Investitionsvolumen inkl. Verkaufsbauten und Erschließungskosten beläuft sich nach aktuellen Planungen auf 61,9 Mio. EUR².

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes waren 177 Objekte fertiggestellt, davon 147 Einheiten vermietet. Bis zum Jahresende werden von 178 Objekten 171 voraussichtlich vermietet sein. Für das Jahr 2020 werden Sollmieten für Wohnungen und Gewerbeeinheiten i. H. von 1.471 TEUR erwartet. Für die ersten Einstellplätze kommen rd. 89 TEUR hinzu (Summe der Sollmieten sodann 1.560 TEUR / Plan 1.816 TEUR). Die Abweichung resultiert aus späteren Fertigstellungen.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 265,8 TEUR.

Die übrigen 6 gewerblichen Objekte werden voraussichtlich im Juni 2021 fertiggestellt und in der Vermietung sein.

Durch die verlängerte Bauzeit sind noch weitere Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen aktivierbar. Weitere Eigenleistungen zeichnen sich ebenfalls in den Personalaufwendungen ab, die im Planvergleich nun höher anzusetzen sind.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen neben dem Ansatz von Versicherungsentschädigungen in 2020 einmalig einen Auflösungsertrag aus Rückstellungen i. H. von 200 TEUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sinken in 2020 im Vergleich zur Vorjahresplanung entsprechend zum Verlauf der Baufertigstellung. Betriebskosten fallen ebenso geringer aus, wie Instandhaltungsaufwendungen.

Der Planwert der Abschreibungen für 2020 wird in der Prognose für 2020 voraussichtlich geringfügig überschritten. In den Folgejahren erhöht sich die Abschreibung i. W. durch einen geringer anzusetzenden Tilgungszuschuss der NBank, der mit den Baukosten verrechnet wird.

² Anm.: Im Vorjahreswirtschaftsplan wurden 59,7 Mio. EUR als Gesamtvolumen benannt. Darin wurden die Kosten der Grundstücksentwicklung jedoch nicht in der Gesamtheit berücksichtigt, sondern nur in Höhe der ab 2019 anfallenden Kosten. Korrekt wären 64,4 Mio. EUR gewesen. Die Reduzierung auf aktuell 61,9 Mio. EUR ist auf zum Teil abgerechnete Hochbaufträge sowie Kostenverschiebungen in der Erschließung zwischen dem ersten und zweiten Bauabschnitt im Nördlichen Ringgebiet zurückzuführen.

Die betrieblichen Aufwendungen umfassen in 2020 und 2021 letztmalig einen erhöhten Kostenansatz für Werbekosten (20 TEUR). Dieser Ansatz dominiert die Planposition. In den folgenden Jahren werden für Werbekosten nur noch rd. 8 TEUR eingeplant. Auch die Aufwendungen für das Mobilitätskonzept werden nicht mehr nur dem NRG 1. BA zugeordnet (Planweichungsanteil -10 TEUR). In 2020 wird sich zusätzlich verstärkt um die Regulierung von möglichen Baumängeln bemüht. Für die rechtliche Betreuung der Vorgänge sind Kosten i. H. von 10 TEUR in 2020 eingeplant.

Langfristige Zinserträge von rd. 3 TEUR jährlich ergeben sich aus der Inventarbeschaffung der Kindertagesstätte Mitgaustraße. Hierfür wird aktuell eine Mietvertragsergänzung ausgearbeitet, die in der Entwurfsfassung eine ratierlich, verzinsten Zahlung auf die Ausstattung vorsieht.

Zinsaufwendungen weichen im Planvergleich um noch nicht oder erst später valutierte Darlehensanteile ab. Die Schlusszahlungen der öffentlichen Baudarlehen (NBank) werden voraussichtlich erst im Frühjahr 2021 ausgezahlt.

In der **Jahresprognose 2020** wirkt sich die anfängliche Bewirtschaftung mit einem Verlustbeitrag von -16,5 TEUR aus. Durch die rechtliche Betreuung der Abarbeitung von Baumängeln entstehen Kosten von 10 TEUR. Gegenläufig wirkt der einmalige Effekt der Auflösung einer Rückstellung i. H. von 200 TEUR. In Summe ist für das Jahr 2020 ein **Jahresüberschuss i. H. von +168,2 TEUR** zu erwarten.

Plan 2021

In 2021 werden Sollmieten in Höhe von insgesamt 1.809,1 TEUR prognostiziert, was annähernd dem Planwert des Vorjahres für das Jahr 2020 entspricht. In den Folgejahren 2022 ff. werden Mietanpassungen zurückhaltender kalkuliert. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 41,8 TEUR. Die vollständige Fertigstellung der Neubauobjekte wird im Juni 2021 erwartet. Zu diesem Zeitpunkt wird von einer vollumfänglichen Vermietung ausgegangen.

Restliche Arbeiten am Neubau ermöglichen die Aktivierung von Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten mit rd. 121,3 TEUR basiert auf Annahmen – Erfahrungswerte können sich erst in der Bewirtschaftungsphase über einen längeren Betrachtungszeitraum ausbilden.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen fallen in Höhe von 59,2 TEUR für Erschließungsleistungen auf fremden Grund und Boden an. Diese Kostenanteile wirken sich nicht ergebnistechnisch aus – im Jahr 2024 erfolgt die Abrechnung der bis dahin entstandenen Kosten (geplant 135,4 TEUR). Es wird von einer Kostendeckung ausgegangen.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten im Planjahr 2021 für Werbekosten noch einen erhöhten Anteil von rd. 20 TEUR. In den Folgejahren reduziert sich der Planwert hierfür um 12,5 TEUR. Für das Planjahr werden ebenfalls Kosten (5 TEUR) für die rechtliche Betreuung der Nachbereitung möglicher Baumängel vorgesehen.

Das geplante **Jahresergebnis von 210,3 TEUR** wird wesentlich von den ersten Erfolgen aus dem Vermietungsgeschäft getragen.

Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. Bauabschnitt)

Die im Einzelwirtschaftsplan HA 136 abgebildeten Kostenansätze beruhen auf Kostenannahmen wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes vorlagen. Analog wurden Finanzierungskonzepte vorerst auf Grundlage der Plandaten ausgearbeitet. Konkrete Finanzierungsverträge werden spätestens zum Zeitpunkt des Baubeginns vereinbart worden sein.

Im Detail gliedert sich der zweite Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes wie folgt:

1. Grundstücksentwicklung
2. Kindertagesstätte „Sielkamp“
3. Neubauvorhaben „Lichtwerk 2“ (Grundstücke 11b und 11c)

1. Zur Grundstücksentwicklung

In der zweiten Planungsphase des Nördlichen Ringgebiets entstehen aus diversen Maßnahmen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von rd. 15,5 Mio. EUR. Darin enthalten sind Entwicklungskosten für eine Kindertagesstätte (Anteil 5 Mio. EUR), die gem. städtebaulichen Vertrag geschuldet wird. Aus dem Grundstückshandel werden Einnahmen i. H. von rd. 8,8 Mio. EUR generiert. Fremde Dritte Grundstückseigentümer im Plangebiet werden mit 2,1 Mio. EUR an den entstehenden Entwicklungskosten beteiligt.

Das positive Teilergebnis aus dem Grundstückshandel wird benötigt, um den Planverlust aus Grundstückstauschverträgen zu kompensieren. Es verbleibt ein rechnerischer Überschuss i. H. von 2,7 Mio. EUR, der mit einem Anteil von 1,9 Mio. EUR in eine Drohverlustrückstellung überführt wird. Letztere ist erforderlich, um die Mietvereinbarung für die städtebaulich geschuldete Kindertagesstätte zu kompensieren. Die Verpflichtung hierzu sieht vor, nur 40% der üblichen Miete zu erheben. Die gebildete Drohverlustrückstellung soll diese Mindererlöse der Folgejahre ausgleichen.

In der aktuell vorgelegten Wirtschaftsplanung befinden sich zwei Grundstücke in der eigenen Hochbauplanung. Zwei weitere Grundstücke, die in der Vorjahresplanung als Verkaufsobjekte geplant waren, werden aktuell als Baulandreserven entwickelt.

2. Zur Kindertagesstätte „Sielkamp“

Aus der städtebaulichen Verpflichtung des zweiten Bauabschnittes hat die Gesellschaft eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. Es sind hierfür Investitionen i. H. von 4,7 Mio. EUR in das Planwerk eingeflossen. Weiterhin ist die Nibelungen-Wohnbau zur Ausstattung der Kindertagesstätte verpflichtet. Die voraussichtlichen Inventarkosten werden sich auf 367 TEUR belaufen. Voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2022 beginnt die Bewirtschaftung der Kindertagesstätte. Die Verpflichtung sieht vor, dass lediglich 40% der üblichen Miete erhoben werden darf. Eine konkrete Höhe ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Wirtschaftsplanung noch nicht bekannt, es wird jedoch mit einer Jahresgrundmiete i. H. von 62,4 TEUR gerechnet.

In der Höhe des Mietverzichtes werden aus den Grundstücksgeschäften realisierte Überschüsse zurückgestellt. Die Rückstellungen über rd. 1,9 Mio. EUR sollen die Mindererlöse der Folgejahre ausgleichen und über die Mietlaufzeit von 25 Jahren aufgelöst werden.

3. Zum Neubauvorhaben „Lichtwerk 2“ (Grundstücke 11b und 11c)

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH strebt die Entwicklung von insgesamt zwei Neubauobjekten an. Aktuell befindet sich das Projekt mit dem Arbeitstitel „Lichtwerk 2“ in der Phase der Genehmigungsplanung.

Ohne Grundstückskosten belaufen sich die geplanten Investitionen auf 15,8 Mio. EUR. Im Ergebnis sollen ca. 71 Einheiten mit einer Fläche von rd. 4.849 qm entstehen, darunter eine Wohnpflegegemeinschaft. 58 Einstellplätze runden das Vermietungsangebot ab. Ab 2022 ist mit der anteiligen Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen zu rechnen. Hierfür werden anteilige Sollmieten geplant, die über die Folgejahre bis 2024 auf rd. 400,7 TEUR p. a. ansteigen.

Für die Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fallen in 2021 Bearbeitungsentgelte i. H. von 134,6 TEUR an. Diese werden in der aktuellen Wirtschaftsplanung in den betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

Der Zinsaufwand stellt im Wesentlichen die Ansätze aus dem Finanzierungskonzept dieses Bauabschnittes dar. Verhandlungen über konkrete Finanzierungsverträge werden nach Kostenklarheit angestoßen. Ab 2021 werden Valutierungen i. H. von insgesamt 13,5 Mio. EUR eingeplant, um die im Bestand verbleibende Investition über 17,2 Mio. EUR (inkl. Grundstücke) zu finanzieren.

Prognose 2020

In der **Jahresprognose 2020** wird ein **Jahresüberschuss in Höhe von 304,8 TEUR** erwartet. Dieses resultiert wesentlich aus dem letzten Grundstücksgeschäft, welches nach Zuführung von 220 TEUR zur Drohverlustrückstellung einen Erfolgsbeitrag von 287,9 TEUR verursacht. Aus kleinteiligen, gegenläufigen Positionen, wie Abzinsungserträgen auf Rückstellungen oder Zinsaufwendungen aus bestehenden Darlehensverträgen, verbleibt der restliche Erfolgsbeitrag.

Plan 2021

Im **Planjahr** werden die Grundstücks- und Neubauentwicklung vorangetrieben. Hieraus resultierende Eigenleistungen und anteilige Fremdkapitalzinsen (15,1 TEUR) können ergebnisneutral aktiviert werden. Im sonstigen betrieblichen Aufwand stellt sich mit 134,6 TEUR wesentlich ein Bearbeitungsentgelt für öffentliche Baudarlehen dar. Zinsaufwendungen aus der anteiligen Grundstücksfinanzierung sowie Aufwendungen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen (Summe 82,1 TEUR) sowie anfallende Grundsteuern führen zu einem **Jahresfehlbetrag von -227,8 TEUR**.

Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. Bauabschnitt)

In der dritten Entwicklungsstufe des Nördlichen Ringgebietes hat unsere Gesellschaft bisher zwei Grundstücksankäufe realisieren können. Im Planwerk enthalten ist der Erwerb eines weiteren Grundstückes, mit dem die hier angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau finalisiert wird.

Neben den Erwerbskosten fallen übergeordnete Projektentwicklungs- und Erschließungskosten an, die sich im Anlagevermögen der Gesellschaft darstellen. Das Gesamtvolumen für die Grundstücksentwicklung beläuft sich auf 5,8 Mio. EUR.

In Folgejahren können aus noch nicht bestehenden städtebaulichen Verträgen weitere Projektentwicklungskosten resultieren.

Prognose 2020 und Plan 2021

Die Entwicklung der Grundstücke für das Anlagevermögen führen zu aktivierungsfähigen Eigenleistungen. Lediglich Grundsteueraufwendungen stellen sich in der **Jahresprognose 2020 sowie in der Planung für 2021 mit jeweils -1 TEUR** dar.

Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

In dem neu hinzukommenden Neubauvorhaben in der Martha-Fuchs-Str. in Broitzem werden ab dem 2. Quartal 2022 5 Wohnobjekte geschaffen werden, die Mitte 2023 in die Bewirtschaftung gehen könnten.

Die im Planwerk berücksichtigten Finanzierungskonzepte stellen lediglich Skizzen dar und basieren nicht auf vorliegenden Angeboten. Ebenfalls beruhen die Projektkosten lediglich auf aktuellen Berechnungen und Studien.

Prognose 2020

Im aktuellen **Jahr 2020** fallen lediglich bauvorbereitenden Fremdkosten an sowie Grundsteuern für den Grundbesitz an. Letztere Position führt zu einem voraussichtlichen **Jahresfehlbetrag i. H. von 1 TEUR**.

Plan 2021

Im **Planjahr 2021** besteht die Möglichkeit, entstehende Zinsaufwendungen und Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren.

Der **negative Erfolgsbeitrag i. H. von -9,9 TEUR** resultiert mit einem Anteil von 8,9 TEUR aus Bearbeitungsentgelten für öffentliche Baudarlehen sowie mit 1 TEUR aus Grundsteueraufwendungen.

In der Vorausschau sind für das Jahr 2023 die ersten Mieteinnahmen zu erwarten, die voraussichtlich zu einem annähernd ausgeglichenen Jahresergebnis führen. Im Folgejahr, 2024, gehen die letzten Mieteinheiten in die Bewirtschaftung über. Unter den Planungsprämissen entsteht ein anfänglicher Jahresüberschuss i. H. von rd. 5 TEUR.

Neubau Stöckheim Süd

In dem neuen Baugebiet Stöckheim Süd wird unsere Gesellschaft drei Grundstücke ankaufen. Es ist die Bebauung von zwei Grundstücken geplant. Für das letzte Grundstück werden noch Handlungsalternativen untersucht.

Auf den zwei Grundstücken können 68 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 48 Einstellplätze ab dem 2. Quartal 2022 errichtet werden. Bis dahin werden bereits ab 2020 bauvorbereitende Maßnahmen ausgeführt. Die Bewirtschaftung soll voraussichtlich ab Ende 2023 anteilig beginnen.

Die Finanzierungskonzepte und Projektkosten basieren ebenfalls wie bei dem Neubauvorhaben in der Martha-Fuchs-Str. nicht auf vorliegenden Angeboten, sondern nur auf aktuellen Berechnungen und Studien.

Prognose 2020

Im aktuellen **Jahr 2020** fallen lediglich bauvorbereitenden Fremdkosten an sowie Grundsteuern für den Grundbesitz an. Letztere Position führt zu einem voraussichtlichen **Jahresfehlbetrag i. H. von 1 TEUR**.

Plan 2021

Im **Planjahr 2021** besteht die Möglichkeit, entstehende Zinsaufwendungen und Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren. Entsprechend ist mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis zu rechnen. Lediglich die Grundsteueraufwendungen führen zu einem voraussichtlichen **Jahresfehlbetrag i. H. von 1 TEUR**.

In 2022 ergibt sich erstmalig einen Jahresfehlbetrag von -205,9 TEUR, der im Wesentlichen aus den Bearbeitungsentgelten für öffentliche Baudarlehen (144,9 TEUR) sowie Werbekosten (60,0 TEUR) resultiert.

Im Folgejahr 2023 verläuft der Ergebnisbeitrag wegen der anfänglichen Bewirtschaftungsphase vorerst negativ. Bei den Mieteinnahmen wird ein anteiliger Zugang der Mietobjekte unterstellt, sodass in den ersten Jahren der Bewirtschaftung diese noch nicht ausreichen, um die laufenden Kosten zu decken.

Haushaltsoptimierungsprozess der Stadt Braunschweig

Innerhalb der Stadt Braunschweig existieren Prozesse der Haushaltsoptimierung sowie der Verwaltungsmodernisierung. Die von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) erarbeiteten Vorschläge zur Haushaltsoptimierung betreffen in Teilen auch Potentiale unserer Gesellschaft. Im Folgenden stellen wir eine Kurzfassung der aktuellen Vorschläge sowie deren Umsetzungsgrad dar, die die Gesellschaft betreffen:

V031 – Attraktive Wohnungsangebote sowie Geschäftsfelderweiterung

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hält an ihrem stetigen Investitionsvolumen fest. Die Attraktivität im Wohnungsbestand wird fortlaufend u. a. in Bezug auf den demografischen Wandel sowie energetischen Anforderungen optimiert.

V032 – Wegfall Aufwände externer Dienstleister

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat ihre Personalmanagement-Software erneuert und dabei die Entgeltabrechnung mit eigenen Mitarbeitern eingeführt. Ehemals war diese Dienstleistung bei einem Rechenzentrum ausgelagert. Durch die interne Lösung werden insgesamt Kosten eingespart (Schätzungen rd. 30 TEUR/p.a.) sowie das Potential geschaffen, weitere Serviceleistungen im Konzern der Stadt Braunschweig anbieten zu können.

Erfolgsplanung 2020 - 2024

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.195,1	50.399,8	51.192,0	52.104,8	52.314,4
...davon Sollmieten	36.306,6	37.109,8	37.487,6	37.990,9	38.707,6
...davon Erlösschmälerungen	-1.363,8	-927,7	-937,2	-949,8	-967,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.333,7	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	414,5	458,8	383,3	384,3	374,8
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.204,5	16,3	383,3	16,3	151,7
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-5.220,6	847,3	562,6	319,4	1.016,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	428,4	245,4	311,2	282,3	122,1
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.952,3	667,2	682,2	735,8	737,5
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	13.723,0	13.994,0	14.152,0	14.355,1	14.656,0
Instandhaltungskosten	8.400,7	8.411,9	8.609,2	9.142,5	9.290,2
Andere Aufwendungen	581,3	601,5	601,6	608,8	613,9
	22.705,0	23.007,4	23.362,8	24.106,4	24.560,1
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.433,9	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.868,1	89,2	423,8	30,0	64,5
	27.007,0	23.096,6	23.786,6	24.136,4	24.624,6
Rohergebnis	29.300,9	29.538,2	29.728,0	29.706,5	30.092,8
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	5.525,6	5.711,2	5.680,0	5.757,4	5.695,0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.583,5	2.325,9	2.004,0	1.919,1	1.752,5
	8.109,1	8.037,1	7.684,0	7.676,5	7.447,5
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.939,0	9.349,0	9.560,5	9.845,2	10.248,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.432,8	2.442,2	2.580,5	2.257,4	2.254,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50,2	48,3	46,3	44,3	42,2
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94,9	3,3	6,4	9,0	8,7
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.806,4	4.808,8	4.774,6	4.630,0	4.577,4
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	271,0	205,0	163,0	192,0	205,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.887,7	4.747,7	5.018,1	5.158,7	5.411,7
14. Sonstige Steuern	1.290,0	1.358,0	1.350,0	1.347,0	1.365,0
Jahresergebnis	3.597,7	3.389,7	3.668,1	3.811,7	4.046,7

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Nibelungen Bestand

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.911,8	43.626,8	44.106,5	44.661,5	44.210,3
...davon Sollmieten	31.085,8	31.308,5	31.532,5	31.682,5	31.834,3
...davon Erlösschmälerungen	-840,3	-800,5	-823,6	-828,7	-834,9
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	395,3	439,6	364,1	367,2	369,4
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	73,7	16,3	16,3	16,3	16,3
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-73,7	643,1	523,8	211,7	899,5
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	71,3	87,0	86,8	88,6	90,4
4. Sonstige betriebliche Erträge	927,9	632,2	615,5	624,8	626,5
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	12.665,0	12.860,0	13.006,0	13.109,0	13.202,0
Instandhaltungskosten	7.941,8	7.938,8	8.129,0	8.632,4	8.748,0
Andere Aufwendungen	567,0	587,0	586,9	593,9	598,8
	21.173,8	21.385,8	21.721,9	22.335,3	22.548,8
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77,4	30,0	29,9	30,0	30,0
	21.251,2	21.415,8	21.751,8	22.365,3	22.578,8
Rohergebnis	24.055,1	24.029,2	23.961,2	23.604,8	23.633,6
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	5.254,3	5.566,8	5.510,5	5.633,5	5.647,7
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.583,5	2.325,9	2.004,0	1.919,1	1.752,5
	7.837,8	7.892,7	7.514,5	7.552,6	7.400,2
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.132,3	6.355,4	6.505,5	6.588,2	6.720,2
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.027,8	2.223,7	2.298,3	2.131,1	2.198,5
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.474,4	2.463,7	2.430,3	2.271,7	2.263,3
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	271,0	205,0	163,0	192,0	205,0
13. Ergebnis nach Steuern	5.311,8	4.888,7	5.049,6	4.869,2	4.846,4
14. Sonstige Steuern	1.195,0	1.195,0	1.195,0	1.195,0	1.195,0
Jahresergebnis	4.116,8	3.693,7	3.854,6	3.674,2	3.651,4

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.670,7	2.686,7	2.718,7	2.707,7	2.706,7
...davon Sollmieten	2.156,7	2.156,7	2.156,7	2.156,7	2.156,7
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	16,0	32,0	-11,0	-1,0	31,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	110,0	10,0	10,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	464,0	496,0	485,0	484,0	515,0
Instandhaltungskosten	333,9	233,9	233,9	233,9	233,9
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	797,9	729,9	718,9	717,9	748,9
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	797,9	729,9	718,9	717,9	748,9
Rohergebnis	2.000,5	1.998,8	1.998,8	1.998,8	1.998,8
6. Personalaufwand	44,1	11,8	12,0	12,2	12,5
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	44,1	11,8	12,0	12,2	12,5
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.304,0	1.318,5	1.318,5	1.318,5	1.318,5
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50,2	48,3	46,3	44,3	42,2
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	997,6	956,7	915,4	873,1	830,4
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-299,0	-243,9	-204,8	-164,7	-124,4
14. Sonstige Steuern	61,0	61,0	61,0	61,0	61,0
Jahresergebnis	-360,0	-304,9	-265,8	-225,7	-185,4

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Personalaufwand	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-11,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresergebnis	-11,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Neubau Alsterplatz

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.295,4	2.030,0	2.160,4	2.182,9	2.202,3
...davon Sollmieten	1.504,1	1.835,5	1.882,7	1.901,9	1.920,1
...davon Erlösschmälerungen	-257,7	-85,4	-75,3	-76,1	-76,8
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.320,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	10,8	10,8	10,8	10,8	5,4
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-5.311,9	73,0	4,0	2,0	3,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	182,9	8,2	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	32,0	10,0	10,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	292,0	330,0	334,0	336,0	339,0
Instandhaltungskosten	80,0	117,9	117,9	117,9	117,9
Andere Aufwendungen	10,0	10,2	10,4	10,6	10,8
	382,0	458,1	462,3	464,5	467,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.038,9	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	1.448,9	458,1	462,3	464,5	467,7
Rohergebnis	1.108,3	1.673,9	1.722,9	1.741,2	1.753,0
6. Personalaufwand	132,0	15,1	11,3	9,5	7,8
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	132,0	15,1	11,3	9,5	7,8
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	814,6	910,9	917,1	917,1	917,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	124,8	29,2	15,1	15,2	15,3
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,1	0,5	0,4	0,4	0,4
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	650,1	649,9	663,5	643,4	622,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-613,1	69,3	116,3	156,4	190,3
14. Sonstige Steuern	5,0	39,0	39,0	39,0	39,0
Jahresergebnis	-618,1	30,3	77,3	117,4	151,3

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.317,2	2.056,3	2.169,8	2.175,1	2.179,0
...davon Sollmieten	1.560,0	1.809,1	1.878,3	1.880,7	1.882,7
...davon Erlösschmälerungen	-265,8	-41,8	-37,6	-37,6	-37,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	8,4	8,4	8,4	6,3	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	135,4
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	266,0	99,2	29,8	2,0	-97,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	155,0	10,1	0,2	0,2	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	217,4	15,0	15,0	15,0	15,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	302,0	308,0	311,0	313,0	316,0
Instandhaltungskosten	45,0	121,3	121,3	121,3	121,3
Andere Aufwendungen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	349,0	431,3	434,3	436,3	439,3
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	59,2	26,9	0,0	34,5
	349,0	490,5	461,2	436,3	473,8
Rohergebnis	1.615,0	1.698,5	1.762,0	1.762,3	1.757,7
6. Personalaufwand	79,9	12,9	11,5	9,7	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	79,9	12,9	11,5	9,7	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	688,1	764,2	766,0	767,1	767,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	43,1	27,6	9,9	9,6	7,5
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,9	2,8	2,8	2,7	2,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	636,6	650,3	647,7	630,3	615,4
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	170,2	246,3	329,7	348,3	370,3
14. Sonstige Steuern	2,0	36,0	36,0	36,0	36,0
Jahresergebnis	168,2	210,3	293,7	312,3	334,3

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	36,6	342,0	563,1
...davon Sollmieten	0,0	0,0	37,4	332,7	463,4
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	-0,7	-6,7	-9,3
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.013,7	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.102,8	0,0	367,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-117,0	0,0	16,0	93,0	36,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	9,5	84,4	119,0	29,6	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	665,0	0,0	31,7	76,0	76,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0,0	0,0	16,0	101,0	135,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	7,1	29,2	29,8
Andere Aufwendungen	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
	2,3	2,3	25,4	132,5	167,1
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	395,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.762,7	0,0	367,0	0,0	0,0
	3.160,0	2,3	392,4	132,5	167,1
Rohergebnis	514,0	82,1	177,9	408,1	508,0
6. Personalaufwand	8,3	61,0	81,5	13,5	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	8,3	61,0	81,5	13,5	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,0	0,0	53,4	229,5	258,6
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	221,1	142,8	41,1	41,8	0,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91,9	0,0	3,2	5,9	5,7
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	47,7	82,1	72,9	130,2	161,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	328,8	-203,8	-67,8	-1,0	94,1
14. Sonstige Steuern	24,0	24,0	16,0	13,0	17,0
Jahresergebnis	304,8	-227,8	-83,8	-14,0	77,1

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7,2	11,4	3,7	1,0	2,4
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	7,2	11,4	3,7	1,0	2,4
6. Personalaufwand	6,3	10,0	3,3	1,0	2,1
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	6,3	10,0	3,3	1,0	2,1
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,9	1,4	0,4	0,0	0,3
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jahresergebnis	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0	11,8	29,6
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	12,1	26,2
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,5
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	0,0	0,0	4,0	5,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	4,8	9,7	7,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	4,0	8,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	1,1	2,3
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	5,1	10,3
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	5,1	10,3
Rohergebnis	0,0	4,8	9,7	17,7	24,3
6. Personalaufwand	0,0	2,5	5,0	4,2	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	0,0	2,5	5,0	4,2	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	8,3	14,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	9,3	0,7	0,6	0,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	1,9	4,0	4,4	4,4
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	-8,9	0,0	0,2	5,8
14. Sonstige Steuern	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jahresergebnis	-1,0	-9,9	-1,0	-0,8	4,8

Erfolgsplanung 2020 - 2024

Detailplan für Stöckheim Süd

	Prognose	Plan			
	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0	23,8	423,4
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	24,3	424,2
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	-0,5	-8,5
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	0,0	0,0	7,7	140,3
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,8	39,5	91,8	155,9	29,3
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	8,1	141,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	6,7	37,0
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	14,8	178,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	14,8	178,0
Rohergebnis	0,8	39,5	91,8	172,6	415,0
6. Personalaufwand	0,7	31,1	44,9	73,8	24,9
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	0,7	31,1	44,9	73,8	24,9
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	16,5	252,5
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,1	4,2	211,0	55,1	28,4
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	4,2	40,8	76,9	80,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	-204,9	-49,7	29,2
14. Sonstige Steuern	1,0	1,0	1,0	1,0	15,0
Jahresergebnis	-1,0	-1,0	-205,9	-50,7	14,2

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2020 – 2024

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 sowie Einnahmen aus der Bereitstellung der Photovoltaikanlage der IGS Wilhelm-Bracke für das öffentliche Stromnetz.

Das Planwerk beinhaltet den Ankauf von Belegungsbindungen durch die Stadt Braunschweig im Jahr 2020. Der Verkaufsbetrag i. H. von 400 TEUR verteilt sich über 15 Jahre mit gleichmäßigen ertragswirksamen Anteilen.

b. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erfolgen im Jahr 2020 im Alsterplatz für die Veräußerung der Eigentumswohnungen und im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets für den Verkauf selbst erschlossener Grundstücke ohne Bauten.

c. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung unseres Tochterunternehmens Wohnstätten-GmbH, der Geschäftsbesorgung für die Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH sowie aus den Gebäudemanagementdienstleistungen für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft. Die Fremdverwaltungen für Beyer und Rieselgut Steinhof, die Baubetreuung für die Stadt Braunschweig, die Verwaltertätigkeit für die Eigentumswohnungen sowie die Betreuungsleistungen für das Stadt.Bahn.Plus-Projekt in Zusammenarbeit mit der Braunschweiger Verkehrs-GmbH werden unter dieser Position erfasst.

d. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen u. a. Bau- / Erschließungsleistungen auf fremden Grundstücken. Diese stellen sich in 2020 sowie in 2024 für Entwicklungsleistungen im Nördlichen Ringgebiet dar.

Des Weiteren werden in dieser Position Erlöse aus Inventarverkäufen dargestellt. Im Jahr 2020 werden die Ausstattungen für die Kindertagesstätte am Alsterplatz und für das Dorfgemeinschaftshaus in der Bolkenhainstraße verkauft. Für 2022 ist der Verkauf des Inventars für die Kindertagesstätte für den zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes geplant. Vertraglich sind die Vorgänge noch nicht endverhandelt, sodass es bei diesen Ansätzen zu Veränderungen kommen kann.

Einnahmen aus der Vergabe von Anzeigen im Kundenmagazin werden letztmalig in 2020 erzielt, da das Kundenmagazin ab 2021 werbefrei erscheinen wird.

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 in 2020 durch die Zu- und Abgänge im Eigentumssektor des Alsterplatzes geprägt sowie durch Ankäufe von

Grundstücken und Bauleistungen auf fremden Grundstücken im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets.

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. Versicherungsentschädigungen, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen, Erstattungen zu Mieterforderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Anlageabgängen enthalten. In 2020 erhält die Nibelungen-Wohnbau Fördergelder aus dem Programm „Stadtumbau West“ (rd. 56 TEUR). Zusätzlich werden die Abrisskosten in der Thunstraße i.H. von rd. 71 TEUR erstattet.

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 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 sowie die Zuführungsanteile aus Rückstellungen für Tauschgeschäfte im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes des erfasst. Weiterhin werden die Inventarverkäufe der Kindertagesstätten und des Dorfgemeinschaftshauses als Gegenposition zu den Erträgen aus anderen Lieferungen und Leistungen dargestellt.

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 leicht gestiegene 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.

Unsere Personalstrategie wurde mit Fokus auf die aktuellen und künftigen Projekte überarbeitet, sodass von einer konstanten Belegschaftsgröße auszugehen ist. Das Aufgabenspektrum im Neubau, der Bestandsbewirtschaftung sowie im Dienstleistungsbereich hat sich verstetigt. Die in der Vorjahresplanung deutlich erkennbare Altersfluktuation, wird weiterhin durch Neueinstellungen ausgeglichen.

Bis 2024 wurden folgende Vollzeit-Äquivalentstellen geplant:

	2020	2021	2022	2023	2024
	99,91	99,75	99,12	99,55	99,1
<i>Vorjahreswert:</i>	<i>100,91</i>	<i>98,91</i>	<i>98,2</i>	<i>97,7</i>	-

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 2020 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, Reinigungskosten, Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Wertberichtigungen enthalten. Maßnahmen im Rahmen der Quartiersmobilität wie Lastenfahräder, Car- und Bikesharing fließen ebenfalls mit ein. Des Weiteren werden hier geplante Investitionen in das Verwaltungsgebäude sowie 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.

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 Ei-

gentumsobjekte gebildet worden sind. Erstmalig werden hier Zinserträge für Darlehen an Gesellschafter für die Ausstattungen der Kindertagesstätten im Alsterplatz und im ersten sowie zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes berücksichtigt. Vertraglich sind die Vorgänge noch nicht endverhandelt, sodass es bei diesen Ansätzen zu Veränderungen kommen kann.

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 2020 bis 2024 sind Steuerrückstellungen für anfallende Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschläge zu bilden.

Zu 14. Sonstige Steuern

Hierin sind die Grundsteuern für die bewirtschafteten Objekte enthalten.

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. Gleichzeitig legen wir dem Planwerk einen im Vorjahresvergleich geringeren Ansatz der Mietdynamik zu Grunde, um diese wesentliche Ergebnisposition langfristig ausgewogen zu entwickeln.

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.

Risiken der umfangreichen Investitionstätigkeit resultieren hauptsächlich aus einer möglichen Steigerung der Baukosten, die durch zusätzliches Eigenkapital auszugleichen wären. Die Verschiebung von Fertigstellungszeitpunkten sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsproblemen der Objekte nach Fertigstellung, bringen weitere Risiken mit sich.

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 seit 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.

In verschiedenen Stadtteilen ist die Erweiterung der Stadtbahn geplant. Da hier keine konkreten Plandaten vorliegen, birgt das Planwerk ein Risiko durch unbekannte Höhen und Zeitpunkte möglicher Anliegerbeiträge.

Bestehende Pensionsverpflichtungen bringen ein Risiko aus erhöhten Zuführungsbeträgen wegen angepasster Renten- oder Einkommensentwicklungen sowie veränderter Lebenserwartungen mit sich. Gleichzeitig besteht die Chance aus Auflösungserträgen bei Sterbefällen.

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

Besonderheit: Grundsteuern

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Wirtschaftsplanung (August 2020) besteht noch keine politische Einigkeit hinsichtlich der Veränderungen im Bereich der Grundsteuern.

Besonderheit: COVID-19-Pandemie

Die COVID-19-Pandemie hatte Auswirkungen auf die Finanzlage der Gesellschaft insbesondere auf die Forderungen aus Vermietungen, die in 2020 mit rd. 1 TEUR bisher abgeschrieben werden mussten. Darüber hinaus wurden Ratenzahlungen mit Mietern vereinbart. Der Forderungsbestand zum Berichtszeitpunkt im August 2020, der sich durch Meldungen von 74 Vertragspartnern auf die COVID-19 Folgen zurückführen lässt, beläuft sich auf rd. 50 TEUR.

Hinsichtlich der Unterhaltung der Bestandsgebäude und der durch die Pandemie bedingten Einhaltung von Abstandsvorgaben ergeben sich insbesondere bei der Wohnungsmodernisierung verlängerte Bauzeiten. Dies kann eine Erhöhung der Leerstandszeiten bewirken. Des Weiteren wird das Investitionsprogramm 2020 aufgrund der außerordentlichen Situation nicht wie ursprünglich geplant umgesetzt. Vielmehr wird der Schwerpunkt von Großmaßnahmen auf Einzelmodernisierungen und (verkehrs-)technisch notwendige Projekte verschoben.

Die Verkäufe der Eigentumswohnungen am Alsterplatz stockten kurzzeitig, da aufgrund der Corona-Situation keine Besichtigungen möglich waren, sodass verspätete Vertriebs-erfolge realisiert wurden. In der Folge nehmen die Vertriebskosten nicht wie geplant ab; auch Hausgeldzahlungen durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH als Eigentümer der Eigentumswohnungen müssen länger als geplant geleistet werden. Im Vermietungsge-schäft waren keine Auswirkungen auf die Neukundengewinnung oder Anschlussvermie-tungen erkennbar.

Bezüglich der Preisentwicklung im Bereich der Neubautätigkeiten sind aktuell keine Kos-tensteigerungen erkennbar, die unmittelbar der Corona-Situation anzulasten sind.

Die mittelfristige Auswirkung von COVID-19 auf den Neubaubereich ist schwer ab-schätzbar. Angesichts der prognostizierten negativen Wirtschaftsentwicklung, der zu er-wartenden Belastung der öffentlichen Haushalte und eher geringeren Lohnsteigerungen sind keine drastischen Kostensteigerungen zu erwarten. Lediglich zum zweiten Bauab-schnitt des Nördlichen Ringgebietes wurden rd. 22 TEUR Zusatzkosten in Bezug auf COVID-19 identifiziert, die sich aus einer einwöchigen Bau-Stillstandszeit ergeben ha-ben. Zeitweise waren Erdarbeiten im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen wegen nicht vorhandener Kapazitäten für Evakuierungsmaßnahmen bei Kampfmittelfunden un-tersagt. Hierzu wurden alternative Maßnahmen erarbeitet, sodass danach die Arbeiten wieder anlaufen und abgeschlossen werden konnten.

Aus dem Bereich der Personalkosten sind wegen bestehender Pensionsverpflichtungen Zahlungen an den Pensionssicherungsverein (PSVaG) zu leisten. Es ist davon auszuge-hen, dass aufgrund der COVID-19-Pandemie Unternehmensinsolvenzen steigen werden und somit in der Folge der Umlagenanteil an den PSVaG steigt. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH rechnet mit einer ungefähren Verdoppelung der Versicherungsprämie (rd. 84 TEUR im Planwerk 2020 statt rd. 40 TEUR). Weiterhin ist mittelfristig von einer Erhöhung der Sozialversicherungsbeiträge (i. W. Krankenkassenbeiträge) auszugehen. Wege der paritätischen Verteilung der Beitragszahlung auf Arbeitnehmer und Arbeitge-ber, wurden die internen Berechnungen um 0,2% erhöht – dies hat Mehraufwendungen pro Jahr von im Schnitt 3 TEUR zur Folge.

Aufgrund der Coronakrise wurden im Rahmen eines Konjunkturpakets diverse Erleichte-rungen für Steuerpflichtige eingeführt. Das betrifft auch eine befristete Senkung der Um-satzsteuersätze. Demnach sank bereits zum 01.07.2020 der Regelsteuersatz von 19 % auf 16 %, der ermäßigte Steuersatz von 7 % auf 5 %. Die Senkung soll bis 31.12.2020 befristet sein. Sie ist Teil des Zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes, dass das Kabinett am 12.06.2020 beschlossen hat.³ Das bietet eine Chance für unsere Kunden u.a. über ge-ringere Betriebskosten. Ebenso kann die Gesellschaft von sinkenden Investitions- und Bewirtschaftungskosten profitieren. Die bisher wahrgenommenen tatsächlichen Effekte erachten wir derzeit noch als untergeordnet.

Weitere Auswirkungen der Pandemie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage konn-ten zum Zeitpunkt der Aufstellung der Wirtschaftsplanung nicht festgestellt werden.

³ https://www.haufe.de/steuern/finanzverwaltung/coronavirus-krise-erleichterungen-bei-der-umsatzsteuer_164_512562.html; Abruf vom 24.08.2020

Kapitalflussrechnung

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

	2020 TEUR Plan	2021 TEUR Plan	2022 TEUR Plan	2023 TEUR Plan	2024 TEUR Plan
Jahresüberschuss	3.597,7	3.389,7	3.668,1	3.811,7	4.046,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	8.948,1	9.358,1	9.565,4	9.850,1	10.253,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	1.688,9	-2.519,5	-107,1	-964,2	-1.473,2
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-47,5	-17,0	0,0	0,0	-5,0
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	14.187,2	10.211,3	13.126,4	12.697,6	12.821,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.233,9	13.610,9	16.766,8	17.371,1	16.461,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.685,4	-18.233,0	-20.884,3	-15.796,8	-8.700,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	-7.237,1	4.885,1	4.245,0	-1.580,5	-7.828,8
Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel	-7.688,6	263,0	127,5	-6,2	-67,5
Finanzmittelbestand 01.01.	8.400,0	711,4	974,4	1.101,9	1.095,7
Finanzmittelbestand 31.12.	711,4	974,4	1.101,9	1.095,7	1.028,2
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-7.688,6	263,0	127,5	-6,2	-67,5

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge, können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 0,1 T€ ergeben.

*) Zusatzinformation Valutierung von Finanzierungsmitteln	5.802,2	24.861,3	18.084,7	12.410,4	7.000,0
... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen	-7.590,1	-14.664,8	-8.551,8	-8.686,0	-9.488,9

Eine Detailplanung der Investitionen 2021 in den Wohnungsbestand ist auf der folgenden Seite aufgeführt.

Finanzplan

Der Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

	2020 Plan T Euro	2020 Vorschau T Euro	2021 Plan T Euro	2022 Plan T Euro	2023 Plan T Euro	2024 Plan T Euro
Mittelherkunft						
Jahresergebnis	3.895	3.597,7	3.389,7	3.668,1	3.811,7	4.046,7
Abschreibungen	9.012	8.948,1	9.358,1	9.565,4	9.850,1	10.253,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	2.385	1.688,9	-2.519,5	-107,1	-964,2	-1.473,2
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-7	-47,5	-17,0	0,0	0,0	-5,0
Cashflow nach DVFA/SG	15.285	14.187,2	10.211,3	13.126,4	12.697,6	12.821,5
Darlehensaufnahmen (langfristig)	11.825	5.802,2	24.861,3	18.084,7	12.410,4	7.000,0
Darlehensaufnahmen (kurzfristig)	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prolongationen*	2.113	2.113,0	453,0	11.710,0	7.021,0	49,0
Veränderungen Kapitalrücklage	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veränd. Rückstellungen, Vorräte und sonstiger Aktiva/Passiva	3.337	14.024,7	205,0	163,0	594,9	205,0
Einzahlungen aus Abgängen AV; Finanzanlagen; Zuschüsse	69	389,9	81,1	66,0	68,1	75,2
Mieterdarlehen	324	323,9	323,9	323,9	323,9	323,9
Cashpool Auszahlung / Aufnahme	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelherkunft	32.953	36.841,0	36.135,5	43.474,0	33.116,0	20.474,6
Mittelverwendung						
Finanzbedarf Sachanlagen	-17.676	-29.905,8	-18.365,7	-21.003,2	-15.918,2	-8.826,2
sonstige Veränderungen inkl. Zinszahlungen	-387	-3.260,7	-1.110,2	-886,8	-163,0	-772,2
Gewinnausschüttung Ergebnis VJ	-1.825	-1.660,0	-1.298,8	-1.194,8	-1.334,0	-1.405,8
Tilgung langfristiger Fremdmittel	-7.564	-7.590,1	-14.644,8	-8.551,8	-8.686,0	-9.488,9
Tilgung kurzfristiger Fremdmittel	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilgung aus Prolongation (siehe Mittelherkunft)*	-2.113	-2.113,0	-453,0	-11.710,0	-7.021,0	-49,0
Cashpool Einlage / Rückzahlung	-6.000	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelverwendung	-35.565	-44.529,6	-35.872,5	-43.346,5	-33.122,2	-20.542,1
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.612,0	-7.688,6	263,0	127,5	-6,2	-67,5

Rundung um 0,1 T Euro möglich.

*) zu den Prolongationen: Hier unterteilt nach...
Prolongation bereits vertraglich verhandelt
Prolongation noch zu verhandeln

2.113,0	453,0	11.710,0	7.021,0	49,0
1.472,0	453,0	8.572,0	0,0	0,0
641,0	0,0	3.138,0	7.021,0	49,0

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2021)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Am Ölper Berge	WDVS Instandsetzung, Energiekonzept	130,0
Bebelhof	Dachbodendämmung	30,0
Heidelberg	WDVS, Dach, FW-Anschlusswerte, Spielplatzerneuerungen, Biodiversität	827,0
Innenstadt	Brandschutz/ Lüftung Tiefgarage	35,0
Lehndorf	Dach- und Balkoninstandsetzungen, WDVS, Umsetzung QVS, Gebäudeautomation, Energiewirtschaft	1.162,0
Lindenbergsiedlung	DGH - Außenanlagen und Innenausbau	300,0
Melverode	Restarbeiten DGH	100,0
östliches Ringgebiet	Außenanlagen, RW-/SW- Leitungen	300,0
Rünigen	WC- und Rampenanlage	120,0
Siegfriedviertel	Haustüren, Energiekonzept, Versickerungskonzept, WDVS und Dach, Garagenabriss/ Parkplatzneubau	1.484,0
westliches Ringgebiet	Dachterrasse, Gründach, E-Mobilität	160,0
Weststadt	Feuerlöschleitungen, WDVS, Aufzugsinstandsetzung, soziale Stadt	1.548,0
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		6.196,0
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		3.000,0
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung)		40,0
Fahrradstellplätze im Wohnungsbestand		20,0
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		636,3
Straßenausbaubeiträge		100,0
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS und Neubauten)		<u>2.600,0</u>
Gesamt		12.592,3
davon Aktivierungen		<u>4.628,5</u>
Aufwendungen 2021		<u>7.963,8</u>

Für die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und die Neubauvorhaben existieren eigene Übersichten.

Investitionsplan (Detailplan IGS 2021)

Wirtschaftseinheit	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
IGS Schule	Lfd. Instandhaltung	207,5
IGS Sporthalle	Lfd. Instandhaltung	<u>26,4</u>
Gesamt		233,9
davon Aktivierungen		<u>0,0</u>
Aufwendungen 2021		<u>233,9</u>

Detailplan Instandhaltung für Neubauprojekte 2021

Wirtschaftseinheiten		Plansumme gesamt TEUR
<hr/>		
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung	107,9
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Lfd. Instandhaltung	106,3
Lfd. Instandhaltung Gesamt		<hr/> 214,2
Aufwendungen 2021		<hr/> 214,2

Bilanzplan

	Vorschau TEUR 31.12.2020	Vorschau TEUR 31.12.2021	Vorschau TEUR 31.12.2022	Vorschau TEUR 31.12.2023	Vorschau TEUR 31.12.2024
Aktiva					
A. Anlagevermögen	283.377,9	291.074,3	302.184,1	300.972,6	299.480,9
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	457,7	487,6	521,5	394,3	261,4
II. Sachanlagen	280.735,3	288.465,9	299.607,8	298.591,6	297.303,0
III. Finanzanlagen	2.184,9	2.120,8	2.054,8	1.986,7	1.916,5
B. Umlaufvermögen	14.354,3	16.152,5	17.345,5	24.875,7	25.799,1
I. Vorräte	12.220,3	13.067,7	13.630,3	13.949,7	14.966,6
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	1.422,6	2.110,4	2.613,3	9.830,3	9.804,3
III. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	711,4	974,4	1.101,9	1.095,7	1.028,2
C. Rechnungsabgrenzungsposten	652,5	643,0	637,7	632,4	627,1
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	298.384,7	307.869,8	320.167,3	326.480,7	325.907,1

Passiva					
A. Eigenkapital	57.892,7	59.983,6	62.456,9	64.934,7	67.575,6
I. Gezeichnetes Kapital	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0
II. Kapitalrücklage	7.435,0	7.435,0	7.435,0	7.435,0	7.435,0
III. Gewinnrücklagen	42.255,9	44.450,8	46.784,9	49.190,8	51.714,2
IV. Bilanzgewinn	1.298,8	1.194,8	1.334,0	1.405,9	1.523,4
B. Rückstellungen	28.616,1	25.293,6	25.142,1	24.213,0	22.753,4
C. Verbindlichkeiten	211.395,9	222.112,6	232.088,3	236.853,0	235.098,1
D. Rechnungsabgrenzungsposten	480,0	480,0	480,0	480,0	480,0
Summe Passiva (Bilanzsumme)	298.384,7	307.869,8	320.167,3	326.480,7	325.907,1

Kennzahlen:

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	19,4%	19,5%	19,5%	19,9%	20,7%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	80,6%	80,5%	80,5%	80,1%	79,3%
Durchschnittliche Verschuldung (rd. € / m²); inkl. Neubauten	381 €	400 €	418 €	419 €	412 €
Gesamtkapitalrentabilität	2,9%	2,7%	2,7%	2,6%	2,7%

Die Eigenkapitalquote verhält sich relativ konstant, da die Jahresüberschüsse sowie der Anstieg der Verbindlichkeiten gemessen an der wachsenden Bilanzsumme in einem ausgewogenem Verhältnis steht.

In der Fremdkapitalquote zeigt sich die Zunahme von Darlehensmitteln, welche durch die steigende Bilanzsumme anteilig kompensiert wird.

Die durchschnittliche Verschuldung steigt im Betrachtungszeitraum wegen der geplanten Kreditaufnahmen für Neubauinvestitionen an.

Die Gesamtkapitalrentabilität sinkt durch die Relation der zwar leicht steigenden Jahresüberschüsse, jedoch stärker steigenden Bilanzsumme.