

Betreff:**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2022****Organisationseinheit:**Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen**Datum:**

03.12.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 09.12.2021

Sitzungstermin

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 2022 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. September 2021 gebilligten Fassung wird beschlossen.“

Sachverhalt:

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 Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 24. September 2021 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2022 abgegeben.

In der Zusammenfassung der Jahre 2020 bis 2022 ergibt sich folgende Übersicht über das Gesamtunternehmen:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2020	2021	2021	2022
1	Umsatzerlöse *)	+ 54.563	+ 51.967	+ 56.265	+ 53.393
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		- 4,8	+ 3,1 / + 8,3	- 5,1
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.751	+ 667	+ 1.105	+ 759
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 29.138	- 24.453	- 27.346	- 26.384
4	Personalaufwand	- 7.756	- 8.037	- 9.077	- 7.885
5	Abschreibungen	- 8.386	- 9.349	- 8.963	- 9.378
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.493	- 2.442	- 3.726	- 2.458
7	<i>Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)</i>	+ 9.541	+ 8.353	+ 8.258	+ 8.047
8	<i>Zins-/Finanzergebnis</i>	- 4.653	- 4.758	- 4.453	- 4.337
9	Ertragsteuern	- 257	- 205	- 394	- 125
10	<i>Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)</i>	+ 4.631	+ 3.390	+ 3.411	+ 3.585
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.816	- 2.195	- 2.206	- 2.293
12	<i>Bilanzgewinn</i>	+ 1.815	+ 1.195	+ 1.205	+ 1.292

*) 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 2022 von 3.585 T€ in Höhe von 2.293 T€ in der Niwo thesauriert und in Höhe von 1.292 T€ an die SBBG (im Jahr 2023) ausgeschüttet werden.

Die Anwendung der Dividendenvereinbarung gewährt nach bisheriger Erfahrung einen erfolgreichen Ausgleich zwischen den Interessen der Gesellschaft und ihrer Gesellschafterinnen sowie eine langfristige Planbarkeit.

Die umfangreiche Neubau- und Projektentwicklungstätigkeit der vergangenen Jahre hat aber auch aufgezeigt, dass die Gesellschaft neben der wirtschaftlichen und finanziellen Sichtweise auch in organisatorischer und personeller Hinsicht an Grenzen gestoßen ist.

Um die Stabilität der Niwo in jeder Hinsicht zu bewahren, soll sich die beabsichtigte Strategie der Gesellschaft in Abstimmung mit der Verwaltung künftig auf den Wohnungsbau mit optimierten, renditemäßig für die Niwo auskömmlichen Projekten konzentrieren. Hierbei soll der Fokus auf der Schaffung von Wohnraum für Menschen mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen oder mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt liegen.

Die Niwo wird sich künftig auf die energetische Modernisierung ihrer Bestände und Quartiere konzentrieren. Hierzu sind vorbereitende Arbeiten wie z.B. die erstmalige Erstellung eines sog. CO2-Katasters bereits in Angriff genommen worden.

In ihrem Bericht über Chancen und Risiken verweist die Niwo darauf, dass die Covid-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft hatte.

Weiterhin erläutert die Gesellschaft in ihrem Bericht über Chancen und Risiken, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2022 das Thema „Ermittlung und Umlagefähigkeit der Grundsteuer“ politisch bislang nur hinsichtlich des Themas Ermittlung entschie-

den wurde. Die Umsetzung befindet sich noch in der Entwicklung. Die Grundsteuer ist daher erneut wie gewohnt unter dem Posten „sonstige Steuern“ gemäß den vorliegenden städtischen Bescheiden in die Planung eingegangen. Sollte sich der Gesetzgeber gegen die bislang praktizierte Umlegung der Grundsteuer auf den Endverbraucher entscheiden, hätte dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat den Wirtschaftsplan 2022 wiederum in einer übersichtlichen Spartenrechnung vorgelegt.

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

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2020	2021	2021	2022
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 5.315	+ 3.694	+ 3.569	+ 3.704
2	IGS Wilhelm Bracke	- 306	- 305	- 294	- 259
3	Alsterplatz	- 520	+ 30	+ 47	- 6
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	- 108	+ 210	+ 133	+ 289
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	+ 244	- 228	- 75	- 83
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 6	- 1	+ 48	- 1
7	Martha-Fuchs-Str.	0	- 9	- 1	- 1
8	Stöckheim Süd	0	- 1	- 16	- 58
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 4.631	+ 3.390	+ 3.411	+ 3.585

Bestandsbewirtschaftung

Die Prognose 2021 liegt im Saldo der Einzelposten mit 125 T€ unter dem Planwert. Hierbei kompensieren im Wesentlichen die über Plan liegenden sonstigen betriebliche Erträge und das über Plan liegende Zins- und Finanzergebnis die höheren Personalaufwendungen nicht vollständig.

Letztere sind bedingt durch notwendige Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

Der Plan 2022 sieht Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) von 45.758 T€ vor (Plan 2021: 44.726 T€; Prognose 2021: 45.170 T€).

Weiterhin sieht der Plan 2022 Investitionen von 13.147 T€ (Plan 2021: 12.592 T€) in den vorhandenen Wohnungsbestand vor, die voraussichtlich in Höhe von 3.860 T€ (Plan 2021: 4.628 T€) Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von 9.287 T€ (Plan 2021: 7.964 T€) Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Den Schwerpunkt bilden Modernisierung in den Gebieten Weststadt, Siegfriedviertel, Westliches Ringgebiet sowie Bebelhof.

IGS Wilhelm-Bracke

In der Prognose 2021 (- 294 T€) sowie in der Planung für 2022 (- 259 T€) sind keine Besonderheiten zu verzeichnen.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke werden 185 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 77,2 Mio. € (Plan 2021: 76,5 Mio. €).

Das Neubauvorhaben ist im Wesentlichen fertiggestellt.

Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten werden bis zum Jahresende 2021 zum wesentlichen Teil vermietet sein, so dass im Jahr 2021 Umsatzerlöse - leicht unter Plan liegend - aus dem Vermietungsgeschäft generiert werden konnten.

Im Bereich der Eigentumswohnungen konnten - entgegen der Planung 2020 - drei Wohnungen trotz Vertragsabschluss 2020 erst im laufenden Jahr 2021 ergebniswirksam an die neuen Eigentümer übertragen werden. Hierdurch ergeben sich Plan-Prognose-Abweichungen in nahezu allen GuV-Posten.

Die genannten Faktoren für die beiden Segmente Miet- sowie Eigentumswohnungen führen zu einem prognostizierten Ergebnis 2021 von + 47 T€ (Plan + 30 T€).

Der Plan 2022 sieht eine reguläre Bewirtschaftung des Neubauvorhabens vor. Trotzdem wird mit einem Ergebnis von lediglich - 6 T€ gerechnet, da die geplanten noch zeitanteilig anfallenden Mieterlöse die voraussichtlich gegenüber der Prognose 2021 steigenden Instandhaltungskosten, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen nicht kompensieren können.

Für die Folgejahre ist von einer regulären Bewirtschaftung auszugehen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

Im 1. Bauabschnitt wurden 175 Mietwohnungen, sieben Gewerbeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 28 Eigentumswohnungen errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 61,6 Mio. € (Plan 2021: 61,9 Mio. €).

Die Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2019 veräußert. Zum Jahresende 2021 werden voraussichtlich alle Wohneinheiten sowie vier der sieben Gewerbeinheiten vermietet sein.

Unter Plan liegen die Abschreibungen (aufgrund der später als geplant durchgeföhrten Aktivierungen) sowie das Zins-/Finanzergebnis (aufgrund später als geplant valutierter Darlehnsteile). Im Saldo mit höheren Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen führen sie zu einem prognostizierten Ergebnis von + 133 T€ (Plan 2021: + 210 T€).

Für das Planjahr 2022 wird ein Ergebnis von + 289 T€ erwartet.

Hierbei wird davon ausgegangen, dass ab August 2022 - nach Fertigstellung der verbleibenden drei Gewerbeobjekte - eine vollumfängliche Vermietung stattfindet. Für die Folgejahre ist von einer regulären Bewirtschaftung auszugehen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

Der 2. Bauabschnitt gliedert sich in die folgenden Teilprojekte:

1. Allgemeine Grundstücksentwicklung
2. Kindertagesstätte (KiTa) Sielkamp
3. Neubauvorhaben „Lichtwerkallee 2“ auf den Grundstücken 11b und 11c

Zu 1.:

Im 2. Bauabschnitt hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 14,8 Mio. € einschließlich der Entwicklungskosten für die unter Punkt 2 genannte fünfzügige Kindertagesstätte „Sielkamp“ (städtebauliche Verpflichtung).

Die Grundstücke 11b und 11c werden bebaut (s. Punkt 3).

Die bislang im Eigentum der Niwo verbliebenen Grundstücke 6 und 7 sollen veräußert werden (vgl. Beschlusspunkt 5 der Tagesordnung).

Zu 2.:

Aus dem städtebaulichen Vertrag für den 2. Bauabschnitt hat die Niwo eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. In den Plan eingeflossen sind hierfür Investitionen von 4,8 Mio € zuzüglich 343 T€ an voraussichtlichen Inventarkosten.

Um den aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % über 25 Jahre auszugleichen, hat die Gesellschaft bereits im Vorjahr eine aufwandswirksame Drohverlustrückstellung von 1,9 Mio. € gebildet, die über die Laufzeit kontinuierlich jährlich aufgelöst werden soll. Diese ist um 1,1 Mio. € zu erhöhen.

Zu 3.:

Auf den Grundstücken 11b und 11c soll nunmehr die Bautätigkeit aktiv aufgenommen werden. Die geplanten Investitionskosten - ohne Grundstücke - belaufen sich auf 16,7 Mio. € für insgesamt 72 Wohneinheiten.

Für die Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fallen Bearbeitungsentgelte der N-Bank über rd. 158 T€ an, die im Jahr 2021 in voller Höhe aufwandswirksam zu verbuchen sind.

Insgesamt beläuft sich die Prognose 2021 auf - 75 T€ (Plan 2021: - 228 T€). Der Wirtschaftsplan 2022 sieht ein Ergebnis von - 83 T€ vor.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA HA 137

Nach der Realisierung von zwei Grundstücksankäufen soll noch im Jahr 2021 über einen Grundstücktauschvertrag die Voraussetzung für die Entwicklung des 3. Bauabschnitts geschaffen werden (vgl. Beschlusspunkt 5 der Tagesordnung).

Die Prognose 2021 geht von einem Ergebnis von + 48 T€ aus, die aus Zinserträgen und sonstigen betrieblichen Erträgen entstehen.

Der Wirtschaftsplan 2022 geht von einem Ergebnis von - 1 T€ aus, da Zinsaufwendungen und Grundsteueraufwendungen aufwandswirksam werden. Die Kosten der Entwicklung der Grundstücke führen hingegen zu aktivierungsfähigen Eigenleistungen, so dass Ergebnisneutralität gewahrt bleibt.

Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Das Bauvorhaben befindet sich noch in der Planung. Diese sieht die Schaffung von fünf Wohneinheiten ab Mitte 2023 vor, die Ende des Jahres 2024 in die Bewirtschaftung gehen könnten. Die Prognose 2021 sowie der Plan 2022 betragen jeweils - 1 T€.

Neubauvorhaben Stöckheim Süd

Im Neubaugebiet Stöckheim Süd realisiert die Niwo die Bebauung von drei Grundstücken mit insgesamt 82 Wohneinheiten. Bauvorbereitende Maßnahmen werden bereits seit 2020 durchgeführt. Die Bewirtschaftung wird voraussichtlich ab Mai 2024 - zunächst teilweise - beginnen.

Erste Marketingmaßnahmen, die im Gegensatz zu den bauvorbereitenden Fremdkosten nicht aktivierungsfähig sind, führen in der Prognose 2021 zu einem Ergebnis von - 16 T€ (Plan 2021: - 1 T€). Für das Jahr 2022 ist ein Ergebnis von - 58 T€ geplant.

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2022 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2022 bis 2025.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2022 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Geiger

Anlage:

Niwo Wirtschaftsplan 2022

WIRTSCHAFTSPLAN 2022

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freyastraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Jahresprognose 2021	3
Wirtschaftsplan 2022	3 - 5
3. Erfolgsplanung 2021 - 2025	6
Erläuterungen	7
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	7
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)	16
Neubau Stöckheim Süd	17
4. Erfolgsplanung 2021 - 2025	18
Detailpläne	
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	19
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	20
Neubau Alsterplatz	21
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)	22
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)	23
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)	24
Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)	25
Neubau Stöckheim Süd	26
5. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2021 - 2025	27 - 32
6. Kapitalflussrechnung, Finanzplan und Investitionsplanung	33 – 37
7. Bilanzplan	38

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.

Im Jahr 2021 gehen weitere Wohn- und Gewerbeeinheiten aus den vergangenen Neubauprojekten in die Bewirtschaftungsphase über. Zwei weitere Neubauvorhaben werden aktuell umgesetzt bzw. geplant.

Zunehmend bestimmen Projektentwicklungsaufgaben aus dem Nördlichen Ringgebiet sowie die Planungen aus dem Bereich des „modularen Bauens“ das Tagesgeschäft der Fachabteilungen.

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

Zum 30.06.2021 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.412
Gewerbliche Objekte	74
Sondermietobjekte und Heime	86
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.655
	<u>9.227</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 493.212,01 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 einer Einstellbox.

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.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH bietet Betreuungsleistungen im technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement sowie im strategischen Liegenschaftsmanagement erfolgreich an.

Zum 01.04.2021 wurde die Geschäftsbesorgung für die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) übernommen. Zu den Grundaufgaben gehören kaufmännische Prozesse und Leistungen, die technische Betriebsführung sowie Projektsteuerungsaufgaben.

Jahresprognose 2021

In der Prognose zeigen sich positive Abweichungen in den Sollmieten, die jedoch fast vollständig von gestiegenen Erlösschmälerungen kompensiert werden. Der Anstieg der Erlösschmälerungen ist wesentlich auf modernisierungsbedingte Leerstände zurückzuführen.

Im Rahmen der Verkaufstätigkeit wurden in 2021 die übrigen drei Eigentumswohnungen am Alsterplatz übergeben, was zu Umsatzerlösen i. H. von 1.230 TEUR führt. Zudem wird zum Jahresende mit der Realisation eines kombinierten Grundstückskaufs- sowie Grundstückstauschvertrages gerechnet, welcher zu Umsätzen aus dem Verkauf (2.114,8 TEUR) und aus anderen Lieferungen und Leistungen (1.542,8 TEUR) führt.

Der aus dem Grundstücksgeschäft realisierte Überschuss ist planerisch erforderlich, um Defizite aus dem Betrieb einer Kindertagesstätte (Nördliches Ringgebiet 2. BA) auszugleichen. Hierzu wird die bestehende Drohverlustrückstellung um 1.100 TEUR erhöht.

Die Personalaufwendungen steigen um rd. 1.040 TEUR wegen eines erhöhten Zuführungsbedarfs in die Pensionsrückstellungen. Dem Zuführungsbetrag liegen Berechnungen eines Versicherungsmathematikers zugrunde.

In der Prognose für das Jahr 2021 stellen sich auch geringere Abschreibungen, geringere Zinsaufwendungen, höhere sonstige betriebliche Erträge sowie leicht gestiegene Instandhaltungskosten dar.

Im Ergebnis kompensieren sich die verschiedenen Positionen fast umfassend, sodass ein Jahresüberschuss von 3.411,4 TEUR für 2021 prognostiziert werden kann (Plan: 3.389,7 TEUR).

Wirtschaftsplan 2022

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juli 2021. Die Aufstellung dieses Wirtschaftsplans erfolgte im Zeitraum Juni bis August 2021.

Das Investitionsvolumen 2022 ist für die **Bestandsimmobilien** mit rd. 13,1 Mio. EUR veranschlagt. Ein Anteil von rd. 3,9 Mio. EUR stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 9,2 Mio. EUR.

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

Am **Alsterplatz**, unserem Neubaugebiet in der Weststadt, werden die Erschließungsstraße und die öffentlichen Stellplätze bis zum Frühjahr 2022 fertiggestellt sein. Damit ist dieses Bauvorhaben abgeschlossen. 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, 7 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. Mit der aktuellen Wirtschaftsplanung werden noch zwei als zuvor dem Anlagevermögen zugeordneten Grundstücke veräußert. Unter dem Projekttitel „Lichtwerkallee 2“ ist der Bau von 72

Mieteinheiten sowie 48 Einstellplätzen geplant. Die Bewirtschaftung beginnt anteilig voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023.

Neubauplanungen finden auch in den Braunschweiger Stadtteilen **Broitzem (Martha-Fuchs-Str.)** und **Stöckheim Süd** statt und fließen in die aktuelle Wirtschaftsplanung ein.

In der **Martha-Fuchs-Str.** in Broitzem können voraussichtlich Ende 2024 fünf Wohneinheiten bezogen werden.

In **Stöckheim Süd** können 82 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 80 Einstellplätze errichtet werden. Die Bewirtschaftung soll ab Mai 2024 anteilig beginnen.

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 **2022** mit einem **geplanten Jahresüberschuss** in Höhe von **3.585,0 TEUR** ab.

Erfolgsplanung 2021 - 2025

	Plan	Prognose	Plan
	2021 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.399,8	50.153,3	51.686,2
...davon Sollmieten	37.109,8	37.579,3	37.922,4
...davon Erlösschmälerungen	-927,7	-1.374,2	-991,9
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	3.344,8	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	458,8	479,0	367,9
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16,3	1.645,6	246,6
2. Bestandsveränderungen			
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	847,3	185,1	761,6
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	245,4	456,9	330,2
4. Sonstige betriebliche Erträge	667,2	1.105,3	758,9
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	13.994,0	14.161,0	14.383,0
Instandhaltungskosten	8.411,9	8.575,2	9.746,9
Andere Aufwendungen	601,5	436,7	455,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.007,4	23.172,9	24.585,6
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	1.025,2	0,0
	89,2	1.888,8	300,8
	<u>23.096,6</u>	<u>26.086,9</u>	<u>24.886,4</u>
Rohergebnis	29.538,2	31.283,1	29.265,0
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.711,2	5.602,4	5.697,4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.325,9	3.474,6	2.187,4
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.037,1	9.077,0	7.884,8
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.349,0	8.962,5	9.377,8
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.442,2	3.725,9	2.457,5
	48,3	48,3	46,3
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,3	32,5	6,4
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.808,8	4.533,5	4.390,3
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	205,0	394,0	125,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.747,7	4.671,1	5.082,3
14. Sonstige Steuern	1.358,0	1.259,7	1.497,3
Jahresergebnis	3.389,7	3.411,4	3.585,0

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2022 mit rd. 13,1 Mio. EUR veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, Sporthalle und Neubauprojekte). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 3,9 Mio. EUR zu aktivieren sein.

Langfristig werden die Klimaschutzziele für Deutschland (Klimaschutzplan 2045¹ ²) die Investitionen in die Bestandsimmobilien prägen. Entsprechende Aufwendungen wurden innerhalb des Planwerkes berücksichtigt.

Im Jahr 2022 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen und -instandhaltungen, Dacherneuerungen sowie in weiteren energetischen Maßnahmen liegen. Daneben wird die Elektromobilität durch technische Vorkehrungen in den Außenanlagen und Stellplätzen gefördert. Nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen sind moderate Mietanpassungen eingepflegt.

Wir gehen davon aus, dass sich die Mieterlöse insbesondere in unseren Wohnungsbeständen positiv entwickeln werden. Die Sollmieten haben wir auf Basis der aktuellen Prognoserechnungen fortgeschrieben dargestellt.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsobjekte werden im Stadtgebiet von Braunschweig im Rahmen unserer Neubauaktivität die letzten Mietobjektfertiggestellt. Ein Neubauprojekt wurde im Jahr 2021 begonnen; weitere befinden sich noch in der Planung. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2021 bis 2025 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

Im Planjahr 2022 setzt sich die Bewirtschaftung unserer Neubauprojekte fort mit dem Ziel bis zum Jahresende die vollständige Vermietung zu erreichen.

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

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.

Die Tätigkeit als Immobiliendienstleister im Konzern der Stadt Braunschweig wurde erneut ausgebaut. Neben Facilitymanagement-Dienstleistungen und Fachplanungsleistungen im strategischen Grunderwerb wurde im Jahr 2021 eine weitere Geschäftsbesorgung mit Projekt- und Leitungsaufgaben im städtischen Bereich übernommen.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 3,6 Mio. EUR.

¹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>; Abruf vom 25.08.2021

² <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimafreundliches-zuhause-1792146>; Abruf vom 25.08.2021

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, Alsterplatz, Nördliches Ringgebiet HA 135, HA 136 (inkl. KiTa Sielkamp) 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 Nibleungen-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.

Prognose 2021

Umsatzerlöse resultieren aus den Vereinbarungen zum Projektvertrag. Die für das Prognosejahr 2021 prognostizierten Umsatzerlöse enthalten zudem Umlagenabrechnungen. Entsprechend verlaufen Bestandsveränderungen. Die nächste Anpassung der vertraglich vereinbarten Grundmiete stellt sich im Jahr 2025 dar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen neben dem planerischen Ansatz für Versicherungsentschädigungen im Jahr 2021 auch Erträge für frühere Jahre i. H. von rd. 2,5 TEUR.

Betriebskosten werden auf Basis des aktuellen Mengen- und Preisgerüstes berechnet. Die angesetzten Instandhaltungskosten entsprechen den Vereinbarungen aus dem Projektvertrag und wurden ab 2021 ff. mit 234 TEUR und im Jahr 2025 mit 303 TEUR eingeplant.

Im Personalaufwand stellen sich Kosten für die Bewirtschaftung dar.

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.

Plan 2022

Im Planjahr 2022 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 später kein Erstattungsanspruch innerhalb des Vertragswerkes oder an beteiligte Dritte hergeleitet werden kann.

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.

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.

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), inkl. Kindertagesstätte Sielkamp
4. Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 3. BA (HA 137)
5. Detailplan Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)
6. Detailplan Neubauvorhaben Stöckheim Süd

Neubau Alsterplatz

Prognose 2021

Auf dem Gelände der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule werden 185 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 77,2 Mio. EUR auf. Im Vorjahresvergleich ist eine Kostensteigerung von 700 TEUR festzustellen, die auf Nachträge und Massenmehrungen zurückzuführen ist.

Bis zum Jahresende werden von 195 Objekten 184 voraussichtlich vermietet sein. Für das Jahr 2021 werden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Einstellplätze i. H. von 1.784,5 TEUR erwartet. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf 105 TEUR.

Zurzeit werden noch Restarbeiten in den gewerblichen Einheiten ausgeführt, sodass diese zum individuell vereinbarten Vertragsbeginn an die einzelnen Gewerbemietner übergeben werden können. Durch diese und weitere Restarbeiten in den Außenanlagen können auch mehr Eigenleistungen aktiviert werden, die die Personalaufwendungen und die betrieblichen Aufwendungen anteilig entlasten. Die Verschiebung der Fertigstellungen hat auch die spätere Aktivierung und somit die spätere und dadurch ergebniswirksam geringere Abschreibung des Hochbaus und der Außenanlagen zur Folge.

Die Wirtschaftsplanung 2021 sah vor, dass sämtliche Eigentumswohnungen noch in 2020 ergebniswirksam übertragen werden. Nach dem Jahresabschluss 2020 waren zwar alle Eigentumswohnungen vertraglich verkauft, drei Wohnungen konnten jedoch erst im Frühjahr 2021 an die Käufer erfolgswirksam übergeben werden. Die Verkäufe fließen damit in Höhe von 1.230 TEUR in die Umsatzerlöse und beeinflussen damit anteilig das durch die Bestandsveränderungen bereinigte Jahresergebnis positiv (103 TEUR).

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen stellen sich Inventarkosten für die Kindertagesstätte am Alsterplatz dar. Diese Kosten können voraussichtlich in 2022 mit der Mieterin abgerechnet werden, sodass im kommenden Jahr ein korrespondierender Erlös geplant wird.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen den Ansatz von Versicherungsentschädigungen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung für das Prognosejahr 2021 sinken im Vergleich zur Vorjahresplanung entsprechend zum Verlauf der Baufertigstellung. Betriebskosten fallen ebenso geringer aus wie Instandhaltungsaufwendungen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Baukosten sowie Rückstellungsanteile für künftige Leistungsverpflichtungen (57 TEUR).

Die betrieblichen Aufwendungen steigen im Planvergleich von 29 TEUR auf 133 TEUR (+104 TEUR). Wesentlich wirken hier geplante Rechts- und Beratungskosten, für Endabrechnungen der Bautätigkeit sowie Wertberichtigungen auf Forderungen. Gegenläufig wirkt der um 10 TEUR geringere Ansatz von Werbekosten.

In der Jahresprognose 2021 wird ein Jahresüberschuss von 47 TEUR erwartet (Plan: rd. 30 TEUR). Das positive Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit sowie die dazugehörigen Aufwendungen, höhere aktivierbare Eigenleistungen, geringere Abschreibungen sowie einem hohen betrieblichen Aufwand beeinflusst.

Plan 2022

Im kommenden Jahr wird die vollständige Bewirtschaftung des Alsterplatzes angenommen. Darauf aufbauend werden 195 Objekte bewirtschaftet sein, die voraussichtlich rd. 1.822 TEUR Mieterlöse in 2022 generieren. Hierbei werden auch vorsichtige Annahmen zu möglichen Leerständen getroffen, sodass für Erlösschmälerungen rd. 87 TEUR angesetzt werden.

Durch die letzten anfallenden Baukosten für Restarbeiten besteht die Möglichkeit, noch weitere, aber wesentlich geringere Eigenleistungen zu aktivieren. Der dargestellte Personalaufwand enthält – neben den genannten Eigenleistungen – auch Ansätze für die Wohnungseigentumsverwaltung.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen den Ansatz von Versicherungsentschädigungen, die die dazugehörigen Wiederherstellungsaufwendungen in den Instandhaltungskosten ausgleichen.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung basieren auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen.

In den betrieblichen Aufwendungen wurden weitere Rechts- und Beratungskosten geplant, die Endabrechnungsphasen aus der Neubautätigkeit begleiten sollen. Diese Position umfasst auch pauschalisierte Ansätze von Wertberichtigungen auf Forderungen.

Die Zinsaufwendungen sind abhängig von Valutierungen und aktuellen Zinskonditionen und basieren wesentlich auf bereits in den Vorjahren aufgenommenen Darlehen und noch abzuschließenden Finanzkonzepten.

Für das Planjahr 2022 wird ein Jahresergebnis von -5,5 TEUR erwartet. Die zwar höheren Netto-Mieterlöse können die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, wesentlich höheren Abschreibungsaufwendungen und die betrieblichen Aufwendungen nicht kompensieren.

In der Vorausschau 2023-2025 erfolgt die reguläre Bewirtschaftung ohne erkennbare Besonderheiten.

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 2021

Unser Beitrag im ersten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes beinhaltet eine Durchmischung von 175 Wohneinheiten, 7 Gewerbe- und 28 Eigentumsobjekten sowie einer Kindertagesstätte. Sämtliche 28 Eigentumswohnungen konnten in den Vorjahren veräußert und übergeben werden. Das gesamte Investitionsvolumen inkl. Verkaufsbauten und Erschließungskosten beläuft sich nach aktuellen Planungen auf 61,6 Mio. EUR.

Zum Jahresende werden alle 175 Wohneinheiten sowie 4 der 7 Gewerbeeinheiten voraussichtlich vermietet sein. Für das Jahr 2021 werden Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und Gewerbeeinheiten i. H. von 1.746 TEUR erwartet.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 142 TEUR.

Durch die verlängerte Bauzeit sind noch weitere Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen in 2021 aktivierbar. Diese aktivierbaren Eigenleistungen werden u.a. ebenfalls in den Personalaufwendungen dargestellt, die im Planvergleich nun höher anzusetzen sind.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen im Wesentlichen den Ansatz von Versicherungsentschädigungen i. H. von 100 TEUR.

Die im Planvergleich gestiegenen Instandhaltungskosten sind wesentlich auf Versicherungsvorgänge (100 TEUR) zurückzuführen. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen fallen in Höhe von 59 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 88 TEUR). Es wird von einer Kostendeckung ausgegangen. Weiterhin ist die Nibelungen-Wohnbau zur Ausstattung einer Kindertagesstätte in der Mitgastr. verpflichtet, dessen Inventarkosten mit rd. 110 TEUR ebenfalls in 2021 in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten sind. Auch diese Kostenanteile werden in den Bestandsveränderungen erfolgsneutral ausgeglichen.

Der Planwert der Abschreibungen wird in der Prognose für 2021 unterschritten. Dies liegt insbesondere an dem mit den Baukosten verrechneten Tilgungszuschuss (494 TEUR) der NBank, sowie einer verzögerten Schlussabrechnung für das Bauvorhaben, mit späterem Abschreibungsbeginn.

Die betrieblichen Aufwendungen werden dominiert durch Abschreibungen von Forderungen gegenüber der Bauleistungsversicherung und fremde Dritte (88 TEUR). Innerhalb dieser Position sind auch Werbeaufwendungen (8 TEUR) und Beratungskosten (5 TEUR).

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

Das prognostizierte Jahresergebnis von rd. 133 TEUR (Plan 210 TEUR) wird wesentlich von den ersten Erfolgen aus dem Vermietungsgeschäft getragen. Gegenläufig wirken hier die Abschreibungen auf Forderungen und höhere Instandhaltungskosten im Vergleich zur Vorjahresplanung. Die Abschreibungen und Zinsaufwendungen fallen wiederum voraussichtlich geringer aus als geplant.

Plan 2022

In 2022 werden Sollmieten in Höhe von rd. 1.809 TEUR geplant, auf dessen Grundlage für die Folgejahre vorsichtige Mietanpassungen kalkuliert werden. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 56 TEUR. Die vollständige Fertigstellung der letzten drei Gewerbeobjekte wird im August 2022 erwartet. Zu diesem Zeitpunkt wird von einer vollumfänglichen Vermietung ausgegangen.

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen wirkt sich die Übertragung des Kindergarten-Inventars (KiTa Mitgaustraße) aus. Auch dies wird (wie auch die Aufwendungen hierfür in 2021) in den Bestandsveränderungen erfolgsneutral ausgeglichen.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen vollumfänglich voraussichtliche Versicherungsentschädigungen.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten mit rd. 124 TEUR basiert auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen.

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen fallen auch in 2022 für Erschließungsleistungen auf fremden Grund und Boden an (14 TEUR). Auch diese Kostenanteile wirken sich nicht ergebnistechnisch aus (siehe Prognose 2021).

Aus der Neubauphase erst später abgerechnete Kosten werden später abgeschrieben. Entsprechend entwickeln sich die Abschreibungsbeträge im Planjahr noch nicht vollständig.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten in 2022 im Wesentlichen Werbekosten i. H. von rd. 8 TEUR. Für das Planjahr werden ebenfalls Kosten (5 TEUR) für die rechtliche Betreuungsleistungen vorgesehen.

In Summe ist für das Planjahr 2022 ein Jahresüberschuss i. H. von rd. 289 TEUR zu erwarten.

In der Vorausschau 2023-2025 erfolgt die reguläre Bewirtschaftung ohne erkennbare Besonderheiten.

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.

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

1. Grundstücksentwicklung
2. Kindertagesstätte „Sielkamp“
3. Neubauvorhaben „Lichtwerkallee 2“

1. Zur Grundstücksentwicklung

In der zweiten Planungsphase des Nördlichen Ringgebietes entstehen aus diversen Maßnahmen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 14,8 Mio. EUR (inklusive der Entwicklungskosten für die Kindertagesstätte).

In der aktuell vorgelegten Wirtschaftsplanung befinden sich zwei Grundstücke in der eigenen Hochbauplanung.

Für zwei im Vorjahr als Baulandreserve behandelte Grundstücke liegt inzwischen eine konkretisierte Veräußerungsabsicht vor. In der Prognose für das aktuelle Geschäftsjahr sollen für diese Grundstücke Umsatzerlöse über rd. 2,1 Mio. EUR realisiert werden können.

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 4,8 Mio. EUR (ohne Inventar) in das Planwerk eingeflossen.

Weiterhin ist die Nibelungen-Wohnbau zur Ausstattung der Kindertagesstätte verpflichtet. Die voraussichtlichen Inventarkosten werden sich auf rd. 343 TEUR belaufen. Die Planung sieht hierfür eine Veräußerung des Inventars in 2023 an den zukünftigen Mieter vor.

Mit dem Bau der Kindertagesstätte soll voraussichtlich im 4. Quartal 2021 begonnen werden, sodass der Bewirtschaftungsbeginn für Mitte 2023 ermöglicht werden könnte.

Die städtebauliche Verpflichtung sieht darüber hinaus 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 anfänglichen Jahresgrundmiete i. H. von rd. 62 TEUR gerechnet.

In der Höhe des Mietverzichtes werden aus den Grundstücksgeschäften realisierte Überschüsse zurückgestellt. Die Drohverlust-Rückstellung über 1,9 Mio. EUR, die mit der aktuell vorliegenden Wirtschaftsplanung in 2021 um weitere 1,1 Mio. EUR erhöht werden muss, soll die Mindererlöse der Folgejahre ausgleichen.

3. Zum Neubauvorhaben „Lichtwerkallee 2“

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH strebt die Entwicklung von insgesamt zwei Neubauobjekten an. Das Projekt mit dem Arbeitstitel „Lichtwerkallee 2“ wird sich auf die Häuser A und B aufteilen, die bislang als Grundstücke 11c und 11b bezeichnet wurden. Die Bautätigkeit wird hier nun aktiv aufgenommen.

Ohne Grundstückskosten belaufen sich die geplanten Investitionen auf 16,7 Mio. EUR. Im Ergebnis sollen ca. 72 Einheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.697 qm entstehen. 48 Einstellplätze runden das Vermietungsangebot ab. Frühestens im Sommer 2023 ist mit der anteiligen Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen zu rechnen. Hierfür werden anteilige Sollmieten geplant, die über die Folgejahre bis 2025 auf rd. 367 TEUR p. a. ansteigen.

Für die Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus fallen in 2021 Bearbeitungsentgelte über rd. 158 TEUR an, die sich in den betrieblichen Aufwendungen darstellen. Im Vergleich zur Planung 2021 ist das Entgelt um rd. 23 TEUR. höher.

Der Zinsaufwand stellt im Wesentlichen die Ansätze aus dem Finanzierungskonzept dieses Bauabschnittes dar. In dem Zeitraum von 2021 bis 2023 werden Valutierungen von insgesamt 15,8 Mio. EUR eingeplant.

Prognose 2021

Für das Jahr 2021 wird ein Jahresfehlbetrag von 74,6 TEUR (Plan -227,8 TEUR) erwartet. Die nicht zuvor geplanten Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen für die zwei er-schlossenen Grundstücke wirken sich zwar positiv auf das Jahresergebnis aus (kalkulierter Erfolgsbeitrag +143 TEUR), die dazugehörigen Aufwendungen für Verkaufsgrundstü-cke und die weitere Zuführung zur Drohverlust-Rückstellung für die Kindertagesstätte Sielkamp verschlechtern allerdings das Ergebnis. Die geringeren Zinsaufwendungen können die Abschreibungen sowie die gestiegenen betrieblichen Aufwendungen darüber hinaus nicht kompensieren.

Plan 2022

Im Planjahr 2022 wirken wesentlich nicht aktivierungsfähige Fremdkapitalzinsen aus der Grundstückbeschaffung sowie Werbeaufwendungen, sodass ein Jahresfehlbetrag von rd. -83 TEUR angenommen wird.

Langfristig sieht die hiermit vorliegende Wirtschaftsplanung ab 2025 ff. positive Jahreser-gebnisse vor. Bis dahin wird mit dem Fortschreiten der Bautätigkeit ab Mitte 2023 die Bewirtschaftung von der Lichtwerkallee 2 aufgenommen und erste Mieterlöse werden realisiert. Auch soll in 2023 das Inventar der Kindertagesstätte veräußert werden und Eigenleistungen können anteilig aktiviert werden. Die anfängliche Vermietungsphase führt zu höheren Erlösschmälerungen, welche zusammen mit den Abschreibungen, Wer-bekosten und Zinsaufwendungen das Jahresergebnis negativ beeinflussen.

Bis 2025 werden die Mieterlöse entsprechend dem Baufortschritt steigen und es wird sich ein regulärer Bewirtschaftungsbetrieb einstellen.

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 im Rahmen eines Tauschvertrages, mit dem die hier angestrebte Flächenversorgung für den Geschosswohnungsbau finalisiert wird. Anschließend erfolgt die Weiterentwicklung (Erschließung) der Flächen. In Folgejahren können aus noch nicht bestehenden städtebaulichen Verträgen weitere Projektentwicklungskosten resultieren. Im Planwerk wurden Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 7,3 Mio. EUR verarbeitet. Der Anstieg zur Vorjahresplanung (5,8 Mio. EUR) ist auf einen höheren Detailierungsgrad der Planungen zurückzuführen.

Prognose 2021

Der für das Jahr 2021 geplante Grundstückstausch erfolgt auf Basis identischer Bruttogeschossflächen künftiger Baukörper und führt wegen der Beteiligung des Tauschpartners an den Erschließungskosten zu einem Umsatzerlös i. H. von 1.543 TEUR. In gleicher Höhe werden Rückstellungen über die Position „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ gebildet, sodass das Tauschgeschäft planerisch ergebnisneutral verläuft.

Die Projektentwicklungs- und Erschließungskosten stellen sich im Anlagevermögen und aufgrund des Tauschgeschäfts in den Rückstellungen der Gesellschaft dar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen Umsätze aus der Grundstücksverpachtung dar.

Zinserträge werden aufgrund der Abzinsung einer langfristigen Leistungsverpflichtung (siehe Tauschgeschäft) realisiert.

Im aktuellen Jahr 2021 ergeben sich Umsatzerlöse sowie Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen aus dem Grundstücktausch. Der prognostizierte Jahresüberschuss i. H. von rd. 48 TEUR (Plan -1 TEUR) ergibt sich aus den Pachteinnahmen in den sonstigen betrieblichen Erträgen sowie aus den Abzinsungserträgen.

Plan 2022

Die Entwicklung der Grundstücke für das Anlagevermögen führen zu aktivierungsfähigen Eigenleistungen. Lediglich die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und die Grundsteueraufwendungen stellen sich in der Planung für 2022 mit -1 TEUR dar.

Auch in der Vorausschau für die Jahre 2023 bis 2025 werden die Ergebnisse durch die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und die Grundsteueraufwendungen dominiert.

Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Im Neubauvorhaben in der Martha-Fuchs-Str. in Broitzem werden ab Mitte 2023 fünf Wohnobjekte geschaffen, die zum Ende des Jahres 2024 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 2021

Im Jahr 2021 fallen lediglich bauvorbereitenden Fremdkosten und Eigenleistungen an sowie Grundsteuern für den Grundbesitz an. Letztere Position führt im Wesentlichen zu einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag i. H. von rd. 1 TEUR (Plan -10 TEUR).

Plan 2022

Im Planjahr 2022 besteht weiterhin die Möglichkeit, entstehende Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren. Der negative Erfolgsbeitrag i. H. von -1 TEUR resultiert - wie auch in der Prognose für 2021 - aus nicht umlagefähigen Grundsteueraufwendungen.

In der Vorausschau für 2023 tragen die Grundsteueraufwendungen und Anteile der Zinsaufwendungen, die nicht aktiviert werden können zu einem weiterhin negativen Jahresergebnis i. H. v. rd. 2 TEUR bei.

Zum Ende des Jahres 2024 soll das Objekt fertiggestellt sein, sodass hier alle fünf Wohnobjekte komplett in die Bewirtschaftung und Vollvermietung gehen könnten. Die Mieterlöse (rd. 2 TEUR) können in dem Geschäftsjahr allerdings noch nicht die Abschreibungen (rd. 1 TEUR) und die nicht mehr aktivierungsfähigen Zinsaufwendungen kompensieren. Somit wird auch für dieses Jahr ein Jahresfehlbetrag von 2,2 TEUR erwartet.

Ab 2025 wird mit kontinuierlich moderat steigenden Jahresergebnissen gerechnet.

Neubau Stöckheim Süd

In dem neuen Baugebiet Stöckheim Süd wird unsere Gesellschaft die Bebauung von drei Grundstücken realisieren.

Auf den drei Grundstücken können 82 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 80 Einstellplätze ab dem 3. Quartal 2022 errichtet werden. Bis dahin werden bereits seit 2020 bauvorbereitende Maßnahmen ausgeführt. Die Bewirtschaftung soll voraussichtlich ab Mai 2024 anteilig beginnen.

Die Finanzierungskonzepte und Projektkosten basieren auf vorliegenden Berechnungen und Studien.

Prognose 2021

Im aktuellen Jahr 2021 fallen lediglich bauvorbereitenden Fremdkosten an. Dadurch besteht die Möglichkeit entstehende Eigenleistungen zu aktivieren. Es werden erste Werbemaßnahmen durchgeführt. Letztere Position führt zu einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag i. H. von 16 TEUR (Plan -1 TEUR).

Plan 2022

Im Planjahr 2022 besteht ebenfalls die Möglichkeit, entstehende Zinsaufwendungen und Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren. Aus Bearbeitungsentgelten für öffentliche Baudarlehen resultieren Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten (rd. 12 TEUR). Diese sowie geplante Werbekosten i.H. von 45 TEUR führen zu einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag i. H. von rd. 58 TEUR.

In 2023 ergibt sich ebenfalls ein Jahresfehlbetrag von -25,7 TEUR, der wesentlich aus den Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten (12,1 TEUR) sowie Werbekosten (12,5 TEUR) resultiert.

In den Folgejahren verlaufen die Ergebnisbeiträge wegen der beginnenden Bewirtschaftungsphase positiv, sodass die laufenden Kosten gedeckt werden können.

Erfolgsplanung 2021 - 2025

	Prognose				
	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.153,3	51.686,2	52.420,7	53.231,2	53.604,3
...davon Sollmieten	37.579,3	37.922,4	38.392,5	38.863,5	39.536,4
...davon Erlösschmälerungen	-1.374,2	-991,9	-1.054,5	-971,6	-988,4
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.344,8	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	479,0	367,9	368,6	322,4	319,1
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.645,6	246,6	360,4	101,9	13,7
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	185,1	761,6	271,6	331,8	841,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen					
4. Sonstige betriebliche Erträge					
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	14.161,0	14.383,0	14.682,0	14.820,0	14.957,0
Instandhaltungskosten	8.575,2	9.746,9	9.950,7	10.228,9	10.520,6
Andere Aufwendungen	436,7	455,7	467,5	467,5	467,5
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.172,9	24.585,6	25.100,2	25.516,4	25.945,1
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.025,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	1.888,8	300,8	115,7	30,0	30,0
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	26.086,9	24.886,4	25.215,9	25.546,4	25.975,1
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	31.283,1	29.265,0	29.426,9	29.627,4	29.783,6
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen					
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens					
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge					
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag					
13. Ergebnis nach Steuern					
14. Sonstige Steuern					
Jahresergebnis	3.411,4	3.585,0	3.599,0	3.541,3	3.739,5

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für Nibelungen Bestand

	Prognose				
	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.719,0	44.953,3	45.138,9	45.641,6	45.278,3
...davon Sollmieten	31.892,5	32.134,7	32.285,8	32.432,0	32.545,2
...davon Erlösschmälerungen	-1.127,4	-848,1	-858,6	-849,8	-867,2
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	459,8	348,7	351,5	317,0	319,1
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71,5	21,6	17,6	13,7	13,7
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	919,8	433,5	619,7	244,0	782,1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	119,9	96,2	99,2	102,3	104,2
4. Sonstige betriebliche Erträge	940,6	716,9	712,3	708,6	700,6
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.107,0	13.266,0	13.510,0	13.489,0	13.571,0
Betriebskosten	7.996,9	9.287,0	9.477,7	9.664,0	9.852,1
Instandhaltungskosten	414,9	436,2	447,7	447,5	447,3
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.518,8	22.989,2	23.435,4	23.600,5	23.870,4
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	61,8	29,7	30,0	30,0	30,0
Rohergebnis	21.580,6	23.018,9	23.465,4	23.630,5	23.900,4
	24.650,0	23.551,3	23.473,8	23.396,7	23.297,6
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	5.279,0	5.519,9	5.592,0	5.747,4	5.902,3
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.474,6	2.187,4	2.013,3	1.848,7	1.646,5
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.753,6	7.707,3	7.605,3	7.596,1	7.548,8
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.295,7	6.447,6	6.696,6	6.904,3	7.060,7
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.186,1	2.287,1	2.247,4	2.272,7	2.380,7
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,4	0,0	0,0	0,0	0,1
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.267,4	2.090,2	2.064,6	2.017,4	1.889,6
13. Ergebnis nach Steuern	394,0	125,0	102,0	100,0	128,0
14. Sonstige Steuern	4.753,7	4.894,1	4.757,9	4.506,2	4.289,9
	1.184,7	1.190,0	1.190,0	1.190,0	1.190,0
Jahresergebnis	3.569,0	3.704,1	3.567,9	3.316,2	3.099,9

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

	Prognose	Plan				
		2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.672,8	2.700,7	2.706,7	2.705,7	2.805,9	
...davon Sollmieten	2.156,7	2.156,7	2.156,7	2.156,7	2.225,9	
...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	27,9	6,0	-1,0	31,0	-14,0	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	
4. Sonstige betriebliche Erträge	12,5	10,0	10,0	10,0	10,0	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	478,0	484,0	483,0	514,0	500,0	
Betriebskosten	233,9	233,9	233,9	233,9	303,0	
Instandhaltungskosten	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	712,4	717,9	716,9	747,9	803,0	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Rohergebnis	712,4	717,9	716,9	747,9	803,0	
	2.001,3	1.998,8	1.998,8	1.998,8	1.998,9	
6. Personalaufwand	12,2	12,0	12,2	12,5	12,7	
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12,2	12,0	12,2	12,5	12,7	
	1.312,0	1.315,1	1.315,1	1.315,1	1.051,6	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,3	1,0	1,0	1,0	1,0	
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	48,3	46,3	44,3	42,2	40,0	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	956,7	915,4	873,2	830,4	785,6	
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
13. Ergebnis nach Steuern	-232,6	-198,4	-158,4	-118,0	188,0	
14. Sonstige Steuern	61,0	61,0	61,0	61,0	61,0	
Jahresergebnis	-293,6	-259,4	-219,4	-179,0	127,0	

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für Neubau Alsterplatz

	Prognose				
	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.924,7	2.012,8	2.174,8	2.120,3	2.150,6
...davon Sollmieten	1.784,5	1.822,2	1.840,4	1.847,2	1.877,7
...davon Erlösschmälerungen	-105,0	-87,4	-82,6	-73,9	-75,1
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.230,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	10,8	10,8	10,8	5,4	0,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	115,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-934,5	24,0	-70,0	1,0	-3,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	131,1	2,1	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	27,1	12,0	12,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	294,0	323,0	328,0	325,0	322,0
Instandhaltungskosten	86,0	102,2	104,1	152,1	154,0
Andere Aufwendungen	15,0	15,2	15,5	15,7	15,9
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	395,0	440,4	447,6	492,8	491,9
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	153,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	115,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	663,1	440,4	447,6	492,8	491,9
Rohergebnis	1.726,1	1.736,3	1.680,0	1.643,9	1.665,7
6. Personalaufwand	127,0	10,5	8,6	4,3	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	127,0	10,5	8,6	4,3	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	775,5	921,7	922,8	922,8	922,8
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	133,0	59,0	33,7	18,1	17,5
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	1,8	1,7	1,6
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	637,3	632,5	613,0	593,2	573,0
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	53,3	114,5	103,7	107,2	154,0
	6,3	120,0	40,0	44,0	44,0
Jahresergebnis	47,0	-5,5	63,7	63,2	110,0

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)

	Prognose	Plan				
		2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.836,8	2.019,4	2.214,6	2.155,4	2.160,3	
...davon Sollmieten	1.745,6	1.808,8	1.838,2	1.847,2	1.850,1	
...davon Erlösschmälerungen	-141,8	-56,4	-27,6	-27,7	-27,8	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
c) aus Betreuungstätigkeit	8,4	8,4	6,3	0,0	0,0	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	110,0	0,0	88,2	0,0	
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	203,2	41,0	-68,0	-86,2	0,0	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	80,6	0,0	0,0	0,0	0,0	
4. Sonstige betriebliche Erträge	101,6	20,0	17,5	15,0	12,5	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten	282,0	310,0	317,0	316,0	316,0	
Instandhaltungskosten	258,4	123,8	124,0	124,0	124,0	
Andere Aufwendungen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	542,4	435,8	443,0	442,0	442,0	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	169,2	14,0	0,0	0,0	0,0	
Rohergebnis	711,6	449,8	443,0	442,0	442,0	
	1.519,0	1.749,0	1.727,4	1.730,4	1.730,8	
6. Personalaufwand	77,9	11,4	9,5	0,0	0,0	
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	77,9	11,4	9,5	0,0	0,0	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	568,8	692,1	757,7	757,7	757,7	
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	117,8	15,8	10,6	8,5	8,5	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2,9	4,5	4,3	4,0	3,7	
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	624,1	626,1	598,8	587,9	597,6	
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
14. Sonstige Steuern	133,3	408,1	355,1	380,3	370,7	
Jahresergebnis	0,4	119,0	40,0	43,0	43,0	
	132,9	289,1	315,1	337,3	327,7	

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136) und KiTa Sielkamp

	Prognose	Plan			
	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	185,7	460,4	552,4
...davon Sollmieten	0,0	0,0	271,4	429,6	433,9
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	-85,7	-17,2	-6,5
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.114,8	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	31,3	0,0	342,8	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-31,3	257,1	-209,1	77,0	2,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	67,4	152,6	91,8	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	62,5	125,0	127,5
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0,0	0,0	44,0	115,0	117,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	11,0	39,0	42,0
Andere Aufwendungen	4,3	2,3	2,3	2,3	2,3
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4,3	2,3	57,3	156,3	161,3
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	872,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	257,1	85,7	0,0	0,0
	876,4	259,4	143,0	156,3	161,3
Rohergebnis	1.305,8	150,3	330,7	506,1	520,6
6. Personalaufwand	55,8	89,0	47,1	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	55,8	89,0	47,1	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10,5	1,3	227,9	356,4	356,4
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.265,9	42,2	21,4	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	4,7	0,0	2,5	4,9	4,7
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	48,0	96,0	123,2	146,2	135,4
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	-69,7	-78,2	-86,4	8,4	33,5
	4,9	4,9	7,9	17,0	17,0
Jahresergebnis	-74,6	-83,1	-94,3	-8,6	16,5

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)

Prognose	Plan				
	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 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	1.542,8	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	18,9	5,7	27,8	1,3	2,2
4. Sonstige betriebliche Erträge	23,5	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
	1.542,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	1.542,8	0,0	0,0	0,0	0,0
	42,4	5,7	27,8	1,3	2,2
6. Personalaufwand	16,6	5,1	24,4	1,2	2,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	16,6	5,1	24,4	1,2	2,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2,3	0,7	3,3	0,2	0,3
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24,5	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,5	6,4	0,0	0,6
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	48,0	-0,6	-6,3	-0,1	-0,7
	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Jahresergebnis	47,6	-1,0	-6,7	-0,5	-1,1

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)

	Prognose	Plan			
	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0	2,2	27,1
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	2,2	26,4
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
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	1,0	7,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,3	1,7	15,3	26,6	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	1,0	7,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	2,0	9,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	2,0	9,0
Rohergebnis	0,3	1,7	15,3	27,8	25,1
6. Personalaufwand	0,2	1,5	12,6	20,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,2	1,5	12,6	20,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	1,4	17,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,2	1,7	2,7	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	1,6	4,9	6,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	0,1	0,0	-0,6	-1,2	1,2
14. Sonstige Steuern	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Jahresergebnis	-0,9	-1,0	-1,6	-2,2	0,2

Erfolgsplanung 2021 - 2025

Detailplan für Stöckheim Süd

	Prognose				
	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0	145,6	629,7
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	148,6	577,2
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	-3,0	-11,5
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	64,0	67,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	38,2	71,9	173,1	182,7	3,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0	5,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	60,0	124,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	14,9	43,5
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	74,9	167,5
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	0,0	0,0	0,0	74,9	167,5
6. Personalaufwand	38,2	71,9	173,1	322,4	542,7
a) Löhne und Gehälter	33,7	48,0	93,2	84,8	0,0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33,7	48,0	93,2	84,8	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	80,9	336,3
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19,5	51,5	25,2	11,5	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	29,6	79,4	122,3	132,1
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-15,0	-57,2	-24,7	22,9	74,3
14. Sonstige Steuern	1,0	1,0	1,0	8,0	15,0
Jahresergebnis	-16,0	-58,2	-25,7	14,9	59,3

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2021 – 2025

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 Gäste- sowie Forschungswohnungen 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. 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 2021 im Alsterplatz für die Veräußerung der Eigentumswohnungen und im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes 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 Verwaltertätigkeit für die Eigentumswohnungen sowie erstmalig die Geschäftsbesorgung für die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH werden unter dieser Position erfasst.

d. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen insbesondere Erschließungsleistungen für Grundstückstauschgeschäfte im dritten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes sowie eine Kostenbeteiligung am zweiten Bauabschnitt im gleichen Baugebiet.

Des Weiteren werden in dieser Position Erlöse aus diversen Inventarverkäufen dargestellt. Hierzu gehören die Kindertagesstätten, die im Rahmen unserer Neubautätigkeiten am Alsterplatz und im Nördlichen Ringgebiet errichtet und ausgestattet werden sowie die Einrichtung des Dorfgemeinschaftshauses in der Bolkenhainstraße. Die Erlöse gleichen somit im Zeitpunkt der Realisation die bis dahin angefallenen Anschaffungskosten aus

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.

Schwankungen im Mehrjahresvergleich resultieren i. d. R. aus der Übertragung oder aus der Abrechnung von Projektentwicklungs- und Erschließungstätigkeiten, Inventargeschäfte sowie Verkaufstätigkeiten.

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, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge für frühere Jahre, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen, Erstattungen zu Mieterforderungen und andere Erträge aus der Hausbewirtschaftung enthalten.

Zu 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

Grundlage für die Kostenplanung für laufende **Instandhaltung** und Modernisierungsmaßnahmen sind Auswertungen des Technischen Controllings sowie angenommene Kosten in Bezug auf unsere Neubauvorhaben. Preissteigerungen sind jährlich berücksichtigt. Ein Teil der Modernisierungskosten wird durch Miet erhöhungen amortisiert. Diese Position umfasst auch Straßenausbaubeiträge, Aufwendungen für Versicherungsfälle, Mieterforderungen und Vermietungsforderungen.

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

b. Unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ werden die restlichen Baukosten für die erst im Geschäftsjahr veräußerten Eigentumswohnungen (Alsterplatz) sowie die Fremdkosten für die zu erschließenden und veräußernden Grundstücke im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes ausgewiesen.

c. In der Position „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ werden vornehmlich die Fremdkosten für Bauleistungen auf fremden Grundstücken im ersten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes sowie die Zuführungsanteile aus Rückstellungen für Tauschgeschäfte im dritten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes erfasst. Weiterhin wird die Inventarbeschaffung diverser Kindertagesstätten und des Dorfgemeinschaftshauses hier dargestellt.

Zu 6. Personalaufwand

Bei den Löhnen und Gehältern wurde eine sorgfältig kalkulierte Steigerung zu grunde 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 erhöhte Rückstellungen 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 fokussiert sich auf die aktuellen und künftigen Projekte der Gesellschaft. 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 2025 wurden folgende Vollzeit-Äquivalentstellen (Stichtagsbezogen) geplant:

	2021	2022	2023	2024	2025
	95,66	94,66	94,66	93,66	92,98
Vorjahreswert:	99,75	99,12	99,55	99,10	

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 2021 wirken sich die fertiggestellten Neubauprojekte wesentlich kostenerhöhend 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 und Wertberichtigungen enthalten. Maßnahmen im Rahmen der Quartiersmobilität wie Lastenfahrräder, Car- und Bikesharing fließen ebenfalls mit ein. Des Weiteren werden hier u.a. Seminarkosten, geplante Investitionen in das Verwaltungsgebäude, Bearbeitungsentgelte für öffentliche Baudarlehen sowie Zuführungen zu Rückstellungen für Abschluss-/Prüfungs-/Veröffentlichungskosten ebenfalls berücksichtigt. Besonders hervorzuheben ist hier die einmalige Zuführung zur Drohverlust-Rückstellung mit Bezug zur Kindertagesstätte Sielkamp im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes in 2021.

Zu 9. Erträge aus Ausleihungen

Eine Ausleihung an die Gesellschafterin, Stadt Braunschweig, für die Erstattung 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

Grundstückstauschgeschäfte gebildet worden sind. Des Weiteren 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. Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten, die aus Bearbeitungsentgelten für öffentliche Baudarlehen resultieren, fließen ebenfalls mit ein.

Zu 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025 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.

Im Rahmen der Stadtentwicklung werden insbesondere unsere Neubaumaßnahmen forcierter. Unsere neuen Investitionen legen den Fokus auf den Geschosswohnungsbau für geringe bis mittlere Einkommen. Die geplanten Mietwohnungen werden unser Immobilienportfolio sinnvoll ergänzen.

Aus der Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen.

Durch die umfangreiche Investitionstätigkeit wären Risiken denkbar, die aus der Steigerung der Baukosten und Vorleistungen für Nachforderungen mit Bauunternehmen resultieren könnten. Dies könnte auch die Projektentwicklungs- und Erschließungstätigkeit, die Tauschgeschäfte und die städtebauliche Vereinbarung zum Bau diverser Kindertagesstätten betreffen.

Die Verschiebung von Fertigstellungszeitpunkten sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme 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 rundet die Geschäftsaktivität ab, erschließt weitere Umsatzerlöse und wird stetig ausgebaut. Weiterhin können im Rahmen der Gebäudemanagementdienstleistungen für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft 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.

Neue Förderbedingungen von öffentlichen Baudarlehen, die zum Ende des Jahres 2021 erwartet werden, bieten Chancen.

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Darlehen zur Finanzierung des Schulneubaus IGS Wilhelm-Bracke werden durch ein derivates 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.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele für Deutschland sind Investitionen in unsere Bestände künftig stärker hieran auszurichten. Diese können die Ergebnissituation der Ge-

sellschaft durch erhöhte Aufwandsanteile schmälern. Gleichzeitig wird die CO₂-Bepreisung zu Belastungen führen, die momentan nicht einschätzbar sind.

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, veränderter Zinssätze und Lebenserwartungen mit sich.

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

Besonderheit: Grundsteuern

Für Niedersachsen ist für die Ermittlung der Grundsteuer ab 2025 das sogenannte Flächen-Lage-Modell, das auf dem bayerischen Flächenmodell basiert, vorgesehen. Die Konkretisierung der Berechnung und der einzelnen Komponenten befindet sich zurzeit noch in der Entwicklung.

Somit fließen die Grundsteuern in unveränderter Höhe entsprechend der städtischen Bescheide in das Planwerk ein. Die hier vorgelegte Wirtschaftsplanung geht von einer unveränderten Rechtslage zur Umlagefähigkeit der Grundsteuern aus.

Sollte sich der Gesetzgeber für eine Änderung der Umlagefähigkeit auf den Endverbraucher entscheiden, hätte dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Besonderheit: COVID-19-Pandemie (Corona-Virus)

Die COVID-19-Pandemie hatte zum Zeitpunkt der Aufstellung der Wirtschaftsplanung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Hinsichtlich der Unterhaltung der Bestandsgebäude und der durch die Pandemie bedingten Einhaltung von Hygieneregeln sowie Störung der Lieferketten ergeben sich insbesondere bei der Wohnungsmodernisierung verlängerte Bauzeiten. Dies kann eine Erhöhung der Leerstandszeiten bewirken. Wir gehen hier jedoch nicht von einem dauerhaften Effekt aus.

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

Kapitalflussrechnung

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

	2021 TEUR Prognose	2022 TEUR Plan	2023 TEUR Plan	2024 TEUR Plan	2025 TEUR Plan
Jahresüberschuss	3.411,4	3.585,0	3.599,0	3.541,3	3.739,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	8.971,6	9.394,8	9.937,8	10.356,2	10.520,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	4.480,4	-198,1	-801,7	-1.924,6	-1.749,9
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-9,2	-7,5	-4,5	-3,5	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	16.854,2	12.774,2	12.730,6	11.969,4	12.509,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.204,7	16.680,6	15.610,4	15.800,1	16.509,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.066,0	-21.865,6	-24.521,1	-15.586,0	-5.224,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	-1.818,5	5.407,8	6.666,2	908,3	-12.059,4
Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel	-1.679,8	222,8	-2.244,5	1.122,4	-774,7
Finanzmittelbestand 01.01.	5.233,3	3.553,5	3.776,3	1.531,8	2.654,2
Finanzmittelbestand 31.12.	3.553,5	3.776,3	1.531,8	2.654,2	1.879,5
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.679,8	222,8	-2.244,5	1.122,4	-774,7

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

*) Zusatzinformation Valutierung von Finanzierungsmitteln ... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	20.082,3 7.000,0	23.765,8 0,0	20.028,9 0,0	14.406,9 0,0	1.170,1 0,0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen ... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	-16.356,2 -2.000,0	-13.211,1 -5.000,0	-8.344,4 0,0	-8.520,8 0,0	-8.465,4 0,0

Eine Detailplanung der Investitionen 2022 in den Wohnungsbestand wird ab Seite 35 aufgeführt.

Finanzplan

Der Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	2021 Plan T Euro	2021 Vorschau T Euro	2022 Plan T Euro	2023 Plan T Euro	2024 Plan T Euro	2025 Plan T Euro
Jahresergebnis	3.389,7	3.411,4	3.585,0	3.599,0	3.541,3	3.739,5
Abschreibungen	9.358,1	8.971,6	9.394,8	9.937,8	10.356,2	10.520,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-2.519,5	4.480,4	-198,1	-801,7	-1.924,6	-1.749,9
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-17,0	-9,2	-7,5	-4,5	-3,5	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	10.211,3	16.854,2	12.774,2	12.730,6	11.969,4	12.509,6
Darlehensaufnahmen (langfristig)	24.861,3	13.082,3	23.765,8	20.028,9	14.406,9	1.170,1
Darlehensaufnahmen (kurzfristig)	0,0	7.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prolongationen*	453,0	2.360,5	9.432,0	5.702,3	3.610,0	7.209,1
Veränderungen Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veränd. Rückstellungen, Vorräte und sonstiger Aktiva/Passiva	205,0	1.427,6	125,0	102,0	100,0	308,6
Einzahlungen aus Abgängen AV; Finanzanlagen; Zuschüsse	81,1	120,3	73,5	72,6	73,7	72,4
Mieterdarlehen	323,9	323,9	323,9	323,9	323,9	323,9
Cashpool Auszahlung / Aufnahme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelherkunft	36.135,5	41.168,8	46.494,5	38.960,2	30.483,9	21.593,7
Mittelverwendung						
Finanzbedarf Sachanlagen	-18.365,7	-18.193,9	-21.991,9	-24.646,6	-15.712,5	-5.347,0
sonstige Veränderungen inkl. Zinszahlungen	-1.110,2	-4.122,5	-430,5	-1.218,4	-224,1	-100,0
Gewinnausschüttung Ergebnis VJ	-1.298,8	-1.815,5	-1.206,2	-1.293,0	-1.294,0	-1.246,9
Tilgung langfristiger Fremdmittel	-14.644,8	-14.356,2	-8.211,1	-8.344,4	-8.520,8	-8.465,4
Tilgung kurzfristiger Fremdmittel	0,0	-2.000,0	-5.000,0	0,0	0,0	0,0
Tilgung aus Prolongation (siehe Mittelherkunft)*	-453,0	-2.360,5	-9.432,0	-5.702,3	-3.610,0	-7.209,1
Cashpool Einlage / Rückzahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelverwendung	-35.872,5	-42.848,6	-46.271,7	-41.204,7	-29.361,4	-22.368,4
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	263,0	-1.679,8	222,8	-2.244,5	1.122,4	-774,7

Rundung um 0,1 T Euro möglich.

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

2.360,5	9.432,0	5.702,3	3.610,0	7.209,1
2.360,5	8.572,4	0,0	0,0	0,0
0,0	859,6	5.702,3	3.610,0	7.209,1

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2022)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Am Ölper Berge	Fassadeninstandsetzung, Brandschutz, Umsetzung Energiekonzept	210,0
Bebelhof	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Kellerabgänge, Heizungsoptimierungen, Dachbodendämmungen, Lichtkonzept	570,0
Gartenstadt	RW-/ SW-Grundleitungen, Außenanlagen	200,0
Heidberg	PV-Anlagen, Aufwertung Gewerbezeile Jenastieg	455,0
Innenstadt	Flachdachsanierung, Brandschutz, Heizungskonzept	145,0
Lehndorf	Fassadenmodernisierung, Dachinstandsetzung, Treppenhaussanierungen	354,0
Lindenbergsiedlung	Heizungsumbau, Wärmedämmung	460,0
östliches Ringgebiet	Außenanlagen, Dachinstandsetzung, Haustüren	380,0
Querum	Heizungskonzept	10,0
Rüningen	WC- und Rampenanlage	120,0
Siegfriedviertel	Versickerungskonzept, Hauszugänge, Fassadenmodernisierung, Dachneueindeckung, Optimierung, Einstellplätze, Haustüren	1.725,0
Veltenhof	Modernisierung Remenhofstiftung	50,0
Vorwerksiedlung	Heizungskonzept	100,0
Wenden	Fassadensanierung	55,0
westliches Ringgebiet	E-Mobilität, Betonsanierung, Gründach und Dachabdichtung	681,0
Weststadt	Fassadenmodernisierung, Dachbodendämmung, Heizungsoptimierungen, E-Mobilität, Flachdachsanierung	1.752,0
diverse	Mobilitätskonzept, Biodiversität	100,0
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		7.367,0
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		2.500,0
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung)		80,0
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		500,0
Straßenausbaubeiträge		100,0
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS und Neubauten)		2.600,0
Gesamt		13.147,0
davon Aktivierungen		3.860,0
Aufwendungen 2022		9.287,0

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

Investitionsplan (Detailplan IGS 2022)

Wirtschaftseinheit	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
IGS Schule	Lfd. Instandhaltung	207,5
IGS Sporthalle	Lfd. Instandhaltung	26,4
Gesamt		233,9
davon Aktivierungen		0,0
Aufwendungen 2022		233,9

Detailplan Instandhaltung für Neubauprojekte 2022

Wirtschaftseinheiten		Plansumme gesamt TEUR
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung	102,2
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Lfd. Instandhaltung	123,8
	Lfd. Instandhaltung Gesamt	<u>226,0</u>
	Aufwendungen 2022	<u>226,0</u>

Bilanzplan

Aktiva	Vorschau TEUR 31.12.2021	Vorschau TEUR 31.12.2022	Vorschau TEUR 31.12.2023	Vorschau TEUR 31.12.2024	Vorschau TEUR 31.12.2025
A. Anlagevermögen	283.954,3	296.502,6	307.439,7	311.136,0	299.868,1
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	509,3	653,5	666,0	568,3	427,7
II. Sachanlagen	281.325,2	293.795,3	304.788,0	308.652,2	297.597,2
III. Finanzanlagen	2.119,8	2.053,8	1.985,7	1.915,5	1.843,2
B. Umlaufvermögen	19.773,4	20.318,1	22.350,3	25.379,0	31.456,7
I. Vorräte	13.631,6	14.393,2	14.664,7	14.996,6	15.837,7
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	2.588,3	2.148,6	6.153,8	7.728,2	13.739,5
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.553,5	3.776,3	1.531,8	2.654,2	1.879,5
C. Rechnungsabgrenzungsposten	293,1	518,0	512,6	494,6	476,5
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	304.020,8	317.338,7	330.302,6	337.009,6	331.801,3

Passiva					
A. Eigenkapital	60.521,5	62.900,4	65.206,4	67.453,6	69.946,3
I. Gezeichnetes Kapital	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0
II. Kapitalrücklage	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8
III. Gewinnrücklagen	44.978,5	47.271,5	49.565,5	51.812,4	54.129,9
IV. Bilanzgewinn	1.205,2	1.291,1	1.303,1	1.303,4	1.478,6
B. Rückstellungen	31.599,4	30.823,4	28.963,1	26.808,4	25.087,3
C. Verbindlichkeiten	211.113,6	222.855,3	235.400,2	242.041,4	236.088,2
D. Rechnungsabgrenzungsposten	786,3	759,6	732,9	706,2	679,5
Summe Passiva (Bilanzsumme)	304.020,8	317.338,7	330.302,6	337.009,6	331.801,3

Kennzahlen:	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	19,9%	19,8%	19,7%	20%	21,1%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	80,1%	80,2%	80,3%	80,0%	78,9%
Durchschnittliche Verschuldung (rd. € / m ²); inkl. Neubauten	374 €	404 €	427 €	433 €	418 €
Gesamtkapitalrentabilität	2,7%	2,6%	2,4%	2,4%	2,4%

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

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. In 2025 fällt diese ab, da in diesem Geschäftsjahr die Darlehen durch planmäßige Tilgungen sinken.

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