

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2023***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

27.10.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)

Sitzungstermin

10.11.2022

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 2023 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 30. September 2022 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 30. September 2022 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2023 abgegeben.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH geht für das Wirtschaftsjahr 2023 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.132 T€ aus.

In der Zusammenfassung der Jahre 2021 bis 2023 ergibt sich folgende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2021	2022	2022	2023
1	Umsatzerlöse *)	+ 54.386	+ 53.393	+ 53.975	+ 57.642
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		- 1,9	- 0,8 / + 1,1	+ 8,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.845	+ 759	+ 1.554	+ 1.328
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 26.950	- 26.384	- 27.208	- 30.707
4	Personalaufwand	- 8.485	- 7.885	- 8.931	- 8.378
5	Abschreibungen	- 8.782	- 9.378	- 9.147	- 9.670
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 3.665	- 2.458	- 2.600	- 2.562
7	Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)	+ 8.349	+ 8.047	+ 7.643	+ 7.653
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.436	- 4.337	- 4.294	- 4.366
9	Ertragsteuern	- 331	- 125	- 196	- 155
10	Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)	+ 3.582	+ 3.585	+ 3.153	+ 3.132
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.291	- 2.293	- 2.077	- 2.066
12	Bilanzgewinn	+ 1.291	+ 1.292	+ 1.076	+ 1.066

*) 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 2023 von 3.132 T€ in Höhe von 2.066 T€ in der Niwo thesauriert und in Höhe von 1.066 T€ an die SBBG (im Jahr 2024) 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 klimaneutrale Entwicklung ihrer Bestände und Quartiere konzentrieren.

In ihrem Bericht über Chancen und Risiken verweist die Gesellschaft insbesondere auf Risiken durch eine CO₂-Bepreisung. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans beschlossene und gleichfalls als Risiko eingestufte Gasumlage ist inzwischen von der Bundesregierung zurückgenommen worden. Des Weiteren können aber durch die steigenden Energiekosten Risiken entstehen, da die Gesellschaft diese erst einmal vorfinanzieren muss und erst im Rahmen der jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnung abrechnen kann.

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

Die Gesellschaft hat den Wirtschaftsplan 2023 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€	2021	2022	2022	2023
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 3.951	+ 3.704	+ 3.666	+ 3.515
2	IGS Wilhelm Bracke	- 194	- 259	- 283	- 235
3	Alsterplatz	+ 270	- 6	- 119	- 102
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	- 382	+ 289	+ 83	+ 169
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	- 87	- 83	- 142	- 142
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 24	- 1	+ 9	- 1
7	Martha-Fuchs-Str.	0	- 1	- 1	- 6
8	Stöckheim Süd	0	- 58	- 60	- 66
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 3.582	+ 3.585	+ 3.153	+ 3.132

Bestandsbewirtschaftung

Die Prognose 2022 liegt im Saldo der Einzelposten mit 38 T€ knapp unter dem Planwert. Der in den Umsatzerlösen abgebildete Saldo aus Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen kann den Planwert 2022 nicht erreichen. Die über Plan liegenden sonstigen betriebliche Erträge können diese Minderung bei gleichzeitig höheren Material- sowie Personalaufwendungen (bedingt durch notwendige Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen) nicht vollständig kompensieren.

Der Plan 2023 sieht Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) von 48.661 T€ vor (Plan 2022: 45.758 T€; Prognose 2022: 46.348 T€).

Weiterhin sieht der Plan 2023 Investitionen von 13.668 T€ (Plan 2022: 13.147 T€) in den vorhandenen Wohnungsbestand vor, die voraussichtlich in Höhe von 4.320 T€ (Plan 2022: 3.860 T€) Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von 9.348 T€ (Plan 2022: 9.287 T€) Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Den Schwerpunkt bilden Modernisierungen in den Gebieten Siegfriedviertel und Weststadt.

IGS Wilhelm-Bracke

In der Prognose 2022 (- 283 T€) sowie in der Planung für 2023 (- 235 T€) sind keine Besonderheiten zu verzeichnen.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke werden 187 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 76,2 Mio. € (Plan 2022: 77,2 Mio. €).

Das Neubauvorhaben ist im Wesentlichen - bis auf die letzte Gewerbeeinheit - fertiggestellt und wird regulär bewirtschaftet. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke fielen noch in Höhe

von 108 T€ an. Diese ungeplanten Aufwendungen sowie über Plan liegende Instandhaltungsaufwendungen sowie unter Plan liegende Mieterlöse (aufgrund von anteiligen Leerständen sowie von Mietminderungen) führen zu einem prognostizierten Ergebnis 2022 von - 119 T€ (Plan - 6 T€).

Der Plan 2023 sieht – bei vollständiger Bewirtschaftung – ein Ergebnis von - 102 T€ vor, da die Mieterlöse höhere Aufwendungen für Instandhaltung, betriebliche Aufwendungen sowie Abschreibungen nicht ausgleichen können.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

Im 1. Bauabschnitt wurden 175 Mietwohnungen, sieben Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 28 Eigentumswohnungen errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 62,5 Mio. € (Plan 2022: 61,6 Mio. €).

Die Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2019 veräußert. Die Wohneinheiten befinden sich komplett in der Bewirtschaftung, zwei Gewerbeeinheiten befinden sich noch im Ausbau.

Unter Plan liegende Mieterlöse sowie höher als geplant anfallende Instandhaltungskosten und betriebliche Aufwendungen führen sie zu einem prognostizierten Ergebnis von + 83 T€ (Plan 2022: + 289 T€).

Für das Planjahr 2023 wird ein Ergebnis von + 169 T€ bei vollumfänglicher Vermietung erwartet.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

Der 2. Bauabschnitt gliedert sich in die folgenden Teilprojekte:

1. Grundstücksentwicklung
2. Kindertagesstätte (KiTa) Warnekamp (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. 12,3 Mio. € einschließlich der Entwicklungskosten für die unter Punkt 2 genannte fünfzügige Kindertagesstätte „Sielkamp“ (städtebauliche Verpflichtung).

Die Grundstücke 11b und 11c werden durch die Niwo selbst bebaut (s. Punkt 3).

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 5,4 Mio € (ohne Inventarkosten).

Um den aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % auszugleichen, hat die Gesellschaft bereits in den Jahren 2020 sowie 2021 mit der Bildung einer aufwandswirksamen Drohverlustrückstellung begonnen, die über die Laufzeit kontinuierlich jährlich aufgelöst werden soll. Diese beträgt derzeit 3 Mio. € und geht von einer Laufzeit von 20 Jahren aus.

Zu 3.:

Auf den Grundstücken 11b und 11c werden zurzeit zwei Neubauobjekte mit insgesamt 72 Wohneinheiten errichtet. Die geplanten Investitionskosten - ohne Grundstücke - belaufen sich auf 17,9 Mio. €.

Im Zeitraum von 2022 bis 2024 werden Valutierungen von insgesamt 17,5 Mio. € aus öffentlichen Wohnungsbaudarlehen eingeplant.

Insgesamt beläuft sich die Prognose 2022 auf - 142 T€ (Plan 2022: - 83 T€). Im Sommer 2023 ist mit einer anteiligen Fertigstellung und Vermietung der ersten Wohnungen zu rechnen. Der Wirtschaftsplan 2023 sieht ein Ergebnis von gleichfalls - 142 T€ vor, da die Kosten der laufenden Bewirtschaftung nebst Abschreibungen und Zinsaufwendungen die Mieterlöse noch übersteigen werden.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA HA 137

Nach der Realisierung von zwei Grundstücksankäufen sowie eines Grundstückstauschvertrags ist die von der Gesellschaft angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Geplant ist die Erschließung auf Grundlage eines noch zu verhandelnden Städtebaulichen Vertrags. Zurzeit sind Projektentwicklungs- und Erschließungskosten von 7,4 Mio. € geplant.

Die Prognose 2022 geht aufgrund von Pachteinnahmen von einem Ergebnis von + 9 T€ (Plan 2022: - 1 T€) aus.

Der Wirtschaftsplan 2023 geht von einem Ergebnis von - 1 T€ aus, da Grundsteueraufwendungen aufwandswirksam werden. Die Kosten der Entwicklung der Grundstücke führen hingegen zu aktivierungsfähigen Eigenleistungen, so dass hier Ergebnisneutralität gewahrt bleibt.

Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Die Planung sieht die Schaffung von fünf Wohneinheiten ab Ende 2023 vor, die voraussichtlich im 3. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen könnten. Die Prognose 2022 sieht ein Ergebnis von - 1 T€ (Plan - 1 T€) vor. Der Planwert 2023 beträgt aufgrund von betrieblichen Aufwendungen und Grundsteuern - 6 T€).

Neubauvorhaben Stöckheim Süd

Im Neubaugebiet Stöckheim Süd realisiert die Niwo die Bebauung von drei Grundstücken mit insgesamt 86 Wohneinheiten ab September 2022. Für 2022 wird ein Ergebnis von - 60 T€ (Plan: - 58 T€) erwartet. Der Planwert 2023 beträgt - 66 T€. Er entsteht aus nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen wie Bearbeitungsentgelten für öffentliche Darlehen und Notariatsgebühren sowie Marketingmaßnahmen.

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2023 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2024 bis 2027.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2023 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigelegt.

Geiger

Anlage:

Wirtschaftsplan Niwo 2023

WIRTSCHAFTSPLAN 2023

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freyastraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Jahresprognose 2022	3
Wirtschaftsplan 2023	3 - 5
3. Erfolgsplanung 2023 - 2027	6
Erläuterungen	7
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	7 - 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)	16
Neubau Stöckheim Süd	17
4. Erfolgsplanung 2023 - 2027	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 2023 - 2027	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 im Jahr 2021 wieder eingesetzten Bevölkerungszunahme in der Stadt Braunschweig ist zunehmender Wohnungsbedarf unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen zu verzeichnen. Neubauten tragen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei.¹

Im Jahr 2022 und 2023 gehen weitere Gewerbeeinheiten aus den vergangenen Neubauprojekten in die Bewirtschaftungsphase über. Zwei weitere Neubauvorhaben werden aktuell umgesetzt. Weitere werden geplant.

Neben der Neubautätigkeit wird das Kerngeschäft unserer Gesellschaft, die Hausbewirtschaftung und das Immobilienmanagement der Bestandsobjekte, zu keiner Zeit vernachlässigt.

Zum 30.06.2022 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.407
Gewerbliche Objekte	70
Sondermietobjekte und Heime	90
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.694
	<u>9.261</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 492.691,51 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 234 Wohnungen und 3 Garagen.

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.

¹ Stadt Braunschweig, Presseinformation 091/2022 vom 25.02.2022; [091_Einwohnerzahlen_250222.pdf \(braunschweig.de\)](#)

Jahresprognose 2022

In der Prognose zeigen sich negative Abweichungen in den Sollmieten, die wesentlich aus Verschiebungen der Fertigstellungszeitpunkte von Gewebeobjekten im Alsterplatz und Nördlichen Ringgebiet resultieren. Zudem sind die Erlösschmälerungen gestiegen, was wesentlich auf modernisierungsbedingte Leerstände zurückzuführen ist.

Die in der Vorjahresplanung enthaltenen Inventargeschäfte der Kindertagesstätten am Alsterplatz und im Nördlichen Ringgebiet, die sich in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen widerspiegeln, verschieben sich voraussichtlich auf 2023.

Insbesondere durch die verlängerte Bauzeit der Gewerbeeinheiten, weiteren Mängelbeseitigungen und zusätzlichen Eigenleistungen im Neubaugebiet Stöckheim Süd sind im Vergleich zum Planwert höhere Eigenleistungen in 2022 aktivierbar.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Fremdkosten für die Eigentumswohnungen am Alsterplatz sowie Rückstellungsanteile für künftige Leistungsverpflichtungen (107,5 TEUR).

Die Personalaufwendungen steigen um rd. 1.046 TEUR wegen eines erhöhten Zuführungsbedarfs in die Pensionsrückstellungen. Dem Zuführungsbetrag liegen Berechnungen eines Versicherungsmathematikers zugrunde.

In der Prognose für das Jahr 2022 stellen sich auch geringere Abschreibungen, geringere Zinsaufwendungen, höhere sonstige betriebliche Erträge (wesentlich Versicherungserstattungen) sowie niedrigere Instandhaltungskosten dar.

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich damit ein Jahresergebnis i. H. von rd. 3.153,3 TEUR (Plan: 3.585,0 TEUR), da die entgangenen Mieteinnahmen sowie gestiegenen Pensionszuführungen nicht vollständig aus geringeren Instandhaltungskosten sowie Abschreibungen sowie den höheren betrieblichen Erträgen kompensiert werden können.

Wirtschaftsplan 2023

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juli 2022. Die Aufstellung dieses Wirtschaftsplanes erfolgte im Zeitraum Juni bis August 2022.

Das Investitionsvolumen 2023 ist für die **Bestandsimmobilien** mit rd. 13,6 Mio. EUR veranschlagt. Ein Anteil von rd. 4,3 Mio. EUR stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 9,3 Mio. EUR.

Der **Alsterplatz**, unser Neubaugebiet in der Weststadt, besteht aus 187 Miet- und 36 Eigentumswohnungen, 9 Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte. 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. Unter dem Projekttitel „Lichtwerkhöfe 2“ wird aktuell der Bau von 72 Mieteinheiten sowie 48 Einstellplätzen umgesetzt. Die Bewirtschaftung beginnt anteilig voraussichtlich im Juni 2023.

In der **Martha-Fuchs-Str.** in Broitzem können voraussichtlich im 3. Quartal 2025 fünf Wohneinheiten bezogen werden.

In **Stöckheim Süd** können 86 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 80 Einstellplätze errichtet werden. Die Bewirtschaftung soll ab Oktober 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 mit der anschließenden Auftragsvergabe Veränderungen möglich.

Der Gesamtplan schließt für das Jahr 2023 mit einem geplanten Jahresüberschuss in Höhe von 3.131,9 TEUR ab.
--

Erfolgsplanung 2023 - 2027

	Plan	Prognose	Plan
	2022	2022	2023
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.686,2	51.139,7	53.256,8
...davon Sollmieten	37.922,4	37.821,3	38.303,9
...davon Erlösschmälerungen	-991,9	-1.548,7	-1.152,6
b) aus Betreuungstätigkeit	367,9	391,1	344,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	246,6	129,9	597,7
2. Bestandsveränderungen			
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	761,6	1.815,0	2.956,3
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	330,2	499,3	486,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	758,9	1.553,9	1.328,4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	14.383,0	15.608,0	17.834,6
Instandhaltungskosten	9.746,9	9.346,3	9.977,4
Andere Aufwendungen	455,7	388,5	388,0
	24.585,6	25.342,8	28.200,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	107,5	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	300,8	189,9	1.076,8
	24.886,4	25.640,2	29.276,8
Rohergebnis	29.265,0	29.888,7	29.692,9
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.697,4	5.793,2	6.066,4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.187,4	3.137,3	2.311,8
	7.884,8	8.930,5	8.378,2
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.377,8	9.146,8	9.669,6
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.457,5	2.600,2	2.561,6
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,3	46,3	44,3
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6,4	3,0	9,1
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.390,3	4.342,8	4.419,3
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	125,0	195,8	155,1
13. Ergebnis nach Steuern	5.082,3	4.721,9	4.562,5
14. Sonstige Steuern	1.497,3	1.568,6	1.430,6
Jahresergebnis	3.585,0	3.153,3	3.131,9

Erfolgsplanung 2023 - 2027

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2023 mit rd. 13,6 Mio. EUR veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, Sporthalle und Neubauprojekte). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 4,3 Mio. EUR zu aktivieren sein.

Langfristig werden die Klimaschutzziele für Deutschland (Klimaschutzplan 2045^{1 2}) die Investitionen in die Bestandsimmobilien prägen. Entsprechende Aufwendungen wurden innerhalb des Planwerkes berücksichtigt.

Im Jahr 2023 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen, 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 eingeplant.

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 aus den Vorjahren die letzten Gewerbeobjekte fertiggestellt. Ein Neubauprojekt wurde im Jahr 2021 begonnen; ein weiteres beginnt im 3. Quartal 2022; weitere befinden sich noch in der Planung. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2023 bis 2027 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 3,1 Mio. EUR.

¹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>; Abruf vom 05.09.2022

² <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimafreundliches-zuhause-1792146>; Abruf vom 05.09.2022

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 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.

Prognose 2022

Umsatzerlöse resultieren aus den Vereinbarungen zum Projektvertrag. Die für das Prognosejahr 2022 prognostizierten Umsatzerlöse enthalten zudem Umlagenabrechnungen. Entsprechend verlaufen Bestandsveränderungen. Die nächste Anpassung der vertraglich vereinbarten Grundmiete stellt sich im Jahr 2025 dar. In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie den Aufwendungen für andere Leistungen werden Abrechnung und Beschaffung für eine Sonderleistung auf Mieterwunsch dargestellt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen einen planerischen Ansatz für Versicherungsentschädigungen i. H. von 5 TEUR.

Betriebskosten werden auf Basis des aktuellen Mengen- und Preisgerüsts berechnet. Die angesetzten Instandhaltungskosten entsprechen den Vereinbarungen aus dem Projektvertrag und wurden ab 2022 ff. mit 233,9 TEUR und ab 2025 mit 303 TEUR eingeplant.

Im Personalaufwand stellen sich eigene Kosten für die Bewirtschaftung der Immobilie dar.

Die betrieblichen Aufwendungen umfassen im Prognosejahr 2022 Aufwendungen für frühere Jahre i. H. von rd. 3,2 TEUR und Sachkostenanteile wie bspw. Telefonkosten i. H. von 1 TEUR.

Die Prognose weicht mit -283,2 TEUR um -23,8 TEUR vom Planwert (-259,4 TEUR) ab. Dies liegt in den geringeren Versicherungsentschädigungen und wesentlich in den gestiegenen Personalaufwendungen für die Bewirtschaftung begründet.

Plan 2023

Im Planjahr 2023 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.

Der Wirtschaftsplan 2023 endet entsprechend der Planung mit einem Jahresfehlbetrag i. H. von -235,2 TEUR.

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 den 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 2022

Auf dem Gelände der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurden 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 76,2 Mio. EUR auf.

Für das Jahr 2022 werden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Einstellplätze i. H. von 1.767,1 TEUR erwartet. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf 72,6 TEUR. Erlöse aus der Betreuungstätigkeiten reduzieren sich auf 6,4 TEUR, da eine WEG Verwaltung beendet wurde.

Aufgrund von Restarbeiten zur Herstellung des Gebäudes sowie der Außenanlagen können weiterhin Eigenleistungen aktiviert werden.

Die sonstigen betriebliche Erträge umfassen Erträge aus Versicherungs- und Schadenersatzansprüchen i. H. von 108,5 TEUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung für das Prognosejahr 2022 steigen im Vergleich zur Vorjahresplanung. Dies ist im Wesentlichen auf Versicherungsvorgänge sowie zurückzuführen. Auch die Betriebskosten sind gestiegen – darunter auch nicht abrechenbare Anteile.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Fremdkosten für die Eigentumswohnungen sowie Rückstellungsanteile für künftige Leistungsverpflichtungen (107,5 TEUR).

Der dargestellte Personalaufwand enthält – neben den genannten Eigenleistungen – die Ansätze für die Wohnungseigentumsverwaltung bis zum 30.06.2022.

Der Planwert der Abschreibungen wird in der Prognose für 2022 unterschritten. Dies liegt insbesondere an verzögerten Fertigstellungsterminen der Außenanlagen sowie einer Gewerbeeinheit.

Die betrieblichen Aufwendungen steigen im Planvergleich von 59 TEUR auf 109 TEUR, da weitere Aufwendungen für bspw. Rechts- und Beratungskosten, Werbeaufwendungen sowie Wertberichtigungen auf Forderungen erwartet werden.

In der Jahresprognose 2022 wird ein Jahresfehlbetrag von -118,5 TEUR erwartet (Plan: rd. -5,5 TEUR). Das negative Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die geringeren Mieteinnahmen, höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie nicht geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beeinflusst.

Plan 2023

Im kommenden Jahr wird im 2. Quartal die vollständige Bewirtschaftung des Alsterplatzes angenommen, da sodann die letzte Gewerbeeinheit fertiggestellt sein wird. Darauf aufbauend werden 197 Objekte bewirtschaftet sein, die voraussichtlich rd. 1.794,7 TEUR Mieterlöse in 2023 generieren. Hierbei werden auch vorsichtige Annahmen zu möglichen Leerständen getroffen, sodass für Erlösschmälerungen rd. 80,2 TEUR angesetzt werden.

Durch letzte anfallende Baukosten für Restarbeiten in dem Gewerbeobjekt sowie für ein Projekt zur Vorrüstung von Ladestationen besteht die Möglichkeit, noch weitere, aber

wesentlich geringere Eigenleistungen zu aktivieren. Der dargestellte Personalaufwand enthält nur noch die genannten Eigenleistungen. Die Ansätze für die Wohnungseigentumsverwaltung entfallen in 2023 gänzlich.

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

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung basieren weiterhin auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen. Im Planvergleich werden diese Kosten voraussichtlich aufgrund diverser Versicherungsvorgänge und Großmaßnahmen für Mängelbeseitigungen höher ausfallen. So auch die Betriebskosten.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen stellen sich Inventarkosten für die Kindertagesstätte am Alsterplatz dar. Diese Kosten können voraussichtlich im gleichen Jahr mit der Mieterin abgerechnet werden, sodass sich in 2023 ein korrespondierender Erlös in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen darstellt.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten pauschalisierte Ansätze für bspw. Wertberichtigungen auf Forderungen, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für die Quartiersentwicklung.

Für das Planjahr 2023 wird ein Jahresfehlbetrag von -101,5 TEUR erwartet. Dies liegt im Planvergleich besonders an den geringeren Netto-Mieterlösen, den gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen sowie betrieblichen Aufwendungen.
--

In der Vorausschau 2024-2027 erfolgt die reguläre Bewirtschaftung ohne derzeit 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 2022

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 62,5 Mio. EUR (VJ 61,6 Mio. EUR). Die Kostensteigerung liegt in der aktuell stattfindenden Erschließungsmaßnahme begründet. Straßen, Wege und Grünflächen befinden sich nun im Endausbau.

Es befinden sich bereits alle 175 Wohneinheiten in der Bewirtschaftung. Von den 7 Gewerbeobjekten befindet sich zwei Gewerbeeinheiten noch bis zum 2. und 3. Quartal 2023 im Ausbau. Für das Jahr 2022 werden Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und Gewerbeeinheiten i. H. von 1.766,7 TEUR erwartet.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 130 TEUR.

Durch die verlängerte Bauzeit der Gewerbeeinheiten sind noch weitere Eigenleistungen in 2022 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 104 TEUR sowie Erträge aus unbebauten Grundstücken für die Verpachtung von Baustelleinrichtungsflächen (11,1 TEUR).

Die im Planvergleich gestiegenen Instandhaltungskosten sind hauptsächlich auf Versicherungsvorgänge (104 TEUR) und Großmaßnahmen für diverse Mängelbeseitigungen (rd. 89,8 TEUR) zurückzuführen. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen fallen in Höhe von 65 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 116,3 TEUR).

Der Planwert der Abschreibungen wird in der Prognose für 2022 unterschritten. Dies liegt insbesondere an einer verzögerten Schlussabrechnung der Gewerbeeinheiten, mit späterem Abschreibungsbeginn.

Die betrieblichen Aufwendungen werden dominiert durch Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für Gutachter und Gerichte.

Das prognostizierte Jahresergebnis von 82,9 TEUR (Plan 289,1 TEUR) fällt voraussichtlich geringer aus als geplant aufgrund der geringeren Netto-Mieterlöse, höheren Instandhaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Plan 2023

In 2023 erfolgt die vollständige Fertigstellung und anschließende Bewirtschaftung der letzten zwei Gewerbeobjekte, sodass Sollmieten in Höhe von 1.802,6 TEUR geplant sind, auf dessen Grundlage für die Folgejahre vorsichtige Mietanpassungen kalkuliert werden. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 90,1 TEUR.

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen wirkt sich die Übertragung des Kindergarten-Inventars (KiTa Mitgaustraße) aus. Die Kosten für die Ausstattung sind in den Aufwendungen für anderen Lieferungen und Leistungen enthalten. Sowohl die Kostenanteile als auch die Abrechnung werden in den Bestandsveränderungen erfolgsneutral ausgeglichen.

Durch Restarbeiten in den Gewerbeobjekten sowie Projekten zur energetischen Optimierung und zur Vorrüstung von Ladestationen besteht die Möglichkeit, noch weitere Eigenleistungen zu aktivieren. Diese finden sich ebenfalls in den Personalaufwendungen wieder.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen vollumfänglich voraussichtliche Versicherungsentschädigungen.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten basiert auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen. Im Wesentlichen werden diese jedoch durch hohe Kosten für Versicherungsvorgänge (50 TEUR) und Großmaßnahmen für Mängelbeseitigungen (20 TEUR) beeinflusst.

Aus den zwei erst im 2. und 3. Quartal 2023 fertiggestellten Gewerbeeinheiten folgt eine verzögerte Entwicklung der Abschreibungsbeträge.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten in 2023 im Wesentlichen Kosten für die Fortentwicklung des Mobilitätskonzeptes (40 TEUR) sowie Kosten für rechtliche Betreuungsleistungen (5 TEUR).

In Summe ist für das Planjahr 2023 ein Jahresüberschuss i. H. von rd. 168,9 TEUR zu erwarten.

In der Vorausschau 2024-2027 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 Ringgebiets entstehen aus diversen Maßnahmen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 12,3 Mio. EUR (inklusive der Entwicklungskosten für die Kindertagesstätte mit Anteil 5,7 Mio. EUR).

2. Zur Kindertagesstätte „Warnekamp“

Aus der städtebaulichen Verpflichtung des zweiten Bauabschnittes hat die Gesellschaft eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. Es sind hierfür Investitionen i. H. von 5,4 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 wurde bereits im 1. Halbjahr 2022 begonnen. Der Bewirtschaftungsbeginn ist zum 01.09.2023 vorgesehen.

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 wurden aus Grundstücksgeschäften der Vorjahre realisierte Überschüsse in Form einer Drohverlustrückstellung zurückgestellt. Diese wird einen Anteil der Mindererlöse in den Folgejahren ausgleichen.

3. Zum Neubauvorhaben „Lichtwerkallee 2“

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH verwirklicht derzeit zwei Neubauobjekte. Das Projekt mit dem Arbeitstitel „Lichtwerkallee 2“ teilt sich auf zwei Gebäude auf.

Ohne Grundstückskosten belaufen sich die geplanten Investitionen auf 17,9 Mio. EUR. Im Ergebnis sollen 72 Einheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.677 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. 373,4 TEUR p. a. ansteigen.

Der Zinsaufwand stellt im Wesentlichen die Ansätze aus dem Finanzierungskonzept dieses Bauabschnittes dar. In dem Zeitraum von 2022 bis 2024 werden Valutierungen von insgesamt 17,5 Mio. EUR aus öffentlichen Wohnungsbaudarlehen eingeplant.

Prognose 2022

Für das Jahr 2022 wird ein Jahresfehlbetrag von -142 TEUR (Plan -83,1TEUR) erwartet. Die Ergebnisabweichung ergibt sich im Wesentlichen aus Notar- und Grundbuchkosten, die in der Planung 2022 nicht enthalten waren, sowie gestiegenen nicht umlagefähigen Grundsteuern. Auch die geringeren Werbe- und Zinsaufwendungen können dies nicht kompensieren.

Plan 2023

Im Sommer 2023 ist mit der anteiligen Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen zu rechnen, die zu ersten Sollmieten i. H. von 235,1 TEUR führen. In der anfänglichen Vermietungsphase ist von einer erhöhten Erlösschmälerungsquote auszugehen.

Auch soll in 2023 das Inventar der Kindertagesstätte veräußert werden und Eigenleistungen können anteilig aktiviert werden.

Insgesamt werden im Planjahr die Kosten der laufenden Bewirtschaftung nebst Abschreibungs- und Zinsaufwendungen die Einnahmen übersteigen.

Im Planjahr 2023 wird ein Jahresfehlbetrag von rd. -142,1 TEUR angenommen.

Bis 2025 werden die Mieterlöse entsprechend dem Baufortschritt steigen und es wird sich ein regulärer Bewirtschaftungsbetrieb einstellen. Langfristig sieht die hiermit vorliegende Wirtschaftsplanung ab 2026 ff. positive Jahresergebnisse vor.

Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. Bauabschnitt)

In der dritten Entwicklungsstufe des Nördlichen Ringgebietes hat unsere Gesellschaft bisher zwei Grundstücksankäufe sowie einen Grundstückstauschvertrag realisieren können. Letzterer wird voraussichtlich im Jahr 2024 rechtswirksam. Damit ist die hier angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Anschließend erfolgt die Weiterentwicklung (Erschließung) der Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. In Folgejahren können aus noch nicht bestehenden Verträgen und steigendem Detaillierungsgrad der Planungen weitere Projektentwicklungskosten resultieren. Im Planwerk wurden Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 7,4 Mio. EUR verarbeitet.

Die Entwicklungskosten werden die eigene Grundstücke betreffend werterhöhend aktiviert. Kostenanteile für die Tauschfläche, werden bis zum Wirksamwerden des Vertrages voraussichtlich in 2024, als unfertige Leistung bilanziert. Entsprechende Aufwendungen, dargestellt unter den anderen Lieferungen und Leistungen, neutralisieren sich durch Bestandsveränderungen. Das Tauschgeschäft verläuft nach aktuellem Kostenstand erfolgsneutral / kostendeckend.

Prognose 2022

Im Prognosejahr 2022 werden die anfallenden Kosten für den Grundstückstausch in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen dargestellt. Diese stellen sich zudem in den Bestandsveränderungen dar, sodass das Tauschgeschäft ergebnisneutral verläuft.

Zudem werden weitere Grundstücke für das Anlagevermögen entwickelt, sodass hier Eigenleistungen aktiviert werden können.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen Umsätze aus der Grundstücksverpachtung dar.

Im aktuellen Jahr 2022 wird aufgrund der Pachteinahmen ein Jahresüberschuss von 9,1 TEUR (Plan -1 TEUR) erwartet.

Plan 2023

Im Planjahr 2023 wird aufgrund der Grundsteueraufwendungen ein Jahresergebnis von - 0,4 TEUR erwartet.

Auch in der Vorausschau für die Jahre 2025 bis 2027 werden die Ergebnisse durch die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und die Grundsteueraufwendungen dominiert. Lediglich in 2024 stellt sich ein positives Jahresergebnis aufgrund der Abzinsung der Rückstellung dar.

Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Im Neubauvorhaben in der Martha-Fuchs-Str. in Broitzem werden ab Ende 2023 fünf Wohnobjekte geschaffen, die voraussichtlich im 3. Quartal 2025 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 2022

Im Jahr 2022 fallen lediglich bauvorbereitenden Fremdkosten und Eigenleistungen sowie Grundsteuern für den Grundbesitz an. Letztere Position führt zu einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag i. H. von rd. -1 TEUR (Plan -1 TEUR).
--

Plan 2023

Im Planjahr 2023 besteht weiterhin die Möglichkeit, entstehende Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren. Zudem fallen Notar- und Grundbuchkosten sowie weitere nicht umlagefähige Grundsteueraufwendungen an. Daraus resultiert ein negativer Erfolgsbeitrag i. H. von -6,4 TEUR.
--

In der Vorausschau für 2024 tragen die Grundsteueraufwendungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten zu einem weiterhin negativen Jahresergebnis i. H. v. rd. - 1,7 TEUR bei.

Im 3. Quartal des Jahres 2025 soll das Objekt fertiggestellt sein, sodass hier alle fünf Wohnobjekte komplett in die Bewirtschaftung gehen könnten. Die Mieterlöse (rd. 11 TEUR) können in dem Geschäftsjahr allerdings noch nicht die Abschreibungen (rd. 7,1 TEUR) und die nicht mehr aktivierungsfähigen Zinsaufwendungen kompensieren. Somit wird auch für dieses Jahr ein Jahresfehlbetrag von -1 TEUR erwartet.

Ab 2026 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 86 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 80 Einstellplätze ab dem 3. Quartal 2022 errichtet werden. Die Bewirtschaftung soll voraussichtlich ab Oktober 2024 anteilig beginnen.

Die Finanzierungskonzepte und Projektkosten basieren auf vorliegenden Berechnungen und Studien.

Prognose 2022

Im aktuellen Jahr 2022 fallen aufgrund der Bautätigkeit Eigenleistungen und Zinsaufwendungen an, die aktiviert werden können. Es werden erste Werbemaßnahmen durchgeführt sowie Notar- und Grundbuchkosten i. H. von rd. 38,8 TEUR für Grundschuld-einträgen erwartet. Im Prognosejahr wird ein negatives Jahresergebnis i. H. von -59,5 TEUR erwartet (Plan -58,2 TEUR).

Plan 2023

Im Planjahr 2023 besteht ebenfalls die Möglichkeit, entstehende Zinsaufwendungen und Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren. Aus Bearbeitungsentgelten für öffentliche Baudarlehen resultieren Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten (rd. 11 TEUR). Diese sowie geplante Werbekosten (27,5 TEUR) und Notarkosten für Sicherung der Finanzierung (19,3 TEUR) führen zu einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag i. H. von rd. -66,1 TEUR.

Im 4. Quartal 2024 gehen schrittweise die ersten Objekte in die Bewirtschaftung. Die Netto-Mieterlöse (rd. 54,8 TEUR) können in dem Geschäftsjahr noch nicht die Abschreibungen (rd. 49 TEUR), die Werbeaufwendungen (rd. 27,5 TEUR) und die nicht mehr aktivierungsfähigen Zinsaufwendungen ausgleichen. Somit wird auch für 2024 ein Jahresfehlbetrag von -56,1 TEUR erwartet.

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

Erfolgsplanung 2023 - 2027

Detailplan für Nibelungen Gesamt						
	Prognose	Plan				
	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.139,7	53.256,8	55.940,7	56.044,0	58.371,3	58.913,8
...davon Sollmieten	37.821,3	38.303,9	38.807,0	39.501,9	39.987,8	40.200,3
...davon Erlösschmälerungen	-1.548,7	-1.152,6	-1.124,5	-1.145,9	-1.140,9	-1.146,9
b) aus Betreuungstätigkeit	391,1	344,0	290,1	296,2	298,1	305,4
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	129,9	597,7	1.668,8	14,8	14,8	14,8
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.815,0	2.956,3	-310,1	1.836,5	336,0	221,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	499,3	486,5	313,9	201,0	135,5	137,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.553,9	1.328,4	1.300,8	1.305,3	1.299,8	1.300,8
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten	15.608,0	17.834,6	17.749,6	18.778,3	19.136,5	19.369,5
Instandhaltungskosten	9.346,3	9.977,4	10.132,4	10.300,2	10.385,3	10.466,1
Andere Aufwendungen	388,5	388,0	388,0	388,0	388,0	393,0
	25.342,8	28.200,0	28.270,0	29.466,5	29.909,8	30.228,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	107,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	189,9	1.076,8	1.118,3	40,0	40,0	40,0
	25.640,2	29.276,8	29.388,3	29.506,5	29.949,8	30.268,6
Rohergebnis	29.888,7	29.692,9	29.815,9	30.191,3	30.505,7	30.624,7
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	5.793,2	6.066,4	6.092,9	6.142,6	6.181,1	6.270,0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.137,3	2.311,8	1.756,0	1.790,2	1.832,9	1.842,9
	8.930,5	8.378,2	7.848,9	7.932,8	8.014,0	8.112,9
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.146,8	9.669,6	10.193,2	10.313,5	10.519,0	10.551,3
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.600,2	2.561,6	2.594,8	2.604,3	2.647,2	2.602,6
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,3	44,3	42,2	40,0	37,7	35,4
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,0	9,1	14,6	10,7	10,2	9,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.342,8	4.419,3	4.395,7	4.412,8	4.333,5	4.303,1
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	195,8	155,1	229,9	503,0	451,0	457,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.721,9	4.562,5	4.610,2	4.475,6	4.588,9	4.642,8
14. Sonstige Steuern	1.568,6	1.430,6	1.434,6	1.459,6	1.467,6	1.467,6
Jahresergebnis	3.153,3	3.131,9	3.175,6	3.016,0	3.121,3	3.175,2

Erfolgsplanung 2023 - 2027

Detailplan für Nibelungen Bestand						
Prognose	Plan					
	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.454,8	46.000,1	48.138,1	47.573,2	49.360,1	49.758,4
...davon Sollmieten	32.130,8	32.314,8	32.511,3	32.677,2	32.850,8	33.018,3
...davon Erlösschmälerungen	-1.346,1	-902,2	-919,4	-937,0	-949,0	-953,4
b) aus Betreuungstätigkeit	376,3	337,7	290,1	296,2	298,1	305,4
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	125,0	22,3	14,8	14,8	14,8	14,8
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.392,3	2.300,9	125,3	1.625,5	235,0	194,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	97,4	111,2	142,2	130,3	132,9	135,5
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.305,7	1.163,4	1.078,3	1.100,0	1.089,3	1.085,3
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten	14.297,0	16.251,6	16.037,6	16.883,3	17.148,5	17.351,4
Instandhaltungskosten	8.572,3	9.348,0	9.511,5	9.601,4	9.674,9	9.752,1
Andere Aufwendungen	378,2	379,4	379,4	379,4	379,4	384,4
	23.247,5	25.979,0	25.928,5	26.864,1	27.202,8	27.487,9
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	83,8	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
	23.331,3	26.019,0	25.968,5	26.904,1	27.242,8	27.527,9
Rohergebnis	24.420,2	23.916,6	23.820,3	23.835,9	23.887,4	23.965,5
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	5.422,6	5.784,5	5.987,7	6.078,0	6.150,3	6.239,3
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	3.137,3	2.311,8	1.756,0	1.790,2	1.832,9	1.842,9
	8.559,9	8.096,3	7.743,7	7.868,2	7.983,2	8.082,2
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.404,2	6.565,9	6.807,7	6.950,3	7.087,2	7.125,7
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.278,2	2.281,2	2.393,4	2.513,3	2.600,9	2.556,4
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	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	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.075,4	2.124,2	2.127,0	2.206,7	2.236,9	2.299,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	195,8	155,1	229,9	503,0	451,0	457,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.906,7	4.693,9	4.518,6	3.794,4	3.528,2	3.445,2
14. Sonstige Steuern	1.241,2	1.179,2	1.179,2	1.179,2	1.179,2	1.179,2
Jahresergebnis	3.665,5	3.514,7	3.339,4	2.615,2	2.349,0	2.266,0

Erfolgsplanung 2023 - 2027

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle						
	Prognose	Plan				
	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.700,9	2.746,7	2.805,7	2.874,9	2.906,9	2.894,9
...davon Sollmieten	2.156,7	2.156,7	2.156,7	2.225,9	2.225,9	2.225,9
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	45,8	59,0	0,0	32,0	-12,0	8,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	5,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten	525,0	584,0	584,0	616,0	604,0	612,0
Instandhaltungskosten	233,9	233,9	233,9	303,0	303,0	303,0
Andere Aufwendungen	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	759,4	817,9	817,9	919,0	907,0	915,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	763,8	817,9	817,9	919,0	907,0	915,0
Rohergebnis	1.992,7	1.997,9	1.997,8	1.997,9	1.997,9	1.997,9
6. Personalaufwand	26,4	26,9	27,7	28,1	28,5	28,9
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
	26,4	26,9	27,7	28,1	28,5	28,9
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.315,2	1.315,3	1.315,4	1.051,8	1.051,8	1.051,8
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4,2	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,3	44,3	42,2	40,0	37,7	35,4
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	915,4	873,2	830,4	785,6	740,1	693,6
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-222,2	-174,2	-134,5	171,4	214,2	258,0
14. Sonstige Steuern	61,0	61,0	61,0	61,0	61,0	61,0
Jahresergebnis	-283,2	-235,2	-195,5	110,4	153,2	197,0

Erfolgsplanung 2023 - 2027

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- ...davon Sollmieten
- ...davon Erlösschmälerungen
- b) aus Betreuungstätigkeit
- c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2. Bestandsveränderungen

Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

4. Sonstige betriebliche Erträge

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Andere Aufwendungen

- b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis

6. Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

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

Detailplan für Neubau Alsterplatz						
Prognose	Plan					
2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	
2.017,4	2.239,5	2.265,4	2.285,4	2.301,0	2.349,5	
1.767,1	1.794,7	1.822,7	1.852,9	1.877,5	1.906,2	
-72,6	-80,2	-76,3	-77,5	-78,5	-79,6	
6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,1	111,6	0,0	0,0	0,0	0,0	
202,1	-6,0	-9,0	-8,0	21,0	7,0	
45,1	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	
108,5	50,0	25,0	15,0	15,0	15,0	
418,0	489,0	478,0	468,0	493,0	501,0	
240,5	195,5	180,5	172,6	172,6	172,6	
2,5	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	
661,0	685,8	659,8	641,9	666,9	674,9	
107,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	111,6	0,0	0,0	0,0	0,0	
768,5	797,4	659,8	641,9	666,9	674,9	
1.611,1	1.601,6	1.621,6	1.650,5	1.670,1	1.696,6	
45,7	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
45,7	3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
781,0	888,1	890,3	890,3	889,3	883,1	
109,0	115,5	89,9	45,0	25,0	25,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	1,8	1,7	1,7	1,6	1,5	
633,9	617,9	598,7	579,1	559,3	539,1	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
41,5	-21,5	44,4	137,8	198,1	250,9	
160,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	
-118,5	-101,5	-35,6	57,8	118,1	170,9	

Erfolgsplanung 2023 - 2027

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- ...davon Sollmieten
- ...davon Erlösschmälerungen
- b) aus Betreuungstätigkeit
- c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2. Bestandsveränderungen

Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

4. Sonstige betriebliche Erträge

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Andere Aufwendungen

- b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis

6. Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

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

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)						
Prognose	Plan					
2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	
1.966,6	2.115,5	2.203,7	2.210,8	2.215,8	2.238,5	
1.766,7	1.802,6	1.818,6	1.829,3	1.837,6	1.845,8	
-130,0	-90,1	-90,9	-91,5	-91,9	-92,3	
8,4	6,3	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	120,8	116,3	0,0	0,0	0,0	
138,1	73,0	-83,3	-3,0	15,0	7,0	
53,8	12,9	0,0	0,0	0,0	0,0	
125,2	50,0	25,0	15,0	15,0	15,0	
368,0	449,0	445,0	441,0	458,0	467,0	
299,6	176,3	151,3	141,3	141,3	143,5	
5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	
672,6	630,3	601,3	587,3	604,3	615,5	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
65,0	120,8	36,0	0,0	0,0	0,0	
737,6	751,1	637,3	587,3	604,3	615,5	
1.554,5	1.627,4	1.624,4	1.635,5	1.641,5	1.645,0	
58,7	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	
58,7	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	
645,1	702,0	740,7	740,7	740,7	740,7	
64,5	47,7	40,0	20,0	15,0	15,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
3,0	4,8	4,5	4,3	4,0	3,8	
629,3	619,9	583,7	573,5	549,7	529,2	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
159,9	245,9	264,5	305,6	340,1	363,9	
77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	
82,9	168,9	187,5	228,6	263,1	286,9	

Erfolgsplanung 2023 - 2027

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136) und KiTa Sielkamp						
	Prognose	Plan				
	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	155,0	473,0	619,6	630,6	632,6
...davon Sollmieten	0,0	235,1	436,8	441,2	441,2	441,2
...davon Erlösschmälerungen	0,0	-80,1	-31,8	-16,6	-6,6	-6,6
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	343,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	68,0	127,0	1,0	2,0	1,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	150,1	140,8	0,3	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	55,0	160,0	160,0	160,0	160,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten	0,0	61,0	176,0	177,0	179,0	180,0
Instandhaltungskosten	0,0	23,7	48,3	48,3	48,3	49,1
Andere Aufwendungen	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
	2,3	87,0	226,6	227,6	229,6	231,4
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	343,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2,3	430,0	226,6	227,6	229,6	231,4
Rohergebnis	147,8	331,8	533,7	553,0	563,0	562,2
6. Personalaufwand	109,0	85,0	0,2	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
	109,0	85,0	0,2	0,0	0,0	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1,3	198,3	390,0	390,0	390,0	390,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	74,9	39,1	27,5	5,0	0,0	0,0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	2,5	5,0	4,7	4,6	4,3
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	78,6	124,0	151,7	139,7	123,9	119,6
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-116,0	-112,1	-30,7	23,0	53,7	56,9
14. Sonstige Steuern	26,0	30,0	32,0	32,0	32,0	32,0
Jahresergebnis	-142,0	-142,1	-62,7	-9,0	21,7	24,9

Erfolgsplanung 2023 - 2027

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- ...davon Sollmieten
- ...davon Erlösschmälerungen
- b) aus Betreuungstätigkeit
- c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2. Bestandsveränderungen

Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

4. Sonstige betriebliche Erträge

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Andere Aufwendungen

- b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis

6. Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

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

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)						
Prognose	Plan					
2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	1.537,7	0,0	0,0	0,0	
36,7	461,4	-498,1	0,0	0,0	0,0	
12,4	10,3	10,3	8,0	2,6	2,0	
9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
36,7	461,4	1.042,3	0,0	0,0	0,0	
36,7	461,4	1.042,3	0,0	0,0	0,0	
21,9	10,3	7,6	8,0	2,6	2,0	
10,9	9,1	9,1	7,0	2,3	1,8	
10,9	9,1	9,1	7,0	2,3	1,8	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
1,5	1,2	1,2	1,0	0,3	0,2	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	3,4	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	1,0	0,8	1,2	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
9,5	0,0	0,7	-1,0	-0,8	-1,2	
0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
9,1	-0,4	0,3	-1,4	-1,2	-1,6	

Erfolgsplanung 2023 - 2027

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- ...davon Sollmieten
- ...davon Erlösschmälerungen
- b) aus Betreuungstätigkeit
- c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2. Bestandsveränderungen

Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

4. Sonstige betriebliche Erträge

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Andere Aufwendungen

- b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis

6. Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

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

Detailplan für Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)						
Prognose	Plan					
2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	
0,0	0,0	0,0	10,9	30,1	37,9	
0,0	0,0	0,0	11,0	26,4	27,2	
0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,3	-0,3	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	4,0	7,0	0,0	
2,7	5,4	23,8	17,7	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,3	0,5	0,5	
0,0	0,0	0,0	4,0	10,0	10,0	
0,0	0,0	0,0	1,3	2,5	2,5	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	5,3	12,5	12,5	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	5,3	12,5	12,5	
2,7	5,4	23,8	27,6	25,1	25,9	
2,4	4,4	18,2	12,7	0,0	0,0	
2,4	4,4	18,2	12,7	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	7,1	17,1	17,1	
0,3	5,5	2,5	1,7	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,9	3,8	6,1	5,7	5,6	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	-5,4	-0,7	0,0	2,3	3,2	
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
-1,0	-6,4	-1,7	-1,0	1,3	2,2	

Erfolgsplanung 2023 - 2027

1. Umsatzerlöse

- a) aus der Hausbewirtschaftung
- ...davon Sollmieten
- ...davon Erlösschmälerungen
- b) aus Betreuungstätigkeit
- c) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2. Bestandsveränderungen

Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

4. Sonstige betriebliche Erträge

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

- a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Andere Aufwendungen

- b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
- c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis

6. Personalaufwand

- a) Löhne und Gehälter
- b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

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

Detailplan für Stöckheim Süd						
Prognose	Plan					
2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	
0,0	0,0	54,8	469,2	926,8	1.002,0	
0,0	0,0	60,9	464,4	728,4	735,7	
0,0	0,0	-6,1	-23,2	-14,6	-14,7	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	28,0	185,0	68,0	4,0	
137,8	201,9	137,3	45,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	2,5	5,0	10,0	15,0	
0,0	0,0	29,0	189,0	244,0	248,1	
0,0	0,0	6,9	32,3	42,7	43,3	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	35,9	221,3	286,7	291,4	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	35,9	221,3	286,7	291,4	
137,8	201,9	186,7	482,9	718,1	729,6	
117,5	136,4	50,0	16,8	0,0	0,0	
117,5	136,4	50,0	16,8	0,0	0,0	
0,0	0,0	49,1	283,3	342,9	342,9	
67,6	70,4	39,3	17,3	5,0	5,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
10,2	59,2	100,4	121,1	117,1	115,8	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
-57,5	-64,1	-52,1	44,4	253,1	265,9	
2,0	2,0	4,0	29,0	37,0	37,0	
-59,5	-66,1	-56,1	15,4	216,1	228,9	

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2023 – 2027

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 der Bereitstellung der Photovoltaikanlage der IGS Wilhelm-Bracke für das öffentliche Stromnetz ein.

b. Im Planungszeitraum erfolgen keine Veräußerungen von im Vorrat gehaltenen Grundstücken.

c. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung unseres Tochterunternehmens Wohnstätten-GmbH und der Geschäftsbesorgung für die Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH sowie aus den Gebäudemanagementdienstleistungen für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft.

d. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen Erlöse aus diversen Inventarverkäufen. Hierzu gehören die Kindertagesstätten, die im Rahmen unserer Neubautätigkeiten am Alsterplatz und im Nördlichen Ringgebiet errichtet und ausgestattet werden sowie die Einrichtung des Gemeinschaftshauses in der Bolkenhainstraße. Die Erlöse gleichen somit im Zeitpunkt der Realisation die bis dahin angefallenen Anschaffungskosten aus.

Im Planjahr 2024 werden Erschließungsleistungen für Grundstückstauschgeschäfte im dritten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes abgerechnet.

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, Erträge aus Anlageabgängen 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 Mieterhöhungen amortisiert. Diese Position umfasst auch Straßenausbaubeiträge, Aufwendungen für Versicherungsfälle, Mieterforderungen und Vermietungsförderungen.

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 Fremdkosten für die bereits veräußerten Eigentumswohnungen (Alsterplatz) ausgewiesen. Hier bestehen noch Leistungsverpflichtungen.

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 Kosten für Tauschgeschäfte im dritten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes erfasst. Weiterhin wird die Inventarbeschaffung diverser Kindertagesstätten und des Gemeinschaftshauses hier 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.

Die geplanten Werte für Verpflichtungen aus Altersversorgungs-Verträgen beruhen auf einem externen Gutachten, wobei die Regelung des 10-Jahres-Durchschnittszinses berücksichtigt wurde. Veränderungen ergeben sich aus Renten- und Tarifentwicklungen, der statistischen sowie tatsächlichen Lebenserwartung und Zinsmarktänderungen.

Unsere Personalstrategie fokussiert sich auf die aktuellen und künftigen Projekte der Gesellschaft. Das Aufgabenspektrum im Neubau, der Bestandsbewirtschaftung sowie im Dienstleistungsbereich hat sich verstetigt. Der Anstieg im Planjahr 2022 ist in erster Linie auf Ersatzeinstellungen für Elternzeitvertretungen zurückzuführen.

Bis 2027 wurden folgende Vollzeit-Äquivalentstellen (Stichtagsbezogen) geplant:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	99,90	94,09	92,09	92,09	90,09	90,09
<i>Vorjahreswert:</i>	<i>94,66</i>	<i>94,66</i>	<i>93,66</i>	<i>92,98</i>	<i>90,98</i>	<i>89,98</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. Die fertiggestellten Neubauprojekte wirken sich im Verlauf wesentlich kostenerhöhend aus.

Zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größte Position bilden die sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die u. a. EDV-Kosten, Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Kosten für Mieterbefragungen, Reinigungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und Wertberichtigungen enthalten. Des Weiteren werden hier u.a. Weiterbildungskosten, geplante Investitionen in das Verwaltungsgebäude, sowie Zuführungen zu Rückstellungen für Abschluss-/Prüfungs-/Veröffentlichungskosten ebenfalls berücksichtigt. Auch Notar- und Grundbuchkosten für den zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes, Stöckheim Süd und die Martha-Fuchs-Straße werden hier berücksichtigt.

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

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 2022 bis 2027 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 forciert. 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.

Durch steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen sowie der aufgrund des niedrigen Zinssatzes bereits im Voraus abgeschlossenen Prolongationen (Forward-Darlehen) wurden Zinsänderungsrisiken in Teilen beschränkt. 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 bzw. befinden sich in der Beantragungsphase.

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 Gesellschaft durch erhöhte Aufwandsanteile schmälern. Gleichzeitig führt die CO₂-Bepreisung zu Belastungen, die wegen des nutzerindividuellen Energieverbrauches sowie der in variablen Spannen vom Vermieter zu übernehmenden Aufwendungen nicht

verlässlich geplant werden können. Überschlägige Berechnungen führen zu Ansätzen von ausgehend rd. 60 TEUR p.a. – im Betrachtungszeitraum steigend auf rd. 130 TEUR.

Auch die im August 2022 beschlossene Gas-Umlage haben wir im Planwerk berücksichtigt. Hieraus entstehen Liquiditäts- sowie Forderungsausfallrisiken.

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: Energiekosten

Heiz- und Stromkosten sind im Jahresverlauf 2022 rasant angestiegen. Weitere Erhöhungsschritte, insbesondere bei den Heizkosten, werden zu Beginn des 4. Quartals 2022 erwartet. Innerhalb des Planwerkes sind alle bekannten Preisparameter eingeflossen. Wenngleich diese Kosten nutzerabhängig anfallen und von den Verbrauchern zu tragen sind, verbleibt eine Grundlast (für Leerstände oder Allgemeinräume) bei dem Wohnungsunternehmen.

Es entstehen Vorfinanzierungsrisiken für die Gesellschaft aus erhöhten Abschlagszahlungen an Energieversorger, sofern die Vorauszahlungen der Mieterinnen und Mieter nicht angepasst werden (können). Weiterhin besteht ein Risiko aus Heizkostennachzahlungen, welche u. U. von den Mietern nicht beglichen werden können.

Die Bundesregierung hat im Rahmen der „Energiekrise“ bereits drei Entlastungspakete geschaffen. Gewonnene Erfahrungen aus staatlichen Gegenmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Corona-Pandemie geben Zuversicht, dass die wirtschaftlichen Folgen auf das Wohnungsunternehmen begrenzt sein werden.

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 wesentliche 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.

	2022 TEUR Prognose	2023 TEUR Plan	2024 TEUR Plan	2025 TEUR Plan	2026 TEUR Plan	2027 TEUR Plan
Jahresüberschuss	3.153,3	3.131,9	3.175,6	3.016,0	3.121,3	3.175,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	9.159,2	9.693,4	10.219,2	10.339,5	10.545,0	10.577,3
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	515,5	-188,1	318,5	-2.710,1	-1.147,1	-370,7
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-134,7	-16,0	0,0	-6,0	0,0	0
Cashflow nach DVFA/SG	12.693,3	12.621,2	13.713,3	10.639,4	12.519,2	13.381,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.503,7	16.549,2	17.949,6	14.361,9	16.027,9	17.194,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24.941,2	-33.308,6	-14.127,1	-9.517,6	-6.096,4	-6.094,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	12.351,6	15.520,3	-4.738,2	-3.500,9	-10.646,8	-9.838,0
Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel	3.914,1	-1.239,1	-915,7	1.343,4	-715,3	1.262,3
Finanzmittelbestand 01.01.	1.192,3	5.106,4	3.867,3	2.951,6	4.295,0	3.579,7
Finanzmittelbestand 31.12.	5.106,4	3.867,3	2.951,6	4.295,0	3.579,7	4.842,0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.914,1	-1.239,1	-915,7	1.343,4	-715,3	1.262,3

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

*) Zusatzinformation Valutierung von Finanzierungsmitteln	33.136,6	29.212,8	9.717,7	10.942,2	4.000,0	5.000,0
... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	2.278,6	6.300,0	0,0	0,0	0,0	0,0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen	-15.731,5	-9.241,3	-12.542,4	-15.245,6	-10.006,2	-10.172,6
... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	-5.000,0	-630,0	-1.260,0	-1.260,0	-1.260,0	-1.260,0

Eine Detailplanung der Investitionen 2023 in den Wohnungsbestand wird ab Seite 35 aufgeführt.

Finanzplan

Der Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

	2022 Plan T Euro	2022 Prognose T Euro	2023 Plan T Euro	2024 Plan T Euro	2025 Plan T Euro	2026 Plan T Euro	2027 Plan T Euro
<u>Mittelherkunft</u>							
Jahresergebnis	3.585,0	3.153,3	3.131,9	3.175,6	3.016,0	3.121,3	3.175,2
Abschreibungen	9.394,8	9.159,2	9.693,4	10.219,2	10.339,5	10.545,0	10.577,3
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-198,1	515,5	-188,1	318,5	-2.710,1	-1.147,1	-370,7
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-7,5	-134,7	-16,0	0,0	-6,0	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	-12.774,2	-12.693,3	-12.621,2	-13.713,3	-10.639,4	-12.519,2	-13.381,8
Darlehensaufnahmen (langfristig)	23.765,8	33.136,6	29.212,8	9.717,7	10.942,2	4.000,0	5.000,0
Darlehensaufnahmen (kurzfristig)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prolongationen*	9.432,0	9.431,9	7.020,4	13,2	7.236,0	1.291,2	6.809,6
Veränderungen Kapitalrücklage	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veränd. Rückstellungen, Vorräte und sonstiger Aktiva/Passiva	125,0	192,9	2.570,7	3.242,5	5.849,8	38,8	16,8
Einzahlungen aus Abgängen AV; Finanzanlagen; Zuschüsse	73,5	2.337,1	690,0	70,2	117,4	74,6	76,9
Mieterdarlehen	323,9	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	0,0
Summe Mittelherkunft	46.494,5	58.115,7	52.439,0	27.080,8	35.108,7	18.247,7	25.609,0
<u>Mittelverwendung</u>							
Finanzbedarf Sachanlagen	-21.991,9	-25.216,0	-33.446,1	-14.250,6	-9.646,6	-6.218,9	-6.215,9
<i>sonstige Veränderungen inkl. Zinszahlungen</i>	-430,5	-2.531,2	-2.893,6	-124,3	-549,3	-438,7	-87,9
Gewinnausschüttung Ergebnis VJ	-1.206,2	-1.291,0	-1.076,7	-1.066,0	-1.087,8	-1.008,0	-1.060,7
Tilgung langfristiger Fremdmittel	-8.211,1	-10.731,5	-9.241,3	-12.542,4	-15.245,6	-10.006,2	-10.172,6
Tilgung kurzfristiger Fremdmittel	-5.000,0	-5.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilgung aus Prolongation (siehe Mittelherkunft)*	-9.432,0	-9.431,9	-7.020,4	-13,2	-7.236,0	-1.291,2	-6.809,6
Cashpool Einlage / Rückzahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelverwendung	-46.271,7	-54.201,6	-53.678,1	-27.996,5	-33.765,3	-18.963,0	-24.346,7
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	222,8	3.914,1	-1.239,1	-915,7	1.343,4	-715,3	1.262,3

Rundung um 0,1 T Euro möglich.

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

9.431,9	7.020,4	13,2	7.236,0	1.291,2	6.809,6
9.357,7	7.020,4	0,0	0,0	0,0	0,0
74,2	0,0	13,2	7.236,0	1.291,2	6.809,6

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2023)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Gesamtbestand	Wärmepumpen, QVS, Mobilitätskonzept, Biodiversität	347,0
Am Ölper Berge	Energiekonzept, Instandsetzung WDVS	180,0
Bebelhof	WDVS, Dach, Ladeinfrastruktur	785,0
Bienrode	Nutzungskonzept Pappelallee	30,0
Gartenstadt	Ladeinfrastruktur	30,0
Heidelberg	Zentralisierungen, Instandhaltungen	135,0
Innenstadt	Dachbegrünung	350,0
Lehndorf	Grundleitungen, Energiekonzept, Haustürprogramm	296,0
Lincolnsiedlung	Wärmepumpe	40,0
Lindenbergsiedlung	FW-Anbindung, Heizungsumstellung	250,0
östliches Ringgebiet	TH-Anstrich, Dachinstandsetzung	60,0
Querum	Heizungskonzept, Beleuchtung	65,0
Rautheim	Gemeinschaftsbad Dahlmer Str.	25,0
Siegfriedviertel	Sanierung Fassaden, Haustüren, WDVS, Dach, Grundleitungen, FW-Anschlusswert	1.580,0
Südstadt	PV-Anlagen	50,0
Volkmarode/ Schapen	Grundsanierung	250,0
Vorwerksiedlung	Grundleitungen, Außenanlagen	70,0
Wenden	Quartierskonzept	25,0
westliches Ringgebiet	Aufzüge, Dachbegrünung, Rolltore	520,0
Weststadt	RWA-Anlagen, WDVS, Dach, Flachdacherneuerung, Fassadenbeschichtungen	1.530,0
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		<u>6.618,0</u>
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		3.300,0
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung, Förderprojekte)		115,0
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		745,0
Straßenausbaubeiträge		140,0
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS und Neubauten)		<u>2.750,0</u>
Gesamt		13.668,0
davon Aktivierungen		<u>4.320,0</u>
Aufwendungen 2023		<u>9.348,0</u>

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

Investitionsplan (Detailplan IGS 2023)

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 2023		<u>233,9</u>

Detailplan Instandhaltung/Modernisierung für Neubauprojekte 2023

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung, Vorrüstung Ladestationen	245,5
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Lfd. Instandhaltung, Vorrüstung Ladestationen, Heizungsumbau	306,3
Nördliches Ringgebiet - HA 136 (2. BA)	Lfd. Instandhaltung	18,7
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		<u>570,5</u>
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		105,0
Gesamt		675,5
davon Aktivierungen		<u>280,0</u>
Aufwendungen 2023		<u>395,5</u>

Bilanzplan

	Vorschau TEUR 31.12.2022	Vorschau TEUR 31.12.2023	Vorschau TEUR 31.12.2024	Vorschau TEUR 31.12.2025	Vorschau TEUR 31.12.2026	Vorschau TEUR 31.12.2027
Aktiva						
A. Anlagevermögen	295.355,4	314.597,6	318.585,3	309.493,0	305.118,8	300.706,7
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	714,1	1.279,5	1.146,1	824,8	533,0	364,1
II. Sachanlagen	292.537,6	311.282,5	315.473,8	306.775,2	302.767,4	298.601,1
III. Finanzanlagen	2.103,7	2.035,6	1.965,4	1.893,0	1.818,4	1.741,5
B. Umlaufvermögen	23.107,3	28.558,8	24.450,5	30.368,3	29.950,2	31.416,8
I. Vorräte	15.233,3	17.957,3	17.647,2	19.483,7	19.819,7	20.040,7
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	2.767,6	6.734,2	3.851,7	6.589,6	6.550,8	6.534,1
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.106,4	3.867,3	2.951,6	4.295,0	3.579,7	4.842,0
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.915,2	2.031,9	2.005,5	1.978,9	2.024,9	1.998,4
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	320.377,9	345.188,3	345.041,3	341.840,2	337.093,9	334.121,9

Passiva						
A. Eigenkapital	62.554,4	64.609,6	66.719,3	68.647,5	70.760,7	72.875,2
I. Gezeichnetes Kapital	6.903,0	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	7.434,8
III. Gewinnrücklagen	47.140,0	49.206,0	51.293,8	53.301,8	55.362,4	57.450,0
IV. Bilanzgewinn	1.076,6	1.065,8	1.087,7	1.007,9	1.060,5	1.087,4
B. Rückstellungen	31.274,9	30.634,2	31.027,7	28.596,0	27.397,2	27.038,6
C. Verbindlichkeiten	225.818,1	249.240,7	246.617,2	243.946,3	238.312,3	233.611,1
D. Rechnungsabgrenzungsposten	730,5	703,8	677,1	650,4	623,7	597,0
Summe Passiva (Bilanzsumme)	320.377,9	345.188,3	345.041,3	341.840,2	337.093,9	334.121,9

Kennzahlen:	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	19,5%	18,7%	19,3%	20,1%	21%	21,8%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	80,5%	81,3%	80,7%	79,9%	79,0%	78,2%
Durchschnittliche Verschuldung (rd. € / m²); inkl. Neubauten	409 €	433 €	426 €	418 €	409 €	401 €
Gesamtkapitalrentabilität	2,4%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%

Die Eigenkapitalquote sinkt zunächst und steigt dann im Planungszeitraum ab 2024 an, da sich das Eigenkapital erhöht und die Bilanzsumme ab 2024 sinkt.

In der Fremdkapitalquote zeigt sich zu Beginn die Zunahme von Darlehensmitteln. Ab 2024 werden die Darlehen durch planmäßige Tilgungen sinken, sodass auch die Fremdkapitalquote sukzessiv sinkt. So auch die durchschnittliche Verschuldung.

Die Gesamtkapitalrentabilität sinkt von 2022 auf 2023 durch die Relation der niedrigeren Jahresüberschüsse, jedoch stärker steigenden Bilanzsumme. Von 2024 bis 2026 verhält sich die Gesamtkapitalrentabilität konstant und steigt im Jahr 2027 leicht an, da Bilanzsumme weiterhin sinkt.