

*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