

*Betreff:*

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Wirtschaftsplan 2024**

*Organisationseinheit:*

Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen

*Datum:*

26.10.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 02.11.2023

*Sitzungstermin*

*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 2024 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 6. Oktober 2023 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 6. Oktober 2023 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2024 abgegeben.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH geht für das Wirtschaftsjahr 2024 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.122 T€ aus.

Die Gesellschaft hat einen Beitrag zur Umsetzung der Globalen Minderausgabe des Städtischen Haushalts in der Planung berücksichtigt.

In der Zusammenfassung der Jahre 2022 bis 2024 ergibt sich folgende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2022	2023	2023	2024
1	Umsatzerlöse *)	+ 53.190	+ 57.642	+ 54.971	+ 57.520
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 8,4	+ 3,3 / - 4,6	- 0,2
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.768	+ 1.328	+ 2.226	+ 1.751
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 27.233	- 30.707	- 28.803	- 30.171
4	Personalaufwand	- 9.174	- 8.378	- 8.340	- 8.163
5	Abschreibungen	- 9.229	- 9.670	- 9.419	- 10.049
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.580	- 2.562	- 2.597	- 2.552
7	<b>Betriebsergebnis (1 bis 6)</b>	<b>+ 7.742</b>	<b>+ 7.653</b>	<b>+ 8.038</b>	<b>+ 8.336</b>
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.264	- 4.366	- 4.570	- 4.917
9	Ertragsteuern	- 292	- 155	- 222	- 297
10	<b>Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)</b>	<b>+ 3.186</b>	<b>+ 3.132</b>	<b>+ 3.246</b>	<b>+ 3.122</b>
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.093	- 2.066	- 2.123	- 2.061
12	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+ 1.093</b>	<b>+ 1.066</b>	<b>+ 1.123</b>	<b>+ 1.061</b>

\*) 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 2024 von 3.122 T€ in Höhe von 2.061 T€ in der Niwo thesauriert und in Höhe von 1.061 T€ an die SBBG (im Jahr 2025) 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 das Risiko erhöhter Aufwendungen zur Erreichung der Klimaschutzziele. Auch können 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 Gesellschaft hat den Wirtschaftsplan 2024 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€	2022	2023	2023	2024
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 2.986	+ 3.515	+ 3.766	+ 3.357
2	IGS Wilhelm Bracke	- 156	- 235	- 234	- 196
3	Alsterplatz	0	- 102	- 195	+ 106
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	+ 13	+ 169	+ 49	+ 134
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	+ 377	- 142	- 127	- 192
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 9	- 1	+ 6	+ 3
7	Martha-Fuchs-Str.	0	- 6	- 1	- 8
8	Stöckheim Süd	- 43	- 66	- 18	- 82
<b>Jahresergebnis Gesamtbetrieb</b>		<b>+ 3.186</b>	<b>+ 3.132</b>	<b>+ 3.246</b>	<b>+ 3.122</b>

### Bestandsbewirtschaftung

Das Prognoseergebnis 2023 von + 3.766 T€ liegt mit + 251 T€ über dem Planwert von + 3.515 T€. Dieser positive Saldo entsteht im Wesentlichen durch überplanmäßige sonstige betriebliche Erträge sowie verminderte Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und darf nicht verdecken, dass sich die unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Sollmieten und Erlösschmälerungen nicht gemäß Plan entwickelten:

	Plan 2023	Prognose 2023	Plan 2024
	T€	T€	T€
Sollmieten	32.315	32.059	33.090
Erlösschmälerungen	-902	-1.439	-979
<b>Differenz=Netto-Mieterfolg</b>	<b>31.413</b>	<b>30.620</b>	<b>32.111</b>

Der Grund liegt sowohl in der gestiegenen Anzahl der aufgrund von Modernisierungsbedürftigkeit leerstehenden Objekte als auch in der Tatsache, dass die Gesellschaft in den vergangenen Jahren aufgrund der sozialen Gesamtsituation Mieterhöhungen nur moderat ansetzte bzw. diese ganz aussetzte.

Die Gesellschaft sieht sich daher gezwungen, im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2024 den rechtlichen Rahmen für Mietanpassungen – sowohl für Erstbezüge als auch für laufende Mietverträge – sozialverträglich zu nutzen, um die Ertragskraft und damit die Möglichkeiten der Innenfinanzierung zu verbessern und die Ergebnisplanung auf dem Niveau der Vorjahre halten zu können.

Dies erlangt umso mehr Bedeutung, als zur Finanzierung des geplanten Instandhaltungsvolumens von 14.639 T€ (Vorjahr 13.668 T€) für diesen Geschäftsbereich (zusammengesetzt aus 4.767 T€ Aktivierungen und 9.872 T€ laufender Aufwand) laufende Bankkredite zu tatsächuellen Konditionen aufzunehmen sind. Hierbei kommt das erhöhte Zinsniveau (4,8 %

anstelle 2 %) zum Tragen. Weiterhin ist die inflationsbedingte Erhöhung der Baukosten aufzufangen.

Den Schwerpunkt bilden Modernisierungen in den Gebieten Siegfriedviertel, Bebelhof und Weststadt.

#### IGS Wilhelm-Bracke

In der Prognose 2023 (- 234 T€) sowie in der Planung für 2024 (- 196 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 - und unverändert gegenüber dem Plan des Vorjahres - auf rd. 76,2 Mio. €.

Das Neubauvorhaben ist im Wesentlichen - bis auf die letzte Gewerbeeinheit - fertiggestellt und wird regulär bewirtschaftet. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Gewährleistungsverpflichtungen) fielen noch in Höhe von 35 T€ an. Diese ungeplanten Aufwendungen sowie über Plan liegende Instandhaltungsaufwendungen führen zu einem prognostizierten Ergebnis 2023 von - 195 T€ (Plan - 102 T€).

Der Plan 2024 sieht nunmehr- bei vollständiger Bewirtschaftung - ein Ergebnis von + 106 T€ vor.

#### 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 - und unverändert gegenüber dem Plan des Vorjahres - auf rd. 62,4 Mio. €.

Die Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2019 veräußert. Die Wohneinheiten befinden sich komplett in der Bewirtschaftung, zwei Gewerbeeinheiten befinden sich bis zum 2. bzw. 3. Quartal 2024 noch in Akquise mit anschließendem Ausbau.

Höher als geplant anfallende Instandhaltungskosten und nicht geplante Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke führen zu einem prognostizierten Ergebnis von + 49 T€ (Plan 2023: + 169 T€).

Für das Planjahr 2024 wird ein Ergebnis von + 134 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. 12,6 Mio. € (Vorjahr 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 5,7 Mio. € (5,4 Mio. € ohne Inventarkosten).

Um den aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % auszugleichen, hat die Gesellschaft bereits in den Jahresabschlüssen seit 2020 mit der Bildung einer aufwandswirksamen Drogverlustrückstellung begonnen. Diese betrug zum Jahresabschluss 2023 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 82 Wohneinheiten errichtet. Die geplanten Investitionskosten - ohne Grundstücke - belaufen sich auf 19,8 Mio. €.

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

Insgesamt beläuft sich die Prognose 2023 auf - 127 T€ (Plan 2023: - 142 T€).

Im Jahr 2024 werden die Bauten sukzessive fertiggestellt, daher werden die Mieterlöse bis 2025 entsprechend dem Baufortschritt steigen. Der Wirtschaftsplan 2024 sieht ein Ergebnis von - 192 T€ vor, da die Kosten der laufenden Bewirtschaftung nebst Abschreibungen und Zinsaufwendungen die Mieterlöse noch übersteigen werden. Positive Jahresergebnisse sind nach jetzigem Stand erst ab dem Jahr 2034 zu erwarten.

## 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 8,4 Mio. € (Vorjahr: 7,4 Mio. €) geplant.

Die Prognose 2023 geht aufgrund von Pachteinnahmen von einem Ergebnis von + 6 T€ (Plan 2023: - 1 T€) aus.

Der Wirtschaftsplan 2024 geht von einem Ergebnis von + 3 T€ aus.

## Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Die Planung sieht die Schaffung von fünf Wohneinheiten ab Ende 2024 vor, die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen. Die Prognose 2023 sieht ein Ergebnis von - 1 T€ (Plan - 6 T€) vor. Der Planwert 2024 beträgt aufgrund von Aufwendungen (z.B. Notar- und Grundbuchkosten) sowie Grundsteuern - 8 T€.

## Neubauvorhaben Stöckheim Süd

Im Neubaugebiet Stöckheim Süd realisiert die Niwo die Bebauung von drei Grundstücken mit insgesamt 92 Wohneinheiten. Zwei Grundstücke werden bereits bebaut. Hierfür sind Investitionen von rd. 26 Mio. € geplant. Die anteilige Bewirtschaftung soll im Oktober 2024 beginnen. Für das dritte Grundstück werden nach vorläufigen Berechnungen Investitionen von rd. 8 Mio. € getätigt.

Die Prognose 2023 beläuft sich auf - 18 T€ (Plan: - 66 T€). Der Wirtschaftsplan 2024 geht von einem Ergebnis von - 82 T€ aus, da die Mieterlöse die Aufwendungen (Personal, Ab-

schreibungen, Zinsen, sonstige) noch nicht decken. Ab 2027 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

#### Finanzierung

Gemäß Wirtschaftsplan (vgl. S.31 – Zusatzinformationen zur Kapitalflussrechnung) werden für das Jahr 2023 Fremdfinanzierungsmittel von voraussichtlich insgesamt 31.028 T€ valuiert, davon 18.897 T€ im Konzernverbund Stadt Braunschweig. Hiervon entfallen 15.300 T€ (7.000 T€ im Mai 2023 sowie 8.300 T€ voraussichtlich im November 2023) auf die sog. „Experimentierklausel“. Hiernach können mit Genehmigung des Niedersächsischen Innenministeriums Kreditaufnahmen der Stadt an die städtischen Gesellschaften weitergereicht werden.

Für das Jahr 2024 ist die Valutierung von Finanzierungsmitteln von insgesamt 15.969 T€ geplant, davon 5.000 T€ im Konzernverbund, und zwar ausschließlich über die Experimentierklausel.

Die geplante Valutierung der in der Wirtschaftsplanung enthaltenen und vorstehend genannten ausstehenden Beträge von 8.300 T€ sowie 5.000 T€ aus der Experimentierklausel ist vom Aufsichtsrat der Niwo in seiner Sitzung am 6. Oktober 2023 zusätzlich explizit genehmigt worden.

#### Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2024 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2025 bis 2027.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2024 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Geiger

#### **Anlage:**

Wirtschaftsplan Niwo 2024

# **WIRTSCHAFTSPLAN 2024**

---

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**



**Freyastraße 10  
38106 Braunschweig**

**Telefon (05 31) 3 00 03-0**

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Jahresprognose 2023	3
Wirtschaftsplan 2024	3 - 5
3. Erfolgsplanung 2024 - 2027	6
Erläuterungen	7
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	7 - 8
Neubau Alsterplatz	8 - 9
Neubau Nördliches Ringgebiet	10
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. BA)	10 - 11
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. BA)	12 - 13
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. BA)	14
Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)	15
Neubau Stöckheim Süd	16
4. Erfolgsplanung 2024 - 2027	17
Detailpläne	
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	18
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	19
Neubau Alsterplatz	20
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)	21
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)	22
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)	23
Neubau Martha-Fuchs-Straße (Broitzem)	24
Neubau Stöckheim Süd	25
5. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2024 - 2027	26 - 30
6. Kapitalflussrechnung, Finanzplan und Investitionsplanung	31 - 35
7. Bilanzplan	36

## 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 prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Stadt Braunschweig ist zunehmender Wohnungsbedarf unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen zu verzeichnen. Neubauten tragen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei.<sup>1</sup>

In den Jahren 2023 bis 2025 werden 164 Mietobjekte aus den verschiedenen Neubauvorhaben in die Bewirtschaftungsphase übergehen. Insgesamt werden derzeit zwei Neubauvorhaben umgesetzt. Weitere befinden sich in der Planungsphase.

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

Zum 30.06.2023 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.402
Gewerbliche Objekte	75
Sondermietobjekte und Heime	91
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.739
	<u>9.307</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 493.192,70 m<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> Stadt Braunschweig, Presseinformation 398/2023 vom 22.05.2023;  
[398\\_Wohnraumversorgungskonzept2205\\_Entw\\_Korr\\_61.31.pdf \(braunschweig.de\)](http://398_Wohnraumversorgungskonzept2205_Entw_Korr_61.31.pdf)

## Jahresprognose 2023

In der Prognose zeigen sich negative Abweichungen in den Sollmieten, die wesentlich aus Verschiebungen der Fertigstellungszeitpunkte von Neubauobjekten im Nördlichen Ringgebiet (2. Bauabschnitt) sowie aus geringeren Mieterhöhungen in Beständen resultieren. Zudem werden die Erlösschmälerungen höher als geplant ausfallen, 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 2024.

Im Vergleich zum Planwert sind nach den aktuellen Berechnungen etwas mehr Eigenleistungen aktivierbar, was auf die anhaltende Bautätigkeit zurückzuführen ist.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Fremdkosten für bereits verkaufte Eigentumswohnungen sowie Rückstellungsanteile für künftige Leistungsverpflichtungen an fremde Grundstückseigentümer (82,6 TEUR).

In der Prognose für das Jahr 2023 kompensieren sich geringere Abschreibungen, höhere Zinsaufwendungen sowie höhere Instandhaltungskosten. Höhere sonstige betriebliche Erträge (wesentlich Versicherungserstattungen und Fördermittel) wirken insgesamt ausgleichend und führen zu einer annähernd ausgeglichenen Jahresprognose im Planvergleich.

Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich in der Prognose damit ein Jahresergebnis i. H. von rd. 3.246,0 TEUR (Plan: 3.131,9 TEUR).

## Wirtschaftsplan 2024

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juli 2023. Die Aufstellung dieses Wirtschaftsplans erfolgte im Zeitraum Juni bis August 2023.

Das Investitionsvolumen 2024 ist für die **Bestandsimmobilien** mit rd. 14,6 Mio. EUR veranschlagt. Ein Anteil von rd. 4,8 Mio. EUR stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 9,8 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 82 Mieteinheiten sowie 48 Einstellplätzen umgesetzt. Die Bewirtschaftung beginnt anteilig voraussichtlich im Herbst 2023.

In der **Martha-Fuchs-Str.** in Broitzem können voraussichtlich im 4. Quartal 2025 fünf Wohneinheiten bezogen werden.

In **Stöckheim Süd** können 92 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 75 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 2024** mit einem **geplanten Jahresüberschuss** in Höhe von **3.122,0 TEUR** ab.

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

	Plan	Prognose	Plan
	2023 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.256,8	50.973,5	55.505,7
...davon Sollmieten	38.303,9	37.863,0	39.400,5
...davon Erlösschmälerungen	-1.152,6	-1.604,4	-1.151,9
b) aus Betreuungstätigkeit	344,0	505,9	248,5
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	597,7	38,1	1.524,3
<b>2. Bestandsveränderungen</b>			
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.956,3	2.945,3	-76,8
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	486,5	508,4	319,0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.328,4	2.226,3	1.750,9
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	17.834,6	16.578,5	16.455,0
Instandhaltungskosten	9.977,4	10.035,7	10.519,0
Andere Aufwendungen	388,0	445,5	417,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28.200,0	27.059,7	27.391,7
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	82,6	0,0
	1.076,8	222,1	1.331,3
<b>Rohergebnis</b>	<b>29.276,8</b>	<b>27.364,4</b>	<b>28.723,0</b>
	<b>29.692,9</b>	<b>29.833,1</b>	<b>30.548,6</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	6.066,4	6.067,0	6.418,6
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.311,8	2.273,0	1.744,6
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	8.378,2	8.340,0	8.163,2
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	9.669,6	9.419,2	10.048,8
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	2.561,6	2.596,7	2.552,1
	44,3	44,3	42,1
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	9,1	10,6	4,8
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	4.419,3	4.624,1	4.964,0
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	155,1	222,0	297,0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	4.562,5	4.686,0	4.570,4
<b>14. Sonstige Steuern</b>	1.430,6	1.440,0	1.448,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.131,9</b>	<b>3.246,0</b>	<b>3.122,0</b>

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2024 mit rd. 14,6 Mio. EUR veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, Sporthalle und Neubauprojekte). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 4,8 Mio. EUR zu aktivieren sein.

Die Investitionen in unsere Bestände sind an die Klimaschutzziele für Deutschland (Klimaschutzplan 2045<sup>1</sup>) auszurichten. Für Bereiche, in denen Klarheit und Planbarkeit bestehen, wurden entsprechende Aufwendungen innerhalb des Planwerkes berücksichtigt.

Im Jahr 2024 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen, Dacherneuerungen, Sanierungen von Grundleitungen 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 drei Gewerbeobjekte in die Bewirtschaftung übergehen. Neubauprojekte in zwei Stadtteilen Braunschweigs befinden sich in der Umsetzung; weitere befinden sich noch in der Planung. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2024 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 2024 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 3.122,0 TEUR.

<sup>1</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>; Abruf vom 21.08.2023

## **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 (Bestand, 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 2023**

Umsatzerlöse resultieren aus den Vereinbarungen zum Projektvertrag. Die für das Prognosejahr 2023 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 15 TEUR sowie Erträgen aus Schönheitsreparaturen i.H. von 0,2 TEUR.

Betriebskosten werden auf Basis des aktuellen Mengen- und Preisgerüstes berechnet. Die angesetzten Instandhaltungskosten entsprechen den Vereinbarungen aus dem Projektvertrag und wurden 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 2023 Aufwendungen für frühere Jahre i. H. von rd. 0,6 TEUR und Sachkostenanteile wie bspw. Telefonkosten i. H. von 1 TEUR.

Mit einem prognostizierten Jahresergebnis i. H. von -233,9 TEUR wird der geplante Jahresfehlbetrag (-235,2 TEUR) leicht übertroffen.

## Plan 2024

Im Planjahr 2024 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 2024 endet entsprechend der Planung mit einem Jahresfehlbetrag i. H. von -195,7 TEUR.

## Neubau Alsterplatz

### Prognose 2023

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 wie auch im Vorjahr einen Gesamtkapitalbedarf i. H. von 76,2 Mio. EUR auf.

Für das Jahr 2023 werden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Einstellplätze i. H. von 1.799,0 TEUR erwartet. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf 65,2 TEUR.

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

Die sonstigen betriebliche Erträge umfassen Erträge aus Versicherungs- und Schadeneratzansprüchen i. H. von 21 TEUR sowie Erträge aus Schönheitsreparaturen und Erstattungen von Umbaukosten i. H. von insgesamt 4 TEUR.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung für das Prognosejahr 2023 steigen im Vergleich zur Vorjahresplanung. Dies ist im Wesentlichen auf Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Betriebskosten sind wiederum gesunken – darunter auch nicht abrechenbare Anteile.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Fremdkosten für die Eigentumswohnungen sowie Rückstellungsanteile für künftige Leistungsverpflichtungen (34,9 TEUR).

Der dargestellte Personalaufwand enthält die genannten Eigenleistungen.

Der Planwert der Abschreibungen wird in der Prognose für 2023 unterschritten. Dies liegt insbesondere an im Vorjahr fehlerhaft geplanten abschreibungsfähigen Investitionskosten.

Die betrieblichen Aufwendungen fallen i. H. von 115,3 TEUR an und entsprechen somit beinahe dem Planwert, da wie auch im Vorjahr weitere Aufwendungen für bspw. Rechts- und Beratungskosten sowie Wertberichtigungen auf Forderungen erwartet werden.

In der Jahresprognose 2023 wird ein Jahresfehlbetrag von -194,6 TEUR erwartet (Plan: rd. -101,5 TEUR). Das negative Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie nicht geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beeinflusst.

## Plan 2024

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. 1.812,1 TEUR Mieterlöse in 2024 generieren. Hierbei werden auch Annahmen zu möglichen Leerständen getroffen, sodass für Erlösschmälerungen rd. 48,6 TEUR angesetzt werden.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen gleichen sich vollständig mit den Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen aus und bilden das geplante Inventargeschäft der Kindertagesstätte ab.

Durch letzte anfallende Baukosten für Restarbeiten besteht die Möglichkeit, noch weitere, aber wesentlich geringere Eigenleistungen zu aktivieren. Der dargestellte Personalaufwand enthält nur noch die genannten Eigenleistungen.

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. Es ist nicht anzunehmen, dass die hohen Instandhaltungskosten aus den Vorjahren nachhaltig anfallen werden. Der Ansatz für die Betriebskosten ist im Vorjahresvergleich gesunken.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten pauschalierte Ansätze für bspw. Rechts- und Beratungskosten sowie für die Reinigung des Außenbüros im Alsterplatz.

Für das Planjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von 106,1 TEUR erwartet. Dies liegt im Planvergleich besonders an den geringeren Erlösschmälerungen, den niedrigeren Abschreibungen sowie betrieblichen Aufwendungen.

In der Vorausschau 2025-2027 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 2023**

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 auf 62,4 Mio. EUR.

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 2024 in der Akquise sowie im anschließendem Ausbau. Für das Jahr 2023 werden Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und Gewerbeeinheiten i. H. von 1.798,8 TEUR erwartet.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 90,5 TEUR.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit reduzieren sich auf 6,3 TEUR, da die Wohnungseigentumsverwaltung zum 30.09.2023 beendet wird.

Durch geplante aktivierungsfähige Projekte sind noch weitere Eigenleistungen in 2023 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 (30 TEUR), Auflösungen von Wertberichtigungen i.H. von 140 TEUR sowie von Rückstellungen i.H. von 50 TEUR und Erträge aus unbebauten Grundstücken für die Verpachtung von Baustelleinrichtungsflächen (12,6 TEUR).

Die im Planvergleich gestiegenen Instandhaltungskosten sind hauptsächlich auf die laufenden Instandhaltungskosten (305,8 TEUR), Versicherungsvorgänge (30 TEUR) und Großmaßnahmen für diverse Mängelbeseitigungen (rd. 58,8 TEUR) zurückzuführen. Der Ansatz für die Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahr jedoch gesunken.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten Rückstellungsanteile für künftige Leistungsverpflichtungen (47,7 TEUR).

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 115,9 TEUR).

Aufgrund von weiteren aktivierungsfähigen Maßnahmen sind bereits im Vorjahr höhere Kosten angefallen, die aktiviert werden konnten. In der Folge wird der Planwert der Abschreibungen in der Prognose für 2023 überschritten.

Die betrieblichen Aufwendungen werden dominiert durch Kosten für das Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet.

Das prognostizierte Jahresergebnis von 48,4 TEUR (Plan 168,9 TEUR) fällt geringer aus als geplant aufgrund der höheren Abschreibungen, deutlich höheren Instandhaltungskosten sowie nicht geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.

## Plan 2024

In 2024 erfolgt die vollständige Fertigstellung und anschließende Bewirtschaftung der letzten zwei Gewerbeobjekte, sodass Sollmieten in Höhe von 1.834,2 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. 89,2 TEUR.

Die Ansätze für die Wohnungseigentumsverwaltung entfallen in 2024 gänzlich.

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 (120,8 TEUR) enthalten. Sowohl die Kostenanteile als auch die Abrechnung werden in den Bestandsveränderungen erfolgsneutral ausgeglichen.

Durch Restarbeiten in den Gewerbeobjekten besteht die Möglichkeit, noch weitere Eigenleistungen zu aktivieren. Diese finden sich ebenfalls in den Personalaufwendungen wieder.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen überwiegend voraussichtliche Versicherungsentstädigungen (30 TEUR).

Der Ansatz der Instandhaltungskosten basiert auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen. Im Wesentlichen werden diese jedoch durch Kosten für Versicherungsvorgänge (30 TEUR) und laufenden Instandhaltungskosten (156,3 TEUR) beeinflusst.

In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen fallen neben den Kosten für die Ausstattung der KiTa wie auch im Vorjahr Kosten für Erschließungsleistungen auf fremden Grund und Boden an (35,9 TEUR).

Aus den zwei erst im 2. und 3. Quartal 2024 fertiggestellten Gewerbeeinheiten folgt eine verzögerte Entwicklung der Abschreibungsbeträge.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten in 2024 im Wesentlichen Kosten für die Fortentwicklung des Mobilitätskonzeptes (13,4 TEUR).

In Summe ist für das Planjahr 2024 ein Jahresüberschuss i. H. von rd. 134,3 TEUR zu erwarten.

In der Vorausschau 2025-2027 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 Ringgebietes entstehen aus diversen Maßnahmen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 12,6 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. Im Gegensatz zur Vorjahresplanung wird keine Veräußerung des Inventars an den zukünftigen Mieter erfolgen, sondern eine Vermietung.

Mit dem Bau der Kindertagesstätte wurde bereits im 1. Halbjahr 2022 begonnen. Der Belebungsbeginn ist im 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Die städtebauliche Verpflichtung sieht darüber hinaus vor, dass lediglich 40% der üblichen Miete erhoben werden darf. Aus den Grundstücksgeschäften der Vorjahre realisierte Überschüsse wurden zur Kompensation der geringeren Miete in Form einer Drohverlustrückstellung zurückgestellt. Hieraus ergibt sich insgesamt eine wirtschaftliche Darstellung des Gesamtprojektes HA 136.

### 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 19,8 Mio. EUR. Im Ergebnis sollen 82 Einheiten mit einer Wohnfläche von rd. 4.704 qm entstehen. 48 Einstellplätze runden das Vermietungsangebot ab. Im Herbst 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. 390,8 TEUR p. a. ansteigen.

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

## **Prognose 2023**

Im Herbst 2023 ist mit der anteiligen Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen zu rechnen. Da auch die Bewirtschaftung der Kita zum im 3. Quartal 2023 beginnt, werden erste Sollmieten i. H. von 49,6 TEUR erwartet. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände in den Wohneinheiten oder Mietminderungen werden sich voraussichtlich auf rd. 9 TEUR belaufen.

Es besteht die Möglichkeit, entstehende Zinsaufwendungen und Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen die Auflösung einer Drohverlustrückstellung für Tauschgeschäfte (78,5 TEUR) sowie voraussichtliche Erstattungen zu Firmenforderungen (50 TEUR). Diese gleichen die erhöhten Instandhaltungskosten (rd. 58,2 TEUR) aufgrund diverser Mängelbeseitigungen aus.

Aufgrund des Bewirtschaftungsbeginns entstehen erste Abschreibungen (59,1 TEUR) sowie weitere Vertriebsaufwendungen (sonstige betriebl. Aufwendungen; 62 TEUR).

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

Für das Jahr 2023 wird ein Jahresfehlbetrag von -127 TEUR (Plan -142,1 TEUR) erwartet.

## **Plan 2024**

Im März 2024 wird die vollständige Fertigstellung der Objekte erwartet. Bis 2025 werden die Sollmieten auf rd. 476,4 TEUR p. a. ansteigen. In der anfänglichen Vermietungsphase ist von einer erhöhten Erlösschmälerungsquote auszugehen.

Weitere Eigenleistungen und ein Teil der Fremdkapitalzinsen sind in 2024 aktivierbar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen volumnfänglich voraussichtliche Versicherungsentschädigungen.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten mit rd. 42,4 TEUR basiert auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen.

Geplante Werbemaßnahmen i. H. von rd. 60 TEUR sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Im Planjahr 2024 wird ein Jahresfehlbetrag von rd. -192,2 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 erst ab 2034 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. Der Vertrag sieht eine Kostenbeteiligung entsprechend des Erschließungszustands des Baugebietes vor. Anteilige Zahlungen wurden gemäß der aktuellen Zeitplanung auf die Jahre verteilt. Damit ist die hier angestrebte Flächenversorgung 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 Detailierungsgrad der Planungen weitere Projektentwicklungskosten resultieren. Im Planwerk wurden Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 8,4 Mio. EUR verarbeitet.

Die Entwicklungskosten werden die eigenen Grundstücke betreffend werterhöhend aktiviert. Kostenanteile für Tauschflächen werden in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen erfasst und zu verschiedenen Zeitpunkten mit dem Vertragspartner abgerechnet. Das Tauschgeschäft verläuft nach aktuellem Kostenstand erfolgsneutral / kostendeckend.

### **Prognose 2023**

Im Prognosejahr 2023 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 2023 wird aufgrund der Pachteinnahmen ein Jahresüberschuss von 6 TEUR (Plan -0,4 TEUR) erwartet.

### **Plan 2024**

Im Planjahr 2024 wird ein Jahresergebnis von 2,9 TEUR erwartet. Die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen i. H. von 4,8 TEUR werden durch Grundsteueraufwendungen i. H. von 2 TEUR gemindert.

Auch in der Vorausschau für die Jahre 2025 bis 2027 werden die Ergebnisse durch Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen, Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Grundsteueraufwendungen dominiert.

## **Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)**

Im Neubauvorhaben in der Martha-Fuchs-Str. in Broitzem werden ab 2024 fünf Wohnobjekte geschaffen, die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen können. Die im Plan berücksichtigten Investitionskosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf 1,6 Mio. EUR.

### **Prognose 2023**

Im Jahr 2023 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 -6,4 TEUR).

### **Plan 2024**

Im Planjahr 2024 besteht weiterhin die Möglichkeit, entstehende Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren. Zudem fallen Notar- und Grundbuchkosten, Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten sowie weitere nicht umlagefähige Grundsteueraufwendungen an. Daraus resultiert ein negativer Erfolgsbeitrag i. H. von -8,5 TEUR.

Im Dezember 2025 soll das Objekt fertiggestellt sein, sodass hier alle fünf Wohnobjekte komplett in die Bewirtschaftung gehen könnten. Die Mieterlöse (rd. 2,1 TEUR) können in dem Geschäftsjahr allerdings noch nicht die Instandhaltungskosten (1,3 TEUR), die Abschreibungen (rd. 1,6 TEUR) und die nicht mehr aktivierungsfähigen Zinsaufwendungen kompensieren. Somit wird auch für dieses Jahr ein Jahresfehlbetrag von -2,5 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 werden insgesamt 92 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 75 Einstellplätze errichtet.

Auf zwei der drei Grundstücke ist die Bautätigkeit bereits im Gange. Hierfür wurden Investitionen i. H. von 25,9 Mio. EUR geplant. Die Bewirtschaftung soll ab Oktober 2024 anteilig beginnen.

Die Darlehen und die Projektkosten (8,3 Mio. EUR) des dritten Grundstückes basieren noch auf vorliegenden Berechnungen und Studien.

## **Prognose 2023**

Im aktuellen Jahr 2023 dominiert die Bautätigkeit. Anfallende Eigenleistungen und Zinsaufwendungen können aktiviert werden. Aus Bearbeitungsentgelten für öffentliche Bauarbeiten resultieren Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten sowie Zinsaufwendungen. Werbekosten wurden wesentlich auf das Akquise-Jahr 2024 verschoben.

Die Prognose für 2023 zeigt aufgrund der erst im Folgejahr anfallenden Werbe- und Notarkosten ein verbessertes Jahresergebnis i. H. von -18,1 TEUR (Plan -66,1 TEUR) auf.

## **Plan 2024**

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 (60,5 TEUR), die Werbeaufwendungen (10 TEUR) und die nicht mehr aktivierungsfähigen Zinsaufwendungen ausgleichen. Notar- und Grundbuchkosten i.H. von rd. 28 TEUR für die Eintragung von Grundschulden sind ebenfalls Bestandteil des Wirtschaftsplans 2024.

Für das Planjahr 2024 wird ein Jahresfehlbetrag von -88,2 TEUR erwartet.

In den Folgejahren verlaufen die Ergebnisbeiträge ab 2027 wegen der zunehmenden Bewirtschaftung positiv, sodass die laufenden Kosten gedeckt werden können.

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

Detailplan für Nibelungen Gesamt					
	Plan				
	Prognose	2023	2024	2025	2026
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung		50.973,5	55.505,7	56.543,9	58.085,2
...davon Sollmieten		37.863,0	39.400,5	40.518,6	41.119,6
...davon Erlösschmälerungen		-1.604,4	-1.151,9	-1.128,1	-1.111,1
b) aus Betreuungstätigkeit		505,9	248,5	234,1	241,8
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		38,1	1.524,3	702,9	15,3
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.945,3	-76,8	923,2	284,0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		508,4	319,0	235,4	150,9
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.226,3	1.750,9	1.490,8	1.531,7
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.578,5	16.455,0	17.179,0	17.496,0
Betriebskosten		10.035,7	10.519,0	10.843,6	11.080,0
Instandhaltungskosten		445,5	417,7	417,7	417,7
Andere Aufwendungen		27.059,7	27.391,7	28.440,3	28.993,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		82,6	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		222,1	1.331,3	717,6	30,0
<b>Rohergebnis</b>		27.364,4	28.723,0	29.157,9	29.023,7
		<b>29.833,1</b>	<b>30.548,6</b>	<b>30.972,4</b>	<b>31.285,2</b>
<b>6. Personalaufwand</b>					
a) Löhne und Gehälter		6.067,0	6.418,6	6.520,5	6.719,7
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		2.273,0	1.744,6	1.733,5	1.759,8
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		8.340,0	8.163,2	8.254,0	8.479,5
		9.419,2	10.048,8	10.169,6	10.418,9
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		2.596,7	2.552,1	2.546,4	2.493,4
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		44,3	42,1	40,0	37,7
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		10,6	4,8	12,8	0,0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		4.624,1	4.964,0	5.037,0	4.901,9
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		222,0	297,0	456,0	534,0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		4.686,0	4.570,4	4.562,2	4.495,2
<b>14. Sonstige Steuern</b>		1.440,0	1.448,4	1.472,0	1.482,0
<b>Jahresergebnis</b>		<b>3.246,0</b>	<b>3.122,0</b>	<b>3.090,2</b>	<b>3.013,2</b>
					<b>3.020,7</b>

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

Detailplan für Nibelungen Bestand					
	Plan				
	Prognose	2023	2024	2025	2026
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung		43.944,5	47.917,1	48.255,4	49.499,0
...davon Sollmieten		32.058,9	33.090,2	33.687,2	34.189,8
...davon Erlösschmälerungen		-1.438,8	-979,0	-972,4	-966,3
b) aus Betreuungstätigkeit		499,6	248,5	234,1	241,8
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		37,1	30,1	15,3	15,3
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.706,8	-45,5	734,7	189,0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		96,2	121,3	123,4	125,8
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		1.812,5	1.679,4	1.416,5	1.472,4
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.269,5	14.996,0	15.549,9	15.777,0
Betriebskosten		9.051,8	9.871,5	10.097,6	10.347,3
Instandhaltungskosten		422,2	407,4	407,4	407,4
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		43,2	30,0	30,0	30,0
<b>Rohergebnis</b>		24.786,7	25.304,9	26.084,9	26.561,7
		<b>24.310,0</b>	<b>24.646,0</b>	<b>24.694,5</b>	<b>24.981,6</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		5.751,3	6.280,9	6.416,3	6.682,1
a) Löhne und Gehälter		2.273,0	1.744,6	1.733,5	1.759,8
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		8.024,3	8.025,5	8.149,8	8.441,9
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		6.466,4	6.706,4	6.839,3	7.006,8
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		2.367,6	2.400,1	2.498,3	2.477,7
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		10,6	0,0	0,0	0,0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		2.270,6	2.659,3	2.789,5	2.721,5
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		222,0	297,0	456,0	534,0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		4.969,7	4.557,7	3.961,6	3.799,7
<b>14. Sonstige Steuern</b>		1.203,5	1.201,0	1.201,0	1.202,0
<b>Jahresergebnis</b>		<b>3.766,2</b>	<b>3.356,7</b>	<b>2.760,6</b>	<b>2.597,7</b>
					<b>2.450,9</b>

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

### Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

	Plan				
	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.679,8	2.730,7	2.810,9	2.816,9	2.823,9
...davon Sollmieten	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
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	50,9	11,0	6,0	7,0	7,0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>					
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>					
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	509,0	520,0	526,0	533,0	540,0
Instandhaltungskosten	233,9	233,9	303,0	303,0	303,0
Andere Aufwendungen	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	745,9	753,9	829,0	836,0	843,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>746,8</b>	<b>753,9</b>	<b>829,0</b>	<b>836,0</b>	<b>843,0</b>
	<b>2.000,0</b>	<b>1.997,8</b>	<b>1.997,9</b>	<b>1.997,9</b>	<b>1.997,9</b>
<b>6. Personalaufwand</b>					
a) Löhne und Gehälter	26,9	27,7	28,1	28,5	29,0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>					
	26,9	27,7	28,1	28,5	29,0
	1.315,5	1.315,5	1.051,9	1.051,9	1.051,9
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>					
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>					
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>					
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>					
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>					
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>					
<b>14. Sonstige Steuern</b>					
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-172,9</b>	<b>-134,7</b>	<b>171,3</b>	<b>214,1</b>	<b>257,8</b>
	<b>61,0</b>	<b>61,0</b>	<b>61,0</b>	<b>61,0</b>	<b>61,0</b>
	<b>-233,9</b>	<b>-195,7</b>	<b>110,3</b>	<b>153,1</b>	<b>196,8</b>

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

<b>Detailplan für Neubau Alsterplatz</b>					
	Plan				
	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.203,3	2.234,5	2.238,4	2.246,7	2.257,1
...davon Sollmieten	1.799,0	1.812,1	1.823,0	1.828,5	1.834,0
...davon Erlösschmälerungen	-65,2	-48,6	-43,7	-43,8	-43,9
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,1	111,6	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1,5	-12,0	3,0	5,0	4,0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	26,4	3,6	0,0	0,0	0,0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	25,0	20,0	20,0	15,0	15,0
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	433,0	420,0	423,1	429,0	433,0
Instandhaltungskosten	297,2	175,5	175,5	170,5	170,5
Andere Aufwendungen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	732,2	597,5	600,6	601,5	605,5
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	34,9	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,2	111,6	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	<b>767,3</b>	<b>709,1</b>	<b>600,6</b>	<b>601,5</b>	<b>605,5</b>
	<b>1.489,0</b>	<b>1.648,6</b>	<b>1.660,8</b>	<b>1.665,2</b>	<b>1.670,6</b>
<b>6. Personalaufwand</b>	24,1	3,2	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	24,1	3,2	0,0	0,0	0,0
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	851,3	852,7	853,6	852,6	846,5
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	115,3	12,9	2,5	2,5	2,5
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	617,9	598,7	579,1	559,3	539,1
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	-119,6	181,1	225,6	250,8	282,5
<b>14. Sonstige Steuern</b>	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-194,6</b>	<b>106,1</b>	<b>150,6</b>	<b>175,8</b>	<b>207,5</b>

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

### Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)

	Prognose	Plan				
	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	
<b>1. Umsatzerlöse</b>						
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.106,2	2.131,2	2.169,5	2.180,7	2.192,6	
...davon Sollmieten	1.798,8	1.834,2	1.863,6	1.872,1	1.880,3	
...davon Erlösschmälerungen	-90,5	-89,2	-73,3	-73,6	-73,9	
b) aus Betreuungstätigkeit	6,3	0,0	0,0	0,0	0,0	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	236,7	0,0	0,0	0,0	
<b>2. Bestandsveränderungen</b>						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	53,3	-87,0	3,0	4,0	3,0	
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	18,2	9,0	0,0	0,0	0,0	
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	238,6	34,0	29,0	19,0	19,0	
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	349,0	341,0	344,0	349,0	353,0	
Betriebskosten	394,6	186,3	181,3	171,3	171,3	
Instandhaltungskosten	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	
Andere Aufwendungen	749,6	533,3	531,3	526,3	530,3	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47,7	0,0	0,0	0,0	0,0	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	65,0	156,7	0,0	0,0	0,0	
<b>Rohergebnis</b>	<b>862,3</b>	<b>690,0</b>	<b>531,3</b>	<b>526,3</b>	<b>530,3</b>	
	<b>1.560,3</b>	<b>1.633,9</b>	<b>1.670,2</b>	<b>1.677,4</b>	<b>1.684,3</b>	
<b>6. Personalaufwand</b>	38,9	7,9	0,0	0,0	0,0	
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	38,9	7,9	0,0	0,0	0,0	
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	726,9	764,3	787,7	787,7	787,7	
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	14,3	14,5	9,4	6,0	5,0	
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	655,8	636,9	592,0	573,4	554,4	
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	124,4	210,3	281,1	310,3	337,2	
<b>14. Sonstige Steuern</b>	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>48,4</b>	<b>134,3</b>	<b>205,1</b>	<b>234,3</b>	<b>261,2</b>	

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

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

	Plan				
	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>					
a) aus der Hausbewirtschaftung	39,7	437,4	625,7	649,3	651,3
...davon Sollmieten	49,6	446,4	476,4	476,4	476,4
...davon Erlösschmälerungen	-9,9	-29,0	-16,7	-7,1	-7,1
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	20,0	146,0	14,0	2,0	0,0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	190,7	6,1	0,3	0,3	0,0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	128,5	5,0	10,0	10,0	10,0
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	18,0	155,0	166,0	168,0	168,0
Instandhaltungskosten	58,2	42,4	48,5	48,6	49,3
Andere Aufwendungen	12,3	2,3	2,3	2,3	2,3
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	88,5	199,7	216,8	218,9	219,6
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>6. Personalaufwand</b>	88,5	199,7	216,8	218,9	219,6
a) Löhne und Gehälter	<b>290,4</b>	<b>394,8</b>	<b>433,2</b>	<b>442,7</b>	<b>441,7</b>
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	106,8	0,4	0,3	0,3	0,0
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	106,8	0,4	0,3	0,3	0,0
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	59,1	349,4	370,8	372,5	372,5
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	76,6	60,1	0,0	0,0	0,0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	156,0	149,1	160,9	175,2	157,8
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	-108,1	-164,2	-98,8	-105,3	-88,6
<b>14. Sonstige Steuern</b>	18,9	28,0	29,0	29,0	29,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-127,0</b>	<b>-192,2</b>	<b>-127,8</b>	<b>-134,3</b>	<b>-117,6</b>

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

### Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)

	Prognose	Plan				
	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	
<b>1. Umsatzerlöse</b>						
a) aus der Hausbewirtschaftung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	1.145,9	687,6	0,0	0,0	
<b>2. Bestandsveränderungen</b>						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	112,8	-112,8	0,0	0,0	0,0	
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	15,5	5,4	12,3	0,6	2,2	
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	6,5	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	112,8	1.033,0	687,6	0,0	0,0	
<b>Rohergebnis</b>	112,8	1.033,0	687,6	0,0	0,0	
	<b>22,0</b>	<b>5,5</b>	<b>12,3</b>	<b>0,6</b>	<b>2,2</b>	
<b>6. Personalaufwand</b>	13,6	4,8	10,8	0,5	1,9	
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	13,6	4,8	10,8	0,5	1,9	
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1,9	0,6	1,5	0,1	0,3	
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,0	4,8	12,8	0,0	0,0	
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	0,0	0,0	4,8	0,2	2,1	
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	6,5	4,9	8,0	-0,2	-2,1	
<b>14. Sonstige Steuern</b>	0,5	2,0	2,0	2,0	2,0	
<b>Jahresergebnis</b>	<b>6,0</b>	<b>2,9</b>	<b>6,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-4,1</b>	

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

**Detailplan für Neubau Martha-Fuchs-Straße  
(Broitzem)**

	Plan					
	Prognose	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>						
a) aus der Hausbewirtschaftung		0,0	0,0	2,1	28,9	39,3
...davon Sollmieten		0,0	0,0	2,1	27,2	27,6
...davon Erlösschmälerungen		0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3
b) aus Betreuungstätigkeit		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,0	0,0	2,0	10,0	0,0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		11,3	17,8	27,9	2,3	0,0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		0,0	0,0	0,3	0,3	0,5
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten		0,0	0,0	2,0	10,0	10,0
Instandhaltungskosten		0,0	0,0	1,3	2,5	2,5
Andere Aufwendungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,0	0,0	3,3	12,5	12,5
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>		0,0	0,0	3,3	12,5	12,5
		<b>11,3</b>	<b>17,8</b>	<b>29,0</b>	<b>29,0</b>	<b>27,3</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		9,9	14,7	20,8	2,0	0,0
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		9,9	14,7	20,8	2,0	0,0
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		0,0	0,0	1,6	17,6	17,6
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		1,4	9,2	2,7	0,3	0,0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		0,0	1,4	5,4	6,2	6,1
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		0,0	-7,5	-1,5	2,9	3,6
<b>14. Sonstige Steuern</b>		1,0	1,0	1,0	2,0	2,0
<b>Jahresergebnis</b>		<b>-1,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,9</b>	<b>1,6</b>

## Erfolgsplanung 2024 - 2027

Detailplan für Stöckheim Süd						
	Plan					
	Prognose	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>						
a) aus der Hausbewirtschaftung		0,0	54,8	441,9	663,7	803,7
...davon Sollmieten		0,0	60,9	440,4	499,7	564,0
...davon Erlösschmälerungen		0,0	-6,1	-22,0	-20,0	-11,3
b) aus Betreuungstätigkeit		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>2. Bestandsveränderungen</b>						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,0	23,5	160,5	67,0	2,0
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		150,1	155,8	71,5	21,9	0,0
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		0,0	2,5	5,0	5,0	10,0
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten		0,0	23,0	168,0	230,0	232,0
Instandhaltungskosten		0,0	9,4	36,4	36,8	42,3
Andere Aufwendungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,0	32,4	204,4	266,8	274,3
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rohergebnis</b>		0,0	32,4	204,4	266,8	274,3
		<b>150,1</b>	<b>204,2</b>	<b>474,5</b>	<b>490,8</b>	<b>541,4</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		95,5	79,0	44,2	6,3	0,0
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		95,5	79,0	44,2	6,3	0,0
		0,0	60,5	264,7	329,8	351,4
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		18,0	53,7	31,0	5,8	5,0
<b>9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		50,6	88,2	119,7	126,0	125,6
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		-14,0	-77,2	14,9	22,9	59,4
<b>14. Sonstige Steuern</b>		4,1	4,4	27,0	35,0	35,0
<b>Jahresergebnis</b>		<b>-18,1</b>	<b>-81,6</b>	<b>-12,1</b>	<b>-12,1</b>	<b>24,4</b>

# **Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2024 – 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 Gäste- sowie Forschungswohnungen und weiteren Objekten sowie Erlöse aus der Bereitstellung der Photovoltaikanlage der IGS Wilhelm-Bracke für das öffentliche Stromnetz ein.

**b.** 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 Gebäudemanagement- und Baubetreuungsdienstleistungen.

**c.** 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. Die Erlöse gleichen somit im Zeitpunkt der Realisation die bis dahin angefallenen Anschaffungskosten aus.

In den Jahren 2024 und 2025 werden Erschließungsleistungen für Grundstücks-tauschgeschäfte 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 und Wertberichtigungen, Erträge für frühere Jahre, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen, Erstattungen zu Mieterforderungen, Erträge aus Anlageabgängen, Zuschüsse aus Fördermittel und andere Erträge aus der Hausbewirtschaftung enthalten.

## Zu 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

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

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 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.

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

2023	2024	2025	2026	2027
103,44	101,87	100,87	100,87	100,87

**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 kostenerhörend 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. Maßnahmen im Rahmen der Quartiersmobilität wie Car- und Bikesharing fließen ebenfalls mit ein. 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 Stöckheim Süd und die Martha-Fuchs-Straße werden hier berücksichtigt.

**Zu 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Eine Ausleihe an die Gesellschafterin, Stadt Braunschweig, für die Erstausstattung 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 Grundstücktauschgeschäfte gebildet worden sind. Auch Zinserträge auf Festgeldkonten sind in dieser Position enthalten.

**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. 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 2023 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 forcierter. Unsere neuen Investitionen legen den Fokus auf den Geschosswohnungsbau für geringe bis mittlere Einkommen. Die geplanten Mietwohnungen werden unser Immobilienportfolio sinnvoll ergänzen.

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

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

Die Verschiebung von Fertigstellungszeitpunkten sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme der Objekte nach Fertigstellung, bringen weitere Risiken mit sich.

Diese Risiken werden wir durch sorgfältige Planungen und Kalkulationen sowie Marktbeobachtungen gering halten.

Das Engagement als umfänglicher Geschäftsbesorger rundet die Geschäftsaktivität ab und erschließt weitere Umsatzerlöse.

Steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen beschränken Zinsänderungsrisiken in Teilen. Derzeit steigen die Zinskonditionen deutlich. Innerhalb des Planwerks wurde diese Tendenz entsprechend berücksichtigt.

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Darlehen zur Finanzierung des Schulneubaus IGS Wilhelm-Bracke werden durch ein derivates Finanzinstrument (Zinssatz-Swapgeschäft) begrenzt bzw. vermieden. Für die sich in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben wurden als wesentlicher Finanzierungsbaustein langfristige öffentliche Darlehensmittel gesichert bzw. befinden sich in der Beantragungsphase. Weitere Kapitalbedarfe zeichnen sich ab und wurden im Planwerk sorgfältig berücksichtigt.

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 CO<sub>2</sub>-Bepreisung zu Belastungen, die wegen des nutzerindividuellen Energieverbrauches sowie der

in variablen Spannen vom Vermieter zu übernehmenden Aufwendungen nicht verlässlich geplant werden können.

Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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 seit dem Jahr 2022 rasant angestiegen. 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.

## Kapitalflussrechnung

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

	2023 TEUR Prognose	2024 TEUR Plan	2025 TEUR Plan	2026 TEUR Plan	2027 TEUR Plan
Jahresüberschuss	3.246,0	3.122,0	3.090,2	3.013,2	3.020,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	9.440,3	10.071,1	10.193,2	10.442,6	10.559,8
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-2.988,7	418,6	-757,6	-2.086,7	-664,1
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-367,6	-298,0	-14,0	0,0	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>9.330,0</b>	<b>13.313,7</b>	<b>12.511,8</b>	<b>11.369,1</b>	<b>12.916,4</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.548,3	18.335,5	16.993,3	15.801,0	17.168,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.632,5	-16.283,3	-13.106,3	-6.609,5	-5.973,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	16.959,0	2.027,8	-6.575,8	-8.111,7	-14.155,3
<b>Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel</b>	<b>-4.125,2</b>	<b>4.080,0</b>	<b>-2.688,8</b>	<b>1.079,8</b>	<b>-2.960,1</b>
Finanzmittelbestand 01.01.	6.017,9	1.892,7	5.972,7	3.283,9	4.363,7
Finanzmittelbestand 31.12.	1.892,7	5.972,7	3.283,9	4.363,7	1.403,6
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-4.125,2</b>	<b>4.080,0</b>	<b>-2.688,8</b>	<b>1.079,8</b>	<b>-2.960,1</b>

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

*) Zusatzinformation Valutierung von Finanzierungsmitteln ... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	31.028,1 18.896,8	15.969,2 5.000,0	7.319,1 0,0	5.849,4 0,0	0,0 0,0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen ... davon Rückzahlungen im Konzern Stadt Braunschweig	-12.154,5 -4.000,0	-8.616,5 0,0	-8.564,4 0,0	-8.787,6 0,0	-9.012,4 0,0

Eine Detailplanung der Investitionen 2024 in den Wohnungsbestand wird ab Seite 35 aufgeführt.

## Finanzplan

Der Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

<b>Mittelherkunft</b>	<b>2023 Plan T Euro</b>	<b>2023 Prognose T Euro</b>	<b>2024 Plan T Euro</b>	<b>2025 Plan T Euro</b>	<b>2026 Plan T Euro</b>	<b>2027 Plan T Euro</b>
Jahresergebnis	3.131,9	3.246,0	3.122,0	3.090,2	3.013,2	3.020,7
Abschreibungen	9.693,4	9.440,3	10.071,1	10.193,2	10.442,6	10.559,8
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-188,1	-2.988,7	418,6	-757,6	-2.086,7	-664,1
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-16,0	-367,6	-298,0	-14,0	0,0	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>12.621,2</b>	<b>9.330,0</b>	<b>13.313,7</b>	<b>12.511,8</b>	<b>11.369,1</b>	<b>12.916,4</b>
Darlehensaufnahmen (langfristig)	29.212,8	31.028,1	15.969,2	7.319,1	5.849,4	0,0
Darlehensaufnahmen (kurzfristig)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prolongationen*	7.020,4	3.423,7	13,2	7.236,0	1.291,2	7.010,9
Veränd. Rückstellungen, Vorräte und sonstiger Aktiva/Passiva	2.570,7	3.025,7	888,5	1.197,9	862,7	591,6
Einzahlungen aus Abgängen AV; Finanzanlagen; Zuschüsse	690,0	3.637,9	467,6	91,9	74,6	76,9
Mieterdarlehen	323,9	324,0	324,0	324,0	324,0	324,0
Cashpool Auszahlung / Aufnahme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>52.439,0</b>	<b>50.769,4</b>	<b>30.976,3</b>	<b>28.680,7</b>	<b>19.771,0</b>	<b>20.919,8</b>
<b>Mittelverwendung</b>						
Finanzbedarf Sachanlagen + Immat. Vermögen	-33.446,1	-35.255,5	-16.693,6	-13.232,7	-6.721,8	-6.085,6
sonstige Veränderungen	-2.893,6	-2.967,7	-450,0	-1.275,5	-845,4	-764,4
Gewinnausschüttung Ergebnis VJ	-1.076,7	-1.093,2	-1.123,0	-1.061,0	-1.045,1	-1.006,6
Tilgung langfristiger Fremdmittel	-9.241,3	-12.154,5	-8.616,5	-8.564,4	-8.787,6	-9.012,4
Tilgung kurzfristiger Fremdmittel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilgung aus Prolongation (siehe Mittelherkunft)*	-7.020,4	-3.423,7	-13,2	-7.236,0	-1.291,2	-7.010,9
Cashpool Einlage / Rückzahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Mittelverwendung</b>	<b>-53.678,1</b>	<b>-54.894,6</b>	<b>-26.896,3</b>	<b>-31.369,5</b>	<b>-18.691,2</b>	<b>-23.879,9</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.239,1</b>	<b>-4.125,2</b>	<b>4.080,0</b>	<b>-2.688,8</b>	<b>1.079,8</b>	<b>-2.960,1</b>

Rundung um 0,1 T Euro möglich.

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

7.020,4	3.423,7	13,2	7.236,0	1.291,2	7.010,9
7.020,4	3.423,7	0,0	0,0	0,0	0,0

## Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2024)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Gesamtbestand	Fahrradabstellanlagen div. Liegenschaften, QVS-Projekt, Biodiversität	180,0
Am Ölper Berge	Vorbereitung halböffentliche Ladeinfrastruktur, Nachrüstung Absturzsicherungen, Bäder	70,0
Bebelhof	WDVS, Dach, Optimierung, Dachbodendämmung	800,0
Gartenstadt	Konzept Heizungsversorgung	40,0
Heidberg	Zentralisierungen, PV-Anlagen, Umbau BLSK zu Caritas	250,0
Innenstadt	Anstrich TH und Holzfenster, Sanierung Laubengänge, Treppengeländer	215,0
Lehndorf	Grundleitungen, Energiekonzept, Haustürprogramm, Sanierung Treppenhäuser, WDVS, Dach, Außenanlagen nach Wohnungsmodernisierungen	691,0
Lindenbergsiedlung	FW-Anbindung, Heizungsumstellung, WDVS, Dach	620,0
östliches Ringgebiet	FW-Anbindung, Dachbodendämmung	75,0
Rüningen	Nachbarschaftszentrum Stadt BS	300,0
Siegfriedviertel	Zugangswege, Vorgärten, Entwässerung, WDVS, Dach, Außenanlagen nach WDVS, Sanierung Fassade, Grundleitungen	1.790,0
Südstadt	PV-Anlagen	50,0
Veltenhof	Wärmepumpe	80,0
westliches Ringgebiet	Ersatzneubau Aufzug, Gesamtbudget TIM und DL-Maßnahmen	515,0
Weststadt	Erneuerung Aufzugsanlage, WDVS, Dach, Fenster, Konzept Anlagentechnik, Farbkonzept, FW-Reduktion, Fassadenreinigung	795,0
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		<u>6.471,0</u>
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		4.005,0
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung, Wohnraumanpassung SM)		170,0
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		992,5
Straßenausbaubeiträge		200,0
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS und Neubauten)		<u>2.800,0</u>
Gesamt		14.638,5
davon Aktivierungen		<u>4.767,0</u>
<b>Aufwendungen 2024</b>		<b><u>9.871,5</u></b>

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

## Investitionsplan (Detailplan IGS 2024)

Wirtschaftseinheit	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
IGS Schule	Lfd. Instandhaltung	207,5
IGS Sporthalle	Lfd. Instandhaltung	26,4
Gesamt		233,9
davon Aktivierungen		0,0
<b>Aufwendungen 2024</b>		<b>233,9</b>

## Detailplan Instandhaltung/Modernisierung für Neubauprojekte 2024

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung	155,5
Alsterplatz	Ausbau Gewerbeeinheit	180,0
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Lfd. Instandhaltung	156,3
Nördliches Ringgebiet - HA 136 (2. BA)	Lfd. Instandhaltung	37,4
Stöckheim Süd	Lfd. Instandhaltung	6,9
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		<b>536,1</b>
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		57,5
Gesamt		593,6
davon Aktivierungen		<b>180,0</b>
<b>Aufwendungen 2024</b>		<b>413,6</b>

## Bilanzplan

Aktiva	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
<b>A. Anlagevermögen</b>	<b>309.438,3</b>	<b>308.039,8</b>	<b>309.771,1</b>	<b>303.883,4</b>	<b>299.356,6</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.350,5	1.158,5	934,3	685,6	517,1
II. Sachanlagen	306.052,4	304.916,1	306.943,9	301.379,5	297.098,2
III. Finanzanlagen	2.035,4	1.965,2	1.892,9	1.818,3	1.741,3
<b>B. Umlaufvermögen</b>	<b>23.850,2</b>	<b>27.770,4</b>	<b>26.937,8</b>	<b>29.016,7</b>	<b>26.197,2</b>
I. Vorräte	17.419,2	17.110,0	18.033,1	18.317,1	18.452,1
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	4.538,3	4.687,7	5.620,8	6.335,9	6.341,5
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.892,7	5.972,7	3.283,9	4.363,7	1.403,6
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.052,7</b>	<b>2.272,2</b>	<b>2.330,7</b>	<b>2.402,5</b>	<b>2.467,9</b>
<b>Summe Aktiva (Bilanzsumme)</b>	<b>335.341,2</b>	<b>338.082,4</b>	<b>339.039,6</b>	<b>335.302,6</b>	<b>328.021,7</b>

Passiva					
<b>A. Eigenkapital</b>	<b>64.740,3</b>	<b>66.739,3</b>	<b>68.768,5</b>	<b>70.736,7</b>	<b>72.750,8</b>
I. Gezeichnetes Kapital	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0
II. Kapitalrücklage	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8
III. Gewinnrücklagen	49.279,5	51.340,5	53.385,6	55.392,2	57.402,6
IV. Bilanzgewinn	1.123,0	1.061,0	1.045,1	1.006,7	1.010,4
<b>B. Rückstellungen</b>	<b>27.695,4</b>	<b>28.168,4</b>	<b>27.563,8</b>	<b>25.561,3</b>	<b>24.836,5</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	<b>242.132,5</b>	<b>242.428,4</b>	<b>241.987,7</b>	<b>238.311,7</b>	<b>229.768,2</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>773,0</b>	<b>746,3</b>	<b>719,6</b>	<b>692,9</b>	<b>666,2</b>
<b>Summe Passiva (Bilanzsumme)</b>	<b>335.341,2</b>	<b>338.082,4</b>	<b>339.039,6</b>	<b>335.302,6</b>	<b>328.021,7</b>

Kennzahlen:	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	19,3%	19,7%	20,3%	21,1%	22,2%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	80,7%	80,3%	79,7%	78,9%	77,8%
Durchschnittliche Verschuldung (rd. € / m <sup>2</sup> ); inkl. Neubauten	428 €	422 €	418 €	409 €	392 €
Gesamtkapitalrentabilität	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,6%

Die Eigenkapitalquote steigt im Planungszeitraum stetig an, da sich das Eigenkapital konstant erhöht und die Bilanzsumme ab 2025 sinkt.

Die Fremdkapitalquote wird aufgrund der planmäßigen Tilgungen kontinuierlich sinken. So auch die durchschnittliche Verschuldung.

Die bis 2026 relativ konstante Bilanzsumme sinkt im Jahr 2027 bei gleichbleibendem Niveau der Jahresüberschüsse. Dies hat zur Folge, dass sich die Gesamtkapitalrentabilität im Jahr 2027 minimal auf 2,6% erhöht.