

*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:

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>Prognose</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
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
<b>7</b>	<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
<b>10</b>	<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
<b>12</b>	<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:

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>Prognose</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
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:

	<b>Plan 2023</b>	<b>Prognose 2023</b>	<b>Plan 2024</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
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 tagessaktuellen 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 Drohverlustrückstellung 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€ valutiert, 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 beigelegt.

Geiger

### **Anlage:**

Wirtschaftsplan Niwo 2024