

Betreff:**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**
Wirtschaftsplan 2025**Organisationseinheit:**Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen**Datum:**

18.10.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 24.10.2024

Sitzungstermin**Status**

Ö

Beschluss:

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
2. der Braunschweig Beteiligungen GmbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Braunschweig Beteiligungen GmbH zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

folgenden Beschluss zu fassen:

Der Wirtschaftsplan 2025 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2024 gebilligten Fassung wird beschlossen.“

Sachverhalt:

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo) wird in Höhe von 45,9 % von der Stadt Braunschweig sowie in Höhe von 44,1 % von der Braunschweig Beteiligungen GmbH (BSBG) 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 BSBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der BSBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Niwo sowie der BSBG 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 11. Oktober 2024 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplans 2025 abgegeben.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH geht für das Wirtschaftsjahr 2025 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.162 T€ aus.

Mit der Wirtschaftsplanung wird der angespannten Haushaltssituation der Stadt Braunschweig Rechnung getragen.

In der Zusammenfassung der Jahre 2023 bis 2025 ergibt sich folgende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2023	2024	2024	2025
1	Umsatzerlöse *)	+ 56.219	+ 57.520	+ 60.474	+ 59.180
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 2,3	+ 7,6/ + 5,1	+ 2,9
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 3.412	+ 1.751	+ 3.204	+ 3.418
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 31.168	- 30.171	- 33.787	- 32.467
4	Personalaufwand	- 8.082	- 8.163	- 8.932	- 8.876
5	Abschreibungen	- 9.420	- 10.049	- 9.838	- 10.047
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.720	- 2.552	- 2.900	- 2.840
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 8.241	+ 8.336	+ 8.221	+ 8.368
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.359	- 4.917	- 4.729	- 4.901
9	Ertragsteuern	- 60	- 297	- 299	- 305
10	Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)	+ 3.822	+ 3.122	+ 3.193	+ 3.162
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.411	- 2.061	- 2.097	- 2.081
12	Bilanzgewinn	+ 1.411	+ 1.061	+ 1.096	+ 1.081

*) 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 BSBG abgeschlossenen Vereinbarung über die Ergebnisverwendung vom 7. März 2016 soll das Planergebnis 2025 von 3.162 T€ in Höhe von 2.081 T€ in der Niwo thesauriert und in Höhe von 1.081 T€ an die BSBG (im Jahr 2026) ausgeschüttet werden.

Die Anwendung der Vereinbarung über die Ergebnisverwendung 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 im Wesentlichen auf die klimaneutrale Entwicklung ihrer Bestände und Quartiere konzentrieren.

Im Bericht über Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung verweist die Gesellschaft darauf, dass künftige Investitionen in die Bestände stärker darauf auszurichten sein werden,

die Klimaschutzziele für Deutschland zu erreichen. Dies beinhaltet insbesondere das Risiko erhöhter Aufwendungen. Gleichzeitig führt die CO₂-Bepreisung zu Belastungen, die nicht verlässlich geplant werden können.

Der Wirtschaftsplan 2025 wurde wiederum in einer übersichtlichen Spartenrechnung vorgelegt.

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

		IST in T€	2023	Plan 2024	Prognose 2024	Plan 2025
1	Bestandsbewirtschaftung		+ 3.956	+ 3.357	+ 3.442	+ 3.202
2	IGS Wilhelm Bracke		- 271	- 196	- 194	+ 110
3	Alsterplatz		+ 75	+ 106	+ 22	- 91
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135		+ 6	+ 134	- 209	+ 194
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Warnekamp		+ 61	- 192	+ 157	- 209
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137		+ 6	+ 3	+ 62	- 5
7	Martha-Fuchs-Str.		0	- 8	- 6	- 4
8	Stöckheim Süd		- 11	- 82	- 81	- 35
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb		+ 3.822	+ 3.122	+ 3.193	+ 3.162

Bestandsbewirtschaftung

Das Prognoseergebnis 2024 von + 3.442 T€ liegt mit + 85 T€ über dem Planwert von + 3.357 T€. Dieser positive Saldo entsteht im Wesentlichen durch überplanmäßige sonstige betriebliche Erträge. Hierin enthalten sind Versicherungserstattungen sowie der ursprünglich für 2023 prognostizierte Ertrag aus einem Grundstückstauschgeschäft mit der Stiftung Remenhof im Rahmen des Stadtbahnausbauprojekts.

Gleichzeitig stiegen die Betriebskosten aufgrund gestiegener Fernwärmepreise (Neuberechnung durch BSEnergy).

Die Sollmieten entwickelten sich wie folgt:

	Plan 2024	Prognose 2024	Plan 2025
	T€	T€	T€
Sollmieten	33.090	32.838	33.190
Erlösschmälerungen	- 979	- 1.369	- 959
Differenz=Netto-Mieterfolg	32.111	31.469	32.231

Wie bereits im Vorjahr werden in der Prognose die Sollmieten nicht erreicht, da ein Grundbestand an modernisierungsbedürftigen leerstehenden Objekten weiterhin vorhanden ist. Die Gesellschaft steuert in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat seit dem laufenden Jahr 2024 durch sozial verträgliche, aber konsequente Mieterhöhungen nach Instandhaltungen sowie bei Neubezug gegen. Hierdurch soll die Ertragskraft und damit die Möglichkeiten der Innenfinanzierung verbessert und die Ergebnisplanung auf dem Niveau der Vorjahre gehalten werden.

Dies erlangt umso mehr Bedeutung, als zur Finanzierung des geplanten Instandhaltungsvolumens von 13.555 T€ laufende Bankkredite zu tagesaktuellen Konditionen aufzunehmen sind.

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

IGS Wilhelm-Bracke

In der Prognose 2024 (- 194 T€) sind keine Besonderheiten zu verzeichnen.

Die Planung 2025 (+ 110 T€) kompensiert erstmals die buchhalterische Unterdeckung der Anfangsjahre durch Überdeckungen.

Neben den vertragsgemäßen Instandhaltungskosten enthält die Planung 2025 allerdings auch Aufwendungen und Erträge (durch Kostenerstattung seitens der Stadt) für eine außerplanmäßige Sanierung des IGS-Sporthallendachs in Höhe von rd. 500 T€. Diese Maßnahme ist nicht durch die bestehenden Vereinbarungen abgedeckt, so dass eine Abstimmung mit der Stadt notwendig ist. Gespräche werden hierzu noch geführt.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke wurden 187 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet.

Das Neubauvorhaben wird - bis auf die letzte Gewerbeeinheit, die 2025 fertiggestellt werden soll - regulär bewirtschaftet und erzielte damit nahezu im Plan liegende Sollmieten.

Über Plan liegende Instandhaltungsaufwendungen sowie ungeplante Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke führen zu einem prognostizierten Ergebnis 2024 von + 22 T€ (Plan + 106 T€).

Der Plan 2025 sieht nunmehr - bei vollständiger Bewirtschaftung - ein Ergebnis von - 91 T€ vor, da auch im Folgejahr einmalig höhere notwendige Instandhaltungen (Dachgarten) erwartet werden.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

Im 1. Bauabschnitt wurden 175 Mietwohnungen, sieben Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 28 Eigentumswohnungen errichtet.

Die Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2019 veräußert. Die Wohneinheiten befinden sich komplett in der Bewirtschaftung, zwei Gewerbeeinheiten befinden sich bis zum 4. Quartal 2025 noch in Akquise mit anschließendem Ausbau.

Ungeplante Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke von 284 T€ führen zu einem prognostizierten Ergebnis von - 209 T€ (Plan 2024: + 134 T€).

Hierbei handelt es sich um Aufwand für künftige Leistungsverpflichtungen, für den eine Gesamt-Rückstellung für den 1. BA HA 135 sowie den 2. BA HA 136 gebildet worden war. Im Zuge des Verbrauchs ergaben sich nunmehr Kostenverschiebungen zwischen den beiden Bauabschnitten. Dies führt zu zusätzlichem Aufwand im 1. BA, aber zu zusätzlichen sonstigen betrieblichen Erträgen im 2. BA (vgl. bitte dort). Insgesamt war die Rückstellung bisher auskömmlich.

Für das Planjahr 2025 wird ein Ergebnis von + 195 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

3. Neubauvorhaben „Lichtwerkallee 2“ (Lampadiusring auf den Grundstücken 11b und 11c

Zu 1.:

Im 2. Bauabschnitt hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 14,6 Mio. € (Vorjahr 12,6 Mio. €) einschließlich der Entwicklungskosten für die unter Punkt 2 genannte fünfzügige Kindertagesstätte „Warnekamp“ (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 6,6 Mio. € (ohne Inventarkosten, die sich voraussichtlich auf 343 T€ belaufen werden).

Um den aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % auszugleichen, hatte die Gesellschaft bereits in den Jahresabschlüssen seit 2020 mit der Bildung einer aufwandswirksamen Drohverlustrückstellung begonnen, die von einer Laufzeit von 20 Jahren ausging. Sie wurde zum Jahresabschluss 2023 in voller Höhe (3 Mio. €) verbraucht, da die KiTa zum 1. Oktober 2023 in Betrieb genommen wurde.

Die Niwo hat in der Planung die vertraglich um 60 % rabattierte Miete von 10,80 €/m² angesetzt, die sie rückwirkend ab Inbetriebnahme zu erhalten hat. Der Betrag berechnet sich auf Grundlage der von der Gesellschaft transparent hergeleiteten kostendeckenden Miete von 27,00 €/m² einschließlich des o.g. vereinbarten Mietverzichts von 60 %.

Der Mietvertrag zwischen Niwo und dem Betreiber (Johanniter) wurde noch nicht abgeschlossen, befindet sich aber in der Endverhandlung.

Zu 3.:

Das Neubauvorhaben auf den ehemals mit „11b bzw. 11c“ benannten Grundstücken umfasst insgesamt 82 Wohneinheiten, von denen 68 auf den Lampadiusring 16 und 14 auf die Montgolfierstraße 2 entfallen.

Insgesamt beläuft sich die Prognose 2024 auf + 157 T€ (Plan: - 192 T€). Die sonstigen betrieblichen Erträge (540 T€) resultieren aus der Auflösung der Rückstellung für künftige Leistungsverpflichtungen (vgl. bitte die Ausführungen zum 1. BA HA 135), aus der Auflösung einer Drohverlustrückstellung für Tauschgeschäfte sowie aus Versicherungsentstädigungen aufgrund eines Wasserschadens.

Die Gesamtfertigstellung wird für Dezember 2024 erwartet.

Der Plan 2025 geht von einem Ergebnis von - 209 T€ aus, da zwar die Sollmieten ansteigen werden, Abschreibungen und Zinsaufwand aber noch nicht gedeckt werden können.

Positive Ergebnisse können ab dem Jahr 2032 erwartet werden.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA HA 137

Nach der Realisierung von zwei Grundstücksankäufen sowie eines Grundstückstauschvertrags ist die von der Gesellschaft angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Das Tauschgeschäft verläuft nach aktuellem Kostenstand erfolgsneutral.

Geplant ist die Erschließung auf Grundlage des im Juni 2024 zwischen Stadt, Niwo und Stadtentwässerung Braunschweig GmbH abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags („Jütenring“, HA 137). Zurzeit sind Projektentwicklungs- und Erschließungskosten von 9,7 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €) geplant.

Die Prognose 2024 geht aufgrund von Pachteinnahmen von einem Ergebnis von + 62 T€ (Plan + 3 T€) aus.

Der Wirtschaftsplan 2025 geht von einem Ergebnis von - 5 T€ aus.

Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

In diesem Neubauvorhaben werden fünf Wohneinheiten geschaffen, die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen werden. Die im Plan berücksichtigten Investitionskosten belaufen sich auf 1,7 Mio. €.

Die Prognose 2024 sieht aufgrund von Aufwendungen (z.B. Notar- und Grundbuchkosten) sowie Grundsteuern ein Ergebnis von - 6 T€ (Plan - 8 T€) vor.

Der Planwert 2025 von - 4 T€ berücksichtigt erstmalige Sollmieten ab November 2025, die aber die im Jahr anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten nebst nicht umlagefähigen Grundsteueraufwendungen und Abschreibungen noch nicht decken.

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. 26,5 Mio. € geplant. Die Bewirtschaftung soll ab Dezember 2024 anteilig beginnen.

Die Entwicklungskosten für das dritte Grundstück (8,5 Mio. €) basieren auf konkreten Kostenberechnungen.

Die Prognose 2024 beläuft sich auf - 81 T€ (Plan: - 82 T€). Der Wirtschaftsplan 2025 geht von einem Ergebnis von - 35 T€ aus, da die Mieterlöse die Aufwendungen aus Abschreibungen und Zinsen noch nicht decken. Ab 2028 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Finanzierung

Gemäß Wirtschaftsplan (vgl. S.31 unten – Zusatzinformationen zur Kapitalflussrechnung) ist für das Jahr 2025 die Valutierung von Finanzierungsmitteln von insgesamt 6.816,6 T€ geplant, davon ein Betrag von 2.000 T€ im Konzernverbund über die sog. Experimentierklause. Hiernach können mit Genehmigung des Niedersächsischen Innenministeriums Kreditaufnahmen der Stadt an die städtischen Gesellschaften weitergereicht werden. Die formal notwendige Beantragung erfolgt durch FB 20.

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2025 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2026 bis 2029.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2025 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Geiger

Anlage:

Niwo Wirtschaftsplan 2025

WIRTSCHAFTSPLAN 2025

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freystraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Jahresprognose 2024	3
Wirtschaftsplan 2025	3 - 5
3. Erfolgsplanung 2025 - 2029	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-Str. (Broitzem)	15
Neubau Stöckheim Süd	16
4. Erfolgsplanung 2025 - 2029	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-Str. (Broitzem)	24
Neubau Stöckheim Süd	25
5. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2025 - 2029	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.¹

In den Jahren 2024 bis 2026 werden 114 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus den verschiedenen Neubauvorhaben in die Bewirtschaftungsphase übergehen. Insgesamt werden derzeit drei Neubauvorhaben umgesetzt.

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

Zum 30.06.2024 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.482
Gewerbliche Objekte	72
Sondermietobjekte und Heime	93
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.802
	<u>9.449</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 498.483,55 m².

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hält 100 % des Kapitals an ihrer Tochtergesellschaft Wohnstätten-Gesellschaft mbH. Auf der Grundlage eines 1965 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages betreut die Nibelungen-Wohnbau-GmbH den Wohnungsbestand der Tochtergesellschaft von 234 Wohnungen, 3 Garagen und einer Einstellbox.

Durch die Beteiligung der Wohnstätten Gesellschaft mbH an der Ende 2017 gegründeten Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH (CWG), übernimmt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH weitere Projektsteuerungs- und Projektleitungsaufgaben. Zusätzlich hat die Nibelungen eine umfängliche Geschäftsbesorgung für die CWG übernommen.

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

¹ Stadt Braunschweig, Presseinformation 398/2023 vom 22.05.2023; Abruf vom 12.09.2024; [398_Wohnraumversorgungskonzept2205_Entw_Korr_61.31.pdf \(braunschweig.de\)](http://398_Wohnraumversorgungskonzept2205_Entw_Korr_61.31.pdf)

Jahresprognose 2024

In der Prognose zeigen sich negative Abweichungen in den Sollmieten, die wesentlich aus Verschiebungen der Fertigstellungszeitpunkte der Neubauobjekte sowie aus geringeren Mieterhöhungen in Beständen resultieren. Zudem werden die Erlösschmälerungen höher als geplant ausfallen, was vorrangig 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 2025.

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 für die Grundstücksentwicklung bereits in Vorjahren veräußter Flächen. (315,9 TEUR).

Die Personalaufwendungen steigen um rd. 768,8 TEUR wegen eines erhöhten Zuführungsbedarfs in die Pensionsrückstellungen. Dem Zuführungsbetrag liegen Berechnungen eines Versicherungsmathematikers zugrunde.

In der Prognose für das Jahr 2024 kompensieren sich geringere Abschreibungen, höhere Zinsaufwendungen sowie höhere Zinserträge. Höhere sonstige betriebliche Erträge (wesentlich Versicherungserstattungen und Erträge aus Anlageverkäufen sowie geringere Instandhaltungskosten wirken insgesamt ausgleichend und führen zu einer annähernd ausgeglichenen Jahresprognose im Planvergleich.

Für das Geschäftsjahr 2024 ergibt sich in der Prognose damit ein Jahresergebnis i. H. von rd. 3.193,2 TEUR (Plan: 3.122,0 TEUR).

Wirtschaftsplan 2025

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juli 2024. Die Aufstellung dieses Wirtschaftsplans erfolgte im Zeitraum Juni bis August 2024.

Das Investitionsvolumen 2025 ist für die **Bestandsimmobilien** mit rd. 13,6 Mio. EUR veranschlagt. Ein Anteil von rd. 3,7 Mio. EUR stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 9,9 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 er-schlossener Grundstücke, die Entwicklung von eigenem sowie fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Entstehung einer Kindertagesstätte. In 2023 wurden neben der Kindertagesstätte auch der Neubau „Lampadiusring 16“ mit 68 Mieteinheiten sowie 39 Stellplätzen in die Bewirtschaftung überführt. Die restlichen 14 Mietobjekte der „Montgolfierstr. 2“ und 9 Einstellplätze folgten im Jahresverlauf 2024.

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 72 Einstellplätze errichtet werden. Die Bewirtschaftung soll ab Dezember 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 2025** mit einem **geplanten Jahresüberschuss** in Höhe von **3.161,5 TEUR** ab.

Erfolgsplanung 2025 - 2029

	Plan	Prognose	Plan
	2024 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	55.505,7	54.853,7	58.725,4
...davon Sollmieten	39.400,5	39.102,5	39.953,2
...davon Erlösschmälerungen	-1.151,9	-1.572,8	-1.114,6
b) aus Betreuungstätigkeit	248,5	363,5	315,9
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.524,3	3.010,5	251,1
2. Bestandsveränderungen			
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-76,8	1.795,3	-375,9
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	319,0	450,9	263,3
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.750,9	3.204,1	3.417,9
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			
Betriebskosten	16.455,0	19.130,0	18.573,0
Instandhaltungskosten	10.519,0	10.049,9	11.356,9
Andere Aufwendungen	417,7	439,4	494,8
	27.391,7	29.619,3	30.424,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	315,9	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	1.331,3	2.131,0	272,4
	28.723,0	32.066,2	30.697,1
Rohergebnis	30.548,6	31.611,8	31.900,6
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.418,6	6.361,2	6.609,0
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.744,6	2.570,8	2.266,9
	8.163,2	8.932,0	8.875,9
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.048,8	9.837,6	10.047,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.552,1	2.900,1	2.840,5
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,1	42,1	40,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,8	123,6	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.964,0	4.895,1	4.940,6
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	297,0	299,0	305,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.570,4	4.913,7	4.931,5
14. Sonstige Steuern	1.448,4	1.720,5	1.770,0
Jahresergebnis	3.122,0	3.193,2	3.161,5

Erfolgsplanung 2025 - 2029

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2025 mit rd. 13,6 Mio. EUR veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, Sporthalle und Neubauprojekte). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 3,7 Mio. EUR zu aktivieren sein.

Die Investitionen in unsere Bestände sind an die Klimaschutzziele für Deutschland (Klimaschutzplan 2045¹) auszurichten. Für Bereiche, in denen Klarheit und Planbarkeit bestehen, wurden entsprechende Aufwendungen innerhalb des Planwerkes berücksichtigt.

Im Jahr 2025 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen, Dacherneuerungen, Sanierungen von Treppenhäusern sowie in weiteren energetischen Maßnahmen liegen. 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 Neubaaktivität aus den Vorjahren die letzten drei Gewerbeobjekte in die Bewirtschaftung übergehen. Neubauprojekte in zwei Stadtteilen Braunschweigs befinden sich aktuell in der Umsetzung. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2025 bis 2029 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.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 3.161,5 TEUR.

¹ <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>; Abruf vom 09.09.2024

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 (Bestandsgeschäft, IGS Wilhelm-Bracke inkl. Sporthalle, Alsterplatz, Nördliches Ringgebiet HA 135, HA 136 (inkl. KiTa Warnekamp) 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 2024

Umsatzerlöse resultieren aus den Vereinbarungen zum Projektvertrag. Die für das Prognosejahr 2024 prognostizierten Umsatzerlöse enthalten zudem Umlagenabrechnungen. Entsprechend verlaufen Bestandsveränderungen. Die nächsten Anpassungen der vertraglich vereinbarten Grundmieten stellen sich in den Jahren 2025 sowie 2028 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 10 TEUR sowie Erträgen aus Schönheitsreparaturen i.H. von 1,3 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.

Mit einem prognostizierten Jahresergebnis i. H. von -193,9 TEUR wird der geplante Jahresfehlbetrag (-195,7 TEUR) leicht übertroffen.

Plan 2025

Im Planjahr 2025 sind bauliche Maßnahmen an der IGS Sporthalle erforderlich. Für die Sanierung des Daches werden Kosten i. H. von rd. 499,8 TEUR geplant. Ebenfalls im Planansatz enthalten ist eine Kostenerstattung seitens der Stadt Braunschweig. Gespräche hierzu werden noch geführt. Unter dieser Prämisse hat der Aufwand keine Auswirkungen auf das Jahresergebnis. Weitere Besonderheiten werden nicht erwartet.

Die buchhalterischen Anfangsunterdeckungen werden bei planmäßigem Verlauf ab 2025 durch 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 2025 endet entsprechend der Planung erstmalig mit einem Jahresüberschuss i. H. von 110,0 TEUR.

Neubau Alsterplatz

Prognose 2024

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.

Für das Jahr 2024 werden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Einstellplätze i. H. von 1.806,3 TEUR erwartet. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf 45,3 TEUR.

Aufgrund von Restarbeiten zur Herstellung des Gebäudes sowie der Außenanlagen und den Ausbau der letzten Gewerbeeinheit können weiterhin Eigenleistungen aktiviert werden.

Die sonstigen betriebliche Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen i. H. von 20 TEUR sowie aus Schadenersatzansprüchen aufgrund von Firmenforderungen i. H. von 81,5 TEUR sowie Erträge aus Schönheitsreparaturen.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit für das Prognosejahr 2024 steigen im Vergleich zur Vorjahresplanung. Dies ist im Wesentlichen auf Instandhaltungsprojekte für diverse Großmaßnahmen zurückzuführen. Die Betriebskosten sind ebenfalls gestiegen – darunter auch nicht abrechenbare Anteile.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Fremdkosten für die Eigentumswohnungen für das Abstellen von Mängeln sowie Rückstellungsanteile für künftige Leistungsverpflichtungen (32,1 TEUR).

Der dargestellte Personalaufwand enthält die genannten Eigenleistungen.

Der Planwert der Abschreibungen wird in der Prognose für 2024 unterschritten. Dies liegt insbesondere an im Vorjahr zu hoch geplanten abschreibungsfähigen Investitionskosten. Zudem verschiebt sich die Fertigstellung der letzten Gewerbeeinheit auf 2025.

Die betrieblichen Aufwendungen fallen i. H. von 22,4 TEUR an und überschreiten somit den Planwert, da weitere Aufwendungen für bspw. Rechts- und Beratungskosten sowie Wertberichtigungen auf Forderungen erwartet werden.

In der Jahresprognose 2024 wird ein Jahresüberschuss von 22,2 TEUR erwartet (Plan: rd. 106,1 TEUR). Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie nicht geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beeinflusst.

Plan 2025

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. 1.818,7 TEUR Mieterlöse in 2025 generieren. Hierbei werden auch Annahmen zu möglichen Leerständen getroffen, sodass für Erlösschmälerungen rd. 45,1 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 i. H. von 20 TEUR, weitere Erträge aus Schadenersatzansprüchen aufgrund von Firmenforderungen i. H. von 15 TEUR sowie Erträge aus Schönheitsreparaturen (4 TEUR).

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit steigen auch im Planjahr 2025 im Vergleich zur Vorjahresplanung. Dies liegt insbesondere an weiteren Großmaßnahmen für diverse Instandhaltungsprojekte im Alsterplatz. Auch der Ansatz für die Betriebskosten ist gestiegen.

In den Folgejahren ist nicht anzunehmen, dass die hohen Instandhaltungskosten aus den Vorjahren nachhaltig anfallen werden.

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

Für das Planjahr 2025 wird ein Jahresfehlbetrag von -91,2 TEUR erwartet. Dies liegt im Planvergleich besonders an den höheren Instandhaltungskosten.

In der Vorausschau 2026-2029 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 2024

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.

Es befinden sich bereits alle 175 Wohneinheiten in der Bewirtschaftung. Von den 7 Gewerbeobjekten befindet sich zwei Gewerbeeinheiten noch bis zum 4. Quartal 2025 in der Akquise sowie im anschließenden Ausbau. Für das Jahr 2024 werden Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und Gewerbeeinheiten i. H. von 1.805,9 TEUR erwartet.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 60,6 TEUR.

Durch geplante aktivierungsfähige Projekte sind noch weitere jedoch im Vorjahresvergleich geringere Eigenleistungen aktivierbar. Diese aktivierbaren Eigenleistungen werden u.a. ebenfalls in den Personalaufwendungen dargestellt, die im Planvergleich nun niedriger anzusetzen sind.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen den Ansatz von Versicherungsentschädigungen (10 TEUR), Erträge aus unbebauten Grundstücken für die Verpachtung von Baustelleinrichtungsflächen (3,6 TEUR) und Erträge aus Schönheitsreparaturen, aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Mahngebühren i. H. von insgesamt 6 TEUR.

Die im Planvergleich gestiegenen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind hauptsächlich auf die höheren Betriebskosten zurückzuführen. Zudem wurde der Ansatz für die laufenden Instandhaltungskosten in der aktuellen Wirtschaftsplanung leicht erhöht.

In den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stellen sich Rückstellungsanteile (283,8 TEUR) für künftige Leistungsverpflichtungen dar, die auf Kostenverschiebungen zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes Anteile zurückzuführen sind.

Da sich der Ausbau der letzten 2. Gewerbeeinheiten auf das 4. Quartal 2025 verschiebt, fallen in der Prognose auch geringe Abschreibungen an als geplant.

Die betrieblichen Aufwendungen werden dominiert durch Kosten für das Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet, Rechts- und Beratungskosten sowie Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung.

Das prognostizierte Jahresergebnis von -208,7 TEUR (Plan 134,3 TEUR) fällt deutlich geringer aus als geplant aufgrund der nicht geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sowie Aufwendungen aus Aufzinsungen.

Plan 2025

In 2025 erfolgt die vollständige Fertigstellung und anschließende Bewirtschaftung der letzten zwei Gewerbeobjekte, sodass Sollmieten in Höhe von 1.825,8 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. 50,2 TEUR.

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen wirkt sich die Übertragung des Kindergarten-Inventars (KiTa Mitgaustraße) aus. Die Kosten für die Ausstattung sind in den Aufwendungen für anderen Lieferungen und Leistungen (120,8 TEUR) enthalten. Sowohl die Kostenanteile als auch die Abrechnung werden in den Bestandsveränderungen erfolgsneutral ausgeglichen.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen voraussichtliche Versicherungsentschädigungen (20 TEUR) und einen Ansatz für Erträge aus Schönheitsreparaturen, aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Mahngebühren i. H. von insgesamt 6 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 (20 TEUR) und laufenden Instandhaltungskosten (173,7 TEUR) beeinflusst.

Aus den zwei erst im 4. Quartal 2025 fertiggestellten Gewerbeeinheiten folgt eine verzögerte Entwicklung der Abschreibungsbeträge.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten in 2025 lediglich die Kosten für die Fortentwicklung des Mobilitätskonzeptes (13,4 TEUR).

In Summe ist für das Planjahr 2025 ein Jahresüberschuss i. H. von rd. 194,6 TEUR zu erwarten.

In der Vorausschau 2026-2029 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 „Warnekamp“
3. Neubauprojekt „Lichtwerkallee 2“

1. Zur Grundstücksentwicklung

In der zweiten Planungsphase des Nördlichen Ringgebietes entstehen aus diversen Maßnahmen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 14,6 Mio. EUR (inklusive der Entwicklungskosten für die Kindertagesstätte mit Anteil 6,9 Mio. EUR).

2. Zur Kindertagesstätte „Warnekamp“

Aus der städtebaulichen Verpflichtung des zweiten Bauabschnittes hat die Gesellschaft eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. Die Kindertagesstätte wurde bereits in 2023 fertiggestellt. Es sind hierfür Investitionen i. H. von 6,6 Mio. EUR (ohne Inventar) in das Planwerk eingeflossen.

Weiterhin ist die Nibelungen-Wohnbau zur Ausstattung der Kindertagesstätte verpflichtet. Die voraussichtlichen Inventarkosten werden sich auf rd. 343 TEUR belaufen.

Die städtebauliche Verpflichtung sieht darüber hinaus vor, dass lediglich 40% der üblichen Miete erhoben werden darf. Aus den Grundstücksgeschäften der Vorjahre realisierte Überschüsse kompensieren die geringeren Mieten und führen insgesamt zu einer wirtschaftliche Darstellung des Gesamtprojektes HA 136.

3. Zum Neubauprojekt „Lichtwerkallee 2“

Das Neubauprojekt mit dem Arbeitstitel „Lichtwerkallee 2“ teilt sich auf zwei Gebäude auf.

Ohne Grundstückskosten belaufen sich die geplanten Investitionen auf rd. 20 Mio. EUR.

In 2023 wurden auch das Gebäude „Lampadiusring 16“ mit 68 Mieteinheiten sowie 39 Stellplätzen in die Bewirtschaftung überführt. Weitere 14 Mietobjekte der „Montgolfierstr. 2“ und 9 Einstellplätze folgen in 2024.

Hierfür werden anteilige Sollmieten geplant, die in 2025 auf rd. 391,9 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 2024

Im Dezember 2024 wird die vollständige Fertigstellung aller Objekte in der Lichtwerkallee 2 erwartet, sodass Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und die Kindertagesstätte i. H. von 487,9 TEUR prognostiziert werden.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände in den Wohneinheiten oder Mietminderungen werden sich voraussichtlich auf rd. 97,5 TEUR belaufen. Aufgrund eines großen Wasserschadens in einer Wohngruppe besteht derzeit ein Vermarktungshemmnis.

In 2024 besteht noch die Möglichkeit, entstehende Zinsaufwendungen und Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit zu aktivieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen aufgrund von Kostenverschiebungen zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes sowie einer Drohverlustrückstellung für Tauschgeschäfte (insg. 378,5 TEUR). Zudem werden aufgrund eines großen Wasserschadens Erträge aus Versicherungsansprüchen i. H. von rd. 100 TEUR erwartet sowie voraussichtliche Erstattungen i. H. von 30 TEUR zu Firmenforderungen. Diese gleichen anteilig die erhöhten Instandhaltungskosten aufgrund diverser Mängelbeseitigungen aus.

Die im Planvergleich gestiegenen Instandhaltungskosten sind hauptsächlich auf den Versicherungsvorgang aufgrund eines Wasserschadens (100 TEUR) und Großmaßnahmen für diverse Mängelbeseitigungen (60 TEUR) zurückzuführen.

Mit Beginn der Bewirtschaftung der Objekte und Einstellplätze in der Montgolfierstr. 2 erhöhen sich die Abschreibungen auf insgesamt 312,6 TEUR.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für Werbemaßnahmen.

Aufgrund höheren Aufzinsungen von Rückstellungen (93,9 TEUR) sind die Zinsaufwendungen im Vorjahresvergleich gestiegen.

Für das Jahr 2024 wird insbesondere aufgrund der Auflösungen von Rückstellungen ein Jahresüberschuss von 157,3 TEUR (Plan -192,2 TEUR) erwartet.

Plan 2025

Im Planjahr 2025 werden die Sollmieten aufgrund der vollständigen Bewirtschaftung auf rd. 519 TEUR ansteigen. In 2025 ist noch von einer erhöhten Erlösschmälerungsquote auszugehen, da sich die Erstbezüge planerisch strecken werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen volumnfänglich voraussichtliche Versicherungsschädigungen.

Der Ansatz der Instandhaltungskosten mit rd. 48,5 TEUR basiert auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus Rechts- und Beratungskosten.

Auch im Planjahr 2025 sind höhere Aufzinsungen von Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr erforderlich (120,5 TEUR), sodass die Zinsaufwendungen höher ausfallen.

Im Planjahr 2025 wird ein Jahresfehlbetrag von rd. -209,5 TEUR angenommen, da die Netto-Mieterfolge noch nicht ausreichen, die laufenden Aufwendungen aus Abschreibungen und Zinsen zu decken.

Langfristig sieht die hiermit vorliegende Wirtschaftsplanung bei planerischem Verlauf ab 2032 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 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 Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Anschließend erfolgt die Weiterentwicklung (Erschließung) der Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. In Folgejahren können aus noch nicht bestehenden Verträgen und steigendem Detailierungsgrad der Planungen weitere Projektentwicklungskosten resultieren. Im Planwerk wurden Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 9,7 Mio. EUR verarbeitet.

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

Prognose 2024

Mit Rechtskraft des B-Plans werden die im Tauschvertrag vereinbarten Erschließungskostenanteile fällig. Der berechnete Anteil beträgt 2.694,7 TEUR und wurde in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen dargestellt. Die korrespondierenden Kosten für diese Erschließungsanteile werden in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen dargestellt. Gemeinsam mit den Bestandsveränderungen (Erschließungskosten der Vorjahre) verläuft die Kostenbeteiligung planerisch ergebnisneutral.

Die eigenen Grundstücke werden für das Anlagevermögen entwickelt, sodass hier Eigenleistungen aktiviert werden können.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen Umsätze aus der Grundstücksverpachtung dar.

In den Zinserträgen sind die Abzinsungen der Rückstellungen und in den Zinsaufwendungen die Aufzinsungen von Rückstellungen enthalten.

Im aktuellen Jahr 2024 wird aufgrund der Pachteinnahmen und Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen ein Jahresüberschuss von 62,2 TEUR (Plan 2,9 TEUR) erwartet.

Plan 2025

Im Planjahr 2025 wird aufgrund der Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Grundsteueraufwendungen ein Jahresfehlbetrag von -5,1 TEUR erwartet

Auch in der Vorausschau für die Jahre 2026 bis 2029 werden die Ergebnisse durch 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 1,7 Mio. EUR.

Prognose 2024

Die in den betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Positionen für Notarkosten sowie Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten und Grundsteuern für den Grundbesitz führen zu einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag i. H. von rd. -6,8 TEUR (Plan - 8,5 TEUR).

Plan 2025

Im Planjahr 2025 soll das Objekt fertiggestellt sein, sodass hier alle fünf Wohnobjekte komplett in die Bewirtschaftung gehen können. Dementsprechend werden erstmalig Sollmieten sowie zur Darstellung eines planerisch gestreckten Vermietungsprozesses Vermietungsprozess auch Erlösschmälerungen geplant.

Darüber hinaus fallen erstmalig Aufwendungen für Betriebs- und laufende Instandhaltungskosten an. Entstehende Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit können erfolgsneutral aktiviert werden. Zudem fallen neben nicht umlagefähige Grundsteueraufwendungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten erstmals auch planmäßige Abschreibungen an.

Wegen der erst ab November 2025 geplanten Erlöse, können die ersten Bewirtschaftungsaufwendungen nicht kompensieren werden. Es wird ein negativer Erfolgsbeitrag i. H. von -4,0 TEUR erwartet.

Ab 2026 wird mit einem kontinuierlich sinkendem Jahresfehlbetrag gerechnet. Bei planrischem Verlauf ist ab 2032 ein positives Jahresergebnis zu erwarten.

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 in den letzten Zügen. Hierfür wurden Investitionen i. H. von 26,5 Mio. EUR geplant. Die Bewirtschaftung soll ab Dezember 2024 anteilig beginnen, der Hauptanteil jedoch ab 2025.

Die Entwicklungskosten des dritten Grundstückes (8,5 Mio. EUR) basieren auf konkreten Kostenberechnungen.

Prognose 2024

Im aktuellen Jahr 2024 dominiert die Bautätigkeit sowie die anschließende Vermarktung. Anfallende Eigenleistungen und Zinsaufwendungen können aktiviert werden. Aus Bearbeitungsentgelten für öffentliche Baudarlehen resultieren Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten sowie Zinsaufwendungen. Werbekosten für die Akquise fallen ebenso an sowie Grundbuchkosten für die Darlehensabsicherung für das 3. Baugrundstück. In 2024 werden erstmals geringe Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit geplant, der hauptsächliche Bewirtschaftungsbeginn liegt jedoch in 2025.

Die Prognose für 2024 zeigt aufgrund der anfänglich geringen Mieterfolgen sowie der betrieblichen Aufwendungen für Werbekosten und Grundbucheintragungen ein negatives Jahresergebnis i. H. von -81,1 TEUR (Plan - 81,6 TEUR) auf.

Plan 2025

Im Planjahr 2025 gehen schrittweise die Objekte in die Bewirtschaftung. Die Netto-Mieterlöse (rd. 333,8 TEUR) erreichen wegen der gestreckten Erstvermietungsphase erst ab 2026 das vollständige Planniveau.

Mit Bewirtschaftungsbeginn setzen auch die Abschreibungen (229,4 TEUR) ein, welche zusammen mit den Zinsaufwendungen noch nicht kompensiert werden können.

Aus den vorgenannten Gründen wird für das Planjahr 2025 ein Jahresfehlbetrag von - 35,2 TEUR erwartet.

In den Folgejahren verlaufen die Ergebnisbeiträge bei planerischem Verlauf ab 2028 wegen der zunehmenden Bewirtschaftung positiv, sodass die laufenden Kosten gedeckt werden können.

Erfolgsplanung 2025 - 2029

- 1. Umsatzerlöse**
 - a) aus Bewirtschaftungstätigkeit
 - ...davon Sollmieten
 - ...davon Erlösschmälerungen
 - b) aus Betreuungstätigkeit
 - c) aus anderen Lieferungen und Leistungen
- 2. Bestandsveränderungen**
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen
- 3. Andere aktivierte Eigenleistungen**
- 4. Sonstige betriebliche Erträge**
- 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**
 - a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Andere Aufwendungen
 - b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke
 - c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit
- Rohergebnis**
- 6. Personalaufwand**
 - a) Löhne und Gehälter
 - b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung
- 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**
- 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**
- 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**
- 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**
- 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**
- 12. Steuern vom Einkommen und Ertrag**
- 13. Ergebnis nach Steuern**
- 14. Sonstige Steuern**

Prognose	Detailplan für Nibelungen Gesamt					
	Plan					
	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	54.853,7	58.725,4	58.846,5	59.691,9	60.349,1	60.873,7
...davon Sollmieten	39.102,5	39.953,2	40.412,1	40.832,4	41.194,5	41.498,3
...davon Erlösschmälerungen	-1.572,8	-1.114,6	-1.076,5	-1.048,4	-1.046,3	-1.053,6
b) aus Betreuungstätigkeit	363,5	315,9	307,1	310,2	311,9	315,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.010,5	251,1	134,6	18,7	18,7	18,7
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.795,3	-375,9	381,7	293,0	228,0	231,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	450,9	263,3	260,5	190,2	200,2	199,2
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.204,1	3.417,9	2.694,5	2.253,7	2.364,4	2.311,2
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	19.130,0	18.573,0	18.975,0	19.254,0	19.482,0	19.714,0
Instandhaltungskosten	10.049,9	11.356,9	10.674,8	10.873,8	11.079,8	11.277,1
Andere Aufwendungen	439,4	494,8	491,8	497,8	497,8	497,8
	29.619,3	30.424,7	30.141,6	30.625,6	31.059,6	31.488,9
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	315,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	2.131,0	272,4	140,6	40,0	40,0	40,0
	32.066,2	30.697,1	30.282,2	30.665,6	31.099,6	31.528,9
Rohergebnis	31.611,8	31.900,6	32.342,7	32.092,1	32.372,7	32.419,9
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	6.361,2	6.609,0	6.917,9	7.153,2	7.392,1	7.620,2
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.570,8	2.266,9	2.111,3	1.924,8	1.953,7	1.931,6
	8.932,0	8.875,9	9.029,2	9.078,0	9.345,8	9.551,8
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.837,6	10.047,1	10.293,3	10.491,8	10.501,2	10.644,3
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.900,1	2.840,5	2.901,4	2.493,4	2.594,4	2.525,3
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,1	40,0	37,7	35,4	33,0	30,6
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.895,1	4.940,6	4.886,3	4.792,1	4.698,3	4.643,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	299,0	305,0	484,0	472,0	477,0	348,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.913,7	4.931,5	4.786,2	4.800,2	4.789,0	4.737,2
14. Sonstige Steuern	1.720,5	1.770,0	1.773,0	1.781,0	1.781,0	1.781,0
Jahresergebnis	3.193,2	3.161,5	3.013,2	3.019,2	3.008,0	2.956,2

Erfolgsplanung 2025 - 2029

1. Umsatzerlöse

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

2. Bestandsveränderungen

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

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

4. Sonstige betriebliche Erträge

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

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

Rohergebnis

6. Personalaufwand

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

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

12. Steuern vom Einkommen und Ertrag

13. Ergebnis nach Steuern

14. Sonstige Steuern

Jahresergebnis

Prognose	Detailplan für Nibelungen Bestand					
	Plan					
	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	47.091,9	50.201,8	50.036,9	50.657,2	51.146,7	51.633,1
...davon Sollmieten	32.837,8	33.190,1	33.488,9	33.771,7	34.057,6	34.346,0
...davon Erlösschmälerungen	-1.368,6	-958,9	-949,7	-947,3	-955,7	-962,8
b) aus Betreuungstätigkeit	363,5	315,9	307,1	310,2	311,9	315,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	306,5	18,7	18,7	18,7	18,7	18,7
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.473,0	-472,9	335,0	212,0	205,0	208,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	188,6	171,2	210,6	179,5	183,0	186,6
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.518,9	2.828,1	2.619,2	2.183,4	2.293,9	2.235,7
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	17.391,0	16.755,0	17.095,0	17.295,0	17.499,0	17.706,0
Instandhaltungskosten	9.105,2	9.868,0	9.935,0	10.126,0	10.316,8	10.508,5
Andere Aufwendungen	428,1	484,5	481,5	487,5	487,5	487,5
	26.924,3	27.107,5	27.511,5	27.908,5	28.303,3	28.702,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	319,8	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
	27.244,1	27.147,5	27.551,5	27.948,5	28.343,3	28.742,0
Rohergebnis	25.698,3	25.915,3	25.976,0	25.612,5	25.815,9	25.855,1
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter	6.189,1	6.517,5	6.868,8	7.114,8	7.347,6	7.579,2
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.570,8	2.266,9	2.111,3	1.924,8	1.953,7	1.931,6
	8.759,9	8.784,4	8.980,1	9.039,6	9.301,3	9.510,8
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen						
	6.626,9	6.798,1	6.946,7	7.068,1	7.080,9	7.223,4
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen						
	2.754,1	2.790,0	2.865,6	2.475,6	2.576,9	2.508,3
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens						
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge						
	58,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen						
	2.443,5	2.584,9	2.626,4	2.675,7	2.695,5	2.762,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag						
	299,0	305,0	484,0	472,0	477,0	348,0
13. Ergebnis nach Steuern						
	4.873,0	4.652,9	4.073,2	3.881,5	3.684,3	3.501,7
14. Sonstige Steuern						
	1.431,0	1.451,0	1.452,0	1.451,0	1.451,0	1.451,0
Jahresergebnis	3.442,0	3.201,9	2.621,2	2.430,5	2.233,3	2.050,7

Erfolgsplanung 2025 - 2029

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

	Prognose	Plan				
		2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.807,8	2.868,9	2.833,9	2.843,9	2.865,1	2.872,1
...davon Sollmieten	2.156,7	2.225,9	2.225,9	2.225,9	2.239,1	2.239,1
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-8,1	-35,0	10,0	8,0	7,0	7,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	11,3	509,8	10,0	10,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	566,0	531,0	541,0	549,0	556,0	563,0
Instandhaltungskosten	233,9	802,8	303,0	303,0	316,2	316,2
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	799,9	1.333,8	844,0	852,0	872,2	879,2
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	9,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	809,0	1.333,8	844,0	852,0	872,2	879,2
6. Personalaufwand	2.011,3	2.009,9	2.009,9	2.009,9	2.009,9	2.009,9
a) Löhne und Gehälter	27,7	28,2	28,5	29,0	29,4	29,9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	27,7	28,2	28,5	29,0	29,4	29,9
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.315,7	1.052,1	1.052,1	1.052,1	1.052,1	1.052,1
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42,1	40,0	37,7	35,4	33,0	30,6
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	829,9	785,6	740,1	693,6	646,4	597,2
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	-120,9	183,0	225,9	269,6	314,0	360,3
Jahresergebnis	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0	73,0
	-193,9	110,0	152,9	196,6	241,0	287,3

Erfolgsplanung 2025 - 2029

Detailplan für Neubau Alsterplatz						
	Prognose	Plan				
	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.315,2	2.308,6	2.291,9	2.305,6	2.311,6	2.317,8
...davon Sollmieten	1.806,3	1.818,7	1.827,8	1.828,6	1.828,6	1.828,8
...davon Erlösschmälerungen	-45,3	-45,1	-44,9	-43,0	-43,0	-43,0
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	111,6	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-19,2	-26,0	11,0	6,0	6,0	6,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	11,4	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	109,0	39,0	24,0	19,0	19,0	19,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	493,0	467,0	479,0	486,0	492,0	499,0
Instandhaltungskosten	314,4	415,5	155,5	152,6	152,6	152,6
Andere Aufwendungen	6,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	813,4	887,5	639,5	643,6	649,6	656,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	32,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	111,6	0,0	0,0	0,0	0,0
	845,5	999,1	639,5	643,6	649,6	656,6
Rohergebnis	1.570,9	1.435,9	1.687,4	1.687,0	1.687,0	1.686,2
6. Personalaufwand	10,9	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10,9	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	828,7	843,7	847,3	841,2	834,3	834,0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,4	14,7	4,5	4,5	4,5	4,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	598,7	579,1	559,3	539,1	518,5	497,7
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	110,2	-3,2	276,3	302,2	329,7	350,0
14. Sonstige Steuern	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0	88,0
Jahresergebnis	22,2	-91,2	188,3	214,2	241,7	262,0

Erfolgsplanung 2025 - 2029

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)

	Prognose	Plan				
	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.240,2	2.289,8	2.319,1	2.362,2	2.373,7	2.386,2
...davon Sollmieten	1.805,9	1.825,8	1.878,5	1.887,3	1.893,5	1.900,1
...davon Erlösschmälerungen	-60,6	-50,2	-50,6	-26,2	-26,0	-26,1
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	120,8	115,9	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	19,3	-23,0	-5,3	5,0	6,0	5,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	19,6	26,0	26,0	26,0	21,0	21,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	474,0	451,0	461,0	467,0	474,0	480,0
Instandhaltungskosten	198,0	193,7	193,7	195,8	190,8	190,8
Andere Aufwendungen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	674,0	646,7	656,7	664,8	666,8	672,8
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	283,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	120,8	100,6	0,0	0,0	0,0
	957,8	767,5	757,3	664,8	666,8	672,8
Rohergebnis	1.322,3	1.646,1	1.698,4	1.728,4	1.733,9	1.739,4
6. Personalaufwand	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	743,8	752,2	779,6	779,6	779,6	779,6
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24,7	13,4	9,4	6,0	5,0	5,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	669,7	594,9	568,9	560,0	529,2	509,6
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	-117,7	285,6	340,5	382,8	420,1	445,2
Jahresergebnis	91,0	91,0	91,0	91,0	91,0	91,0
	-208,7	194,6	249,5	291,8	329,1	354,2

Erfolgsplanung 2025 - 2029

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

	Plan					
	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	391,5	703,1	708,0	712,9	733,7	741,7
...davon Sollmieten	487,9	519,0	520,9	522,8	541,9	549,0
...davon Erlösschmälerungen	-97,5	-21,9	-8,9	-8,9	-9,2	-9,3
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	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	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	204,9	-10,0	3,0	2,0	1,0	1,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	36,5	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	539,8	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	189,0	179,0	182,0	185,0	186,0	187,0
Instandhaltungskosten	195,3	48,5	49,1	49,3	49,3	49,3
Andere Aufwendungen	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
	387,6	230,8	234,4	237,6	238,6	239,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	387,6	230,8	234,4	237,6	238,6	239,6
Rohergebnis	785,1	472,3	486,6	487,3	506,4	513,1
6. Personalaufwand	26,7	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	26,7	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	312,6	368,5	368,0	366,8	367,2	368,1
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13,6	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	241,9	275,3	247,7	168,6	155,8	147,5
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	190,3	-176,5	-129,1	-48,1	-16,8	-2,5
14. Sonstige Steuern	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0
Jahresergebnis	157,3	-209,5	-162,1	-81,1	-49,8	-35,5

Erfolgsplanung 2025 - 2029

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)

	Prognose	Plan				
		2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.694,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-892,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	15,5	17,3	4,6	10,7	16,9	12,6
4. Sonstige betriebliche Erträge	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	1.802,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	1.802,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Personalaufwand	18,5	17,3	4,6	10,7	16,9	12,6
a) Löhne und Gehälter	13,6	15,2	4,0	9,4	14,9	11,1
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13,6	15,2	4,0	9,4	14,9	11,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1,9	2,1	0,6	1,3	2,0	1,5
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	65,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	5,8	3,1	10,9	23,3	22,3	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14. Sonstige Steuern	62,7	-3,1	-10,9	-23,3	-22,3	0,0
Jahresergebnis	0,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
	62,2	-5,1	-12,9	-25,3	-24,3	-2,0

Erfolgsplanung 2025 - 2029

Detailplan für Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)						
	Prognose	Plan				
	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	0,0	1,4	29,3	41,3	41,3	42,8
...davon Sollmieten	0,0	2,8	27,6	27,6	27,6	29,1
...davon Erlösschmälerungen	0,0	-1,4	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	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	0,0
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	2,0	12,0	0,0	0,0	0,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	15,0	14,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,3	0,3	0,5	0,5
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten	0,0	2,0	13,0	13,0	13,0	13,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,3	2,3	2,3	2,6	2,6
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	2,3	15,3	15,3	15,6	15,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	2,3	15,3	15,3	15,6	15,6
Rohergebnis	15,0	15,1	26,3	26,3	26,2	27,7
6. Personalaufwand	11,8	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
	11,8	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,0	3,1	20,7	20,7	20,7	20,7
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7,2	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1,8	5,9	6,1	6,1	5,9	5,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-5,8	-3,0	-0,5	-0,5	-0,4	1,1
14. Sonstige Steuern	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Jahresergebnis	-6,8	-4,0	-2,5	-2,5	-2,4	-0,9

Erfolgsplanung 2025 - 2029

	Detailplan für Stöckheim Süd					
	Prognose	Plan				
		2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR
1. Umsatzerlöse						
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		7,1	351,8	627,4	768,8	877,0
...davon Sollmieten		7,9	370,9	442,5	568,5	606,2
...davon Erlösschmälerungen		-0,8	-37,1	-22,1	-22,7	-12,1
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
2. Bestandsveränderungen						
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		18,0	189,0	16,0	60,0	3,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen						
4. Sonstige betriebliche Erträge						
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit						
Betriebskosten		17,0	188,0	204,0	259,0	262,0
Instandhaltungskosten		3,1	28,1	36,2	44,8	51,5
Andere Aufwendungen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		20,1	216,1	240,2	303,8	313,5
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis		20,1	216,1	240,2	303,8	313,5
6. Personalaufwand		190,4	388,7	453,5	530,0	576,5
a) Löhne und Gehälter						
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung						
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		79,6	38,5	16,6	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		9,9	229,4	278,9	363,3	366,4
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		75,2	13,2	20,3	5,0	5,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		103,8	111,8	126,9	125,7	124,7
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern		-78,1	-4,2	10,8	36,0	80,4
14. Sonstige Steuern		3,0	31,0	32,0	41,0	41,0
Jahresergebnis		-81,1	-35,2	-21,2	-5,0	39,4
						40,4

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2025 – 2029

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, der Braunschweig Beteiligungen GmbH sowie aus Gebäudemanagement- und Bau-betreuungsdienstleistungen.

c. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen im Jahr 2025 Erlöse aus Inventarverkäufen für 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 2026 werden Entwicklungskosten im 1. und 2. 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. Darüber hinaus bilden sich hier die Erträge aus der Veräußerung von Objekten ab, die nicht wirtschaftlich energetisch modernisiert werden können.

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 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.

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 zu grunde gelegt. Den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung liegen genaue Berechnungen zugrunde. Die Zuführung zur Pensionsrückstellung wird in einen Personalkosten- und einen Zinsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird unter Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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 2029 wurden folgende Vollzeit-Äquivalentstellen (Stichtagsbezogen mit ruhenden Arbeitsverhältnissen) geplant:

2024	2025	2026	2027	2028	2029
100,38	99,10	99,10	99,10	99,10	99,29

Zu 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen sind nach den handelsrechtlich zulässigen Abschreibungsverfahren auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten errechnet. Die

fertiggestellten Neubauprojekte wirken sich im Verlauf wesentlich kostenerhöhend aus.

Zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größte Position bilden die sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die u. a. EDV-Kosten, Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Kosten für Mieterbefragungen, Reinigungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und Wertberichtigungen enthalten. 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. Im Jahr 2025 umfasst die Position auch geplante Abrisskosten eines Bestandsobjektes.

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 2024 bis 2029 sind Steuerrückstellungen für anfallende Gewerbe- und Körperschaftsteuer 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 CO₂-Bepreisung zu Belastungen, die wegen des nutzerindividuellen Energieverbrauches sowie der

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

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde ein vorläufiger Klimapfad erstellt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausrichten. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begrenzen.

Die Stadt Braunschweig hat parallel hierzu ihre Arbeit an einer kommunalen Wärmeplanung aufgenommen. Mit der kommunalen Wärmeplanung werden die belastbaren Grundlagen für eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie in den kommenden Jahren geschaffen.

Durch detaillierte Planungen, Kalkulationen, Marktuntersuchungen sowie einer rollierenden Liquiditätsvorschau sollen diese Risiken minimiert werden.

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.

Der andauernde Krieg in der Ukraine sowie der Nahostkonflikt kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Nibelungen- Wohnbau-GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, weiter nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, weiter steigenden Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die anhaltenden Fluchtbewegungen weiterhin Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs und des Nahostkonfliktes auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht verlässlich möglich.

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

Kapitalflussrechnung

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

	2024 TEUR Prognose	2025 TEUR Plan	2026 TEUR Plan	2027 TEUR Plan	2028 TEUR Plan	2029 TEUR Plan
Jahresüberschuss	3.193,2	3.161,5	3.013,2	3.019,2	3.008,0	2.956,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	9.859,4	10.070,7	10.316,9	10.515,4	10.524,8	10.667,9
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	1.587,9	-1.201,0	-1.085,9	-1.061,2	-626,2	-422,2
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-470,0	-1.133,9	-857,5	-343,5	-380,0	-250
Cashflow nach DVFA/SG	14.170,5	10.897,3	11.386,7	12.129,9	12.526,6	12.951,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.967,8	15.139,3	14.990,4	15.626,1	15.956,8	15.859,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.265,5	-9.022,3	-7.001,0	-5.117,0	-6.096,0	-5.707,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	2.573,9	-6.733,0	-6.508,2	-11.658,5	-8.537,8	-11.768,7
Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel	276,2	-616,0	1.481,2	-1.149,4	1.323,0	-1.616,1
Finanzmittelbestand gesamt 01.01. **)	6.937,6	7.213,8	6.597,8	8.079,0	6.929,6	8.252,6
Finanzmittelbestand gesamt 31.12. **)	7.213,8	6.597,8	8.079,0	6.929,6	8.252,6	6.636,5
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	276,2	-616,0	1.481,2	-1.149,4	1.323,0	-1.616,1

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	16.446,9 5.000,0	6.816,6 2.000,0	7.306,2 5.000,0	2.220,7 0,0	5.500,0 0,0	2.000,0 0,0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen ... davon Rückzahlungen im Konzern Stadt Braunschweig	-8.394,2 0,0	-8.429,3 0,0	-8.755,8 0,0	-8.949,3 0,0	-9.187,3 0,0	-8.955,3 0,0

**) Finanzmittelbestand inkl. Einlagen im Cashpoolverbund.

Eine Detailplanung der Investitionen 2025 in den Wohnungsbestand wird ab Seite 33 aufgeführt.

Finanzplan

Der Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

Mittelherkunft	2024 Plan T Euro	2024 Prognose T Euro	2025 Plan T Euro	2026 Plan T Euro	2027 Plan T Euro	2028 Plan T Euro	2029 Plan T Euro
Jahresergebnis	3.122,0	3.193,2	3.161,5	3.013,2	3.019,2	3.008,0	2.956,2
Abschreibungen	10.071,1	9.859,4	10.070,7	10.316,9	10.515,4	10.524,8	10.667,9
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	418,6	1.587,9	-1.201,0	-1.085,9	-1.061,2	-626,2	-422,2
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-298,0	-470,0	-1.133,9	-857,5	-343,5	-380,0	-250,0
Cashflow nach DVFA/SG	13.313,7	14.170,5	10.897,3	11.386,7	12.129,9	12.526,6	12.951,9
Darlehensaufnahmen (langfristig)	15.969,2	16.446,9	6.816,6	7.306,2	2.220,7	5.500,0	2.000,0
Darlehensaufnahmen (kurzfristig)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prolongationen*	13,2	13,2	7.236,0	1.291,2	7.010,9	9.368,4	588,7
Veränd. Rückstellungen, Vorräte und sonstiger Aktiva/Passiva	888,5	2.272,4	305,0	484,0	472,0	477,0	348,0
Einzahlungen aus Abgängen AV; Finanzanlagen; Zuschüsse	467,6	1.780,3	3.414,7	970,5	804,8	464,3	331,7
Mieterdarlehen	324,0	324,0	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	0,0
Summe Mittelherkunft	30.976,2	35.007,3	28.993,6	21.762,6	22.962,3	28.660,3	16.544,3
Mittelverwendung							
Finanzbedarf Sachanlagen + Immat. Vermögen	-16.693,6	-20.676,0	-12.365,4	-8.006,8	-5.953,7	-6.588,3	-6.069,6
sonstige Veränderungen	-450,0	-4.236,8	-482,2	-1.146,9	-1.191,2	-1.183,7	-1.542,8
Gewinnausschüttung Ergebnis VJ	-1.123,0	-1.410,9	-1.096,6	-1.080,8	-1.006,6	-1.009,6	-1.004,0
Tilgung langfristiger Fremdmittel	-8.616,5	-8.394,2	-8.429,3	-8.755,8	-8.949,3	-9.187,3	-8.955,3
Tilgung kurzfristiger Fremdmittel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilgung aus Prolongation (siehe Mittelherkunft)*	-13,2	-13,2	-7.236,0	-1.291,2	-7.010,9	-9.368,4	-588,7
Cashpool Einlage / Rückzahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelverwendung	-26.896,3	-34.731,1	-29.609,5	-20.281,4	-24.111,7	-27.337,3	-18.160,4
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.079,9	276,2	-616,0	1.481,2	-1.149,4	1.323,0	-1.616,1

Rundung um 0,1 T Euro möglich.

*) zu den Prolongationen: Hier unterteilt nach...

Prolongation bereits vertraglich verhandelt
Prolongation noch zu verhandeln

13,2	13,2	7.236,0	1.291,2	7.010,9	9.368,4	588,7
0,0	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13,2	0,0	7.236,0	1.291,2	7.010,9	9.368,4	588,7

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2025)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Gesamtbestand	Fahrradabstellanlagen	100,0
Am Ölper Berge	Absturzsicherungen, Treppenhäuser	70,0
Bebelhof	WDVS, Dach, Treppenhäuser	735,0
Gartenstadt	WDVS, Dach, Treppenhäuser	600,0
Heidberg	Fahrradwege, Einspeisepunkte PV	250,0
Innenstadt	TGA Tiefgarage	35,0
Lehndorf	Treppenhäuser, WDVS, Grundleitungen	592,0
Lindenbergsiedlung	Fernwärme	48,0
östliches Ringgebiet	FW-Anbindung	50,0
Rüningen	Nachbarschaftszentrum, Beginn	100,0
Siegfriedviertel	Versickerungskonzept, WDVS, Haustüren	1.575,0
Südstadt	Planung PV-Anlagen	30,0
westliches Ringgebiet	Balkon- und Fassadensanierung, Dachsanierung	400,0
Weststadt	Sanierung Aufzug, Flachdächer, Treppenhäuser, WDVS	650,0
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		5.235,0
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		4.000,0
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung, Wohnraumanpassung SM)		130,0
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		1.310,0
Straßenausbaubeiträge		0,0
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS und Neubauten)		2.880,0
Gesamt		13.555,0
davon Aktivierungen		3.687,0
Aufwendungen 2025		9.868,0

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

Investitionsplan (Detailplan IGS 2025)

Wirtschaftseinheit	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
IGS Schule	Lfd. Instandhaltung	276,6
IGS Sporthalle	Lfd. Instandhaltung	26,4
IGS Sporthalle	Dachsanierung	<u>499,8</u>
Gesamt		802,8
davon Aktivierungen		<u>0,0</u>
Aufwendungen 2025		<u>802,8</u>

Detailplan Instandhaltung/Modernisierung für Neubauprojekte 2025

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	155,5
Alsterplatz	Beleuchtung, Laubengang, Dach und Fassade	260,0
Alsterplatz	Ausbau Gewerbeeinheit	90,0
		<hr/>
davon Aktivierungen		505,5
davon Aufwendungen 2025		90,0
		<hr/>
415,5		
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	193,7
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2025		<hr/> 193,7
Nördliches Ringgebiet - HA 136 (2. BA)	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	48,5
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2025		<hr/> 48,5
Martha-Fuchs-Straße	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	0,3
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2025		<hr/> 0,3
Stöckheim Süd	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	28,1
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2025		<hr/> 28,1
Insgesamt: Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		<hr/> 776,1
davon lfd. Instandhaltung		<hr/> 631,1
davon spätere Erstattung		<hr/> 55,0
davon Aktivierungen		<hr/> 90,0
Aufwendungen 2025		<hr/> 686,1

Bilanzplan

Aktiva	Vorschau TEUR 31.12.2024	Vorschau TEUR 31.12.2025	Vorschau TEUR 31.12.2026	Vorschau TEUR 31.12.2027	Vorschau TEUR 31.12.2028	Vorschau TEUR 31.12.2029
A. Anlagevermögen	311.902,5	306.599,2	303.016,2	296.974,4	292.982,6	288.326,7
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	897,7	866,1	738,1	680,0	638,1	576,4
II. Sachanlagen	309.039,7	303.840,4	300.460,0	294.553,2	290.682,6	286.170,1
III. Finanzanlagen	1.965,1	1.892,7	1.818,1	1.741,2	1.661,9	1.580,2
B. Umlaufvermögen	31.531,6	31.567,9	33.050,0	33.245,6	34.777,4	33.392,0
I. Vorräte	19.191,0	18.582,8	18.964,3	19.257,5	19.485,5	19.716,4
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	6.626,8	7.887,3	7.506,7	8.558,5	8.539,3	8.539,1
III. Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	5.713,8	5.097,8	6.579,0	5.429,6	6.752,6	5.136,5
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.524,3	3.065,9	3.405,1	3.804,2	4.264,1	4.794,3
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	345.958,4	341.233,0	339.471,3	334.024,2	332.024,1	326.513,0

Passiva						
A. Eigenkapital	67.098,2	69.163,0	71.095,5	73.108,2	75.106,6	77.058,8
I. Gezeichnetes Kapital	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0
II. Kapitalrücklage	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8
III. Gewinnrücklagen	51.663,9	53.744,7	55.751,3	57.760,9	59.764,9	61.721,0
IV. Bilanzgewinn	1.096,5	1.080,5	1.006,4	1.009,5	1.003,9	1.000,0
B. Rückstellungen	28.645,6	27.417,7	26.503,7	25.432,9	24.809,3	24.255,7
C. Verbindlichkeiten	249.457,3	243.921,7	241.168,2	234.805,9	231.457,7	224.574,7
D. Rechnungsabgrenzungsposten	757,3	730,6	703,9	677,2	650,5	623,8
Summe Passiva (Bilanzsumme)	345.958,4	341.233,0	339.471,3	334.024,2	332.024,1	326.513,0

Kennzahlen:	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	19,4%	20,3%	20,9%	21,9%	22,6%	23,6%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	80,6%	79,7%	79,1%	78,1%	77,4%	76,4%
Durchschnittliche Verschuldung (rd. € / m ²); inkl. Neubauten	432 €	418 €	411 €	398 €	391 €	377 €
Gesamtkapitalrentabilität	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%

Die Eigenkapitalquote steigt im Planungszeitraum stetig an, da das Eigenkapital aufgrund der Zuführungen zur Bauleruerungsrücklage konstant erhöht und die Bilanzsumme ab 2025 durch Abschreibungen und Entschuldungen sinkt.

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

Die Gesamtkapitalrentabilität verhält sich konstant durch das relative Verhältnis der Jahresüberschüsse zur Bilanzsumme.