

*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 Wirtschaftsplanes 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	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2023	2024	2024	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 Versicherungsschädigungen 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 („Jü-tenring“, 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. Experimentierklausel. 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 beigelegt.

Geiger

Anlage:

Niwo Wirtschaftsplan 2025