

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2016***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

12.01.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

21.01.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
2. der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

den Wirtschaftsplan 2016 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15. Januar 2016 gebilligten Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (Niwo) vorgesehene Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung bedarf einer Weisung an die dortigen Vertreter der Stadt Braunschweig. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung ist hierfür ein entsprechender Beschluss des Finanz- und Personalausschusses ausreichend.

44,1 % des Stammkapitals der Niwo werden von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) gehalten. Daher ist auch eine Anweisung an die städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der SBBG erforderlich. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten.

Die Niwo hat über die Jahre hinweg Jahresüberschüsse erwirtschaftet und somit in Höhe der absprachegemäß ausgewiesenen und als Dividende ausgeschütteten Bilanzgewinne verlässliche Beiträge zum städtischen Haushalt geleistet. Auch der in der Sitzung des Rates am 15. März 2016 zu beratende städtische Haushaltsplanentwurf 2016 ff sieht wiederum Dividendenzahlungen vor, die aber ausdrücklich von den allgemeinen Konsolidierungsmaßnahmen ausgenommen und somit nicht erhöht worden sind. Vielmehr soll ein Interessenausgleich zwischen der Niwo und ihren Gesellschafterinnen herbeigeführt werden, da im Rahmen der Beschlussfassungen zu den Jahresabschlüssen 2012, 2013 und 2014 seitens Finanz- und Personalausschuss bzw. Rat entschieden wurde, die Dividende im jeweiligen Folgejahr in der Gesellschaft zu thesaurieren. Dieser Interessenausgleich ist dem städtischen Haushaltsplanentwurf 2016 ff in Form des Vorschlags einer schriftlichen Dividendenvereinbarung zugrundegelegt (vgl. Drs. 15-00489).

Bei Umsetzung dieser Vereinbarung würde für das Jahr 2016 (geplanter Jahresüberschuss der Niwo 2.485 T€) ein Betrag von 1.000 T€ ausgeschüttet und sowie ein Betrag von 1.485 T€ bei der Niwo verbleiben. Dieser soll dem Eigenkapital zugeführt werden, um die Innenfinanzierungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf künftige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie zur Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen, zu verbessern. Letzteres wird zudem durch die für 2018 im Haushaltsplanentwurf 2016 ff berücksichtigte Kapitaleinlage seitens der Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2,5 Mio. € berücksichtigt.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft wird in seiner Sitzung am 15. Januar 2016 die vorliegende Fassung des Wirtschaftsplanes 2016 zur Empfehlung vorgelegt. Über das Ergebnis wird mündlich in der Sitzung berichtet.

Ein Ersatz für den im Wirtschaftsplan 2015 noch enthaltenen Teilwirtschaftsplan „Am Soolanger“ wurde in Absprache mit Aufsichtsrat und Verwaltung ausgesetzt, damit sich das Unternehmen auf die beiden begonnenen Neubauvorhaben konzentrieren kann. Im Bereich der Baubetreuung für die Stadt sind für 2016 ff keine weiteren Projekte geplant.

In der Zusammenfassung der Jahre 2014 bis 2016 ergibt sich folgende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

	in T€	IST 2014	Plan 2015	Prognose 2015	Plan 2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.839	+ 48.887	+ 48.136	+ 51.118
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 14,1	+ 12,4 / - 1,5	+ 6,2
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.930	+ 768	+ 1.302	+ 1.267
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.509	- 26.978	- 26.851	- 29.483
4	Personalaufwand	- 6.159	- 5.470	- 6.140	- 6.931
5	Abschreibungen	- 5.353	- 6.509	- 6.590	- 6.777
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 1.685	- 1.908	- 2.033	- 2.018
7	Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)	+ 9.063	+ 8.790	+ 7.824	+ 7.176
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.726	- 5.304	- 4.823	- 4.630
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (7+8)	+ 4.337	+ 3.486	+ 3.001	+ 2.546
10	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
11	Ertragsteuern	- 225	- 147	- 173	- 61
12	Jahresergebnis (9+10+11)	+ 4.112	+ 3.339	+ 2.828	+ 2.485

*) 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)

Für den Gesamtbetrieb gilt, dass sich im Posten Personalaufwand die Löhne und Gehälter aufgrund tariflicher Anpassungen, Einstellung neuer Mitarbeiter im Bereich der technischen Abteilung sowie temporärem Aufwand für Altersteilzeit erhöhen. Weiterhin steigen die Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung aufgrund erhöhter Zuführungen zu den gutachterlich ermittelten Pensionsrückstellungen aufgrund niedriger Verzinsung sowie höherer Lebenserwartung.

Ertragsteuern sind für die aufgrund der hohen Jahresüberschüsse anfallende Gewerbesteuer sowie Körperschaftsteuer in Höhe von 61 T€ anzusetzen (Steuerrückstellungsbildung).

Weitere Körperschaftsteuer fällt nicht an, da bereits zum 30. September 2008 eine sog. Abgeltungssteuer gezahlt wurde, um künftige Ausschüttungen nicht mehr mit Körperschaftsteuer zu belegen. Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit dieser

Optionsausübung waren auf Grund der vorgenommenen Vergleichsrechnung jährliche Ausschüttungen von mindestens 1,1 Mio. € an die Gesellschafter.

Bei Anwendung der vorgeschlagenen Dividendenvereinbarung (vgl. Drs. 15-00489 sowie vorstehende Ausführungen) wird die gezahlte Abgeltungssteuer bei Erreichung der Jahresüberschuss-Planwerte durch die Niwo voraussichtlich nahezu verbraucht. Gleichzeitig entfällt bei Anwendung der gesellschaftsvertraglich möglichen sog. disquotalen Ausschüttung zugunsten der SBBG die Kapitalertragsteuerbelastung, da die Kapitalertragsteuer auf Ebene der SBBG verrechnet werden kann.

Nach wie vor wird die Ergebnisrechnung maßgeblich von der Bestandsbewirtschaftung bestimmt. Da aber der Einfluss der neuen Geschäftsbereiche zunimmt und eine übersichtliche Darstellung in der Gesamtübersicht nicht mehr möglich ist, wird im Folgenden erstmals für jeden der fünf Teilbereiche Bestandsbewirtschaftung, Projekt IGS Wilhelm Bracke, Baubetreuung für die Stadt, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet sowie Neubauvorhaben Alsterplatz die Entwicklung ausgewählter ergebnisrelevanter Posten einschließlich der jeweiligen Beiträge zum Gesamtergebnis entsprechend der von der Niwo vorgelegten Trennungsrechnungen dargestellt. Die vollständigen Trennungsrechnungen zum Wirtschaftsplan sind in der Anlage beigefügt.

Bestandsbewirtschaftung

Die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung aus dem primären Geschäftsfeld der Hausbewirtschaftung und -betreuung stellen sich wie folgt dar:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 41.484	+ 42.185	+ 42.552	+ 42.470
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 1,7	+ 2,6 / + 0,9	- 0,2
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	-22.297	- 23.519	- 23.545	- 23.108
4	Personalaufwand	- 5.733	- 4.850	- 5.865	- 6.752
5	Abschreibungen	- 5.253	- 5.322	- 5.357	- 5.497
8	Zins-/Finanzergebnis	- 3.947	- 3.871	- 3.569	- 3.212
12	Jahresergebnis	+ 4.427	+ 3.550	+ 3.468	+ 2.906

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

***) incl. Grundsteuer (weiter zu berechnender Aufwand für Hausbewirtschaftung)

Der Wirtschaftsplan 2016 sieht Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand von rd. 13,1 Mio. € vor, die voraussichtlich in Höhe von rd. 4,2 Mio. € Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von 8,9 Mio. € Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Schwerpunkte bilden die Stadtteile Weststadt, Bebelhof sowie Heidberg.

Immobilienverkäufe zur Glättung des Portfolios werden voraussichtlich für 2015 in Höhe von 513 T€ sowie für 2016 in Höhe von 166 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen (insgesamt 1.302 T€ bzw. 921 T€) enthalten sein.

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 1.065	+ 4.074	+ 4.271	+ 3.280
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 104	- 1.877	- 2.060	- 1.145
5	Abschreibungen	- 4	- 1.187	- 1.233	- 1.280
8	Zins-/Finanzergebnis	- 743	- 1.136	- 1.137	- 1.145
12	Jahresergebnis	+ 20	- 241	- 272	- 323

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde nach Fertigstellung in enger Abstimmung mit der Stadt zum Jahresbeginn 2015 für 25 Jahre vermietet.

Erwartet wird für 2015 ein Fehlbetrag von 272 T€, für 2016 von 323 T€. Der Verlust erklärt sich durch die in den Anfangsjahren der Betriebsdauer von 25 Jahren höhere Zinsbelastung, die im Laufe der Jahre aufgrund von Tilgungen degressiv abnimmt; gleichzeitig wurden die voraussichtlichen Instandhaltungskosten über die gesamte Laufzeit hinweg linear verteilt.

Die durch diese vorsichtige Planung entstehenden Anfangsverluste kehren sich im Verlauf der Mietdauer um, so dass über die gesamte Betriebszeit hinweg mit einem Überschuss von 2,3 Mio. € gerechnet wird. Hierbei unterscheidet sich die vorliegende Kalkulation der NiWo nicht grundlegend von der eines Betreibers der Privatwirtschaft im Rahmen eines PPP-Projekts; auch dort sind Anfangsverluste durchaus üblich.

Plan und Prognose 2015 sowie der Plan 2016 sind in den Umsatzerlösen sowie in den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen durch den Posten „Mobilier“ erhöht.

Das Investitionsvolumen für den Neubau belief sich ursprünglich auf 39,2 Mio. € incl. 1,5 Mio. € für die Sanierung der Sporthalle.

In Ergänzung der beiliegenden Erläuterungen der Gesellschaft ist anzumerken, dass aufgrund der Schadstoffbelastung der Sporthalle und der gestiegenen Brandschutzanforderungen Sanierungskosten von 3,9 Mio. € ermittelt wurden. Nach einer Lebenszyklusbetrachtung wäre ein Hallenneubau vorteilhafter als die Sanierung. Im Hinblick auf das Hallenstundendefizit wurde allerdings eine Minimal-sanierung der Halle incl. Herrichtung als Versammlungsstätte beschlossen. Die Sanierungskosten belaufen sich nunmehr auf 2,1 Mio. € und werden aus dem Gesamtbudget von 39,2 Mio. € gedeckt (vgl. Mitteilung außerhalb von Sitzungen vom 15. Dezember 2015, Drs. 15-01333).

Baubetreuung für die Stadt

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 38	+ 74	+ 337	0
12	Jahresergebnis	- 207	+ 30	+ 77	0

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Die positive Prognose 2015 ergibt sich aus den Endabrechnungen der Projekte. Für 2016 und Folgejahre sind keine weiteren Projekte geplant.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 72 (0)	+ 544 (0)	+ 360 (0)	+ 3.405 (+ 2.806)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	(0)	- 297	- 675	- 3.593
12	Jahresergebnis	- 32	0	- 445	- 98

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Die Planung des Neubauvorhabens „Nördliches Ringgebiet“ ist in enger Abstimmung mit der Bauverwaltung erfolgt. Es soll in drei Abschnitten ein neues eigenständiges Stadtquartier der neuen Nordstadt entstehen. Im ersten Bauabschnitt beabsichtigt die Niwo, ca. 200 Wohneinheiten im Bereich der Taubenstraße (Mischung aus Miet- und

Eigentumswohnungen) zu errichten. Der zusammen mit der Stadt erstellte Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Erschließungsarbeiten sind ausgeschrieben. Das Investitionsvolumen beträgt mit Stand Oktober 2015 rd. 54,7 Mio. €. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke berücksichtigen die Verpflichtungen der Niwo aus dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrags „Nördliches Ringgebiet“ (Erschließungsvertrag und Folgekostenvertrag).

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 53 (0)	+ 855 (0)	+ 498 (0)	+ 1.824 (0)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	(0)	- 568	- 396	- 1.637
12	Jahresergebnis	0	0	0	0

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Nach planmäßig erfolgter Übertragung des Grundstücks zum 1. Januar 2015 und Rückbau des Altgebäudes der IGS Wilhelm Bracke werden nachfolgend im Rahmen eines durch städtebaulichen Wettbewerb ermittelten Gesamtkonzepts mit qualitätsvoller Architektur rd. 200 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Der Baubeginn ist für das Jahr 2016 geplant, die ersten Objekte sollen 2018 in die Bewirtschaftung gehen. Das Investitionsvolumen beträgt mit Stand Oktober 2015 rd. 58,2 Mio. €.

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2016 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2016 bis 2019. Der Bereich der Baubetreuung wird ab 2016 mangels weiterer Vereinbarungen nicht mehr berücksichtigt.

Die jährlichen Investitionen in den Bestand werden weiterhin auf dem bestehenden Niveau von jeweils rd. 13 Mio. € angesetzt, von denen jeweils rd. 4 Mio. € aktivierungspflichtige Herstellungskosten darstellen und jeweils rd. 9 Mio. € als aufwandswirksame Instandhaltungskosten direkt aus der Erfolgsplanung 2016 bis 2019 ersichtlich sind.

Die Umsatzerlöse werden sich planmäßig sukzessive erhöhen, sowohl aus der Bestandsbewirtschaftung als auch insbesondere ab 2019 aufgrund der Bewirtschaftung des Nördlichen Ringgebiets sowie des Alsterplatzes.

Insgesamt geht die Gesellschaft mittelfristig von Jahresüberschüssen aus, die von 2016 bis 2018 ungefähr auf dem Niveau von 2015, aber im Jahr 2019 mit rd. 4,4 Mio. € darüber liegen.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2016 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Geiger

Anlage/n:
Wirtschaftsplan

WIRTSCHAFTSPLAN 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freyastraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Wirtschaftsplan 2016	3 - 4
3. Erfolgsplanung 2015 - 2019	5
Detailpläne	5
Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	5
Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung	6
Detailpläne für die Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet	6
Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz	7
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet	7
Erfolgsplanung 2015 - 2019	9
4. Detailplan für Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	10
5. Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	11
6. Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung	12
7. Detailplan für Neubau Alsterplatz	13
8. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet	14
9. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2015 - 2019	15 - 18
10. Investitions- und Finanzplanung	19 - 20
11. Bilanzplan	21

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 Bevölkerungszunahme in der Stadt Braunschweig ist zunehmender Wohnungsbedarf unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen zu verzeichnen. Die in den Vorjahren begonnenen Planungen für drei Neubaugebiete mussten im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 auf zwei Neubaugebiete korrigiert werden. Der Grunderwerb im Planungsgebiet „Am Soolanger“ war nicht mehr realisierbar. Wir haben die Planungen für die verbliebenen zwei Neubaugebiete an unterschiedlichen Standorten in Braunschweig fortgesetzt. In Partnerschaft mit unserer Gesellschafterin, der Stadt Braunschweig, wird hierdurch insbesondere der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten aktiviert.

Das durch die Gesellschaft durchgeführte öffentliche Neubauvorhaben der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde planmäßig im Januar 2015 an die Nutzerin, Stadt Braunschweig, übergeben. Restliche Arbeiten, die sich im Wesentlichen auf die Außenanlagen beziehen, wurden in der ersten Jahreshälfte 2015 fertiggestellt. Die Mindestlaufzeit des Nutzungsvertrages beträgt 25 Jahre.

Zusätzlich führt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH die Projektsteuerung und -leitung sowie die Wahrnehmung delegierbarer Bauherrenaufgaben zur Entlastung der stadteigenen Bauverwaltung durch, insbesondere für Vereinsheime und Feuerwehrhäuser in diversen Braunschweiger Stadtteilen. Die Tätigkeit in diesem Geschäftsfeld wird mit Erfüllung der bestehenden Verträge eingestellt. Interne Ressourcen sollen zu Gunsten der eigenen Neubautätigkeit gebündelt werden.

Neben den Neubau- und Betreuungsbauten wird das Kerngeschäft unserer Gesellschaft, die Hausbewirtschaftung und das Immobilienmanagement der Bestandsobjekte, zu keiner Zeit vernachlässigt.

Am 30. September 2015 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.173
Gewerbliche Objekte	56
Sondermietobjekte	58
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.017
	<u>8.304</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 474.409 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 235 Wohnungen und 3 Garagen.

Daneben werden derzeit 332 Wohnungen, 17 Garagen und 9 sonstige Objekte verwaltungsmäßig betreut.

Wirtschaftsplan 2016

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Oktober 2015.

Das Investitionsvolumen 2016 ist für die Bestandsimmobilien mit rd. 13,1 Mio. € veranschlagt. Ein Anteil von rd. 4,1 Mio. € stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand (inkl. IGS Wilhelm Bracke) beläuft sich auf rund 9 Mio. €.

Soweit der Markt es zulässt, erfolgen nach den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen angemessene Mietanpassungen.

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde im Januar 2015 der Nutzerin übergeben und wird für 25 Jahre vermietet. Das benachbarte Gelände mit dem alten Schulgebäude hat die Gesellschaft zum Jahresbeginn 2015 von der Stadt Braunschweig per Einbringungsvertrag übertragen bekommen.

Mit dem Abriss des alten Schulgebäudes der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde im Jahr 2015 begonnen. Der Baubeginn für insgesamt 200 Miet- und Eigentumswohnungen, die in zwei- bis fünfgeschossiger Bebauung errichtet werden, ist für das Jahr 2016 geplant.

Neben diesem Neubauvorhaben befindet sich im Unterschied zum Wirtschaftsplan 2015 nur noch ein weiteres Projekt für die Errichtung von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Braunschweig in Planung. Die Planungen für das dritte Neubauvorhaben „Am Soolanger“ wurden am Ende des Jahres 2014 verworfen, da der Grunderwerb nicht mehr realisierbar war.

Für das Neubauvorhaben im nördlichen Ringgebiet sind in den Vorjahren Grundstücksankäufe und Vorplanungen erfolgt. Im Jahr 2015 wurden erste Bauvorbereitungen, die die Geländefreimachung und Anteile der öffentlichen Erschließung betreffen, durchgeführt.

Die im Wirtschaftsplan angesetzten Beträge sind auf der Basis des derzeitigen Kenntnisstandes sorgfältig kalkuliert worden. Bei diesen Kostenschätzungen sind dennoch im Rahmen weiterer noch vorzunehmender Detailplanungen und den folgenden Ausschreibungen mit der anschließenden Auftragsvergabe Veränderungen zu erwarten.

Neben der Bestandsbewirtschaftung und der Neubautätigkeit werden durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH noch bis 2015 Bauvorhaben der Stadt Braunschweig zur Entlastung der stadt eigenen Bauverwaltung betreut. Es ist geplant, die Objekte im Jahr 2015 zu übergeben, sodass die Verträge mit Abschluss dieses Jahres als erfüllt gelten. Für die Folgejahre sind keine vergleichbaren Baubetreuungsleistungen geplant. Die internen Ressourcen können im Bereich der bestandseigenen Neubautätigkeit gebündelt werden.

Wirtschaftsplan 2016

	Plan 2016 T€	Prognose 2015 T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.651	44.128
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.806	0
c) aus Betreuungstätigkeit	175	887
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	803	2.288
2. Bestandsveränderungen Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.230	529
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	453	304
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.267	1.302
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	13.177	12.996
Instandhaltungskosten	8.954	8.851
Andere Aufwendungen	295	444
	22.426	22.291
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.230	1.071
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	739	2.400
	28.395	25.762
Rohergebnis	23.990	23.676
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.485	4.309
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.446	1.831
	6.931	6.140
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.777	6.590
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.018	2.033
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	61	173
10. Sonstige Steuern	1.088	1.089
Betriebsergebnis	7.115	7.651
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20	20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.650	4.843
Zinsergebnis	-4.630	-4.823
Jahresergebnis	2.485	2.828

Erfolgsplanung 2015 - 2019

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2016 mit rd. 13,1 Mio. € veranschlagt wurde. Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 4,1 Mio. € zu aktivieren sein.

Im Jahr 2016 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen, Dacherneuerungen sowie in der energetischen Optimierung der Heizungsanlagen liegen. Daneben werden in den Außenanlagen Hauszugangswege, Parkplätze und Spielplätze erneuert.

Nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvermietungen sind Mietanpassungen eingeplant. Darüber hinaus sind angemessene Mietanpassungen, insbesondere unter Hinweis auf den geltenden Mietpreisspiegel, vorgesehen.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsobjekte ist die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet von Braunschweig vorgesehen. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2015 bis 2019 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2016 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 2,5 Mio. €.

Unser Engagement hinsichtlich der Bewirtschaftung unserer Bestandsobjekte wird durch die Investitionstätigkeit in die Neubauten in keiner Weise gemindert.

Detailpläne

Erstmals mit dieser Version des Wirtschaftsplans gibt es neben der Gesamt-Erfolgsplanung für das Unternehmen auch eine Übersicht, die sich nur auf den Kernbestand der Gesellschaft bezieht. Alle Detailpläne (Kernbestand, Baubetreuung, IGS Wilhelm-Bracke inkl. Sporthalle, Nördliches Ringgebiet und Alsterplatz) gehen in dem Gesamtplan auf.

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

Das Investitionsvolumen für den Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule und die Sanierung der zur Schule gehörenden Sporthalle belief sich ursprünglich auf rd. 39,2 Mio. €. Davon entfielen 1,9 Mio. € auf Sanierungsleistungen der Sporthalle sowie 750 Tsd. € auf EnEV-Umbauten und eine brandschutztechnische Ertüchtigung.

Während der Umbaumaßnahmen gefundene Schadstoffe führen zu einer Kostensteigerung von rd. 1,25 Mio. €, wobei einige Kostenanteile als Forderung gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht werden.

Die Stadt Braunschweig hat zum 1. Januar 2013 ein Erbbaurecht zugunsten der Nibelungen-Wohnbau-GmbH bestellt und für die auf dem Grundstück stehende Sporthalle einen Mietvertrag abgeschlossen.

Zum Beginn des Schuljahres 2015 konnte der fertiggestellte Neubau der IGS Wilhelm-Bracke von der Nutzerin in Betrieb genommen werden. Die Bewirtschaftung erfolgt im Rahmen eines geschlossenen Mietvertrages für 25 Jahre.

Der auf Seite 10 dargestellte Detailplan für den Neubau IGS Wilhelm-Bracke inklusive Sporthalle resultiert aus den vorliegenden Rechnungen, Verträgen und dem heutigen Kenntnisstand. Eine Unschärfe besteht hinsichtlich der Übertragung der Inventargegenstände, die sich auf die Umsatzerlöse auswirken. Die Rechnungsstellung seitens der Gesellschaft steht wegen aktueller Abstimmungen über Umfang sowie Konditionen der Rückzahlung aus.

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden die Tilgungsanteile auf die ratierliche Rückzahlung des Kaufpreises der Inventargegenstände auf Basis einer Annahme berücksichtigt. Hierdurch mindern sich die Umsatzerlöse im Vergleich zur Prognose des Vorjahres. Die genaue Auswirkung ist wegen der bereits genannten, noch ausstehenden Vereinbarung, nicht absehbar. Wesentlicher Regelungspunkt ist die Einigung über die Konditionen des gewährten Darlehens, welches durch die ratierliche Kaufpreiszahlung für die Inventargegenstände entsteht.

Erhöhte Abschreibungen resultieren aus den prognostizierten Baukosten.

Die buchhalterischen Anfangsunterdeckungen werden durch spätere Überdeckungen kompensiert. Die Jahresergebnisse verbessern sich im Verlauf der Mietdauer insbesondere durch die degressive Entwicklung der Zinsaufwendungen.

Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung

Die durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH für die Stadt Braunschweig zur Entlastung der stadt eigenen Bauverwaltung seit dem Jahr 2012 betreuten Baumaßnahmen werden im Geschäftsjahr 2015 fertiggestellt und abgerechnet sein.

Die im Vorjahr bilanziell erforderliche und umgesetzte Abschreibung von Fremdkosten, führt nach heutiger Prognose im Jahr 2015 zu einem verbesserten Ergebnis. Die in der Endphase besser abschätzbaren weiteren Fremdkosten sind ebenfalls ein Grund dieses Ergebnisses.

Derzeit gibt es keine Vereinbarungen über weitere Projekte im Rahmen der Baubetreuung.

Detailpläne für die Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet

Die im Wirtschaftsplan angesetzten Beträge sind auf der Basis des derzeitigen Kenntnisstandes sorgfältig kalkuliert worden. Bei diesen Kostenschätzungen sind dennoch im Rahmen weiterer noch vorzunehmender Detailplanungen im Bereich der Neubautätigkeit Veränderungen zu erwarten.

Insgesamt korrespondieren die aktivierten Herstellungskosten für das Anlagevermögen mit seinen Fertigstellungszeitpunkten mit den kalkulierten Mieteinnahmen. Alle jetzigen Kenntnisse über Projektstand und der heute bekannten Kostenschätzung sind in die Wirtschaftsplanung eingeflossen. Hiervon betroffen sind auch die Verkaufsbauten, deren Effekte und Zeitpunkte der Auswirkung auf Grundlage der technischen Projektplanung berücksichtigt worden sind.

Die nach jetzigem Kenntnisstand erstellten Detailpläne beinhalten aus dem Verlauf der Bauphasen die wirtschaftlichen Effekte, welche nach Fertigstellung auch für die Bewirtschaftungsphase berücksichtigt worden sind.

Bei den Neubauvorhaben wurden ein Fremdkapitaleinsatz von 85 % und ein Eigenkapitaleinsatz von 15 % zugrunde gelegt. Der geplante Bezug des Fremdkapitals erfolgt in einer Kombination von Kapitalmarktdarlehen, KfW- sowie NBank-Mitteln bzw. Förderungen. Nach Vorlage der ersten Konditionsangebote wurden die Kapitalmarktmittel in den Berechnungen mit einem Zinssatz von 2,5% angesetzt. In der Planung wurde ein halbjährlicher Bezug der Fremdmittel unterstellt.

Das genannte Investitionsvolumen umfasst keine Grundstücksankäufe, da im Neubauvorhaben „Alsterplatz“ das Grundstück per Sacheinlage an die Gesellschaft übertragen worden ist. Im „Nördlichen Ringgebiet“ ist der Grundstückserwerb bereits in den Vorjahren erfolgt. Ebenfalls bleibt der Zinsaufwand bei der textlichen Nennung der Investitionskosten unberücksichtigt. Die Detailpläne der Erfolgsplanungen 2015 – 2019 enthalten jedoch diese Positionen, sofern sie sich bilanziell durch Aufwendungen oder Erträge auswirken.

Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz

Nach Bezug des Neubaus der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule im Januar 2015 wurde mit dem Rückbau des alten Schulgebäudes begonnen. Das bisherige Schulgrundstück wird mit einem Buchwert von zirka 1,0 Mio. € zum 1. Januar 2015 im Rahmen eines Einbringungsvertrages von der Stadt Braunschweig an unsere Gesellschaft übertragen.

Für die Neubebauung fiel im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs im Februar 2014 die Entscheidung zugunsten eines Gesamtkonzeptes mit qualitativvoller Architektur. In zwei- bis fünfgeschossiger Bauweise sollen insgesamt 200 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet werden. Das Konzept wird durch Läden, Praxen, Gastronomie, eine Begegnungsstätte sowie einen Kindergarten abgerundet. Der Baubeginn ist für das Jahr 2016 geplant. Die ersten Objekte gehen voraussichtlich im Jahr 2018 in die Bewirtschaftung, welches sich u. a. auf Umsatzerlöse und Abschreibungen auswirkt.

Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf voraussichtlich rd. 58,2 Mio. €.

Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet

Für das Neubauvorhaben im nördlichen Ringgebiet sind bereits Grundstücksankäufe und Vorplanungen erfolgt, die in einem ersten Bauabschnitt die Erstellung von ca. 200 Wohnungen vorsehen. In diesem Baugebiet wird eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen verfolgt.

Erforderliche Stellplätze, die teilweise unterirdisch angelegt werden, sind in dem Konzept berücksichtigt.

Der zusammen mit der Stadt Braunschweig erstellte Bebauungsplan ist rechtskräftig, die Erschließungsarbeiten sind bereits ausgeschrieben.

In dem Zusammenhang weiterer Erschließungsmaßnahmen, ist es für entsprechende Investitionen vorgesehen, im städtischen Haushalts-Entwurf für das Jahr 2018 eine Kapitaleinlage von 2,5 Mio. € seitens der Gesellschafterin Stadt Braunschweig einzubringen.

In der Investitions- und Finanzplanung ist diese Kapitaleinlage für 2018 berücksichtigt.

Eine Konkretisierung der Kosten erfolgt sukzessive in Kooperation mit der Stadt Braunschweig im Rahmen der Auswertung der Ausschreibungsergebnisse. Die Kosten für den

Hochbau werden ebenfalls während der laufenden Bauantragsplanung konkretisiert. Der Antrag soll noch zum Ende 2015 eingereicht werden.

Die derzeitige Planung geht für unsere Gesellschaft von einem Investitionsvolumen von voraussichtlich rd. 54,7 Mio. € aus. Auf identischer Datengrundlage wurden erste Umsatzerlöse aus der Vermietung im Jahr 2019 berücksichtigt.

Erfolgsplanung 2015 - 2019

	Prognose	Plan			
	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.128	44.651	45.346	46.248	49.059
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	2.806	0	0	12.747
c) aus Betreuungstätigkeit	887	175	175	175	175
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.288	803	84	84	84
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-)					
des Bestandes an unfertigen Leistungen	529	2.230	5.159	6.397	-5.151
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	304	453	853	1.204	382
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.302	1.267	754	753	753
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	12.996	13.177	13.360	13.655	14.316
Instandhaltungskosten	8.851	8.954	8.954	8.954	8.954
Andere Aufwendungen	444	295	295	296	297
	22.291	22.426	22.609	22.905	23.567
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.071	5.230	5.013	6.168	5.989
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.400	739	20	20	20
	25.762	28.395	27.642	29.093	29.576
Rohergebnis	23.676	23.990	24.729	25.768	28.473
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	4.309	4.485	4.575	4.583	4.606
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.831	2.446	2.245	2.556	2.023
	6.140	6.931	6.820	7.139	6.629
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.590	6.777	6.951	7.151	9.068
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.033	2.018	1.766	1.801	1.805
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	173	61	182	344	112
10. Sonstige Steuern	1.089	1.088	1.088	1.097	1.143
Betriebsergebnis	7.651	7.115	7.922	8.236	9.716
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20	20	20	20	20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.843	4.650	4.821	5.472	5.299
Zinsergebnis	-4.823	-4.630	-4.801	-5.452	-5.279
Jahresergebnis	2.828	2.485	3.121	2.784	4.437

Erfolgsplanung 2015 - 2019

- Detailplan für Niwo Bestand -

	Prognose	Plan			
	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.600	42.120	42.811	43.284	43.432
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	175	175	175	175	175
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57	57	56	56	56
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	720	118	121	204	487
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	118	139	141	142	142
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.302	920	754	753	753
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	12.743	12.921	13.100	13.278	13.314
Instandhaltungskosten	8.690	8.793	8.793	8.793	8.793
Andere Aufwendungen	269	295	295	296	297
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	763	20	20	20	20
	22.465	22.028	22.208	22.387	22.424
Rohergebnis	21.506	21.501	21.851	22.228	22.622
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	4.034	4.306	4.411	4.434	4.485
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.831	2.446	2.245	2.556	2.023
	5.865	6.752	6.656	6.990	6.508
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.357	5.497	5.641	5.703	5.818
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.995	1.994	1.744	1.780	1.788
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	173	61	182	344	112
10. Sonstige Steuern	1.080	1.079	1.079	1.079	1.077
Betriebsergebnis	7.037	6.117	6.548	6.331	7.319
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20	20	20	20	20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.590	3.232	3.030	3.196	2.773
Zinsergebnis	-3.570	-3.212	-3.010	-3.176	-2.753
Jahresergebnis	3.467	2.905	3.538	3.154	4.567

Erfolgsplanung 2015 - 2019

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

	Prognose	Plan			
	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	2.266	2.266	2.266	2.266	2.266
aus Umlagenabrechnung	262	265	269	274	286
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.231	746	28	28	28
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-567	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	79	3	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	253	256	260	265	277
Instandhaltungskosten	161	161	161	161	161
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.637	719	0	0	0
	2.051	1.136	421	426	438
Rohergebnis	2.220	2.144	2.142	2.142	2.142
6. Personalaufwand	99	29	29	29	29
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.233	1.280	1.310	1.310	1.310
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14	4	4	4	4
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern	9	9	9	9	9
Betriebsergebnis	865	822	790	790	790
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.137	1.145	1.109	1.072	1.033
Zinsergebnis	-1.137	-1.145	-1.109	-1.072	-1.033
Jahresergebnis	-272	-323	-319	-282	-243

Erfolgsplanung 2015 - 2019

- Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung -

	Prognose	Plan			
	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Umsatzerlöse					
aus Betreuungstätigkeit	712	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-375	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Baubetreuung	175	0	0	0	0
	175	0	0	0	0
Rohergebnis	162	0	0	0	0
6. Personalaufwand	75	0	0	0	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	0	0	0	0
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis	77	0	0	0	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
Zinsergebnis	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	77	0	0	0	0

Erfolgsplanung 2015 - 2019

- Detailplan für Neubau Alsterplatz -

	Prognose				
	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Umsatzerlöse					
aus Hausbewirtschaftung	0	0	0	309	840
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	12.747
Umlagenabrechnung	0	0	0	115	268
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	414	1.652	3.358	3.241	-8.665
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	84	172	393	529	33
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Betriebskosten	0	0	0	112	260
Aufwendungen für Instandhaltung	0	0	0	0	0
Fremdkosten für Verkaufsobjekte	396	1.637	3.343	1.435	2.973
Fremdkosten für Verkaufsobjekte - Rückstellungsbildung	0	0	0	1.592	0
Buchwerte der Grundstücke für Verkauf	0	0	0	200	0
	396	1.637	3.343	3.339	3.233
Rohergebnis	102	187	408	855	1.990
6. Personalaufwand	75	74	70	62	35
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	138	1.042
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10	10	9	9	5
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern	0	0	0	9	20
Betriebsergebnis	17	103	329	637	888
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17	103	329	629	788
Zinsergebnis	-17	-103	-329	-629	-788
Jahresergebnis	0	0	0	8	100

Erfolgsplanung 2015 - 2019

- Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet -

	Prognose				
	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
1. Umsatzerlöse					
aus Hausbewirtschaftung	0	0	0	0	1.487
aus Verkauf von Grundstücken	0	2.806	0	0	0
Umlagenabrechnung	0	0	0	0	480
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	337	460	1.680	2.952	3.027
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	23	139	319	533	207
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	346	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
Aufwendungen für Betriebskosten	0	0	0	0	465
Aufwendungen für Instandhaltung	0	0	0	0	0
Fremdkosten für Verkaufsobjekte	329	1.630	1.670	2.941	3.016
Fremdkosten für Verkaufsobjekte - Drohverlust Rückstell.	346	0	0	0	0
Fremdkosten für Verkaufsobjekte - Rückstellungsbildung	0	1.026	0	0	0
Buchwerte der Grundstücke für Verkauf	0	937	0	0	0
	675	3.593	1.670	2.941	3.481
Rohergebnis	-315	158	329	544	1.720
6. Personalaufwand	27	76	65	58	57
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0	898
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4	10	9	8	8
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern	0	0	0	0	37
Betriebsergebnis	-346	72	255	478	720
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	99	170	353	575	705
Zinsergebnis	-99	-170	-353	-575	-705
Jahresergebnis	-445	-98	-98	-96	15

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2015 – 2019

Zu 1. Umsatzerlöse

a. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten sowie Betriebs- und Heizkostenumlagen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen.

b. Der Verkauf von Grundstücken erfolgt planmäßig erstmals im Jahr 2016. Eigentumswohnungen werden voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2019 zu Erlösen führen.

c. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung unseres Tochterunternehmens Wohnstätten-GmbH sowie im Jahr 2015 zusätzlich aus der Baubetreuung für die Stadt Braunschweig. Es ist nicht geplant, diese letztgenannte zusätzliche Dienstleistung über 2016 hinaus anzubieten.

d. Im Geschäftsjahr 2015 sind hier u. a. der Verkauf des Mobiliars für die IGS Wilhelm Bracke sowie der Umsatzerlös aus Forderungen wegen Schadstofffunde abgebildet. Ein Teil der korrespondierenden Aufwandsbuchungen findet sich unter „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“. In den Folgejahren werden hier hauptsächlich Erlöse durch Leistungen unseres Gartenbetriebes erzielt – in 2016 sind zusätzlich Umsatzerlöse aus Forderungen wegen der Schadstofffunde enthalten.

Zu 2. Bestandsveränderungen

Die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen entwickeln sich neben den Veränderungen durch die Vorauszahlungen und Abrechnungen für Betriebs- und Heizkosten auch durch die Bauprojektentwicklung für die Stadt Braunschweig. Maßgeblich werden die Bestandsveränderungen im Planzeitraum durch die Zu- und Abgänge im Eigentumssektor geprägt.

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. Erstattungen für unterlassene Schönheitsreparaturen, Versicherungsentschädigungen, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

In den Jahren 2015 und 2016 sind ebenfalls Gewinnanteile der realisierten oder beabsichtigten Verkäufe aus dem Anlagevermögen enthalten.

Zu 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

Grundlage für die Kostenplanung für laufende Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen sind Auswertungen des Portfoliomanagements. Ein Teil der Modernisierungskosten wird durch Mieterhöhungen amortisiert.

Unter die Position „Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ fallen insbesondere Erbbauzinsen, Vermarktungskosten für Mietobjekte sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen. In 2015 wirkt sich eine Maßnahme zur „Verkehrssicherung“ kostenerhöhend aus.

b. Unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ werden die Aufwendungen für die geplanten Eigentumsmaßnahmen ausgewiesen.

c. In der Position „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ werden Fremdkosten für weiterberechnete Leistungen erfasst.

In den Jahren 2015 und 2016 wird diese Position durch die Baubetreuungsmaßnahmen für die Stadt Braunschweig, die Inventarbesorgung in Bezug auf die IGS Wilhelm-Bracke sowie Schadstoffbeseitigungen an der Sporthalle der IGS beeinflusst. Die korrespondierenden Ertragsbuchungen für die letzten zwei genannten Positionen befinden sich unter „Umsatzerlöse für andere Lieferungen und Leistungen“.

Zu 6. Personalaufwand

Bei den Löhnen und Gehältern wurde eine sorgfältig kalkulierte Steigerung zugrunde gelegt und dabei der temporäre Aufwand für die Altersteilzeit berücksichtigt. 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.

Wegen des niedrigen Zinsniveaus muss die Gesellschaft höhere Rücklagen bilden, um die Verpflichtungen für die Altersversorgungs-Verträge erfüllen zu können.

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. In den Jahren 2018 und 2019 wirken sich die fertiggestellten Neubauprojekte kostenerhöhend aus.

Zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größte Position bilden die sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die u. a. EDV-Kosten sowie Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Mitarbeiterseminare, Raum- und Materialkosten sowie Porto- und Telefongebühren enthalten. Des Weiteren werden hier u. a. Zuführungen zu Rückstellungen, Verbands- und andere Beiträge und Wertberichtigungen sowie Abschreibungen auf Mieterforderungen ausgewiesen.

In den Jahren 2015 und 2016 wirken sich zusätzliche Investitionen in das Verwaltungsgebäude aus.

Zu 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 sind für die aufgrund der hohen Jahresüberschüsse anfallende Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag entsprechende Steuerrückstellungen zu bilden.

Zu 10. Sonstige Steuern

Hierin enthalten sind fast ausschließlich Grundsteuern für die bewirtschafteten Objekte.

Zu 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Ausgewiesen werden hier hauptsächlich Bankzinsen für Giro- und Geldmarktkonten.

Zu 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen entfallen auf die langfristigen Realkredite sowie Zinsanteile zur Pensionsrückstellung.

Das Planwerk beinhaltet **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 werden kann und nicht mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Stadtentwicklung haben wir die Vorbereitungen für zwei Neubaumaßnahmen aus den Vorjahren fortgesetzt. Neben dem Bau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule in der Weststadt und einigen im Eigentumssegment vorgesehenen Objekten wird insbesondere der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten aktiviert. Die geplanten Mietwohnungen werden unser Immobilienportfolio sinnvoll ergänzen.

Aus der Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen sowie Verkaufserlöse aus dem Eigentumssegment.

Risiken der umfangreichen Investitionstätigkeit resultieren hauptsächlich aus einer möglichen Steigerung der Baukosten, die durch zusätzliches Eigenkapital auszugleichen wären, sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsproblemen der Objekte nach Fertigstellung.

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

Durch steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen sowie der aufgrund des niedrigen Zinssatzes bereits im Voraus abgeschlossenen Prolongationen (Forward-Darlehen) halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird ständig beobachtet.

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Darlehen zur Finanzierung des Schulneubaus IGS Wilhelm-Bracke werden durch ein derivatives Finanzinstrument (Zinssatz-Swapgeschäft) begrenzt bzw. vermieden.

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.

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

Investitions- und Finanzplanung

	2015 T€ Plan	2016 T€ Plan	2017 T€ Plan	2018 T€ Plan	2019 T€ Plan
<u>Mittelherkunft</u>					
Jahresüberschuss	2.828	2.485	3.121	2.784	4.437
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen	482	1.000	732	991	397
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.590	6.777	6.951	7.151	9.068
Cashflow					
Darlehensvalutierungen	10.855	13.318	32.928	24.321	13.754
Sonstige zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.677	1.704	732	3.347	922
Mittelzufluss aus Anlageverkäufen	5	458	0	0	0
Mittelzufluss aus Verkäufen UV/Baubetreuung	0	2.126	970	8.978	11.647
Entnahme aus der Liquiditätsreserve	2.168	5.712	0	0	0
<u>Summe Mittelherkunft</u>	24.604	33.581	45.434	47.572	40.225
<u>Mittelverwendung</u>					
Finanzbedarf Sachanlagen	11.919	22.491	32.802	32.960	20.828
Investitionen in das Umlaufvermögen	754	3.244	5.039	6.193	7.028
Sonstige zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.597	326	141	282	1.011
Darlehensrückzahlungen	155	135	0	0	103
Tilgung langfristiger Fremdmittel	6.180	5.885	5.952	6.637	7.150
Dividendenzahlung	0	1.500	1.500	1.500	1.500
Zuführung zur Liquiditätsreserve	0	0	0	0	2.605
<u>Summe Mittelverwendung</u>	24.604	33.581	45.434	47.572	40.225

Eine Detailplanung der Investitionen 2016 in den Wohnungsbestand ist auf der folgenden Seite aufgeführt.

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2016)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt T€
Am Ölper Berge	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Heizungsoptimierung, SW-/RW-Grundleitungen	709
Bebelhof	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Heizungsoptimierung, Feuerwehrezufahrten, Parkplätze, Hauszugänge	1.139
Broitzem	Fassadeninstandsetzung	165
Heidberg	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Dachbodendämmung, Balkoninstandsetzungen, Aufzugsinstandsetzung, Heizungsoptimierung, Hauszugangswegen, Spielplatz	1.059
Lehndorf	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Dachbodendämmung, Balkonanbauten u. -reparaturen, SW-/RW-Grundleitungen	421
Lindenbergsiedlung	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, SW-/RW- Grundleitungen, Heizungsoptimierung	841
Querum	Modernisierungen i. R. eines Forschungsprojektes	20
Wenden	Heizungsinallation	40
Siegfriedviertel	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Dachbodendämmung, Heizungsoptimierung, Balkonsanierung, Außenanlagen	735
westliches Ringgebiet	Fassadeninstandsetzung, Anstrich Holzfenster	100
Weststadt	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Dachbodendämmung, Heizungsoptimierung, Zählerzentralisation	2.170
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		7.399
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		1.900
Müllstandsplätze		200
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		500
Straßenausbaubeiträge		400
Lfd. Instandhaltung (inkl. Instandhaltung IGS Wilhelm-Bracke Gesamtschule)		2.743
Gesamt		13.142
davon Aktivierungen		4.188
Aufwendungen 2016		8.954

Bilanzplan

	Vorschau T€ 31.12.2015	Vorschau T€ 31.12.2016	Vorschau T€ 31.12.2017	Vorschau T€ 31.12.2018	Vorschau T€ 31.12.2019
Aktiva					
A. Anlagevermögen	174.062	189.318	215.171	240.981	252.743
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	86	134	145	153	138
II. Sachanlagen	173.410	188.619	214.461	240.262	252.039
III. Finanzanlagen	566	566	566	566	566
B. Umlaufvermögen	22.236	17.264	22.338	28.650	25.818
I. Vorräte	12.676	13.912	19.071	25.468	20.117
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	1.522	528	528	528	328
<i>Grundstücke mit fertigen Bauten</i>	751	2.863	7.902	14.094	8.456
<i>Unfertige Leistungen (Nicht abgerech. Betriebs- u. Heizkosten)</i>	10.403	10.520	10.640	10.845	11.333
<i>Andere Vorräte (Heizölbestände)</i>	1	1	1	1	1
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	3.348	2.853	2.767	2.682	2.597
<i>Forderungen aus der Vermietung</i>	170	170	170	170	170
<i>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</i>	20	20	20	20	20
<i>Forderungen a.a. Lieferungen + Leistungen</i>	49	49	49	49	49
<i>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	149	149	149	149	149
<i>Forderungen gegenüber Gesellschafter</i>	2.460	1.965	1.879	1.794	1.709
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	500	500	500	500	500
III. Wertpapiere	0	0	0	0	0
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.212	500	500	500	3.105
C. Rechnungsabgrenzungsposten	352	345	339	332	326
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	196.650	206.929	237.848	269.962	278.887

Passiva					
A. Eigenkapital	40.309	41.294	42.916	46.700	49.639
I. Gezeichnetes Kapital	6.903	6.903	6.903	6.903	6.903
II. Kapitalrücklage	4.920	4.920	4.920	7.420	7.420
III. Gewinnrücklagen	26.986	27.971	29.593	30.877	33.816
IV. Bilanzgewinn	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
<i>IV. Gewinn- / Verlustvortrag</i>	0	0	0	0	0
<i>V. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage</i>	0	0	0	0	0
<i>VI. Jahresüberschuss/-fehlbetrag</i>	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
B. Rückstellungen	17.607	19.079	19.905	20.974	20.842
<i>Pensionsrückstellungen</i>	16.075	17.070	17.796	18.781	19.172
<i>Steuerrückstellungen</i>	269	61	182	344	112
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	1.262	1.948	1.927	1.849	1.558
C. Verbindlichkeiten	138.735	146.556	175.027	202.289	208.406
<i>Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten u. anderen Kreditgebern</i>	124.510	131.807	158.783	176.466	182.967
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	12.218	12.742	14.237	23.815	23.432
<i>Verbindlichkeiten aus der Vermietung</i>	487	487	487	487	487
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	20	20	20	20	20
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0
Summe Passiva (Bilanzsumme)	196.650	206.929	237.848	269.962	278.887

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	20%	20%	18%	17%	18%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	80%	80%	82%	83%	82%
Verschuldungsquote: FK/EK	388%	401%	454%	478%	462%
Anlagendeckungsgrad I: EK/AV	23%	22%	20%	19%	20%