

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2020***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

21.10.2019

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

30.10.2019

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 2020 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 20. September 2019 gebilligten Fassung zu beschließen.“

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 Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) gehalten. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten.

Gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Niwo obliegt die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan der Entscheidung der Gesellschafterversammlung der Niwo. Nach § 12 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der SBBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der SBBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Niwo sowie der SBBG herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 20. September 2019 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2020 abgegeben.

Unter Berücksichtigung der zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig und Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) abgeschlossenen Dividendenvereinbarung vom 7. März 2016 soll das Planergebnis 2020 von 3.895 T€ in Höhe von 1.447 T€ an die SBBG ausgeschüttet und in Höhe von 2.448 T€ dem Eigenkapital der Niwo zugeführt werden, um die Innenfinanzierungsmöglichkeiten zu stärken. Letzteres wird zudem durch die für 2018 resp. 2019 im Haushaltsplan aufgeführte Kapitaleinlage seitens der Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2,5 Mio. € berücksichtigt, die am 7. Oktober 2019 nach Abruf seitens der Gesellschaft dieser gutgeschrieben wurde. Im Fokus der Investitionen stehen erneut - neben den bestandserhaltenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen - insbesondere die Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Kommunalen Handlungskonzepts der Stadt Braunschweig und unter Beachtung des Gesichtspunkts der Wirtschaftlichkeit für die Gesellschaft.

In der Zusammenfassung der Jahre 2018 bis 2020 ergibt sich folgende Übersicht über das Gesamtunternehmen:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2018	2019	2019	2020
1	Umsatzerlöse *)	+ 59.707	+ 63.613	+ 58.993	+ 60.830
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 6,5	- 1,2 / - 7,3	+ 3,1
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.110	+ 547	+ 966	+ 594
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 34.861	- 35.932	- 32.727	- 33.429
4	Personalaufwand	- 7.337	- 7.132	- 7.363	- 7.593
5	Abschreibungen	- 7.830	- 8.695	- 7.732	- 9.003
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.445	- 2.551	- 2.449	- 2.634
7	Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)	+ 9.344	+ 9.850	+ 9.688	+ 8.765
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.800	- 4.882	- 4.649	- 4.601
9	Ertragsteuern	- 360	- 390	- 388	- 269
10	Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)	+ 4.184	+ 4.578	+ 4.651	+ 3.895
11	Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.592	- 2.789	- 2.826	- 2.448
12	Bilanzgewinn	+ 1.592	+ 1.789	+ 1.825	+ 1.447

*) incl. Bestandsveränderungen, anderen aktivierten Eigenleistungen sowie Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (Neubauvorhaben)

***) incl. Grundsteuer (weiter zu berechnender Aufwand für Hausbewirtschaftung) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Neubauvorhaben)

In ihrem Chancen- und Risikenbericht weist die Niwo explizit darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans 2020 das Thema „Änderung von Höhe und Umlagefähigkeit der Grundsteuer“ politisch noch nicht entschieden ist, so dass die Grundsteuer wie gewohnt unter dem Posten „sonstige Steuern“ auf Grundlage der vorliegenden städtischen Bescheiden in die Planung eingegangen ist. Das Planwerk unterstellt die unveränderte Rechtslage zur Umlagefähigkeit.

Um Transparenz zu gewährleisten, hat die Gesellschaft den Wirtschaftsplan 2020 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€	2018	2019	2019	2020
Bestandsbewirtschaftung	+ 4.566	+ 3.341	+ 4.840	+ 3.753
IGS Wilhelm Bracke	- 583	- 419	- 360	- 358
Baubetreuung für die Stadt	+ 26	+ 2	- 6	0
Alsterplatz	- 236	+ 1.793	+ 160	- 111
Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	+ 1.011	- 52	- 148	+ 120
Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136	- 600	- 87	+ 165	+ 491
Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	0	0	0	0
Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 4.184	+ 4.578	+ 4.651	+ 3.895

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen. Die Tabellen enthalten zwecks Übersichtlichkeit lediglich ausgewählte ergebnisrelevante Posten:

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2018	2019	2019	2020
1	Umsatzerlöse *)	+ 43.868	+ 44.782	+ 44.872	+ 45.379
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose		+ 2,1	+ 2,3/ + 0,2	+ 1,1
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 23.294	- 23.593	- 22.800	- 23.467
4	Personalaufwand	- 6.811	- 6.800	- 6.965	- 7.452
5	Abschreibungen	- 5.967	- 6.160	- 6.067	- 6.236
8	Zins-/Finanzergebnis	- 2.779	- 2.681	- 2.545	- 2.356
12	Jahresergebnis	+ 4.566	+ 3.341	+ 4.840	+ 3.753

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Der Teilwirtschaftsplan 2020 sieht Investitionen von 12.738 T€ in den vorhandenen Wohnungsbestand vor, die voraussichtlich in Höhe von 4.218 T€ Aktivierungen in das Sachanlagevermögen und in Höhe von 8.520 T€ Instandhaltungsaufwand darstellen werden. Schwerpunkte bilden wie im Vorjahr Fassadenmodernisierungen, Dacherneuerungen und Heizungsoptimierungen in den Gebieten Weststadt, Siegfriedviertel, Heidberg und Bebelhof.

Die Umsatzerlöse entwickeln sich stabil aufgrund der für Vermieter guten Marktlage nebst Mietanpassungen an den Mietpreisspiegel sowie aufgrund von Modernisierungen. Das Planergebnis 2020 spiegelt hierbei die Entwicklung der sonstigen Erträge sowie insbesondere der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie der Personalaufwendungen wider. Die Niwo führt hierzu in ihren Erläuterungen aus, dass die Personalstrategie mit Fokus auf die aktuellen und künftigen Projekte überarbeitet wurde, so dass nunmehr von einer konstanten und nicht mehr von einer sinkenden Belegschaftsgröße ausgegangen wird.

IGS Wilhelm Bracke

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wird seit Jahresbeginn 2015 für 25 Jahre an die Stadt vermietet. Die planmäßig entstehenden Verluste erklären 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.

In die Wirtschaftsplanung 2020 sind - wie bereits auch im Vorjahr - alle Inhalte aus Hauptvertrag sowie Nachtragsvereinbarung zwischen Gesellschaft und Stadt eingeflossen.

Baubetreuung für die Stadt

Das Geschäftsfeld befindet sich weiterhin in der Abwicklung. In der Prognose 2019 (- 6 T€) wirken sich Abschreibungen auf voraussichtlich uneinbringbare Forderungen negativ aus. Für das Jahr 2020 sowie die darauf folgenden Jahre sind weder Erlöse noch Aufwendungen geplant.

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2018	2019	2019	2020
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken) (davon Bestandsveränderungen)	+ 5.902 (0) (+ 5.401)	+ 4.581 (+ 14.189) (- 10.834)	+ 6.324 (+ 10.691) (- 5.340)	+ 2.337 (+ 3.499) (- 2.864)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 5.435	- 969	- 4.806	- 274
4	Personalaufwand	- 160	- 90	- 187	- 59
5	Abschreibungen	- 9	- 574	- 237	- 768
8	Zinsergebnis	- 431	- 596	- 624	- 709
12	Jahresergebnis	- 236	+ 1.793	+ 160	- 111

*) incl. Bestandsveränderungen, anderen aktivierten Eigenleistungen sowie Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke befinden sich erste Objekte seit Ende 2018 in der Bewirtschaftung. Insgesamt sollen aufgrund der bestehenden Bauzeitverzögerungen die neun Gewerbeeinheiten, 187 Mietwohnungen nunmehr bis im Jahr 2020 sukzessive fertiggestellt werden. Im Bereich der 36 Eigentumswohnungen ist im Planjahr die Veräußerung von ca. acht noch nicht verkauften Objekte eingepplant.

Aufgrund der im Vorjahresvergleich deutlich gestiegenen Hoch- und Tiefbaukosten beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen aktuell auf rd. 72,5 Mio. € (Stand Vorjahr rd. 67,4 Mio. €).

In der Prognose 2019 ergibt sich eine Planabweichung des Spartenergebnisses von - 1.633 T€. Diese Abweichung resultiert aus den erhöhten Baukosten für Miet- und auch für Verkaufsobjekte, aus den in 2019 nicht vollständig möglichen Veräußerungen sowie aus dem aufgrund Bauzeitverzögerung verspäteten Vermietungsbeginn der Mietobjekte.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2018	2019	2019	2020
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken) (davon Bestandsveränderungen)	+ 6.580 (+ 10.360) (- 4.092)	+ 2.517 (+ 403) (+ 240)	+ 1.205 (+ 1.091) (- 606)	+ 2.116 (0) (+ 328)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 4.809	- 436	- 222	(0)
4	Personalaufwand	- 183	- 194	- 165	- 27
5	Abschreibungen	- 1	- 652	- 125	- 681
8	Zinsergebnis	- 519	- 628	- 554	- 690
12	Jahresergebnis	+ 1.011	- 52	- 148	+ 120

*) incl. Bestandsveränderungen, anderen aktivierten Eigenleistungen sowie Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken

Zu Beginn des Jahres 2019 waren alle 28 Eigentumswohnungen veräußert, wobei sich die letzten beiden Veräußerungen noch in der Prognose der Umsatzerlöse 2019 auswirken.

Zum Ende des Jahres 2019 sollen alle wesentlichen Gebäudeteile fertiggestellt sein. Das geplante Jahresergebnis 2020 wird dominiert von der Bewirtschaftung der fertiggestellten, zu vermietenden 175 Wohn- sowie sieben Gewerbeeinheiten. Die vollständigen Sollmieten sollen im Jahr 2021 erreicht sein. Die verzögerten Fertigstellungstermine stellen sich in der Jahresprognose 2019 dar.

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 59,7 Mio. € (Stand Vorjahr rd. 59,0 Mio. €).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2018	2019	2019	2020
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken) (davon Bestandsveränderungen)	+ 586 (0) (+ 555)	+ 5.824 (+ 6.722) (- 1.309)	+ 3.932 (+ 1.266) (+ 1.438)	+ 8.257 (+ 9.680) (- 1.843)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 494	- 5.794	- 3.013	- 7.647
12	Jahresergebnis	- 600	- 87	+ 165	+ 491

*) incl. Bestandsveränderungen, anderen aktivierten Eigenleistungen sowie Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken

Die Gesellschaft hat für den gesamten zweiten Bauabschnitt die Projektentwicklung und -erschließung übernommen (Gesamtkosten rd. 16,2 Mio. €).

Die ursprünglich für 2019 geplante (anteilige) Veräußerung von Grundstücken soll nunmehr in 2020 stattfinden. Zwei der Grundstücke verbleiben im Eigentum der Gesellschaft. Die Niwo beabsichtigt hier die Entwicklung zweier eigener Gebäude mit rd. 70 Wohneinheiten. Die Investitionssumme liegt voraussichtlich bei rd. 17,7 Mio. €.

Aufgrund der Veräußerung der Grundstücke zu Marktpreisen kann - insgesamt betrachtet - aus Grundstücksentwicklung, -tausch sowie -veräußerung ein Überschuss von rd. 3,1 Mio. € erzielt werden. In diesem Saldo ist ein Planverlust von rd. 2,3 Mio. € aus der Projektentwicklung enthalten, da sich die Vertragspartner vertragsgemäß lediglich anteilig an den Kosten beteiligen.

Der genannte Überschuss von rd. 3,1 Mio. € wird benötigt, um die Verpflichtung aus dem städtebaulichen Vertrag zur Errichtung und zum Betrieb einer Kindertagesstätte - einschließlich eines 60 %igen Mietverzichts über 25 Jahre - in Form einer Rückstellung über rd. 2,8 Mio. € auszugleichen.

Diese Berechnung verdeutlicht, dass der o.g. notwendige Überschuss nur durch eine Veräußerung der Grundstücke an Dritte zu Marktpreisen erzielt werden kann. Ohne diesen Überschuss könnte die Gesellschaft die anfallenden Kosten aus Grundstückserwerben, Erschließung und Projektentwicklung einschließlich der Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag, denen sie sich auf Grund ihrer gesellschaftsvertraglichen Verpflichtung zur Verfügungstellung preisgünstigen Wohnraums unterwirft, nicht ausgleichen.

Durch die projektbezogene Wirtschaftlichkeit dieses Teilplanes wird verhindert, dass die Neubauvorhaben durch das Bestandsgeschäft „quersubventioniert“ werden.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA HA 137

Der Plan berücksichtigt den Ankauf eines dritten Grundstücks, mit dem die für diesen Bauabschnitt angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen wird. Das Gesamtvolumen für die Grundstücksentwicklung beläuft sich auf rd. 5,8 Mio. €. Es ergeben sich keine Ergebnisauswirkungen, da die Erwerbskosten zuzüglich der Projektentwicklungskosten im Sachanlagevermögen aktiviert werden. Hierbei wird ein buchungstechnischer Ausgleich der eigenen Personalaufwendungen durch den Posten „andere aktivierte Eigenleistungen“ in der GuV herbeigeführt.

Mittelfristige Planung

Die in der Planung 2020 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2020 bis 2023.

Die Umsatzerlöse werden sich von 2019 auf 2020 deutlich und danach sukzessive erhöhen. Dies liegt sowohl an der planmäßigen Erhöhung in der Bestandsbewirtschaftung als auch insbesondere ab 2020/ 2021 an der Bewirtschaftung des Alsterplatzes sowie des 1. Bauabschnitts des Nördlichen Ringgebiets. Ab 2023 wird auch die beginnende Bewirtschaftung des 2. Bauabschnitts des Nördlichen Ringgebiets zusätzliche Umsatzerlöse generieren.

Die jährlichen Investitionen in den Bestand werden weiterhin auf dem bestehenden Niveau von jeweils rd. 13 Mio. € angesetzt.

Insgesamt geht die Gesellschaft für die Jahre 2021 bis 2023 von einem Niveau der Jahresüberschüsse von rd. 4,0 Mio. € aus.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2020 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Geiger

Anlage/n:
Wirtschaftsplan

WIRTSCHAFTSPLAN 2020

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freyastraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2
2. Wirtschaftsplan 2020	3 - 4
3. Erfolgsplanung 2019 - 2023	5
Detailpläne	5
Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	6
Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung	7
Detailpläne für die Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet	7
Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz	7 - 8
Detailpläne Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet	9
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. Bauabschnitt)	9 - 10
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. Bauabschnitt)	10 - 11
Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. Bauabschnitt)	11
Erfolgsplanung 2019 - 2023	12
4. Detailplan für Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	13
5. Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	14
6. Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung	15
7. Detailplan für Neubau Alsterplatz	16
8. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)	17
9. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)	18
10. Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)	19
11. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2019 - 2023	20 - 24
12. Kapitalflussrechnung und Investitionsplanung	25 - 28
13. Bilanzplan	29

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. Insbesondere 1-Personen-Haushalte mit niedrigem Einkommen sind hiervon betroffen.

Unsere zwei Neubaugebiete an unterschiedlichen Standorten in Braunschweig befinden sich aktuell in der Umsetzung. Im Jahr 2019 werden die Mietwohnungen mit wenigen Ausnahmen fertiggestellt und dem Markt zugeführt.

Zunehmend bestimmen Projektentwicklungsaufgaben aus dem Nördlichen Ringgebiet das Tagesgeschäft der Fachabteilungen. Die Hausbewirtschaftung koordiniert die ersten Übergaben, sodass „Leben“ in unsere Neubaugebiete einzieht.

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

Zum 30.06.2019 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.091
Gewerbliche Objekte	61
Sondermietobjekte	57
Garagen, Einstellplätze und Einstellboxen	1.233
	<u>8.422</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 466.903,65 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, 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 umfangreiche Geschäftsbesorgung für die CWG übernommen.

Seit dem 01.01.2019 führt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH das Facility- und Gebäudemanagement für Immobilien der Stadt Braunschweig Beteiligungsgesellschaft mbH (SBBG) aus.

Aktuell werden neben den Objekten der Tochtergesellschaft sowie der SBBG 74 Wohnungen und 9 sonstige Objekte verwaltungsmäßig betreut.

Wirtschaftsplan 2020

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juli 2019.

Das Investitionsvolumen 2020 ist für die Bestandsimmobilien mit rd. 12,7 Mio. € veranschlagt. Ein Anteil von rd. 4,2 Mio. € stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 8,5 Mio. €.

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

Am **Alsterplatz**, unserem Neubaugebiet in der Weststadt, wird die Bautätigkeit sukzessive abgeschlossen. Es werden 187 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten sowie 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bebauung errichtet. Zusätzlich wird eine zweizügige Kindertagesstätte errichtet. Die Bewirtschaftung begann bereits mit drei Gewerbeeinheiten Ende 2018.

Auch das Neubauvorhaben im **Nördlichen Ringgebiet** schreitet voran. Das gesamte Areal wird in drei Bauabschnitten entwickelt. 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.

Die Vermietung im **Alsterplatz** sowie im ersten Bauabschnitt des **Nördlichen Ringgebietes** schreitet stetig voran, sodass sich die vollständige Bewirtschaftung in der 5-Jahres-Betrachtung erkennen lässt.

Im zweiten Bauabschnitt des **Nördlichen Ringgebietes** werden diverse Projektentwicklungs- und Erschließungskosten realisiert. Dazu zählen die Veräußerung selbst erschlossener Grundstücke, die Entwicklung von fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Entstehung einer Kindertagesstätte. Insgesamt ist der Bau von weiteren 70 Miet- und Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte geplant. Die Bewirtschaftung beginnt voraussichtlich ab 2022.

Im dritten Bauabschnitt des **Nördlichen Ringgebietes** ist der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung geplant.

Neben der Bestandsbewirtschaftung und der Neubautätigkeit werden durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH im Geschäftsfeld **Baubetreuung** noch bis 2019 Bauvorhaben der Stadt Braunschweig betreut. Diese überwiegenden Restarbeiten betreffen in erster Linie die Gewährleistungsverfolgung. Hiernach ist das Geschäftsfeld abgeschlossen.

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 von Restarbeiten mit der anschließenden Auftragsvergabe Veränderungen möglich.

Der Gesamtplan schließt für das Jahr 2020 mit einem geplanten Jahresüberschuss in Höhe von 3.895 T€ ab.

Wirtschaftsplan 2020

	Plan	Prognose
	2020	2019
	T€	T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.253	46.906
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.179	13.048
c) aus Betreuungstätigkeit	365	368
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	436	1.257
2. Bestandsveränderungen		
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.592	-3.679
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	189	1.093
4. Sonstige betriebliche Erträge	594	966
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	14.269	13.481
Instandhaltungskosten	8.975	8.414
Andere Aufwendungen	684	569
	23.928	22.464
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.921	8.041
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	231	932
	32.080	31.437
Rohergebnis	29.344	28.522
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.611	5.183
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.982	2.180
	7.593	7.363
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.003	7.732
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.634	2.449
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50	52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	190	103
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.841	4.804
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	269	388
13. Ergebnis nach Steuern	5.244	5.941
14. Sonstige Steuern	1.349	1.290
Jahresergebnis	3.895	4.651

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2020 mit rd. 12,7 Mio. € veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, Sporthalle und Neubauprojekte). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 4,2 Mio. € zu aktivieren sein.

Im Jahr 2020 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Fassadenmodernisierungen und -instandhaltungen, Dacherneuerungen sowie in der Erneuerung von Grundleitungen liegen. Daneben werden Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. energetisch optimiert und die Elektromobilität durch technische Vorkehrungen in den Außenanlagen und Stellplätzen gefördert. Nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen sind moderate Mietanpassungen eingeplant.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsobjekte werden im Stadtgebiet von Braunschweig aktuell Miet- und Gewerbeobjekte, Eigentumswohnungen und Kindertagesstätten errichtet. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2019 bis 2023 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

Im Planjahr 2020 setzt sich die Bewirtschaftung unserer Neubauprojekte fort, welches sich in gestiegenen Umsatzerlösen niederschlägt. Erst im Jahr 2021 werden wir ein vollständiges Bewirtschaftungsjahr der Neubauten am Alsterplatz sowie im Nördlichen Ringgebiet erreicht haben. Bis dahin beeinflussen die nur anteiligen Sollmieten sowie geplante höhere Erlösschmälerungen die Jahresergebnisse.

Von den Verkaufserlösen i. H. von 10,9 Mio. € entfallen nunmehr 9,7 Mio. € auf das aktuelle Planjahr. In den Umsatzerlösen aus Verkäufen stellt sich mit einem Anteil von rd. 3,5 Mio. € ebenfalls eine Verschiebung der Verkaufsplanungen am Alsterplatz (Eigentumswohnungen) dar.

Im Rahmen der Beteiligung der Tochtergesellschaft, Wohnstätten-Gesellschaft-mbH, an der Cremlinger Wohnungsbaugesellschaft mbH (CWG) hat sich die Geschäftsbesorgungstätigkeit der Nibelungen um Projektsteuerungs- und Leitungsaufgaben erweitert. Entsprechende Umsätze sind in der Erfolgsplanung berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 3,9 Mio. €.

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

Detailpläne

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 (Kernbestand, IGS Wilhelm-Bracke inkl. Sporthalle, Baubetreuung, Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet HA 135, HA 136 und HA 137) gehen in dem Gesamtplan auf.

Detailplan für 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.

Umsatzerlöse resultieren aus den Vereinbarungen zum Projektvertrag. Die für 2019 prognostizierten höheren Umsatzerlöse resultieren aus Umlagenabrechnungen. Entsprechend verlaufen Bestandsveränderungen. Im Folgejahr 2020 stellen sich erstmals die vertraglich vereinbarte angepasste Grundmiete dar.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen zeigt sich in 2019 der getroffene Vergleich mit einer am Neubau beteiligten Ingenieursgesellschaft. Die nach Vorsichtsprinzip in den Vorjahren abgewerteten Forderungen können nun aufgelöst werden, sodass sich rd. 58 T€ ertragswirksam darstellen.

Gegenläufig wirkt die Abwertung auf eine Forderung an einen weiteren Baubeteiligten, dargestellt im sonstigen betrieblichen Aufwand (Anteil -17 T€).

Betriebskosten werden auf Basis des aktuellen Mengen- und Preisgerüsts berechnet. Die angesetzten Instandhaltungskosten entsprechen den Vereinbarungen aus dem Projektvertrag und wurden in 2020 mit 234 T€ eingeplant.

Im Personalaufwand fallen für 2019 weitere Kosten für die Bewirtschaftung - insbesondere für die Bauleitung - der zwei Objekte an.

Die im Vorjahresvergleich höheren Abschreibungen resultieren aus aktivierten Baumaßnahmen. In 2019 ist die Fertigstellung der Carportanlage geplant, die nach Abschluss rd. 162 T€ gekostet haben wird. Im Schulgebäude werden haustechnische Anlagen für insgesamt rd. 70 T€ nachgerüstet.

Hinzuweisen ist auf eine Ausleihung der Gesellschaft an die Nutzerin, welche sich auf das Inventargeschäft bezieht. Das vollständig übertragene Inventar wird rätierlich abgezahlt, was zu Zinserlösen führt.

Unter der Position „sonstige Steuern“ werden Grundsteuern erfasst. Hier liegt seit Ende 2018 ein aktualisierter Grundsteuerbescheid vor, sodass sich eine Planabweichung für 2019 ergibt.

Im Planjahr 2020 werden keine Besonderheiten erwartet, sodass von einem regulären Bewirtschaftungsjahr ausgegangen werden kann.

Die buchhalterischen Anfangsunterdeckungen werden bei planmäßigem Verlauf durch spätere Überdeckungen kompensiert. Die Jahresergebnisse verbessern sich im Verlauf der Mietdauer insbesondere durch die degressive Entwicklung der Zinsaufwendungen. Nicht vorhersehbare Aufwendungen belasten möglicherweise das Ergebnis, sofern später kein Erstattungsanspruch innerhalb des Vertragswerkes oder an beteiligte Dritte hergeleitet werden kann.

Detailplan für das Geschäftsfeld Baubetreuung

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH hatte für die Stadt Braunschweig zur Entlastung der stadt eigenen Bauverwaltung seit dem Jahr 2012 verschiedene Bauvorhaben betreut.

Das Geschäftsfeld Baubetreuung befindet sich weiterhin in der Abwicklung. In der Jahresprognose 2019 resultieren Verluste aus der Abschreibung von Forderungen aus Leistungen, die uns voraussichtlich nicht erstattet werden. Hierneben existieren verschiedene Forderungen an die Auftraggeberin, die aus aktueller Sicht an unsere Gesellschaft gezahlt werden, und sich somit nicht ergebniswirksam darstellen.

Die für 2019 ursprünglich geplanten Erlöse konnten bereits in 2018 abgerechnet werden.

Im Planjahr 2020 werden voraussichtlich keine darzustellenden Kosten oder Erlöse entstehen. Dies entspricht auch dem Ansatz für das Jahr aus der Vorjahresplanung.

Eine Fortsetzung oder ein Wiederaufleben dieses Geschäftsfeldes ist nicht geplant.

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 Kostenansätzen sind dennoch im Rahmen weiterer noch vorzunehmender Detailplanungen und den anschließenden Ausschreibungen Veränderungen möglich.

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

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

Der geplante Bezug des Fremdkapitals erfolgt in einer Kombination von Kapitalmarktdarlehen, aus städtischen Darlehen der Stadt Braunschweig sowie NBank-Mitteln bzw. Förderungen. Die Kapitalmarkt- und sonstigen Darlehen sowie NBank-Mittel wurden mit den gesicherten Konditionen in den Berechnungen für die Neubaugebiete „Alsterplatz“ und „Nördliches Ringgebiet“ angesetzt.

Detailplan Neubauvorhaben Alsterplatz

Auf dem Gelände der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule werden 187 Miet- und 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bauweise errichtet. Das Konzept wird durch insgesamt 9 Gewerbeeinheiten abgerundet. Die ersten Objekte befinden sich seit Ende 2018 in der Bewirtschaftung.

Bis 2020 werden die weiteren Objekte sukzessive fertiggestellt. Aktuelle Baukostentabellen zeigen einen Gesamtkapitalbedarf i. H. von 72,5 Mio. € auf. Hierin enthalten sind auch die Verkaufsobjekte, auf die nach Umlage von übergeordneten Kosten ein Anteil von 13,6 Mio. € entfällt.

Die Umsatzerlöse aus der HBW beinhalten Mieteinnahmen, gemindert um Erlösschmälerungen wegen Leerstände sowie Umlagenabrechnungen. Hierbei werden anteilige Vermietungsphasen auf Objektebene unterstellt. Dem Planwerk liegt eine durchschnittliche Leerstandsquote durch Fluktuation i. H. von 4% zugrunde.

Bei den Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen zeichnet sich im Vorjahresvergleich eine Verlängerung des Vertriebszeitraumes auf. Aktuell müssen wir davon ausgehen, dass ungefähr 8 Eigentumswohnungen nicht mehr im Jahr 2019 veräußert und an seine Erwerber übergeben werden können. Hieraus resultiert ein kurzzeitiger zusätzlicher Liquiditätsbedarf, um das Auseinanderfallen von Investitionskosten und Käufererlösen zu überbrücken. Es wird bis Ende 2020 eine Zwischenfinanzierung über 6 Mio. € aufgenommen, die in den Plandaten berücksichtigt worden ist. Hausgeldzahlungen für nicht verkaufte Objekte belasten die Jahresergebnisse (2019 = 35 T€; 2020 = 16 T€).

Im Vorjahresvergleich deutlich gestiegene Hoch- und Tiefbaukosten, wirken auf die Verkaufsobjekte ergebnisschmälernd. In der fortgeschriebenen Planung stehen den unveränderten 14,2 Mio. € Umsatzerlösen Investitionen i. H. von 13,6 Mio. € (Vorjahr 11,9 Mio. €) gegenüber.

Zur Umsetzung des angestrebten Inklusions-Cafés mit der Lebenshilfe Braunschweig wurden zusätzliche Investitionsmittel i. H. von 150 T€ im GJ 2020 eingeplant. Weiterhin wurde das Marketingbudget in den Jahren 2019 und 2020 um rd. 40 T€ erhöht, um die Vermarktung der Neubaugebiete voranzutreiben.

In der Jahresprognose 2019 ergibt sich eine Planabweichung i. H. von -1.633,5 T€. Diese begründet sich im Wesentlichen aus den gestiegenen Baukosten der Verkaufsobjekte, dem nicht vollständigen Verkauf sowie den erst später zugehenden Mietobjekten (Bauzeitverzögerungen). Im Planvergleich kann aus den Verkäufen 2019 lediglich ein Erlösanteil i. H. von 495 T€ (alt: 2.024 T€; Diff.: -1.529 T€) dargestellt werden. Im Bereich der Wohnungsvermietung belastet die spätere Fertigstellung das Ergebnis mit ungefähr -492 T€ (Vorjahr -430 T€; Diff. -62 T€). Weiterhin werden für das Jahr 2019 zusätzliche Kosten (21 T€) für u. a. Marketingmaßnahmen geplant.

Für das Planjahr 2020 sind weitere Mieteinnahmen über verschiedene Vermietungsetappen geplant. Die Mieteinnahmen werden voraussichtlich jedoch noch nicht reichen, um den Bewirtschaftungsaufwand aus Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen zu kompensieren. Erforderliche betriebliche Aufwendungen umfassen u. a. Werbekosten, welche den Vermarktungserfolg forcieren sollen. Aus den genannten Positionen ergibt sich eine anteilige Belastung i. H. von -141 T€ im Jahr 2020. Auch den Erlösanteilen aus den letzten Verkäufen im Planjahr (162 T€) stehen zusätzliche Maklerkosten und Hausgeldzahlungen für nicht verkaufte Objekte entgegen (-139 T€). Mit den hier genannten wesentlichen Einflussgrößen ist für das Jahr 2020 voraussichtlich ein Verlust i. H. von -111 T€ zu planen.

Detailpläne Neubauvorhaben 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 und
3. Bauabschnitt NRG HA 137.

Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. Bauabschnitt)

Für das Neubauvorhaben im Nördlichen Ringgebiet erfolgt im ersten Bauabschnitt (HA 135) die Bebauung eigener Grundstücke, die zur Veräußerung bzw. zur Vermietung gedacht sind. Insgesamt wird in dem Gebiet eine Durchmischung von 175 Wohneinheiten, 7 Gewerbe- sowie 28 Eigentumsobjekten verfolgt. Für die Gewerbeobjekte sind unter anderem eine Fahrschule, ein Gastronomiebetrieb und eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Zum Ende des Prognosejahres 2019 werden wesentliche Gebäudeteile fertiggestellt sein. Die Übergabe an die Mieter erfolgt umgehend, woraus sich erste Mieterlöse ergeben. Im Jahr 2021 werden die vollständigen Sollmieten i. H. von rd. 1.836,4 T€ erreicht. Marktübliche Erlösschmälerungen werden im Planungszeitraum berücksichtigt.

Aufgrund der Errichtung der Kindertagesstätte im Nördlichen Ringgebiet (1. Bauabschnitt), welche zum 1. August 2019 termingerecht seinen Nutzern übergeben werden konnte, besteht die Besonderheit der Bilanzierung von verschiedenen Möbeln und Einrichtungsgegenständen.

Bis zum Jahr 2024 werden Bauleistungen auf fremden Grundstücken bilanziert. Diese werden ergebnisneutral an unsere Gesellschaft erstattet.

Im Jahr 2019 wurden die letzten Kapitalmarktdarlehen valuiert. Öffentliche Mittel der NBank runden das Finanzierungskonzept mit einem Anteil von 5,5 Mio. € ab, wobei nach 21 Jahren ein Tilgungszuschuss über 822,6 T€ die Restschulden zu einem Großteil verringern wird. Das gesamte Investitionsvolumen inkl. Verkaufsbauten und Erschließungskosten beläuft sich nach aktuellen Planungen auf 59,7 Mio. €.

Die seitens der Stadt Braunschweig einzubringende Kapitaleinlage i. H. von 2,5 Mio. € ist im Planwerk für das Jahr 2019 berücksichtigt.

Aus bereits im Jahr 2018 geschlossenen Kaufverträgen über zwei Eigentumswohnungen wirken sich noch im Jahr 2019 1,1 Mio. € in den Umsatzerlösen aus. Sodann wurden alle Eigentumswohnungen (ETW) veräußert und an die Erwerber übergeben.

Schwerpunktmäßig in den Jahren 2019 und 2020 werden zusätzliche betriebliche Aufwendungen geplant, die die Vermarktung der Neubauten fördern sollen. Das Mobilitätskonzept des Nördlichen Ringgebietes verursacht künftig jährlich rd. 10 T€ Aufwand.

In der Jahresprognose 2019 stellen sich die verzögerten Fertigstellungstermine dar. Entsprechend ist mit geringeren Mieterlösen zu rechnen. Analog verlaufen Instandhaltungskosten, Abschreibungsaufwendungen sowie das Potential weiterer aktivierbarer Zinsaufwendungen, die ebenfalls ausgleichend wirken.

Umsatzerlöse aus den Verkäufen steigen, da zwei ETW nicht mehr in 2018 übergeben werden konnten. Diese stellen sich nunmehr im Ertrag 2019 dar. Entsprechend verän-

dern sich die Bestandsveränderungen. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke fallen geringer aus, da im Vorjahr bereits höhere Verkaufskosten erfasst werden konnten. Entsprechend sind die Bestandsverminderungen angestiegen.

Das Jahresergebnis 2020 wird dominiert von der Bewirtschaftung der fertiggestellten Mietobjekte. Es sind die ersten positiven Effekte aus diesem Neubauprojekt zu erwarten.

Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. Bauabschnitt)

In der zweiten Planungsphase des Nördlichen Ringgebiets entstehen aus diversen Maßnahmen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 16,2 Mio. €.

Die im Einzelwirtschaftsplan HA 136 abgebildeten Kostenansätze beruhen auf Kostennahmen wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung des Wirtschaftsplanes vorlagen.

Im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes erfolgt die Entwicklung eigener und fremder Grundstücke. Fremde Dritte beteiligen sich entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen mit einem Anteil von 1,6 Mio. € an den anteiligen Projektentwicklungskosten i. H. von 3,9 Mio. € (Planverlust rd. -2,3 Mio. €). Aus den Grundstücksgeschäften können Erlöse von 10,9 Mio. € erzielt werden, denen Entwicklungskosten i. H. von 5,5 Mio. € gegenüberstehen. Über alles betrachtet kann aus den Grundstücksgeschäften und der Grundstücksentwicklung ein Überschuss von rd. 3,1 Mio. € erwirtschaftet werden.

Aus der städtebaulichen Verpflichtung des zweiten Bauabschnittes hat die Gesellschaft eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. Es sind hierfür Investitionen i. H. von 5,4 Mio. € in das Planwerk eingeflossen. Voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2022 beginnt die Bewirtschaftung der Kindertagesstätte. Die Verpflichtung sieht vor, dass lediglich 40% der üblichen Miete erhoben werden darf. In der Höhe des Mietverzichtes werden aus den Grundstücksgeschäften realisierte Überschüsse zurückgestellt. Die Rückstellungen über rd. 2,8 Mio. € sollen die Mindererlöse der Folgejahre ausgleichen.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH strebt in dieser Ausbaustufe nunmehr die Entwicklung von zwei Gebäuden an. Ohne Grundstückskosten belaufen sich die Investitionen auf 17,7 Mio. €. Im Ergebnis sollen ca. 70 Einheiten mit einer Fläche von rd. 4.600 qm entstehen, darunter eine Wohnpflegegemeinschaft. Ab 2022 ist mit der anteiligen Fertigstellung und Vermietung der Wohnungen zu rechnen. Hierfür werden anteilige Sollmieten geplant, die über die Folgejahre bis 2024 auf rd. 541 T€ p. a. ansteigen.

Wie in unseren anderen Neubaugebieten werden zur Bewerbung dieser Aktivität zusätzliche Marketingmittel zur Verfügung gestellt. So entfallen in den Jahren 2022 und 2023 rd. 40 T€ auf diesen Bauabschnitt.

Der Zinsaufwand stellt im Wesentlichen die Ansätze aus dem Finanzierungskonzept dieses Bauabschnittes dar. Verhandlungen über konkrete Finanzierungsverträge werden nach Kostenklarheit angestoßen. Ab 2020 werden Valutierungen i. H. von insgesamt 19,6 Mio. € eingeplant, um die im Bestand verbleibende Investition über 24,5 Mio. € zu finanzieren.

Aus den Grundstücksankäufen sowie den Anlaufkosten der Projektierung bestehen Darlehensverträge aus Vorjahren. Diese stellen sich insbesondere ab 2021 in Form von Jahresverlusten dar. Erst durch das Erreichen der vollständigen Mieten (2024) sowie den ersten unterstellten Mietanpassungen werden ab ca. 2026 die Jahresergebnisse positiv.

Für die Jahresprognose 2019 war wesentlich das Erschließungskostengeschäft Auslöser des negativen Ergebnisses. Dieses verschiebt sich nun auf 2020. Da dort auch die meisten Grundstücksverkäufe stattfinden, wird das Verlustgeschäft durch Erlösanteile aufgefangen. Entsprechend verbleibt für 2019 ein positiver Erfolgsbeitrag.

Die Planung 2020 umfasst nunmehr den Großteil der Grundstücksgeschäfte, aus denen nach Verrechnung mit den Verlusten aus dem Erschließungsgeschäft und der Rückstellung des Mietverzichtes für die Kindertagesstätte ein Jahresüberschuss verbleibt.

Detailplan Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. Bauabschnitt)

In der dritten Entwicklungsstufe des Nördlichen Ringgebietes hat unsere Gesellschaft bisher zwei Grundstücksankäufe realisieren können. Im Planwerk enthalten ist der Erwerb eines weiteren Grundstückes, mit dem die hier angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau finalisiert wird.

Neben den Erwerbskosten fallen übergeordnete Projektentwicklungs- und Erschließungskosten an, die sich im Anlagevermögen der Gesellschaft darstellen. Das Gesamtvolumen für die Grundstücksentwicklung beläuft sich auf 5,8 Mio. €.

In Folgejahren können aus noch nicht bestehenden städtebaulichen Verträgen weitere Projektentwicklungskosten resultieren.

Zur Zwischenfinanzierung wurden im Planwerk für das Jahr 2022 (städtische) Mittel über 2 Mio. € eingeplant.

Erfolgsplanung 2019 - 2023

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.906	51.253	52.330	52.711	53.405
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.048	13.179	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	368	365	375	364	359
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.257	436	25	25	25
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-3.679	-4.592	515	542	800
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.093	189	278	374	117
4. Sonstige betriebliche Erträge	966	594	600	588	585
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	13.481	14.269	14.479	14.627	14.887
Instandhaltungskosten	8.414	8.975	9.066	9.349	9.420
Andere Aufwendungen	569	684	702	702	713
	22.464	23.928	24.247	24.678	25.020
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.041	7.921	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	932	231	20	20	20
	31.437	32.080	24.267	24.698	25.040
Rohergebnis	28.522	29.344	29.856	29.906	30.251
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	5.183	5.611	5.772	5.711	5.759
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.180	1.982	2.121	1.829	1.779
	7.363	7.593	7.893	7.540	7.538
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.732	9.003	9.229	9.365	9.772
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.449	2.634	2.647	2.763	2.649
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52	50	49	47	44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103	190	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.804	4.841	4.601	4.497	4.344
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	388	269	276	264	274
13. Ergebnis nach Steuern	5.941	5.244	5.259	5.524	5.718
14. Sonstige Steuern	1.290	1.349	1.355	1.359	1.372
Jahresergebnis	4.651	3.895	3.904	4.165	4.346

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Detailplan für Nibelungen Bestand

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.613	45.218	45.341	45.495	45.638
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	355	346	358	359	359
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29	25	25	25	25
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	875	-210	404	506	653
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	80	78	79	79	81
4. Sonstige betriebliche Erträge	881	584	590	578	575
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	12.856	13.038	13.141	13.256	13.376
Instandhaltungskosten	8.148	8.520	8.610	8.893	8.940
Andere Aufwendungen	564	679	697	697	708
	21.568	22.237	22.448	22.846	23.024
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	21	19	20	20	20
	21.589	22.256	22.468	22.866	23.044
Rohergebnis	24.244	23.785	24.329	24.176	24.287
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	4.785	5.470	5.675	5.611	5.729
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.180	1.982	2.121	1.829	1.779
	6.965	7.452	7.796	7.440	7.508
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.067	6.236	6.413	6.514	6.675
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.228	2.508	2.606	2.683	2.579
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.545	2.356	2.183	2.060	1.936
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	388	269	276	264	274
13. Ergebnis nach Steuern	6.051	4.964	5.055	5.215	5.315
14. Sonstige Steuern	1.211	1.211	1.211	1.211	1.212
Jahresergebnis	4.840	3.753	3.844	4.004	4.103

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.624	2.648	2.645	2.675	2.659
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-46	-3	30	-16	1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1	0	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	85	10	10	10	10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	425	422	452	436	437
Instandhaltungskosten	187	234	234	234	234
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	612	656	686	670	671
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	612	656	686	670	671
Rohergebnis	2.052	1.999	1.999	1.999	1.999
6. Personalaufwand	44	31	16	16	16
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	44	31	16	16	16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.303	1.318	1.318	1.318	1.318
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	0	0	0	0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52	50	49	47	44
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.036	997	957	915	873
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
13. Ergebnis nach Steuern	-299	-297	-243	-203	-164
14. Sonstige Steuern	61	61	61	61	61
Jahresergebnis	-360	-358	-304	-264	-225

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	0	0	0	0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	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					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	0	0	0	0
Instandhaltungskosten	0	0	0	0	0
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Rohergebnis	0	0	0	0	0
6. Personalaufwand	1	0	0	0	0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	1	0	0	0	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	0	0	0	0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
13. Ergebnis nach Steuern	-6	0	0	0	0
14. Sonstige Steuern	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	-6	0	0	0	0

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Detailplan für Neubau Alsterplatz

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	451	1.628	2.072	2.103	2.106
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.691	3.499	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	5	11	11	5	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-5.340	-2.864	31	3	4
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	517	63	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	110	411	441	444	448
Instandhaltungskosten	69	115	116	116	116
Andere Aufwendungen	5	5	5	5	5
	184	531	562	565	569
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.806	274	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	4.990	805	562	565	569
Rohergebnis	1.334	1.532	1.552	1.546	1.541
6. Personalaufwand	187	59	8	4	0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	187	59	8	4	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	237	768	817	817	817
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	116	68	13	11	10
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	624	709	636	617	598
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
13. Ergebnis nach Steuern	170	-72	78	97	116
14. Sonstige Steuern	10	39	41	41	41
Jahresergebnis	160	-111	37	56	75

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	218	1.759	2.272	2.369	2.410
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.091	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	8	8	6	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-606	328	50	3	4
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	494	21	0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	90	398	445	448	452
Instandhaltungskosten	10	106	106	106	106
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	100	504	551	554	558
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	222	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	99	1	0	0	0
	421	505	551	554	558
Rohergebnis	784	1.611	1.777	1.818	1.856
6. Personalaufwand	165	27	4	0	0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	165	27	4	0	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	125	681	681	681	681
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	80	55	19	18	18
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	554	690	622	599	581
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
13. Ergebnis nach Steuern	-140	158	451	520	576
14. Sonstige Steuern	8	38	42	42	42
Jahresergebnis	-148	120	409	478	534

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136)

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	0	0	69	592
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.266	9.680	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.228	411	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.438	-1.843	0	46	138
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0	9	198	275	16
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	0	0	43	174
Instandhaltungskosten	0	0	0	0	24
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	43	198
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.013	7.647	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	812	211	0	0	0
	3.825	7.858	0	43	198
Rohergebnis	107	399	198	347	548
6. Personalaufwand	0	8	68	80	14
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	0	8	68	80	14
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	35	281
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	1	9	51	42
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	103	190	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	45	89	203	286	336
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
13. Ergebnis nach Steuern	165	491	-82	-105	-125
14. Sonstige Steuern	0	0	0	4	16
Jahresergebnis	165	491	-82	-109	-141

Erfolgsplanung 2019 - 2023

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)

	Prognose	Plan			
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
1. Umsatzerlöse					
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	0	0	0	0
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1	18	1	20	20
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					
Betriebskosten	0	0	0	0	0
Instandhaltungskosten	0	0	0	0	0
Andere Aufwendungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Rohergebnis	1	18	1	20	20
6. Personalaufwand	1	16	1	0	0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	1	16	1	0	0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	2	0	0	0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	20	20
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0
13. Ergebnis nach Steuern	0	0	0	0	0
14. Sonstige Steuern	0	0	0	0	0
Jahresergebnis	0	0	0	0	0

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2019 – 2023

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 Gästewohnungen und weiteren Objekten ein sowie Einnahmen aus der Bereitstellung der Photovoltaikanlage der IGS Wilhelm-Bracke für das öffentliche Stromnetz.

b. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erfolgen im Alsterplatz und im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets im Jahr 2019 sowie im Folgejahr. Außerdem werden in 2019 Erlöse für den ersten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets erzielt.

c. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung unseres Tochterunternehmens Wohnstätten-GmbH, der Geschäftsbesorgung für die Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH sowie aus den Gebäudemanagementdienstleistungen für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft. Die Fremdverwaltungen für Beyer und Rieselgut Steinhof, die Baubetreuung für die Stadt Braunschweig sowie die Verwaltungstätigkeit für die Eigentumswohnungen werden unter dieser Position erfasst.

d. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen werden in 2019 und 2020 hauptsächlich durch Erlöse aus Bauleistungen auf fremden Grundstücken im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes dominiert. Fortlaufend erhalten wir im Wesentlichen Einnahmen aus der Vergabe von Anzeigen im Kundenmagazin.

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.

Maßgeblich werden die Bestandsveränderungen im Planzeitraum (2019 bis 2020) durch die Zu- und Abgänge im Eigentumssektor geprägt sowie durch Ankäufe von Grundstücken im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets.

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, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Anlageabgängen enthalten. In 2019 erhält die Nibelungen-Wohnbau eine Förderung über die Miete der Forschungswohnungen in der Bochumer Straße (ca. 37 T€). Zusätzlich enthält die Position in 2019 einmalig in der Sparte der IGS Wilhelm-Bracke Vereinnahmungen von Verbindlichkeiten, die aus einem Vergleich herühren.

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. Hinzu-kommend werden Instandhaltungsleistungen für die IGS Wilhelm-Bracke und die Neubauvorhaben gem. II. Berechnungsverordnung angesetzt. Preissteigerungen sind jährlich berücksichtigt. Ein Teil der Modernisierungskosten wird durch Mieterhöhungen amortisiert. Diese Position umfasst auch Straßenausbaubeiträge, Aufwendungen für Versicherungsfälle und Vermietungsförderungen.

Unter die Position „**Andere Aufwendungen** für die Hausbewirtschaftung“ fallen insbesondere Erbbauzinsen, Vermarktungskosten für Mietobjekte, Kosten für Miet- und Räumungsklagen, Mieterforderungen sowie sonstige Aufwendungen der Vermietung. Außerdem werden hier die Zuführungen zu kurzfristigen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zum Jahresende berücksichtigt. Erstmals wird jährlich ab 2020 ein Sonderbudget für Umbauten von Wohnungen mit AAL-Technik (Ambient Assisted Living) berücksichtigt, um das altersgerechte Wohnen in unserem Bestand weiter auszubauen.

b. Unter der Position „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“ werden die Kosten für die Eigentumsobjekte, inklusive der Courtagekosten, und das Erschließungsträgergeschäft in sämtlichen Neubaugebieten ausgewiesen.

c. In der Position „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ werden vornehmlich die Fremdkosten für Bauleistungen auf fremden Grundstücken im ersten und zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes erfasst.

Zu 6. Personalaufwand

Bei den Löhnen und Gehältern wurde eine sorgfältig kalkulierte Steigerung zugrunde gelegt. Den Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung liegen genaue Berechnungen zugrunde. Die Zuführung zur Pensionsrückstellung wird in einen Personalkosten- und einen Zinsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird unter Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Wegen des niedrigen Zinsniveaus muss die Gesellschaft leicht gestiegene Rücklagen bilden, um die Verpflichtungen für die Altersversorgungs-Verträge erfüllen zu können. Die geplanten Werte beruhen auf einem externen Gutachten, wobei die Regelung des 10-Jahres-Durchschnittszinses berücksichtigt wurde.

Unsere Personalstrategie wurde mit Fokus auf die aktuellen und künftigen Projekte überarbeitet, sodass von einer konstanten Belegschaftsgröße auszugehen ist. Das Aufgabenspektrum im Neubau, der Bestandsbewirtschaftung sowie im Dienstleistungsbereich hat sich verstetigt. Die in der Vorjahresplanung deutlich erkennbare Altersfluktuation, wird weiterhin durch Neueinstellungen ausgeglichen.

Bis 2023 wurden folgende Vollzeit-Äquivalentstellen geplant:

	2019	2020	2021	2022	2023
	99,5	100,91	98,91	98,2	97,7
<i>Vorjahreswert:</i>	<i>96,42</i>	<i>94,42</i>	<i>93,61</i>	<i>89,85</i>	-

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. Ab dem Jahr 2020 wirken sich die fertiggestellten Neubauprojekte wesentlich kostenerhöhend aus.

Zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größte Position bilden die sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die u. a. EDV-Kosten, Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Investitionen in das Verwaltungsgebäude, Reinigungskosten, Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Wertberichtigungen enthalten. Hinzukommen Maßnahmen im Rahmen der Quartiersmobilität wie Lastenfahrräder, Car- und Bikesharing. Des Weiteren werden hier Zuführungen zu Rückstellungen für Abschluss-/Prüfungs-/Veröffentlichungskosten dargestellt. Besonders hervorzuheben sind die Beteiligungen an diversen kommunalen Sozialprojekten (u. a. Innovationsnetzwerk Braunschweig, Stadtteilentwicklung Weststadt e.V., Kooperationsvertrag Hebelstraße), deren Aufwendungen in die Position fließen.

Zu 9. Erträge aus Ausleihungen

Eine Ausleihung an die Gesellschafterin, Stadt Braunschweig, für die Erstausrüstung 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 Eigentumsobjekte gebildet worden sind.

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 und Eigentumsobjekte.

Zu 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Für die Geschäftsjahre 2019 bis 2023 sind Steuerrückstellungen für anfallende Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag zu bilden. Die Berechnung wurde von unserem Steuerberater vorgenommen.

Zu 14. Sonstige Steuern

Hierin sind die Grundsteuern für die bewirtschafteten Objekte enthalten.

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 bzw. weiter abgebaut werden kann und nicht mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Stadtentwicklung werden insbesondere unsere Neubaumaßnahmen forciert. Neben einigen im Eigentumssegment vorgesehenen Objekten wird 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.

Das Engagement als umfänglicher Geschäftsbesorger für die im Jahr 2017 gegründete Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH (mit der Wohnstätten-Gesellschaft mbH als Gesellschafterin), rundet die Geschäftsaktivität ab und erschließt weitere Umsatzerlöse. Weiterhin können im Rahmen der Gebäudemanagementdienstleistungen für die Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft seit 2019 Erlöse aus der Betreuungstätigkeit erzielt werden.

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. Für die sich in der Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben wurden als wesentlicher Finanzierungsbaustein langfristige Kapitalmarktmittel gesichert.

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.

Mietforderungen werden sorgfältig beobachtet. Bei Zahlungsschwierigkeiten bieten wir unseren Mietern rechtzeitig aktive Hilfestellung an, um Verlusten vorzubeugen und Ausfallrisiken gering zu halten.

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

Besonderheit: Grundsteuern

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Wirtschaftsplanung (August 2019) besteht noch keine politische Einigkeit hinsichtlich der Veränderungen im Bereich der Grundsteuern. So fließen die Grundsteuern in unveränderter Höhe entsprechend der städtischen Bescheide in das Planwerk ein. Die Rechtslage ist nicht nur der Höhe nach zum Aufstellungszeitpunkt ungewiss – auch hinsichtlich der Umlagefähigkeit dieser Betriebskostenart werden aktuell auf der politischen Ebene verschiedene Ansichten diskutiert. Die hier vorgelegte Wirtschaftsplanung geht von einer unveränderten Rechtslage zur Umlagefähigkeit aus.

Sollte sich der Gesetzgeber für eine Änderung der Umlagefähigkeit auf den Endverbraucher entscheiden, hätte dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Kapitalflussrechnung

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

	2019 T€ Plan	2020 T€ Plan	2021 T€ Plan	2022 T€ Plan	2023 T€ Plan
Jahresüberschuss	4.651	3.895	3.904	4.165	4.346
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	7.740	9.012	9.240	9.372	9.779
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	1.393	2.385	-1.128	-708	-1.086
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-5	-7	-13	0	0
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0	0	0	0	0
Cashflow nach DVFA/SG	13.779	15.285	12.003	12.829	13.039
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.600	22.505	15.854	17.080	16.355
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-50.870	-17.556	-12.790	-13.946	-6.409
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	20.558	-7.562	-7.051	-7.182	-12.290
Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel	-4.712	-2.613	-3.987	-4.048	-2.344
Finanzmittelbestand 01.01.	19.721	15.009	12.396	8.409	4.361
Finanzmittelbestand 31.12.	15.009	12.396	8.409	4.361	2.017
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4.712	-2.613	-3.987	-4.048	-2.344

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

*) Zusatzinformation Valutierung von Finanzierungsmitteln	39.073	11.825	6.683	6.686	1.500
... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	6.000	0	0	2.000	0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen	-15.957	-13.564	-8.346	-8.593	-8.548

Eine Detailplanung der Investitionen 2020 in den Wohnungsbestand ist auf der folgenden Seite aufgeführt.

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2020)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt T€
Am Ölper Berge	Fassadeninstandsetzung, SW-/RW-Grundleitungen, Umsetzung Energiekonzept	520
Bebelhof	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Kellerabgänge, Heizungsoptimierungen, Dachbodendämmungen	695
Broitzem	barrierefreie Erschließung Geschäftsstelle	30
Gartenstadt	RW-/ SW-Grundleitungen, Heizungstausch	168
Heidberg	Fassadenmodernisierung, Dacherneuerung, Aufzugsmodernisierung, Balkoninstandsetzung, Gewerbeumbau, Biodiversität	772
Innenstadt	Lüftung und Brandmeldeanlage Tiefgarage	40
Lehndorf	Fassadenmodernisierung, Dachinstandsetzung, Heizungstausch	637
Lindenbergsiedlung	Heizungstausch, Kellerabgänge, Biodiversität	105
Melverode	Dorfgemeinschaftshaus, Brandschutz	200
östliches Ringgebiet	Außenanlagen, RW-/ SW-Grundleitungen, Treppenhaussanierungen	250
Querum	Vorrüstung Ladestationen E-Mobilität	10
Rautheim	Taubenbekämpfung	8
Rühme	Wohnungsausbau über DGH	150
Rüningen	WC- und Rampenanlage	120
Siegfriedviertel	Versickerungskonzept, Hauszugänge, Fassadenmodernisierung, Dachneueindeckung, Heizungsoptimierungen, Haustürerneuerungen	1.380
Volkmarode / Schapen	barrierefreie Erschließung Geschäftsstelle	30
Wenden	Abriss, Sanierung	145
westliches Ringgebiet	Vorrüstung Ladestationen E-Mobilität	10
Weststadt	Fassadenmodernisierung, Dachbodendämmung, Heizungsoptimierungen, Biodiversität, Balkonsanierung, E-Mobilität	1.798
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		7.068
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		1.900
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung)		250
Fahrradstellplätze im Wohnungsbestand		20
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		500
Straßenausbaubeiträge		400
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS Wilhelm-Bracke Gesamtschule)		2.600
Gesamt		12.738
davon Aktivierungen		4.218
Aufwendungen 2020		8.520

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

Investitionsplan (Detailplan IGS 2020)

Wirtschaftseinheit	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt T€
IGS Schule	Lfd. Instandhaltung	208
IGS Sporthalle	Lfd. Instandhaltung	<u>26</u>
Gesamt		234
davon Aktivierungen		<u>0</u>
Aufwendungen 2020		<u>234</u>

Detailplan Instandhaltung für Neubauprojekte 2020

Wirtschaftseinheiten		Plansumme gesamt T€
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung	115
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Lfd. Instandhaltung	106
Lfd. Instandhaltung Gesamt		<u>221</u>
Aufwendungen 2020		<u>221</u>

Bilanzplan

	Vorschau T€ 31.12.2019	Vorschau T€ 31.12.2020	Vorschau T€ 31.12.2021	Vorschau T€ 31.12.2022	Vorschau T€ 31.12.2023
Aktiva					
A. Anlagevermögen	263.585	272.141	273.758	278.386	275.068
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	346	421	310	225	166
II. Sachanlagen	260.993	269.536	271.328	276.108	272.917
III. Finanzanlagen	2.246	2.184	2.120	2.053	1.985
B. Umlaufvermögen	36.379	27.284	25.786	22.292	20.774
I. Vorräte	17.115	12.500	13.016	13.558	14.358
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	4.255	2.388	4.361	4.373	4.399
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	15.009	12.396	8.409	4.361	2.017
C. Rechnungsabgrenzungsposten	469	458	513	505	496
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	300.433	299.883	300.057	301.183	296.338

Passiva					
A. Eigenkapital	56.285	58.354	60.811	63.524	66.288
I. Gezeichnetes Kapital	6.903	6.903	6.903	6.903	6.903
II. Kapitalrücklage	7.435	7.435	7.435	7.435	7.435
III. Gewinnrücklagen	40.122	42.569	45.021	47.604	50.277
IV. Bilanzgewinn	1.825	1.447	1.452	1.582	1.673
B. Rückstellungen	22.620	24.003	22.884	22.166	21.081
C. Verbindlichkeiten	221.127	217.125	215.961	215.092	208.568
D. Rechnungsabgrenzungsposten	401	401	401	401	401
Summe Passiva (Bilanzsumme)	300.433	299.883	300.057	301.183	296.338

Bilanzkennzahlen:

	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	19%	19%	20%	21%	23%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	81%	81%	80%	79%	77%
Verschuldungsquote: FK/EK	433%	413%	393%	373%	346%
Anlagendeckungsgrad I: EK/AV	21%	21%	22%	23%	24%

Die durch die Neubautätigkeit angestiegene **Verschuldungsquote** wird durch Verkäufe im Geschäftsjahr bis 2020 sowie der in den Folgeperioden starken Tilgungsleistungen auf Fremdkapital wieder gesenkt. Die **Eigenkapitalquote** steigt im Planungszeitraum von 19 % auf 23 % an.

Der **Anlagendeckungsgrad I** – das Verhältnis zwischen Eigenkapital und langfristig gebundenem Vermögen – erhöht sich stetig im Betrachtungszeitraum von 21 % auf 24 % aufgrund der Abschreibungen auf die Neubauten sowie der prognostizierten Entwicklung des Eigenkapitals.