

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2026***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

01.10.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 09.10.2025

*Sitzungstermin**Status*

Ö

Beschluss:

Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

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

folgenden Beschluss zu fassen:

Der Wirtschaftsplan 2026 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26. September 2025 gebilligten Fassung wird beschlossen.

Sachverhalt:

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo) wird in Höhe von 45,9 % von der Stadt Braunschweig sowie in Höhe von 44,1 % von der Braunschweig Beteiligungen GmbH (BSBG) gehalten. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten.

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

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Niwo sowie der BSBG herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig entscheidet hierüber der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 26. September 2025 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2026 abgegeben.

Der Wirtschaftsplan 2026 wurde bereits unter der Prämisse des 1. Nachtrags zur Ergebnisverwendung aufgestellt (vgl. DS 25-26549), den der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26. September 2025 der Gesellschafterversammlung empfohlen hat. Auch die Prognose 2025 berücksichtigt bereits die neue Aufteilung der Ergebnisverwendung.

Aus diesem Grund geht die Nibelungen-Wohnbau-GmbH für das Wirtschaftsjahr 2026 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.811 T€ aus.

In der Zusammenfassung der Jahre 2024 bis 2026 ergibt sich nachstehende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2024	2025	2025	2026
1	Umsatzerlöse *)	+ 58.188	+ 59.180	+ 60.317	+ 61.236
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose	--	+ 1,7	+ 3,7 / +1,9	+ 3,5
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 3.849	+ 3.418	+ 2.248	+ 2.463
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 31.975	- 32.467	- 33.002	- 34.255
4	Personalaufwand	- 8.367	- 8.876	- 9.032	- 9.237
5	Abschreibungen	- 10.017	- 10.047	- 10.034	- 10.357
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 3.413	- 2.840	- 3.108	- 3.124
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 8.265	+ 8.368	+ 7.389	+ 6.726
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.708	- 4.901	- 4.624	- 4.915
9	Ertragsteuern	- 22	- 305	--	--
10	Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)	+ 3.535	+ 3.162	+ 2.765	+ 1.811
11a	davon auf neue Rechnung vorzutragen (Gewinnvortrag)	--	--	- 500	- 311
11b	davon Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.268	- 2.081	- 765	--
12	davon Ausschüttung an BSBG	+ 1.267	+ 1.081	+ 1.500	+ 1.500

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

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

Unter Berücksichtigung des zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig und Braunschweig Beteiligungen GmbH (BSBG) abzuschließenden 1. Nachtrags der Vereinbarung zur Ergebnisverwendung sollen sowohl für das Jahr 2025 (Prognose) als auch für das Jahr 2026 - jeweils im Folgejahr - 1.500 T€ an die BSBG ausgeschüttet werden.

Der Wirtschaftsplan 2026 wurde wiederum in einer übersichtlichen Spartenrechnung vorgelegt.

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

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2024	2025	2025	2026
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 4.232	+ 3.202	+ 2.467	+ 1.948

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2024	2025	2025	2026
2	IGS Wilhelm Bracke	- 109	+ 110	+ 100	+ 143
3	Alsterplatz	- 131	- 91	+ 75	- 191
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	- 68	+ 194	+ 97	+ 192
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	- 276	- 209	+ 105	- 260
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 16	- 5	+ 10	+ 20
7	Martha-Fuchs-Str.	- 6	- 4	- 6	- 5
8	Stöckheim Süd	- 123	- 35	- 83	- 36
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 3.535	+ 3.162	+ 2.765	+ 1.811

Folgende Erläuterungen ergeben sich zu ausgewählten Geschäftsbereichen:

Bestandsbewirtschaftung

Das Prognoseergebnis 2025 von + 2.467 T€ liegt um 735 T€ unter dem Planwert von + 3.202 T€. Dies liegt im Saldo an unter Plan liegenden sonstigen betrieblichen Erträgen sowie über Plan liegenden Erlösschmälerungen aufgrund von modernisierungsbedingten Leerständen.

Sollmieten und Erlösschmälerungen im Bestand entwickelten sich wie folgt:

	Plan 2025	Prognose 2025	Plan 2026
	T€	T€	T€
Sollmieten	33.190	33.566	33.828
Erlösschmälerungen	- 959	- 1.300	- 1.122
Differenz=Netto-Mieterfolg	32.231	32.266	32.706

Wie bereits in beiden Vorjahren werden in der Prognose die Sollmieten nicht erreicht, da ein Überhang an modernisierungsbedürftigen leerstehenden Objekten weiterhin vorhanden ist.

Investitionen in den Bestand sind in Höhe von 16.052 T€ geplant, davon voraussichtlich 10.272 T€ Aufwendungen und 5.780 T€ Aktivierungen (S.34 des Wirtschaftsplans).

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

Neubauvorhaben Alsterplatz

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

Das Neubauvorhaben wurde 2025 regulär bewirtschaftet, wobei die letzte Gewerbeeinheit im 2. Quartal hinzukam.

Unter Plan liegende Instandhaltungsaufwendungen führen im Saldo zu einem prognostizierten Ergebnis 2025 von + 75 T€ (Plan - 91 T€).

Aufgrund der in das Jahr 2026 verschobenen Instandhaltungs-Großmaßnahme sieht der Plan 2026 nunmehr (bei vollständiger Bewirtschaftung) ein Ergebnis von - 191 T€ vor.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

In der Prognose 2025 wird ein Jahresüberschuss von 105 T€ (Plan: - 209 T€) erwartet. Dies liegt zum einen an den aperiodischen Erträgen aus Nachzahlungen der Miete für die Kindertagesstätte Warnekamp. Zum anderen liegt dies an unter Plan liegenden Abschreibungen und geringeren Aufzinsungen (Verschiebung in das Jahr 2026) von Rückstellungen für Erschließungsmaßnahmen aufgrund des veränderten Baufortschritts im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

Für 2026 wird mit einem Ergebnis von - 260 T€ geplant. Die liegt im Wesentlichen an der oben beschriebenen Aufzinsung der Rückstellung für Erschließungsmaßnahmen.

Positive Ergebnisse können ab dem Jahr 2031 erwartet werden.

Im Bericht über Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung verweist die Gesellschaft darauf, dass künftige Investitionen in die Bestände stärker darauf auszurichten sein werden, die Klimaschutzziele für Deutschland zu erreichen. Das vorliegende Planwerk berücksichtigt bereits erhöhte Aufwandsanteile. Gleichzeitig führt die CO₂-Bepreisung zu Belastungen, die nicht verlässlich geplant werden können.

Mittelfristige Planung:

Die in der Planung 2026 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2027 bis 2029.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2026 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Hübner

Anlage:

Niwo_Wirtschaftsplan 2026

WIRTSCHAFTSPLAN 2026

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig



**Freyastraße 10
38106 Braunschweig**

Telefon (05 31) 3 00 03-0

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeines	2 - 3
2. Jahresprognose 2025	4
Wirtschaftsplan 2026	4 - 5
3. Erfolgsplanung 2026 - 2029	6 - 7
Erläuterungen	8
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	8 - 9
Neubau Alsterplatz	9 - 10
Neubau Nördliches Ringgebiet	11
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. BA)	11 - 12
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. BA)	13 - 14
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. BA)	14 - 15
Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)	15 - 16
Neubau Hillenwiese und Berghey (Stöckheim Süd)	16 - 17
4. Erfolgsplanung 2026 - 2029	18
Detailpläne	
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Bestand	19
IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle	20
Neubau Alsterplatz	21
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. BA)	22
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. BA)	23
Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. BA)	24
Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)	25
Neubau Hillenwiese und Berghey (Stöckheim Süd)	26
5. Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2026 - 2029	27 - 31
6. Kapitalflussrechnung, Finanzplan und Investitionsplanung	32 – 36
7. Bilanzplan	37

Allgemeines

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig wird zu 51 % von der Stadt Braunschweig und zu 49 % von der Braunschweig Beteiligungen GmbH gehalten.

Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Stadt Braunschweig ist zunehmender Wohnungsbedarf unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen zu erwarten. Neubauten tragen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei.¹

In den Jahren 2025 bis 2029 werden 28 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus den verschiedenen Neubauvorhaben in die Bewirtschaftungsphase übergehen. Insgesamt werden derzeit zwei Neubauvorhaben umgesetzt und zwei Hochbauprojekte geplant.

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

Zum 30.06.2025 wurde folgender Immobilienbestand bewirtschaftet:

	<u>Einheiten</u>
Wohnungen	7.578
Garagen und Einstellplätze	1.644
Packstationen und Einstellboxen	284
Gewerbliche Objekte	74
Sondermietobjekte / sonstige Mieteinheiten	109
	<u>9.689</u>

Die Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche betrug ca. 503.181,44 m².

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

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

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

¹ Stadt Braunschweig, Stadtforschung aktuell 09-2021 vom 18.03.2021; Abruf vom 27.08.2025; [Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2035](#)

Für die vorliegende Wirtschaftsplanung wurde der mit dem Beteiligungsmanagement der Stadt Braunschweig und der Braunschweig Beteiligungen GmbH abgestimmte und parallel zum Wirtschaftsplan 2026 zur Beschlussfassung vorgelegte Nachtrag zur Ergebnisverwendungsvereinbarung berücksichtigt.

Diese ermöglicht es der Gesellschaft, bereits im Wirtschaftsjahr 2026 höhere Bestandsinvestitionen zu planen und durchzuführen, welche sich sowohl kurzfristig als auch mittel- und langfristig positiv auf Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungen oder Zinsaufwendungen auswirken. Die Investitionen werden insbesondere mit dem Ziel des Abbaus von modernisierungsbedingten Leerständen und somit der Stärkung des Wohnungsmarktes durch Zuführung von modernisiertem Wohnraum sowie der Umsetzung des Klimapfades getätigt. Mit Fokus auf den letztgenannten Aspekt der energetischen Sanierungen verspricht sich die Gesellschaft auch die fortlaufende Senkung der CO₂ Kosten für Mieter und Vermieter. Neben einer Attraktivitätssteigerung werden auch positive wirtschaftliche Effekte erwartet.

Die hier genannten erhöhten Bestandsinvestitionen führen – im Vergleich zu den Wirtschaftsplänen der Vorjahre – planerisch zu geringeren Jahresüberschüssen. Der Trend der moderaten Entwicklung der Eigenkapitalquote wird fortgesetzt.

Jahresprognose 2025

In der Prognose zeigen sich positive Abweichungen in den Sollmieten, die wesentlich aus höheren Mieterhöhungen in den Beständen sowie verbesserte Erstvermietungserfolge in den Neubauten resultieren. Ein besonderer Einmaleffekt sind die Mieten für frühere Jahre für die Kindertagesstätte im zweiten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes (156,2 TEUR), welcher sich nur im Prognosejahr darstellt. Dagegen werden die Erlöschmälerungen höher als geplant ausfallen, was vorrangig auf modernisierungsbedingte Leerstände zurückzuführen ist.

Die in der Vorjahresplanung enthaltenen Inventargeschäfte der Kindertagesstätten am Alsterplatz und im Nördlichen Ringgebiet, die sich in den Plan-Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen als auch in den Plan-Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen widerspiegeln, entfallen, da keine Veräußerung des Inventars erfolgt.

Im Vergleich zum Planwert sind nach den aktuellen Berechnungen etwas mehr Eigenleistungen aktivierbar, was auf die anhaltende Bautätigkeit zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge werden im Vergleich zur Vorjahresplanung voraussichtlich geringer anfallen, da wesentlich die Versicherungserstattungen und Erträge aus Anlageverkäufen nicht in geplanter Höhe entstehen werden. Auch die in den Planzahlen enthaltene Kostenerstattung für die Dachsanierung der IGS Sporthalle entfällt mangels Umsetzung in 2025. Analog hierzu verhalten sich die Versicherungskosten und die Kosten für die Dachsanierung in den Instandhaltungskosten. Ohne Berücksichtigung dieser Effekte fallen die Instandhaltungskosten in der Prognose rd. 150 TEUR größer aus.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Fremdkosten für bereits verkaufte Eigentumswohnungen.

Die Personalaufwendungen steigen um rd. 155,6 TEUR wegen eines erhöhten Zuführungsbedarfs in die Pensionsrückstellungen. Dem Zuführungsbetrag liegen Berechnungen eines Versicherungsmathematikers zugrunde.

Geringere sonstige betriebliche Erträge, leicht erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (Erläuterung s.o.), höhere Personalaufwendungen sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen führen trotz gestiegenen Sollmieten, und niedrigeren Zinsaufwendungen zu einer Ergebnisverschlechterung im Vergleich zum Planwert.

Für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich in der Prognose damit ein Jahresergebnis i. H. von rd. 2.764,9 TEUR (Plan: 3.161,5 TEUR).

Wirtschaftsplan 2026

Die Planansätze für die in den nachfolgenden Aufstellungen enthaltenen Zahlen basieren auf dem Kenntnisstand des Monats Juni 2025. Die Aufstellung dieses Wirtschaftsplanes erfolgte im Zeitraum Juni bis August 2025.

Das Investitionsvolumen 2026 ist für die **Bestandsimmobilien** mit rd. 16,1 Mio. EUR veranschlagt. Ein Anteil von rd. 5,8 Mio. EUR stellt aktivierungspflichtige Herstellkosten dar. Der Instandhaltungsaufwand beläuft sich auf rund 10,3 Mio. EUR.

Der **Alsterplatz**, unser Neubaugebiet in der Weststadt, besteht aus 187 Miet- und 36 Eigentumswohnungen, 9 Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte. Das Neubauvorhaben im **Nördlichen Ringgebiet** teilt sich in drei Bauabschnitte auf. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für alle drei Bauabschnitte übernommen. Der **erste Bau-**

abschnitt umfasst 175 Mietwohnungen, 8 Gewerbeeinheiten, 28 Eigentumswohnungen und eine Kindertagesstätte.

Im **zweiten Bauabschnitt** des **Nördlichen Ringgebietes** werden diverse Projektentwicklungs- und Erschließungskosten realisiert. Dazu zählen die Veräußerung selbst erschlossener Grundstücke, die Entwicklung von eigenem sowie fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Entstehung einer Kindertagesstätte. In 2023 wurden neben der Kindertagesstätte auch der Neubau „Lampadiusring 16“ mit 68 Mieteinheiten sowie 39 Stellplätzen in die Bewirtschaftung überführt. Die restlichen 14 Mietobjekte der „Montgolfierstraße 2“ mit 9 Einstellplätzen folgten im Jahr 2024.

Aktuell werden im **dritten Bauabschnitt** des Nördlichen Ringgebietes die Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages umgesetzt. Für die Bestandsgrundstücke im Plangebiet werden Planungen künftiger Hochbauprojekte angestrengt.

In der **Martha-Fuchs-Straße** in Broitzem können voraussichtlich im 4. Quartal 2025 fünf Wohneinheiten bezogen werden.

Das Neubauprojekt **Hillenwiese** in Stöckheim Süd wurde im Dezember 2024 erfolgreich am Markt platziert. 73 Wohnungen befinden sich neben 65 Stellplätzen verteilt auf zwei Gebäude in der Bewirtschaftung. Weitere 19 Wohneinheiten und 7 Einstellplätze aus dem Bauvorhaben **Berghey** werden voraussichtlich im Dezember 2026 in die Bewirtschaftung überführt.

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

Der Gesamtplan schließt für das Jahr 2026 mit einem geplanten Jahresüberschuss in Höhe von 1.811,2 TEUR ab.
--

Erfolgsplanung 2026 - 2029

	Plan	Prognose	Plan
	2025	2025	2026
	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	58.725,4	58.610,0	59.871,4
...davon Sollmieten	39.953,2	40.620,4	40.795,4
...davon Erlösschmälerungen	-1.114,6	-1.514,7	-1.252,2
b) aus Betreuungstätigkeit	315,9	303,1	297,6
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	251,1	292,0	571,9
2. Bestandsveränderungen			
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-375,9	833,8	247,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	263,3	277,9	248,6
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.417,9	2.247,9	2.462,9
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			
Betriebskosten	18.573,0	19.887,0	20.172,0
Instandhaltungskosten	11.356,9	10.741,9	11.439,6
Andere Aufwendungen	494,8	477,5	480,5
	30.424,7	31.106,4	32.092,1
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	40,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	272,4	297,6	589,0
	30.697,1	31.444,0	32.681,1
Rohergebnis	31.900,6	31.120,7	31.018,3
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.609,0	6.334,9	6.942,4
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.266,9	2.696,6	2.294,5
	8.875,9	9.031,5	9.236,9
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.047,1	10.034,4	10.357,3
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.840,5	3.107,9	3.124,3
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,0	40,1	37,9
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	24,4	23,5
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.940,6	4.688,8	4.975,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	305,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.931,5	4.322,6	3.385,3
14. Sonstige Steuern	1.770,0	1.557,7	1.574,1
Jahresergebnis	3.161,5	2.764,9	1.811,2

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Um die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu sichern, sind abermals umfangreiche Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbestandes geplant, deren Investitionsvolumen für 2026 mit rd. 16,1 Mio. EUR veranschlagt wurde (ohne IGS Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, Sporthalle und Neubauprojekte). Hiervon werden voraussichtlich Fremdleistungen in Höhe von rd. 5,8 Mio. EUR zu aktivieren sein.

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

Insgesamt wurden im vorliegenden Planwerk höhere Bestandsinvestitionen berücksichtigt, was im Vergleich zu den Wirtschaftsplänen der Vorjahre planerisch zu geringeren Jahresüberschüssen führt. Grundlage bildet der Nachtrag zur Ergebnisverwendungsvereinbarung. Die Investitionen werden insbesondere mit dem Ziel des Abbaus modernisierungsbedingter Leerstände und somit der Zuführung der Wohnungen zum Wohnungsmarkt sowie der Reduktion von Erlösschmälerungen aber auch zur Umsetzung des Klimapfades getätigt. Mit Fokus auf den letztgenannten Aspekt der energetischen Sanierungen verspricht sich die Gesellschaft auch die fortlaufende Senkung der CO₂ Kosten für Mieter und Vermieter. Neben einer Attraktivitätssteigerung werden auch positive wirtschaftliche Effekte erwartet.

Im Jahr 2026 werden die Modernisierungsschwerpunkte in Balkon- und Fassadenmodernisierungen, Dacherneuerungen, Sanierungen von Treppenhäusern sowie in weiteren energetischen Maßnahmen liegen. Nach Modernisierungsmaßnahmen sowie bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen sind moderate Mietanpassungen eingeplant.

Wir gehen davon aus, dass sich die Mieterlöse insbesondere in unseren Wohnungsbeständen positiv entwickeln werden. Die Sollmieten haben wir auf Basis der aktuellen Prognoserechnungen fortgeschrieben dargestellt.

Neben den Modernisierungsmaßnahmen der Bestandsobjekte werden im Stadtgebiet von Braunschweig im Rahmen unserer Neubauaktivitäten im Planungszeitraum 28 Objekte, davon 4 Gewerbeeinheiten, in die Bewirtschaftung übergehen. In zwei Stadtteilen Braunschweigs befinden sich Neubauprojekte aktuell in der Umsetzung. Die hierfür anfallenden Planzahlen sind in der Erfolgsplanung 2026 bis 2029 gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand bereits berücksichtigt.

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

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

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir insgesamt mit einem Jahresüberschuss von rd. 1.811,2 TEUR.

Erläuterungen

Um einen Überblick über die verschiedenen Tätigkeitsbereiche erlangen zu können und deren Ergebnisse kritisch zu würdigen, werden neben der Gesamt-Erfolgsplanung für das Unternehmen auch Detailpläne ausgewählter Tätigkeitsbereiche erstellt.

Alle Detailpläne (Bestandsgeschäft, IGS Wilhelm-Bracke inkl. Sporthalle, Alsterplatz, Nördliches Ringgebiet HA 135, HA 136 (inkl. KiTa Warnekamp) und HA 137, Hillenwiese mit Berghey sowie Martha-Fuchs-Str.) gehen in dem Gesamtplan auf.

IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle

Die Stadt Braunschweig hat zum 1. Januar 2013 ein Erbbaurecht zugunsten der Nibelungen-Wohnbau-GmbH bestellt.

Die Bewirtschaftung der in 2015 fertiggestellten Schule sowie der Sporthalle erfolgt im Rahmen eines geschlossenen Mietvertrages für insgesamt 25 Jahre. Alle Inhalte aus dem Hauptvertrag sowie aus der ersten Nachtragsvereinbarung sind in das Planwerk eingeflossen.

Prognose 2025

Umsatzerlöse resultieren aus den Vereinbarungen zum Projektvertrag. In 2025 fand eine Erhöhung der vertraglich vereinbarten Grundmieten statt. Die für das Prognosejahr 2025 prognostizierten Umsatzerlöse enthalten zudem Umlagenabrechnungen. Entsprechend verlaufen Bestandsveränderungen. Im Jahr 2028 werden sich voraussichtlich die Miethöhen der Sporthalle verändern. Die nächste Anpassung der vertraglich vereinbarten Grundmiete für die Schule stellt sich in 2030 dar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen einen planerischen Ansatz für Versicherungsentschädigungen i. H. von 8 TEUR, Erträgen aus Schönheitsreparaturen i.H. von 2 TEUR sowie Erträge aus Schadenersatzansprüchen i. H. von 0,1 TEUR.

Die im Planwert für 2025 enthaltenen Kosten für die Sanierung des Daches der Sporthalle i. H. von rd. 499,8 TEUR und die gleichzeitige Kostenerstattung seitens der Stadt Braunschweig entfallen. Derzeit werden die Umfänge erforderlicher Maßnahmen sowie die Refinanzierung der Kosten noch geklärt.

Betriebskosten werden auf Basis des aktuellen Mengen- und Preisgerüsts berechnet. Die angesetzten Instandhaltungskosten entsprechen den Vereinbarungen aus dem Projektvertrag und wurden in 2025 mit 303 TEUR eingeplant. Ab 2025 enthalten die Instandhaltungskosten analog zu den sonstigen betrieblichen Erträgen zudem einen Ansatz für Versicherungsaufwendungen i. H. von 10 TEUR.

Im Personalaufwand stellen sich eigene Kosten für die Bewirtschaftung der Immobilie dar.

Es wird im Jahr 2025 erstmalig ein positives Jahresergebnis erwartet. Die buchhalterischen Anfangsunterdeckungen werden bei planmäßigem Verlauf durch Überdeckungen kompensiert. Die Jahresergebnisse verbessern sich im Verlauf der Mietdauer insbesondere durch die degressive Entwicklung der Zinsaufwendungen. Nicht vorhersehbare Aufwendungen belasten möglicherweise das Ergebnis, sofern später kein Erstattungsanspruch innerhalb des Vertragswerkes oder an beteiligte Dritte hergeleitet werden kann.

Mit einem prognostizierten Jahresergebnis i. H. von 100,1 TEUR wird der geplante Jahresüberschuss (110 TEUR) aufgrund des Ansatzes von Versicherungsaufwendungen leicht unterschritten.

Plan 2026

Im Planjahr 2026 werden keine Besonderheiten erwartet, sodass von einem regulären Bewirtschaftungsjahr ausgegangen werden kann.

Der Wirtschaftsplan 2026 endet entsprechend der Planung mit einem Jahresüberschuss i. H. von 143,1 TEUR.

Neubau Alsterplatz

Prognose 2025

Auf dem Gelände der ehemaligen Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurden 187 Miet- und 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bauweise errichtet. Das Konzept wird durch insgesamt 9 Gewerbeeinheiten sowie einer Kindertagesstätte abgerundet.

Im 2. Quartal 2025 erfolgte nach erfolgreichem kundenspezifischem Ausbau der Gewerbeeinheiten die vollständige Bewirtschaftung des Alsterplatzes.

Für das Jahr 2025 werden Sollmieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Einstellplätze i. H. von 1.874,3 TEUR erwartet. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf 43,7 TEUR.

Die geplanten Umsatzerlöse sowie Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen für das Inventargeschäft der Kindertagesstätte entfallen, da keine Veräußerung des Inventars erfolgt.

Aufgrund des Ausbaus von Gewerbeeinheiten sowie den Umbau eines Dachgartens können weiterhin Eigenleistungen aktiviert werden, die u.a. ebenfalls in den Personalaufwendungen dargestellt werden.

Die sonstigen betriebliche Erträge umfassen Erträge aus Versicherungserstattungen i. H. von 20 TEUR sowie aus Schadenersatzansprüchen aufgrund von Firmenforderungen i. H. von 13,7 TEUR, Erträge aus Schönheitsreparaturen i. H. von 10 TEUR und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten i. H. von 6 TEUR.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit für das Prognosejahr 2025 sinken im Vergleich zur Vorjahresplanung. Dies ist im Wesentlichen auf eine Großmaßnahmen zurückzuführen, die auf 2026 verschoben wird. Gestiegen ist jedoch der Ansatz für Betriebskosten – darunter auch nicht abrechenbare Anteile.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten noch weitere anfallende Fremdkosten für die Eigentumswohnungen für das Abstellen von Mängeln (30 TEUR).

Der dargestellte Personalaufwand enthält die genannten Eigenleistungen.

Der Planwert der Abschreibungen wird in der Prognose für 2025 überschritten. Dies liegt insbesondere an weiteren aktivierungsfähigen Projekten wie dem Ausbau der Gewerbeeinheiten sowie dem Umbau des Dachgartens.

Die betrieblichen Aufwendungen fallen i. H. von 41,2 TEUR an und überschreiten somit den Planwert, da weitere Aufwendungen für bspw. Rechts- und Beratungskosten sowie Wertberichtigungen auf Forderungen erwartet werden. Die Kosten für das Außenbüro im Alsterplatz entfallen, da sich das Servicebüro Weststadt seit Jahresbeginn 2025 in der Pregelstraße befindet.

In der Jahresprognose 2025 wird ein Jahresüberschuss von 74,9 TEUR erwartet (Plan: - 91,2 TEUR). Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie nicht geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke beeinflusst.

Plan 2026

Da im Jahr 2025 die vollständige Bewirtschaftung des Alsterplatzes erfolgte, werden in 2026 Sollmieten in Höhe von 1.881,0 TEUR erwartet, auf dessen Grundlage für die Folgejahre vorsichtige Mietanpassungen kalkuliert werden. Hierbei werden auch Annahmen zu möglichen Leerständen getroffen, sodass für Erlösschmälerungen rd. 43,3 TEUR angesetzt werden.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen den Ansatz von Versicherungsentschädigungen i. H. von 20 TEUR sowie Erträge aus Schönheitsreparaturen (4 TEUR).

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit steigen im Planjahr 2026 im Vergleich zur Vorjahresplanung. Dies ist auf eine Großmaßnahme zurückzuführen, die von 2025 auf 2026 verschoben wird. Weiterhin ist der Ansatz für Betriebskosten gestiegen.

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

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten pauschale Ansätze für bspw. Rechts- und Beratungskosten.

Für das Planjahr 2026 wird ein Jahresfehlbetrag von -191,3 TEUR erwartet, was wesentlich an der aus dem Jahr 2025 in das Planjahr 2026 verschobenen Instandhaltungs-Großmaßnahme liegt.

In der Vorausschau 2027-2029 erfolgt die reguläre Bewirtschaftung ohne derzeit erkennbare Besonderheiten.

Neubau Nördliches Ringgebiet

Das Nördliche Ringgebiet wird gemäß den aufeinander folgenden Bauabschnitten in drei Detailpläne aufgeteilt:

1. Bauabschnitt NRG HA 135
2. Bauabschnitt NRG HA 136
3. Bauabschnitt NRG HA 137

Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135, 1. Bauabschnitt)

Prognose 2025

Unser Beitrag im ersten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes beinhaltet eine Durchmischung von 175 Wohneinheiten, 8 Gewerbe- und 28 Eigentumsobjekten sowie einer Kindertagesstätte.

Von den Gewerbeeinheiten befinden sich drei in der aktiven Akquise. Für die Jahre 2026 und 2027 sind der Ausbau sowie der Nutzungsbeginn geplant. Alle weiteren Mietobjekte werden bereits bewirtschaftet.

Für das Jahr 2025 werden Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und Gewerbeeinheiten i. H. von 1.830,1 TEUR erwartet.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 83,4 TEUR. Schwerpunkt der Erlösschmälerungen liegt im Bereich der Einstellplätze.

Wie auch beim Alsterplatz entfallen die geplanten Umsatzerlöse sowie Aufwendungen aus anderen Lieferungen und Leistungen für das Inventargeschäft der Kindertagesstätte, da keine Veräußerung des Inventars erfolgt.

Durch geplante aktivierungsfähige Projekte wie bspw. die Erweiterung des Sharingpoints sind noch weitere Eigenleistungen aktivierbar. Diese aktivierbaren Eigenleistungen werden u.a. ebenfalls in den Personalaufwendungen dargestellt.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen den Ansatz von Versicherungsentschädigungen (20 TEUR) und Erträge aus Schönheitsreparaturen, aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Mahngebühren i. H. von insgesamt 2 TEUR.

Die im Planvergleich gestiegenen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind auf höhere Betriebskosten sowie auf für das Jahr 2025 für die Erneuerung von defekten Aufzugsanlagen geplanten weiteren Instandsetzungskosten zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke enthalten Fremdkosten für die veräußerten Eigentumswohnungen aufgrund von Gewährleistungsansprüchen (10 TEUR).

Die betrieblichen Aufwendungen werden dominiert durch Kosten für das Mobilitätskonzept im Nördlichen Ringgebiet, Abschreibungen auf Forderungen gegenüber Fremden sowie Aufwendungen früherer Jahre.

Da in 2025 keine Aufzinsungen von Rückstellungen erforderlich sind, sind die Zinsaufwendungen im Planvergleich gesunken.

Das prognostizierte Jahresergebnis von 97,2 TEUR (Plan 194,6 TEUR) fällt aufgrund der nicht geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, höheren Instandhaltungskosten sowie höheren Erlösschmälerungen geringer aus als geplant.

Plan 2026

Im 3. Quartal 2026 erfolgt die Fertigstellung und anschließende Bewirtschaftung von zwei weiteren Gewerbeobjekten. Die Sollmieten werden in Höhe von 1.856,2 TEUR geplant und sehen für die Folgejahre vorsichtige Mietanpassungen vor. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 53,8 TEUR. Die letzte Gewerbeeinheit wird voraussichtlich in 2027 fertiggestellt und in die Bewirtschaftung überführt.

In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen war die Abrechnung von Entwicklungskosten mit einem Vertragspartner geplant. Die dazugehörigen geplanten Fremdkosten waren in den Aufwendungen für anderen Lieferungen und Leistungen enthalten. Sowohl die Kostenanteile als auch die Abrechnung wurden in den Bestandsveränderungen erfolgsneutral ausgeglichen. Dieser gesamte Vorgang verschiebt sich von 2026 auf 2028.

Sonstige betriebliche Erträge umfassen voraussichtliche Versicherungsentschädigungen (20 TEUR) und einen Ansatz für Erträge aus Schönheitsreparaturen, aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Mahngebühren i. H. von insgesamt 2 TEUR.

Die im Planvergleich gestiegenen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind hauptsächlich auf höhere Betriebskosten zurückzuführen. Aus den zwei erst im 3. Quartal 2026 fertiggestellten Gewerbeeinheiten folgt eine verzögerte Entwicklung der Abschreibungsbeträge.

Die betrieblichen Aufwendungen enthalten in 2026 überwiegend die Kosten für die Fortentwicklung des Mobilitätskonzeptes (12 TEUR).

In 2026 sind die Zinsaufwendungen im Planvergleich gestiegen, da höhere Aufzinsungen von Rückstellungen erforderlich sind.

In Summe ist für das Planjahr 2026 ein Jahresüberschuss i. H. von rd. 192 TEUR zu erwarten.

In der Vorausschau 2027-2029 erfolgt die reguläre Bewirtschaftung ohne erkennbare Besonderheiten.

Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136, 2. Bauabschnitt)

Im Detail gliedert sich der zweite Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes wie folgt:

1. Grundstücksentwicklung
2. Kindertagesstätte „Warnekamp“
3. Neubauvorhaben „Lampadiusring 16 sowie Montgolfierstr. 2“.

Im zweiten Bauabschnitt werden diverse Projektentwicklungs- und Erschließungskosten realisiert. Dazu zählen die Veräußerung selbst erschlossener Grundstücke, die Entwicklung von fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte. In 2023 wurde das Gebäude „Lampadiusring 16“ mit 68 Mieteinheiten sowie 39 Stellplätzen in die Bewirtschaftung überführt. Weitere 14 Mietobjekte der „Montgolfierstr. 2“ und 9 Einstellplätze folgten in 2024.

Prognose 2025

Im zweiten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes befinden sich bereits alle 82 Wohneinheiten und die Kindertagesstätte in der Bewirtschaftung, sodass Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und die Kindertagesstätte i. H. von 685,3 TEUR prognostiziert werden. Die Sollmieten im Jahr 2025 enthalten in der Prognose die Miete für frühere Jahre für die Kindertagesstätte i. H. von 156,2 TEUR als Sondereffekt.

Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände in den Wohneinheiten oder Mietminderungen werden sich voraussichtlich auf rd. 18,5 TEUR belaufen.

Aufgrund von Restarbeiten zur Herstellung des Gebäudes besteht noch die Möglichkeit, entstehende Eigenleistungen zu aktivieren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen Erträge aus Versicherungsansprüchen i. H. von 20 TEUR, Erträge aus Schönheitsreparaturen i. H. von 1,6 TEUR, Erträge für frühere Jahre i. H. von 0,8 TEUR sowie Erträge aus unbebauten Grundstücken für Bauzaunabrechnungen i. H. von 0,4 TEUR.

Die im Planvergleich gestiegenen Instandhaltungskosten sind auf höhere Versicherungsaufwendungen (20 TEUR) und leicht höhere laufende Instandhaltungskosten (48,3 TEUR) zurückzuführen. Auch die Betriebskosten sind im Planvergleich gestiegen.

Der Planwert der Abschreibungen wird aufgrund von geringeren aktivierungsfähigen Baukosten in der Prognose für 2025 unterschritten. Die betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten.

Aufgrund geringerer Aufzinsungen von Rückstellungen in 2025 (1,2 TEUR) sind die Zinsaufwendungen im Planvergleich gesunken.

Für das Jahr 2025 wird insbesondere aufgrund der Miete für frühere Jahre für die Kindertagesstätte, die geringeren Abschreibungen und geringere Aufzinsungen der Rückstellungen ein Jahresüberschuss von 105,4 TEUR (Plan -209,5 TEUR) erwartet.

Plan 2026

Im Planjahr 2026 werden Sollmieten für Wohnungen, Einstellplätze und die Kindertagesstätte i. H. von 529,6 TEUR erwartet. Die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen belaufen sich voraussichtlich auf rd. 10,6 TEUR. Die

sonstigen betriebliche Erträge umfassen vollumfänglich voraussichtliche Versicherungsentschädigungen.

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 60,2 TEUR eingeplant. Die Abschreibungen betragen im Planjahr 348,9 TEUR und unterschreiten den Vorjahresplanwert aufgrund von geringeren aktivierungsfähigen Baukosten.

Im Planjahr 2026 sind höhere Aufzinsungen von Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahresplan erforderlich (118,5 TEUR), sodass die Zinsaufwendungen höher ausfallen.

Im Planjahr 2026 wird im Wesentlichen aufgrund der höheren Aufzinsungen von Rückstellungen ein Jahresfehlbetrag von rd. -260,1 TEUR angenommen.

Langfristig sieht die hiermit vorliegende Wirtschaftsplanung bei planerischem Verlauf ab 2031 ff. positive Jahresergebnisse vor.

Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137, 3. Bauabschnitt)

In der dritten Entwicklungsstufe des Nördlichen Ringgebietes hat unsere Gesellschaft bisher zwei Grundstücksankäufe sowie einen Grundstückstauschvertrag realisieren können. Letzterer wurde im Jahr 2024 rechtswirksam. Der Vertrag sieht eine Kostenbeteiligung entsprechend des Erschließungszustands des Baugebietes vor. Anteilige Zahlungen wurden gemäß der aktuellen Zeitplanung auf die Jahre verteilt. Damit ist die hier angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Anschließend erfolgt die Weiterentwicklung (Erschließung) der Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. In Folgejahren können aus noch nicht bestehenden Verträgen und steigendem Detaillierungsgrad der Planungen weitere Projektentwicklungskosten resultieren. Im Planwerk wurden Projektentwicklungs- und Erschließungskosten in Höhe von 9,5 Mio. EUR verarbeitet.

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

Weiterhin berücksichtigt der Wirtschaftsplan Planungskosten für mögliche Hochbauprojekte.

Prognose 2025

Die Prognose enthält in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen die Kostenbeteiligung für die im Tauschvertrag vereinbarten Erschließungskostenanteile i. H. von 252,7 TEUR.

Die korrespondierenden Kosten für diese Erschließungsanteile werden in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen dargestellt. Planerisch verläuft die Kostenbeteiligung ergebnisneutral.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge stellen Umsätze aus der Grundstücksverpachtung dar.

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

Im aktuellen Jahr 2025 wird aufgrund der Pachteinahmen und Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen ein Jahresüberschuss von 10 TEUR (Plan -5,1 TEUR) erwartet.

Plan 2026

Auch das Planjahr enthält in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen die Kostenbeteiligung für Tauschgeschäfte i. H. von 549 TEUR. Die Kosten hierfür befinden sich wie in der Prognose ebenfalls in den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.

Aufgrund der Bildung einer Rückstellung entstehen im Unterschied zu der Vorjahresplanung Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen (23,5 TEUR). Zudem sind voraussichtlich geringere Aufzinsungen der Rückstellungen in 2026 erforderlich.

In der Planung für 2026 wird aufgrund der Abzinsungserträge bei geringeren Aufzinsungsaufwendungen ein Jahresüberschuss von 19,7 TEUR erwartet.

Auch in der Vorausschau für die Jahre 2027 bis 2029 werden die Ergebnisse durch Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Grundsteueraufwendungen dominiert.

Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Prognose 2025

Im Neubauvorhaben in der Martha-Fuchs-Str. in Broitzem werden fünf Wohnobjekte und vier Einstellplätze geschaffen, die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen können.

Für das Jahr 2025 werden erstmalig Sollmieten für Wohnungen und Einstellplätze i. H. von 5,1 TEUR erwartet. Aufgrund der anfänglichen Vermietungsphase belaufen sich die Erlösschmälerungen wegen anteiliger Leerstände oder Mietminderungen auf voraussichtlich 2,6 TEUR.

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

Der gesteigerte Nettomieterfolg (+1,1 TEUR) wird wesentlich durch höhere Abschreibungen, Zinsen und Instandhaltungskosten aufgezehrt. Dies führt zu einem voraussichtlichen Jahresfehlbetrag i. H. von rd. -6,3 TEUR (Plan -4 TEUR).

Plan 2026

Das Planwerk sieht die vollständige Bewirtschaftung der Martha-Fuchs-Str. bereits ab 2025 vor. Im Vorjahr wurde hier noch von einer anteiligen Vermietung ausgegangen. Entsprechend werden in 2026 die vollständigen Sollmieten in Höhe von 28,7 TEUR sowie die vollständigen Bewirtschaftungskosten eingeplant.

Im Planjahr 2026 werden keine Besonderheiten erwartet, sodass von einem regulären Bewirtschaftungsjahr ausgegangen werden kann.

Für das Planjahr 2026 wird ein Jahresfehlbetrag von -4,4 TEUR erwartet. Dies liegt im Planvergleich im Wesentlichen an höheren Abschreibungen, da die vollständige Bewirtschaftung ganzjährig geplant wird.

Ab 2027 wird mit einem kontinuierlich sinkendem Jahresfehlbetrag gerechnet. Bei planerischem Verlauf ist ab 2035 ein positives Jahresergebnis zu erwarten.

Neubau Hillenwiese und Berghey (Stöckheim Süd)

Das Neubauprojekt „Hillenwiese“ wurde im Dezember 2024 erfolgreich am Markt platziert. 73 Wohnungen befinden sich neben 65 Stellplätzen verteilt auf zwei Gebäude in der Bewirtschaftung. Auf einem weiteren Grundstück werden voraussichtlich ab Dezember 2026 das Bauvorhaben „Berghey“ und damit weitere 19 Mieteinheiten und 7 Stellplätze fertiggestellt und bewirtschaftet.

Prognose 2025

Da sich im Gegensatz zur Vorjahresplanung seit Dezember 2024 bereits 73 Wohnungen und 65 Stellplätze in der Bewirtschaftung befinden, werden in 2025 Sollmieten i. H. von 434,1 TEUR erwartet. In der Vorjahresplanung wurde angenommen, dass der Vermietungsbeginn der Wohnungen schrittweise in 2025 erfolgen wird, daher fallen die Sollmieten in der Prognose höher aus als in der Planung (Plan 370,9 TEUR). Jedoch ist in der anfänglichen Vermietungsphase von einer erhöhten Erlösschmälerungsquote auszugehen.

Weitere Eigenleistungen und ein Teil der Fremdkapitalzinsen sind in 2025 noch aktivierbar.

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen Versicherungsentschädigungen (5 TEUR) sowie Erträge aus Mahngebühren und Schadenersatzansprüchen (0,1 TEUR).

Der Ansatz der Instandhaltungskosten mit rd. 28,2 TEUR basiert auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen.

Aufgrund des vorgezogenen Bewirtschaftungsbeginns entstehen im Planvergleich höhere Abschreibungen (268,3 TEUR).

Die betrieblichen Aufwendungen umfassen im Prognosejahr im Wesentlichen Kosten für Werbemaßnahmen i. H. von 11,5 TEUR, Notar- und Grundbuchkosten i. H. von 13,1 TEUR für die Eintragung von Grundschulden und einen pauschalen Ansatz i. H. von 5 TEUR.

Für das Jahr 2025 wird ein Jahresfehlbetrag von -83,5 TEUR (Plan -35,2 TEUR) erwartet da die Kosten der laufenden Bewirtschaftung nebst Abschreibungs- und Zinsaufwendungen die Einnahmen in dieser anfänglichen Bewirtschaftungsphase übersteigen.

Plan 2026

Im Planjahr 2026 wird das Bauvorhaben „Berghey“ fertiggestellt, sodass voraussichtlich im Dezember weitere 19 Mieteinheiten und 7 Stellplätze in die Bewirtschaftung gehen. Die Sollmieten steigen damit auf rd. 445,6 TEUR in 2026 an.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, entstehende Zinsaufwendungen und Eigenleistungen im Rahmen der Bautätigkeit in 2026 zu aktivieren.

Die sonstigen betriebliche Erträge umfassen vollumfänglich voraussichtliche Versicherungsentschädigungen.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung basieren weiterhin auf Schätzwerten, die sich erst in den kommenden Jahren durch Erfahrungswerte ersetzen lassen.

Geplante Werbemaßnahmen i. H. von rd. 13 TEUR sowie pauschale Ansätze für bspw. Abschreibungen auf Forderungen i. H. von 5 TEUR sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Aus den vorgenannten Gründen wird für das Planjahr 2026 ein Jahresfehlbetrag von - 35,9 TEUR erwartet.

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

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für Nibelungen Gesamt					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	58.610,0	59.871,4	60.681,2	61.423,4	61.918,0
...davon Sollmieten	40.620,4	40.795,4	41.235,0	41.592,6	41.885,9
...davon Erlösschmälerungen	-1.514,7	-1.252,2	-1.128,9	-1.133,3	-1.140,9
b) aus Betreuungstätigkeit	303,1	297,6	300,7	307,7	310,9
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	292,0	571,9	22,9	138,8	388,9
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	833,8	247,0	389,0	193,7	193,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	277,9	248,6	199,7	202,3	204,6
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.247,9	2.462,9	2.021,4	2.101,5	2.048,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	19.887,0	20.172,0	20.654,0	21.115,0	21.377,0
Instandhaltungskosten	10.741,9	11.439,6	11.889,0	11.737,2	11.635,9
Andere Aufwendungen	477,5	480,5	477,5	484,5	484,5
	31.106,4	32.092,1	33.020,5	33.336,7	33.497,4
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	40,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	297,6	589,0	40,0	140,6	406,7
	<u>31.444,0</u>	<u>32.681,1</u>	<u>33.060,5</u>	<u>33.477,3</u>	<u>33.904,1</u>
Rohergebnis	31.120,7	31.018,3	30.554,4	30.890,1	31.159,3
6. Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	6.334,9	6.942,4	6.975,1	7.132,6	7.240,9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.696,6	2.294,5	1.971,6	1.988,3	1.893,9
	9.031,5	9.236,9	8.946,7	9.120,9	9.134,8
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.034,4	10.357,3	10.673,0	10.793,0	11.026,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.107,9	3.124,3	2.806,1	2.771,5	2.767,6
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,1	37,9	35,6	33,2	30,7
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24,4	23,5	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.688,8	4.975,9	4.778,9	4.901,7	4.886,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	4.322,6	3.385,3	3.385,3	3.336,2	3.374,6
14. Sonstige Steuern	1.557,7	1.574,1	1.583,1	1.583,1	1.583,1
Jahresergebnis	2.764,9	1.811,2	1.802,2	1.753,1	1.791,5

Erfolgsplanung 2026 - 2029

1. Umsatzerlöse

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

2. Bestandsveränderungen

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

3. Andere aktivierte Eigenleistungen

4. Sonstige betriebliche Erträge

5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

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

Rohergebnis

6. Personalaufwand

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

7. Abschreibungen auf immaterielle

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

12. Steuern vom Einkommen und Ertrag

13. Ergebnis nach Steuern

14. Sonstige Steuern

Jahresergebnis

Detailplan für Nibelungen Bestand					
Prognose	Plan				
2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR	
49.673,3	50.747,7	51.316,1	51.866,7	52.288,2	
33.565,6	33.828,4	34.099,5	34.372,0	34.646,9	
-1.299,9	-1.121,9	-1.030,9	-1.039,8	-1.047,1	
303,1	297,6	300,7	307,7	310,9	
39,3	22,9	22,9	22,9	22,9	
643,3	206,5	287,0	154,0	187,0	
130,9	195,2	186,3	184,4	188,1	
2.126,1	2.376,4	1.934,9	2.015,0	1.961,5	
17.788,3	18.032,0	18.411,0	18.812,0	19.068,0	
9.874,3	10.272,0	11.107,3	10.940,3	10.838,3	
461,5	464,7	461,7	473,7	473,7	
28.124,1	28.768,7	29.980,0	30.226,0	30.380,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
44,9	40,0	40,0	40,0	40,0	
<u>28.169,0</u>	<u>28.808,7</u>	<u>30.020,0</u>	<u>30.266,0</u>	<u>30.420,0</u>	
24.747,0	25.037,6	24.027,9	24.284,7	24.538,6	
6.172,8	6.884,0	6.934,3	7.087,4	7.196,6	
2.696,6	2.294,5	1.971,6	1.988,3	1.893,9	
8.869,4	9.178,5	8.905,9	9.075,7	9.090,5	
6.746,3	7.010,7	7.228,5	7.353,3	7.757,4	
3.004,4	3.087,6	2.785,0	2.755,8	2.752,1	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
22,6	0,0	0,0	0,0	0,0	
2.460,3	2.580,6	2.702,9	2.855,6	2.995,2	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
3.689,2	3.180,2	2.405,6	2.244,3	1.943,4	
1.222,1	1.232,1	1.232,1	1.232,1	1.232,1	
2.467,1	1.948,1	1.173,5	1.012,2	711,3	

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.966,3	2.957,9	2.939,9	2.959,1	2.989,1
...davon Sollmieten	2.225,9	2.225,9	2.225,9	2.239,1	2.239,1
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-8,4	-18,0	6,0	30,0	-13,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	10,1	10,0	10,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	644,0	626,0	632,0	662,0	649,0
Instandhaltungskosten	313,0	313,0	313,0	326,2	326,2
Andere Aufwendungen	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
	957,2	939,0	945,0	988,2	975,2
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	957,2	939,0	945,0	988,2	975,2
Rohergebnis	2.010,8	2.010,9	2.010,9	2.010,9	2.010,9
6. Personalaufwand	28,1	28,5	29,0	29,4	29,8
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	28,1	28,5	29,0	29,4	29,8
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.052,1	1.052,1	1.052,1	1.052,1	1.052,1
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	40,1	37,9	35,6	33,2	30,7
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	785,6	740,1	693,6	646,4	597,2
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	184,1	227,1	270,8	315,2	361,5
14. Sonstige Steuern	84,0	84,0	84,0	84,0	84,0
Jahresergebnis	100,1	143,1	186,8	231,2	277,5

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für Neubau Alsterplatz					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.433,5	2.426,9	2.434,4	2.445,4	2.461,0
...davon Sollmieten	1.874,3	1.881,0	1.882,5	1.884,5	1.893,3
...davon Erlösschmälerungen	-43,7	-43,3	-43,3	-43,3	-43,5
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-13,7	6,0	9,0	7,0	6,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	9,3	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	49,7	24,0	24,0	24,0	24,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	543,0	550,0	560,0	568,0	574,0
Instandhaltungskosten	221,4	555,5	157,6	157,6	157,6
Andere Aufwendungen	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	769,4	1.110,5	722,6	730,6	736,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	799,4	1.110,5	722,6	730,6	736,6
Rohergebnis	1.679,4	1.346,4	1.744,8	1.745,8	1.754,4
6. Personalaufwand	23,1	3,5	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	23,1	3,5	0,0	0,0	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	864,1	875,9	869,9	863,0	705,8
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	41,2	2,0	1,5	1,5	1,5
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	579,1	559,3	539,1	518,5	497,7
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	171,9	-94,3	334,3	362,8	549,4
14. Sonstige Steuern	97,0	97,0	97,0	97,0	97,0
Jahresergebnis	74,9	-191,3	237,3	265,8	452,4

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 135)					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.300,7	2.363,7	2.442,6	2.473,7	2.490,7
...davon Sollmieten	1.830,1	1.856,2	1.896,8	1.913,1	1.921,2
...davon Erlösschmälerungen	-83,4	-53,8	-26,6	-26,8	-26,9
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	115,9	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	7,4	11,0	15,0	-6,3	6,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	29,2	3,0	3,5	0,0	3,2
4. Sonstige betriebliche Erträge	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	527,0	539,0	555,0	566,0	572,0
Instandhaltungskosten	235,9	195,1	198,1	198,1	198,1
Andere Aufwendungen	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
	765,4	736,6	755,6	766,6	772,6
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	100,6	0,0
	775,4	736,6	755,6	867,2	772,6
Rohergebnis	1.583,9	1.663,1	1.727,5	1.738,1	1.749,3
6. Personalaufwand	27,0	2,6	3,1	0,0	2,8
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	27,0	2,6	3,1	0,0	2,8
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	757,1	771,8	794,9	793,6	779,8
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19,4	12,4	12,4	6,0	6,4
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	586,2	586,3	548,6	567,2	509,7
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	194,2	290,0	368,5	371,3	450,6
14. Sonstige Steuern	97,0	98,0	99,0	99,0	99,0
Jahresergebnis	97,2	192,0	269,5	272,3	351,6

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 136) und KiTa Warnekamp					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	856,9	719,0	722,0	747,9	749,9
...davon Sollmieten	685,3	529,6	529,6	551,9	551,9
...davon Erlösschmälerungen	-18,5	-10,6	-10,6	-11,0	-11,0
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	9,9	3,0	4,0	2,0	3,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	5,7	0,0	2,4	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	22,8	20,0	20,0	20,0	20,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	189,0	193,0	197,0	200,0	203,0
Instandhaltungskosten	68,3	60,2	61,0	61,0	61,0
Andere Aufwendungen	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3
	260,6	256,5	261,3	264,3	267,3
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	260,6	256,5	261,3	264,3	267,3
Rohergebnis	634,7	485,5	487,1	505,6	505,6
6. Personalaufwand	5,9	0,0	2,1	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	5,9	0,0	2,1	0,0	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	340,6	348,9	347,5	347,5	347,5
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,4	0,0	0,3	0,0	0,0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	151,4	366,7	151,6	149,7	147,8
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	135,4	-230,1	-14,4	8,4	10,3
14. Sonstige Steuern	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Jahresergebnis	105,4	-260,1	-44,4	-21,6	-19,7

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für Neubau Nördliches Ringgebiet (HA 137)					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Sollmieten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
...davon Erlösschmälerungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	252,7	549,0	0,0	0,0	366,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	19,6	4,6	7,5	17,9	13,3
4. Sonstige betriebliche Erträge	11,8	0,0	0,0	0,0	0,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Instandhaltungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	252,7	549,0	0,0	0,0	366,7
	252,7	549,0	0,0	0,0	366,7
Rohergebnis	31,4	4,6	7,5	17,9	12,6
6. Personalaufwand	17,2	4,0	6,6	15,8	11,7
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	17,2	4,0	6,6	15,8	11,7
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2,4	0,6	0,9	2,2	1,6
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,8	23,5	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3,0	1,8	0,4	23,2	0,0
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	10,6	21,7	-0,4	-23,3	-0,7
14. Sonstige Steuern	0,6	2,0	2,0	2,0	2,0
Jahresergebnis	10,0	19,7	-2,4	-25,3	-2,7

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für Neubau Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2,6	30,9	44,5	44,5	46,0
...davon Sollmieten	5,1	28,7	28,8	28,8	30,3
...davon Erlösschmälerungen	-2,6	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	2,5	13,5	0,0	0,0	0,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	19,5	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,5	0,5	0,5	0,5
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	2,7	15,0	15,0	15,0	15,0
Instandhaltungskosten	0,8	2,5	2,6	2,6	2,7
Andere Aufwendungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3,5	17,5	17,6	17,6	17,7
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3,5	17,5	17,6	17,6	17,7
Rohergebnis	21,4	27,4	27,4	27,4	28,8
6. Personalaufwand	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5,9	23,7	23,7	23,7	23,7
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6,5	6,1	6,0	5,9	5,9
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-5,3	-2,4	-2,3	-2,2	-0,8
14. Sonstige Steuern	1,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Jahresergebnis	-6,3	-4,4	-4,3	-4,2	-2,8

Erfolgsplanung 2026 - 2029

Detailplan für Neubau Hillenwiese + Berghey (Stöckheim Süd)					
	Prognose	Plan			
	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 TEUR
1. Umsatzerlöse					
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	376,7	625,3	781,7	886,1	893,1
...davon Sollmieten	434,1	445,6	571,9	603,2	603,2
...davon Erlösschmälerungen	-66,6	-22,3	-17,2	-12,1	-12,1
b) aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Bestandsveränderungen					
Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	192,8	25,0	68,0	7,0	4,0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	63,7	45,8	0,0	0,0	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge	5,1	10,0	10,0	10,0	10,0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit					
Betriebskosten	193,0	217,0	284,0	292,0	296,0
Instandhaltungskosten	28,2	41,3	49,4	51,4	52,0
Andere Aufwendungen	5,0	5,0	5,0	0,0	0,0
	226,2	263,3	338,4	343,4	348,0
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen / Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	- 226,2	- 263,3	- 338,4	- 343,4	- 348,0
Rohergebnis	412,1	442,8	521,3	559,7	559,1
6. Personalaufwand	48,2	19,8	0,0	0,0	0,0
a) Löhne und Gehälter					
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung					
	48,2	19,8	0,0	0,0	0,0
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	268,3	274,2	356,4	359,8	359,8
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	36,4	20,7	5,0	5,0	5,0
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	116,7	135,0	136,7	135,2	133,4
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
13. Ergebnis nach Steuern	-57,5	-6,9	23,2	59,7	60,9
14. Sonstige Steuern	26,0	29,0	37,0	37,0	37,0
Jahresergebnis	-83,5	-35,9	-13,8	22,7	23,9

Erläuterungen zur Erfolgsplanung 2026 – 2029

Zu 1. Umsatzerlöse

a. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit enthalten Sollmieten sowie Betriebs- und Heizkostenumlagen unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen. Die Planung der Sollmieten enthält Mietanpassungen, die sich aus dem geltenden Mietspiegel oder Modernisierungen und Neuvermietungen ergeben.

Des Weiteren schließt die Position Erlöse aus Gäste- sowie Forschungswohnungen und weiteren Objekten sowie Erlöse aus der Bereitstellung der Photovoltaikanlage der IGS Wilhelm-Bracke für das öffentliche Stromnetz ein.

b. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung unseres Tochterunternehmens Wohnstätten-GmbH und der Geschäftsbesorgung für die Cremlinger Wohnungsbau Gesellschaft mbH, der Braunschweig Beteiligungen GmbH sowie aus Gebäudemanagement- und Baubetreuungsdienstleistungen.

c. Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten in den Jahren 2025, 2026 sowie 2029 Erlöse aus Kostenbeteiligungen für Tauschgeschäfte im dritten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes.

In 2028 werden Entwicklungskosten im ersten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes abgerechnet.

Zu 2. Bestandsveränderungen

Die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen stellen sich in dieser Position dar. In dieser Position wirken wesentlich Aufwendungen sowie Abrechnungen für Heiz- und Betriebskosten sowie Aufwendungen für Bauleistungen im Umlaufvermögen.

Schwankungen im Mehrjahresvergleich resultieren i. d. R. aus der Übertragung oder aus der Abrechnung von Projektentwicklungs- und Erschließungstätigkeiten sowie Verkaufstätigkeiten.

Zu 3. Andere aktivierte Eigenleistungen

Hierunter werden eigene Architekten- und Ingenieurleistungen für aktivierte Modernisierungs-, Neubau- und Betreuungsmaßnahmen erfasst. Einen weiteren Anteil bilden auch die Fremdkapitalzinsen, die während der Bauzeit aktiviert werden.

Zu 4. Sonstige betriebliche Erträge

Hier sind u. a. Versicherungsentschädigungen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen, Erträge für frühere Jahre, Eingänge auf abgeschriebene Forderungen, Erstattungen zu Mieterforderungen, Erlöse aus Anlageabgängen, Zuschüsse aus Fördermitteln und andere Erträge aus der Hausbewirtschaftung enthalten.

Zu 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

a. Bei den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit basieren die

erwarteten **Betriebskosten** auf dem angepassten Mengen- bzw. Preisgerüst für die bevorstehenden Geschäftsjahre und verstehen sich einschließlich Heizungs- und Warmwasserkosten.

Grundlage für die Kostenplanung für laufende **Instandhaltung** und Modernisierungsmaßnahmen sind Auswertungen des Technischen Controllings sowie angenommene Kosten in Bezug auf unsere Neubauvorhaben. Preissteigerungen sind jährlich berücksichtigt. Ein Teil der Modernisierungskosten wird durch Mieterhöhungen amortisiert. Diese Position umfasst auch Aufwendungen für Versicherungsfälle, Mieterforderungen und Vermietungsförderungen.

Unter die Position „**Andere Aufwendungen**“ fallen insbesondere Erbbauzinsen, Pachtaufwendungen, Vermarktungskosten für Mietobjekte, Kosten für Miet- und Räumungsklagen sowie sonstige Aufwendungen der Vermietung.

c. In der Position „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ werden wesentlich die Aufwendungen aus dem Grundstückstauschgeschäft des dritten Bauabschnitts des Nördlichen Ringgebietes dargestellt. Diese gleichen sich mit den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen aus.

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.

Die geplanten Werte für Verpflichtungen aus Altersversorgungs-Verträgen beruhen auf einem externen Gutachten, wobei die Regelung des 10-Jahres-Durchschnittszinses berücksichtigt wurde. Veränderungen ergeben sich aus Renten- und Tarifentwicklungen, der statistischen sowie tatsächlichen Lebenserwartung und Zinsmarktänderungen.

Unsere Personalstrategie fokussiert sich auf die aktuellen und künftigen Projekte der Gesellschaft. Das Aufgabenspektrum im Neubau, der Bestandsbewirtschaftung sowie im Dienstleistungsbereich hat sich verstetigt.

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

2025	2026	2027	2028	2029
97,99	95,99	95,99	94,99	93,42

Zu 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen sind nach den handelsrechtlich zulässigen Abschreibungsverfahren auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten errechnet. Die fertiggestellten Neubauprojekte aber auch die stetigen buchwerterhöhenden Investitionen in den Altbestand wirken sich im Verlauf wesentlich kostenerhöhend aus.

Zu 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die größte Position bilden die sächlichen Verwaltungsaufwendungen, die u. a. EDV-Kosten, Aufwendungen für Unternehmenswerbung, Kosten für Mieterbefragungen, Reinigungskosten, Abschreibungen auf Forderungen und Wertberichtigungen enthalten. Maßnahmen im Rahmen der Quartiersmobilität wie Car- und Bikesharing fließen ebenfalls mit ein. Des Weiteren werden hier u. a. Weiterbildungskosten, geplante Investitionen in das Verwaltungsgebäude, sowie Zuführungen zu Rückstellungen für Abschluss-/Prüfungs-/Veröffentlichungskosten berücksichtigt.

Zu 9. Erträge aus andere Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Eine Ausleihung an die Gesellschafterin, Stadt Braunschweig, für die Erstattung 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 Grundstückstauschgeschäfte gebildet worden sind. Auch Zinserträge auf Geldanlagen sind in dieser Position enthalten.

Zu 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen entfallen auf bestehende langfristige Realkredite sowie auf geplante Neuaufnahmen. Enthalten sind hier zudem Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Pensionen sowie für noch anfallende Baukosten für Verkaufsgrundstücke. Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten, die aus Bearbeitungsentgelten für öffentliche Baudarlehen resultieren, fließen ebenfalls mit ein.

Zu 14. Sonstige Steuern

Hierin sind die Grundsteuern für die bewirtschafteten Objekte sowie die Kraftfahrzeugsteuer enthalten.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Aufgrund der Bevölkerungszunahme und der Prosperität in der Stadt Braunschweig besteht zunehmender Wohnungsbedarf unterschiedlicher Ziel- und Einkommensgruppen. Unser Unternehmen bietet Mietobjekte im Stadtgebiet von Braunschweig an und geht davon aus, dass in unseren Bestandsobjekten die niedrige Leerstandsquote beibehalten bzw. weiter abgebaut werden kann und nicht mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Stadtentwicklung werden insbesondere unsere Neubaumaßnahmen forciert. Unsere neuen Investitionen legen den Fokus auf den Geschosswohnungsbau für geringe bis mittlere Einkommen. Die geplanten Mietwohnungen werden unser Immobilienportfolio sinnvoll ergänzen.

Aus der Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen.

Durch die umfangreiche Investitionstätigkeit wären Risiken denkbar, die aus der Steigerung der Baukosten und Vorleistungen für Nachforderungen durch Bauunternehmen resultieren könnten. Dies könnte auch die Projektentwicklungs- und Erschließungstätigkeit, die Tauschgeschäfte und die Inhalte städtebaulicher Vereinbarungen (bspw. auch den Bau von Kindertagesstätten) betreffen.

Die Verschiebung von Fertigstellungszeitpunkten sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme der Objekte nach Fertigstellung, bringen weitere Risiken mit sich.

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

Das Engagement als umfänglicher Geschäftsbesorger rundet die Geschäftsaktivität ab und erschließt weitere Umsatzerlöse.

Steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen beschränken Zinsänderungsrisiken in Teilen. Das gestiegene Zinsniveau wurde innerhalb des Planwerks berücksichtigt. Aufgrund verschiedener nationaler und internationaler Aktivitäten ist die weitere Tendenz ungewiss. Das Planwerk berücksichtigt einen konservativen und beständigen Zinsansatz.

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 öffentliche Darlehensmittel gesichert. Weitere Kapitalbedarfe zeichnen sich ab und wurden im Planwerk sorgfältig berücksichtigt.

Auf der Grundlage einer kontinuierlichen Bewertung unseres Immobilienportfolios werden die zu modernisierenden Mietobjekte im Planzeitraum definiert. Die Einhaltung der Planzahlen wird stetig überwacht. Die Geschäftsführung erhält quartalsweise Berichte über die Budgetüberwachung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese Verfahrensweise sorgt langfristig für Stabilität der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage unseres Unternehmens. Tatsächliche Durchführungen der Einzelmodernisierungen sind von Mieterwechseln abhängig. Insofern unterliegt das Plan-Zahlenwerk diesem unbekannten Faktor.

Zur Erreichung der Klimaschutzziele für Deutschland sind Investitionen in unsere Bestände künftig stärker hieran auszurichten. Das vorliegende Planwerk berücksichtigt bereits erhöhte Aufwandsanteile mit einer im Planvergleich geschmälernten Ergebnissituation. Gleichzeitig führt die CO₂-Bepreisung zu Belastungen, die wegen des

nutzerindividuellen Energieverbrauches sowie der in variablen Spannen vom Vermieter zu übernehmenden Aufwendungen nicht verlässlich geplant werden können. Die erhöht geplanten Investitionen sollen die Belastungen aus der CO₂-Bepreisung künftig reduzieren.

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde ein vorläufiger Klimastrategie erstellt, die nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Braunschweig in 2026 in einen verbindlichen Klimapfad überführt wird. Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausrichten. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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

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

In verschiedenen Stadtteilen ist die Erweiterung der Stadtbahn geplant. Da hier keine konkreten Plandaten vorliegen, birgt das Planwerk ein Risiko durch unbekannte Höhen und Zeitpunkte möglicher Anliegerbeiträge (hier: Erschließungskostenbeiträge).

Bestehende Pensionsverpflichtungen bringen ein Risiko aus erhöhten Zuführungsbeträgen wegen angepasster Renten- oder Einkommensentwicklungen, veränderter Zinssätze und Lebenserwartungen mit sich.

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

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

Kapitalflussrechnung

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

	2025 TEUR Prognose	2026 TEUR Plan	2027 TEUR Plan	2028 TEUR Plan	2029 TEUR Plan
Jahresüberschuss	2.765,0	1.811,3	1.802,2	1.753,0	1.791,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen, Geldbeschaffungs- und Erschließungskosten	10.059,8	10.383,2	10.698,9	10.818,9	11.052,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-1.126,4	996,0	-1.898,8	-396,6	-310,5
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-656,7	-902,0	-400,0	-417,0	-300,0
Cashflow nach DVFA/SG	11.041,7	12.288,5	10.202,3	11.758,3	12.233,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.341,5	16.812,0	14.179,3	15.810,7	16.520,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.858,7	-10.473,7	-7.254,0	-7.888,2	-7.761,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit *)	-3.100,7	-6.980,5	-7.792,8	-7.840,5	-9.166,4
Zunahme/Abnahme flüssiger Mittel	382,1	-642,2	-867,5	82,0	-407,4
Zahlungsmittel 01.01.	3.861,7	4.243,8	3.601,6	2.734,1	2.816,1
Zahlungsmittel 31.12.	4.243,8	3.601,6	2.734,1	2.816,1	2.408,7
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	382,1	-642,2	-867,5	82,0	-407,4

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge, können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 0,1 T€ ergeben.

*) Zusatzinformation Valutierung von Finanzierungsmitteln	10.570,4	7.269,5	6.708,5	7.000,0	5.500,0
... davon im Konzernverbund Stadt Braunschweig	2.000,0	5.000,0	6.000,0	0,0	0,0
*) Zusatzinformation Tilgungen / Rückzahlungen	-8.421,6	-8.833,9	-9.066,7	-9.358,8	-9.154,5
... davon Rückzahlungen im Konzern Stadt Braunschweig	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Eine Detailplanung der Investitionen 2026 in den Wohnungsbestand wird ab Seite 34 aufgeführt.

Finanzplan

Der Finanzplan stellt sich wie folgt dar:

	2025 Plan T Euro	2025 Prognose T Euro	2026 Plan T Euro	2027 Plan T Euro	2028 Plan T Euro	2029 Plan T Euro
<u>Mittelherkunft</u>						
Jahresergebnis	3.161,5	2.765,0	1.811,3	1.802,2	1.753,0	1.791,7
Abschreibungen	10.070,7	10.059,8	10.383,2	10.698,9	10.818,9	11.052,0
Veränderungen der lang- und mittelfristigen Rückstellungen	-1.201,0	-1.126,4	996,0	-1.898,8	-396,6	-310,5
Erträge/Verluste aus Anlageabgängen	-1.133,9	-656,7	-902,0	-400,0	-417,0	-300,0
Cashflow nach DVFA/SG	-10.897,3	-11.041,7	-12.288,5	-10.202,3	-11.758,3	-12.233,2
Darlehensaufnahmen (langfristig)	6.816,6	10.570,4	7.269,5	6.708,5	7.000,0	5.500,0
Darlehensaufnahmen (kurzfristig)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prolongationen*	7.236,0	7.236,0	1.291,2	7.010,9	9.368,4	588,7
Veränd. Rückstellungen, Vorräte und sonstiger Aktiva/Passiva	305,0	1.127,2	996,0	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen AV; Finanzanlagen; Zuschüsse	3.414,7	899,1	1.220,2	652,0	513,3	381,7
Mieterdarlehen	324,0	324,0	324,0	324,0	324,0	324,0
Cashpool Auszahlung / Aufnahme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelherkunft	28.993,6	31.198,4	23.389,4	24.897,7	28.964,0	19.027,6
<u>Mittelverwendung</u>						
Finanzbedarf Sachanlagen + Immat. Vermögen	-12.365,4	-13.820,5	-11.729,8	-7.941,5	-8.417,7	-8.174,4
sonstige Veränderungen	-482,2	-70,9	-676,7	-246,1	-237,1	-17,4
Gewinnausschüttung Ergebnis VJ	-1.096,6	-1.267,4	-1.500,0	-1.500,0	-1.500,0	-1.500,0
Tilgung langfristiger Fremdmittel	-8.429,3	-8.421,6	-8.833,9	-9.066,7	-9.358,8	-9.154,5
Tilgung kurzfristiger Fremdmittel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilgung aus Prolongation (siehe Mittelherkunft)*	-7.236,0	-7.236,0	-1.291,2	-7.010,9	-9.368,4	-588,7
Cashpool Einlage / Rückzahlung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Mittelverwendung	-29.609,5	-30.816,3	-24.031,6	-25.765,2	-28.882,0	-19.435,0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-615,9	382,1	-642,2	-867,5	82,0	-407,4

Rundung um 0,1 T Euro möglich.

*) zu den Prolongationen: Hier unterteilt nach...
Prolongation bereits vertraglich verhandelt
Prolongation noch zu verhandeln

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

Investitionsplan (Detailplan Bestandsinvestitionen 2026)

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Am Ölper Berge	Brandschutzmaßnahmen Treppenhäuser	20,0
Bebelhof	WDVS, Dach, Balkone, PV-Vorbereitung, Treppenhäuser	1.050,0
Bienrode	Umbau Whg. zu Bücherei, Planungskonzept	175,0
Gartenstadt	WDVS, Dach, Treppenhäuser, Briefkastenanlagen	530,0
Heidelberg	Zählerzentralisierungen, Treppenhäuser	100,0
Lehndorf	Heizungsumbau, WDVS, Dach, Treppenhäuser, Anstrich Holzfenster	755,0
Lindenbergsiedlung	Heizungsumbau, WDVS, Dach, Terrassen, Fenster	810,0
Siegfriedviertel	Fernwärme, Treppenhäuser, Haustüren, WDVS, Dach	1.155,0
Vorwerksiedlung	Heizungsumbau	65,0
westliches Ringgebiet	Balkon- und Fassadensanierung, Wärme- und Umfeldkonzept	177,5
Weststadt	Fassadensanierung, WDVS, Dach, Fenster, Schmutzwasserleitung, Aufzugsanlage, Treppenhaus	1.380,0
Geplante Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		<u>6.217,5</u>
Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel/Leerstand		5.630,0
Sonderbudget (Umsetzung der Mieterbefragung, Wohnraumanpassung SM)		130,0
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		1.074,5
Straßenausbaubeiträge		0,0
Lfd. Instandhaltung (ohne Instandhaltung IGS und Neubauten)		<u>3.000,0</u>
Gesamt		16.052,0
davon Aktivierungen		<u>5.780,0</u>
Aufwendungen 2026		<u>10.272,0</u>

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

Investitionsplan (Detailplan IGS 2026)

Wirtschaftseinheit	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
IGS Schule	Lfd. Instandhaltung	276,6
IGS Sporthalle	Lfd. Instandhaltung	<u>26,4</u>
Gesamt		303,0
Instandhaltungsaufwendungen (spätere Erstattung)		10,0
davon Aktivierungen		<u>0,0</u>
Aufwendungen 2026		<u>313,0</u>

Detailplan Instandhaltung/Modernisierung für Neubauprojekte 2026

Wirtschaftseinheiten	Modernisierungsmaßnahme	Plansumme gesamt TEUR
Alsterplatz	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	155,5
Alsterplatz	Sanierung Fassade	400,0
		<u>555,5</u>
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2026		555,5
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	195,1
Nördliches Ringgebiet - HA 135 (1. BA)	Erstausbau von Gewerbeeinheiten	300,0
		<u>495,1</u>
davon Aktivierungen		300,0
davon Aufwendungen 2026		195,1
Nördliches Ringgebiet - HA 136 (2. BA)	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	60,2
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2026		60,2
Martha-Fuchs-Straße	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	2,5
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2026		2,5
Hillenwiese + Berghey	Lfd. Instandhaltung inkl. spätere Erstattung	41,3
davon Aktivierungen		0,0
davon Aufwendungen 2026		41,3
Insgesamt: Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen:		<u>1.154,6</u>
davon lfd. Instandhaltung		784,1
davon spätere Erstattung		70,5
davon Aktivierungen		300,0
Aufwendungen 2026		854,6

Bilanzplan

	Vorschau TEUR 31.12.2025	Vorschau TEUR 31.12.2026	Vorschau TEUR 31.12.2027	Vorschau TEUR 31.12.2028	Vorschau TEUR 31.12.2029
Aktiva					
A. Anlagevermögen	307.776,7	307.601,1	303.724,9	301.270,7	298.337,7
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	799,5	875,8	803,5	745,6	651,3
II. Sachanlagen	305.078,7	304.901,4	301.174,4	298.857,4	296.100,4
III. Finanzanlagen	1.898,5	1.823,9	1.747,0	1.667,7	1.586,0
B. Umlaufvermögen	30.504,5	30.066,9	29.847,2	30.124,1	29.884,7
I. Vorräte	20.253,3	20.500,3	20.889,3	21.083,0	21.276,0
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	6.007,4	5.965,0	6.223,8	6.225,0	6.200,0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.243,8	3.601,6	2.734,1	2.816,1	2.408,7
C. Rechnungsabgrenzungsposten	621,8	598,6	575,3	553,1	530,9
Summe Aktiva (Bilanzsumme)	338.903,0	338.266,6	334.147,4	331.947,9	328.753,3

Passiva					
A. Eigenkapital	68.937,5	69.248,8	69.550,9	69.803,9	70.095,6
I. Gezeichnetes Kapital	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0	6.903,0
II. Kapitalrücklage	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8	7.434,8
III. Gewinnrücklagen	52.599,7	52.599,7	52.599,7	52.599,7	52.599,7
IV. Bilanzgewinn	2.000,0	2.311,3	2.613,4	2.866,4	3.158,1
B. Rückstellungen	25.501,1	26.470,3	24.570,6	24.181,1	23.873,1
C. Verbindlichkeiten	243.653,0	241.762,8	239.267,9	237.231,6	234.080,0
D. Rechnungsabgrenzungsposten	811,4	784,7	758,0	731,3	704,6
Summe Passiva (Bilanzsumme)	338.903,0	338.266,6	334.147,4	331.947,9	328.753,3

Kennzahlen:	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Eigenkapitalquote: EK/Bilanzsumme	20,3%	20,5%	20,8%	21%	21,3%
Fremdkapitalquote: FK/Bilanzsumme	79,7%	79,5%	79,2%	79,0%	78,7%
Durchschnittliche Verschuldung (rd. € / m²); inkl. Neubauten	419 €	414 €	407 €	403 €	396 €
Gesamtkapitalrentabilität	2,2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Die Eigenkapitalquote steigt im Planungszeitraum stetig an, da das Eigenkapital aufgrund der Zuführungen zur Bauerneuerungsrücklage bzw. aufgrund des Vortrages auf neue Rechnung konstant erhöht und die Bilanzsumme im Planungszeitraum durch Abschreibungen und Entschuldungen sinkt.

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

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