

Betreff:

**Nibelungen-Wohnbau GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2015**

Organisationseinheit:

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

12.04.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

21.04.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

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

in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig folgende Beschlüsse zu fassen:

- I. Der Jahresabschluss 2015, der einen Jahresüberschuss von 4.419.704,66 € sowie nach Einstellung von 2.709.852,33 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.709.852,33 € ausweist, wird festgestellt. Der in die Bauerneuerungsrücklage einzustellende Betrag berechnet sich gemäß der erstmals anzuwendenden, zwischen Stadt Braunschweig, Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH getroffenen Vereinbarung vom 7. März 2016.
- II. Der Bilanzgewinn in Höhe von 1.709.852,33 € wird in Anwendung der in I. genannten Vereinbarung und gemäß § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages in voller Höhe an die Gesellschafterin Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH ausgeschüttet.“

Sachverhalt:

Die gemäß § 12 Nr.1 des Gesellschaftsvertrages der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (Niwo) vorgesehene Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung bedarf einer Weisung an die dortigen Vertreter der Stadt Braunschweig. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung ist hierfür ein entsprechender Beschluss des Finanz- und Personalausschusses ausreichend.

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

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2015 in seiner Sitzung am 11. März 2016 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.710 T€ als Dividende auszuschütten.

Hierbei findet erstmals die zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH abgeschlossene Dividendenvereinbarung vom 7. März 2016 Anwendung (vgl. VA vom 26. Januar 2016, Drs. 15-00489). Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 4.420 T€ ein Betrag von insgesamt 2.710 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.710 T€ zur alleinigen Ausschüttung an die Gesellschafterin SBBG vorgesehen. Der Gesellschaftsvertrag der Niwo lässt gemäß § 17 Abs. 2 eine Abweichung von der quotalen Gewinnausschüttung zu, indem die Gesellschafterversammlung für das jeweilige Geschäftsjahr im Rahmen des Ausschüttungsbeschlusses einstimmig über die abweichende Gewinnverteilung beschließen kann. Es wird demgemäß vorgeschlagen, dass die Ausschüttung des Bilanzgewinns in voller Höhe an die SBBG erfolgt.

Die SBBG kann die Dividende in voller Höhe ergebniswirksam vereinnahmen, da ihr der von der Niwo abzuführende Steuerbetrag (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) aufgrund der Verrechnungsmöglichkeiten im Rahmen der steuerlichen Gewinnermittlung im Ergebnis erstattet wird.

Auf Ebene der Niwo fällt auf die Ausschüttung auf Grund der Zahlung der sog. Abgeltungssteuer zum 30. September 2008 kein Ertragsteueraufwand (Körperschaftsteuer zuzüglich SolZ) an. Die gezahlte Abgeltungssteuer wird bei Erreichung der Jahresüberschuss-Planwerte durch die Niwo voraussichtlich nahezu verbraucht.

Anhand der auf der folgenden Seite gezeigten Zusammenfassung der Jahre 2014 bis 2016 ergeben sich folgende Anmerkungen:

In der nachstehenden Gesamtübersicht sind die aufgrund der neuen Geschäftsfelder der Niwo anfallenden Erträge und Aufwendungen in den entsprechenden Positionen enthalten. Ein Ersatz für den im Wirtschaftsplan 2015 noch enthaltenen Teilwirtschaftsplan „Am Soolanger“ wurde in Absprache mit Aufsichtsrat und Verwaltung ausgesetzt, damit sich das Unternehmen auf die beiden begonnenen Neubauvorhaben konzentrieren kann. Im Bereich der Baubetreuung für die Stadt sind für 2016 ff keine weiteren Projekte geplant.

Die Ergebnisrechnung wird maßgeblich von der Bestandsbewirtschaftung bestimmt. Da aber der Einfluss der neuen Geschäftsbereiche zunimmt, wird im Anschluss an die Gesamtübersicht für jeden der fünf Teilbereiche Bestandsbewirtschaftung, Projekt IGS Wilhelm Bracke, Baubetreuung für die Stadt, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet sowie Neubauvorhaben Alsterplatz die Entwicklung ausgewählter ergebnisrelevanter Posten bzw. die jeweiligen Beiträge zum Gesamtergebnis entsprechend der von der Niwo vorgelegten Spartenrechnungen dargestellt. Diese sind für den Jahresabschluss 2015 in der Anlage beigefügt.

		IST 2014	Plan 2015	IST 2015	Plan 2016
	in T€				
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.839	+ 48.887	+ 44.959	+ 51.118
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 14,1	+ 5,0 / - 8,0	+ 13,7
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.930	+ 768	+ 2.879	+ 1.267
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.509	- 26.978	- 22.027	- 29.483
4	Personalaufwand	- 6.159	- 5.470	- 6.887	- 6.931
5	Abschreibungen	- 5.353	- 6.509	- 7.414	- 6.777
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 1.685	- 1.908	- 2.014	- 2.018
7	Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)	+ 9.063	+ 8.790	+ 9.496	+ 7.176
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.726	- 5.304	- 4.746	- 4.630
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (7+8)	+ 4.337	+ 3.486	+ 4.750	+ 2.546
10	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
11	Ertragsteuern	- 225	- 147	- 330	- 61
12	Jahresergebnis (9+10+11)	+ 4.112	+ 3.339	+ 4.420	+ 2.485
	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.612	- 1.839	- 2.710	- 1.485
	Bilanzgewinn	+ 1.500	+ 1.500	+ 1.710	+ 1.000

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Die Erlössituation verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr durch die kontinuierlich positive Entwicklung der Sollmieten sowie durch die ganzjährigen Mieteinnahmen für die IGS Wilhelm Bracke. Die Unterschreitung des Plans resultiert aus der oben erwähnten Aufgabe des Teilwirtschaftsplans „Am Soolanger“ (1.027 T€) sowie aus der gegenüber der Planung geänderten Abwicklung der Beschaffung der Erstausstattung an Inventar für die IGS Wilhelm-Bracke (1.499 T€). Korrespondierend verminderten sich auch die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber Plan um 1.499 T€ (vgl. nachstehende Ausführungen zur Spartenrechnung IGS Wilhelm-Bracke).

Die gegenüber dem Plan sowie dem Vorjahr positive Abweichung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus einer Vielzahl von Einzelposten, u.a. Erstattung von Versicherungsschäden, Kostenerstattungen, Gutschriften und Auflösung von Rückstellungen, im Wesentlichen Pensionsrückstellungen. Erträge aus Anlagenabgängen (516 T€) resultieren i.W. aus planmäßigen Veräußerungen zur Glättung des Portfolios.

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert neben Tarifsteigerungen und einer höheren Anzahl von Beschäftigten aus dem unter dem Personalaufwand ausgewiesenen Teil der Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen (1.684 T€). Der Aufzinsungsanteil aus den Zuführungen (668 T€) ist unter dem Zinsaufwand auszuweisen. Dieser blieb insgesamt - bei einem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten um 3.210 Mio. € und günstigen Zinskonditionen – auf dem Niveau des Vorjahres, aber unter Plan.

Die Abschreibungen enthalten 714 T€ auf unbebaute verkaufte Grundstücke im Nördlichen Ringgebiet.

Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag erhöhte sich - bei gleichzeitig erhöhter Bilanzsumme - auf 20,9 % gegenüber 19,0 % zum Jahresende 2014 aufgrund des erzielten Jahresüberschusses.

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 41.484	+ 42.185	+ 42.121	+ 42.470
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 1,7	+ 1,5/ - 0,2	- 0,8
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**))	-22.297	- 23.518	- 21.583	- 23.108
12	Jahresergebnis	+ 4.427	+ 3.550	+ 5.719	+ 2.906

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Die für das primäre Geschäftsfeld der Hausbewirtschaftung und -betreuung wesentlichen Posten sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

Im Jahr 2015 entwickelte sich die Erlössituation positiv. Die durchschnittliche Sollmiete, die sich auf die im Jahresdurchschnitt bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche bezieht, erhöhte sich von 5,10 € auf 5,36 € pro Monat und qm.

Innerhalb des Postens „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ verringerte sich gegenüber dem Vorjahr - neben leicht gestiegenen Betriebskosten - der Anteil an aufwandswirksamen Instandhaltungsaufwendungen (7.620 T€; Vorjahr: 8.593 T€) in Bezug auf die planmäßigen Gesamtinvestitionen von 12,5 Mio. € (nach Erstattungen; Vorjahr: 13,4 Mio. €) in den vorhandenen Wohnungsbestand. Einen Schwerpunkt bildete plangemäß die Weststadt neben den Stadtteilen Siegfriedviertel und Heidberg.

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 1.065	+ 4.074	+ 2.446	+ 3.280
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 104	- 1.877	- 312	- 1.145
5	Abschreibungen	- 4	- 1.187	- 1.219	- 1.280
8	Zins-/Finanzergebnis	- 743	- 1.136	- 1.068	- 1.145
12	Jahresergebnis	+ 20	- 241	- 292	- 323

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde nach Fertigstellung in enger Abstimmung mit der Stadt zum Jahresbeginn 2015 für 25 Jahre vermietet, so dass sich die Erlössituation des Gesamtunternehmens positiv gestaltet.

In der Spartenrechnung erklärt sich der leicht über Plan liegende Verlust durch die in den Anfangsjahren der Betriebsdauer höhere Zinsbelastung, die im Laufe der Jahre aufgrund von Tilgungen degressiv abnimmt; gleichzeitig wurden die voraussichtlichen Instandhaltungskosten über die gesamte Laufzeit hinweg linear verteilt. Die durch diese vorsichtige Planung entstehenden Anfangsverluste kehren sich im Verlauf der Mietdauer um, so dass über die gesamte Betriebszeit hinweg mit einem Überschuss von 2,3 Mio. € gerechnet wird.

Im Zusammenhang mit der Erstausstattung des Gebäudes mit Inventar, das für die Stadt angeschafft und an diese übereignet wurde, wurde - in Abweichung zum Plan - in der Bilanz eine Ausleihung an die Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2.085 T€ bilanziert, die diese ratierlich über 25 Jahre zurückzahlt. Die Rückzahlung durch die Stadt ist in den monatlich von der Niwo vereinnahmten Mieterlösen enthalten.

Baubetreuung für die Stadt

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 38	+ 74	+ 28	0
12	Jahresergebnis	- 207	+ 30	- 194	0

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der Jahresfehlbetrag, der zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung positiv prognostiziert wurde (+ 77 T€), ergibt sich aus den zugehörigen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie für Personal. Die Projekte wurden 2015 endabgerechnet. Für 2016 und Folgejahre sind keine weiteren Projekte geplant.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet

Das Neubauvorhaben „Nördliches Ringgebiet“ schließt – gegenüber der erfolgsneutralen Planung - mit einem Jahresfehlbetrag von 811 T€. Hiervon entfallen 714 T€ auf Abschreibungen aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke an die beiden beteiligten Baugenossenschaften, da die in den Verkaufsverträgen festgelegten Leistungsverpflichtungen gegenüber den Erwerbern nicht vollständig in den Verkaufserlösen abgebildet werden konnten. Für das Jahr 2016 ist - einschließlich Erlösen und Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken - ein Fehlbetrag von 98 T€ eingepflegt.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Das ehemalige Grundstück der IGS Wilhelm Bracke wurde planmäßig im Rahmen einer Sacheinlage zum 1. Januar 2015 von der Gesellschafterin Stadt übertragen. Das Neubauvorhaben schließt das Jahr 2015 mit einem geringen Fehlbetrag von 2 T€ ab, im Jahr 2016 soll - einschließlich Erlösen und Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen - ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB, Braunschweig, hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2015 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Spartenrechnungen für die Geschäftsfelder „Neubau Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, „Baubetreuung für die Stadt“, „Nördliches Ringgebiet“ sowie „Alsterplatz“.

Geiger

Anlage/n:

Lagebericht der Gesellschaft 2015
Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung
Trennungsrechnung