

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Jahresabschluss 2016***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

20.04.2017

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.05.2017

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 2016, der einen Jahresüberschuss von 5.453.306,67 € sowie nach Einstellung von 3.226.653,34 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 2.226.653,33 € ausweist, wird festgestellt. Der in die Bauerneuerungsrücklage einzustellende Betrag berechnet sich entsprechend der 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 2.226.653,33 € € 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:

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

Gemäß § 12 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der Niwo obliegt die Feststellung des Jahresabschlusses sowie der Beschluss über die Ergebnisverwendung der Entscheidung der Gesellschafterversammlung der Niwo. Nach § 12 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der SBBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der SBBG.

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

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2016 in seiner Sitzung am 31. März 2017 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 2.227 T€ als Dividende auszuschütten.

Hierbei findet erneut die zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH abgeschlossene Vereinbarung über die Ergebnisverwendung vom 7. März 2016 Anwendung (vgl. VA vom 26. Januar 2016, Drs. 15-00489). Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 5.453 T€ ein Betrag von insgesamt 3.226 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 2.227 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) im Rahmen der Steuerveranlagung 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 2015 bis 2017 ergeben sich folgende Anmerkungen:

Zum Jahresabschluss 2016 wurden erstmals im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch die anliegenden Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Bilanzen der einzelnen Geschäftsfelder - bestehend aus Bestand, IGS Wilhelm-Bracke, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet, Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Baubetreuung für die Stadt - geprüft und dem Prüfbericht als Anlage 6 beigelegt.

Obwohl die Ergebnisrechnung weiterhin maßgeblich von der Bestandsbewirtschaftung bestimmt wird, nimmt der Einfluss der neuen Geschäftsbereiche zu. Daher wird im Anschluss an die Gesamtübersicht zusätzlich für jedes Geschäftsfeld die Entwicklung ausgewählter ergebnisrelevanter Posten bzw. die jeweiligen Beiträge zum Gesamtergebnis dargestellt.

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *)	+ 44.959	+ 51.118	+ 49.565	+ 57.618
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 13,7	+ 10,2/ - 3,0	+ 16,2
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.879	+ 1.267	+ 1.902	+ 1.088
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.027	- 29.483	- 26.600	- 35.634
4	Personalaufwand	- 6.887	- 6.931	- 5.559	- 6.607
5	Abschreibungen	- 7.414	- 6.777	- 7.057	- 7.008
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.014	- 2.018	- 2.151	- 2.157
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 9.496	+ 7.176	+ 10.100	+ 7.300
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.746	- 4.630	- 4.293	- 4.487
9	Ertragsteuern	- 330	- 61	- 354	0
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 4.420	+ 2.485	+ 5.453	+ 2.813
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.710	- 1.485	- 3.226	- 1.813
12	Bilanzgewinn	+ 1.710	+ 1.000	+ 2.227	+ 1.000

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

**) incl. Grundsteuer (weiterzuberechnender Aufwand für Hausbewirtschaftung)

Die Erlössituation verbesserte sich wiederum gegenüber dem Vorjahr durch die kontinuierlich positive Entwicklung der Sollmieten in der Bestandsbewirtschaftung sowie durch den Absatz der zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Nördlichen Ringgebiet. Insgesamt unter Plan blieben die Erlöse durch Abweichungen in den Sparten IGS (betreffend Umsatzerlöse) sowie Alsterplatz (betreffend Bestandsveränderungen; s. Erläuterungen zu den einzelnen Sparten).

Die gegenüber dem Plan positive Abweichung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus einer Vielzahl von Einzelposten, u.a. Erstattung von Versicherungsschäden, Erträge aus Schönheitsreparaturen sowie Auflösung von Rückstellungen, im Wesentlichen Pensionsrückstellungen. Erträge aus Anlagenabgängen des Bestands (528 T€) resultieren im Wesentlichen aus planmäßigen Veräußerungen zur Glättung des Portfolios.

Die Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen blieben insgesamt unter dem Planansatz. Dies betrifft neben dem Bereich der Bestandsbewirtschaftung insbesondere die geplanten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke im Nördlichen Ringgebiet und am Alsterplatz.

Der Personalaufwand blieb durch besondere Einflussfaktoren unter dem Plan- bzw. sogar unter dem Vorjahreswert. Während der laufende Lohn- und Gehaltsaufwand sich planmäßig leicht erhöhte, verminderten sich die Aufwendungen für Altersversorgung aufgrund der gesetzlichen Änderung im Zusammenhang mit der Ermittlung des Zinssatzes zu Bewertung der Pensionsverpflichtungen (Zuführung von 306 T€; Vorjahr 1.684 T€ im Personalaufwand). Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die vorgeschriebene Änderung des Zinssatzes keine nachhaltige Auswirkung entfaltet und daher bereits für 2017 wieder zusätzliche Aufwendungen entstehen werden.

Der Aufzinsungsanteil aus den Zuführungen (624 T€; im Vorjahr 668 T€) ist unter dem Zinsaufwand auszuweisen. Dieser blieb insgesamt - trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 109.269 T€ auf 113.028 T€ - bei günstigen Zinskonditionen unter dem Niveau des Vorjahres und unter Plan.

Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag erhöhte sich - bei gleichzeitig erhöhter Bilanzsumme - auf 22,2 % gegenüber 20,9 % zum Jahresende 2015 aufgrund des erzielten Jahresüberschusses.

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.121	+ 42.470	+ 42.681	+ 43.140
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 0,8	+ 1,3 / + 0,5	+ 1,1
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 21.583	- 23.108	- 22.145	- 23.490
10	Jahresergebnis	+ 5.719	+ 2.906	+ 6.364	+ 3.482.

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

***) incl. Grundsteuer (weiterzuberechnender Aufwand für Hausbewirtschaftung)

Das Geschäftsfeld zeigt eine kontinuierlich positive Erlössituation. Maßgebend hierfür waren Mieterhöhungen im Rahmen wohnwertverbessernder und energieeinsparender Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen im Rahmen des Mietspiegels. Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich von 5,33 € auf 5,46 € pro Monat und qm.

Innerhalb des Postens „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ blieben sowohl die Betriebskosten unter Plan als auch der Anteil an aufwandswirksamen Instandhaltungsaufwendungen (8.206 T€; Plan: 8.793 T€) in Bezug auf die planmäßigen Gesamtinvestitionen von 13,1 Mio. € (nach Erstattungen; Vorjahr: 12,5 Mio. €) in den vorhandenen Wohnungsbestand.

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *)	+ 2.446	+ 3.280	+ 2.662	+ 2.427
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 312	- 1.145	- 961	- 568
5	Abschreibungen	- 1.219	- 1.280	- 1.299	- 1.290
8	Zins-/Finanzergebnis	- 1.068	- 1.145	- 1.095	- 1.051
10	Jahresergebnis	- 292	- 323	- 1.049	- 515

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Das Geschäftsfeld IGS Wilhelm Bracke erwirtschaftete im zweiten Geschäftsjahr einen anteiligen Fehlbetrag von 1.049 T€.

Die Planabweichungen resultieren hierbei im Wesentlichen aus dem Bereich der Sporthalle, die entgegen der ursprünglichen Planung aufgrund der Schadstoffunde umfangreich saniert werden musste und als Versammlungsstätte für bis zu 500 Personen hergerichtet wurde. Neben den hierbei angefallenen Kosten erfolgten die Mietzahlungen für das Jahr 2016 durch die Stadt notwendigerweise noch auf Basis der im Jahr 2012 festgelegten Entgeltstruktur. Nach erfolgter Endabrechnung durch die Gesellschaft wird der laufende Projektvertrag zwischen Stadt und Niwo angepasst.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet

		IST	Plan	IST	Plan	Plan
	in T€	2015**)	2016**)	2016***)	2017 1. BA	2017 2. BA
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 156 (0)	+ 3.405 (2.806)	+ 3.244 (2.807)	+ 5.613 (+ 152)	+ 3.213 (+ 3.326)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke incl. Rückstellungsbildung (Ist 2015: Abschreibungen)	(- 714)	- 3.593	- 2.783	- 5.352	- 3.270
10	Jahresergebnis	- 811	- 98	+ 192	- 97	- 57

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

***) nur Erster Bauabschnitt

****) Erster und Zweiter Bauabschnitt

Aus dem Verkauf der Grundstücke wurden planmäßig 2.806 T€ Erlöst. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke hingegen blieben – einschließlich der notwendigen Rückstellungsbildung – insgesamt unter dem Planansatz, so dass das Geschäftsfeld mit einem Überschuss von 192 T€ abschließt (Plan: -98T€).

Die Teilbilanz verzeichnet zum 31. Dezember 2016 ein Sachanlagevermögen von 5.575 T€ (Vorjahr: 3.126 T€) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 7.506 T€ (Vorjahr: 3.960 T€).

Die Baugenehmigung für den Ersten Bauabschnitt liegt seit Dezember 2016 vor. Weiterhin konnte die öffentliche Rohbauausschreibung mit einem im Kostenplan liegenden Angebot abgeschlossen werden.

Zusätzlich unterstützte die Niwo den Fachbereich Stadtplanung bei der Weiterentwicklung des Zweiten Bauabschnitts, der im Wirtschaftsplan 2016 noch nicht berücksichtigt war.

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2015	2016	2016	2017
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 113 (0)	+ 1.824 (0)	+ 863 (0)	+ 3.164 (0)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	(0)	(- 1.637)	- 658	- 2.952
10	Jahresergebnis	- 2	0	0	- 0

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Das Neubauvorhaben Alsterplatz blieb plangemäß ergebnisneutral. Baubeginn war der 13. Dezember 2016

Zum Bilanzstichtag waren Sachanlagen in Höhe von 7.156 T€ (Vorjahr: 2.249 T€) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 8.178 T€ (Vorjahr: 3.718 T€) bilanziert.

Baubetreuung für die Stadt

Das Geschäftsfeld Baubetreuung für die Stadt (Jahresfehlbetrag - 54 T€; Plan: +/- 0) wurde noch nicht wie geplant im Jahr 2016 abgeschlossen, da eine Endabrechnung voraussichtlich erst im laufenden Jahr erfolgen kann.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 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 2016 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen für die genannten Geschäftsfelder sowie ein Auszug aus dem Anhang betreffend BilRuG-Anpassungen.

Geiger

Anlage/n:

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Auszug aus dem Anhang

Lagebericht der Gesellschaft 2016

Trennungsrechnungen