

*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

Sch-Idolus

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.847.732,35		44.094
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.806.750,00		0
c) aus Betreuungstätigkeit	233.925,06		618
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.330,95		62
		48.022.738,36	44.774
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		986.046,09	-289
		49.008.784,45	44.485
3. andere aktivierte Eigenleistungen		556.152,80	474
4. sonstige betriebliche Erträge		1.901.684,03	2.878
		51.466.621,28	47.837
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.879.308,06		20.733
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.441.258,67		0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	57.021,96		197
		25.377.588,69	20.930
		26.089.032,59	26.907
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.410.596,41		4.337
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 322.805,88 €; i. V. 1.730 T€)	1.147.934,58		2.550
	5.558.530,99		6.887
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.057.194,54		6.700
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		714
	7.057.194,54		7.414
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.151.333,72		2.015
		14.767.059,25	16.316
		11.321.973,34	10.591
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	10,00		0
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen 57.676,15 €; i. V. 71 T€)	57.676,15		71
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	113.925,98		16
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.465.244,86		4.833
		-4.293.632,73	-4.746
		7.028.340,61	5.845
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		354.359,21	330
14. Ergebnis nach Steuern		6.673.981,40	5.515
15. sonstige Steuern		1.220.674,73	1.096
16. Jahresüberschuss		5.453.306,67	4.419
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		3.226.653,34	2.709
18. Bilanzgewinn		2.226.653,33	1.710

17. FEB. 2017

an *Schulz-Verl.*

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig hat ihren Sitz in Braunschweig und ist in dem beim Amtsgericht Braunschweig geführten Handelsregister unter HRB 119 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich mit Ausnahme der Änderung infolge des BilRUG keine Veränderungen.

Die Gesellschaft hat im Jahresabschluss 2016 erstmals das HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015, das am 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist, angewendet.

Insofern sind die Umsatzerlöse bzw. die sonstigen betrieblichen Erträge nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. In den Umsatzerlösen des laufenden Geschäftsjahres sind 165,1 T€ (Vorjahr: 112,3 T€) Erlöse aus Betriebskosten- und anderen Erstattungen enthalten, die im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen worden sind.

Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Die folgende Tabelle stellt die Posten im Überblick dar:

GuV-Posten	2016 (lt. GuV)	2015 (lt. GuV 2015 – ohne BilRUG- Anpassungen)	2015 nach BilRUG- Anpassungen (mit 2016 vergleichba- re Vorjahres- zahlen)
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.847.732,35	44.093.426,27	44.131.908,37
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	2.806.750,00	0,00	0,00
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	233.925,06	617.798,51	617.798,51
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.330,95	62.469,09	136.328,99
<i>Summe Umsatzerlöse</i>	48.022.738,36	44.773.693,87	44.886.035,87
Sonstige betriebliche Erträge	1.901.684,03	2.878.777,55	2.766.435,55

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden mit folgender Ausnahme stetig angewandt: Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Auswirkung ist mit Nennung des Unterschiedsbetrages unter den Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Davon-Vermerke zur Bilanz sind aus Gründen der Übersichtlichkeit im Anhang aufgeführt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG im Anhang angegeben, soweit kein separater Bilanzausweis erfolgt.

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Nach einem Jahr voller politischer Überraschungen bleibt übergeordnet festzuhalten, dass bei einem Plus von rund 2,2 % ein moderater Zuwachs der Weltwirtschaftsleistung zu verzeichnen war. Die Konjunktur in Europa und Deutschland hat sich weitestgehend stabil entwickelt. Der Aufschwung ohne Überschwang hielt an, gestützt vor allem durch den privaten Verbrauch.

Allerdings haben sich mit dem britischen Votum für einen Ausstieg aus der Europäischen Union („Brexit“), dem Wahlsieg von Donald Trump in den USA und dem Rückzug des reformorientierten Premierministers Renzi in Italien einige der größeren politischen Risiken ereignet, die Fragen über künftige wirtschaftliche Wachstumskräfte aufwerfen.

Zu konstatieren ist, dass die Konjunktur der Eurozone ungeachtet der Unsicherheit nach dem Brexit-Votum bislang keinen Schwung verloren hat. Deutschland war wichtiger Konjunkturmotor für den gesamten Euroraum. Treibende Kraft wird auch im nächsten Jahr der Konsum bleiben, der durch die weiter zunehmende Beschäftigung, steigende Löhne und die noch immer geringe Inflation sowie das niedrige Zinsniveau gestützt wird. So haben sich das GfK-Konsumklima und die Anschaffungsneigung weiter als sehr robust erwiesen und sind beispielsweise im November 2016 bei besseren Konjunkturerwartungen leicht gestiegen.

Die Arbeitslosigkeit dürfte trotz des anhaltenden Beschäftigungsaufbaus allerdings leicht zunehmen, da die nach Deutschland gekommenen Flüchtlinge zunehmend auf den Arbeitsmarkt drängen werden und die Integration langwierig sein wird. Wachstumsimpulse wird weiterhin die Baukonjunktur, insbesondere der Wohnungsbau, liefern.

1.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstärkeren Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert.

Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen, so schätzen Experten unabhängig voneinander, wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei weitem nicht erreicht. Großstädte und Ballungszentren sind Gewinner der Binnen- und Außenwanderung. Der ländliche Raum verliert dagegen an Einwohnern.

Entscheidend geprägt werden die demographischen Rahmenbedingungen zudem von der Binnenwanderung in Deutschland. Hier lautet eine zentrale Botschaft: während etwa 30 „Schwarmstädte“ in Deutschland überdurchschnittlich von der Binnenwanderung profitieren, so auch Braunschweig, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum an Einwohnern.

Kern des Schwarmverhaltens, das vor allem von den jüngeren Altersgruppen getragen wird, ist ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität und des Immobiliensektors.

Der Immobiliensektor hat in Deutschland deshalb nach wie vor einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zu der Vermittlung, Finanzierung, Planung und dem Bau von Gebäuden und anderen Immobilien.

Über welche Wohnungsanzahl mit welchem Erhebungsdatum sprechen wir überhaupt?

„Im Jahr 2014 gab es in Deutschland 41 Millionen Wohnungen. Wie das Statistische Bundesamt auf der Basis von Ergebnissen des Mikrozensus weiter mitteilte, waren das 570.000 Wohnungen oder 1,4 % mehr als 2010. Rund 39,2 Millionen beziehungsweise 95,5 % aller Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden, 1,4 Millionen beziehungsweise 3,4 % in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum. Mit 451.000 Einheiten befanden sich 1,1 % aller Wohnungen in Wohnheimen und 8.000 in bewohnten Unterkünften.“¹

Anschaulich lässt sich daraus, wie erwähnt, die hohe Bedeutung der Immobilienwirtschaft auch an der Entwicklung des gesamtwirtschaftlichen Vermögens verdeutlichen.

Mehr als circa 80 % des gegenwärtigen Anlagevermögens ist nach volkswirtschaftlichen Erhebungen in Immobilien gebunden. Die rund 41 Millionen Wohnungen in Deutschland repräsentieren dabei den größten Kapitalposten des volkswirtschaftlichen Vermögens, wobei die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung vor dem Hintergrund des Bevölkerungsanstiegs weiter zunehmen.

¹ Quellenhinweis: WI Wohnungspolitische Informationen 01, Ausgabe vom 05.01.2017

In diesem Kontext muss auch darauf hingewiesen werden, dass die Bevölkerungszahl Deutschlands vor gut sechs Jahren das letzte Mal gesunken ist. Die Wachstumsschwäche zum Beispiel im Zeitraum 2003-2010 ist mittlerweile durch eine steigende Zuwanderung aus dem Ausland überwunden.

Mit welcher Dynamik sich das demographische Geschehen in Deutschland entfaltet, zeigen die Ereignisse der Flüchtlingsbewegungen im Laufe insbesondere der zweiten Jahreshälfte 2015. Das Ausmaß der Zuwanderung in dieser Höhe war nicht erwartet worden. Auch für die kommenden Jahre wird mit weiterer Zuwanderung gerechnet. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in Großstädten Deutschlands wie auch in Braunschweig nach oben.

Dabei ist außerdem folgendes zu konstatieren:

Dem Rückgang an mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialwohnungen steht nur ein geringer Zugang durch Neubaumaßnahmen gegenüber. So kamen in den vergangenen sieben Jahren durch die Wohnungsbauförderung der Länder jährlich rund 35.000 neue Sozialwohnungen auf den Markt.

Gut zwei Drittel der Neuzugänge beruhte auf Maßnahmen im Wohnungsbestand wie Modernisierung, energetische Verbesserung und Instandsetzung. Ein Drittel entfiel auf den Neubau von geförderten Mietwohnungen.

Ohne diese Förderanstrengung der Bundesländer wäre der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes noch drastischer ausgefallen. Angesichts des erforderlichen Neustarts des sozialen Mietwohnungsbaus ist es notwendig, dass der Bund sich dauerhaft an der sozialen Wohnraumförderung beteiligt. Um den Bestand an Sozialwohnungen zu konsolidieren und auszubauen, müssen über das Jahr 2019 hinaus Mittel bereitgestellt werden.

Kurzfristig hat der Bund die Kompensationszahlungen an die Länder bereits erhöht. Um jedoch jährlich 80.000 Sozialmietwohnungen zu schaffen, müssten die Bundesmittel ab 2017 weiter auf jährlich mindestens 1,5 Mrd. Euro erhöht werden. Zugleich müssten diese zweckgebundenen Zuweisungen durch die Länder ihrerseits mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe für die Wohnraumförderung ergänzt werden, so dass insgesamt 3 Mrd. Euro dafür zur Verfügung stehen. Alles in allem eine wichtige Voraussetzung für die soziale Stadt- und Quartiersentwicklung.

Denn wir brauchen nicht nur genügend bezahlbaren Wohnraum, wir brauchen auch eine funktionierende soziale Infrastruktur als Grundlage für den sozialen Zusammenhalt in den Städten. Es gilt, die Integration und den gesellschaftlichen Zusammenhalt auszubauen und eine Verankerung in den Stadtteilen durch Quartiersmanagement zu erreichen.

Ziel muss es darüber hinaus sein, ausreichend Wohnraum in allen Preissegmenten zu schaffen. Aufgrund der teilweise knappen Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und damit verbundenen hohen Grundstückspreisen ist es u. a. für private Investoren oftmals lukrativer in höheren Preissegmenten zu bauen, weil die Nachfrage hierfür auch vorhanden ist. Aber die Nachfrage gibt es eben auch im preisgünstigen Segment. Es besteht die Gefahr, dass viele Menschen mit einem normalen Einkommen sich keine angemessene Wohnung leisten können und ein verstärkter Verdrängungswettbewerb entsteht.

Wir wollen als kommunales Wohnungsunternehmen weiterhin dazu beitragen, die Balance auf dem Markt zu halten, indem wir mit unserer verlässlichen Bestandsbewirtschaftung und Neubautätigkeit für vitale Wohnquartiere in unserer Stadt sorgen.

1.3 Geschäftliche Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft wurde am 22. Juli 1926 gegründet und ist beim Amtsgericht Braunschweig unter der Handelsregisternummer B 119 eingetragen.

Das Stammkapital beträgt 7.670.000 € und verteilt sich wie folgt:

	<u>Kapitalanteil</u>	
	<u>€</u>	<u>%</u>
Stadt Braunschweig	3.520.500	51,0
Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH	3.382.500	49,0
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	767.000	0,0

Laut Gesellschaftsvertrag ist der Gegenstand des Unternehmens die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

1.4 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Am 31. Dezember 2016 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.158 Wohnungen, 1.056 Garagen und Einstellplätze sowie 98 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume); hinzu kommen 29 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz.

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	30.557	30.941	30.209
Instandhaltungsaufwendungen	8.954	8.879	7.624
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.081	3.839	4.162
Jahresüberschuss	2.485	5.453	4.419

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. In dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss schlagen sich neben den höheren Einnahmen aus Grundmieten und den niedrigeren Zinsaufwendungen insbesondere rückläufige Aufwendungen für Altersversorgung sowie höhere positive Erfolgsbeiträge aus Verkäufen von Gegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens nieder. Gegenläufig haben höhere Abschreibungen auf Sachanlagen und gestiegene Aufwendungen sonstiger Art gewirkt.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 655 T€ auf 31.703 T€. Maßgebend hierfür waren Mieterhöhungen aufgrund von wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug 5,46 €/m² (Vorjahr: 5,33 €/ m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstands u. a. sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 2,6 % (Vorjahr: 2,7 %).

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und belief sich auf 9,2 % (Vorjahr: 9,1 %). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende ist mit rd. 0,7 % nahezu gleich mit der am Vorjahresende.

Zur Aufwertung unseres Immobilienportfolios und zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit sind – wie in den Vorjahren – auch im Berichtsjahr umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Das Gesamtvolumen (einschließlich eigener Leistungen) für Instandhaltung und Modernisierung belief sich im Geschäftsjahr nach Verrechnung mit Erstattungen (rd. 0,8 Mio. €) auf rd. 12,3 Mio. € (Vorjahr: 11,8 Mio. €). Davon entfielen rd. 7,9 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wurden rd. 4,8 Mio. € (Vorjahr: 4,9 Mio. €) aktiviert.

Neben den Frei- und Grünflächen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH betreute unsere Abteilung Dienstleistung Gartenwesen Flächen für unsere Tochtergesellschaft, die Wohnstätten-GmbH, sowie Eigentümer von in Vorjahren veräußerten Objekten. Die Umsatzerlöse daraus beliefen sich 2016 insgesamt auf 16,4 T€.

Am 31. Dezember 2016 betreuten wir für unser Tochterunternehmen, die Wohnstätten-Gesellschaft mbH, den Bestand von 235 Wohnungen und 3 Garagen. Daneben befanden sich am Ende des Berichtsjahres 114 Wohnungen, 8 Garagen und 9 sonstige Objekte in der verwaltungsmäßigen Betreuung.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum wurden die Neubaukonzepte in zwei Stadtteilen vorangetrieben. Im nördlichen Ringgebiet und am Alsterplatz existieren rechtskräftige Bebauungspläne, die die Gesellschaft im Rahmen städtebaulicher Verträge erwirkt hat. Die Grundstücke der beiden Neubaugebiete wurden in 2016 erschlossen.

Das Nördliche Ringgebiet wird seit 2016 in zwei Bauabschnitten geplant. Auf dem Gelände wurde bereits mit den ersten Hochbauarbeiten begonnen, bis voraussichtlich 2019 sollen dort 203 neue Wohneinheiten entstehen.

Das Altgebäude der IGS Wilhelm-Bracke auf dem Grundstück am Alsterplatz wurde in 2016 vollständig abgerissen. In diesem Gebiet werden weitere 219 Wohneinheiten durch unsere Gesellschaft entwickelt. Das hierzu gehörige Grundstück wurde im Rahmen einer Sacheinlage von der Stadt Braunschweig an die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig zweckgebunden übertragen.

Sowohl im nördlichen Ringgebiet als auch am Alsterplatz wird ein Wohnungsmix aus mehrgeschossigen barrierearmen Wohnungen geschaffen. Neben geförderten und frei finanzierten Mietwohnungsbau, ist auch ein Anteil als Eigentumswohnungen für den Verkauf bestimmt. Gewerbeeinheiten werden ebenfalls angeboten.

Im Rahmen der Realisierung des Nördlichen Ringgebietes war es notwendig, auch andere Wohnungsunternehmen an dem Gesamtprojekt zu beteiligen. Die zugrundeliegenden Grundstückskaufverträge enthalten Leistungsverpflichtungen für die Erwerber, sodass eine Rückstellung für noch anfallende Baukosten in Höhe von 1.531 T€ gebildet wurde.

Im Schulneubau der IGS Wilhelm-Bracke wurden im zweiten Bewirtschaftungsjahr wenige Nacharbeiten und Mängelbeseitigungen vorgenommen. Die Sanierungsleistungen in der IGS-Sporthalle konnten fast vollständig fertiggestellt werden. Einer Wiederinbetriebnahme durch die Nutzerin stand in der zweiten Jahreshälfte nichts mehr entgegen. Letzte Restarbeiten erfolgen in 2017.

Das Geschäftsfeld der Baubetreuung, welches im Geschäftsjahr 2012 zur Entlastung der städtischen Bauverwaltung gegründet wurde, ist entgegen der Planung noch nicht abgeschlossen, da im Geschäftsjahr 2016 noch Kosten angefallen sind. Eine Endabrechnung der Baubetreuung erfolgt voraussichtlich in 2017.

Weiterhin beteiligt sich unsere Gesellschaft an der Bewältigung der Flüchtlingskrise. Trotz der angespannten Situation am hiesigen Wohnungsmarkt, wird der Stadt Braunschweig im Rahmen einer Vereinbarung ein Sonderkontingent von 50 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Die ausgewählten Objekte folgen dem beschlossenen dezentralen Wohnraumkonzept.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von 5.453,3 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3.). Damit wurde das geplante Ergebnis um rund 2.968 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 3.226,7 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn i. H. von 2.226,6 T€.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft als positiv, da die geplanten Aufwendungen für Modernisierungen (Bestandspflege) zur Sicherung der dauerhaften Vermietungsfähigkeit kontinuierlich durchgeführt werden und nachhaltige Umsatzerlöse gewährleisten. Das gegenüber der Planung bessere Jahresergebnis hat neben der vorgesehenen Dividendenaus-schüttung zu einer Stärkung der Eigenkapitalbasis geführt. Zur Entwicklung der Ertragslage verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt 2.3. dieses Berichts.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016	Vorjahr	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	183.516,5	176.515,2	7.001,3	4,0
Umlaufvermögen	21.535,1	19.258,1	2.277,0	11,8
Rechnungsabgrenzungsposten	403,6	356,7	46,9	13,1
Gesamtvermögen	205.455,2	196.130,0	9.325,2	4,8
Eigenkapital	45.658,5	40.900,2	4.758,3	11,6
Rückstellungen	18.640,9	17.345,4	1.295,5	7,5
Verbindlichkeiten	140.583,8	137.459,4	3.124,4	2,3
Rechnungsabgrenzungsposten	572,0	425,0	147,0	34,6
Gesamtkapital	205.455,2	196.130,0	9.325,2	4,8

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist nach planmäßigen (6.988 T€) und außerordentlichen Abschreibungen (69 T€) im Wesentlichen auf Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen sowie in geplante Mietwohnungen (einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen) im Neubaubereich zurückzuführen. So entfallen vor allem auf Modernisierungen 4.840 T€, auf das neue Schulgebäude der IGS Wilhelm-Bracke-Schule 2.271 T€, auf den Abriss des alten Schulgebäudes und Sacheinlage 3.441 T€ und auf Bauvorbereitungskosten im Zusammenhang mit den beiden Neubauprojekten Nördliches Ringgebiet und Alsterplatz 2.761 T€.

In der Zunahme des Umlaufvermögens schlagen sich hauptsächlich die Aufwendungen für Eigentumsmaßnahmen in den beiden Neubaugebieten nieder.

Das Eigenkapital hat sich um das aktuelle Jahresergebnis abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr zuzüglich einer Einstellung in die Kapitalrücklage erhöht. Im Einzelnen setzt sich die Erhöhung wie folgt zusammen:

- Kapitalrücklage durch Sacheinlage eines Grundstücks in Höhe von 1.015 T€
- Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von 3.227 T€

In der Erhöhung der Rückstellungen spiegeln sich insbesondere die Zuführungen zur Rückstellung für noch zu erbringende Erschließungsverpflichtungen bei im Geschäftsjahr veräußerten Verkaufsgrundstücken sowie eine höhere Rückstellung für unterlassene Instandhaltung wider; Minderungen bei den Rückstellungen für Pensionen sowie Steuern haben gegenläufig gewirkt.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten beruht im Wesentlichen nach planmäßigen Tilgungen von 5.948 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen von 135 T€ auf der Valutierung von Darlehen zur teilweisen Fremdfinanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionsmaßnahmen.

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

		2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	22,2	20,9	19,0	19,3	18,8
<u>(Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u> Bilanzsumme)						
Durchschnittliche Verschuldung	rd. €/m²	262	255	188	191	202
<u>(Objektfinanzierungsmittel AV + im Wohnungsbe-</u> <u>stand eingesetzte Unternehmensfinanzierungsmittel</u> Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. €/m²	364	353	295	290	292
<u>(Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke</u> <u>mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der um 4,8 % höheren Bilanzsumme durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss abzüglich der für das Vorjahr gezahlten Dividende sowie unter Berücksichtigung der Einstellung in die Kapitalrücklage um 1,3 %-Punkte.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur bezeichnen wir als geordnet, da die mittel- bis langfristigen Vermögensgegenstände (Anlagevermögen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke) durch das Eigenkapital, die Dauerfremdfinanzierungsmittel sowie durch mittel- und langfristige Rückstellungen gedeckt sind.

2.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2016 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	15.114	12.879
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.702	-13.401
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	-2.508	-1.914
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-96	-2.436
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.944	8.380
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.848	5.944
*/** darin enthalten		
*Cashflow nach DVFA/SG	12.819	10.016
**planmäßige Tilgungen	5.948	15.491
**Außerplanmäßige Tilgungen	135	0

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, war der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht ausreichend, um die Mittelabflüsse aus der Investitions- sowie der Finanzierungstätigkeit zu kompensieren, sodass sich im Ergebnis eine Abnahme des Finanzmittelbestandes zeigt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war – im Vorjahr war er zu gering – ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel zu decken.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten. Kurzfristige Kontokorrent-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht.

Die Kapitaldienstdeckung der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

		2016	2015	2014	2013	2012
Kapitaldienstdeckung	%	31,4	34,2	31,9	30,9	32,3

(Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel
Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen)

Der Anstieg der Erlöse aus den Grundmieten konnte die Belastungen aus dem Kapitaldienst überkompensieren, sodass sich diese im Verhältnis zu den Grundmieten vermindert haben.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien von 3.256 T€ wurden nur sehr kurzfristig beansprucht.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis 2016 von 5.453,3 T€ (Vorjahr: 4.419,7 T€) gliedert sich wie folgt:

	2016 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis ²	5.655,5	4.672,1	983,4
Finanzergebnis ³	-462,9	-585,1	122,2
Neutrales Ergebnis	615,0	662,7	- 47,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.807,6	4.749,7	1.057,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-354,3	-330,0	-24,3
Jahresüberschuss	5.453,3	4.419,7	1.033,6

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Zentrale Faktoren sind hierbei die deutlich rückläufigen Aufwendungen für Altersversorgung (- 1.407 T€), die gestiegenen Einnahmen aus Grundmieten (+ 732 T€) und aus Verkäufen von Grundstücken (+2.807 T€), geringere Zinsen für Dauerfremdfinanzierungsmittel (-330 T€) sowie der positive Erfolgsbeitrag aus der Veräußerung von Verkaufsgrundstücken unter Berücksichtigung von Bestandsveränderung und

² Einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen.

³ Ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen.

Zinseffekten (287 T€). Gegenläufig haben insbesondere Steigerungen bei den Instandhaltungskosten – nach Erstattungen – (+ 1.501 T€) und den Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (+ 357 T€) gewirkt.

Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse im Zusammenhang mit BilRUG sind in den Umsatzerlösen des laufenden Geschäftsjahres sind 165,1 T€ Erlöse aus Betriebskosten- und anderen Erstattungen enthalten, die im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen worden sind. Davon entfallen 39 T€ auf die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und 74 T€ auf andere Lieferungen und Leistungen. Da sich beide Effekte innerhalb des Betriebsergebnisses abbilden, sind die in obiger Tabelle berichteten Zahlen vergleichbar.

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen nieder, die gegenüber dem Vorjahr um 44 T€ rückläufig sind. Das Finanzergebnis ist durch die Erträge aus der Abzinsung (110 T€) der Rückstellung für Erschließungsverpflichtungen betreffend veräußerte Grundstücke positiv beeinflusst worden. Gegenläufig wirkten die niedrigeren Erträge aus der Ausleihung an die Gesellschafterin (- 13 T€) sowie sonstige Zinserträge (- 12 T€).

Das neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus Anlagenverkäufen (528 T€) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (367 T€) geprägt. Diesen Erträgen stehen insbesondere Zuführungen zu Wertberichtigungen zu Forderungen (107 T€), Verluste aus Anlagenabgängen (67 T€) sowie Aufwendungen für frühere Jahre (55 T€) gegenüber.

In den vergangenen fünf Jahren entwickelte sich die Ertragslage wie folgt:

	2016 %	2015 %	2014 %	2013 %	2012 %
Eigenkapitalrentabilität	12,7	11,6	11,9	10,8	13,4
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12					
Gesamtkapitalrentabilität	5,0	4,9	4,8	4,8	5,5
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme					
Zinsdeckung	12,4	13,8	14,6	14,0	14,5
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen					

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Eigenkapitalrentabilität aufgrund des im Verhältnis zum gestiegenen gesamten Eigenkapital überproportional gestiegenen Jahresergebnisses vor Steuern. Die Gesamtkapitalrentabilität erhöhte sich minimal. Dies ist dadurch begründet, dass die Zinsaufwendungen im Verhältnis zum veränderten Gesamtkapital nur geringfügig rückläufig sind.

Die Zinsdeckung weist in 2016 eine positive Entwicklung aus, da bei den Mieteinnahmen gegenüber den Zinsaufwendungen ein höherer Anstieg zu verzeichnen war.

3. Chancen- und Risikobericht

Aufgrund der aktuell guten Marktlage und der auch für die Zukunft erwarteten günstigen Vermietungssituation ist nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Um einen Beitrag zur Entspannung der Lage am hiesigen Wohnungsmarkt zu leisten, treibt die Gesellschaft die in den Vorjahren begonnenen Planungen für zwei Neubaugebiete weiter voran. Mit einer Durchmischung von Eigentums- und Mietobjekten in verschiedenen Finanzierungsformen, wird künftig das Wohnungsangebot ausgebaut.

Aus dieser Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen sowie Verkaufserlöse aus dem Eigentumssegment. Denkbare Risiken resultieren hauptsächlich aus einer möglichen Steigerung der Baukosten sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsproblemen der Objekte nach Fertigstellung. Durch sorgfältige Planungen und Kalkulationen sowie Marktuntersuchungen sollen diese Risiken vermieden werden.

Regelmäßig eingehende, punktuell leicht steigende Mieten sowie das aktuell niedrige Zinsniveau sorgen dafür, dass die derzeit insgesamt positive Konstellation unserer Gesellschaft mindestens mittelfristig als gesichert betrachtet werden kann.

Steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen sowie aktuell historisch niedrige Zinssätze wirken sich ebenfalls positiv aus.

Die Chancen der niedrigen Zinssätze beinhalten auch Risiken wegen bestehender Altersversorgungsverpflichtungen. Das Unternehmen muss mehr eigene Mittel für die Rückstellungen aufbringen, um die berechneten künftigen Verpflichtungen erfüllen zu können. Wir gehen davon aus, dass die für 2016 vorgenommene Änderung des Aufzinsungszinssatzes keine nachhaltige Auswirkung entfaltet und daher bereits für 2017 wieder zusätzliche Aufwendungen entstehen.

Modernisierungsmaßnahmen in unseren Mietobjekten basieren auf sorgfältig getroffenen Investitionsentscheidungen und sorgen langfristig für Stabilität der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage unseres Unternehmens.

Eine mittel- und langfristige Investitionsplanung basiert auf der Grundlage einer kontinuierlichen Bewertung unseres Immobilienportfolios. Ein jährlich aufgestellter Wirtschaftsplan, der eine mittelfristige Erfolgs-, Investitions- und Finanzplanung beinhaltet, wird durch die Unternehmensgremien genehmigt. Die Einhaltung der Planzahlen wird stetig überwacht. Der Geschäftsführung werden quartalsweise Berichte über die Budgetüberwachung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgelegt.

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

Der Kapitaleinsatz kann jederzeit neben allen Bewirtschaftungskosten aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch längerfristig zu erwarten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung. Wenn es vertraglich möglich war, hat sich die Gesellschaft im Rahmen von abgeschlossenen Prolongationen (Forward-Darlehen) günstige Zinskonditionen gesichert.

Zinsänderungsrisiken aus dem Darlehen zur Finanzierung des Schulneubaus IGS Wilhelm-Bracke werden durch ein derivatives Finanzinstrument (Zinssatz-Swapgeschäft) begrenzt bzw. vermieden. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken zugrunde. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit nach § 254 HGB werden angewandt. Die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme gleichen sich durch Betragsidentität sowie Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze und Zins- und Tilgungstermine aus.

Zusätzliche Darlehensaufnahmen sind zur Finanzierung der zwei Neubauvorhaben geplant. Dabei wird eine übliche Mischung aus Eigen- und Fremdkapital gewählt. Ein externer Dienstleister betreut unsere Gesellschaft bei dieser Konstellation auch unter Einbeziehung möglicher Zuschüsse und öffentlicher Darlehen. Die nicht öffentlich geförderten Fremdmittel sind bereits vertraglich vereinbart. Für die geförderten Mittel liegt eine Reservierung über einen externen Dienstleister vor.

Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sowie auch bestandsgefährdende Risiken, sind unter Würdigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten derzeit nicht erkennbar.

4. Prognosebericht

Die konsequente Fortsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf der Basis einer präzisen Portfolioanalyse und die damit verbundenen positiven Effekte tragen zum Geschäftserfolg des Unternehmens bei.

Als verlässlicher Partner für unsere Mehrheitsgesellschafterin, die Stadt Braunschweig, haben wir die Vorbereitungen für die Durchführung notwendiger Neubaumaßnahmen fortgesetzt. Hierzu zählt die Errichtung einiger Eigentumsobjekte sowie, schwerpunktmäßig, der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten.

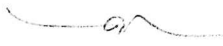
Als Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget sind für das Geschäftsjahr 2017 rund 12.489 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 2.963 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 31.209 T€, die Instandhaltungskosten mit 9.527 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 3.955 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.


Für die Weiterentwicklung der genannten Neubaumaßnahmen haben wir für 2017 Investitionen in Höhe von 34,0 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung ist die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen von rd. 32,5 Mio. € vorgesehen.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2017 von einem Jahresüberschuss von rd. 2.813 T€ aus.

Braunschweig, den 17. Februar 2017

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig


Warnke
Geschäftsführer (Vorsitzender)


Sommer-Frohms
Geschäftsführerin

Trechnungsrechnungen 2016

Trennungsrechnungen - 2016 GuV / Wirtschaftsplan	Niwo Bestand			Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle			Neubaugebiet "Aisterplatz - WE 502"			Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504 und WE 505"			Geschäftsfeld Baubetreuung			Gesamtwerte lt. GuV (Anlage 2)		
	2016 IST T€	2016 PLAN T€	Abweichung T€	2016 IST T€	2016 PLAN T€	Abweichung T€	2016 IST T€	2016 PLAN T€	Abweichung T€	2016 IST T€	2016 PLAN T€	Abweichung T€	2016 IST T€	2016 PLAN T€	Abweichung T€	2016 IST T€	2016 PLAN T€	Abweichung T€
1. Umsatzerlöse																		
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.558	42.120	438	2.283	2.531	-248	2	0	2	5	0	5	0	0	0	44.848	44.651	197
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.807	2.806	1	0	0	0	2.807	2.806	1
d) aus Betreuungstätigkeit	234	175	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	234	175	59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	134	57	77	0	746	-746	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134	803	-669
2. Bestandserhöhung (+) / -verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-245	118	-363	276	0	276	686	1.652	-966	236	460	-224	33	0	33	986	2.230	-1.244
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	77	139	-62	103	3	100	175	172	3	201	139	62	0	0	0	556	453	103
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.869	920	949	33	0	33	0	0	0	0	346	-346	0	0	0	1.902	1.267	635
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen																		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung																		
Betriebskosten	12.503	12.921	-418	268	256	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.771	13.177	-406
Instandhaltungskosten	8.206	8.793	-587	672	161	511	1	0	1	0	0	0	0	0	0	8.879	8.954	-75
Sonst. Lieferungen und Leistungen	230	295	-65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230	295	-65
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	20.939	22.009	-1.070	940	417	523	1	0	1	0	0	0	0	0	0	21.880	22.426	-546
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0	658	1.637	-979	2.783	3.593	-810	0	0	0	3.441	5.230	-1.789
Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke							658	1.637	-979	1.142	1.630	-488				3.441	5.230	-1.789
Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke - Rückstellungsbildung										1.641	1.026	615				0	0	0
Buchwerte der Grundstücke für Verkauf										0	937	-937				0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0	20	-20	8	719	-711	0	0	0	0	0	0	49	0	49	57	739	-682
Rohergebnis	23.688	21.501	2.187	1.747	2.144	-397	204	187	17	466	158	308	-16	0	-16	26.089	23.990	2.099
6. Personalaufwand	4.932	6.752	-1.820	168	29	139	177	74	103	249	76	173	33	0	33	5.559	6.931	-1.372
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.758	5.497	261	1.299	1.280	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.057	6.777	280
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.867	1.994	-127	221	4	217	25	10	15	34	10	24	5	0	5	2.152	2.018	134
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	354	61	293	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	354	61	293
10. Sonstige Steuern	1.206	1.079	127	13	9	4	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1.221	1.088	133
Betriebsergebnis	9.571	6.117	3.454	46	822	-776	1	103	-102	182	72	110	-54	0	-54	9.746	7.115	2.631
11. Erträge aus Ausleihungen an Gesellschafter	0	0	0	58	0	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58	0	58
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4	20	-16	0	0	0	0	0	0	110	0	110	0	0	0	114	20	94
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.211	3.232	-21	1.153	1.145	8	1	103	-102	100	170	-70	0	0	0	4.465	4.650	-185
Zinsergebnis	-3.207	-3.212	5	-1.095	-1.145	50	-1	-103	102	10	-170	180	0	0	0	-4.293	-4.630	337
Jahresergebnis	6.364	2.905	3.459	-1.049	-323	-726	0	0	0	192	-98	290	-54	0	-54	5.453	2.485	2.968

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

Trennungsrechnungen - 2016 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugebiet "Alsterplatz - WE 502"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504 und WE 505"		Geschäftsfeld Baubetreuung		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)	
	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€
AKTIVA												
<u>Anlagevermögen</u>												
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	114	48									114	48
Geleistete Anzahlungen auf immat. Anlagewerte	14	0									14	0
	128	48	0	0	0	0	0	0	0	0	128	48
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.781	131.804	0	0	0	0	0	0	0	0	130.781	131.804
<u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u>	2.968	2.831	33.709	33.087	0	668	0	0	0	0	36.677	36.586
- Kosten des Erbbaurechts			200	206								
- Schulgebäude			29.377	29.782								
- Sporthalle			1.804	655								
- Photovoltaikanlage			233	206								
- Außenanlagen			2.095	2.238								
<u>Grundstücke ohne Bauten</u>	304	304	0	0	4.254	0	3.251	1.978	0	0	7.809	2.282
- nicht erschlossen			0	0	0	0	144	1.978	0	0		
- erschlossen durch Dritte			0	0	0	0	0	0	0	0		
- selbst erschlossen			0	0	4.254	0	3.107	0	0	0		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	361	323	0	0	0	0	0	0	0	0	361	323
Anlagen im Bau	95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	0
Bauvorbereitungskosten	12	24	0	66	2.902	1.581	2.324	889	0	0	5.238	2.560
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	259	0	0	0	259
	134.522	135.288	33.709	33.153	7.156	2.249	5.575	3.126	0	0	180.962	173.816
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	566	566	0	0	0	0	0	0	0	0	566	566
Ausleihungen an Gesellschafter	0	0	1.861	2.085	0	0	0	0	0	0	1.861	2.085
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	566	566	1.861	2.085	0	0	0	0	0	0	2.427	2.651
	135.215	135.902	35.570	35.238	7.156	2.249	5.575	3.126	0	0	183.516	176.515
<u>Umlaufvermögen</u>												
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte												
<u>Grundstücke ohne Bauten</u>	0	0	0	0	687	30	0	467	0	0	687	497
- nicht erschlossen	0	0	0	0	0	30	0	467	0	0	0	497
- erschlossen durch Dritte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- selbst erschlossen	0	0	0	0	687	0	0	0	0	0	687	0
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	302	30	480	240	0	0	782	270
<u>Grundstücke mit unfertigen Bauten</u>	0	0	0	0	0	0	553	0	0	0	553	0
- Grundstückskosten ETW	0	0	0	0	0	0	153	0	0	0	153	0
- Gebäudekosten ETW	0	0	0	0	0	0	400	0	0	0	400	0
Unfertige Leistungen	10.091	10.103	276	233	0	0	64	0	33	0	10.464	10.336
Andere Vorräte	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Anzahlungen auf zum Verkauf best. Grundstücke	0	0	0	0	0	0	0	155	0	0	0	155
	10.091	10.104	276	233	989	60	1.097	862	33	0	12.486	11.259
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände												
Forderungen aus Vermietung	135	188	0	0	0	0	0	0	0	0	135	188
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	152	91	0	0	0	0	0	0	0	0	152	91
Forderungen gegen Gesellschafter	88	0	1.131	0	1.288	1.532	81	0	0	35	2.588	1.567
<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	128	185	194	10	0	0	0	0	0	0	322	195
- Sonstige Forderungen			312	20								
- EWB auf sonstige Forderungen			-120	-10								
- Forderung gegen Öffentl. Vers.			2	0								
	506	478	1.325	10	1.288	1.532	82	0	0	35	3.201	2.055
Flüssige Mittel												
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.369	2.933	-375	3.499	0	0	1.854	-488	0	0	5.848	5.944
	14.966	13.516	1.226	3.742	2.277	1.592	3.033	374	33	35	21.535	19.259
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>												
Geldbeschaffungskosten	60	32	0	0	0	0	0	0	0	0	60	32
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	344	325	0	0	0	0	0	0	0	0	344	325
	404	357	0	0	0	0	0	0	0	0	404	357
Bilanzsumme	150.585	149.774	36.796	38.980	9.433	3.841	8.608	3.500	33	35	205.455	196.130

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

Trennungsrechnungen - 2016 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugebiet "Alsterplatz - WE 502"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504 und WE 505"		Geschäftsfeld Baubetreuung		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)	
	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€	2016 IST T€	Vorjahr T€
PASSIVA												
<u>Eigenkapital</u>												
Ausgegebenes Kapital	6.903	6.903	0	0	0	0	0	0	0	0	6.903	6.903
Kapitalrücklage	3.920	3.920	0	0	1.015	0	0	0	0	0	4.935	3.920
<u>Gewinnrücklagen</u>												
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.835	3.835	0	0	0	0	0	0	0	0	3.835	3.835
Bauerneuerungsrücklage	22.492	19.265	0	0	0	0	0	0	0	0	22.492	19.265
Andere Gewinnrücklagen	5.267	5.267	0	0	0	0	0	0	0	0	5.267	5.267
	31.594	28.367	0	0	0	0	0	0	0	0	31.594	28.367
Vortrag	1.516	232	-277	0	-2	0	-843	-32	-394	-200	0	0
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	3.138	2.994	-1.049	-277	0	-2	192	-811	-54	-194	2.227	1.710
	4.654	3.226	-1.326	-277	-2	-2	-651	-843	-448	-394	2.227	1.710
	47.071	42.416	-1.326	-277	1.013	-2	-651	-843	-448	-394	45.659	40.900
<u>Rückstellungen</u>												
Rückstellungen für Pensionen	15.592	16.011	0	0	0	0	0	0	0	0	15.592	16.011
Steuerrückstellungen	351	407	0	0	0	0	0	0	0	0	351	407
Sonstige Rückstellungen	1.131	873	36	54	0	0	1.531	0	0	0	2.698	927
	17.074	17.291	36	54	0	0	1.531	0	0	0	18.641	17.345
<u>Verbindlichkeiten</u>												
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.051	63.164	36.812	37.998	8.178	3.718	7.506	3.960	481	429	113.028	109.269
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.417	13.572	821	394	0	0	0	0	0	0	13.238	13.966
- Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen			821	394								
Erhaltene Anzahlungen	11.675	11.526	265	317	0	0	0	0	0	0	11.940	11.843
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.725	1.352	188	494	242	125	222	383	0	0	2.377	2.354
Sonstige Verbindlichkeiten	0	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
	85.869	89.642	38.086	39.203	8.420	3.843	7.728	4.343	481	429	140.584	137.460
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>												
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	572	425	0	0	0	0	0	0	0	0	572	425
	572	425	0	0	0	0	0	0	0	0	572	425
Bilanzsumme	150.585	149.774	36.796	38.980	9.433	3.841	8.608	3.500	33	35	205.455	196.130

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