

Betreff:**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2017****Organisationseinheit:**Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen**Datum:**

29.03.2018

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

12.04.2018

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 2017, der einen Jahresüberschuss von 5.221.438,12 € sowie nach Einstellung von 3.110.719,06 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 2.110.719,06 € 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 2.110.719,06 € 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 Gesellschafterversammungen 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 2017 in seiner Sitzung am 16. März 2018 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 2.111 T€ als Dividende auszuschütten.

Hierbei findet erneut die zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie SBBG 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 5.221 T€ ein Betrag von insgesamt 3.110 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 2.111 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 2016 bis 2018 ergeben sich folgende Anmerkungen:

Zum Jahresabschluss 2017 wurden – wie erstmals im Vorjahr - im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch die anliegenden Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Bilanzen der einzelnen Geschäftsfelder - bestehend aus Bestand, IGS Wilhelm-Bracke, Neubauvorhaben Alsterplatz, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet sowie Baubetreuung für die Stadt - geprüft und dem Prüfbericht als Anlage 6 beigefügt.

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 die Aufteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder gezeigt. Danach wird für jedes relevante Geschäftsfeld die Entwicklung ausgewählter Posten dargestellt.

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016	2017	2017	2018
1	Umsatzerlöse *)	+ 49.565	+ 57.618	+ 53.741	+ 63.323
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 16,2	+ 8,4 / - 6,7	+ 17,8
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.902	+ 1.088	+ 3.548	+ 638
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 26.599	- 35.634	- 30.977	- 38.741
4	Personalaufwand	- 5.559	- 6.607	- 6.848	- 7.172
5	Abschreibungen	- 7.057	- 7.008	- 7.177	- 7.536
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.151	- 2.157	- 2.442	- 2.165
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 10.101	+ 7.300	+ 9.845	+ 8.347
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.294	- 4.487	- 4.437	- 5.039
9	Ertragsteuern	- 354	0	- 187	- 98
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 5.453	+ 2.813	+ 5.221	+ 3.210
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 3.227	- 1.813	- 3.110	- 2.105
12	Bilanzgewinn	+ 2.226	+ 1.000	+ 2.111	+ 1.105

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 5.221 T€ liegt mit 232 T€ unter dem Vorjahreswert (5.453 T€), jedoch mit 2.408 T€ über dem Planwert von 2.813 T€.

Im Saldo lässt sich diese Verbesserung der Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber dem Planwert zurückführen auf sonstige betriebliche Erträge, die der Bestandsbewirtschaftung (Ergebnis 6.763 T€, Plan 3.482 T€) zuzuordnen sind. So wurden aus sechs einzelnen Grundstücksverkäufen zur Bereinigung des Portfolios Erträge von insgesamt 1.826 T€ erlöst. Hier von entfallen 775 T€ aus dem Verkauf des Schwesternwohnheims (Freiseestr. 8) an das Georg-Eckert-Institut als größtem Einzelposten. Ferner waren gemäß versicherungsmathematischem Gutachten Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 392 T€ aufzulösen.

Die wesentlichen Abweichungen zwischen Plan und Ist 2017 in der Gesamtsicht, die sich in den Posten Umsatzerlösen (incl. Bestandsänderungen) und den Aufwendungen für bezogene Leistungen ergeben, resultieren aus dem 2. Bauabschnitt des Geschäftsfelds Nördliches Ringgebiet (s. gesonderte Erläuterungen).

Für die Erhöhung des Personalaufwands gegenüber Plan- und Vorjahreswert sind hauptsächlich gestiegene Aufwendungen für Altersversorgung verantwortlich. Der Zuführungsbetrag zu den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen betrug 1.906 T€. Der Aufzinsungsanteil aus den Zuführungen ist unter dem Zinsaufwand auszuweisen. Dieser blieb insgesamt - trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 113.028 T€ auf 130.974 T€ - bei günstigen Zinskonditionen knapp unter Plan.

Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag verminderte sich aufgrund der aus den Neubauinvestitionen um 19,1 % gestiegenen Bilanzsumme auf 19,9 % gegenüber 22,2 % zum Jahresende 2016.

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft ist im städtischen Haushalt 2018 eine Kapitalrücklage in Höhe von 2,5 Mio. € bereitgestellt.

Die Verteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	IST 2016	Plan 2017	IST 2017	Plan 2018
in T€				
Bestandsbewirtschaftung	+ 6.364	+ 3.482	+ 6.763	+ 3.096
IGS Wilhelm Bracke	- 1.049	- 515	- 608	- 498
Neubauvorhaben Alsterplatz	0	0	- 88	- 316
Nördliches Ringgebiet 1. BA	+ 192	- 97	- 738	+ 1.352
Nördliches Ringgebiet 2. BA	--	- 57	- 41	- 421
Nördliches Ringgebiet 3. BA	--	0	0	0
Baubetreuung für die Stadt	- 54	0	- 67	- 3
Jahresergebnis				
Gesamtunternehmen	+ 5.453	+ 2.813	+ 5.221	+ 3.210

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

Bestandsbewirtschaftung

		IST 2016	Plan 2017	IST 2017	Plan 2018
	in T€				
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.681	+ 43.140	+ 43.256	+ 43.750
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 1,1	+ 1,3 / + 0,3	+ 1,1
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.145	- 23.490	- 22.581	- 23.654
10	Jahresergebnis	+ 6.364	+ 3.482	+ 6.763	+ 3.096

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

**) incl. Grundsteuer (weiter zu berechnender 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 5,46 € auf 5,59 € 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 (8.798 T€; Plan: 9.294 T€) in Bezug auf die planmäßigen Gesamtinvestitionen von 13,4 Mio. € (nach Erstattungen; Vorjahr: 13,1 Mio. €) in den vorhandenen Wohnungsbestand.

IGS Wilhelm Bracke

		IST 2016	Plan 2017	IST 2017	Plan 2018
	in T€				
1	Umsatzerlöse *)	+ 2.662	+ 2.427	+ 3.305	+ 2.541
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 961	- 568	- 1.283	- 660
5	Abschreibungen	- 1.299	- 1.290	- 1.299	- 1.301
8	Zins-/Finanzergebnis	- 1.095	- 1.051	- 1.059	- 1.017
10	Jahresergebnis	- 1.049	- 515	- 608	- 498

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Im Geschäftsfeld IGS Wilhelm Bracke ergaben sich im Jahr 2017 Korrekturen der Erträge und Aufwendungen gegenüber der Planung, die im Wesentlichen auf den Abschluss der 1. Nachtragsvereinbarung zum IGS-Projektvertrag zurückzuführen sind. Ferner wurde in den unter Umsatzerlösen einbezogenen Bestandserhöhungen (insgesamt 667 T€) die Modernisierung der Lüftungsanlage in der Sporthalle - zur Neutralisierung der angefallenen Aufwendungen und Abrechnung mit der Mieterin Stadt im Folgejahr - gebucht. Sie belaufen sich auf insgesamt 667 T€.

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016	2017	2017	2018
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 863 (0)	+ 3.164 (0)	+ 2.472 (0)	+ 8.138 (0)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 658	- 2.952	- 2.193	- 7.206
10	Jahresergebnis	0	0	- 88	- 316

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Das Neubauvorhaben Alsterplatz schloss das Jahr 2017 - bei ergebnisneutraler Planung - mit einem Fehlbetrag von 88 T€ ab, der sich im Wesentlichen aus zusätzlichen Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammensetzt.

Unter den Umsatzerlösen incl. Bestandsveränderungen (2.472 T€) sind im Wesentlichen die zugunsten des Vorratsvermögens gebuchten Bestandserhöhungen von Grundstücken mit unfertigen Bauten ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag waren Sachanlagen in Höhe von 16.587 T€ (Vorjahr: 7.156 T€) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke von 3.240 T€ (Vorjahr: 989 T€) gebucht.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 18.974 T€ (Vorjahr: 8.178 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016**)	2017***)	2017***)	2018***)
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 3.249 (2.807)	+ 5.613 (152)	+ 4.319 (0)	+ 5.799 (+ 11.426)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke incl. Rückstellungsbildung	- 2.783	- 5.352	- 4.606	- 3.668
10	Jahresergebnis	+ 192	- 97	- 738	+ 1.352

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

**) Erster und Zweiter Bauabschnitt

***) nur Erster Bauabschnitt

Das Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet erwirtschaftete im 1. Bauabschnitt einen Fehlbetrag von 738 T€ (Plan-Fehlbetrag 97 T€). Die (in den Posten Umsatzerlöse einbezogenen) Bestandserhöhungen fielen aufgrund geringerer Baukosten für die Verkaufsobjekte geringer aus als erwartet; die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken aber nicht im gleichen Umfang aufgrund einer aufwandswirksamen Rückstellungszuführung.

Die Teilbilanz verzeichnet zum 31. Dezember 2017 ein Sachanlagevermögen von 10.833 T€ (Vorjahr: 5.507 T€) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke von 4.908 T€ (Vorjahr: 1.033 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag 16.036 T€ (Vorjahr: 7.374 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016**)	2017***)	2017***)	2018***)
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 3.249 (2.807)	+ 3.213 (3.326)	+ 243 (0)	+ 3.028 (+ 3.327)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 2.783	- 3.270	- 196	- 3.408
10	Jahresergebnis	+ 192	- 57	- 41	- 421

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

**) Erster und Zweiter Bauabschnitt

***) nur Zweiter Bauabschnitt

Der 2. Bauabschnitt des Neubaugebiets Nördliches Ringgebiet lag mit einem Fehlbetrag von 41 T€ im Plan (Plan-Fehlbetrag 57 T€). Da entgegen der Planung der erste Verkauf selbst erschlossener Grundstücke noch nicht realisiert wurde, entfallen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen und die korrespondierenden Aufwendungen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA

Aus dem 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets ergab sich noch keine Ergebnisauswirkung.

Baubetreuung für die Stadt

Das Geschäftsfeld Baubetreuung für die Stadt (- 67 T€; Plan:0 T€) wurde noch nicht planmäßig abgeschlossen, da voraussichtlich bis zum Jahr 2020 noch Aufwendungen aufgrund von Gewährleistungsansprüchen entstehen werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 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 2017 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

Anlagen:

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Lagebericht der Gesellschaft 2017

Trennungsrechnungen 2017

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	Aktiva		Stand am 31.12.2016	Passiva		Stand am 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	196.662,37		113			
2. geleistete Anzahlungen	0,00		14			
		196.662,37	127			
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.470.927,99		130.782			
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.465.716,20		36.677			
3. Grundstücke ohne Bauten	446.210,09		7.808			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		2			
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.415,97		361			
6. Anlagen im Bau	26.161.822,48		95			
7. Bauvorbereitungskosten	1.252.369,68		5.237			
		192.217.462,41	180.962			
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19		566			
2. Ausleihungen an Gesellschafter	1.799.567,25		1.861			
3. andere Finanzanlagen	100,00		0			
		2.365.302,44	2.427			
		194.779.427,22	183.516			
B. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Grundstücke ohne Bauten	140.146,54		687			
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		782			
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.132.567,46		553			
4. unfertige Leistungen	11.595.962,99		10.464			
5. andere Vorräte	9.998,15		0			
6. geleistete Anzahlungen	96.873,02		0			
		19.975.548,16	12.486			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	196.008,18		135			
2. Forderungen aus Grundstückskäufen	0,00		1			
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.243,45		4			
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	122.316,71		151			
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.982,50		0			
6. Forderungen gegen Gesellschafter	48.965,94		2.588			
6. sonstige Vermögensgegenstände	733.141,32		322			
		1.123.658,10	3.201			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten						
	27.760.192,74		5.848			
	48.859.399,00		21.535			
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
I. Geldbeschaffungskosten	54.614,62		60			
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.092.810,31		344			
	1.147.424,93		404			
	244.786.251,15		205.455			
				244.786.251,15		205.455

Braunschweig, den 26. Februar 2018


Warnke
Geschäftsführer (Vorsitzender)


Sommer-Frohms
Geschäftsführerin

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.433.697,89		44.848
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.807
c) aus Betreuungstätigkeit	230.111,13		234
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	169.973,85		134
	<u>45.833.782,87</u>	<u>48.023</u>	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.384.635,28	986
3. andere aktivierte Eigenleistungen		53.218.418,15	49.009
4. sonstige betriebliche Erträge		522.261,16	556
	<u>3.548.514,46</u>	<u>1.902</u>	
	<u>57.289.193,77</u>	<u>51.467</u>	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.650.500,67		21.880
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.036.124,14		3.441
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77.251,42		57
	<u>29.763.876,23</u>	<u>25.378</u>	
	<u>27.525.317,54</u>	<u>26.089</u>	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.629.397,11		4.411
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.218.147,09		1.148
(davon für Altersversorgung: 1.341.946,82 €; i. V. 323 T€)			
	<u>6.847.544,20</u>		<u>5.559</u>
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.177.194,96		7.057
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>2.441.632,95</u>	<u>2.151</u>	
	<u>16.466.372,11</u>	<u>14.767</u>	
	<u>11.058.945,43</u>	<u>11.322</u>	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	10,00		0
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	55.974,64		58
(davon aus verbundenen Unternehmen 55.974,64 €; i. V. 58 T€)			
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	80.177,82		114
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>4.573.250,62</u>	<u>4.466</u>	
	<u>-4.437.088,16</u>	<u>-4.294</u>	
	<u>6.621.857,27</u>	<u>7.028</u>	
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	187.393,69		354
14. Ergebnis nach Steuern	6.434.463,58		6.674
15. sonstige Steuern	1.213.025,46		1.221
16. Jahresüberschuss	5.221.438,12		5.453
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	3.110.719,06		3.227
18. Bilanzgewinn	<u>2.110.719,06</u>	<u>2.226</u>	

Braunschweig, den 26. Februar 2018

 Warnke
 Geschäftsführer (Vorsitzender)

 Sommer-Frohms
 Geschäftsführerin

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Braunschweig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Wirtschaftliche- und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aus ökonomischer Sicht hätte der Jahreswechsel 2017/18 nicht viel besser ablaufen können. Insbesondere der positive Ausblick der großen Wirtschaftsinstitute und des Sachverständigenrates geben Anlass zum Optimismus. Im Durchschnitt der Prognosen soll das Bruttoinlandsprodukt für Deutschland in 2018 um rd. 2 % wachsen, die Arbeitslosenquote bei ca. 5,5 % durchaus gering bleiben und die Inflation mit rd. 1,7 % auch nur moderat steigen. Gut für die Binnenkonjunktur und ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Inwieweit gilt das in diesem Zusammenhang für die Parameter in der Immobilienwirtschaft?

„Seit Beginn 2017 lässt der kurzzeitige Aufwärtstrend bei den Wohnungsbaugenehmigungen deutlich nach, die Zahl der Fertigstellungen liegt noch deutlich darunter. Das ist eines der Ergebnisse des 5. Immobilienmarktberichtes Deutschland, den die amtlichen Gutachterausschüsse am 12.12.2017 in Berlin veröffentlicht haben. Die Studie entstand in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)“. ¹

Die Abkühlung bei den Baugenehmigungen und die Fertigstellungszahlen stimmen nachdenklich, weil dringend günstiger Neubau benötigt wird. Denn nur so kann ein allgemein leistbares Mietniveau für breite Schichten der Bevölkerung sichergestellt werden. Im Sinne einer sozial ausgewogenen Politik sind Maßnahmen gegen steigende Baukosten zu treffen. Es sollten deshalb alle politischen Entscheidungen auf ihren Einfluss bei den Baukosten untersucht werden. Die Bauwerkskosten steigen weiter. Seit dem Jahr 2000 sind sie Expertenangaben zufolge um 55 % nach oben gestiegen und damit den Lebenshaltungskosten um 27 % vorausgeileit. Für den Wohnungsbau bedeutet dies einen deutlichen Anstieg der real notwendigen Neubaumiete, der nicht durch entsprechende Einkommenszuwächse gedeckt ist.

¹ Quellenhinweis: WI Wohnungspolitische Informationen 50. Ausgabe vom 14. Dezember 2017

Ein erheblicher Teil der Steigerung ist dabei insbesondere auf gestiegene Anforderungen beim Bauen zurückzuführen. Die Baukosten sind wie erwähnt von 2000 bis beispielsweise zum 2. Quartal 2017 nach Expertenangaben in verschiedenen Leistungsbereichen deutlich gestiegen.

Kostentreiber Nummer eins: technischer Ausbau (EnEV, EEWärmeG), Nummer zwei: konstruktiver Ausbau (Barrierefreiheit, Qualitätsansprüche) und Nummer drei: Baunebenkosten (Gutachten, Abgaben und Gebühren).

Zudem treibt eine wachsende Normen- und Standardflut die Baukosten. Nötig ist deshalb eine breite, öffentliche Diskussion in der Gesellschaft darüber, welche Prioritäten gesetzt werden müssen, damit vertretbare Mietbelastungen im Mittelpunkt stehen.

Dazu gehört ebenfalls, dass wir mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke benötigen und mit weniger Normen und Regulierungen eine Abkehr von der Preisspirale öffentlicher Abgaben realisieren.

Es ist ganz besonders wichtig, dass wir über die Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den größeren Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für alle Wohnungssuchenden gelöst werden.

Neben dem Neubau hat der Gebäudebestand eine ebenfalls wichtige Funktion bei der Angebotspalette. Mit Um- und Ausbau- sowie Modernisierungsmaßnahmen lassen sich weitere Wohnungspotenziale heben und die Situation verbessern. Dazu gehört eine umfangreiche öffentliche Finanzierung, um die Aufgaben sachgerecht und qualifiziert wahrnehmen zu können. Der soziale Wohnungsbau darf nicht eingeschränkt werden. Der Bund steuert bislang 1,5 Mrd. € zur Errichtung subventionierter Mietwohnungen bei. Stand Februar 2018 ist ab 2020 die Finanzierung ausschließlich Sache der Länder. Hier gilt es, die Förderung fortzusetzen, eine Änderung des Grundgesetzes vorzunehmen, damit auch weiterhin Bundesmittel fließen. Das Ganze ist als eine konzertierte Aktion zu verstehen, die neue Wege von Partnerschaft beschreiben muss. Kooperation und Zukunftskompetenz entscheidet in jeder Hinsicht sowohl fiskal- als auch wirtschaftspolitisch den gesamtkökonomischen sowie unternehmerischen Erfolg.

Ein beispielhafter Blick hierzu auf die Privatwirtschaft unter diesem Aspekt zeigt, dass wir vielerorts nach neuen Spielregeln vorgehen müssen. Miteinander in Kontakt zu treten, ist so einfach wie noch nie. Alle Medien sind darauf ausgerichtet, Kooperationen auszuüben und über neue Produkte und Dienstleistungen nachzudenken. Zudem erleben wir die Außenwelt als komplexe Umgebung und suchen für Lösungen den geeigneten Schulterschluss. Das bedeutet aus der Fragestellung für volkswirtschaftliche Zusammenhänge und Aufgabenstellungen: gemeinsam sind wir oft schlauer - und müssen es auch sein!

Denn nicht zuletzt der Handlungs- und Innovationsdruck sorgen dafür, dass wir uns zu neuen Netzwerken zusammenschließen müssen. Diese Frage, wo und wie sich ein neues "Wir" erobern lässt, muss immer wieder gestellt werden. Ob bei der Erschließung neuer Marktfelder, der Entwicklung von Dienstleistungen oder im Vertrieb, der Finanzierung oder Digitalisierung, der Stadtentwicklung oder der Bestandsbewirtschaftung - die Zeit der Einzelkämpfer ist scheinbar vorbei.

Intelligente Netzwerklösungen nicht nur technischer Art, gepaart mit Kooperationen werden an vielen Stellen zu erarbeiten sein. Dazu wollen wir auch in Zukunft unseren Beitrag leisten und sowohl bei der Errichtung von Neubauten als auch im Wohnungsbestand Akzente für eine partnerschaftliche Stadtentwicklung setzen. Auch das ist eine der vordringlichen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens.

1.2 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 Gewerbegebäuden, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

1.3 Geschäftsvorlauf

Neben der Darstellung des wirtschaftlichen Geschäftsvorlaufs und der daraus resultierenden Ergebnisse (1.3.1) folgen im weiteren Verlauf dieses Kapitels erstmalig Ausführungen zu weiteren, nichtfinanziellen Informationen. Ausgesuchte Themen sollen ein ganzheitliches Bild von der aktuellen Situation der Gesellschaft ermöglichen. Hierbei handelt es sich nicht um eine abschließende Nennung von Fakten.

1.3.1 Ereignisse im Geschäftsjahr und Geschäftsergebnis

Am 31. Dezember 2017 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.086 Wohnungen, 1.068 Garagen und Einstellplätze sowie 97 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume); hinzu kommen 29 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz.

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	31.209	31.461	30.941
Instandhaltungsaufwendungen	9.527	9.037	8.879
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	3.955	3.963	3.839
Jahresüberschuss	2.813	5.221	5.453

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 höhere positive Erfolgsbeiträge aus Verkäufen von Gegenständen des Anlagevermögens sowie aus der Auflösung von Rückstellungen nieder. Ferner sind die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Planansatz niedriger ausgefallen. Gegenläufig haben insbesondere höhere Aufwendungen für Altersversorgung, gestiegene Abschreibungen auf Sachanlagen sowie höhere Aufwendungen sonstiger Art gewirkt.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 443,6 T€ auf 32.144,7 T€. Maßgebend hierfür waren Mieterhöhungen aufgrund von wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug 5,59 €/m² (Vorjahr: 5,46 €/ m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstands u. a. sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 2,1 % (Vorjahr: 2,6 %).

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und belief sich auf 9,5 % (Vorjahr: 9,2 %). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 0,4 % unter der am Vorjahresende (0,7 %).

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

Neben den Frei- und Grünflächen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH betreute unsere Abteilung Dienstleistung Liegenschaften Flächen für unsere Tochtergesellschaft, die Wohnstätten-GmbH. Die Umsatzerlöse daraus beliefen sich 2017 insgesamt auf 9,2 T€.

Am 31. Dezember 2017 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.

Unser Tochterunternehmen, die Wohnstätten-Gesellschaft mbH, hat in 2017 zusammen mit der Gemeinde Cremlingen die Cremlinger Wohnungsbau GmbH gegründet. Die Wohnstätten-GmbH beteiligt sich zu 25 Prozent am Stammkapital. Die Beteiligungsanteile werden von den Gesellschaftern nach einem festgelegten Zahlungsplan eingebracht. Über den Zeitraum Oktober 2017 bis 2020 beträgt der Anteil der Wohnstätten-Gesellschaft mbH 1.451,0 T€. Zum 31. Dezember 2017 beträgt der bereits gezahlte Anteil 362,8 T€. Geplant ist der Bau von insgesamt 133 Wohneinheiten in Cremlingen und in Weddel mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 8.000 m². In einem ersten Bauabschnitt werden ab 2018 51 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.898 m² errichtet.

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 2017 baurechtlich vollständig erschlossen.

Das Nördliche Ringgebiet wird derzeit in drei Bauabschnitten geplant. Auf dem erschlossenen Teil der Geländefläche wurde bereits mit den ersten Hochbauarbeiten begonnen, bis voraußichtlich 2019 sollen dort 203 neue Wohneinheiten entstehen. Diese setzen sich aus 175 Mietwohnungen und 28 Eigentumswohnungen zusammen.

Am Alsterplatz werden weitere 219 Wohneinheiten durch unsere Gesellschaft entwickelt. Es entstehen 183 Mietwohnungen und 36 Eigentumswohnungen. 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. Die daraus resultierende Rückstellung hat sich infolge von Verbräuchen, Zuführungen sowie Abzinsung im Geschäftsjahr 2017 um rd. 183,9 T€ auf 1.714,9 T€ erhöht.

Im Schulneubau der IGS Wilhelm-Bracke wurden im dritten Bewirtschaftungsjahr Nachrüstungen der Türantriebe, Raumlufttechnik und Optimierungen der Gebäudeleittechnik vorgenommen. Zusätzlich wurde mit der Errichtung einer Carportanlage aus baurechtlichen Gründen begonnen. Die Sanierungsleistungen in Bezug auf die Lüftungsanlage in der IGS-Sporthalle konnten vollständig fertiggestellt werden und werden in 2018 abgerechnet.

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 2017 noch Kosten angefallen sind. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind noch bis 2020 Aufwendungen zu erwarten, die sich im Wesentlichen auf die Gewährleistungsverfolgung beziehen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von 5.221,4 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3.). Damit wurde das geplante Ergebnis um rd. 2.408,0 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 3.110,7 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.110,7 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 Dividendenausschüttung zu einer Stärkung der Eigenkapitalbasis geführt. Zur Entwicklung der Ertragslage verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt 2.3. dieses Berichts.

1.3.2 Die Nibelungen als Organisation

Team-Events werden von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gern organisiert und wahrgenommen. Es sind nicht nur der jährlich stattfindende Braunschweiger Stadtputztag, die Aktion „Brücken bauen“ oder der Betriebsausflug, auf denen der Zusammenhalt, der Austausch und das Wir-Gefühl gefördert werden. Auch sportliche Aktivitäten wurden mit sehr großem Ehrgeiz angenommen.

Schulungen und Seminare halten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter immer auf dem aktuellsten Stand und werden über alle Hierarchieebenen hinweg angeboten. Dabei liegt der Fokus neben fachlichen Themen auch auf der Persönlichkeitsentwicklung. Die angebotenen Weiterbildungsprogramme werden gerne angenommen und tragen zur noch besseren Umsetzung der Aufgaben bei.

Derzeit befinden sich 9 Auszubildende bei der Nibelungen-Wohnbau-GmbH in der Berufsausbildung. Mit dieser positiven Ausbildungsquote wird in den Berufsbildern „Immobilienkauffrau/-kaufmann“ und „Fachinformatiker für Systemintegration“ ein großer Beitrag zu neuen Fachkräften geleistet. Über die praktische Berufsausbildung hinaus, engagiert sich unser Unternehmen in dem „Förderverein zur Ausbildung in der Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen“ (FAI), mit dem vorsitzenden Geschäftsführer, Herrn Rüdiger Warnke, als Vorstandsmitglied.

1.3.3 Ökologie und Nachhaltigkeit

Stetige Investitionen in unseren Wohnungsbestand sorgen nicht nur für die Aufrechterhaltung unseres Vermietungspotenzials. Auch die Nutzwerte unserer Kunden steigen durch barrierefreie Gestaltungen der Zuwegungen oder Wohnungen. Ökologische Effekte werden durch die konsequente energetische Optimierung unserer Immobilien erreicht. Neben der Installation von Wärmedämmverbundsystemen werden unsere Heizsysteme optimiert und bei Bedarf gegen effizientere ausgetauscht. Das dient nicht nur der Umwelt sondern hilft auch dabei, Betriebskosten zu senken.

Dass sich heutige Mobilitätsanforderungen in nachverdichteten Gebieten oft schwer realisieren lassen, hat zur Ausarbeitung eines professionellen Mobilitätskonzeptes geführt. Zentrale Inhalte sind neben der Förderung von Carsharing durch den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit einem lokalen Anbieter auch die Bereitstellung von Parkflächen in unseren Quartieren. Seit dem Geschäftsjahr 2017 steht unseren Kunden sogar ein Lasten-eBike kostenlos zur Verfügung. Die Projektgruppe arbeitet fortlaufend latent an Optimierungen des Konzeptes.

1.3.4 Sozial- und Quartiersmanagement

Die Beratung und Unterstützung unserer Kunden bei Anträgen zu Wohnumfeldmaßnahmen oder Assistenzsystemen, um ein lebenslanges Wohnen in den eigenen 4-Wänden zu ermöglichen, übernimmt unser Sozialmanagement. Das Service-Angebot erstreckt sich sogar auf Ausflüge, um das Knüpfen neuer Kontakte zu ermöglichen, Freundschaften zu pflegen oder einfach nur mal „raus“ zu kommen. Bei ihren Aufgaben kennt unser Sozialmanagement keine Altersgrenzen. Kinder und Familien werden in auftretenden Fragestellungen ebenso kompetent betreut.

In Kooperation mit der Stadt Braunschweig und den zwei großen Baugenossenschaften wurde vor rd. 10 Jahren der eingetragene Verein „Stadtteilentwicklung Weststadt“ gegründet. Der Kooperationsvertrag sieht eine gemeinsame Vorgehensweise bei der baulichen Aufwertung sowie der sozialen Stabilisierung der betroffenen Quartiere vor. Neben der finanziellen Beteiligung stellt unsere Gesellschaft je eine Person für Vorstand und Geschäftsführung ab.

1.3.5 Zusammenführung von Forschung und Praxis

In verschiedenen Modellversuchen engagiert sich die Nibelungen-Wohnbau-GmbH an neuen Energieversorgungskonzepten. In Kooperation mit der Technischen Universität Braunschweig und dem Institut für Hochspannungstechnik und Elektrische Anlagen, wird der Einsatz von Blockheizkraftwerken zur autarken Quartiersversorgung sowie zur Entlastung auftretender Stromspitzen untersucht.

Das Thema Ambient Assisted Living (AAL) unterstützt unsere Gesellschaft in den eigens hergerichteten „Zukunftswohnungen“ im Braunschweiger Stadtteil Querum - Forschung und Praxis finden hier zusammen. Gemeinsam mit dem Institut für Datentechnik und Kommunikationsnetze der Technischen Universität Braunschweig und dem Peter L. Reichertz Institut für Medizinische Informatik der TU Braunschweig und MH Hannover (PLRI) wird in mehreren Wohnungen intensiv geforscht – und bereits darin gewohnt.

Gefördert wird das gemeinsam mit der Baugenossenschaft >Wiederaufbau< eG durchgeführte Projekt von dem Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser des Landes Niedersachsen sowie die Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg GmbH.

Als Folge eines Innovationsnetzwerkes wurde von der Nibelungen ein Innovationsbeirat gegründet. Dieser besteht aus Unternehmensvertretern sowie Studenten und soll ein Impulsgeber für innovatives Wohnen sein. Der Vorsitz des Beirates liegt ebenfalls bei der Nibelungen.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH beteiligt sich an den Forschungsprojekten durch vergünstigte Vermietungen der Objekte an die Forschungspartner. Die Gesellschaft hat weder eigene Forschungsaufwendungen noch hat sie in Bezug auf die Forschung Aktivierungen vorgenommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017	Vorjahr	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	194.779,4	183.516,5	11.262,9	6,1
Umlaufvermögen	48.859,4	21.535,1	27.324,3	126,9
Rechnungsabgrenzungsposten	1.147,4	403,6	743,8	184,3
Gesamtvermögen	244.786,2	205.455,2	39.331,0	19,1
Eigenkapital	48.653,3	45.658,5	2.994,8	6,6
Rückstellungen	19.010,9	18.640,9	370,0	2,0
Verbindlichkeiten	176.659,5	140.583,8	36.075,7	25,7
Rechnungsabgrenzungsposten	462,5	572,0	-109,5	-19,1
Gesamtkapital	244.786,2	205.455,2	39.331,0	19,1

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist nach Abschreibungen von 7.177,2 T€, Buchwertabgänge von 1.155,5 T€ und einer Umbuchung (per Saldo) von 355,6 T€ in das Umlaufvermögen auf die Investitionen von 19.951,2 T€ – davon Mietwohnungsbau (Nördliches Ringgebiet und Alsterplatz) 14.612,0 T€ sowie Modernisierungsmaßnahmen 4.404,0 T€ - zurückzuführen.

In der Zunahme des Umlaufvermögens schlagen sich hauptsächlich die Aufwendungen für Eigentumsmaßnahmen in den beiden Neubaugebieten sowie höhere Guthaben bei Kreditinstituten nieder.

Das Eigenkapital hat sich um das aktuelle Jahresergebnis abzüglich der Dividendenaus schüttung für das Vorjahr erhöht. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 3.110,7 T€.

In der Erhöhung der Rückstellungen spiegeln sich insbesondere die Zuführungen zur Rückstellung für Pensionen sowie zur Rückstellung für noch zu erbringende Erschließungsverpflichtungen nieder; Minderungen bei den Rückstellungen für Steuern und für unterlassene Instandhaltung haben gegenläufig gewirkt.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten beruht im Wesentlichen nach planmäßigen Tilgungen von 5.573,0 T€ und außerplanmäßigen Tilgungen von 270,0 T€ auf der Valutierung von Darlehen zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionsmaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen. Daneben haben sich insbesondere die Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöht.

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

		2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	%	19,9	22,2	20,9	19,0	19,3
(Eigenkapital zum Bilanzstichtag Bilanzsumme)						
Durchschnittliche Verschuldung *	rd. €/m ²	238	247	255	188	191
(Objektfinanzierungsmittel AV + im Wohnungsbestand eingesetzte Unternehmensfinanzierungsmittel Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						

		2017	2016	2015	2014	2013
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude **	rd. €/m ²	343	348	349	290	289
<hr/>						
(Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						

* Ohne Mittel zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung der Finanzierungsmittel für die Neubaumaßnahmen ergibt sich für 2017 ein Wert von rd. 306 €/m² und für 2016 von rd. 262 €/m².

** Die Angaben für die Vorjahre sind entsprechend der Berechnung für das Geschäftsjahr (nur Buchwerte für Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts – und anderen Bauten) angepasst worden. Unter Einbeziehung der Buchwerte für die Neubaumaßnahmen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten) errechnet sich für 2017 ein Wert von rd. 401 €/m² und für 2016 von rd. 375 €/m².

Die Eigenkapitalquote verminderte sich unter Berücksichtigung des im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschusses und der für das Vorjahr gezahlten Dividende aufgrund der um 19,1 % gestiegenen Bilanzsumme um 2,3 %-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, durch mittel- und langfristige Rückstellungen sowie durch Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke gedeckt sind.

2.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2017	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	15.123	15.114
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.993	-12.702
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	23.782	-2.508
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	21.912	-96
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.848	5.944
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	27.760	5.848

*/** darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG 13.059 12.819

** planmäßige Tilgungen 5.573 5.948

** außerplanmäßige Tilgungen 270 135

Nicht zahlungswirksame Umschuldungen wurden in Höhe von 3.162,0 T€ vorgenommen.

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, waren der Cashflow nach DVFA/SG wie der aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfremdfinanzierungsmittel zu decken.

Insgesamt haben die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit überkompensiert, sodass sich im Ergebnis die Zunahme des Finanzmittelbestands zeigt.

Zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen sind im Berichtsjahr 35.747,7 T€ valutiert worden, die sich, da sie die investiven Ausgaben überschreiten, in der Zunahme des Finanzmittelbestands niedergeschlagen haben. Diese Darlehensaufnahmen sind derzeitig noch nicht ausreichend, um die gesamten Herstellungskosten abzüglich des Einsatzes eigener Mittel zu finanzieren. Insoweit verweisen wir auf Abschnitt 3. dieses Berichts.

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:

		2017	2016	2015	2014	2013
Kapitaldienstdeckung *	%	28,5	31,4	34,2	31,9	30,9
<small>(Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen)</small>						

* Ohne Zinsen/Tilgungen betreffend Darlehen zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung dieser Ausgaben errechnet sich für 2017 ein Wert von 30,0 % - 2016 unverändert.

Die Kapitaldienstdeckung verbesserte sich, da die Mieteinnahmen gestiegen sind sowie der Kapitaldienst – insbesondere aufgrund einer in 2017 vorgenommenen Umschuldung – rückläufig ist.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien von 3.256,0 T€ wurden nicht beansprucht.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis 2017 von 5.221,4 T€ (Vorjahr: 5.453,3 T€) gliedert sich wie folgt:

	2017 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis ¹	3.489,0	5.655,5	-2.166,5
Finanzergebnis ²	-477,1	-462,9	-14,2
Neutrales Ergebnis	2.396,9	615,0	1.781,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.408,8	5.807,6	-398,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-187,4	-354,3	166,9
Jahresüberschuss	5.221,4	5.453,3	-231,9

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Zentrale Faktoren sind hierbei die deutlich höheren Aufwendungen für Altersversorgung (+ 1.019,1 T€) sowie der negative Erfolgsbeitrag von 646,8 T€ aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken, der aus der Zuführung von 477,4 T€ zur Rückstellung für noch anfallende Erschließungsverpflichtungen bei den im Vorjahr veräußerten Grundstücken sowie aus Vertriebskosten von 169,4 T€ stammt.

Daneben konnten insbesondere die Steigerungen bei den Instandhaltungskosten (nach Erstattungen), den Abschreibungen auf Sachanlagen, den Personalaufwendungen (ohne Aufwendungen für Altersversorgung) sowie den sächlichen Verwaltungskosten nicht durch die höheren Mieteinnahmen kompensiert werden.

¹ einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen.

² ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen.

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen nieder, die gegenüber dem Vorjahr um 16,5 T€ rückläufig sind. Das Finanzergebnis ist durch die Erträge aus der Abzinsung (78,5 T€; Vorjahr: 110,3 T€) der Rückstellung für Erschließungsverpflichtungen betreffend veräußerte Grundstücke wiederum positiv beeinflusst worden.

Das neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus Anlagenverkäufen (1.826,5 T€) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (680,0 T€) geprägt. Diesen Erträgen stehen insbesondere Aufwendungen für frühere Jahre (334,0 T€) gegenüber.

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

	2017 %	2016 %	2015 %	2014 %	2013 %
Eigenkapitalrentabilität	11,1	12,7	11,6	11,9	10,8
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.					
Gesamtkapitalrentabilität	4,1	5,0	4,9	4,8	4,8
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.					
Zinsdeckung *	11,4	12,4	13,8	14,6	14,0
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen					

* Ohne Zinsen für Mittel zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung dieser Aufwendungen errechnet sich für 2017 ein Wert von 12,5 % – 2016 unverändert.

Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich die Eigenkapitalrentabilität aufgrund des im Verhältnis zum gestiegenen Eigenkapital rückläufigen Jahresergebnisses vor Steuern. Die Gesamtkapitalrentabilität verminderte sich ebenfalls. Dies ist dadurch begründet, dass das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr rückläufig ist und die Zinsaufwendungen im Verhältnis zum höheren Gesamtkapital nur unterproportional gestiegen sind.

Die Zinsdeckung weist in 2017 eine positive Entwicklung aus, da sowohl die Mieteinnahmen gestiegen sind als auch die Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung - aufgrund der Zinsdegression sowie günstigerer Konditionen infolge einer Umschuldung - rückläufig waren.

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, hat die Gesellschaft die in den Vorjahren begonnenen Planungen für zwei Neubaugebiete mit dem Baubeginn umgesetzt. Mit einer Durchmischung von Eigentums- und Mietobjekten in verschiedenen Finanzierungsformen, wird das künftige 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 minimiert 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. Die für 2016 vorgenommene Änderung des Aufzinsungszinssatzes hat keine nachhaltige Auswirkung entfaltet und wir gehen davon aus, dass auch für 2018 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 Kapitaldienst kann jederzeit neben allen Bewirtschaftungskosten aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts 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.

Zur Finanzierung der Neubauvorhaben wurden bereits Darlehen anteilig ausgezahlt. Weitere Darlehensauszahlungen sind geplant. Die Betreuung erfolgt durch einen externen Dienstleister unter Einbeziehung möglicher Zuschüsse und öffentlicher Darlehen, wobei eine übliche Mischung aus Eigen- und Fremdkapital berücksichtigt wird.

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.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget beträgt für das Geschäftsjahr 2018 rd. 13.451,0 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 3.924,0 T€ eingeplant). Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 32.042,0 T€, die Instandhaltungskosten mit 9.527,0 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.538,0 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

Für die Weiterentwicklung der genannten Neubaumaßnahmen haben wir für 2018 Investitionen in Höhe von 51,6 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung ist die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen von rd. 26,9 Mio. € vorgesehen.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2018 von einem Jahresüberschuss von rd. 3.210,0 T€ aus.

Braunschweig, den 26. Februar 2018

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Warnke
Geschäftsführer (Vorsitzender)



Sommer-Frohms
Geschäftsführerin

Trennungsrechnungen - 2017 GuV / Wirtschaftsplan		Nino Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Baeks-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugebiet "Asterplatz - VAE 502"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504 - 1 - BA - HA 130"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505 - 2 - BA - HA 130"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3 - BA"		Geschäftsfeld Beobachtung		Gesamtwerte II. GuV (Anlage 2)								
		2017 IST T4	2017 PLAN T4	Abweichung T4	2017 IST T4	2017 PLAN T4	Abweichung T4	2017 IST T4	2017 PLAN T4	Abweichung T4	2017 IST T4	2017 PLAN T4	Abweichung T4	2017 IST T4	2017 PLAN T4	Abweichung T4	2017 IST T4	2017 PLAN T4	Abweichung T4					
1. Umsatzerlöse																								
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.830	42.847	-17	2.604	2.399	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.434	45.246	-188				
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.478	3.478	0			
c) Miete	109.192	109.333	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110.230	110.230	0				
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	102	14	88	3	28	-25	0	0	0	65	0	65	0	0	0	0	0	170	42	128				
2. Bestandsveränderung (+) / -vermindering (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	165	87	78	669	2	667	2.293	2.995	-742	4.052	5.252	-1.200	237	-113	350	42	0	40	-33	0	-33			
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	66	59	7	29	0	29	219	169	50	202	206	-7	6	0	6	0	0	0	0	522	437	85		
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.447	1.088	2.359	101	0	101	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.549	1.088	2.461			
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen																								
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.339	12.716	-387	491	306	185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.820	13.022	-202			
Betriebskosten Instandhaltungskosten	8.788	9.264	-496	237	233	4	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.036	9.527	-499			
Sonst. Lieferungen und Leistungen	3.554	404	150	539	0	539	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700	404	296			
Summe Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.381	22.414	-1.034	1.267	539	726	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	22.651	22.953	-303				
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0	2.193	2.052	-759	4.606	5.352	-746	186	3.270	41	0	41	0	0	7.036	11.574	-4.538		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2	15	-13	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72	0	72	77	15		
Rohergabnis	25.385	21.858	3.527	2.136	1.890	246	277	212	65	-287	261	-548	47	-57	104	1	0	1	-34	0	-34	27.524	24.164	3.346
6. Personalaufwand	6.332	6.477	-145	103	29	74	151	34	117	190	67	123	41	0	41	1	0	1	29	0	29	6.840	6.607	241
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.878	5.718	160	1.298	1.290	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.177	7.008	169
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.022	2.139	-117	270	4	266	40	5	35	100	9	91	6	0	6	0	0	4	0	4	2.442	2.157	285	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	56	61	-5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	61	-5	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	20	-18	0	0	0	0	0	0	79	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	80	20	60	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.006	3.001	5	1.115	1.112	3	173	173	0	230	282	-44	41	0	41	0	0	0	0	0	4.573	4.568	5	
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.140	8.540	3.605	995	-484	-111	-87	0	-87	-737	-97	-640	41	-57	16	0	0	0	-67	0	-67	6.621	3.905	2.716
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	187	0	187	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197	0	187	
14. Ergebnis nach Steuern:	7.961	4.543	3.418	-565	-484	-111	-87	0	-87	-737	-97	-640	41	-57	16	0	0	0	-67	0	-67	6.434	3.908	2.533
15. Sonstige Steuern	1.198	1.061	137	13	31	-18	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.213	1.092	121	
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	6.763	3.462	3.281	-608	-515	-93	-88	0	-88	-738	-97	-641	-41	-57	16	0	0	0	-67	0	-67	5.221	2.813	2.408

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

Braunschweig, den 26. Februar 2018

Werner
Geschäftsführer (Vorstand)

S. J. ...
Sommer-Frihns
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen - 2017 Bilanz	Nivo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubauprojekt "Asterplatz - WE 502"		Neubauprojekt "Nördliches Ringgebiet - WE 504 - 1.BA - HA 135"		Neubauprojekt "Nördliches Ringgebiet - WE 505 - 2.BA - HA 136"		Neubauprojekt "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Geschäftsfeld Baubetreuung		Gesamtwert lt. Bilanz (Anlage 1)					
	2017/IST T€		Vorjahr T€		2017/IST T€		Vorjahr T€		2017/IST T€		Vorjahr T€		2017/IST T€		Vorjahr T€		2017/IST T€			
	AKTIVA																			
Anlagevermögen																				
Immaterielle Vermögensgegenstände																				
Entgeltlich erworbene Schwarzanlagen	197	113																	197	113
Geleistete Anzahlungen auf immat. Anlagevermögen	0	14																	0	14
Sachanlagen	197	127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197	127	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.471	130.782	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128.471	130.782	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.876	2.968	32.580	33.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.466	36.677	
- Kosten des Erbaurechts			194	200																
- Schulgebäude			28.505	29.377																
- Sporthalle			1.827	1.804																
- Photovoltaikanlage			219	233																
- Gewerbegebäude			1.445	2.050																
Grundstücke ohne Bauten	304	303	0	0	0	4.254	77	3.184	65	67	0	0	0	0	0	0	446	7.808		
- nicht erschlossen						0	0	77	65	67										
- selbst erschlossen						4.254	0	3.107	0	0										
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	420	361	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420	361		
Anlagen im Bau	0	95	54	0	15.352	0	10.756	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.162	95		
Bauvorbereitungskosten	17	11	0	0	1.235	2.902	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.252	5.237		
Geleistete Anzahlungen	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	132.088	134.522	32.844	33.700	16.587	7.156	10.833	5.507	65	68	0	0	0	0	0	0	192.217	180.962		
Finanzanlagen	566	566	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	566	566		
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	1.799	1.861	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.799	1.861		
Ausleihungen an Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Andere Finanzanlagen	566	566	1.799	1.861	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.365	2.427		
	132.851	135.210	34.443	35.570	16.587	7.156	10.833	5.507	65	68	0	0	0	0	0	0	194.779	183.516		
Umsatzerlösen																				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte																				
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	687	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	140	687		
- in eigener Erziehung						0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0	140	687		
- selbst erschlossen						687	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Bauvorbereitungskosten	0	0	0	0	0	0	302	0	480	0	0	0	0	0	0	0	0	782		
Grundstücke mit unterliefen Bauten	0	0	0	0	3.240	0	4.893	553	0	0	0	0	0	0	0	0	8.133	553		
- Grundstückskosten ETW					716	0	175	153	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- Gebäudekosten ETW					2.324	0	4.716	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Urkundige Leistungserlöse	10.256	10.081	945	276	0	0	15	0	264	64	116	0	0	33	11.596	10.464				
Andere Vorräte	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0		
Andere Anzahlungen	97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	0		
	10.363	10.091	945	276	3.240	989	4.908	1.033	404	64	116	0	0	33	19.976	12.486				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände																				
Forderungen aus Lieferungen	178	135	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	196	135		
Forderungen aus Dienstleistungsverträgen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Forderungen aus Betriebsstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	4		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	123	151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	123	151		
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	0		
Forderungen gegen andere Beteiligungsunternehmen	8	88	23	1.131	0	1.288	0	87	0	0	0	0	0	0	0	0	49	2.588		
Sonstige Vermögensgegenstände	282	120	196	194	16	0	239	0	0	0	0	0	0	0	0	0	733	322		
- Sonstige Forderungen			337	312	16	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- EWB auf sonstige Forderungen			-160	-120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
- Andere Forderungen abdoktorische Kredite			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
- Forderung gegen Öffentl. Verw.			19	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	606	506	217	1.325	16	1.288	239	82	0	0	0	0	0	46	0	0	1.124	3.201		
Füssige Mittel																				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.669	4.369	0	-375	7.224	0	14.538	1.854	1.129	0	0	0	0	0	0	0	27.760	5.646		
	15.838	14.966	1.162	1.226	10.480	2.277	19.685	2.969	1.533	64	116	0	46	33	48.880	21.635				
Rechnungsabgrenzungsposten																				
Geldbeschaffungskosten	54	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54	60		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.066	344	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.093	344		
	1.120	404	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.147	404		
Bilanzsumme	149.809	150.585	35.633	36.796	27.067	9.433	30.518	8.476	1.598	132	116	0	46	33	244.786	205.455				

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

Braunschweig, den 26. Februar 2018



W. Warnke
Geschäftsführer (Vorsitzender)



S. Lohs
Sommer-Frohms
Geschäftsführerin

Trennungsrechnungen - 2017 Bilanz		Nwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke Schule und Sanierung der IGS- Sporthalle		Neubaugebiet "Amsterplatz - WE 502"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504 - 1.BA - HA 135"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505 - 2.BA - HA 136"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Geschäftsfeld Baubetreuung		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)		
		2017 IST T€	Vorjahr T€	2017 IST T€	Vorjahr T€	2017 IST T€	Vorjahr T€	2017 IST T€	Vorjahr T€	2017 IST T€	Vorjahr T€	2017 IST T€	Vorjahr T€	2017 IST T€	Vorjahr T€	2017 IST T€	Vorjahr T€	
PASSIVA																		
Eigenkapital																		
Ausgegebenes Kapital		6.903	6.903	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.903	6.903	
Kapitalrücklage		3.920	3.920	0	0	1.015	1.015	0	0	0	0	0	0	0	0	4.935	4.935	
Gewinnrücklagen																		
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen		3.835	3.835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.835	3.835	
Baumeuerungsrücklage		25.602	22.492	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.602	22.492	
Andere Gewinnrücklagen		767	5.267	0	0	2.592	0	1.908	0	0	0	0	0	0	0	5.267	5.267	
		30.204	31.594	0	0	2.592	0	1.908	0	0	0	0	0	0	0	34.704	31.594	
Vortrag		2.427	1.516	-1.326	-277	-2	-2	-651	-843	0	0	0	0	-448	-394	0	0	
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust		3.653	3.138	-608	-1.049	-88	0	-738	192	-41	0	0	0	-57	-54	2.111	2.227	
		6.080	4.654	-1.934	-1.326	-90	-2	-1.389	-651	-41	0	0	0	-515	-448	2.111	2.227	
		47.107	47.071	-1.934	-1.326	3.517	1.013	519	-651	-41	0	0	0	-515	-448	48.653	45.659	
Rückstellungen																		
Rückstellungen für Pensionen		16.048	15.592	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.051	15.592	
Steuerrückstellungen		95	351	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95	351	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	650	0	
Sonstige Rückstellungen		411	1.131	65	36	0	0	1.715	1.531	0	0	0	0	24	0	2.215	2.696	
		17.204	17.074	68	36	0	0	1.715	1.531	0	0	0	0	24	0	19.011	18.641	
Verbindlichkeiten																		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		57.658	60.051	36.015	36.812	18.974	8.178	16.036	7.374	1.638	132	116	0	537	481	130.974	113.028	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		14.619	12.417	1.034	821	3.844	0	5.766	0	0	0	0	0	0	0	25.263	13.238	
- Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen						1.034	821											
Erhöhte Anzahlungen		11.809	11.675	329	265	0	0	4.061	0	0	0	0	0	0	0	16.199	11.940	
Verbindlichkeiten aus Befreiungsfähigkeit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		940	1.725	105	169	726	242	2.421	223	1	0	0	0	0	0	4.195	2.377	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstige Verbindlichkeiten		29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	
		85.055	85.869	37.483	38.086	23.546	8.420	28.284	7.596	1.639	132	116	0	537	481	176.660	140.583	
Rechnungsabgrenzungsposten																		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		442	572	16	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	462	572	
		442	572	16	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	462	572	
Bilanzsumme		149.809	150.585	35.633	36.796	27.067	9.433	30.518	8.476	1.598	132	116	0	46	33	244.786	205.455	

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

Braunschweig, den 26. Februar 2018



Wanne
Geschäftsführer (Vorsitzender)



Sommer-Fohms
Geschäftsführerin