

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Jahresabschluss 2018 - Feststellung***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

29.04.2019

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

09.05.2019

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 2018, der einen Jahresüberschuss von 4.183.609,86 € sowie nach Einstellung von 2.591.804,93 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.591.804,93 € 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 1.591.804,93 € 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 in der geltenden Fassung entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2018 in seiner Sitzung am 29. März 2019 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen, den Betrag von 2.592 T€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.592 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 4.184 T€ ein Betrag von insgesamt 2.592 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.592 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.

Der von der Niwo auf die Dividende von 1.592 T€ abzuführende Steuerbetrag (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) wird der SBBG im Rahmen ihrer Steuerveranlagung erstattet, so dass im Ergebnis die Dividende durch die SBBG in voller Höhe ergebniswirksam vereinnahmt werden kann.

Anhand der auf der folgenden Seite gezeigten Zusammenfassung der Jahre 2017 bis 2019 ergeben sich folgende Anmerkungen:

Zum Jahresabschluss 2018 wurden - wie erstmals zum Jahresabschluss 2016 - 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 (drei Bauabschnitte) 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 weiter 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€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *)	+ 53.741	+ 63.323	+ 59.707	+ 63.613
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 17,8	+ 11,1 / - 5,7	+ 6,5
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 3.548	+ 638	+ 2.110	+ 547
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 30.977	- 38.741	- 34.861	- 35.932
4	Personalaufwand	- 6.848	- 7.172	- 7.337	- 7.132
5	Abschreibungen	- 7.177	- 7.536	- 7.830	- 8.695
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.442	- 2.165	- 2.445	- 2.551
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 9.845	+ 8.347	+ 9.344	+ 9.850
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.437	- 5.039	- 4.800	- 4.882
9	Ertragsteuern	- 187	- 98	- 360	- 390
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 5.221	+ 3.210	+ 4.184	+ 4.578
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 3.110	- 2.105	- 2.592	- 2.789
12	Bilanzgewinn	+ 2.111	+ 1.105	+ 1.592	+ 1.789

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 4.184 T€ (Vorjahr: 5.221 T€) liegt mit 974 T€ über dem Planwert von 3.210 T€. Dieser Wert ist als Saldo einer Vielzahl positiver sowie negativer Faktoren zu sehen.

Im Bereich der Neubaugebiete gibt es aufgrund von Verschiebungen in das Jahr 2019 Planabweichungen einerseits in den Erlösen (Umsatzerlöse einschließlich der Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken sowie Bestandsveränderungen) sowie andererseits in den Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken. Diese Änderungen sind „im Paket“ zu sehen. Ergebnistechnisch neutralisieren sie sich im Wesentlichen und haben somit kaum spürbare Auswirkungen.

Positiv haben sich die gegenüber Plan um 1.472 T€ höheren sonstigen betrieblichen Erträge entwickelt. Im Wesentlichen betreffen sie Erstattungen von Versicherungsschäden (543 T€) sowie die gemäß versicherungsmathematischem Gutachten notwendige Auflösungen von Pensionsrückstellungen (757 T€).

Im Gegenzug betrug der Zuführungsaufwand zu den Pensionsrückstellungen 2.081 T€. Hier von sind 1.523 T€ im Personalaufwand sowie 558 T€ im Zinsaufwand (Aufzinsungsanteil) auszuweisen.

Das Zins-/Finanzergebnis insgesamt stieg aufgrund der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 130.974 T€ auf 153.505 T€, blieb bei günstigen Konditionen aber knapp unter Plan.

Die Gesamtinvestitionen von 12,8 Mio. € (nach Erstattungen; Vorjahr: 13,4 Mio. €) wurden planmäßig getätigt. Der Posten „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ beinhaltet den Anteil an aufwandswirksamen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 9.209 T€ (Plan: 9.527 T€).

Die auf Grundlage der Bilanz ermittelte Vermögensstruktur (Aktivseite) bzw. Kapitalstruktur (Passivseite) blieb trotz der um 26.753 T€ bzw. 10,9 % gestiegenen Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

Der Rückgang der Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag auf 18,7 % gegenüber 19,9 % zum Jahresende 2017 ist jedoch diesem Anstieg der Bilanzsumme aufgrund der starken Investitionstätigkeit 2018 in die Neubauvorhaben geschuldet.

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft wurde daher bereits im städtischen Haushalt 2018 eine Kapitalrücklage in Höhe von 2,5 Mio. € bereitgestellt, die im laufenden Jahr abgerufen werden soll.

Insbesondere aus der Finanzierung der Bautätigkeiten ergeben sich die im Anhang aufgeführten sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 42.708 T€.

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

	IST	Plan	IST	Plan
in T€	2017	2018	2018	2019
Bestandsbewirtschaftung	+ 6.763	+ 3.096	+ 4.566	+ 3.341
IGS Wilhelm Bracke	- 608	- 498	- 583	- 419
Neubauvorhaben Alsterplatz	- 88	- 316	- 236	+ 1.793
Nördliches Ringgebiet 1. BA	- 738	+ 1.352	+ 1.011	- 52
Nördliches Ringgebiet 2. BA	- 41	- 421	- 600	- 87
Nördliches Ringgebiet 3. BA	0	0	0	0
Baubetreuung für die Stadt	- 67	- 3	+ 26	+ 2
Jahresergebnis Gesamtunternehmen	+ 5.221	+ 3.210	+ 4.184	+ 4.578

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

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *)	+ 43.256	+ 43.750	+ 43.868	+ 44.782
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 1,1	+ 1,4/ + 0,3	+ 2,1
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.581	- 23.654	- 23.294	- 23.593
10	Jahresergebnis	+ 6.763	+ 3.096	+ 4.566	+ 3.341

*) 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 5,59 € auf 5,65 € pro Monat und qm.

Der gegenüber dem Plan um 1.470 T€ höhere Jahresüberschuss 2018 ergibt sich aus den sonstigen betrieblichen Erträgen von 2.071 T€ (Plan 607 T€, vgl. obige Anmerkungen zum Gesamtergebnis).

Der im Vergleich ebenfalls hohe Jahresüberschuss 2017 resultiert im Wesentlichen aus hohen sonstigen betrieblichen Erträgen (u.a. aus Verkauf des Schwesternwohnheims Freisestraße).

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *)	+ 3.305	+ 2.541	+ 2.684	+ 2.533
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 1.283	- 660	- 751	- 636
5	Abschreibungen	- 1.299	- 1.301	- 1.299	- 1.309
8	Zins-/Finanzergebnis	- 1.059	- 1.017	- 1.025	- 984
10	Jahresergebnis	- 608	- 498	- 583	- 419

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Im Geschäftsfeld der IGS Wilhelm Bracke (Jahresfehlbetrag 2018 - 583 T€) beträgt die Planüberschreitung im Saldo 85 T€. Als negativer Faktor ist hierbei die im sonstigen betrieblichen Aufwand verbuchte Forderungsabwertung von 90 T€ betreffend ein beauftragtes Ingenieurbüro aufgetreten.

Im Jahr 2017 ergaben sich notwendige Korrekturen der Erträge und Aufwendungen gegenüber der Planung, die im Wesentlichen auf den Abschluss der 1. Nachtragsvereinbarung zum IGS-Projektvertrag zurückzuführen waren.

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *)	+ 2.472	+ 8.138	+ 5.902	+ 4.581
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 2.193	- 7.206	- 5.435	- 969
10	Jahresergebnis	- 88	- 316	- 236	+ 1.793

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Das Planergebnis des Neubauvorhabens Alsterplatz von - 316 T€ wurde mit dem Ist von - 236 T€ übertroffen.

Die Erstellung der Eigentumswohnungen liegt im Zeitplan. Anzumerken ist, dass sich die Bauzeitverzögerungen von rund sechs Monaten im Bereich der Mietwohnungen ergebnistechnisch im Saldo nicht auswirken. Sie entstanden aufgrund von mangelhaft erbrachten fremdvergebenen Architektenleistungen (Bauleitung) sowie aufgrund von Kapazitätsproblemen der ausführenden Firmen.

Unter den Umsatzerlösen 2018 (5.902 T€) sind im Wesentlichen die zugunsten des Vorratsvermögens gebuchten Bestandserhöhungen von Grundstücken mit unfertigen Bauten ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag waren in der Bilanz des Geschäftsfeldes Sachanlagen in Höhe von 31.843 T€ (Vorjahr: 16.587 T€) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke von 8.640 T€ (Vorjahr: 3.240 T€) gebucht. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 31.486 T€ (Vorjahr: 18.974 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *)	+ 4.319	+ 5.799	+ 6.580	+ 2.517
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 4.606	- 3.668	- 4.809	- 436
10	Jahresergebnis	- 738	+ 1.352	+ 1.011	- 52

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Im 1. Bauabschnitt des Neubauvorhabens Nördliches Ringgebiet wurde das Planergebnis von + 1.352 T€ mit dem Ist-Ergebnis von 1.011 T€ um 341 T€ verfehlt. Als erster Hauptgrund hierfür ist die notwendige Erhöhung der Rückstellung für Leistungsverpflichtungen gegenüber der Wiederaufbau eG sowie der BBG eG im Berichtsjahr zu nennen, die den Ausbau der Grundschule Isoldestraße betreffen.

Zweitens konnten die Verkäufe der 28 Eigentumswohnungen buchhalterisch bis zum 31. Dezember 2018 nicht komplett abgebildet werden, da zwar alle verkauft, aber zwei Wohnungen zum Stichtag noch nicht übergeben waren. Anfang 2019 wurden beide Wohnungen abgenommen und damit die Verkäufe auch buchhalterisch realisiert.

Die Teilbilanz verzeichnet zum 31. Dezember 2018 ein Sachanlagevermögen von 24.651 T€ (Vorjahr: 10.833 T€). Aufgrund der o.g. Realisationszeitpunkte war am Stichtag im Umlaufvermögen unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ noch ein Betrag von 816 T€ (Vorjahr: 4.908 T€) bilanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum Bilanzstichtag 23.405 T€ (Vorjahr: 16.036 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2017	2018	2018	2019
1	Umsatzerlöse *)	+ 243	+ 3.028	+ 586	+ 5.824
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 196	- 3.408	- 494	- 5.794
10	Jahresergebnis	- 41	- 421	- 600	- 87

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der 2. Bauabschnitt des Neubaugebiets Nördliches Ringgebiet, für den die Niwo die Erschließungsträgerschaft übernommen hat, überschreitet mit einem Fehlbetrag von - 600 T€ den Plan von - 421 T€. Der Plan berücksichtigt hierbei notwendigerweise Erschließungs- und Projektentwicklungskosten des am 19. Januar 2018 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags mit Verhandlungsstand August 2017. Obwohl der Verkauf unbebauter Grundstücke und damit ein Verlustbeitrag von 380 T€ auf das Jahr 2019 verschoben wurde, führten im Jahr 2018 notwendige Grundstückstauschgeschäfte bei nicht ausreichenden Erschließungsbeiträgen zu außerplanmäßigen Abschreibungen im Umlaufvermögen von 554 T€.

Die Teilbilanz verzeichnet zum 31. Dezember 2018 ein Sachanlagevermögen von 232 T€ (Vorjahr: 65 T€) sowie im Umlaufvermögen unter dem Posten „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte“ einen Betrag von 405 T€ (Vorjahr: 404 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum Bilanzstichtag 1.814 T€ (Vorjahr: 1.638 T€).

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 (+ 26 T€; Plan: - 3 T€) wurde noch nicht planmäßig abgeschlossen. Bis zum Jahr 2019 werden noch Leistungen aufgrund der Gewährleistungsverfolgung geschuldet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF FASSEL SCHLAGE Partnerschaft mbB, Braunschweig, hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2018 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen für die genannten Geschäftsfelder.

Schlimme

Anlage/n:

Bilanz 2018

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Lagebericht der Gesellschaft 2018

Trennungsrechnungen 2018

	A k t i v a				P a s s i v a		
	€	€	Stand am 31.12.2017 T€		€	€	Stand am 31.12.2017 T€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Ausgegebenes Kapital			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	148.619,37		197	1. gezeichnetes Kapital	7.670.000,00		7.670
		148.619,37	197	2. Nennbetrag eigene Anteile	-767.000,00		-767
II. Sachanlagen						6.903.000,00	6.903
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.291.034,44		128.471			4.934.813,62	4.935
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.127.340,67		35.466	II. Kapitalrücklage			
3. Grundstücke ohne Bauten	2.953.218,48		446	III. Gewinnrücklagen			
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.830,10		420	1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.835.000,00		3.835
5. Anlagen im Bau	55.503.249,29		26.162	2. Bauerneuerungsrücklage	28.194.569,56		25.602
6. Bauvorbereitungskosten	39.288,14		1.252	3. andere Gewinnrücklagen	5.267.000,00		5.267
		220.410.961,12	192.217			37.296.569,56	34.704
III. Finanzanlagen				IV. Bilanzgewinn		1.591.804,93	2.111
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19		566	(davon Gewinnvortrag 0,00 €; i. V. 0,00 €)			
2. Ausleihungen an Gesellschafter	1.740.951,49		1.799			50.726.188,11	48.653
3. andere Finanzanlagen	100,00		0	B. Rückstellungen			
		2.306.686,68	2.365	1. Rückstellungen für Pensionen	16.381.187,00		16.051
		222.866.267,17	194.779	2. Steuerrückstellungen	17.486,00		95
				3. sonstige Rückstellungen	5.511.162,68		2.865
B. Umlaufvermögen						21.909.835,68	19.011
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. Grundstücke ohne Bauten	397.346,93		140	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	153.504.668,46		130.974
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.441.036,39		8.133	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	25.377.722,66		25.263
3. unfertige Leistungen	10.897.534,93		11.596	3. erhaltene Anzahlungen	15.637.143,03		16.199
4. andere Vorräte	35.759,74		10	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51,12		0
5. geleistete Anzahlungen	58.388,42		97	5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	22,94		0
		20.830.066,41	19.976	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.734.454,53		4.195
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				7. sonstige Verbindlichkeiten	228.018,84		29
1. Forderungen aus Vermietung	143.589,36		196			198.482.081,58	176.660
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.565.302,08		0	D. Rechnungsabgrenzungsposten		420.867,24	462
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.540,93		9				
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	180.882,30		123				
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	55.558,13		14				
6. Forderungen gegen Gesellschafter	5.284.378,32		49				
7. sonstige Vermögensgegenstände	363.354,45		733				
		7.731.605,57	1.124				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.721.180,68	27.760				
		48.282.852,66	48.860				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
I. Geldbeschaffungskosten	49.545,39		54				
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	340.307,39		1.093				
		389.852,78	1.147				
		271.538.972,61	244.786			271.538.972,61	244.786


Geschäftsführer


Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.931.203,48		45.434
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.359.865,00		0
c) aus Betreuungstätigkeit	242.842,72		230
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	786.668,05		170
		57.320.579,25	45.834
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.537.370,66	7.385
		58.857.949,91	53.219
3. andere aktivierte Eigenleistungen		848.855,76	522
4. sonstige betriebliche Erträge		2.109.815,90	3.548
		61.816.621,57	57.289
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.585.180,00		22.651
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.738.186,59		7.036
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	176.126,27		77
		33.499.492,86	29.764
		28.317.128,71	27.525
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.846.199,88		4.629
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung: 1.567.707,75 €; i. V. 1.342 T€)	2.490.588,77		2.219
	7.336.788,65		6.848
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.275.928,74		7.177
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	554.338,00		0
	7.830.266,74		7.177
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.444.505,93		2.442
		17.611.561,32	16.467
		10.705.567,39	11.058
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	10,00		0
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen 54.220,52 €; i. V. 56 T€)	54.220,52		56
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.430,00		80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.866.077,60		4.573
		-4.799.417,08	-4.437
		5.906.150,31	6.621
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		359.534,55	187
14. Ergebnis nach Steuern		5.546.615,76	6.434
15. sonstige Steuern		1.363.005,90	1.213
16. Jahresüberschuss		4.183.609,86	5.221
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.591.804,93	3.110
18. Bilanzgewinn		1.591.804,93	2.111

Braunschweig, den 20. Februar 2019


 VoD
 Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

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.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH beteiligt sich an den Forschungsprojekten durch vergünstigte Vermietungen der Objekte an die Forschungspartner¹. Die Gesellschaft hat weder eigene Forschungsaufwendungen noch hat sie in Bezug auf die Forschung Aktivierungen vorgenommen.

¹ <http://www.die-zukunftswohnung.de/projekt/> Abruf vom 13.02.2019

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich 2018 zwar im Vorjahresvergleich mit einer geringeren Dynamik, aber dennoch sehr solide. In einem unruhigen außenwirtschaftlichen Umfeld und zum Teil gedämpft von branchenspezifischen Effekten, konnte das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % (2017: +2,2 %) wachsen. Rechnerisch ist diese Entwicklung ausschließlich auf die Binnenwirtschaft zurückzuführen.²

Insgesamt stiegen im vergangenen Jahr aufgrund der guten Beschäftigungs- und Einkommensentwicklungen neben den Konsumausgaben (+1,0 %) auch die Sparquote der privaten Haushalte (+0,4 %).³ Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank von 5,7 % (2017) auf 5,2 % im Jahr 2018.⁴

Die seit dem Jahr 2010 um rd. 2,5 Millionen gestiegene Bevölkerungsanzahl wirkt sich auf die Wohnungsnachfrage aus – insbesondere in den Großstädten. Dabei werden Nachfragegruppen immer unterschiedlicher,⁵ was eine Herausforderung für die Anbieter bedeutet. Letztere schaffen es aktuell nicht, den jährlichen Bedarf von 400.000 Neubauwohnungen trotz belebter Bautätigkeit zu decken.⁶ Womöglich wirken die für Wohngebäude stark erhöhten Baupreise dämpfend. Seit 2007 ist im Direktvergleich November 2017 zu November 2018 ein Anstieg der Neubaukosten von +4,8 % zu verzeichnen. Alleine von August zu November 2018 stiegen die Baupreise um 0,8 %.⁷

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.⁸

² <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2019/20190115-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-des-letzten-jahres.html>; Abruf vom 26.01.2019

³ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2019/20190115-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-des-letzten-jahres.html>; Abruf vom 26.01.2019

⁴ vgl. Destatis; Pressebroschüre BIP 2018; S. 33; Abs. 3.2

⁵ vgl. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW); Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019; Seite 8

⁶ ebd.; Seite 9

⁷ vgl. wi – Wohnungspolitik Informationen; 17.01.2019; Seite 1

⁸ vgl. Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V.; Konjunktur- und Brancheninformationen; Stand 30.01.2019

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend in 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.⁹

In Deutschland leben immer mehr Menschen. Die Bevölkerungsanzahl ist 2018 schätzungsweise auf 83,0 Millionen (Vorjahr 82,8 Millionen Menschen) gestiegen.¹⁰ Die regionale Bevölkerungsentwicklung ist hingegen aktuell stabil. Die Einwohnerzahl von Braunschweig wuchs 2018 um 25 auf 250.386 an und bewegt sich auf einem konstanten Niveau.¹¹

Zur Entspannung des hiesigen Wohnungsmarktes hat sich die Politik zum Ziel gesetzt, bis 2020 Planungsrecht für 5.000 Wohneinheiten zu schaffen. Alleine in 2019 sollen für über 1.200 Wohnungen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Über 3.300 Einheiten sollen bis 2021 an den Markt gehen.¹²

2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2018 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.087 Wohnungen, 1.080 Garagen und Einstellplätze sowie 101 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume); hinzukommen 21 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz.

⁹ vgl. Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V.; Konjunktur- und Brancheninformationen; Stand 30.01.2019

¹⁰ vgl. Destatis, Pressemitteilung 029 vom 25.01.2019

¹¹ vgl. Stadt Braunschweig, Pressemitteilung vom 30.01.2019 „Einwohnerzahl wieder leicht gestiegen“

¹² https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/ob/002_OBTextStadtbahnausbau1301.pdf; Abruf vom 26.01.2019

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	32.042	31.708	31.461
Instandhaltungsaufwendungen	9.527	9.209	9.037
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget	13.451	12.889	13.389
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.538	4.250	3.963
Investitionen für Neubaumaßnahmen	51.630	29.128	14.611
Jahresüberschuss	3.210	4.184	5.221

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. In dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss schlugen sich bei geringeren Einnahmen aus Grundmieten im Wesentlichen ein höherer positiver Erfolgsbeitrag aus der Veräußerung von Eigentumsobjekten sowie höhere sonstige betriebliche Erträge – insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen resultierend – nieder. Ferner sind die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Planansatz niedriger ausgefallen.

Gegenläufig haben insbesondere höhere Personal- und sonstige betriebliche Aufwendungen, eine höhere Steuerbelastung sowie eine außerordentliche Abschreibung auf Grundstücke des Umlaufvermögens auf noch nicht abgerechnete Bauleistungen gewirkt.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 348,5 T€ auf 32.493,2 T€. Maßgebend hierfür waren Mieterhöhungen aufgrund von unserer Einschätzung nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug 5,65 €/m² (Vorjahr: 5,59 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 2,4 % (Vorjahr: 2,1 %).

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und belief sich auf 8,9 % (Vorjahr: 9,5 %). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 0,8 % über der am Vorjahresende (0,4 %).

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. 0,9 Mio. €) auf rd. 11,9 Mio. € (Vorjahr: 12,7 Mio. €). Davon entfielen rd. 7,2 Mio. € (Vorjahr: 7,3 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wurden rd. 3,5 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €) aktiviert. Die erhaltenen Förderungen im Jahr 2018 belaufen sich auf 337 T€ und wurden mit einem Anteil von 184 T€ mit dem hier genannten Gesamtvolumen verrechnet.

Neben den Frei- und Grünflächen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH betreute unsere Abteilung Dienstleistung Gartenwesen Flächen für unsere Tochtergesellschaft, die Wohnstätten-GmbH. Die Umsatzerlöse daraus beliefen sich 2018 insgesamt auf 9,9 T€.

Am 31. Dezember 2018 betreuten wir für unser Tochterunternehmen, die Wohnstätten-Gesellschaft mbH, den Bestand von 235 Wohnungen und 3 Garagen. Daneben befanden sich am Ende des Berichtsjahres 74 Wohnungen und 9 sonstige Objekte in der verwaltungsmäßigen Betreuung. Im Januar 2018 wurden im Fremdverwaltungsbestand 40 Wohnungen und 8 Garagen veräußert. Entsprechend reduziert sich der Verwaltungsanteil.

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 2018 beträgt der bereits gezahlte Anteil 725,5 T€. Seit 2017 (Spatenstich Hochbau im September 2018) werden in Cremlingen in zwei Bauabschnitten 102 Wohneinheiten gebaut. Für den ersten Bauabschnitt (51 WE) ist das Richtfest im Frühjahr 2019 vorgesehen. Der 2. Bauabschnitt soll im Spätsommer begonnen werden. Ein weiterer Bauabschnitt in Weddel ist ebenfalls in Planung. Über alle Bauphasen sollen 133 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 8.000 m² entstehen.

Die Planungen für die zwei Neubaugebiete Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet befinden sich aktuell in der Umsetzung. Sowohl im Nördlichen Ringgebiet als auch am Alsterplatz wird ein Wohnungsmix aus mehrgeschossigen, barrierearmen Wohnungen geschaffen.

Die Bautätigkeit am Alsterplatz, dem Neubaugebiet in der Weststadt, wird sukzessive abgeschlossen. Dort entstehen 180 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten sowie 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bebauung. Zusätzlich wird eine zweizügige Kindertagesstätte errichtet. Die Bewirtschaftung von 3 Gewerbeeinheiten begann bereits im 3. sowie 4. Quartal 2018. Die Wohneinheiten sollen ab 2019 vermietet werden. Bis zum 31. Dezember 2018 konnten Kaufverträge über 16 Eigentumswohnungen abgeschlossen werden.

Auch das Neubauvorhaben im Nördlichen Ringgebiet schreitet voran. Das gesamte Areal wird derzeit in drei Bauabschnitten entwickelt. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für den ersten und zweiten Bauabschnitt übernommen. Im ersten Bauabschnitt entstehen 175 Mietwohnungen, 7 Gewerbeeinheiten, 28 Eigentumswohnungen sowie eine Kindertagesstätte. Im zweiten Bauabschnitt werden diverse Projektentwicklungs- und Erschließungskosten realisiert. Dazu zählen die Veräußerung selbst erschlossener Grundstücke, die Entwicklung von fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Entstehung einer Kindertagesstätte. Im dritten Bauabschnitt ist der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung geplant.

Sämtliche 28 Eigentumswohnungen konnten in 2017/18 veräußert werden. Aus der Übergabe von 26 Wohnungen resultieren in 2018 Umsatzerlöse von 10.359,9 T€.

Die Planzahlen für Investitionen der Neubaumaßnahmen basierten auf ursprünglichen Bauzeitenplänen, um hieraus den Finanzmittelbedarf herzuleiten. Während der Ausführung kam es zu zeitlichen Verzögerungen. Am Neubauvorhaben Alsterplatz liegt die durchschnittliche Bauverzögerung bei rd. 6 Monaten, welches sich auch in den nicht nach Plan realisierten Umsatzerlösen aus Grundmieten anteilig widerspiegelt.

Im Rahmen der Realisierung des Nördlichen Ringgebietes war es notwendig, auch andere Wohnungsunternehmen an dem Gesamtprojekt zu beteiligen. Die bisher getätigten Grundstückskaufverträge, inklusive der Erwerber der Eigentumswohnungen im Haustyp „B“, enthalten weitere Leistungsverpflichtungen. Die Rückstellungen für anfallende Baukosten haben sich insgesamt infolge von Verbräuchen, Zuführungen sowie Abzinsung im Geschäftsjahr 2018 um rd. 1.405,1 T€ auf 3.120,0 T€ erhöht.

Im Schulneubau der IGS Wilhelm-Bracke wurden im vierten Bewirtschaftungsjahr die Be- und Entlüftung der Müllräume optimiert sowie Umrüstungen der Brandmeldeanlagen in den naturwissenschaftlichen Räumen vorgenommen. Zusätzlich wurde der Bau der Carportanlage fortgesetzt. Die Sanierungsleistungen in Bezug auf die Lüftungsanlage in der IGS-Sporthalle konnten vollständig fertiggestellt werden und wurden in 2018 abgerechnet.

Für das Geschäftsfeld der Baubetreuung, welches im Geschäftsjahr 2012 zur Entlastung der städtischen Bauverwaltung gegründet wurde, sind im Nachgang aufgrund einer Rechnungskorrektur in 2018 sonstige betriebliche Aufwendungen angefallen. Des Weiteren sind im Rahmen der Gewährleistungsverfolgung (HOAI Leistungsphase 9) Personalaufwendungen entstanden. In 2018 und 2019 werden alle erbrachten Leistungen abgerechnet. Darüber hinaus gibt es keine Vereinbarungen über weitere Projekte im Rahmen der Baubetreuung.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Jahresüberschuss von 4.183,6 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis um rd. 973,6 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.591,8 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.591,8 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 2.3.1 dieses Berichts.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis 2018 von 4.183,6 T€ (Vorjahr: 5.221,4 T€) gliedert sich wie folgt:

	2018	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis ^{13 *}	4.848,8	3.489,0	1.359,8
Finanzergebnis ¹⁴	-549,5	-477,1	-72,4
Neutrales Ergebnis	243,8	2.396,9	-2.153,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.543,1	5.408,8	-865,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-359,5	-187,4	-172,1
Jahresüberschuss	4.183,6	5.221,4	-1.037,8
* darin verrechnet:			
Umsatzerlöse aus Grundmieten	31.707,8	31.460,8	247,0
Instandhaltungskosten	-9.209,1	-9.037,4	-171,6
Zinsaufwendungen	-4.250,2	-3.961,6	-288,6

¹³ einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen.

¹⁴ ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen.

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zentrale Faktoren hierfür sind der trotz einer außerordentlichen Abschreibung auf Grundstücke des Umlaufvermögens positive Erfolgsbeiträge aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken sowie höhere Mieteinnahmen, wobei insbesondere Steigerungen bei den Verwaltungskosten sowie den Aufwendungen für Altersversorgung gegenläufig wirkten. Die höheren Zinsaufwendungen, die ursächlich aus der Aufnahme von Darlehen für die Neubaufinanzierung resultieren, konnten durch die Ausübung des Einbeziehungswahlrechts in die Herstellungskosten (550,4 T€) überkompensiert werden.

Im Finanzergebnis schlugen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen nieder, die gegenüber dem Vorjahr um 6,0 T€ gestiegen sind. Daneben sind die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr um 67,2 T€ gesunken.

Das neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (954,3 T€) geprägt. Diesen Erträgen stehen insbesondere Ausbuchungen uneinbringlicher Forderungen (123,1 T€) sowie eine außerplanmäßige Abschreibung auf Grundstücke des Anlagevermögens (40,8 T€) und des Umlaufvermögens (554,3 T€) gegenüber.

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

	2018 %	2017 %	2016 %	2015 %	2014 %
Eigenkapitalrentabilität	9,0	11,1	12,7	11,6	11,9
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.					
Gesamtkapitalrentabilität	3,5	4,1	5,0	4,9	4,8
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.					
Zinsdeckung *	10,7	11,4	12,4	13,8	14,6
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen					

* ohne Zinsen für Mittel zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung dieser Aufwendungen errechnet sich für 2018 ein Wert von 13,1 %, für 2017 von 12,5 % und für 2016 von 12,4 %..

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 2018 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 im Vorjahr vorgenommenen Umschuldung - rückläufig waren.

2.3.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2018 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	15.861	15.121
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-40.184	-16.993
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	16.284	23.784
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-8.039	21.912
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	27.760	5.848
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	19.721	27.760
*/** darin enthalten		
* Cashflow nach DVFA/SG	13.883	13.059
** planmäßige Tilgungen	15.117	5.573
** außerplanmäßige Tilgungen	153	270

Nicht zahlungswirksame Umschuldungen wurden in Höhe von 9.633 T€ innerhalb eines Kreditinstituts vorgenommen.

Insgesamt können die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit nicht decken, so dass sich im Ergebnis die Abnahme des Finanzmittelbestands zeigt.

Zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen sind im Berichtsjahr 37.905,9 T€ valuiert worden. Diese Darlehensaufnahmen sind derzeit 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.

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 Mischung aus Eigen- und Fremdkapital berücksichtigt wird.

Die Kapitaldienstdeckung der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

		2018	2017	2016	2015	2014
Kapitaldienstdeckung *	%	27,4	28,5	31,4	34,2	31,9
(Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen)						

* ohne Zinsen/Tilgungen betreffend Darlehen zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung dieser Ausgaben errechnet sich für 2018 ein Wert von 30,3 %, für 2017 von 30,0 % und für 2016 von 31,4 %

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 3.255,6 T€ wurden nicht beansprucht.

2.3.3 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€	%
Anlagevermögen	222.866,3	194.779,4	28.086,9	14,4
Umlaufvermögen	48.282,8	48.859,4	-576,6	-1,2
Rechnungsabgrenzungsposten	389,9	1.147,4	-757,5	-66,0
Gesamtvermögen	271.539,0	244.786,2	26.752,8	10,9
Eigenkapital	50.726,2	48.653,3	2.072,9	4,3
Rückstellungen	21.909,8	19.010,9	2.898,9	15,2
Verbindlichkeiten	198.482,1	176.659,5	21.822,6	12,4
Rechnungsabgrenzungsposten	420,9	462,5	-41,6	-9,0
Gesamtkapital	271.539,0	244.786,2	26.752,8	10,9

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist nach Abschreibungen von 7.275,9 T€ und Buchwertabgängen von 73,5 T€ auf die Investitionen von 35.323,0 T€ – davon Mietwohnungsbau (Nördliches Ringgebiet und Alsterplatz) 29.128,1 T€ sowie Modernisierungsmaßnahmen 3.547,9 T€ - und auf eine Umbuchung (per Saldo) von 113,3 T€ aus dem Umlaufvermögen zurückzuführen.

In der Abnahme des Umlaufvermögens schlagen sich bei höheren Herstellungskosten für Eigentumsmaßnahmen in den beiden Neubaugebieten, gestiegenen Forderungen aus dem Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sowie an Gesellschafter die niedrigeren Guthaben bei Kreditinstituten nieder.

Das Eigenkapital hat sich um das aktuelle Jahresergebnis abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr erhöht. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.591,8 T€.

In der Erhöhung der Rückstellungen spiegeln sich insbesondere die Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen, unterlassene Instandhaltung, noch anfallende Baukosten sowie für ausstehende Rechnungen nieder.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten beruht im Wesentlichen nach planmäßigen Tilgungen auf der Valutierung von Darlehen zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionsmaßnahmen im Anlage- und Umlaufvermögen. Gegenläufig wirkten Verminderungen bei den erhaltenen Anzahlungen sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

		2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	18,7	19,9	22,2	20,9	19,0
<u>(Eigenkapital zum Bilanzstichtag Bilanzsumme)</u>						
Durchschnittliche Verschuldung *	rd. €/m ²	241	238	247	255	188
<u>(Objektfinanzierungsmittel AV + im Wohnungsbe- stand eingesetzte Unternehmensfinanzierungsmittel)</u> Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude **	rd. €/m ²	337	343	348	349	290
<u>(Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten)</u> Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						

* ohne Mittel zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung der Finanzierungsmittel für die Neubaumaßnahmen ergibt sich für 2018 ein Wert von rd. 352 €/m², für 2017 von rd. 306 €/m² und für 2016 von rd. 262 €/m².

** Unter Einbeziehung der Buchwerte für die Neubaumaßnahmen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten) errechnet sich für 2018 ein Wert von rd. 459 €/m², für 2017 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 10,9 % gestiegenen Bilanzsumme um 1,2 %-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.

2.3.4 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Der Wirtschaftsbericht umfasst die *finanziellen Leistungsindikatoren*

- Umsatzerlöse aus Grundmieten (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen)
- Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken¹⁵
- Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget, bestehend aus nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Instandhaltungsaufwendungen,
- Investitionen in Neubaumaßnahmen und
- Jahresüberschuss.

Mit stetigen Investitionen in unseren Wohnungsbestand wollen wir für die Aufrechterhaltung unseres Vermietungspotenzials sorgen, mindern nicht planbare Instandsetzungskosten und erwarten hieraus einen Mehrwert für Nutzer sowie eine Ertragssicherung. Bei der Investitionsplanung legt die Gesellschaft den Fokus auf die Nutzenmaximierung in diverser Hinsicht: Wohnungen und Außenanlagen werden, wo möglich, barrierefrei oder barrierearm gestaltet. Energetische Optimierungen bringen das Potenzial, Betriebskosten zu senken und somit die Gesamtkosten für den Nutzer zu minimieren. Von diesen Maßnahmen nehmen wir an, dass sie zugleich die Attraktivität im Wettbewerb steigern.

Im ersten Quartal des vergangenen Geschäftsjahres wurde eine Mietervollbefragung realisiert, welche im Kern die Themenfelder "Service" und "Produkt" sowie "Attraktivität der Wohnanlage" und "Preis-Leistungsverhältnis" betreffen. Insgesamt haben 2.872 Mieterinnen und Mieter aktiv an der Befragung teilgenommen, was einer Rücklaufquote von 46,9 % entspricht. Das daraus resultierende, prozentuale, Meinungsbild der Mieterinnen und Mieter wurde im zweiten bis vierten Quartal noch nicht abschließend analysiert. Die bis zum Ende des Geschäftsjahres gewonnen Erkenntnisse haben Einfluss auf strategische und investive Maßnahmen der Folgejahre, welche zielgerichtet nach Prioritäten kurz-, mittel- oder langfristig umgesetzt werden.

In Bezug auf *nicht-finanzielle Leistungsindikatoren* berichten wir unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit. Der Energieverbrauch unserer Gebäude wird durch unsere Energiebeauftragte langfristig analysiert, um Handlungsfelder zu erarbeiten. Hieraus lassen sich unserer Ansicht nach positive ökologische Effekte erzielen. Auch der Regiebetrieb „Dienstleistung Liegenschaften“ agiert mit einem besonderen Fokus auf die Umwelt: Wildblumenwiesen sind in verschiedenen Quartieren angelegt worden. Weiterhin wurde mit der herbizidfreien Wildkrautbeseitigung begonnen.

¹⁵ Im Geschäftsjahr 2018 wurde der finanzielle Leistungsindikator Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken zusätzlich zu den bisherigen Kennzahlen definiert.

Die Gesellschaft engagiert sich bei der Ausrichtung des Wohnraums als dritten Gesundheitsstandort. Hierfür begleiten wir medizinische Grundlagenforschung im Rahmen von Partnerschaften. Zur Unterstützung der wissenschaftlichen Arbeit der Institute für Datentechnik und Kommunikationsnetze der TU Braunschweig, haben wir 6 Wohnungen hergerichtet und für Forschungszwecke zur Verfügung gestellt. Mit unserem Beitrag sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit Entwicklung ermöglicht wird.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Auch in den kommenden Jahren ist in Braunschweig von einem angespannten Wohnungsmarkt auszugehen. Politisch wurde sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 Planungsrecht für rd. 5.000 Wohnungen zu schaffen.¹⁶

Als Partner für unsere Mehrheitsgesellschafterin, die Stadt Braunschweig, haben wir mit dem Bau der Neubaumaßnahmen begonnen. Hierzu zählt die Errichtung einiger Eigentumsobjekte sowie, schwerpunktmäßig, der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten.

Für die Weiterentwicklung der genannten Neubaumaßnahmen (Investitionen) im Geschäftsjahr 2019 haben wir Finanzmittel in Höhe von 33,2 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und des Bestandsgeschäfts ist die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen von rd. 34,6 Mio. € geplant.

Wir planen die konsequente Fortsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unserer Bestandsobjekte auf der Basis einer präzisen Portfolioanalyse.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2019 rd. 13.155,0 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 4.129,0 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 34.650 T€, die Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken mit 21.314 T€, die Instandhaltungskosten mit 9.525,0 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.505,4 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

¹⁶https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/ob/002_OBTextStadtbahnausbau1301.pdf

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

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2019 von einem Jahresüberschuss von rd. 4.578,0 T€ aus.

3.2 Risikobericht

Denkbare Risiken resultieren aus einer möglichen Steigerung der Baukosten sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsproblemen der Objekte nach Fertigstellung. Durch detaillierte Planungen und Kalkulationen sowie Marktuntersuchungen sollen diese Risiken minimiert werden.

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 2019 wieder zusätzliche Aufwendungen entstehen.

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

Der Kapitalsdienst 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.

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.

3.3 Chancenbericht

Aufgrund der auch für die Zukunft erwarteten Vermietungssituation ist nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Um einen Beitrag am hiesigen Wohnungsmarkt zu leisten, errichtet die Gesellschaft in zwei Neubaugebieten eine Durchmischung von Eigentums- und Mietobjekten in verschiedenen Finanzierungsformen.

Aus dieser Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen sowie Verkaufserlöse aus dem Eigentumssegment.

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.

Braunschweig, den 20. Februar 2019

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig



Torsten Wolf
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen 2018

Trennungsrechnungen - 2018 GuV / Wirtschaftsplan	Niwo Bestand			Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle			Geschäftsfeld Baubetreuung			Zwischensumme		
	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€
1. Umsatzerlöse												
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.394	43.307	87	2.529	2.495	34	0	0	0	45.923	45.802	121
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	222	328	-106	0	42	-42	19	3	16	241	373	-132
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	164	58	106	565	6	559	0	0	0	729	64	665
2. Bestandserhöhung (+) / -verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	88	57	31	-415	-2	-413	0	3	-3	-327	58	-385
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	50	61	-11	5	0	5	0	0	0	55	61	-6
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.071	607	1.464	13	11	2	24	0	24	2.108	618	1.490
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen												
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung												
Betriebskosten	12.700	12.646	54	424	395	29	0	0	0	13.124	13.041	83
Instandhaltungskosten	9.043	9.292	-249	162	215	-53	0	0	0	9.205	9.507	-302
Sonst. Lieferungen und Leistungen	251	524	-273	0	0	0	0	0	0	251	524	-273
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	21.994	22.462	-468	586	610	-24	0	0	0	22.580	23.072	-492
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	109	2	107	9	37	-28	0	0	0	118	39	79
Rohergebnis	23.886	21.954	1.932	2.102	1.905	197	43	6	37	26.031	23.865	2.166
6. Personalaufwand	6.811	6.561	250	106	65	41	1	8	-7	6.918	6.634	284
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.967	5.899	68	1.299	1.301	-2	0	0	0	7.266	7.200	66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.212	2.033	179	99	7	92	16	1	15	2.327	2.041	286
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	54	54	0	0	0	0	54	54	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	4	-3	0	4	-4	0	0	0	1	8	-7
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.780	3.081	-301	1.079	1.075	4	0	0	0	3.859	4.156	-297
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	360	98	262	0	0	0	0	0	0	360	98	262
14. Ergebnis nach Steuern	5.757	4.286	1.471	-427	-485	58	26	-3	29	5.356	3.798	1.558
15. Sonstige Steuern	1.192	1.190	2	156	13	143	0	0	0	1.348	1.203	145
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	4.566	3.096	1.470	-583	-498	-85	26	-3	29	4.008	2.595	1.413

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

Trennungsrechnungen 2018

Trennungsrechnungen - 2018 GuV / Wirtschaftsplan	Übertrag (Zwischensumme)			Neubaugebiet "Alsterplatz - 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"			Gesamtwerte GuV (Anlage 2)			IL
	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	2018 IST T€	2018 PLAN T€	Abweichung T€	
1. Umsatzerlöse																			
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.923	45.802	121	8	356	-348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45.931	46.158	-227	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0	0	10.360	11.426	-1.066	0	3.327	-3.327	0	0	0	10.360	14.753	-4.393	
c) aus Betreuungstätigkeit	241	373	-132	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	243	375	-132	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	729	64	665	33	0	33	1	0	1	24	0	24	0	0	0	787	64	723	
2. Bestandserhöhung (+) / -verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-327	58	-385	5.401	7.224	-1.823	-4.092	-6.237	2.145	555	-299	854	0	0	0	1.537	746	791	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	55	61	-6	460	558	-98	309	608	-299	7	0	7	18	0	18	849	1.227	-378	
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.108	618	1.490	2	20	-18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.110	638	1.472	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen																			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung																			
Betriebskosten	13.124	13.041	83	1	112	-111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.125	13.153	-28	
Instandhaltungskosten	9.205	9.507	-302	4	20	-16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.209	9.527	-318	
Sonst. Lieferungen und Leistungen	251	524	-273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	251	524	-273	
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	22.580	23.072	-492	5	132	-127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.585	23.204	-619	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	5.435	7.206	-1.771	4.809	3.668	1.141	494	3.408	-2.914	0	0	0	10.738	14.282	-3.544	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	118	39	79	33	0	33	1	2	-1	24	0	24	0	0	0	176	41	135	
Rohergebnis	26.031	23.865	2.166	431	820	-389	1.770	2.129	-359	68	-380	448	18	0	18	28.318	26.434	1.884	
6. Personalaufwand	6.918	6.634	284	160	290	-130	183	248	-65	60	0	60	16	0	16	7.337	7.172	165	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.266	7.200	66	9	336	-327	1	0	1	554	0	554	0	0	0	7.830	7.536	294	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.327	2.041	286	53	65	-12	55	59	-4	8	0	8	2	0	2	2.445	2.165	280	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	54	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54	54	0	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	8	-7	0	0	0	11	0	11	0	0	0	0	0	0	12	8	4	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.859	4.156	-297	431	435	-4	530	469	61	46	41	5	0	0	0	4.866	5.101	-235	
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	360	98	262	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	360	98	262	
14. Ergebnis nach Steuern	5.356	3.798	1.558	-222	-306	84	1.012	1.353	-341	-600	-421	-179	0	0	0	5.546	4.424	1.122	
15. Sonstige Steuern	1.348	1.203	145	14	10	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1.363	1.214	149	
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	4.008	2.595	1.413	-236	-316	80	1.011	1.352	-341	-600	-421	-179	0	0	0	4.184	3.210	974	

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

Braunschweig, den 28. Februar 2019



Tobias von Oertzen
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen - 2018 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Geschäftsfeld Baubetreuung		Zwischensumme	
	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€
AKTIVA								
<u>Anlagevermögen</u>								
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	146	197	0	0	0	0	146	197
	146	197	0	0	0	0	146	197
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.272	128.471	0	0	0	0	126.272	128.471
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.827	2.876	31.300	32.590	0	0	34.127	35.466
- <i>Kosten des Erbbaurechts</i>			187	194			187	194
- <i>Schulgebäude</i>			27.565	28.505			27.565	28.505
- <i>Sporthalle</i>			1.761	1.827			1.761	1.827
- <i>Photovoltaikanlage</i>			206	219			206	219
- <i>Außenanlagen</i>			1.581	1.845			1.581	1.845
Grundstücke ohne Bauten	304	304	0	0	0	0	304	304
- <i>nicht erschlossen</i>	304	304	0	0	0	0	304	304
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	490	420	0	0	0	0	490	420
Anlagen im Bau	0	0	113	54	0	0	113	54
Bauvorbereitungskosten	39	17	0	0	0	0	39	17
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0
	129.932	132.088	31.413	32.644	0	0	161.345	164.732
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	566	566	0	0	0	0	566	566
Ausleihungen an Gesellschafter	0	0	1.741	1.799	0	0	1.741	1.799
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0
	566	566	1.741	1.799	0	0	2.307	2.365
	130.644	132.851	33.154	34.443	0	0	163.798	167.294
<u>Umlaufvermögen</u>								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte								
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	0	0	0
- <i>in eigener Erschließung</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0	0	0	0	0	0	0	0
- <i>Grundstückskosten ETW</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
- <i>Gebäudekosten ETW</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
Unfertige Leistungen	10.343	10.256	532	945	0	0	10.875	11.201
Andere Vorräte	36	10	0	0	0	0	36	10
Andere Anzahlungen	58	97	0	0	0	0	58	97
	10.437	10.363	532	945	0	0	10.969	11.308
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
Forderungen aus Vermietung	97	178	47	18	0	0	144	196
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105	9	5	0	0	0	110	9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	181	123	0	0	0	0	181	123
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	56	14	0	0	0	0	56	14
Forderungen gegen Gesellschafter	5.261	0	1	3	22	46	5.284	49
Sonstige Vermögensgegenstände	214	282	95	196	5	0	314	478
- <i>Sonstige Forderungen</i>			340	337	5			
- <i>EWB auf sonstige Forderungen</i>			-249	-160	0			
- <i>Andere Forderungen debitorische Kreditoren</i>			0	0	0			
- <i>Forderung gegen Offentl. Vers.</i>			4	19	0			
	5.914	606	148	217	27	46	6.089	869
Flüssige Mittel								
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.627	4.869	0	0	0	0	6.627	4.869
	22.978	15.838	680	1.162	27	46	23.685	17.046
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>								
Geldbeschaffungskosten	17	54	0	0	0	0	17	54
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	339	1.066	1	27	0	0	340	1.093
	356	1.120	1	27	0	0	357	1.147
Bilanzsumme	153.977	149.809	33.835	35.633	27	46	187.840	185.487

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

Trennungsrechnungen - 2018 Bilanz	Übertrag (Zwischensumme)		Neubaugebiet "Alsterplatz - 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"		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)	
	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€
AKTIVA												
<u>Anlagevermögen</u>												
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	146	197	2	0	1	0	0	0	0	0	149	197
	146	197	2	0	1	0	0	0	0	0	149	197
<u>Sachanlagen</u>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.272	128.471	1.019	0	0	0	0	0	0	0	127.291	128.471
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	34.127	35.466	0	0	0	0	0	0	0	0	34.127	35.466
- Kosten des Erbbaurechts	187	194										
- Schulgebäude	27.565	28.505										
- Sporthalle	1.761	1.827										
- Photovoltaikanlage	206	219										
- Außenanlagen	1.581	1.845										
Grundstücke ohne Bauten	304	304	0	0	77	77	232	65	2.340	0	2.953	446
- nicht erschlossen	304	304	0	0	77	77	232	65	2.340	0	2.953	446
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	490	420	7	0	0	0	0	0	0	0	497	420
Anlagen im Bau	113	54	30.817	15.352	24.574	10.756	0	0	0	0	55.503	26.162
Bauvorbereitungskosten	39	17	0	1.235	0	0	0	0	0	0	39	1.252
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	161.345	164.732	31.843	16.587	24.651	10.833	232	65	2.340	0	220.410	192.217
<u>Finanzanlagen</u>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	566	566	0	0	0	0	0	0	0	0	566	566
Ausleihungen an Gesellschafter	1.741	1.799	0	0	0	0	0	0	0	0	1.741	1.799
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	2.307	2.365	0	0	0	0	0	0	0	0	2.307	2.365
	163.798	167.294	31.845	16.587	24.652	10.833	232	65	2.340	0	222.866	194.779
<u>Umlaufvermögen</u>												
<u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>												
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	0	397	140	0	0	397	140
- in eigener Erschließung	0	0	0	0	0	0	397	140	0	0	397	140
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0	0	8.640	3.240	801	4.893	0	0	0	0	9.441	8.133
- Grundstückskosten ETW	0	0	777	716	17	175						
- Gebäudekosten ETW	0	0	7.863	2.524	784	4.718						
Unfertige Leistungen	10.875	11.201	0	0	15	15	8	264	0	116	10.898	11.596
Andere Vorräte	36	10	0	0	0	0	0	0	0	0	36	10
Andere Anzahlungen	58	97	0	0	0	0	0	0	0	0	58	97
	10.969	11.308	8.640	3.240	816	4.908	405	404	0	116	20.830	19.976
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>												
Forderungen aus Vermietung	144	196	0	0	0	0	0	0	0	0	144	196
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	0	0	0	1.565	0	0	0	0	0	1.565	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110	9	0	0	0	0	29	0	0	0	139	9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	181	123	0	0	0	0	0	0	0	0	181	123
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	56	14	0	0	0	0	0	0	0	0	56	14
Forderungen gegen Gesellschafter	5.284	49	0	0	0	0	0	0	0	0	5.284	49
Sonstige Vermögensgegenstände	314	478	1	16	48	239	0	0	0	0	363	733
- Sonstige Forderungen			1	16	48	18						
- EWB auf sonstige Forderungen			0	0	0	0						
- Andere Forderungen debitorische Kreditoren			0	0	0	221						
- Forderung gegen Öffentl. Vers.			0	0	0	0						
	6.089	869	1	16	1.613	239	29	0	0	0	7.732	1.124
<u>Flüssige Mittel</u>												
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.627	4.869	5.209	7.224	6.585	14.538	1.300	1.129	0	0	19.721	27.760
	23.685	17.046	13.850	10.480	9.014	19.685	1.734	1.533	0	116	48.283	48.860
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>												
Geldbeschaffungskosten	17	54	18	0	15	0	0	0	0	0	50	54
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	340	1.093	0	0	0	0	0	0	0	0	340	1.093
	357	1.147	18	0	15	0	0	0	0	0	390	1.147
Bilanzsumme	187.840	185.487	45.713	27.067	33.681	30.518	1.966	1.598	2.340	116	271.539	244.786

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

Bilanzierung, den 28. Februar 2018


Tobias von Kroschinski
Bauingenieur-Werkstätten-GmbH Braunschweig

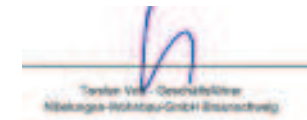
Trennungsrechnungen - 2018 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Geschäftsfeld Baubetreuung		Zwischensumme	
	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€
PASSIVA								
<u>Eigenkapital</u>								
Ausgegebenes Kapital	6.903	6.903	0	0	0	0	6.903	6.903
Kapitalrücklage	3.920	3.920	0	0	0	0	3.920	3.920
Gewinnrücklagen								
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.835	3.835	0	0	0	0	3.835	3.835
Bauerneuerungsrücklage	28.194	25.602	0	0	0	0	28.194	25.602
Andere Gewinnrücklagen	767	767	0	0	0	0	767	767
	32.796	30.204	0	0	0	0	32.796	30.204
Vortrag	3.969	2.427	-1.934	-1.326	-515	-448	1.520	653
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	1.974	3.653	-583	-608	26	-67	1.417	2.978
	5.943	6.080	-2.517	-1.934	-489	-515	2.937	3.631
	49.562	47.107	-2.517	-1.934	-489	-515	46.556	44.658
<u>Rückstellungen</u>								
Rückstellungen für Pensionen	16.363	16.048	18	3	0	0	16.381	16.051
Steuerrückstellungen	18	95	0	0	0	0	18	95
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.144	650	0	0	0	0	1.144	650
Sonstige Rückstellungen	454	411	65	65	0	24	519	500
	17.979	17.204	83	68	0	24	18.062	17.296
<u>Verbindlichkeiten</u>								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.470	57.658	34.479	36.015	511	537	94.460	94.210
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.570	14.619	1.358	1.034	0	0	14.928	15.653
- Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen			1.358	1.034				
Erhaltene Anzahlungen	11.665	11.809	344	329	0	0	12.009	12.138
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.272	940	70	105	5	0	1.347	1.045
Sonstige Verbindlichkeiten	58	29	0	0	0	0	58	29
...davon aus Steuern	58	0	0	0	0	0	58	0
	86.035	85.055	36.251	37.483	516	537	122.802	123.075
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>								
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	401	442	18	16	0	0	419	458
	401	442	18	16	0	0	419	458
Bilanzsumme	153.977	149.809	33.835	35.633	27	46	187.840	185.487

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

Trennungsrechnungen - 2018 Bilanz	Übertrag (Zwischensumme)		Neubaugelbiet "Alsterplatz - WE 502"		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504 - 1.BA - HA 135"		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505 - 2.BA - HA 136"		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)	
	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 IST T€	Vorjahr T€	2018 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	1.015	1.015	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	3.835	3.835
Bauerneuerungsrücklage	28.194	25.602	0	0	0	0	0	0	0	0	28.194	25.602
Andere Gewinnrücklagen	767	767	2.592	2.592	1.908	1.908	0	0	0	0	5.267	5.267
	32.796	30.204	2.592	2.592	1.908	1.908	0	0	0	0	37.296	34.704
Vortrag	1.520	653	-90	-2	-1.389	-651	-41	0	0	0		
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	1.417	2.978	-236	-88	1.011	-738	-600	-41	0	0	1.592	2.111
	2.937	3.631	-326	-90	-378	-1.389	-641	-41	0	0	1.592	2.111
	46.556	44.658	3.281	3.517	1.530	519	-641	-41	0	0	50.726	48.653
<u>Rückstellungen</u>												
Rückstellungen für Pensionen	16.381	16.051	0	0	0	0	0	0	0	0	16.381	16.051
Steuerrückstellungen	18	95	0	0	0	0	0	0	0	0	18	95
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.144	650	0	0	0	0	0	0	0	0	1.144	650
Sonstige Rückstellungen	519	500	204	0	3.644	1.715	0	0	0	0	4.367	2.215
	18.062	17.296	204	0	3.644	1.715	0	0	0	0	21.910	19.011
<u>Verbindlichkeiten</u>												
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.460	94.210	31.486	18.974	23.405	16.036	1.814	1.638	2.340	116	153.505	130.974
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.928	15.653	6.870	3.844	3.580	5.766	0	0	0	0	25.378	25.263
- Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen												
Erhaltene Anzahlungen	12.009	12.138	2.475	0	565	4.061	588	0	0	0	15.637	16.199
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	1.347	1.045	1.308	728	874	2.421	205	1	0	0	3.734	4.195
Sonstige Verbindlichkeiten	58	29	87	0	83	0	0	0	0	0	228	29
...davon aus Steuern	58	0	87	0	83	0	0	0	0	0	228	0
	122.802	123.075	42.226	23.546	28.507	28.284	2.607	1.639	2.340	116	198.482	176.660
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>												
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	419	458	2	4	0	0	0	0	0	0	421	462
	419	458	2	4	0	0	0	0	0	0	421	462
Bilanzsumme	187.840	185.487	45.713	27.067	33.681	30.518	1.966	1.598	2.340	116	271.539	244.786

Braunschweig, den 20. Februar 2019

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



Torsten Voss, Geschäftsführer
Mietkassen-Wohnpark-GmbH Braunschweig