

*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 FASSELT 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