

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau GmbH
Jahresabschluss 2019 - Feststellung***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

20.04.2020

*Beratungsfolge*Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)*Sitzungstermin*07.05.2020
12.05.2020*Status*Ö
N**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 2019, der einen Jahresüberschuss von 4.320.434,82 € sowie nach Einstellung von 2.660.217,41 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.660.217,41 € 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 1.660.217,41 € 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. Hierüber entscheidet derzeit der Verwaltungsausschuss im Rahmen seiner Lückenkompetenz gemäß § 76 Abs. 2 NKomVG.

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2019 in seiner Sitzung am 23. März 2020 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen, den Betrag von 2.660 T€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.660 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 4.320 T€ ein Betrag von insgesamt 2.660 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.660 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 1.660 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 2018 bis 2020 ergeben sich folgende Anmerkungen:

Zum Jahresabschluss 2019 wurden - wie seit dem Jahresabschluss 2016 gehandhabt - im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch die anliegenden Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Bilanzen der einzelnen Geschäftsfelder - bestehend aus Bestand, IGS Wilhelm-Bracke, Baubetreuung für die Stadt, Neubauvorhaben Alsterplatz sowie Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (drei Bauabschnitte) - 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 dargestellt.

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2018	2019	2019	2020
1	Umsatzerlöse *)	+ 59.707	+ 63.613	+ 62.553	+ 60.830
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 6,5	+ 4,8 / - 1,7	+ 1,9
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.110	+ 547	+ 1.437	+ 594
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 34.861	- 35.932	- 34.387	- 33.429
4	Personalaufwand	- 7.337	- 7.132	- 7.739	- 7.593
5	Abschreibungen	- 7.830	- 8.695	- 8.189	- 9.003
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.445	- 2.551	- 4.128	- 2.634
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 9.344	+ 9.850	+ 9.547	+ 8.765
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.800	- 4.882	- 4.660	- 4.601
9	Ertragsteuern	- 360	- 390	- 567	- 269
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 4.184	+ 4.578	+ 4.320	+ 3.895
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.592	- 2.789	- 2.660	- 2.448
12	Bilanzgewinn	+ 1.592	+ 1.789	+ 1.660	+ 1.447

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 4.320 T€ (Vorjahr: 4.184 T€) liegt mit 258 T€ unter dem Planwert von 4.578 T€. Das Ergebnis generiert sich aus dem Saldo einer Vielzahl, zum Teil gegenläufiger Entwicklung der ergebniswirksamen Posten in den einzelnen Geschäftsbereichen.

Während der Geschäftsbereich Bestand aufgrund höherer betrieblicher Erträge mit 730 T€ über Plan liegt, liegt der Geschäftsbereich Neubauvorhaben Alsterplatz mit 1.770 T€ unter Plan. Im Gegenzug liegt der 2. Bauabschnitt des Neubauvorhabens Nördliches Ringgebiet mit 973 T€ über Plan (vgl. hierzu die Anmerkungen zu den einzelnen Geschäftsbereichen).

Aufgrund der Neubautätigkeiten ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von 271.539 T€ um 29.163 T€ € auf 300.702 T€ gestiegen. Der Anstieg des Sachanlagevermögens von 39.995 T€ auf 260.406 T€ resultiert im Saldo aus den Zugängen von 47.451 T€ im Zusammenhang mit den Neubaugebieten Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet abzüglich der anfallenden Abschreibungen.

Zur Stärkung des Eigenkapitals hat die Stadt Braunschweig eine Kapitalrücklage in Höhe von 2.500 T€ im Haushalt 2019 bereitgestellt, die im Oktober 2019 seitens der Gesellschaft abgerufen wurde.

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht die Entwicklung von Eigenkapital und Bilanzsumme in den letzten drei Geschäftsjahren:

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Bilanzsumme (BS)	244.786 T€	271.539 T€	300.702 T€
Eigenkapital (EK)	48.653 T€	50.726	55.955 T€
EK-Quote (EK*100/BS)	19,9 %	18,7 %	18,6 %

Insbesondere aus der Neubautätigkeit ergeben sich die im Anhang aufgeführten sonstigen finanziellen Verpflichtungen von 19.816 T€ (Bestellobligo).

Der Lagebericht verweist im darin enthaltenen Risikobericht insbesondere auf mögliche negative Ergebniseffekte sowie Liquiditätsrisiken, die durch Steigerungen der Baukosten im Bereich der Miet- und Verkaufsobjekte (einschließlich des Grundstückshandels), den Erschließungsverpflichtungen auf fremdem Grundstücken (Grundstückstauschgeschäfte) sowie bei Verpflichtungen aus den Städtebaulichen Verträgen über die Errichtung einer zweiten Kindertagesstätte im Nördlichen Ringgebiet resultieren können. Der Lagebericht verweist weiterhin auf grundsätzliche Risiken, die durch Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme sowie Bauzeitverzögerungen entstehen können (vgl. hierzu die Ausführungen zu den Neubauvorhaben Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet). Zudem bedingt das niedrige Zinsniveau das Risiko, dass den für bestehende Altersversorgungsverpflichtungen gebildeten Pensionsrückstellungen vermehrt Eigenmittel zugeführt werden müssen.

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

	IST	Plan	IST	Plan
in T€	2018	2019	2019	2020
Bestandsbewirtschaftung	+ 4.566	+ 3.341	+ 4.071	+ 3.753
IGS Wilhelm Bracke	- 583	- 419	- 411	- 358
Baubetreuung für die Stadt	+ 26	+ 2	- 16	0
Neubauvorhaben Alsterplatz	- 236	+ 1.793	+ 23	- 111
Nördliches Ringgebiet 1. BA	+ 1.011	- 52	- 234	+ 120
Nördliches Ringgebiet 2. BA	- 600	- 87	+ 886	+ 491
Nördliches Ringgebiet 3. BA	0	0	+ 1	0
Jahresergebnis Gesamtunternehmen	+ 4.184	+ 4.578	+ 4.320	+ 3.895

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen:

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2018	2019	2019	2020
1	Umsatzerlöse *)	+ 43.868	+ 44.782	+ 44.568	+ 45.379
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 2,1	+ 1,6/ - 0,5	+ 3,4
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 23.294	- 23.593	- 23.494	- 23.467
10	Jahresergebnis	+ 4.566	+ 3.341	+ 4.071	+ 3.753

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Insgesamt entwickelte sich das Bestandsgeschäft bei planmäßig steigenden Umsatzerlösen aus der Vermietung positiv. Sonstige betriebliche Erträge waren u.a. aufgrund von Rückstellungsaufösungen (460 T€) mit 828 T€ über dem Teil-Plan. Investitionen in den Bestand wurden planmäßig getätigt (13.100 T€ vor Erstattungen). Hieran betrug der Anteil an aufwandswirksamen Instandhaltungsaufwendungen 8.815 T€ (Plan: 9.174 T€).

IGS Wilhelm Bracke

Das Ergebnis des Geschäftsfelds IGS Wilhelm Bracke liegt mit - 411 T€ im Plan von - 419 T€. Auch liegen keine wesentlichen Abweichungen in den einzelnen Posten vor.

Baubetreuung für die Stadt

Das Geschäftsfeld Baubetreuung für die Stadt (- 16 T€; Plan: + 2 T€) konnte noch nicht planmäßig abgeschlossen werden, da voraussichtlich bis zum Jahr 2020 noch Aufwendungen aufgrund von Gewährleistungsansprüchen entstehen werden.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Die betragsmäßig größte Planabweichung ist im Neubauvorhaben Alsterplatz (+ 23 T€; Plan: + 1.793 T€) zu verzeichnen.

Hierbei wirkte sich im Bereich der zum Verkauf stehenden 36 Eigentumswohnungen aus, dass bis zum Bilanzstichtag lediglich 21 von 26 verkauften Wohnungen aus bilanzrechtlicher Sicht übergeben waren und somit im Betrachtungszeitraum weniger Umsatzerlöse generiert werden konnten (7.808 T€) als geplant (14.189 T€). Zudem erhöhten sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke auf 4.515 T€ (Plan 969 T€). Dies führte, unter Berücksichtigung aller weiteren ergebniswirksamen Posten, zu einem anteiligen Überschuss 2019 im Bereich Eigentumswohnungen von rd. 366 T€. Insgesamt betrachtet ist davon auszugehen, dass aufgrund der eingetretenen Kostensteigerungen für Erschließung und Bau der insgesamt 36 Eigentumswohnungen geplante Gesamtüberschuss von rd. 1,7 Mio. € deutlich nach unten zu korrigieren ist. Zurzeit wird von einer Kostendeckung, ggf. einem geringen Überschuss, ausgegangen.

Im Bereich der Mietwohnungen des Alsterplatzes konnten die bereits im Vorjahr entstandenen Bauzeitverzögerungen von rd. sechs Monaten, die aufgrund von mangelhaft erbrachten fremdvergebenen Architektenleistungen (Bauleitung) sowie aufgrund von Kapazitätsproblemen der ausführenden Firmen entstanden waren, nicht aufgeholt werden. Zudem traten Baukostensteigerungen ein. Zum Jahresende wurden 151 (von 187 geplanten) Wohneinheiten sowie sechs (von neun geplanten) Gewerbeeinheiten bewirtschaftet, so dass die erlösten Grundmieten geringer ausfielen als geplant.

Zum Bilanzstichtag waren in der Bilanz des Geschäftsfeldes Sachanlagen in Höhe von 49.376 T€ (Vorjahr: 31.843 T€) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke von 5.634 T€ (Vorjahr: 8.640 T€) gebucht. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 49.310 T€ (Vorjahr: 31.486 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

Im 1. Bauabschnitt des Neubauvorhabens Nördliches Ringgebiet wurde das Planergebnis von - 52 T€ mit dem Ist-Ergebnis von - 234 T€ verfehlt.

Sämtliche 28 Eigentumswohnungen wurden bereits im Vorjahr veräußert, konnten aber in Bezug auf zwei Wohnungen erst in 2019 realisiert werden, so dass im Geschäftsjahr nochmals Umsatzerlöse von 1.091 T€ anfielen. Zusätzlich waren im Berichtsjahr unter den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke rd. 115 T€ der Rückstellung für noch anfallende Baukosten zuzuführen. Es verbleibt ein Margenanteil von rd. 116 T€ im Spatenergebnis aus dem Verkauf.

Von den 175 geplanten Mietwohnungen wurden zum Bilanzstichtag 106 bewirtschaftet. Die Bauzeitverzögerung liegt bei rd. drei Monaten, so dass auch hier die erlösten Grundmieten geringer waren als geplant. Zudem traten Baukostensteigerungen ein.

Mit einem Anteil von rd. -74 T€ wurde eine Einzelwertberichtigung auf das Inventargeschäft der Kindertagesstätte im 1. Bauabschnitt vorgenommen. Geplante Fördermittel aus der sog. RAT-Förderung sind noch nicht geflossen, sodass es zu einer Ergebnisbelastung in 2019 kommt (Anm.: RAT = „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für den weiteren Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder unter drei Jahren“).

Die Teilbilanz verzeichnet zum 31. Dezember 2019 ein Sachanlagevermögen von 49.625 T€ (Vorjahr: 24.651 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum Bilanzstichtag 43.956 T€ (Vorjahr: 23.405 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

Im 2. Bauabschnitt des Neubaugebiets Nördliches Ringgebiet wurde das Planergebnis von - 87 T€ mit + 886 T€ weit übertroffen. Ursächlich hierfür war, dass weitere Verkäufe der von der Niwo erschlossenen Grundstücke noch im Geschäftsjahr 2019 realisiert werden konnten.

Diese Verkäufe zu Marktpreisen führten zu Umsatzerlösen von 7.829 T€. Diese werden benötigt, um Risiken des gesamten 2. Bauabschnitts auszugleichen, die für die Gesellschaft auch durch Übernahme von Verpflichtungen aus den städtebaulichen Verträgen ausgehen.

So führten bereits im Jahr 2018 notwendige Grundstückstauschgeschäfte zu außerplanmäßigen Abschreibungen im Umlaufvermögen von 554 T€. Im Berichtsjahr waren erneut Abschreibungen (606 T€) notwendig. Zudem wurden weitere drohende Abwertungen aus Grundstückstauschgeschäften von 665 T€ einer zwingend zu bildenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften zugeführt. Auch die Verpflichtung zum Bau einer Kindertagesstätte und ihrer Zurverfügungstellung (zu Mietkonditionen unterhalb des Marktwerts) führte zur Erhöhung dieser Rückstellung um 1.680 T€ auf insgesamt 2.345 T€. Diese geplant negativen Effekte werden durch die Überschüsse aus dem Grundstückshandel kompensiert.

Der Lagebericht gibt explizit an, dass beide Sachverhalte einen insgesamt negativen Deckungsbeitrag haben.

Die Teilbilanz verzeichnet zum 31. Dezember 2019 unter den Sachanlagen einen Grundstücksbestand von 664 T€ (Vorjahr: 232 T€) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke von 117 T€ (Vorjahr: 397 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrugen zum Bilanzstichtag 1.793 T€ (Vorjahr: 1.814 T€).

Zudem bestehen für den **1. und 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets** zum Bilanzstichtag Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Folgejahre aus vertraglichen Verpflichtungen in Höhe von 5.967 T€ (Vorjahr 3.120 T€). Neben Verbräuchen von 862 T€ waren Zuführungen (incl. Aufzinsungen) von 3.709 T€ notwendig, die im Wesentlichen Verpflichtungen aus den Grundstücksverkäufen im 2. Bauabschnitt betreffen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA

Im 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets ist der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung geplant. Es ergab sich noch keine wesentliche Ergebnisauswirkung (+ 1 T€).

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Baker Tilly GmbH & Co. KG, Düsseldorf, hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2019 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

Anlage/n:

Bilanz 2019

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Lagebericht der Gesellschaft 2019

Trennungsrechnungen 2019

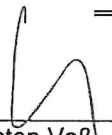
**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig,
Braunschweig**

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	147.000,15	148.619,37
2. geleistete Anzahlungen	12.114,20	0,00
	<u>159.114,35</u>	<u>148.619,37</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.415.174,59	127.291.034,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.917.666,66	34.127.340,67
3. Grundstücke ohne Bauten	3.375.904,47	2.953.218,48
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	553.377,38	496.830,10
5. Anlagen im Bau	34.054.783,12	55.503.249,29
6. Bauvorbereitungskosten	89.417,93	39.288,14
	<u>260.406.324,15</u>	<u>220.410.961,12</u>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19	565.635,19
2. andere Finanzanlagen	100,00	100,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.680.522,74	1.740.951,49
	<u>2.246.257,93</u>	<u>2.306.686,68</u>
	<u>262.811.696,43</u>	<u>222.866.267,17</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	117.292,77	397.346,93
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.634.416,42	9.441.036,39
3. unfertige Leistungen	11.743.758,57	10.897.534,93
4. andere Vorräte	36.937,72	35.759,74
5. geleistete Anzahlungen	21.669,90	58.388,42
	<u>17.554.075,38</u>	<u>20.830.066,41</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	117.605,80	143.589,36
2. Forderungen aus Grundstückverkäufen	9.058.549,43	1.565.302,08
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.924,90	138.540,93
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	193.274,78	180.882,30
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.328,58	55.558,13
6. Forderungen gegen Gesellschafter	269.990,64	5.284.378,32
7. sonstige Vermögensgegenstände	998.326,70	363.354,45
	<u>10.715.000,83</u>	<u>7.731.605,57</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>8.399.666,64</u>	<u>19.721.180,68</u>
	<u>36.668.742,85</u>	<u>48.282.852,66</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
I. Geldbeschaffungskosten	131.060,57	49.545,39
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.090.728,84	340.307,39
	<u>1.221.789,41</u>	<u>389.852,78</u>
	<u>300.702.228,69</u>	<u>271.538.972,61</u>

Braunschweig, den 12. Februar 2020


Torsten Voß
Geschäftsführer

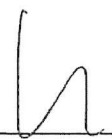
**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig,
Braunschweig**

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva

	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Ausgegebenes Kapital		
1. Gezeichnetes Kapital	7.670.000,00	7.670.000,00
2. Nennbetrag eigene Anteile	-767.000,00	-767.000,00
	<u>6.903.000,00</u>	<u>6.903.000,00</u>
II. Kapitalrücklagen	<u>7.434.813,62</u>	<u>4.934.813,62</u>
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.835.000,00	3.835.000,00
2. Bauerneuerungsrücklagen	30.854.786,97	28.194.569,56
3. andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>	<u>5.267.000,00</u>
	<u>39.956.786,97</u>	<u>37.296.569,56</u>
IV. Bilanzgewinn	<u>1.660.217,41</u>	<u>1.591.804,93</u>
	<u>55.954.818,00</u>	<u>50.726.188,11</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.305.679,00	16.381.187,00
2. Steuerrückstellungen	352.405,36	17.486,00
3. sonstige Rückstellungen	<u>12.259.109,07</u>	<u>5.511.162,68</u>
	<u>29.917.193,43</u>	<u>21.909.835,68</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.026.102,93	153.504.668,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.437.392,98	25.377.722,66
3. erhaltene Anzahlungen	14.737.583,46	15.637.143,03
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51,12	51,12
5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	22,94	22,94
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.129.134,86	3.734.454,53
7. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.499,94</u>	<u>228.018,84</u>
	<u>214.331.788,23</u>	<u>198.482.081,58</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>498.429,03</u>	<u>420.867,24</u>
	<u>300.702.228,69</u>	<u>271.538.972,61</u>

Braunschweig, den 12. Februar 2020



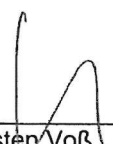
Torsten Voß
Geschäftsführer

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig,
Braunschweig**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019		2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.376.044,67		45.931.203,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	16.728.670,00		10.359.865,00
c) aus Betreuungstätigkeit	402.070,52		242.842,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	305.942,07		786.668,05
		63.812.727,26	57.320.579,25
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		-2.565.408,37	1.537.370,66
3. Andere aktivierte Eigenleistung		1.305.229,66	848.855,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.437.162,48	2.109.815,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-23.025.034,79		-22.585.180,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.550.761,75		-10.466.243,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.528.237,66		-448.069,40
		-33.104.034,20	-33.499.492,86
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.147.273,73		-4.846.199,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.591.230,68		-2.490.588,77
- davon für Altersversorgung:			
2019: € -1.616.568,54			
2018: € -1.567.707,75			
		-7.738.504,41	-7.336.788,65
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-7.583.340,56		-7.275.928,74
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, so- weit dies die in der Kapitalgesellschaft üblichen Ab- schreibungen überschreitet	-606.048,60		-554.338,00
		-8.189.389,16	-7.830.266,74
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.128.094,45	-2.444.505,93
9. Erträge aus Finanzanlagen		10,00	10,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		52.412,13	54.220,52
- davon aus verbundenen Unternehmen:			
2019: € 52.412,13			
2018: € 54.220,52			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		135.684,17	12.430,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.848.023,60	-4.866.077,60
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-566.965,26	-359.534,55
14. Ergebnis nach Steuern		5.602.806,25	5.546.615,76
15. Sonstige Steuern		-1.282.371,43	-1.363.005,90
16. Jahresüberschuss		4.320.434,82	4.183.609,86
17. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage		-2.660.217,41	-2.591.804,93
18. Bilanzgewinn		1.660.217,41	1.591.804,93

Braunschweig, den 12. Februar 2020



 Torsten Voß
 Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, Braunschweig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 29.01.2020

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen - und damit das zehnte Jahr in Folge. Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren.² Es wird erwartet, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,6 Prozent wächst.³

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.⁴

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.⁵ Zum Vergleich: Die allgemeine Inflationsrate, gemessen an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex, liegt zum Jahresende bei 1,5 Prozent.⁶

In den ersten drei Quartalen 2019 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser um 3,4 Prozent im Vorjahresvergleich zurückgegangen.⁷

Wesentlich limitierende Faktoren für weiteren Neubau sind zur Verfügung stehendes Bauland, zu wenige Mitarbeiter in den Behörden, Kapazitäten der Baufirmen sowie das hohe Preisniveau für Bauland und Erstellungskosten. Unter diesen Einflüssen würde aktuell an der

² vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin; „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020 – Kurzbericht“; Seite 1

³ <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>; Abruf vom 28.01.2020

⁴ vgl. Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V.; Zum Lagebericht; 2020-01

⁵ ebd.

⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Basisdaten/vpi001j.html>; Abruf vom 29.01.2020

⁷ vgl. Wohnungspolitikale Informationen (wi); Nr 48 vom 28.11.2019; Seite 1

Zielgruppe vorbeigebaut werden.⁸ Das aktuelle Fertigstellungsniveau deckt nur rd. ein Drittel des Bedarfes an Sozialwohnungen.⁹

Durch die Wohnbauoffensive der Stadt Braunschweig ist eine steigende Bevölkerungszahl feststellbar: 2019 stieg die Einwohnerzahl deutlich um 1.165 Einwohner, davon entfallen rund 900 Personen auf die Stadtbezirke Braunschweigs mit Neubaugebieten.¹⁰ Es ist ein überregionaler Zuzug festzustellen, der u. a. auf den attraktiven Arbeitsplatzsituationen in Produktion, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie der Hochschullandschaft basiert.¹¹

Wegen der dynamischen Stadtentwicklung Braunschweigs ist von steigendem Wohnungsbedarf auszugehen. Aufgrund einer aktuellen Wohnungsbedarfsprognose soll bis 2025 Baurecht für weitere rund 6.000 Wohneinheiten geschaffen werden.¹²

2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2019 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.351 Wohnungen, 1.356 Garagen und Einstellplätze sowie 104 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume); hinzukommen 22 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz.

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	34.650	32.502	31.708
Instandhaltungsaufwendungen	9.525	9.039	9.209
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget	13.155	12.224	12.889
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.505	4.318	4.250
Investitionen für Neubaumaßnahmen	33.157	42.631	29.128
Jahresüberschuss	4.578	4.320	4.184

⁸ vgl. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020 – Kurzfassung; Seite 5; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

⁹ vgl. Wohnungspolitikale Informationen (wi); Nr. 48 vom 28.11.2019; Seite 2

¹⁰ http://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/nachrichten/einwohnerzahlen.php; Abruf vom 31.01.2020

¹¹ ebd.

¹² ebd.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. In dem gegenüber der Planung niedrigeren Jahresüberschuss schlagen sich bei niedrigeren Instandhaltungskosten, anderen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf Sachanlagen sowie Zinsaufwendungen und höheren aktivierten Eigenleistungen sowie sonstigen betrieblichen Erträgen – insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen resultierend – geringere Einnahmen aus Grundmieten, höhere sonstige betriebliche Aufwendungen – hauptsächlich aufgrund einer Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften –, ein geringerer Erfolgsbeitrag aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken sowie eine höhere Steuerbelastung nieder.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.261,5 T€ auf 33.754,6 T€. Maßgebend hierfür waren die Bezugsfertigkeit von 265 Wohnungen, Mieterhöhungen aufgrund von unserer Einschätzung nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug im Dezember 2019 5,97 €/m² (Dezember 2018: 5,69 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr – hauptsächlich infolge der nicht sofortigen Vollvermietung der neu geschaffenen Wohnungen – gestiegen. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 3,7 Prozent (Vorjahr: 2,4 Prozent).

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben und belief sich auf 8,9 Prozent. Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 2,1 Prozent über der am Vorjahresende (0,8 Prozent).

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. 12,2 Mio. € (Vorjahr: 11,9 Mio. €). Davon entfielen rd. 6,5 Mio. € (Vorjahr: 7,2 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wurden rd. 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) aktiviert. Die erhaltenen Förderungen im Jahr 2019 belaufen sich auf 191 T€ und wurden mit einem Anteil von 109 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 2019 insgesamt auf 3,4 T€.

Am 31. Dezember 2019 betreuten wir für unser Tochterunternehmen, die Wohnstätten-Gesellschaft mbH, den Bestand von 235 Wohnungen und 3 Garagen. Daneben befanden sich am Ende des Berichtsjahres 138 Wohnungen 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 2019 beträgt der bereits gezahlte Anteil 1.088,3 T€. Seit 2017 (Spatenstich Hochbau im September 2018) werden in Cremlingen in zwei Bauabschnitten 102 Wohneinheiten gebaut. Die ersten Einheiten aus dem ersten Bauabschnitt (51 WE) gehen Anfang 2020 in die Bewirtschaftung über. Der 2. Bauabschnitt wurde im Oktober 2019 begonnen. Nach aktuellen Planungen können die ersten Objekte Ende des 4. Quartals 2021 vermietet werden. Ein weiteres Wohngebäude in Weddel ist ebenfalls in Planung. Insgesamt sollen 130 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 8.000 m² entstehen.

In den zwei Neubaugebieten Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet wird nach und nach ein Wohnungsmix aus mehrgeschossigen, barrierearmen Wohnungen fertiggestellt.

Am Alsterplatz, unserem Neubaugebiet in der Weststadt, entstehen 187 Wohn- und 9 Gewerbeeinheiten sowie 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bebauung. Zusätzlich wird eine zweizügige Kindertagesstätte errichtet. Zum Stand 31.12.2019 wurden 159 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten bereits bewirtschaftet und Kaufverträge über insgesamt 26 Eigentumswohnungen abgeschlossen.

In der Jahresplanung 2019 wurde der vollständige Verkauf der Eigentumswohnungen am Alsterplatz unterstellt, der einen Ergebnisbeitrag in Höhe von 1.508 T€ erbracht hätte. Durch die Übergabe von 21 der 26 verkauften Eigentumswohnungen (von insgesamt 36) sind Umsatzerlöse in Höhe von 7.808 T€ darzustellen. Wegen gestiegener Baukosten verbleibt im Jahresergebnis lediglich ein Überschuss von rd. 366 T€.

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. Zum Stand 31.12.2019 wurden 106 Wohneinheiten bewirtschaftet.

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. Insgesamt ist der Bau von weiteren 70 Miet- und Gewerbeeinheiten sowie einer weiteren Kindertagesstätte geplant. Die Bewirtschaftung beginnt voraussichtlich ab 2022.

Im dritten Bauabschnitt ist der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung geplant.

Sämtliche 28 Eigentumswohnungen aus dem ersten Bauabschnitt konnten bereits in 2017/18 veräußert werden. In 2019 wurden die restlichen Eigentumsobjekte sowie Einstellplätze übergeben. Daraus resultierten insgesamt Umsatzerlöse aus dem Verkauf in Höhe von 1.091,5 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. Diese bereits im vergangenen Jahr festgestellte zeitliche Abweichung konnte im Jahr 2019 nicht eingeholt werden. Am Nördlichen Ringgebiet liegt die durchschnittliche Bauverzögerung bei rd. 3 Monaten. Beide Verzögerungen stellen sich auch in den nicht nach Plan realisierten Umsatzerlösen aus Grundmieten anteilig dar.

Im Rahmen der Realisierung des Nördlichen Ringgebietes (erster und zweiter Bauabschnitt) 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 2019 um rd. 2.847,3 T€ auf 5.967,3 T€ erhöht.

Im Rahmen der Grundstücksneuordnung geschlossene Grundstückstauschgeschäfte sowie städtebauliche Vereinbarungen über die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte aus dem zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes haben einen negativen Deckungsbeitrag. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Abwertungen auf Tauschgeschäfte vorgenommen sowie eine Drohverlustrückstellung aus schwebenden Geschäften gebildet. Der negative Ergebnisbeitrag aus den beiden Effekten liegt bei 2.950 T€. Aus dem Verkauf erschlossener Grundstücke (Umsatzerlöse in Höhe von rd.

7.829,2 T€) resultierende Überschüsse haben diese Einmaleffekte kompensiert und tragen nach Abzug der zuzuordnenden Entwicklungskosten zu einem Überschuss von rd. 825 T€ bei.

Im Schulneubau der IGS Wilhelm-Bracke wurden im fünften Bewirtschaftungsjahr die Brandschutzklappen in der Küche ausgetauscht, die Gebäudeleittechnik erweitert und der Batterieraum klimatisiert. Zusätzlich wurde der Bau der Carportanlage fortgesetzt.

Für das Geschäftsfeld der Baubetreuung, welches im Geschäftsjahr 2012 zur Entlastung der städtischen Bauverwaltung gegründet wurde, sind im Nachgang aufgrund einer Ausbuchung einer Forderung gegenüber der Stadt Braunschweig in Höhe von 17 T€ sonstige betriebliche Aufwendungen angefallen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von 4.320,4 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis um rd. 257,8 T€ verfehlt. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.660,2 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.660,2 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 nur geringfügig geringere 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 2019 von 4.320,4 T€ (Vorjahr: 4.183,6 T€) gliedert sich wie folgt:

	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis ¹³ *	6.457,5	4.848,8	1.608,7
Finanzergebnis ¹⁴	-344,8	-549,5	204,7
Neutrales Ergebnis	-1.225,3	243,8	-1.469,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.887,4	4.543,1	344,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-567,0	-359,5	-207,5
Jahresüberschuss	4.320,4	4.183,6	136,8

* darin verrechnet:

Umsatzerlöse aus Grundmieten	32.501,6	31.707,8	793,8
Instandhaltungskosten	-9.039,2	-9.209,1	169,9
Zinsaufwendungen	-4.315,1	-4.250,2	-64,9

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zentrale Faktoren hierfür sind trotz einer außerordentlichen Abschreibung auf Grundstücke des Umlaufvermögens ein höherer positiver Erfolgsbeitrag aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken sowie gestiegene Mieteinnahmen, wobei insbesondere Steigerungen bei den Verwaltungskosten – zum Teil durch höhere aktivierte Eigenleistungen kompensiert –, bei den Abschreibungen auf Sachanlagen und Forderungen sowie den nicht durch Umlageerträgen neutralisierten Betriebskosten und der rückläufige Erfolgsbeitrag aus den sonstigen Betriebsleistungen 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 überkompensiert werden.

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen nieder, die gegenüber dem Vorjahr um 86,3 T€ gesunken sind. Daneben sind die Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr um 120,6 T€ gestiegen.

¹³ einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

¹⁴ ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Aufwand von 1.680,0 T€ aus der Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste aus der Bewirtschaftung einer noch zu errichtenden Kindertagesstätte geprägt. Diesem Aufwand stehen insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 459,8 T€ gegenüber.

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

	2019 %	2018 %	2017 %	2016 %	2015 %
Eigenkapitalrentabilität	8,7	9,0	11,1	12,7	11,6
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.					
Gesamtkapitalrentabilität	3,2	3,5	4,1	5,0	4,9
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.					
Zinsdeckung *	10,6	10,7	11,4	12,4	13,8
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen					

* ohne Zinsen für Mittel zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung dieser Aufwendungen errechnet sich für 2019 ein Wert von 13,2 %, für 2018 von 13,1 %, für 2017 von 12,5 % und für 2016 von 12,4 %

Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich die Eigenkapitalrentabilität infolge des gegenüber dem Jahresergebnis vor Ertragsteuern überproportional gestiegenen Eigenkapitals. Letzteres ist u. a. durch eine Kapitalrücklage durch die Gesellschafterin Stadt Braunschweig um 2.500 T€ gestiegen.

Die Gesamtkapitalrentabilität verminderte sich ebenfalls. Dies ist dadurch begründet, dass das Jahresergebnis zuzüglich Ertragsteuer- und Zinsaufwand gegenüber dem höheren Gesamtkapital nur unterproportional gestiegen ist.

Die Zinsdeckung weist in 2019 eine leicht positive Entwicklung aus, da die Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung gegenüber den Mieteinnahmen unterproportional gestiegen sind.

2.3.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2019 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	20.516	15.861
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-42.426	-40.184
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	10.589	16.284
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-11.321	-8.039
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	19.721	27.760
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.400	19.721

*/** darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG	17.276	13.883
** planmäßige Tilgungen	5.560	15.117
** außerplanmäßige Tilgungen	10.450	153

Insgesamt konnten 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 32.457,0 T€ valuiert worden. Diese Darlehensaufnahmen sind derzeit noch nicht ausreichend, um die gesamten Herstellungskosten abzüglich des Einsatzes eigener Mittel zu finanzieren. Insofern 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 wurde eine Durchmischung von Darlehen, Fördermitteln sowie Zuschüssen vereinbart. Weitere Darlehensauszahlungen sind geplant.

Die Kapitaldienstdeckung der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

		2019	2018	2017	2016	2015
Kapitaldienstdeckung *	%	27,3	27,4	28,5	31,4	34,2
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u>						
Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen						

* ohne Zinsen/Tilgungen betreffend Darlehen zur Neubaufinanzierung – unter Einbeziehung dieser Ausgaben errechnet sich für 2019 ein Wert von 30,3 %, für 2018 von 30,3 %, für 2017 von 30,0 % und für 2016 von 31,4 %

Die Kapitaldienstdeckung verbleibt annähernd auf gleichem Niveau, da sich die Mieteinnahmen analog zum Kapitaldienst entwickelt haben.

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:

	31.12.2019	Vorjahr	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	262.811,7	222.866,3	39.945,4	17,9
Umlaufvermögen	36.668,7	48.282,8	-11.614,1	-24,1
Rechnungsabgrenzungsposten	1.221,8	389,9	831,9	213,4
Gesamtvermögen	300.702,2	271.539,0	29.163,2	10,7
Eigenkapital	55.954,8	50.726,2	5.228,6	10,3
Rückstellungen	29.917,2	21.909,8	8.007,4	36,5
Verbindlichkeiten	214.331,8	198.482,1	15.849,7	8,0
Rechnungsabgrenzungsposten	498,4	420,9	77,5	18,4
Gesamtkapital	300.702,2	271.539,0	29.163,2	10,7

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist nach Abschreibungen von 7.583,3 T€ und Buchwertabgängen von 63,5 T€ auf die Investitionen von 47.523,3 T€ – davon Mietwohnungsbau (Nördliches Ringgebiet und Alsterplatz) 42.630,5 T€ sowie Modernisierungsmaßnahmen 3.856,8 T€ - und auf eine Umbuchung von 69,0 T€ aus dem Umlaufvermögen zurückzuführen.

In der Abnahme des Umlaufvermögens schlagen sich bei höheren Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken insbesondere geringere Forderungen an Gesellschafter und niedrigere Bestände an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie an Guthaben bei Kreditinstituten nieder.

Die Zunahme des Rechnungsabgrenzungspostens ist hauptsächlich auf vorausbezahlte Versicherungsprämien zurückzuführen.

Das Eigenkapital hat sich um eine Kapitalrücklage in Höhe von 2.500 T€ durch die Gesellschafterin Stadt Braunschweig erhöht. Das aktuelle Jahresergebnis abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr tragen zu einer weiteren Erhöhung dieser Position bei. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.660,2 T€.

In der Erhöhung der Rückstellungen spiegeln sich insbesondere die Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen, Steuern, noch anfallende Baukosten, ausstehende Rechnungen sowie für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wieder. Gegenläufig wirkte die niedrigere Rückstellung für unterlassene Instandhaltung.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten beruht im Wesentlichen nach planmäßigen Tilgungen und der Rückführung von Zwischenfinanzierungsdarlehen sowie der Verrechnung von Anzahlungen mit den Kaufpreisen auf der Valutierung von Darlehen zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionsmaßnahmen. Daneben sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gestiegen; die Verbindlichkeiten aus Steuern haben abgenommen.

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	18,6	18,7	19,9	22,2	20,9
<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u>						
Bilanzsumme						
Durchschnittliche Verschuldung *	rd. €/m²	337	241	238	247	255
<u>Objektfinanzierungsmittel AV + im Wohnungsbe-</u>						
<u>stand eingesetzte Unternehmensfinanzierungsmittel</u>						
Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude **	rd. €/m²	446	337	343	348	349
<u>Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke</u>						
<u>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 2019 ein Wert von rd. 392 €/m², für 2018 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 2019 ein Wert von rd. 521 €/m², für 2018 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 10,7 Prozent gestiegenen Bilanzsumme um 0,1 Prozent-Punkte.

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

2.3.4 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Der Wirtschaftsbericht (siehe ab Ziff. 2) umfasst die *finanziellen Leistungsindikatoren*

- Umsatzerlöse aus Grundmieten (Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen)
- Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken
- 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.

In Bezug auf *nicht-finanzielle* Leistungsindikatoren berichten wir über unser Engagement 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.

Unter dem Aspekt der *Nachhaltigkeit* engagieren wir uns in verschiedener Hinsicht: Aus der fortlaufenden Analyse des Energieverbrauches unserer Gebäude durch unsere Energiebeauftragte werden Handlungsfelder erarbeitet. Unserer Ansicht nach lassen sich hieraus ökologische Effekte

erzielen. Auch der Regiebetrieb „Dienstleistung Liegenschaften“ agiert mit einem besonderen Fokus auf die Umwelt: Bereits im Frühjahr 2019 wurde dieser vollständig auf die herbizidfreie Wildkrautbeseitigung umgestellt.

Nachhaltigkeit beinhaltet für uns auch die Förderung alternativer Mobilitätsformen. Durch verschiedene Kooperationen haben wir das Carsharing Angebot in unseren Quartieren ausgebaut. Es bietet eine Alternative zum eigenen Fahrzeug und spart somit Kosten für Anschaffung sowie Unterhalt und entlastet die Umwelt.¹⁵

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Wegen der dynamischen Stadtentwicklung Braunschweigs ist von steigendem Wohnungsbedarf auszugehen. Aufgrund einer aktuellen Wohnungsbedarfsprognose soll bis 2025 Baurecht für weitere rund 6.000 Wohneinheiten geschaffen werden.¹⁶

Es ist ein überregionaler Zuzug festzustellen, der u. a. auf den attraktiven Arbeitsplatzsituationen in Produktion, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie der Hochschullandschaft basiert.¹⁷ Festzustellen ist dies an der von Juni 2018 bis Juni 2019 um über 2.100 Personen gestiegenen Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.¹⁸

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

Für die Weiterentwicklung der Neubaumaßnahmen (Investitionen) im Geschäftsjahr 2020 haben wir Finanzmittel in Höhe von 12,6 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und des Bestandsgeschäfts ist die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen von rd. 11,8 Mio. € geplant.

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

¹⁵ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/nachhaltige-mobilitaet/car-sharing#umweltvorteile-von-car-sharing>; Abruf vom 12.02.2020

¹⁶ http://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/nachrichten/einwohnerzahlen.php; Abruf vom 31.01.2020

¹⁷ ebd.

¹⁸ ebd.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2020 rd. 13.233,6 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 4.259,0 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 35.989,4 T€, die Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken mit 13.179,1 T€, die Instandhaltungskosten mit 8.974,6 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.331,9 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

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

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2020 von einem Jahresüberschuss von rd. 3.894,5 T€ aus.

3.2 Risikobericht

Denkbare Risiken resultieren aus einer möglichen Steigerung der Baukosten (inklusive Nachforderungen aus der Abrechnungsphase mit Bauunternehmern) und der Grundstücksbeschaffungskosten, für Miet- und Verkaufsobjekte inklusive des Grundstückshandels. Hieraus könnten neben negativen Ergebniseffekten auch Liquiditätsrisiken entstehen. Insbesondere können Steigerungen der Baukosten im Bereich der Erschließungsverpflichtungen auf fremden Grundstücken (Grundstückstauschgeschäfte) sowie bei den städtebaulichen Vereinbarungen über die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte im Nördlichen Ringgebiet zu einer deutlichen Ergebnisbelastung führen.

Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme der Objekte nach Fertigstellung bürgen ein weiteres Liquiditätsrisiko sowie das Risiko, dass aus derartigen Problemen außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf auf das Sachanlage- oder Umlaufvermögen resultieren kann. Bauzeitverschiebungen wirken sich möglicherweise auf den Zeitpunkt und/oder die Höhe der zu generierenden Einnahmen aus.

Durch detaillierte Planungen, Kalkulationen, Marktuntersuchungen sowie einer rollierenden Liquiditätsvorschau 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 2020 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 Kapitaldienst 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 sowie der aktuellen Ergebnissituation vorgelegt.

Braunschweig, den 12. Februar 2020

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig


Torsten Voß
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen 2019

Trennungsrechnungen - 2019 GuV / Wirtschaftsplan	Niwo Bestand			Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle			Geschäftsfeld Baubetreuung			Zwischensumme		
	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€
1. Umsatzerlöse												
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.322	44.296	-974	2.623	2.525	98	0	0	0	45.945	46.821	-876
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	388	523	-135	0	0	0	1	2	-1	389	525	-136
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52	17	35	0	4	-4	0	0	0	52	21	31
2. Bestandserhöhung (+) / -verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	806	-54	860	-23	4	-27	0	0	0	783	-50	833
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	63	85	-22	10	0	10	0	0	0	73	85	-12
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.365	537	828	71	10	61	0	0	0	1.436	547	889
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen												
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Betriebskosten	13.228	12.669	559	445	428	17	0	0	0	13.673	13.097	576
Instandhaltungskosten	8.815	9.174	-359	186	195	-9	0	0	0	9.001	9.369	-368
Sonst. Lieferungen und Leistungen	232	559	-327	0	0	0	0	0	0	232	559	-327
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	22.275	22.402	-127	631	623	8	0	0	0	22.906	23.025	-119
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28	2	26	0	0	0	0	0	0	28	2	26
Rohergebnis	23.693	23.000	693	2.050	1.920	130	1	2	-1	25.744	24.922	822
6. Personalaufwand	7.151	6.800	351	91	33	58	0	0	0	7.242	6.833	409
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.042	6.160	-118	1.299	1.309	-10	0	0	0	7.341	7.469	-128
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.127	2.439	-312	22	0	22	17	0	17	2.166	2.439	-273
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	52	52	0	0	0	0	52	52	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	1	2	0	0	0	0	0	0	3	1	2
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.547	2.682	-135	1.040	1.036	4	0	0	0	3.587	3.718	-131
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	567	390	177	0	0	0	0	0	0	567	390	177
14. Ergebnis nach Steuern	5.262	4.530	732	-350	-406	56	-16	2	-18	4.896	4.126	770
15. Sonstige Steuern	1.191	1.189	2	61	13	48	0	0	0	1.252	1.202	50
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	4.071	3.341	730	-411	-419	8	-16	2	-18	3.644	2.924	720

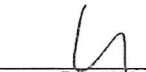
Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 1 T € ergeben.

Trennungsrechnungen 2019

Trennungsrechnungen - 2019 GuV / Wirtschaftsplan	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. GuV (Anlage 2)		
	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€	2019 IST T€	2019 PLAN T€	Abweichung T€
1. Umsatzerlöse																		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.945	46.821	-876	281	919	-638	146	1.569	-1.423	0	0	0	4	0	4	46.376	49.309	-2.933
b) aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	7.808	14.189	-6.381	1.092	403	689	7.829	6.722	1.107	0	0	0	16.729	21.314	-4.585
c) aus Belieferungstätigkeit	389	525	-136	5	8	-3	8	10	-2	0	0	0	0	0	0	402	543	-141
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52	21	31	0	0	0	254	0	254	0	411	-411	0	0	0	306	432	-126
2. Bestandserhöhung (+) / -verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen und zum Verkauf bestimmter Grundstücke	783	-50	833	-2.957	-10.834	7.877	-778	240	-1.018	387	-1.309	1.696	0	3.289	-3.289	-2.565	-8.664	6.099
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	73	85	-12	579	299	280	614	295	319	21	0	21	18	0	18	1.305	679	626
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.436	547	889	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.437	547	890
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen																		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung																		
Betriebskosten	13.673	13.097	576	53	430	-377	21	350	-329	0	0	0	1	0	1	13.748	13.877	-129
Instandhaltungskosten	9.001	9.369	-368	29	45	-16	12	111	-99	0	0	0	1	0	1	9.043	9.525	-482
Sonst. Lieferungen und Leistungen	232	559	-327	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	234	559	-325
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	22.906	23.025	-119	82	475	-393	33	461	-428	2	0	2	2	0	2	23.025	23.961	-936
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0	4.515	969	3.546	213	436	-223	3.823	5.794	-1.971	0	3.206	-3.206	8.551	10.405	-1.854
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28	2	26	0	0	0	254	100	154	1.246	189	1.057	0	0	0	1.528	291	1.237
Rohergebnis	25.744	24.922	822	1.120	3.137	-2.017	836	1.520	-684	3.166	-159	3.325	20	83	-63	30.886	29.503	1.383
6. Personalaufwand	7.242	6.833	409	193	90	103	238	194	44	50	0	50	16	15	1	7.739	7.132	607
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.341	7.469	-128	172	574	-402	70	652	-582	606	0	606	0	0	0	8.189	8.695	-506
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.166	2.439	-273	121	44	77	152	66	86	1.687	0	1.687	2	2	0	4.128	2.551	1.577
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	52	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	52	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	1	2	0	0	0	0	0	0	132	114	18	0	0	0	135	115	20
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.587	3.718	-131	607	596	11	609	628	-19	45	41	4	0	66	-66	4.848	5.049	-201
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	567	390	177	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	567	390	177
14. Ergebnis nach Steuern	4.896	4.126	770	27	1.833	-1.806	-233	-20	-213	910	-86	996	2	0	2	5.602	5.853	-251
15. Sonstige Steuern	1.252	1.202	50	4	40	-36	1	32	-31	24	1	23	1	0	1	1.282	1.275	7
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	3.644	2.924	720	23	1.793	-1.770	-234	-52	-182	886	-87	973	1	0	1	4.320	4.578	-258

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge kö

Braunschweig, den 12. Februar 2020


Torsten Vög
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen - 2019 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Geschäftsfeld Baubetreuung		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)	
	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€
AKTIVA																
Anlagevermögen																
Immaterielle Vermögensgegenstände																
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	157	146	0	0	0	0	1	2	1	1	0	0	0	0	159	149
	157	146	0	0	0	0	1	2	1	1	0	0	0	0	159	149
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.350	126.272	0	0	0	0	37.552	1.019	27.513	0	0	0	0	0	189.415	127.291
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.908	2.827	30.010	31.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.918	34.127
Grundstücke ohne Bauten	304	304	0	0	0	0	0	0	0	77	664	232	2.408	2.340	3.376	2.953
- nicht erschlossen	304	304	0	0	0	0	0	0	0	77	664	232	2.408	2.340	3.376	2.953
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	546	490	0	0	0	0	7	7	0	0	0	0	0	0	553	497
Anlagen im Bau	0	0	126	113	0	0	11.817	30.817	22.112	24.574	0	0	0	0	34.055	55.503
Bauvorbereitungskosten	68	39	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	89	39
Geleistete Anzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	128.176	129.932	30.136	31.413	0	0	49.376	31.843	49.626	24.651	685	232	2.408	2.340	260.406	220.410
Finanzanlagen																
Anteile an verbundenen Unternehmen	566	566	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	566	566
Ausleihungen an Gesellschafter	0	0	1.681	1.741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.681	1.741
Andere Finanzanlagen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	566	566	1.681	1.741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.247	2.307
	128.899	130.644	31.817	33.154	0	0	49.377	31.845	49.626	24.652	685	232	2.408	2.340	262.812	222.866
Umlaufvermögen																
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte																
Grundstücke ohne Bauten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	397	0	0	117	397
- in eigener Erschließung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	397	0	0	117	397
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0	0	0	0	0	0	5.634	8.640	0	801	0	0	0	0	5.634	9.441
Unfertige Leistungen	11.148	10.343	509	532	0	0	49	0	38	15	0	8	0	0	11.744	10.898
Andere Vorräte	37	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	36
Andere Anzahlungen	22	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	58
	11.207	10.437	509	532	0	0	5.683	8.640	38	816	117	405	0	0	17.554	20.830
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände																
Forderungen aus Vermietung	75	97	43	47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118	144
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0	0	0	0	0	0	542	0	659	1.565	7.858	0	0	0	9.059	1.565
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9	105	5	5	0	0	0	0	0	0	0	29	0	0	14	139
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	193	181	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	193	181
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	63	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63	56
Forderungen gegen Gesellschafter	82	5.261	0	1	3	22	0	0	185	0	0	0	0	0	270	5.284
Sonstige Vermögensgegenstände	558	214	0	95	8	5	100	1	332	48	0	0	0	0	998	363
- Sonstige Forderungen			0	340	8	5	73	1	332	48						
- EWB auf sonstige Forderungen			0	-249	0	0	0	0	0	0						
- Andere Forderungen debitorische Kreditoren			0	0	0	0	0	0	0	0						
- Forderung gegen Öffentl. Vers. bzw. KSA			0	4	0	0	27	0	0	0						
	980	5.914	48	148	11	27	642	1	1.176	1.613	7.858	29	0	0	10.716	7.732
Flüssige Mittel																
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.129	6.627	0	0	0	0	0	5.209	0	6.585	271	1.300	0	0	8.400	19.721
	20.316	22.978	557	680	11	27	6.325	13.850	1.214	9.014	8.246	1.734	0	0	36.669	48.283
Rechnungsabgrenzungsposten																
Geldbeschaffungskosten	12	17	0	0	0	0	65	18	54	15	0	0	0	0	131	50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.061	339	28	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1.090	340
	1.073	356	28	1	0	0	65	18	55	15	0	0	0	0	1.221	390
Bilanzsumme	150.288	153.977	32.402	33.836	11	27	55.767	45.713	50.895	33.681	8.931	1.966	2.408	2.340	300.702	271.539

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


Braunschweig, den 12. Februar 2020

Torsten Voß
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen - 2019 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Geschäftsfeld Baubetreuung		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)	
	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€	2019 IST T€	Vorjahr T€
PASSIVA																
<u>Eigenkapital</u>																
Ausgegebenes Kapital	6.903	6.903	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.903	6.903
Kapitalrücklage	6.420	3.920	0	0	0	0	1.015	1.015	0	0	0	0	0	0	7.435	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
Baumerneuerungsrücklage	30.855	28.194	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.855	28.194
Andere Gewinnrücklagen	767	767	0	0	0	0	2.592	2.592	1.908	1.908	0	0	0	0	5.267	5.267
	35.457	32.796	0	0	0	0	2.592	2.592	1.908	1.908	0	0	0	0	39.957	37.296
Vortrag	4.351	3.969	-2.517	-1.934	-489	-515	-326	-90	-378	-1.389	-641	-41	0	0	1.660	1.592
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	1.411	1.974	-411	-583	-16	26	23	-236	-234	1.011	886	-600	1	0	1.660	1.592
	5.762	5.943	-2.928	-2.517	-505	-489	-303	-326	-612	-378	245	-641	1	0	1.660	1.592
	54.542	49.562	-2.928	-2.517	-505	-489	3.304	3.281	1.296	1.530	245	-641	1	0	55.955	50.726
<u>Rückstellungen</u>																
Rückstellungen für Pensionen	17.270	16.363	36	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17.306	16.381
Steuerrückstellungen	352	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	352	18
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	760	1.144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	760	1.144
Sonstige Rückstellungen	518	454	2	65	0	0	1.659	204	3.962	3.644	5.358	0	0	0	11.499	4.367
	18.900	17.979	38	83	0	0	1.659	204	3.962	3.644	5.358	0	0	0	29.917	21.910
<u>Verbindlichkeiten</u>																
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.910	59.470	33.134	34.479	516	511	49.310	31.486	43.956	23.405	1.793	1.814	2.407	2.340	181.026	153.505
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.756	13.570	1.682	1.358	0	0	0	6.870	0	3.580	0	0	0	0	14.438	25.378
- Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen			1.682	1.358												
Erhaltene Anzahlungen	12.578	11.665	448	344	0	0	113	2.475	82	565	1.517	588	0	0	14.738	15.637
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0	0	0	0	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	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.121	1.272	10	70	0	5	1.381	1.308	1.599	874	18	205	0	0	4.129	3.734
Sonstige Verbindlichkeiten	1	58	0	0	0	0	0	87	0	83	0	0	0	0	1	228
...davon aus Steuern	0	58	0	0	0	0	0	87	0	83	0	0	0	0	0	228
	76.366	86.035	35.274	36.251	516	516	50.804	42.226	45.637	28.507	3.328	2.607	2.407	2.340	214.332	198.482
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>																
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	480	401	18	18	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	498	421
	480	401	18	18	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	498	421
Bilanzsumme	150.288	153.977	32.402	33.835	11	27	55.767	45.713	50.895	33.681	8.931	1.966	2.408	2.340	300.702	271.539

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

Braunschweig, den 12. Februar 2020


Torsten Voß
Geschäftsführer