

*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
<b>7</b>	<b>Betriebsergebnis (1 bis 6)</b>	<b>+ 9.344</b>	<b>+ 9.850</b>	<b>+ 9.547</b>	<b>+ 8.765</b>
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.800	- 4.882	- 4.660	- 4.601
9	Ertragsteuern	- 360	- 390	- 567	- 269
<b>10</b>	<b>Jahresergebnis (7+8+9)</b>	<b>+ 4.184</b>	<b>+ 4.578</b>	<b>+ 4.320</b>	<b>+ 3.895</b>
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.592	- 2.789	- 2.660	- 2.448
<b>12</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+ 1.592</b>	<b>+ 1.789</b>	<b>+ 1.660</b>	<b>+ 1.447</b>

\*) 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:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Bilanzsumme (BS)</b>	244.786 T€	271.539 T€	300.702 T€
<b>Eigenkapital (EK)</b>	48.653 T€	50.726	55.955 T€
<b>EK-Quote (EK*100/BS)</b>	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:

	<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>IST</b>	<b>Plan</b>
<b>in T€</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
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
<b>Jahresergebnis Gesamtunternehmen</b>	<b>+ 4.184</b>	<b>+ 4.578</b>	<b>+ 4.320</b>	<b>+ 3.895</b>

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen:

### Bestandsbewirtschaftung

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>IST</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
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
<b>10</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 4.566</b>	<b>+ 3.341</b>	<b>+ 4.071</b>	<b>+ 3.753</b>

\*) 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 Spartenergebnis 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