

Betreff:**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2020 - Feststellung****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

19.04.2021

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

29.04.2021

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 2020, der einen Jahresüberschuss von 4.631.047,46 € sowie nach Einstellung von 2.815.523,73 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.815.523,73 € 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 1.815.523,73 € wird in Anwendung der in I. genannten Vereinbarung und gemäß § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages in voller Höhe an die Gesellschafterin Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH ausgeschüttet.“

Sachverhalt:

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo) wird in Höhe von 45,9 % von der Stadt Braunschweig sowie in Höhe von 44,1 % von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) gehalten. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten.

Gemäß § 12 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der Niwo obliegt die Feststellung des Jahresabschlusses sowie der Beschluss über die Ergebnisverwendung der Entscheidung der Gesellschafterversammlung der Niwo. Nach § 12 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der SBBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der SBBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammungen der Niwo sowie der SBBG herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2020 in seiner Sitzung am 26. März 2021 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen, den Betrag von 2.816 T€ in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.815 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, DS 15-00489). Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 4.631 T€ ein Betrag von insgesamt 2.816 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.815 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 1.815 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 2019 bis 2021 ergeben sich folgende Anmerkungen:

Zum Jahresabschluss 2020 wurden - wie seit dem Jahresabschluss 2016 gehandhabt - im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch die anliegenden Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Bilanzen der aktuellen einzelnen Geschäftsfelder - bestehend aus Bestand, IGS Wilhelm-Bracke, Neubauvorhaben Alsterplatz, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (1. - 3. Bauabschnitt) sowie erstmals Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) sowie Stöckheim-Süd - geprüft und dem Prüfbericht als Anlage 6 beigefügt.

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€	2019	2020	2020	2021
1	Umsatzerlöse *)	+ 62.553	+ 60.830	+ 54.563	+ 51.967
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		- 2,8	- 12,8, / - 10,3	- 4,8
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.437	+ 594	+ 2.751	+ 667
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 34.387	- 33.429	- 29.138	- 24.453
4	Personalaufwand	- 7.739	- 7.593	- 7.756	- 8.037
5	Abschreibungen	- 8.189	- 9.003	- 8.386	- 9.349
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 4.128	- 2.634	- 2.493	- 2.442
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 9.547	+ 8.765	+ 9.541	+ 8.353
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.660	- 4.601	- 4.653	- 4.758
9	Ertragsteuern	- 567	- 269	- 257	- 205
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 4.320	+ 3.895	+ 4.631	+ 3.390
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.660	- 2.448	- 2.816	- 2.195
12	Bilanzgewinn	+ 1.660	+ 1.447	+ 1.815	+ 1.195

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 4.631 T€ (Vorjahr: 4.320 T€) liegt mit 736 T€ über dem Planwert von 3.895 T€. Das Ergebnis generiert sich aus dem Saldo einer Vielzahl, zum Teil gegenläufiger Entwicklung der ergebniswirksamen Posten in den einzelnen Geschäftsbereichen (vgl. hierzu die dortigen Anmerkungen).

Positiv ist hervorzuheben, dass die Covid-19-Pandemie für die Niwo keine wesentlichen direkten finanziellen Nachteile gebracht hat, so dass von der Erstellung eines Nachtragswirtschaftsplanes abgesehen werden konnte. Allerdings war coronabedingt das Investitionsprogramm dahingehend zu korrigieren, dass große Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Dachsanierungen ausgesetzt wurden, um die Risiken bei möglichem Stillstand der Baustellen zu minimieren. Gleichzeitig hat sich die Minderung der Mehrwertsteuer in der zweiten Jahreshälfte 2020 kostensenkend auf die Investitionssumme des Jahres ausgewirkt und somit einen geringfügigen Beitrag in Form von verringerten Aufwendungen gebracht.

Die unter dem Posten „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ ausgewiesenen Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2.604 T€ auf 36.358 T€. Maßgebend hierfür war der Bewirtschaftungsbeginn von weiteren 345 Objekten (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze) aus den Neubauten, moderaten Mieterhöhungen nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 5,93 €/m² (2019: 5,60 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr - hauptsächlich infolge der nicht sofortigen Vollvermietung der neu geschaffenen Wohnungen - gestiegen.

Das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung belief sich - nach Verrechnung von Erstattungen von rd. 1,6 Mio. € im Geschäftsjahr 2020 auf rd. 11,9. Mio. € (Plan: 13,2 T€ vor Erstattungen; Vorjahr: 13,1 T€ vor Erstattungen von - 0,9 T€).

Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 12.901 T€ auf 273.307 T€ resultiert im Saldo aus den Zugängen im Zusammenhang mit den Neubaugebieten Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet abzüglich der anfallenden Abschreibungen.

Trotz der umfangreichen Neubautätigkeiten ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr von 300.702 T€ auf 298.147 T€ im Saldo leicht gesunken. Wesentlicher Grund sind die im Jahr 2020 realisierten Veräußerungen der im Umlaufvermögen ausgewiesenen Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücke.

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

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Bilanzsumme (BS)	271.539 T€	300.702 T€	298.147 T€
Eigenkapital (EK)	50.726 T€	55.955 T€	58.926 T€
EK-Quote (EK*100/BS)	18,7 %	18,6 %	19,8 %

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von 15.542,3 T€ (davon rd. 1.195,0 T€ für Geschäftsjahre nach 2021). Diese Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus den Verträgen für die Neubauprojekte Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet.

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 Erreichungsverpflichtungen 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 Neubauprojekten 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. Da die Sparte „Baubetreuung für die Stadt“ aufgegeben wurde, wurden die noch aus der Restabwicklung resultierenden Werte aufgrund Geringfügigkeit im IST 2020 nicht mehr gesondert ausgewiesen.

	IST 2019	Plan 2020	IST 2020	Plan 2021
in T€				
Bestandsbewirtschaftung	+ 4.071	+ 3.753	+ 5.315	+ 3.694
IGS Wilhelm Bracke	- 411	- 358	- 306	- 305
Baubetreuung für die Stadt	- 16	0	-	-
Neubauprojekt Alsterplatz	+ 23	- 111	- 520	+ 30
Nördliches Ringgebiet 1. BA	- 234	+ 120	- 108	+ 210
Nördliches Ringgebiet 2. BA	+ 886	+ 491	+ 244	- 228
Nördliches Ringgebiet 3. BA	+ 1	0	+ 6	- 1
Martha-Fuchs-Str.	-	-	0	- 9
Stöckheim-Süd	-	-	0	- 1
Jahresergebnis Gesamtunternehmen	+ 4.320	+ 3.895	+ 4.631	+ 3.390

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen:

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2019	2020	2020	2021
1	Umsatzerlöse *)	+ 44.568	+ 45.379	+ 44.424	+ 44.726
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 1,8	- 0,3/ - 2,1	+ 0,7
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**))	- 23.494	- 23.467	- 23.339	- 22.610
10	Jahresergebnis	+ 4.071	+ 3.753	+ 5.315	+ 3.694

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Das insgesamt mit 1.562 T€ über Plan liegende Ergebnis des Bestandsgeschäfts ist - wie auch im Vorjahr - durch außerordentliche Faktoren geprägt. Hierzu zählen insbesondere die mit 1.889 T€ wiederum über Plan (584 T€) liegenden sonstigen betrieblichen Erträge, die um 1.305 T€ höher ausfielen als geplant. In der Differenz enthalten sind Versicherungsentschädigungen (+ 457 T€), Auflösung von Pensionsverpflichtungen (+ 313 T€), Auflösungen in der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (158 T€) sowie der Ertrag aus dem - für das Vorjahr geplanten - Verkauf eines Wohnhauses (119 T€).

Zu beachten ist aber, dass sich die in obiger Tabelle dargestellten Umsatzerlöse (incl. Bestandsveränderungen) von 44.424 T€ nicht gemäß Plan (45.379 T€) entwickelten und auch nicht im Vorjahresvergleich (44.568 T€) stiegen.

IGS Wilhelm Bracke

Das Ergebnis des Geschäftsfelds IGS Wilhelm Bracke liegt mit - 306 T€ im Plan von - 358 T€. Auch liegen keine wesentlichen Abweichungen in den einzelnen Posten vor.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke werden 187 Mietwohnungen, zehn Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 76,5 Mio. € (Stand der Wirtschaftsplanaung).

Das Geschäftsfeld hat nach der negativen Planabweichung 2019 von 1.770 T€ (Ist + 23 T€; Plan: + 1.793 T€) eine erneute negative Planabweichung von 409 T€ (Ist - 520 T€, Plan - 111 T€) bei insgesamt negativem Ergebnis (- 520 T€) zu verzeichnen.

Dies liegt insbesondere an dem Bereich der 36 Eigentumswohnungen, für die allesamt Kaufverträge abgeschlossen wurden. Drei Wohnungen werden davon - entgegen der Planung - im laufenden Jahr 2021 übergeben. Der Vertriebssaldo der Eigentumswohnungen ist aufgrund von Kostensteigerungen (gestiegene Baukosten, verlängerte Bauzeiten und verlängerter Vertriebszeitraum), die nicht mehr durch die Verkaufspreise finanziert werden konnten, negativ.

Die Mietwohnungen waren bis zum Jahresende zum größten Teil vermietet, allerdings ergaben sich gegenüber dem Plan 2020 Verzögerungen hinsichtlich Umfang und Zeitpunkt der Fertigstellung, so dass in 2020 weniger Mieterlöse als geplant generiert wurden.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

Im 1. Bauabschnitt des Neubauvorhabens Nördliches Ringgebiet werden 175 Mietwohnungen, sieben Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 28 Eigentumswohnungen errichtet. Letztere sind seit dem Jahr 2019 veräußert. Per 31. Dezember 2020 waren auch alle Mietwohnungen in Bewirtschaftung.

Die vollständige Fertigstellung der Neubauobjekte wird im Juni 2021 erwartet.

Das Planergebnis 2020 von + 120 T€ wurde dennoch mit dem Ist-Ergebnis von - 108 T€ (Diff. - 228 T€) verfehlt. Verzögerungen in der Baufertigstellung der Mietwohnungen wirkten sich - sowohl positiv als auch negativ – auf alle Posten der Teil-GuV aus. Insbesondere die erzielten Umsatzerlöse aus dem Vermietungsgeschäft blieben unter dem Planwert.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

Im 2. Bauabschnitt des Neubaugebiets Nördliches Ringgebiet hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 15,5 Mio. €, darin enthalten sind 5 Mio. € Entwicklungskosten für die fünfzügige Kindertagesstätte „Sielkamp“ (städtische Verpflichtung).

Auch diesen Geschäftsbereich (Ergebnis + 244 T€; Plan + 491 T€) kennzeichnet, dass die wirtschaftliche Jahresplanung von Neubaugebieten durch aktuelle Entwicklungen überholt werden kann. So wurde der wesentliche Teil der für 2020 geplanten Grundstücksverkäufe (9.680 T€) bereits im Jahr 2019 ergebniswirksam. Zusätzlich wurden – entgegen der Planung – zwei Grundstücke von der Niwo zur Selbstentwicklung einbehalten. Buchhalterisch ergeben sich somit Abweichungen in allen Posten der Teil-GuV. Der Überschuss 2020 ergibt sich insgesamt im Wesentlichen aus der Realisierung des letzten anstehenden Grundstücksverkaufs.

Die im Rahmen der Grundstücksneuordnung geschlossenen Grundstückstauschgeschäfte sowie die städtebauliche Vereinbarung über die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte haben einen negativen Deckungsbeitrag. In den Vorjahren erfolgten daher aufwandswirksame Abwertungen auf die defizitären Bereiche bzw. die Bildung einer Drohverlustrückstellung (Stand zum Bilanzstichtag 1.979 T€). Diese Aufwendungen werden kompensiert durch die aus dem Verkauf erschlossener Grundstücke resultierenden Überschüsse.

Betreffend Alsterplatz sowie den 1. und 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Folgejahre aus vertraglichen Verpflichtungen in Höhe von 7.545 T€ (Vorjahr 5.967 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA

Im 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets (+6 T€) erfolgt der Ankauf von Grundstücken und deren Entwicklung. Das Gesamtvolumen für die Grundstücksentwicklung beläuft sich auf rd. 5,8 Mio. €. Es ergeben sich bislang lediglich geringe Ergebnisauswirkungen.

Die Neubauvorhaben **Martha-Fuchs-Str.** (Broitzem) sowie **Stöckheim Süd** mit Investitionssummen von 1,3 Mio. € bzw. 20,3 Mio. € befinden sich noch in der Planungsphase.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 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 2020 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

Anlagen:

Bilanz 2020
Gewinn- und Verlustrechnung 2020
Lagebericht 2020
Trennungsrechnungen 2020

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

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	262.370,21	147.000,15
2. Geleistete Anzahlungen	20.866,28	12.114,20
	<u>283.236,49</u>	<u>159.114,35</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.179.324,79	189.415.174,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.465.843,74	32.917.666,66
3. Grundstücke ohne Bauten	5.658.439,11	3.375.904,47
4. Bauten auf fremden Grundstücken	185.322,05	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	602.241,91	553.377,38
6. Anlagen im Bau	9.116.298,03	34.054.783,12
7. Bauvorbereitungskosten	1.099.944,47	89.417,93
	<u>273.307.414,10</u>	<u>260.406.324,15</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	1.618.224,94	1.680.522,74
	<u>2.183.960,13</u>	<u>2.246.257,93</u>
	<u>275.774.610,72</u>	<u>262.811.696,43</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	630.507,75	117.292,77
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.082.246,07	5.634.416,42
3. Unfertige Leistungen	12.364.266,73	11.743.758,57
4. Andere Vorräte	240.793,49	36.937,72
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	21.669,90
	<u>14.317.814,04</u>	<u>17.554.075,38</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	140.318,00	117.605,80
2. Forderungen aus Grundstückverkäufen	610.290,00	9.058.549,43
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.511,74	13.924,90
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	153.278,62	193.274,78
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9,00	63.328,58
6. Forderungen gegen Gesellschafter	296.947,71	269.990,64
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.252.305,87	998.326,70
	<u>2.498.660,94</u>	<u>10.715.000,83</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>5.233.215,68</u>	<u>8.399.666,64</u>
	<u>22.049.690,66</u>	<u>36.668.742,85</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
I. Geldbeschaffungskosten	121.977,06	131.060,57
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	200.323,07	1.090.728,84
	<u>322.300,13</u>	<u>1.221.789,41</u>
	<u>298.146.601,51</u>	<u>300.702.228,69</u>

Braunschweig, den 26. Februar 2021


Torsten Voß
Geschäftsführer

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

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
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>7.434.813,62</u>
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.835.000,00	3.835.000,00
2. Bauerneuerungsrücklagen	33.670.310,70	30.854.786,97
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>	<u>5.267.000,00</u>
	<u>42.772.310,70</u>	<u>39.956.786,97</u>
IV. Bilanzgewinn	<u>1.815.523,73</u>	<u>1.660.217,41</u>
	<u>58.925.648,05</u>	<u>55.954.818,00</u>
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.698.468,00	17.305.679,00
2. Steuerrückstellungen	338.992,00	352.405,36
3. Sonstige Rückstellungen	<u>12.810.047,23</u>	<u>12.259.109,07</u>
	<u>30.847.507,23</u>	<u>29.917.193,43</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.843.406,26	181.026.102,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber	13.942.030,44	14.437.392,98
3. Erhaltene Anzahlungen	14.938.671,36	14.737.583,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	51,12	51,12
5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeiten	22,37	22,94
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.683.551,22	4.129.134,86
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>77.631,29</u>	<u>1.499,94</u>
	<u>207.485.364,06</u>	<u>214.331.788,23</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>888.082,17</u>	<u>498.429,03</u>
	<u>298.146.601,51</u>	<u>300.702.228,69</u>

Braunschweig, den 26. Februar 2021


Torsten Voß
Geschäftsführer

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.041.440,86	46.376.044,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.148.550,61	16.728.670,00
c) aus Betreuungstätigkeiten	325.845,07	402.070,52
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.158.384,97	305.942,07
	<hr/> 57.674.221,51	<hr/> 63.812.727,26
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-3.948.869,82	-2.565.408,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	836.543,20	1.305.229,66
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.751.410,92	1.437.162,48
	<hr/> 57.313.305,81	<hr/> 63.989.711,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-23.700.574,04	-23.025.034,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.421.049,57	-8.550.761,75
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.752.992,74	-1.528.237,66
	<hr/> -27.874.616,35	<hr/> -33.104.034,20
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.468.785,57	-5.147.273,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.286.829,89	-2.591.230,68
- davon für Altersversorgung:		
2020: € -1.269.087,46		
2019: € -1.616.568,54		
	<hr/> -7.755.615,46	<hr/> -7.738.504,41
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.386.326,86	-7.583.340,56
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00	-606.048,60
	<hr/> -8.386.326,86	<hr/> -8.189.389,16
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<hr/> -2.492.892,85	<hr/> -4.128.094,45
	<hr/> 10.803.854,29	<hr/> 10.829.688,81
9. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	10,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50.547,82	52.412,13
- davon aus verbundenen Unternehmen:		
2020: € 50.547,82		
2019: € 52.412,13		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.243,13	135.684,17
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.773.043,50	-4.848.023,60
	<hr/> -4.652.252,55	<hr/> -4.659.917,30
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-256.556,13	-566.965,26
14. Ergebnis nach Steuern	5.895.045,61	5.602.806,25
15. Sonstige Steuern	-1.263.998,15	-1.282.371,43
16. Jahresüberschuss	4.631.047,46	4.320.434,82
17. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	-2.815.523,73	-2.660.217,41
18. Bilanzgewinn	1.815.523,73	1.660.217,41

Braunschweig, den 26. Februar 2021


Torsten Voß
Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, Braunschweig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 Gewerbegebäuden, 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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2020 war stark von der Corona-Pandemie geprägt: Während im zweiten Quartal 2020 das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 9,8 % zurück ging, war im dritten Quartal eine Erholung um 8,5 % zu verzeichnen. Seit November 2020 befindet sich Deutschland in einem Lockdown zur Verringerung der sozialen Kontakte. In Summe ist mit einem merklich gedämpften Wirtschaftswachstum zum Jahresende zu rechnen.² Die letzte Gemeinschaftsdiagnose zusammengeschlossener Wirtschaftsforschungsinstitute rechnet mit einem Rückgang des BIP von -5,4 % zum Jahresende.³

¹ <https://www.nibelungen-wohnbau.de/projekte/forschung-und-entwicklung/> Abruf vom 26.01.2021

² <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2020/20201214-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-dezember-2020.html>; Abruf vom 26.01.2021

³ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 18

Vor dem Hintergrund dieser Einflüsse wurden verschiedene staatliche Maßnahmen erlassen, um das Grundbedürfnis „Wohnen“ zu schützen.⁴ Herausfordernd wirken Mietrückstände und Stundungsersuche auf die Wohnungswirtschaft.⁵ Dennoch lag im ersten Halbjahr 2020 die Bruttowertschöpfung der Wohnungswirtschaft 2,5 % über dem Vorjahreswert – eine stabile Entwicklung der Branche trotz Wirtschaftskrise.⁶

Diese relative Krisenstabilität lässt sich auch aus der Entwicklung von Wohnungsbaugenehmigungen ableiten, welche im Mehrfamilienhaussegment im Vorjahresvergleich (Januar bis September 2019 / 2020) um +4,9 % anstiegen.⁷

In Braunschweig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum durch die niedrigen Zinsen für Baugeld und steigende Einwohnerzahlen hoch. Die Stadt Braunschweig hält an ihrer offensiven Bau-landpolitik weiterhin fest.⁸

2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2020 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.442 Wohnungen, 1.505 Garagen und Einstellplätze sowie 109 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume).

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	35.989	34.772	32.502
Instandhaltungsaufwendungen	8.975	9.509	9.039
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget ⁹	13.234	13.523	12.224 ¹⁰
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.332	4.256	4.318
Investitionen für Neubaumaßnahmen ¹¹	12.564	17.131	42.631
Jahresüberschuss	3.895	4.631	4.320

⁴ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 11

⁵ Ebd. Seite 15 f.

⁶ Ebd. Seite 19

⁷ wi – Wohnungspolitische Informationen Ausg. 51-53/2020; Hrsg. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 6

⁸ http://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/wohnbaugebiete/index.php; Abruf vom 28.01.2021

⁹ Ohne Erstattungen und Zuschüsse.

¹⁰ Wert aus 2019 mit 12.224 T€ war gemindert um Erstattungen und Zuschüsse (862,7 T€). Da der Planwert jedoch nicht um Erstattungen gemindert wird, ist die Aussage zu korrigieren. Es ergibt sich ein Vergleichswert von 13.086,7 T€ in 2019.

¹¹ Inkl. aktivierte eigene Ing.- u. Verwaltungsleistungen sowie sonstige aktivierte Eigenleistungen.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. In dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss schlagen sich bei geringeren Einnahmen aus Grundmieten, höheren Personalaufwendungen sowie niedrigeren Erträgen aus der Abzinsung von Rückstellungen insbesondere höhere andere aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge (Erträge aus Versicherungsentschädigungen, der Auflösung von Rückstellungen sowie aus Anlageabgängen) und niedrigere Abschreibungen auf Sachanlagen nieder.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2.603,5 T€ auf 36.358,2 T€. Maßgebend hierfür war der Bewirtschaftungsbeginn von weiteren 345 Objekten (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze) aus unseren Neubauten, Mieterhöhungen aufgrund von unserer Einschätzung nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 5,93 €/m² (2019: 5,60 €/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. 4,4 Prozent (Vorjahr: 3,7 Prozent).

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und belief sich auf 9,0 Prozent. Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 3,5 Prozent über der am Vorjahresende (2,1 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. 1,6 Mio. €) auf rd. 11,9 Mio. € (Vorjahr: 12,2 Mio. €). Davon entfielen rd. 6,4 Mio. € (Vorjahr: 6,5 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wurden rd. 3,5 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) aktiviert. Die erhaltenen Förderungen im Jahr 2020 belaufen sich auf 346 T€ und wurden mit einem Anteil von 346 T€ mit dem hier genannten Gesamtvolumen verrechnet.

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 10 Gewerbeeinheiten sowie 36 Eigentumswohnungen in vier- bis achtgeschossiger Bebauung. Zusätzlich wird eine zweizügige Kindertagesstätte errichtet. Zum Stand 31.12.2020 wurden alle Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten bereits bewirtschaftet und Kaufverträge über alle 36 Eigentumswohnungen abgeschlossen. Davon werden 3 Eigentumswohnungen erst im Jahr 2021 an die künftigen Eigentümer übergeben.

Die im Teilplan verfolgten Vermietungserfolge wurden annähernd erreicht. Geringfügige Minder-Einnahmen sind auf übliche Bauzeitverschiebungen zurückzuführen. Die letzten Mietobjekte wurden fortlaufend vermarktet und nach Baufertigstellung umgehend der Bewirtschaftung übergeben. Der Vertriebssaldo der Eigentumswohnungen ist aufgrund von Kostensteigerungen, die nicht mehr

durch die Verkaufspreise finanziert werden konnten, entsprechend der aktualisierten Planergebnisse, negativ. Auf das Teilergebnis wirken auch erhöhte betriebliche Aufwendungen, aus Wertberichtigungen sowie Rechts- und Beratungskosten.

Das Neubauvorhaben im Nördlichen Ringgebiet befindet sich in der Zielgeraden. 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 31.12.2020 wurden alle 175 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Für weitere zwei Gewerbeobjekte existiere bereits Mietvorverträge. Sämtliche 28 Eigentumswohnungen konnten in den Vorjahren veräußert und übergeben werden.

Auch in diesem Teilplan kam es zu leichten Differenzen in der Baufertigstellung, sodass die geplanten Mieterlöse nicht in der geplanten Höhe erwirtschaftet werden konnten. Abwertungen auf Forderungen sowie Rechts- und Beratungskosten wirken sich ebenfalls auf das Teilergebnis belastend aus.

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 88 Mieteinheiten sowie einer weiteren Kindertagesstätte geplant. Die Bewirtschaftung beginnt voraussichtlich ab 2023.

Im Rahmen der Realisierung des Nördlichen Ringgebietes (erster und zweiter Bauabschnitt) war es notwendig, auch andere Wohnungsunternehmen an dem Gesamtprojekt zu beteiligen.

Die Rückstellungen für anfallende Baukosten erfassen alle Leistungsverpflichtungen der Folgejahre aus den genannten Teilplänen (Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet 1 und 2). Infolge von Verbräuchen, Zuführungen sowie Abzinsung im Geschäftsjahr 2020 erhöhen sich diese Rückstellungen um rd. 1.578,1 T€ auf 7.545,4 T€.

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. In den Vorjahren erfolgten Abwertungen auf die defizitären Bereiche, bzw. wurde eine Drohverlustrückstellung aus schwebenden Geschäften gebildet. Aus dem Verkauf erschlossener Grundstücke resultierende Überschüsse haben diese Einmaleffekte kompensiert. Im Geschäftsjahr 2020 wurden die letzten Grundstücksgeschäfte realisiert: Der Verkauf eines Grundstückes führte zu Umsatzerlösen i. H. von 1.013,7 T€.

Die Umsetzung der Tauschgeschäfte führte zu weiteren Umsätzen i. H. von 2.106,7 T€. Hieraus folgte wegen den daraus resultierenden höheren Leistungsverpflichtungen eine Ergebnisbelastung, welche durch die Inanspruchnahme aus der Rückstellung drohender Verluste kompensiert worden ist.

Im Jahr 2020 wurden im zweiten Bauabschnitt die bisherigen Grobplanungen weiterer Neubauprojekte fortentwickelt. Noch im ersten Halbjahr 2021 soll Baubeginn auf zwei Grundstücken sein.

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

Neubauplanungen finden auch in den Braunschweiger Stadtteilen Broitzem und Stöckheim statt, wobei in Stöckheim bereits der Grunderwerb im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgt ist.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss von 4.631,0 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis um rd. 736 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.815,5 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.815,5 T€.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft als positiv, da die geplanten Aufwendungen für Modernisierungen (Bestandspflege) zur Sicherung der dauerhaften Vermietungsfähigkeit kontinuierlich durchgeführt werden und nachhaltige Umsatzerlöse gewährleisten. Das gegenüber der Planung bessere Jahresergebnis hat neben der vorgesehenen Dividendenausschüttung zu einer weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis geführt. Zur Entwicklung der Ertragslage verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt 2.3.1 dieses Berichts.

Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf

Im ersten Quartal 2020 zeichneten sich die grundsätzlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlicher ab, als zu Ende 2019. Im Zuge dieser Erkenntnis hat die Gesellschaft ihr Investitionsprogramm korrigiert. Ziel war es, weniger große Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Wärmedämmverbundsysteme oder Dachsanierungen) umzusetzen, um die Risiken bei Stillstand der Baustellen zu minimieren. Gleichzeitig wurde der Fokus auf viele Kleinmaßnahmen (Wohnungsmodernisierungen u. w.) gelegt. Dabei wurde grundsätzlich das Investitionsziel weiterhin angestrebt.

Zur Eindämmung der Corona-Auswirkungen im betrieblichen Kontext, wurden Hygienestationen, Desinfektionsmittel, „Spuckschutz-Trennwände“ sowie Mundschutz-Masken beschafft. Zudem wurden diverse Arbeitsplätze mit Webcams ausgestattet. Die Kosten beliefen sich auf 11.464,63 €. Abschreibungen auf Forderungen im direkten Bezug zu COVID-19 führten zu einem Aufwand i. H. von 4.034,82 €. Als Teil des Tarifvertragsergebnisses für das Jahr 2020 wurde die Zahlung einer „Corona-Prämie“ verabschiedet. Diese führte zu Lohn- und Gehaltszahlungen i. H. von 101.389,60 €.

Die Summe der hier genannten Aufwendungen, bei denen ein direkter Bezug zur Corona-Pandemie hergestellt werden kann, beträgt 116.889,05 €. Sämtliche Aufwendungen bewegen sich im Rahmen der ursprünglichen Planansätze aus der Wirtschaftsplanung 2020, sodass sich hieraus keine negative Planabweichung ergibt.

Anzumerken ist auch, dass sich aus dem pandemiebedingten Wegfall von Mieterfesten oder von Seminarangeboten Ergebnisauswirkungen i. S. von gesunkenen Aufwendungen ergeben.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

	2020	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis ¹² *	4.923,2	6.457,5	-1.534,3
Finanzergebnis ¹³	-402,3	-344,8	-57,5
Neutrales Ergebnis	366,7	-1.225,3	1.592,0
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.887,6	4.887,4	0,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-256,6	-567,0	310,4
Jahresüberschuss	4.631,0	4.320,4	310,6

* darin verrechnet:

Umsatzerlöse aus Grundmieten	34.771,5	32.501,6	2.269,9
Instandhaltungskosten	-9.707,5	-9.039,2	-668,3
Zinsaufwendungen	-4.250,0	-4.315,1	65,1

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Zentrale Faktoren hierfür sind der deutlich rückläufige Erfolgsbeitrag aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken. Dieser Rückgang konnte nicht durch den Anstieg des Erfolgsbeitrags aus der Hausbewirtschaftung, der im Wesentlichen aus höheren Mieteinnahmen aufgrund der Neubautätigkeit sowie von Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und infolge von Neuvermietungen resultiert, kompensiert werden. Im Rahmen der Hausbewirtschaftung sind insbesondere die Abschreibungen auf Sachanlagen infolge Fertigstellung der Neubauten sowie die nicht durch Aktivierungen kompensierten Zinsaufwendungen für die zur Finanzierung der Neubautätigkeit aufgenommenen Darlehen gestiegen. Ferner ist eine Zunahme (nach Erstattungen) bei den Instandhaltungskosten zu verzeichnen. Im Bereich der Verwaltung sind insbesondere Steigerungen bei den Vergütungen eingetreten. Minderungen bei den Aufwendungen für Altersversorgung sowie den sächlichen Kosten und höhere aktivierte Architekten- und Verwaltungsleistungen überkompensieren die gestiegenen Bewirtschaftungskosten.

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung sowie Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen nieder, wobei die Aufwendungen leicht gesunken sind, aber die Erträge einen deutlich höheren Rückgang ausweisen.

Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen durch Erträge aus Anlageabgängen (124,1 T€) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (474,2 T€), denen hauptsächlich eine Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste (220 T€) gegenübersteht, geprägt.

12 einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen
13 ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

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

	2020 %	2019 %	2018 %	2017 %	2016 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,2	3,2	3,5	4,1	5,0

Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen
Bilanzsumme am 31.12.

Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Dies ist dadurch begründet, dass sich das Jahresergebnis zuzüglich Ertragsteuer- und Zinsaufwand sowie das niedrigere Gesamtkapital im gleichen Verhältnis entwickelt haben.

2.3.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2020 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	29.868	20.516
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-22.453	-42.426
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	-10.582	10.589
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.167	-11.321
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.400	19.721
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.233	8.400

*/** darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG	14.621	17.276
** planmäßige Tilgungen	7.520	5.560
** außerplanmäßige Tilgungen	681	10.450

Insgesamt konnte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit nicht decken, sodass sich im Ergebnis die Abnahme des Finanzmittelbestands zeigt.

Zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen sind im Berichtsjahr 3.526,1 T€ valutiert worden. Diese Darlehensaufnahmen sind derzeitig noch nicht ausreichend, um die gesamten Herstellungskosten abzüglich des Einsatzes eigener Mittel zu finanzieren. Insoweit verweisen wir auf Abschnitt 3. dieses Berichts.

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 Erhöhung des Anlagevermögens ist nach Abschreibungen und Buchwertabgängen auf die Investitionen (Mietwohnungsbau Nördliches Ringgebiet und Alsterplatz sowie Bestandsmodernisierungen) ebenfalls auf eine Umbuchung aus dem Umlaufvermögen zurückzuführen. Die detaillierte Entwicklung kann dem Anlagenspiegel entnommen werden.

In der Abnahme des Umlaufvermögens schlagen sich insbesondere niedrigere Bestände an Verkaufsgrundstücken, an Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken sowie an Guthaben bei Kreditinstituten nieder.

Die Abnahme des Rechnungsabgrenzungspostens ist hauptsächlich auf geringere vorausbezahlte Versicherungsprämien zurückzuführen.

Das aktuelle Jahresergebnis abzüglich der Dividendausschüttung für das Vorjahr tragen zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals bei. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.815,5 T€.

In der Erhöhung der Rückstellungen spiegeln sich insbesondere die bei niedrigeren Rückstellungen für drohende Verluste aus schwierigen Geschäften sowie für ausstehende Rechnungen die Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen und noch anfallende Baukosten wider.

Die Abnahme der Verbindlichkeiten beruht nach Valutierungen zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen im Wesentlichen auf plan- und außerplanmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel sowie auf geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

		2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	19,8	18,6	18,7	19,9	22,2
Eigenkapital zum Bilanzstichtag Bilanzsumme						

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der für das Vorjahr gezahlten Dividende und der um 0,8 Prozent niedrigeren Bilanzsumme aufgrund des Jahresüberschusses um 1,2 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*

- Gesamtkapitalrentabilität,
- Eigenkapitalquote sowie
- 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. Durch die Schaffung der Stabsstelle „Wohnungsentwicklung- und Forschung“ wird der Stellenwert dieses Themas unterstrichen.

Unter dem Aspekt der *Digitalisierung* hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr neben dem Relaunch des Internetauftritts das unternehmenseigene Mieterportal neu aufgebaut. Mehrwerte hieraus liegen bei dem Kunden in Form von Service-Angeboten innerhalb der Portal-App, wie z. B. einer Schadenmeldung mitsamt Fotodokumentation. Auch Anliegen können bequem fern von Telefon und E-Mail an die Nibelungen weitergeleitet werden. Daraus resultieren ebenfalls Mehrwerte bei dem Unternehmen, da die Anfragen und Meldungen umgehend in das ERP-System eingespielt werden und von dort bearbeitet werden können. Aktuell wird neben der digitalen Wohnungsakte auch eine digitale Wohnungsabnahme /-Übergabe aufgebaut, die zu weiteren Effizienzsteigerungen führen 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. 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.¹⁴ Das Unternehmen unterstützt alternative Antriebsformen (Elektroautos und Hybridantriebe) derart, dass Parkplätze mit einer Ladeinfrastruktur ausgestattet

¹⁴ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/nachhaltige-mobilitaet/car-sharing#umweltvorteile-von-car-sharing>; Abruf vom 16.02.2021

werden. Neben dem Mitarbeiter-Parkplatz befinden sich verschiedene Bestände in dem Ausbauprogramm.

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.¹⁵

Es ist ein überregionaler Zuzug festzustellen, der u. a. auf den attraktiven Arbeitsplatzsituationen in Produktion, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie der Hochschullandschaft basiert.¹⁶

Als Partner für unsere Mehrheitsgesellschafterin, die Stadt Braunschweig, haben wir den Bau der Neubaumaßnahmen und Planungen für weitere Neubauten fortgesetzt. Hierzu zählt schwerpunktmäßig der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten.

Für die Weiterentwicklung von Neubaumaßnahmen (Investitionen) im Geschäftsjahr 2021 haben wir Finanzmittel in Höhe von 12,8 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und des Bestandsgeschäfts ist die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen von rd. 24,9 Mio. € geplant.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2021 rd. 13.040,4 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 4.628,5 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 36.182,1 T€, die Instandhaltungskosten mit 8.411,9 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.365,6 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2021 von einem Jahresüberschuss von rd. 3.389,7 T€ aus. Die Gesamtkapitalrentabilität wird wegen des im Vergleich zum Jahr 2020 voraussichtlich geringeren Ergebnisses auf 2,7 % sinken. Die Eigenkapitalquote beträgt gem. Planwerk voraussichtlich 19,5 %, welches trotz steigender Bilanzsumme in der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage (Dividendenvereinbarung) zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals begründet liegt.

Den wesentlichen derzeit bestehenden und bekannten Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung ausreichend Rechnung getragen worden. Das aktuell unsichere wirtschaftliche Umfeld kann sich auch auf die Prognosen für das Folgejahr 2021 auswirken. Dabei gehen wir, gemessen an den gewonnenen Erfahrungen aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 jedoch davon aus, verschiedene Steuerungsmöglichkeiten zu haben, um wesentliche negative Abweichungen abzuwenden.

¹⁵ http://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/nachrichten/einwohnerzahlen.php; Abruf vom 16.02.2021

¹⁶ ebd.

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 sowie der Grundstücks-tauschgeschäfte. Hieraus könnten neben negativen Ergebniseffekten auch Liquiditätsrisiken entstehen. Insbesondere können Steigerungen der Baukosten bei den städtebaulichen Vereinbarungen über die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte im Nördlichen Ringgebiet zu einer deutlichen Ergebnisbelastung führen. Die bisherigen Erkenntnisse wurden bereits zahlenmäßig erfasst – für die planmäßig defizitär verlaufende Bewirtschaftungsphase der Kindertagesstätte im Nördlichen Ringgebiet (2. Ausbaustufe) wurde eine aus heutiger Sicht ausreichende Risikovorsorge in Form einer Rückstellung für drohende Verluste betrieben.

Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme der Objekte nach Fertigstellung bergen 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, wobei aus den aktuellen Neubauprojekten die wesentlichen Mietobjekte bereits zugegangen sind.

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. Wir gehen davon aus, dass durch sinkende Zinssätze auch für 2021 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.

Das sich seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitete Coronavirus (COVID-19) hat im Rahmen der Pandemiebekämpfung verschiedene Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Folge gehabt. Art und Dauer der Maßnahmen sowie die möglichen negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf sind schwer zuverlässig einzuschätzen. Mögliche Risiken ergeben sich aus Mietausfällen und aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen sowie daraus möglicher Weise steigende Kosten bzw. später einsetzende Einnahmen.

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, errichtete die Gesellschaft in zwei Neubaugebieten eine Durchmischung von Eigentums- und Mietobjekten in verschiedenen Finanzierungsformen. An dem Wohnungsbauengagement wird festgehalten, durch Neuplanungen in drei Baugebieten.

Aus dieser Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen.

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 26. Februar 2021

Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Braunschweig


Torsen Voß
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen - 2020 GuV / Wirtschaftsplan	Niwo Bestand			Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle			Neubaugebiet "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"			Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272 und 604 - 1.BA - HA 135"			Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KITa Siekamp - WE 508			Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"			Neubaugebiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509"			Neubaugebiet "Stöckheim Süd - WE 507"			Gesamtwerte lt. GuV (Anlage 2)				
	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€	2020 IST T€	2020 PLAN T€	Abweichung T€		
1. Umsatzerlöse																													
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.883,5	45.218	-1.334,5	2.672,7	2.648	24,7	1.246,2	1.628	-381,8	1.239,0	1.759	-520,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49.041,4	51.253	-2.211,6	
...davon <i>Sollmieten</i>	31.351,0	31.541	-189,7	2.156,7	2.157	0,0	1.413,2	1.611	-197,8	1.468,9	1.817	-347,7	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36.389,8	37.125	-735,2	
...davon <i>Erlösminderungen</i>	-1.109,4	-882	-227,0	0,0	0	0,0	-216,7	-100	-167,6	-260,5	-154	-106,9	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.586,6	-1.136	-450,6	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	5.134,9	3.499	1.635,9	0,0	0	0,0	1.013,7	9.680	-8.666,3	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6.148,6	13.179	-7.030,4	
c) aus Betreuungstätigkeit	306,6	346	-39,4	0,0	0	0,0	10,8	11	-0,2	8,4	8	0,4	0,0	0	0,0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	325,8	385	-39,2	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	46,6	25	21,6	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	5,1	0	5,1	2.106,7	411	1.695,7	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.158,4	436	1.722,4	
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und	188,2	-210	398,2	2,0	-3	5,0	-4.258,4	-2.864	-1.394,4	202,7	328	-125,3	-83,3	-1.843	1.759,7	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.948,8	-4.592	643,2	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	84,9	78	6,9	6,5	0	6,5	282,6	63	219,6	304,3	21	283,3	107,2	9	98,2	16,2	18	-1,8	2,4	32,4	0	32,4	0	0,0	0,0	32,4	836,5	189	647,5
4. sonstige betriebliche Erträge	1.889,4	584	1.305,4	102,2	10	92,2	96,2	0	96,2	68,5	0	68,5	587,1	0	587,1	8,0	0	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.751,4	594	2.157,4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen																													
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.720,3	13.038	-317,7	459,0	422	37,0	306,2	411	-104,8	282,0	398	-116,0	0,0	0	0,0	0,6	0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13.768,1	14.269	-500,9	
Betriebskosten	8.998,1	8.520	478,1	275,3	234	41,3	114,3	115	-0,7	121,2	108	15,2	0,0	0	0,0	0,3	0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9.509,2	8.975	534,2	
Instandhaltungskosten	389,3	679	-289,7	8,4	0	8,4	18,4	5	13,4	4,9	0	4,9	2,3	0	2,3	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	423,3	684	-260,7	
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	22.107,7	22.237	-129,3	742,7	656	86,7	438,9	531	-92,1	408,1	504	-95,9	2,3	0	2,3	0,9	0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23.700,6	23.928	-227,4	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	1.026,0	274	752,0	0,0	0	0,0	395,0	7.647	-7.252,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.421,0	7.921	-6.500,0	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	39,6	19	20,6	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	-1,0	2.713,4	211	2.502,4	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.753,0	231	2.522,0	
Rohergebnis	24.251,9	23.785	466,9	2.040,7	1.999	41,7	1.047,4	1.532	-484,6	1.419,9	1.611	-191,1	620,7	399	221,7	23,3	18	5,3	2,4	0	2,4	32,4	0	32,4	29.438,7	29.344	94,7		
6. Personalaufwand	7.196,6	7.452	-255,4	33,3	31	2,3	189,5	59	130,5	197,0	27	170,0	94,3	8	86,3	14,3	16	-1,7	2,1	0	2,1	28,5	0	28,5	7.755,6	7.593	162,6		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.097,2	6.236	-138,8	1.300,4	1.318	-17,6	518,6	768	-249,4	469,7	681	-211,3	0,4	0	0,4	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8.386,3	9.003	-616,7	
8. sonstige betriebliche Aufwendung	1.838,0	2.508	-670,0	3,4	0	3,4	201,7	68	133,7	209,8	55	154,8	233,9	1	232,9	1,9	2	-0,1	0,3	0	0,3	3,9	0	3,9	2.492,9	2.634	-141,1		
9. Erträge aus Finanzanlagen	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0	0,0	50,5	50	0,5	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,5	50	0,5	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,0	0	8,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	62,2	190	-127,8	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	70,2	190	-119,8
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.363,1	2.356	7,1	999,5	997	2,5	653,7	709	-55,3	651,5	690	-38,5	105,2	89	16,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.773,0	4.841	-68,0	
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	256,6	269	-12,4	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	256,6	269	-12,4	
14. Ergebnis nach Steuern	6.508,4	4.964	1.544,4	-245,4	-297	51,6	-516,1	-72	-444,1	-108,1	158	-266,1	249,1	491	-241,9	7,1	0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.895,0	5.244	651,0	
15. sonstige Steuern	1.193,3	1.211	-17,7	60,8	61	-0,2	3,6	39	-35,4	0,4	38	-37,6	4,9	0	4,9	1,0	0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.264,0	1.349	-85,0
16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	5.315,1	3.753	1.562,1	-306,2	-358	51,8	-519,7	-111	-408,7	-108,5	120	-228,5	244,2	491	-246,8	6,1	0	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.631,0	3.895	736,0	

Trennungsrechnungen - 2020 Bilanz		Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugebiet "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272 und 604 - 1.BA - HA 135"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau Kita Sielkamp - WE 508		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Neubaugebiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509 "		Neubaugebiet "Stöckheim Süd - WE 507 "		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)			
		2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€		
AKTIVA																					
A. Anlagevermögen																					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																					
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen		262,3	145	0,0	0	0,1	1	0,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	262,4	147	
2. geleistete Anzahlungen		20,9	12	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	20,9	12	
II. Sachanlagen		283	157	0,0	0	0,1	1	0,0	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	283,3	159	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		122.045,2	124.350	0,0	0	57.426,7	37.552	45.707,4	27.513	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	225.179,3	189.415	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		2.755,9	2.908	28.709,9	30.010	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	31.465,8	32.918	
3. Grundstücke ohne Bauten		304,0	304	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	958,3	664	2.653,9	2.408	0,0	0,0	0,0	0,0	5.658,4	3.376
- nicht erschlossen		304,0	304	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	958,3	664	2.653,9	2.408	0,0	0,0	0,0	0,0	3.916,2	3.376
- erschlossen durch Dritte		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	1.742,2	0	
4. Bauten auf fremden Grundstücken		0,0	0	185,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	185,3	0	
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		583,4	546	0,0	0	6,4	7	0,0	0	0,0	0	12,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	602,2	553	
6. Anlagen im Bau		265,2	0	0,0	126	5.085,5	11.817	3.765,6	22.112	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	9.116,3	34.055	
7. Bauvorbereitungskosten		107,3	68	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	910,7	21	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.100,0	89	
		126.061,0	128.176	28.895,2	30.136	62.518,6	49.376	49.473,0	49.625	1.881,4	685	2.653,9	2.408	2,4	0	1.821,8	0	273.307,3	260.406		
III. Finanzanlagen																					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		565,6	566	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	565,6	566	
2. andere Finanzanlagen		0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,1	0	
3. Ausleihungen an Gesellschafter		0,0	0	1.618,2	1.681	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.618,2	1.681	
		565,7	566	1.618,2	1.681	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2.183,9	2.247	
B. Umlaufvermögen																					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte																					
1. Grundstücke ohne Bauten		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	117	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	630,5	117	
- erschlossen durch Dritte		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	630,5	0	
- in eigener Erschließung		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	117	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	117	
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten		0,0	0	0,0	0	1.082,3	5.634	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.082,3	5.634	
- Grundstückskosten ETW		0,0	0	0,0	0	4,4	439	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4,4	439	
- Gebäudekosten ETW		0,0	0	0,0	0	1.077,9	5.195	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.077,9	5.195	
3. unfertige Leistungen		11.326,0	11.148	511,1	509	245,2	49	248,0	38	34,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	12.364,3	11.744	
4. andere Vorräte		22,2	37	0,0	0	111,6	0	107,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	240,8	37	
5. geleistete Anzahlungen		0,0	22	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	22	
		11.348,2	11.207	511,1	509	1.439,1	5.683	355,0	38	34,0	117	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14.317,9	17.554	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände																					
1. Forderungen aus Vermietung		96,6	75	48,4	43	7,1	0	-11,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	140,3	118	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen		0,0	0	0,0	0	410,6	542	96,9	659	102,8	7.858	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	610,3	9.059	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		41,3	9	4,2	5	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	45,5	14	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		153,3	193	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	153,3	193	
5. Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis		0,0	63	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	63	
6. Forderungen gegen Gesellschafter		118,3	85	0,0	0	0,0	0	0,0	0	178,6	185	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	296,9	270	
7. sonstige Vermögensgegenstände		550,4	566	10,6	0	111,9	100	579,4	332	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.252,3	998	
- Sonstige Forderungen		0,0	0	93,3	73	296,5	332	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- EWB/PWB auf sonstige Forderungen		0,0	0	-48,8	0	-10,2	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Andere Forderungen debititorische Kreditoren		0,0	0	56,3	0	381,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Forderung gegen Öffentl. Vers. bzw. KSA		10,6	0	11,1	27	12,1	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
		959,9	991	63,2	48	529,6	642	843,1	1.176	102,8	7.858	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.498,6	10.715	
III. Flüssige Mittel																					
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.233,3	8.129	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	271	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.233,3	8.400	
		17.541,4	20.327	574,3	557	1.968,7	6.325	1.198,1	1.214	136,8	8.246	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22.049,8	36.669	
C. Rechnungsabgrenzungsposten																					
I. Geldbeschaffungskosten		7,3	12	0,0	0	62,6	65	52,1	54	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	122,0	131	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		152,1	1.061	47,3	28	0,0	0	0,9	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	200,3	1.090	
Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz		159,4	1.073	47,3	28	62,6	65	53,0	55	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	322,3	1.221	
Bilanzsumme		144.610,7	150.299	31.135,0	32.402	64.550,0	55.767	50.724,1	50.895	2.018,2	8.931	2.653,9	2.408	2,4	0	2.452,3	0	298.146,6	300.702		

Trennungsrechnungen - 2020 Bilanz		Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugebiet "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272 und 604 - 1.BA - HA 135"		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KITa Sielkamp - WE 508		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Neubaugebiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509 "		Neubaugebiet "Stockheim Süd - WE 507 "		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)	
		2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€	2020 IST T€	Vorjahr T€
PASSIVA																			
A. Eigenkapital																			
I. Ausgegebenes Kapital		6.903,0	6.903	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	6.903,0	6.903
II. Kapitalrücklage		6.419,9	6.420	0,0	0	1.014,9	1.015	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	7.434,8	7.435
III. Gewinnrücklagen		3.835,0	3.835	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	3.835,0	3.835
1. gesellschaftsvertragliche Rücklagen		33.670,3	30.855	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	33.670,3	30.855
2. Bauerneuerungsrücklage		767,0	767	0,0	0	2.591,8	2.592	1.908,2	1.908	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	5.267,0	5.267
3. andere Gewinnrücklagen		38.272,3	35.457	0,0	0	2.591,8	2.592	1.908,2	1.908	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	42.772,3	39.957
Vortrag		3.597,3	3.862	-2.928,0	-2.517	-303,3	-326	-612,0	-378	245,0	-641	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
IV. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust		2.499,4	1.395	-306,1	-411	-519,6	23	-108,5	-234	244,2	886	6,1	1	0,0	0	0,0	0	1.815,5	1.660
6.096,7		5.257	-3.234,1	-2.928	-822,9	-303	-720,5	-612	489,2	245	7,1	1	0,0	0	0,0	0	0,0	1.815,5	1.660
B. Rückstellungen		57.691,9	54.037	-3.234,1	-2.928	2.783,8	3.304	1.187,7	1.296	489,2	245	7,1	1	0,0	0	0,0	0	58.925,6	55.955
1. Rückstellungen für Pensionen		17.657,5	17.270	41,0	36	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	17.698,5	17.306
2. Steuerrückstellungen		339,0	352	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	339,0	352
3. sonstige Rückstellungen		710,9	518	32,2	2	1.572,3	1.659	2.630,8	3.962	7.030,9	5.358	0,0	0	0,0	0	112,2	0	12.089,2	11.499
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		720,9	760	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	720,9	760
C. Verbindlichkeiten		19.428,3	18.900	73,2	38	1.572,3	1.659	2.630,8	3.962	7.030,9	5.358	0,0	0	0,0	0	112,2	0	30.847,6	29.917
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		57.342,1	50.426	31.773,6	33.134	44.347,2	49.310	41.608,9	43.956	1.771,6	1.793	0,0	2.407	0,0	0,0	0,0	0,0	176.843,4	181.026
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		11.936,4	12.756	2.005,6	1.682	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	13.942,0	14.438
- Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen				2.005,6	1.682														
3. erhaltene Anzahlungen		13.300,2	12.578	448,5	448	739,1	113	450,9	82	0,0	1.517	0,0	0	0,0	0	0,0	0	14.938,7	14.738
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,1	0
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15,3	1.121	16,2	10	713,9	1.381	819,6	1.599	110,3	18	0,0	0	0,0	0	8,3	0	1.683,6	4.129
7. sonstige Verbindlichkeiten		77,6	1	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	77,6	1
...davon aus Steuern		0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0
82.671,7		76.882	34.243,9	35.274	45.800,2	50.804	42.879,4	45.637	1.881,9	3.328	0,0	2.407	0,0	0	8,3	0	207.485,4	214.332	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		812,9	480	44,7	18	17,0	0	13,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	888,0	498
Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz		-15.994,1		7,4		14.376,7		4.012,8		-7.383,8		2.646,8		2,4		2.331,8			
Bilanzsumme		144.610,7	150.299	31.135,0	32.402	64.550,0	55.767	50.724,1	50.895	2.018,2	8.931	2.653,9	2.408	2,4	0	2.452,3	0	298.146,6	300.702

Braunschweig, den 26. Februar 2021


Torsten Voß
Geschäftsführer