

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Jahresabschluss 2021***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanz- und Feuerwehrdezernat

*Datum:*

05.05.2022

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 12.05.2022

*Sitzungstermin**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 2021, der einen Jahresüberschuss von 3.581.922,41 € sowie nach Einstellung von 2.290.961,21 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.290.961,20 € 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 1.290.961,20 € 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 unter-

liegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der SBBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Niwo sowie der SBBG herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2021 in seiner Sitzung am 25. März 2022 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen, den Betrag von 2.290.961,21 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.290.961,20 € 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 3.582 T€ ein Betrag von insgesamt 2.291 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.291 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 1.291 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 2020 bis 2022 ergeben sich folgende Anmerkungen:

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung wurden wiederum die Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen der einzelnen Geschäftsfelder - bestehend aus Bestand, IGS Wilhelm-Bracke, Neubauvorhaben Alsterplatz, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (1.-3. Bauabschnitt), Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) sowie Stöckheim-Süd - 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 Geschäftsfeld die Entwicklung dargestellt.

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2020	2021	2021	2022
1	Umsatzerlöse *)	+ 54.563	+ 51.967	+ 54.386	+ 53.393
1a	% zum Vorjahr / zum Plan	-	- 4,8	- 0,3 / +4,6	- 1,9
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.751	+ 667	+ 1.845	+ 759
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 29.138	- 24.453	- 26.950	- 26.384
4	Personalaufwand	- 7.756	- 8.037	- 8.485	- 7.885
5	Abschreibungen	- 8.386	- 9.349	- 8.782	- 9.378
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.493	- 2.442	- 3.665	- 2.458
7	<b>Betriebsergebnis (1 bis 6)</b>	<b>+ 9.541</b>	<b>+ 8.353</b>	<b>+ 8.349</b>	<b>+ 8.047</b>
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.653	- 4.758	- 4.436	- 4.337
9	Ertragsteuern	- 257	- 205	- 331	- 125
10	<b>Jahresergebnis (7+8+9)</b>	<b>+ 4.631</b>	<b>+3.390</b>	<b>+ 3.582</b>	<b>+ 3.585</b>
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.816	- 2.195	- 2.291	- 2.293
12	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+ 1.815</b>	<b>+ 1.195</b>	<b>+ 1.291</b>	<b>+ 1.292</b>

\*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 3.582 T€ (Vorjahr: 4.631 T€) liegt mit 192 T€ über dem Planwert von 3.390 T€. Das Ergebnis generiert sich aus dem Saldo einer Vielzahl, zum Teil gegenläufiger Entwicklung der ergebniswirksamen Posten in den einzelnen Geschäftsbereichen (vgl. hierzu die Tabelle mit den Ergebnissen der einzelnen Geschäftsbereiche sowie die Anmerkungen zu den einzelnen Geschäftsbereichen).

Die Covid-19 - Pandemie hatte keine messbaren Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft.

Die unter dem Posten „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ ausgewiesenen Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 988 T€ auf 37.346 T€. Maßgebend hierfür war die Vollausswirkung des Bewirtschaftungsbeginns von weiteren 345 Objekten (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze) aus den Neubauten im Vorjahr, moderaten Mieterhöhungen nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,05 €/m² (2020: 5,93 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende hat sich von 3,5 % (Ende 2020) auf rd. 1,3 % vermindert.

Das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung belief sich - vor Verrechnung mit Erstattungen von rd. 1,2 Mio. € - im Geschäftsjahr 2021 auf rd. 13,8 Mio. €. Der Planansatz berücksichtigte ein Volumen in Höhe von 13,0 Mio. € (vor Erstattungen).

Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 3.747 T€ auf 277.054 T€ resultiert im Saldo aus den Zugängen im Zusammenhang mit den Neubaugebieten Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet abzüglich der anfallenden Abschreibungen.

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

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Bilanzsumme (BS)</b>	300.702 T€	298.147 T€	300.974 T€
<b>Eigenkapital (EK)</b>	55.955 T€	58.926 T€	60.692 T€
<b>EK-Quote (EK*100/BS)</b>	18,6 %	19,8 %	20,2 %

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr von 298.147 T€ auf 300.974 T€ gestiegen. Der Einschnitt zwischen den Stichtagen 31.12.2019 und 31.12.2020 resultierte aus den Veräußerungen von im Umlaufvermögen ausgewiesenen Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken.

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von 15.451 T€ (davon rd. 376 T€ für die Geschäftsjahre nach 2022). Diese Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus den Verträgen für die Neubauprojekte, insbesondere für den 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets.

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. Die Klimaschutzgesetzgebung stellt weitere Herausforderungen dar. 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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Bestandsbewirtschaftung	+ 5.315	+ 3.694	+ 3.951	+ 3.704
IGS Wilhelm Bracke	- 306	- 305	- 194	- 259
Neubauvorhaben Alsterplatz	- 520	+ 30	+ 270	- 6
Nördliches Ringgebiet 1. BA	- 108	+ 210	- 382	+ 289
Nördliches Ringgebiet 2. BA	+ 244	- 228	- 87	- 83
Nördliches Ringgebiet 3. BA	+ 6	- 1	+ 24	- 1
Martha-Fuchs-Str.	0	- 9	0	- 1
Stöckheim-Süd	0	- 1	0	- 58
<b>Jahresergebnis Gesamtunternehmen</b>	<b>+ 4.631</b>	<b>+ 3.390</b>	<b>+ 3.582</b>	<b>+ 3.585</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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
1	Umsatzerlöse *)	+ 44.424	+ 44.726	+ 44.850	+ 45.758
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 0,7	+ 0,9/ - 0,3	- 2,0
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 23.339	- 22.610	- 23.921	- 24.210
<b>10</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 5.315</b>	<b>+ 3.694</b>	<b>+ 3.951</b>	<b>+ 3.704</b>

\*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Das insgesamt um 257 T€ über Plan liegende Ergebnis des Bestandsgeschäfts ist - wie auch im Vorjahr - durch außerordentliche Faktoren geprägt. Hierzu zählen wiederum insbesondere die mit dem Wert von 1.531 T€ in Höhe von 899 T€ über dem Planwert von 632 T€ liegenden sonstigen betrieblichen Erträge. Diese enthalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen (759 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (286 T€).

Die Umsatzerlöse (incl. Bestandsveränderungen) von 44.850 T€ entwickelten sich über Plan (44.726 T€). Darin verrechnet sind Erlösschmälerungen von - 1.371 T€, die den im Wirtschaftsplan angesetzten Wert von - 800 T€ übersteigen. Die Gesellschaft berichtet, dass sich die Differenz im Wesentlichen auf modernisierungsbedingte Leerstände zurückführen lässt.

### **IGS Wilhelm Bracke**

Das Ergebnis des Geschäftsfelds IGS Wilhelm Bracke liegt mit - 194 T€ um 111 T€ unter dem Plan von - 305 T€. Im Bereich der Instandhaltungskosten fielen lediglich 100 T€ (Plan 234 T€) an.

### **Neubauvorhaben Alsterplatz**

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke sind 185 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet worden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich aktuell auf rd. 77,2 Mio. € (Stand der Wirtschaftsplanung 2022).

Das Geschäftsfeld hat nach den negativen Planabweichung 2019 (Ist: + 23 T€; Plan: + 1.793 T€) sowie 2020 (Ist: - 520 T€; Plan: - 111 T€) nunmehr eine Planabweichung von + 240 T€ zu verzeichnen, die im Wesentlichen aus dem wirtschaftlichen Übergang der letzten drei bereits im Vorjahr veräußerten Eigentumswohnungen resultiert. Zudem fielen im Geschäftsjahr 2021 geringere Abschreibungsanteile an, da die Außenanlagen im Wesentlichen zu einem späteren Zeitpunkt fertiggestellt 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. Die Mietwohnungen waren bereits zum Vorjahrestichtag allesamt in der Bewirtschaftung. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rd. 61,6 Mio. €.

Das Planergebnis 2021 von + 210 T€ wurde dennoch mit dem Ist-Ergebnis von - 382 T€ um 592 T€ verfehlt. Verzögerungen in der Baufertigstellung der Mietwohnungen wirkten sich

- sowohl positiv als auch negativ - auf alle Posten der Teil-GuV aus. Neben den unter Plan liegenden Umsatzerlösen aus dem Vermietungsgeschäft wirkten sich insbesondere höhere Instandhaltungskosten, Abwertungen auf Forderungen sowie Rechts- und Beratungskosten negativ aus.

Hinsichtlich der unter Plan liegenden Umsatzerlöse berichtet die Gesellschaft, dass sich neben dem verzögerten Ausbau der „Stadtstraße Nord“ auch länger anhaltende Baustellen im Bereich der Außenanlagen negativ in Form von leerstehenden Gewerbeeinheiten sowie Mietminderungsansprüchen bemerkbar machten.

## **Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136**

Im 2. Bauabschnitt des Neubaugebiets Nördliches Ringgebiet hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen.

Mit Stand Wirtschaftsplanung 2022 gliedert sich der 2. Bauabschnitt in die folgenden Teilprojekte:

1. Allgemeine Grundstücksentwicklung
2. Kindertagesstätte (KiTa) Sielkamp
3. Neubauvorhaben „Lichtwerkallee 2“ auf den Grundstücken 11b und 11c

Insgesamt beläuft sich das Ergebnis auf - 87 T€ (Plan: - 228 T€). Diese positive Differenz resultiert im Wesentlichen aus dem verbleibenden Überschuss des Grundstücksgeschäftes (siehe Folgeabsätze) sowie dem noch nicht angefallenen Bearbeitungsentgelt der NBank.

### **Zu 1.:**

Im 2. Bauabschnitt hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 14,8 Mio. € einschließlich der Entwicklungskosten für die unter Punkt 2 genannte fünfzügige Kindertagesstätte „Sielkamp“ (städtebauliche Verpflichtung).

Die noch im Eigentum der Niwo verbliebenen Grundstücke 6 und 7 wurden gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 24. September 2021 veräußert (vgl. auch Anm. zum 3. Bauabschnitt).

### **Zu 2.:**

Aus dem städtebaulichen Vertrag für den 2. Bauabschnitt hat die Niwo eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. In den Wirtschaftsplan 2022 eingeflossen sind hierfür Investitionen von 4,8 Mio. € zuzüglich 343 T€ an voraussichtlichen Inventarkosten.

Um den aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % über 25 Jahre auszugleichen, hat die Gesellschaft bereits im Vorjahr eine aufwandswirksame Drohverlustrückstellung von 1.979 T€ gebildet. Diese war zum Jahresabschluss 2021 aufwandswirksam um 1.100 T€ auf 3.079 T€ zu erhöhen.

### **Zu 3.:**

Auf den Grundstücken 11b und 11c (Lichtwerkallee) wurde im Geschäftsjahr 2021 mit dem Bau von insgesamt 72 - öffentlich geförderten - Wohneinheiten begonnen. Die geplanten Investitionskosten - ohne Grundstücke - belaufen sich auf 16,7 Mio. €. Die Planung enthielt den Ansatz von Bearbeitungsentgelten der N-Bank über rd. 135 T€, die jedoch noch nicht zu verbuchen waren.

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 7.473 T€ (Vorjahr 7.545 T€).

### **Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA**

Im 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets (Ist: +24 T€; Plan: -1 T€) wurden - nach Abschluss eines Grundstückstauschvertrags mit einem Investor (vgl. Anm. zum 2. Bauabschnitt) - die Eigentumsverhältnisse final festgelegt.

### **Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)**

Das Neubauvorhaben (+/- 0 T€; Plan: - 10 T€) befindet sich noch in der Planung.

### **Stöckheim-Süd**

In diesem Neubaugebiet beabsichtigt die Niwo die Bebauung von drei Grundstücken mit insgesamt 82 Wohneinheiten. Derzeit werden die Nutzungskonzepte der Baukörper finalisiert.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 2021 sind in der Anlage beigelegt. Beigelegt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen 2021 für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

### **Anlagen:**

Bilanz 2021 sowie Gewinn- und Verlustrechnung 2021  
Lagebericht 2021  
Trennungsrechnungen 2021

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

## **Bilanz zum 31. Dezember 2021**

### **Aktiva**

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	316.163,28	262.370,21
2. Geleistete Anzahlungen	90.807,13	20.866,28
	<u>406.970,41</u>	<u>283.236,49</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	226.349.935,62	225.179.324,79
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.885.703,64	31.465.843,74
3. Grundstücke ohne Bauten	5.421.376,55	5.658.439,11
4. Bauten auf fremden Grundstücken	171.099,86	185.322,05
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	827.262,17	602.241,91
6. Anlagen im Bau	11.762.611,72	9.116.298,03
7. Bauvorbereitungskosten	1.636.306,24	1.099.944,47
	<u>277.054.295,80</u>	<u>273.307.414,10</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19	565.635,19
2. Andere Finanzanlagen	100,00	100,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.554.000,26	1.618.224,94
	<u>2.119.735,45</u>	<u>2.183.960,13</u>
	<u>279.581.001,66</u>	<u>275.774.610,72</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	630.507,75
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	1.082.246,07
3. Unfertige Leistungen	13.185.969,14	12.364.266,73
4. Andere Vorräte	279.901,81	240.793,49
	<u>13.465.870,95</u>	<u>14.317.814,04</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	72.534,25	140.318,00
2. Forderungen aus Grundstückverkäufen	2.610.230,00	610.290,00
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.631,37	45.511,74
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	149.287,57	153.278,62
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	78.455,51	9,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	211.765,88	296.947,71
7. Sonstige Vermögensgegenstände	2.133.299,42	1.252.305,87
	<u>5.305.204,00</u>	<u>2.498.660,94</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>1.192.274,40</u>	<u>5.233.215,68</u>
	<u>19.963.349,35</u>	<u>22.049.690,66</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
<b>I. Geldbeschaffungskosten</b>	112.893,55	121.977,06
<b>II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.317.098,39	200.323,07
	<u>1.429.991,94</u>	<u>322.300,13</u>
	<u>300.974.342,95</u>	<u>298.146.601,51</u>

Braunschweig, den 25. Februar 2022

  
Torsten Voß  
Geschäftsführer



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

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

**Passiva**

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>		
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>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>	<u>7.434.813,62</u>	<u>7.434.813,62</u>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	3.835.000,00	3.835.000,00
2. Bauerneuerungsrücklagen	35.961.271,91	33.670.310,70
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>	<u>5.267.000,00</u>
	<u>45.063.271,91</u>	<u>42.772.310,70</u>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>1.290.961,20</u>	<u>1.815.523,73</u>
	<u>60.692.046,73</u>	<u>58.925.648,05</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.012.968,00	17.698.468,00
2. Steuerrückstellungen	115.769,88	338.992,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>12.312.213,28</u>	<u>12.810.047,23</u>
	<u>31.440.951,16</u>	<u>30.847.507,23</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.432.316,01	176.843.406,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber	25.513.381,35	13.942.030,44
3. Erhaltene Anzahlungen	15.409.624,22	14.938.671,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	51,12
5. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeiten	23,39	22,37
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.615.950,41	1.683.551,22
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>76.534,48</u>	<u>77.631,29</u>
	<u>208.047.829,86</u>	<u>207.485.364,06</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>793.515,20</u>	<u>888.082,17</u>
	<u>300.974.342,95</u>	<u>298.146.601,51</u>

Braunschweig, den 25. Februar 2022

  
Torsten Vols  
Geschäftsführer

# Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, Braunschweig

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.966.462,56	49.041.440,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.384.495,71	6.148.550,61
c) aus Betreuungstätigkeiten	506.176,00	325.845,07
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.177,46	2.158.384,97
	53.958.311,73	57.674.221,51
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen	-260.543,66	-3.948.869,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	688.792,34	836.543,20
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.844.545,17	2.751.410,92
	56.231.105,58	57.313.305,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-24.478.347,80	-23.700.574,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-971.363,74	-1.421.049,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-38.053,47	-2.752.992,74
	-25.487.765,01	-27.874.616,35
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.447.764,44	-5.468.785,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.037.016,88	-2.286.829,89
- davon für Altersversorgung:		
2021: €	-1.978.397,58	
2020: €	-1.269.087,46	
	-8.484.781,32	-7.755.615,46
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.781.549,03	-8.386.326,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.664.821,74	-2.492.892,85
	9.812.188,48	10.803.854,29
9. Erträge aus Beteiligungen	15,00	0,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	48.625,82	50.547,82
- davon aus verbundenen Unternehmen:		
2021: €	48.625,82	
2020: €	50.547,82	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.644,14	70.243,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.490.422,82	-4.773.043,50
	-4.436.137,86	-4.652.252,55
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-331.222,97	-256.556,13
14. Ergebnis nach Steuern	5.044.827,65	5.895.045,61
15. Sonstige Steuern	-1.462.905,24	-1.263.998,15
16. Jahresüberschuss	3.581.922,41	4.631.047,46
17. Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage	-2.290.961,21	-2.815.523,73
18. Bilanzgewinn	1.290.961,20	1.815.523,73

Braunschweig, den 25. Februar 2022

  
 Torsten Voß  
 Geschäftsführer

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

### **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**

#### **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 Forschungspartner<sup>1</sup>. Die Gesellschaft hat weder eigene Forschungsaufwendungen noch hat sie in Bezug auf die Forschung Aktivierungen vorgenommen.

---

<sup>1</sup> <https://www.nibelungen-wohnbau.de/projekte/forschung-und-entwicklung/> Abruf vom 26.01.2022

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2021 war neben der weiterhin anhaltenden Corona-Pandemie auch durch Liefer- und Materialengpässe geprägt. Die deutsche Wirtschaft konnte sich unter diesen Einflüssen nur bedingt aus dem Einbruch des Vorjahres erholen.<sup>2</sup>

Im Jahresvergleich 2020/2021 konnte sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,7 % erhöhen – bleibt aber im Vergleich mit dem „Vorkrisenjahr 2019“ um -2,0 % zurück. Die wirtschaftliche Erholung im Jahresverlauf wurde durch die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe sowie die vierte Coronawelle am Jahresende gestoppt.<sup>3</sup>

Der Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung prognostiziert einen Anstieg des BIP im Jahr 2022 um 3,6 %. Gleichzeitig ist mit einer Inflation von 3,3 % zu rechnen – wobei die Bereiche Energie und Lebensmittel als besondere Treiber zu identifizieren sind.<sup>4</sup>

Mit einem Anteil von 10,8 % trug die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als drittgrößter Wirtschaftsbereich zur gesamten Bruttowertschöpfung bei. Bei grundsätzlicher Beständigkeit dieses Bereiches, konnte ein Zuwachs von +1 % verzeichnet werden.<sup>5</sup>

Die Nachfrage nach Wohnraum besteht zur Zeit auf hohem Niveau fort. Aktuellen Schätzungen zufolge wurden 4,2 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen erteilt als im Jahr zuvor.<sup>6</sup> Für das Jahr 2022 wird mit einem Zuwachs von +1,6 % gerechnet.<sup>7</sup>

In Braunschweig sind seit 2014 ungefähr 6.000 neue Wohneinheiten entstanden. Dabei bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Die Stadt hält an ihrer offensiven Baulandpolitik weiterhin fest, und will bis 2025 Planungsrecht für 6.000 zusätzliche Wohneinheiten schaffen, vornehmlich im Geschosswohnungsbau.<sup>8</sup>

---

<sup>2</sup> Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 1

<sup>3</sup> Ebd.

<sup>4</sup> <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Reden/2022/20220128-rede-robert-habeck-in-der-plenarsitzung-des-deutschen-bundestages-am-28-januar-2022.html>; Abruf vom 02.02.2022

<sup>5</sup> Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 4

<sup>6</sup> Ebd. Seite 12 f.

<sup>7</sup> Ebd. Seite 14

<sup>8</sup> „Die großen Bauprojekte Braunschweigs“; Braunschweiger Zeitung vom 02.02.2022

## 2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2021 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.441 Wohnungen, 1.680 Garagen und Einstellplätze sowie 112 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume).

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	36.182	35.629	34.772
Instandhaltungsaufwendungen	8.412	10.005	9.509
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget <sup>9</sup>	13.040	13.991	13.523
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.366	4.008	4.256
Investitionen für Neubaumaßnahmen <sup>10</sup>	12.902	7.819	17.131
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.390</b>	<b>3.582</b>	<b>4.631</b>

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, gestiegenen Instandhaltungs- und Personalaufwendungen sowie der Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste, höhere andere aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge (Erträge aus Versicherungsentschädigungen und der Auflösung von Rückstellungen), niedrigere Abschreibungen auf Sachanlagen sowie der positive Erfolgsbeitrag aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken nieder.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 987,6 T€ auf 37.345,8 T€. Maßgebend hierfür war die Vollausswirkung des Bewirtschaftungsbeginns von weiteren 345 Objekten (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze) aus unseren Neubauten im Vorjahr, Mieterhöhungen aufgrund von unserer Einschätzung nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,05 €/m<sup>2</sup> (2020: 5,93 €/m<sup>2</sup>). Im Stichtagsbezug Dezember 2021 betrug die Wohnungsmiete 6,09 €/m<sup>2</sup> (2020: 6,04 €/m<sup>2</sup>). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 4,6 Prozent (Vorjahr: 4,4 Prozent) und ist wesentlich auf modernisierungsbedingt leerstehende Wohnungen zurückzuführen.

<sup>9</sup> Ohne Erstattungen und Zuschüsse.

<sup>10</sup> Inkl. aktivierte eigene Ing.- u. Verwaltungsleistungen sowie sonstige aktivierte Eigenleistungen.

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und belief sich auf 9,6 Prozent (Vorjahr: 9,0 Prozent). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 1,3 Prozent unter der am Vorjahresende (3,5 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. 1,2 Mio. €) auf rd. 12,6 Mio. € (Vorjahr: 11,9 Mio. €). Davon entfielen rd. 6,0 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wurden rd. 3,7 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) aktiviert. Die erhaltenen Förderungen im Jahr 2021 belaufen sich auf 144 T€ und wurden in voller Höhe mit dem hier genannten Gesamtvolumen der Aufwendungen verrechnet.

Die zwei Neubaugebiete Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet befinden sich in 2021 in einer annähernd vollständigen Bewirtschaftung. Lediglich eine untergeordnete Anzahl an Gewerbeeinheiten sind in aktiven Ausbau- oder Vermarktungskonzepten. Bis auf diese Ausnahme, konnten alle weiteren Miet- und Eigentumsobjekte erfolgreich dem Markt zugeführt werden.

Die im Teilplan Alsterplatz verfolgten Vermietungserfolge wurden annähernd erreicht. Geringfügige Mindereinnahmen sind auf den späteren Zugang der Gewerbeeinheiten zurückzuführen. Aus der Übergabe der letzten Eigentumswohnungen resultierende Umsatzerlöse münden in einem geringfügigen Überschuss. Das Teilergebnis verläuft im Planvergleich positiver durch geringere Abschreibungsbeträge, wegen noch nicht aktivierter Baukosten.

Das gesamte Areal des Neubaugebietes Nördliches Ringgebiet wird derzeit in drei Bauabschnitten entwickelt. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für den ersten und zweiten Bauabschnitt übernommen und in der geplanten dritten Ausbaustufe die wesentlichen Grundstücksverhältnisse gesichert.

Im ersten Bauabschnitt befinden sich zum Jahresende zwei Gewerbeeinheiten im Ausbau sowie zwei weitere in der aktiven Vermietungsphase. Auch hier konnten die weiteren Miet- und Eigentumsobjekte erfolgreich dem Markt zugeführt werden.

Auch in diesem Teilplan kam es zu leichten Verzögerungen in der Baufertigstellung, sodass die geplanten Mieterlöse nicht ganz 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. Ende 2021 wurde der Bau von weiteren 72 Mieteinheiten begonnen. Die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte ist geplant. Die anteilige Bewirtschaftung beginnt voraussichtlich im Sommer 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 Zinseffekten im Geschäftsjahr 2021 verringerte sich diese Rückstellung um rd. 72,2 T€ auf 7.473,1 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 2021 wurde das letzte Grundstücksgeschäft realisiert, nachdem sich die Veräußerung der ehemals für die eigene Bebauung vorgesehenen „Grundstücke 6 und 7“ als gesamtwirtschaftlich vorteilhafter dargestellt hat. Der Verkauf dieses Grundstückes führte zu Umsatzerlösen i. H. von 2.150,4 T€. Aus dem Überschuss wurden 1.100,0 T€ der Rückstellung für drohende Verluste zugeführt.

Im dritten Bauabschnitt konnten im Berichtsjahr die Grundstücksverhältnisse nach Abschluss eines Tauschvertrages final gesichert werden. Im weiteren Verlauf ist deren Entwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geplant.

Neubauplanungen finden auch in den Braunschweiger Stadtteilen Broitzem und Stöckheim statt. In Stöckheim werden derzeit die Nutzungskonzepte der verschiedenen Baukörper finalisiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 3.582 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis um rd. 192 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.291 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.291 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 auch unter Berücksichtigung 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 Laufe des Geschäftsjahres konnte auf die Erfahrungen im Umgang mit der pandemischen Lage aus dem Vorjahr zurückgegriffen werden. In der unternehmerischen Steuerung mussten keine wesentlichen Maßnahmen ergriffen werden, die sich messbar auf den Geschäftsverlauf ausgewirkt hätten.

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1 Ertragslage

	2021 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis <sup>11</sup> *	5.093,2	4.923,2	170,0
Finanzergebnis <sup>12</sup>	-428,5	-402,3	-26,2
Neutrales Ergebnis	-751,6	366,7	-1.118,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.913,1	4.887,6	-974,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-331,2	-256,6	-74,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.581,9</b>	<b>4.631,0</b>	<b>-1.049,1</b>

\* darin verrechnet:

Umsatzerlöse aus Grundmieten	35.629,5	34.771,5	858,0
Instandhaltungskosten	-10.005,4	-9.707,5	-297,9
Abschreibungen	-8.781,5	-8.386,3	-395,2
Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsungen)	-4.007,6	-4.250,0	242,4

<sup>11</sup> einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

<sup>12</sup> ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen



Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Zentrale Faktoren hierfür sind der positive Erfolgsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung, der sich bei gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Sachanlagen im Wesentlichen aus den höheren Einnahmen aus Grundmieten aufgrund der Neubautätigkeit sowie von Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und infolge von Neuvermietungen ergibt sowie der positive Erfolgsbeitrag aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken. Im Bereich der Verwaltung sind insbesondere Steigerungen bei den Aufwendungen für Altersversorgung sowie den sächlichen Kosten eingetreten.

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

Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen durch Aufwendungen aus der Zuführung zur Rückstellung für drohende Verluste (1.100 T€) und Grundsteueraufwendungen für frühere Jahre (63 T€), denen hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (286 T€) und aus der Auflösung von Wertberichtigungen (106 T€) sowie Erträge für frühere Jahre (87 T€) gegenüberstehen, geprägt.

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Gesamtkapitalrentabilität	2,8	3,2	3,2	3,5	4,1

Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen  
Bilanzsumme am 31.12.

Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert. Dies ist hauptsächlich durch das geringere Jahresergebnis sowie das höhere Gesamtkapital begründet.

### 2.3.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2021 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	16.151	29.868
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.625	-22.453
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	-6.567	-10.582
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-4.041</b>	<b>-3.167</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>5.233</b>	<b>8.400</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.192</b>	<b>5.233</b>

\*/\*\* darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG	17.344	14.621
** planmäßige Tilgungen	8.019	7.520
** außerplanmäßige Tilgungen	7.077	681

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 sowie zur Refinanzierung der Darlehensrückzahlungen sind im Berichtsjahr 14.343 T€ valutiert worden. Diese Darlehensaufnahmen sind derzeit noch nicht ausreichend, um die gesamten Herstellungskosten abzüglich des Einsatzes eigener Mittel zu finanzieren. Insoweit verweisen wir auf Abschnitt 3. dieses Berichts.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien von 3.255,6 T€ waren am 31. Dezember 2021 mit 675,6 T€ als Avalkredit beansprucht.

### 2.3.3 Vermögenslage

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

In der Abnahme des Umlaufvermögens schlagen sich bei höheren Forderungen aus Grundstücksverkäufen sowie aus Tilgungszuschüssen insbesondere die Abwicklung der Verkaufsgrundstücke sowie niedrigere Guthaben bei Kreditinstituten nieder.

Die Zunahme des Rechnungsabgrenzungspostens ist hauptsächlich auf höhere vorausbezahlte Versicherungsprämien zurückzuführen.

Das aktuelle Jahresergebnis abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr tragen zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals bei. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.291,0 T€.

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

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten beruht nach plan- und außerplanmäßigen Tilgungen im Wesentlichen auf Valutierungen zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen sowie Umschuldungsmaßnahmen und gestiegenen Anzahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten sowie auf der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Eigenkapitalquote	%	20,2	19,8	18,6	18,7	19,9
<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u>						
Bilanzsumme						

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der für das Vorjahr gezahlten Dividende und trotz der um 0,9 Prozent höheren Bilanzsumme aufgrund des Jahresüberschusses um 0,4 Prozent-Punkte.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur bezeichnen wir als geordnet, da die mittel- bis langfristigen Vermögensgegenstände (Anlagevermögen sowie Teile des Umlaufvermögens) 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 medizinische Informatik 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 weitere Projekte begonnen, die sich wesentlich auf interne Prozesse auswirken werden. In einem ersten Schritt wurden vorbereitende Maßnahmen ergriffen, die die digitale Rechnungsbearbeitung ermöglichen. Zum Ende 2021 waren alle wesentlichen Schritte eingeleitet, sodass die Prozesse in einer Testumgebung bearbeitet werden konnten. Produktivstart ist für März 2022 vorgesehen. Unmittelbar hieran knüpfen die Projekte des digitalen Posteinganges sowie der digitalen Wohnungsabnahme und -akte an. Alle Maßnahmen sind eng miteinander in Prozess und Realisierung verzahnt.

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.<sup>13</sup> Das Unternehmen unterstützt alternative Antriebsformen (Elektroautos und Hybridantriebe) derart, dass Parkplätze mit einer Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Hierfür wurde ein Kooperationsvertrag mit dem Titel „100 Ladepunkte für Braunschweig“ eingegangen, in dessen Rahmen der Ausbau der halböffentlichen Ladeinfrastruktur gefördert wird. Vor selben Kontext wird die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen im Rahmen eines Contracting-Modells ermöglicht.

### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **3.1 Prognosebericht**

In Braunschweig sind seit 2014 ungefähr 6.000 neue Wohneinheiten entstanden. Dabei bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Die Stadt hält an ihrer offensiven Baulandpolitik weiterhin fest, und will bis 2025 Planungsrecht für 6.000 zusätzliche Wohneinheiten schaffen, vornehmlich im Geschosswohnungsbau.<sup>14</sup>

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 2022 haben wir Finanzmittel in Höhe von rd. 22,0 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und des Bestandsgeschäfts ist die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen von rd. 23,8 Mio. € geplant.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2022 rd. 13.606,9 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 3.860,0 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 37.922,4 T€, die Instandhaltungskosten mit 9.746,9 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.039,3 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2022 von einem Jahresüberschuss von rd. 3.585,0 T€ aus, der unter Berücksichtigung der Dividendenvereinbarung zu einer weiteren absoluten Stärkung des Eigenkapitals führt. Die Gesamtkapitalrentabilität wird wegen der im Vergleich zum Jahr 2021 voraussichtlich höheren Bilanzsumme auf 2,6 % sinken. Die Eigenkapitalquote nimmt gemäß Planwerk aufgrund der steigenden Bilanzsumme voraussichtlich auf 19,9 % ab.

---

<sup>13</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/nachhaltige-mobilitaet/car-sharing#umweltvorteile-von-car-sharing>; Abruf vom 18.02.2022

<sup>14</sup> „Die großen Bauprojekte Braunschweigs“; Braunschweiger Zeitung vom 02.02.2022

Im Geschäftsjahr 2022 bilden Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen einen Investitionsschwerpunkt. Für klassische Wärmedämmungen sind im Geschäftsjahr 2022 Investitionen von rd 2.950 T€ vorgesehen. Zusätzlich zur kontinuierlichen Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen werden Investitionen zur Optimierung der Haustechnik erfolgen. Für den Ersatz alter Ölheizungen durch weniger klimaschädliche Formen der Energieerzeugung sind 370 T€ vorgesehen. Optimierungen der Heizungseffizienz durch hydraulischen Abgleich in Bestandsanlagen werden fortgeführt und sind Kostenbestandteil aller Projekte. Zusätzlich werden zur Stromerzeugung PV-Anlagen im Umfang von rund 60 T€ installiert.

Weiterhin beginnt das Projekt Wärmenetze 4.0 („Nahwärme“) im Geschäftsjahr 2022 mit der wissenschaftlichen Begleitung, Machbarkeitsstudien, Umsetzungsalternativen und Kostenplanungen. Hierfür sind Mittel i. H. v. 20 T€ vorgesehen. Die konkrete Umsetzung von Maßnahmen wird perspektivisch ab dem Geschäftsjahr 2023 einen weiteren positiven Effekt auf die Bemühungen zur CO<sub>2</sub>-Einsparung haben. 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 2022 auswirken. Dabei gehen wir, gemessen an den gewonnenen Erfahrungen aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 jedoch davon aus, verschiedene Steuerungsmöglichkeiten zu haben, um wesentliche negative Abweichungen abzuwenden.

### **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 Grundstückstauschgeschäfte. 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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 nicht signifikant steigende Zinssätze auch für 2022 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 Kapitaleinsatz 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 bzw. konkrete Umsetzungen in weiteren 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 25. Februar 2022

Nibelungen-Wohnbau-GmbH  
Braunschweig

  
Torsten Voß  
Geschäftsführer



	NWo 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 Sietkamp - WE 508			Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"			Neubaugebiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzern) - WE 509"			Neubaugebiet "Stöckheim Süd - WE 507"			Gesamtwerte lt. GuV (Anlage 2)		
	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€	2021 IST T€	2021 PLAN T€	Abweichung T€
1. Umsatzerlöse																											
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.644,1	43.626,8	17,3	2.659,7	2.686,7	-27,0	1.935	2.030,0	-95,5	1.728,2	2.056,3	-328,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49.966,5	50.399,8	-433,3
...davon Sollmieten	31.688,8	31.308,5	380,3	2.156,7	2.156,7	0,0	1.768	1.835,5	-67,9	1.761,1	1.809,1	-48,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37.374,2	37.109,8	264,4
...davon Erlösschmälerungen	-1.371,4	-800,5	-570,9	0,0	0,0	0,0	-70	-85,4	15,8	-275,3	-41,8	-233,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.716,3	-927,7	-788,6
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.234	0,0	1.234,1	0,0	0,0	0,0	2.150,4	0,0	2.150,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.384,5	0,0	3.384,5
c) aus Betreuungstätigkeit	487,0	439,6	47,4	0,0	0,0	0,0	11	10,8	0,0	8,4	8,4	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	506,2	458,8	47,4
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	69,8	16,3	53,5	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	31,3	0,0	31,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	101,2	16,3	84,9
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen	649,3	643,1	6,2	29,1	32,0	-2,9	-1.005	73,0	-1.077,5	96,9	99,2	-2,3	-31,3	0,0	-31,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-260,5	847,3	-1.107,8
3. andere aktivierte Eigenleistungen	101,0	87,0	14,0	2,6	0,0	2,6	187	8,2	178,6	149,6	10,1	139,5	116,3	84,4	31,9	51,7	11,4	40,3	1,5	4,8	-3,3	79,3	39,5	39,8	688,8	245,4	443,4
4. sonstige betriebliche Erträge	1.531,4	632,2	899,2	11,3	10,0	1,3	50	10,0	39,5	227,8	15,0	212,8	0,0	0,0	0,0	24,5	0,0	24,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.844,5	667,2	1.177,3
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen																											
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung																											
Betriebskosten	12.938,5	12.860,0	78,5	483,3	496,0	-12,7	366	330,0	35,5	347,3	308,0	39,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14.134,6	13.994,0	140,6
Instandhaltungskosten	9.394,5	7.938,8	1.455,7	100,0	233,9	-133,9	116	117,9	-2,0	395,0	121,3	273,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10.005,4	8.411,9	1.593,5
andere Aufwendungen	314,8	587,0	-272,2	1,9	0,0	1,9	12	10,2	1,8	5,3	2,0	3,3	4,3	2,3	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	338,3	601,5	-263,2
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	22.647,8	21.385,8	1.262,0	585,2	729,9	-144,7	493	458,1	35,3	747,6	431,3	316,3	4,3	2,3	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24.478,3	23.007,4	1.470,9
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49	0,0	49,4	0,9	0,0	0,9	921,1	0,0	921,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	971,4	0,0	971,4
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	38,1	30,0	8,1	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	59,2	-59,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	38,1	89,2	-51,1
Rohergebnis	23.796,7	24.029,2	-232,5	2.117,5	1.998,8	118,7	1.869	1.673,9	194,6	1.462,4	1.698,5	-236,1	1.341,3	82,1	1.259,2	76,2	11,4	64,8	1,5	4,8	-3,3	79,3	39,5	39,8	30.743,4	29.538,2	1.205,2
6. Personalaufwand	7.905,6	7.892,7	12,9	25,8	11,8	14,0	183	15,1	167,5	152,0	12,9	139,1	102,3	61,0	41,3	45,5	10,0	35,5	1,3	2,5	-1,2	69,8	31,1	38,7	8.484,9	8.037,1	447,8
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.256,3	6.355,4	-99,1	1.315,2	1.318,5	-3,3	646	910,9	-265,2	553,7	764,2	-210,5	10,6	0,0	10,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8.781,5	9.349,0	-567,5
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.949,8	2.223,7	-273,9	0,8	4,0	-3,2	142	29,2	113,0	442,1	27,6	414,5	1.114,0	142,8	971,2	6,2	1,4	4,8	0,2	9,3	-9,1	9,5	4,2	5,3	3.664,8	2.442,2	1.222,6
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	0,0	0,0
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	48,6	48,3	0,3	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	48,6	48,3	0,3
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0	0,5	-0,5	0,0	2,8	-2,8	4,9	0,0	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,6	3,3	2,3
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.167,9	2.463,7	-295,8	957,6	956,7	0,9	620	649,9	-30,2	617,8	650,3	-32,5	127,4	82,1	45,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	-1,9	0,0	4,2	-4,2	4.490,4	4.808,8	-318,4
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	331,2	205,0	126,2	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	331,2	205,0	126,2
14. Ergebnis nach Steuern	5.186,6	4.888,7	297,9	-133,3	-243,9	110,6	278	69,3	209,0	-303,2	246,3	-549,5	-8,1	-203,8	195,7	24,5	0,0	24,5	0,0	-8,9	8,9	0,0	0,0	0,0	5.044,8	4.747,7	297,1
15. sonstige Steuern	1.235,0	1.195,0	40,0	60,8	61,0	-0,2	8	39,0	-30,6	79,2	36,0	43,2	79,1	24,0	55,1	0,4	1,0	-0,6	0,0	1,0	-1,0	0,0	1,0	-1,0	1.462,9	1.358,0	104,9
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	3.951,6	3.693,7	257,9	-194,1	-304,9	110,8	269,9	30,3	239,6	-382,4	210,3	-592,7	-87,2	-227,8	140,6	24,1	-1,0	25,1	0,0	-9,9	9,9	0,0	-1,0	1,0	3.581,9	3.389,7	192,2

Braunschweig, den 25. Februar 2022

Torsten Voß  
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen - 2021 Bilanz		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. (Broitzern) - WE 509 "		Neubaugebiet "Stöckheim Süd" - WE 507 "		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)	
		Niwo Bestand															
		2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€
<b>AKTIVA</b>																	
<b>A. Anlagevermögen</b>																	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																	
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen		316,2	262,3	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	316,2	262,4
2. geleistete Anzahlungen		90,8	20,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	90,8	20,9
		<b>407,0</b>	<b>283,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>407,0</b>	<b>283,3</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		119.654,0	122.045,2	0,0	0,0	59.155,4	57.426,7	47.540,5	45.707,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	226.349,9	225.179,3
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		3.382,3	2.755,9	27.503,4	28.709,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30.885,7	31.465,8
- Kosten des Erbbaurechts		-167,7	-174,2	167,7	174,2												
- Schulgebäude		-24.813,2	-25.671,1	24.813,2	25.671,1												
- Sporthalle		-1.565,6	-1.630,9	1.565,6	1.630,9												
- Photovoltaikanlage		-166,2	-179,5	166,2	179,5												
- Außenanlagen		-790,7	-1.054,2	790,7	1.054,2												
3. Grundstücke ohne Bauten		304,0	304,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	958,3	2.742,4	2.653,9	0,0	0,0	2.375,0	1.742,2	5.421,4
- nicht erschlossen		304,0	304,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	958,3	2.742,4	2.653,9	0,0	0,0	0,0	0,0	3.046,4
- 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	2.375,0	1.742,2	2.375,0
4. Bauten auf fremden Grundstücken		0,0	0,0	171,1	185,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	171,1	185,3
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		628,0	583,4	0,0	0,0	188,2	6,4	0,0	0,0	11,1	12,4	0,0	0,0	0,0	0,0	827,3	602,2
6. Anlagen im Bau		0,0	265,2	0,0	0,0	3.744,0	5.085,5	3.490,6	3.765,6	4.528,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11.762,6	9.116,3
7. Bauvorbereitungskosten		30,2	107,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	546,1	910,7	0,0	0,0	3,9	2,4	1.056,1	79,6
		<b>123.998,5</b>	<b>126.061,0</b>	<b>27.674,5</b>	<b>28.895,2</b>	<b>63.087,6</b>	<b>62.518,6</b>	<b>51.031,1</b>	<b>49.473,0</b>	<b>5.085,2</b>	<b>1.881,4</b>	<b>2.742,4</b>	<b>2.653,9</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>277.054,3</b>	<b>273.307,3</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>																	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		565,6	565,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	565,6	565,6
2. andere Finanzanlagen		0,1	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	0,1
3. Ausleihungen an Gesellschafter		0,0	0,0	1.554,0	1.618,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.554,0	1.618,2
		<b>565,7</b>	<b>565,7</b>	<b>1.554,0</b>	<b>1.618,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.119,7</b>	<b>2.183,9</b>
		<b>124.971,2</b>	<b>126.909,9</b>	<b>29.228,5</b>	<b>30.513,4</b>	<b>63.087,6</b>	<b>62.518,7</b>	<b>51.031,1</b>	<b>49.473,0</b>	<b>5.085,2</b>	<b>1.881,4</b>	<b>2.742,4</b>	<b>2.653,9</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>279.581,0</b>	<b>275.774,5</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>																	
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>																	
1. Grundstücke ohne Bauten		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	630,5	0,0
- nicht erschlossen		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
- 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	0,0	630,5	0,0
- in eigener Erschließung		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
Bauvorbereitungskosten		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
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.082,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.082,3
- Grundstückskosten ETW		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4
- Gebäudekosten ETW		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.077,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.077,9
3. unfertige Leistungen		11.975,3	11.326,0	540,2	511,1	322,9	245,2	344,9	248,0	2,7	34,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13.186,0	12.364,3
4. andere Vorräte		47,5	22,2	0,0	0,0	111,6	111,6	120,8	107,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	279,9	240,8
5. geleistete Anzahlungen		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
		<b>12.022,8</b>	<b>11.348,2</b>	<b>540,2</b>	<b>511,1</b>	<b>434,5</b>	<b>1.439,1</b>	<b>465,7</b>	<b>355,0</b>	<b>2,7</b>	<b>34,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>630,5</b>	<b>13.465,9</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>																	
1. Forderungen aus Vermietung		38,0	96,6	19,5	48,4	27,7	7,1	-12,7	-11,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	72,5	140,3
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen		0,0	0,0	0,0	0,0	409,7	410,6	50,1	96,9	2.150,4	102,8	0,0	0,0	0,0	0,0	2.610,2	610,3
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		49,6	41,3	0,0	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	49,6	45,5
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		149,3	153,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	149,3	153,3
5. Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis		78,5	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	78,5	0,0
6. Forderungen gegen Gesellschafter		31,1	118,3	0,0	0,0	0,0	0,0	180,7	178,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	211,8	296,9
7. sonstige Vermögensgegenstände		511,6	550,4	1,8	10,6	733,9	111,9	880,2	579,4	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.133,3	1.252,3
- Sonstige Forderungen				0,0	0,0	93,0	93,3	45,3	296,5	5,8							
- EWB/PWB auf sonstige Forderungen				0,0	0,0	-91,1	-48,8	-181,3	-110,2								
- Andere Forderungen debitorische Kreditoren				0,0	0,0	110,4	56,3	486,0	381,0								
- Forderung gegen Öffentl. Vers. bzw. KSA				1,8	10,6	3,1	11,1	36,0	12,1								
- Forderung aus Tilgungsnachlässen				0,0	0,0	618,5	0,0	494,2	0,0								
		<b>858,1</b>	<b>959,9</b>	<b>21,3</b>	<b>63,2</b>	<b>1.171,3</b>	<b>529,6</b>	<b>1.098,3</b>	<b>843,1</b>	<b>2.156,2</b>	<b>102,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>5.305,2</b>	<b>2.498,6</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>																	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.192,3	5.233,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.192,3	5.233,3
		<b>14.073,2</b>	<b>17.541,4</b>	<b>561,5</b>	<b>574,3</b>	<b>1.605,8</b>	<b>1.968,7</b>	<b>1.564,0</b>	<b>1.198,1</b>	<b>2.158,9</b>	<b>136,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>630,5</b>	<b>19.963,4</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>																	
I. Geldbeschaffungskosten		3,1	7,3	0,0	0,0	59,9	62,6	49,9	52,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112,9	122,0
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.266,4	152,1	49,8	47,3	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.317,1	200,3
		<b>1.269,5</b>	<b>159,4</b>	<b>49,8</b>	<b>47,3</b>	<b>59,9</b>	<b>62,6</b>	<b>50,8</b>	<b>53,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.430,0</b>	<b>322,3</b>
<b>Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz</b>																	
		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>140.313,9</b>	<b>144.610,7</b>	<b>29.839,8</b>	<b>31.135,0</b>	<b>64.753,3</b>	<b>64.550,0</b>	<b>52.645,9</b>	<b>50.724,1</b>	<b>7.244,1</b>	<b>2.018,2</b>	<b>2.742,4</b>	<b>2.653,9</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>343,1</b>	<b>298.146,6</b>

Braunschweig, den 25. Februar 2022

Torsten Voß  
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen - 2021 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)	
		2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€	2021 IST T€	Vorjahr T€
<b>PASSIVA</b>																			
<b>A. Eigenkapital</b>																			
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>		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	0,0	0,0	0,0	0,0	6.903,0	6.903,0
<b>II. Kapitalrücklage</b>		6.419,9	6.419,9	0,0	0,0	1.014,9	1.014,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7.434,8	7.434,8
<b>III. Gewinnrücklagen</b>																			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklagen		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	0,0	0,0	0,0	0,0	3.835,0	3.835,0
2. Bauerneneruerungsrücklage		35.961,3	33.670,3	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	35.961,3	33.670,3
3. andere Gewinnrücklagen		767,0	767,0	0,0	0,0	2.591,8	2.591,8	1.908,2	1.908,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.267,0	5.267,0
		<b>40.563,3</b>	<b>38.272,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.591,8</b>	<b>2.591,8</b>	<b>1.908,2</b>	<b>1.908,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>45.063,3</b>	<b>42.772,3</b>
Vortrag		4.281,2	3.597,3	-3.234,1	-2.928,0	-822,9	-303,3	-720,5	-612,0	489,2	245,0	7,1	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
<b>IV. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust</b>		1.660,7	2.499,4	-194,1	-306,1	269,9	-519,6	-382,4	-108,5	-87,2	244,2	24,1	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1.291,0	1.815,5
		<b>5.941,9</b>	<b>6.096,7</b>	<b>-3.428,2</b>	<b>-3.234,1</b>	<b>-553,0</b>	<b>-822,9</b>	<b>-1.102,9</b>	<b>-720,5</b>	<b>402,0</b>	<b>489,2</b>	<b>31,2</b>	<b>7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.291,0</b>	<b>1.815,5</b>
		<b>59.828,1</b>	<b>57.691,9</b>	<b>-3.428,2</b>	<b>-3.234,1</b>	<b>3.053,7</b>	<b>2.783,8</b>	<b>805,3</b>	<b>1.187,7</b>	<b>402,0</b>	<b>489,2</b>	<b>31,2</b>	<b>7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>60.692,1</b>	<b>58.925,6</b>
<b>B. Rückstellungen</b>																			
1. Rückstellungen für Pensionen		18.966,3	17.657,5	46,7	41,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19.013,0	17.698,5
2. Steuerrückstellungen		115,8	339,0	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	115,8	339,0
3. sonstige Rückstellungen		1.674,2	1.431,8	0,0	32,2	91,8	1.572,3	1.862,2	2.630,8	8.684,0	7.030,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	112,2	12.312,2	12.810,1
		<b>20.756,3</b>	<b>19.428,3</b>	<b>46,7</b>	<b>73,2</b>	<b>91,8</b>	<b>1.572,3</b>	<b>1.862,2</b>	<b>2.630,8</b>	<b>8.684,0</b>	<b>7.030,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>112,2</b>	<b>31.441,0</b>	<b>30.847,6</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>																			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.768,9	57.342,1	30.436,9	31.773,6	40.576,7	44.347,2	37.900,4	41.608,9	1.749,4	1.771,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	164.432,3	176.843,4
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen		16.884,2	11.936,4	2.329,5	2.005,6	3.184,7	0,0	3.115,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25.513,4	13.942,0
- Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen				2.329,5	2.005,6														
3. erhaltene Anzahlungen		13.780,7	13.300,2	542,4	448,5	542,4	739,1	544,1	450,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15.409,6	14.938,7
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,1
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		707,4	15,3	10,2	16,2	440,6	713,9	406,2	819,6	879,3	110,3	0,0	0,0	0,0	0,0	172,3	8,3	2.616,0	1.683,6
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		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
7. sonstige Verbindlichkeiten		76,5	77,6	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	76,5	77,6
...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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		<b>85.217,7</b>	<b>82.671,7</b>	<b>33.319,0</b>	<b>34.243,9</b>	<b>44.744,4</b>	<b>45.800,2</b>	<b>41.965,7</b>	<b>42.879,4</b>	<b>2.628,7</b>	<b>1.881,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>172,3</b>	<b>8,3</b>	<b>208.047,8</b>	<b>207.485,4</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>																			
Geldbeschaffungskosten		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
andere Rechnungsabgrenzungsposten		751,2	812,9	23,5	44,7	6,0	17,0	12,8	13,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	793,5	888,0
		<b>751,2</b>	<b>812,9</b>	<b>23,5</b>	<b>44,7</b>	<b>6,0</b>	<b>17,0</b>	<b>12,8</b>	<b>13,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>793,5</b>	<b>888,0</b>
<b>Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz</b>																			
		-26.239,4	-15.994,1	-121,2	7,4	16.857,4	14.376,7	7.999,9	4.012,8	-4.470,6	-7.383,8	2.711,2	2.646,8	3,9	2,4	3.258,8	2.331,8		
<b>Bilanzsumme</b>		<b>140.313,9</b>	<b>144.610,7</b>	<b>29.839,8</b>	<b>31.135,0</b>	<b>64.753,3</b>	<b>64.550,0</b>	<b>52.645,9</b>	<b>50.724,1</b>	<b>7.244,1</b>	<b>2.018,2</b>	<b>2.742,4</b>	<b>2.653,9</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>3.431,1</b>	<b>2.452,3</b>	<b>300.974,4</b>	<b>298.146,6</b>

Braunschweig, den 25. Februar 2022

Torsten Voß  
Geschäftsführer