

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2015***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

12.04.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

21.04.2016

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 2015, der einen Jahresüberschuss von 4.419.704,66 € sowie nach Einstellung von 2.709.852,33 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.709.852,33 € ausweist, wird festgestellt. Der in die Bauerneuerungsrücklage einzustellende Betrag berechnet sich gemäß der erstmals anzuwendenden, 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 1.709.852,33 € 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:

Die gemäß § 12 Nr.1 des Gesellschaftsvertrages der Nibelungen-Wohnbau-GmbH (Niwo) vorgesehene Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung bedarf einer Weisung an die dortigen Vertreter der Stadt Braunschweig. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung ist hierfür ein entsprechender Beschluss des Finanz- und Personalausschusses ausreichend.

44,1 % des Stammkapitals der Niwo werden von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) gehalten. Daher ist auch eine Anweisung an die städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der SBBG erforderlich. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten, insbesondere das Stimmrecht, das Bezugsrecht sowie der Gewinnanteil.

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2015 in seiner Sitzung am 11. März 2016 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.710 T€ als Dividende auszuschütten.

Hierbei findet erstmals die zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH abgeschlossene Dividendenvereinbarung vom 7. März 2016 Anwendung (vgl. VA vom 26. Januar 2016, Drs. 15-00489). Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 4.420 T€ ein Betrag von insgesamt 2.710 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.710 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.

Die SBBG kann die Dividende in voller Höhe ergebniswirksam vereinnahmen, da ihr der von der Niwo abzuführende Steuerbetrag (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) aufgrund der Verrechnungsmöglichkeiten im Rahmen der steuerlichen Gewinnermittlung im Ergebnis erstattet wird.

Auf Ebene der Niwo fällt auf die Ausschüttung auf Grund der Zahlung der sog. Abgeltungssteuer zum 30. September 2008 kein Ertragsteueraufwand (Körperschaftsteuer zuzüglich SolZ) an. Die gezahlte Abgeltungssteuer wird bei Erreichung der Jahresüberschuss-Planwerte durch die Niwo voraussichtlich nahezu verbraucht.

Anhand der auf der folgenden Seite gezeigten Zusammenfassung der Jahre 2014 bis 2016 ergeben sich folgende Anmerkungen:

In der nachstehenden Gesamtübersicht sind die aufgrund der neuen Geschäftsfelder der Niwo anfallenden Erträge und Aufwendungen in den entsprechenden Positionen enthalten. Ein Ersatz für den im Wirtschaftsplan 2015 noch enthaltenen Teilwirtschaftsplan „Am Soolanger“ wurde in Absprache mit Aufsichtsrat und Verwaltung ausgesetzt, damit sich das Unternehmen auf die beiden begonnenen Neubauvorhaben konzentrieren kann. Im Bereich der Baubetreuung für die Stadt sind für 2016 ff keine weiteren Projekte geplant.

Die Ergebnisrechnung wird maßgeblich von der Bestandsbewirtschaftung bestimmt. Da aber der Einfluss der neuen Geschäftsbereiche zunimmt, wird im Anschluss an die Gesamtübersicht für jeden der fünf Teilbereiche Bestandsbewirtschaftung, Projekt IGS Wilhelm Bracke, Baubetreuung für die Stadt, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet sowie Neubauvorhaben Alsterplatz die Entwicklung ausgewählter ergebnisrelevanter Posten bzw. die jeweiligen Beiträge zum Gesamtergebnis entsprechend der von der Niwo vorgelegten Spartenrechnungen dargestellt. Diese sind für den Jahresabschluss 2015 in der Anlage beigefügt.

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.839	+ 48.887	+ 44.959	+ 51.118
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 14,1	+ 5,0/ - 8,0	+ 13,7
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.930	+ 768	+ 2.879	+ 1.267
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.509	- 26.978	- 22.027	- 29.483
4	Personalaufwand	- 6.159	- 5.470	- 6.887	- 6.931
5	Abschreibungen	- 5.353	- 6.509	- 7.414	- 6.777
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 1.685	- 1.908	- 2.014	- 2.018
7	Betriebsergebnis (Summe 1 bis 6)	+ 9.063	+ 8.790	+ 9.496	+ 7.176
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.726	- 5.304	- 4.746	- 4.630
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (7+8)	+ 4.337	+ 3.486	+ 4.750	+ 2.546
10	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0	0
11	Ertragsteuern	- 225	- 147	- 330	- 61
12	Jahresergebnis (9+10+11)	+ 4.112	+ 3.339	+ 4.420	+ 2.485
	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.612	- 1.839	- 2.710	- 1.485
	Bilanzgewinn	+ 1.500	+ 1.500	+ 1.710	+ 1.000

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Die Erlössituation verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr durch die kontinuierlich positive Entwicklung der Sollmieten sowie durch die ganzjährigen Mieteinnahmen für die IGS Wilhelm Bracke. Die Unterschreitung des Plans resultiert aus der oben erwähnten Aufgabe des Teilwirtschaftsplans „Am Soolanger“ (1.027 T€) sowie aus der gegenüber der Planung geänderten Abwicklung der Beschaffung der Erstausrüstung an Inventar für die IGS Wilhelm-Bracke (1.499 T€). Korrespondierend verminderten sich auch die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gegenüber Plan um 1.499 T€ (vgl. nachstehende Ausführungen zur Spartenrechnung IGS Wilhelm-Bracke).

Die gegenüber dem Plan sowie dem Vorjahr positive Abweichung der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus einer Vielzahl von Einzelposten, u.a. Erstattung von Versicherungsschäden, Kostenerstattungen, Gutschriften und Auflösung von Rückstellungen, im Wesentlichen Pensionsrückstellungen. Erträge aus Anlagenabgängen (516 T€) resultieren i.W. aus planmäßigen Veräußerungen zur Glättung des Portfolios.

Der Anstieg des Personalaufwands resultiert neben Tarifsteigerungen und einer höheren Anzahl von Beschäftigten aus dem unter dem Personalaufwand ausgewiesenen Teil der Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen (1.684 T€). Der Aufzinsungsanteil aus den Zuführungen (668 T€) ist unter dem Zinsaufwand auszuweisen. Dieser blieb insgesamt - bei einem Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten um 3.210 Mio. € und günstigen Zinskonditionen – auf dem Niveau des Vorjahres, aber unter Plan.

Die Abschreibungen enthalten 714 T€ auf unbebaute verkaufte Grundstücke im Nördlichen Ringgebiet.

Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag erhöhte sich - bei gleichzeitig erhöhter Bilanzsumme - auf 20,9 % gegenüber 19,0 % zum Jahresende 2014 aufgrund des erzielten Jahresüberschusses.

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 41.484	+ 42.185	+ 42.121	+ 42.470
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 1,7	+ 1,5/ - 0,2	- 0,8
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	-22.297	- 23.518	- 21.583	- 23.108
12	Jahresergebnis	+ 4.427	+ 3.550	+ 5.719	+ 2.906

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Die für das primäre Geschäftsfeld der Hausbewirtschaftung und -betreuung wesentlichen Posten sind in vorstehender Tabelle dargestellt.

Im Jahr 2015 entwickelte sich die Erlössituation positiv. Die durchschnittliche Sollmiete, die sich auf die im Jahresdurchschnitt bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche bezieht, erhöhte sich von 5,10 € auf 5,36 € pro Monat und qm.

Innerhalb des Postens „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ verringerte sich gegenüber dem Vorjahr - neben leicht gestiegenen Betriebskosten - der Anteil an aufwandswirksamen Instandhaltungsaufwendungen (7.620 T€; Vorjahr: 8.593 T€) in Bezug auf die planmäßigen Gesamtinvestitionen von 12,5 Mio. € (nach Erstattungen; Vorjahr: 13,4 Mio. €) in den vorhandenen Wohnungsbestand. Einen Schwerpunkt bildete plangemäß die Weststadt neben den Stadtteilen Siegfriedviertel und Heidberg.

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 1.065	+ 4.074	+ 2.446	+ 3.280
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 104	- 1.877	- 312	- 1.145
5	Abschreibungen	- 4	- 1.187	- 1.219	- 1.280
8	Zins-/Finanzergebnis	- 743	- 1.136	- 1.068	- 1.145
12	Jahresergebnis	+ 20	- 241	- 292	- 323

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule wurde nach Fertigstellung in enger Abstimmung mit der Stadt zum Jahresbeginn 2015 für 25 Jahre vermietet, so dass sich die Erlössituation des Gesamtunternehmens positiv gestaltet.

In der Spartenrechnung erklärt sich der leicht über Plan liegende Verlust durch die in den Anfangsjahren der Betriebsdauer höhere Zinsbelastung, die im Laufe der Jahre aufgrund von Tilgungen degressiv abnimmt; gleichzeitig wurden die voraussichtlichen Instandhaltungskosten über die gesamte Laufzeit hinweg linear verteilt. Die durch diese vorsichtige Planung entstehenden Anfangsverluste kehren sich im Verlauf der Mietdauer um, so dass über die gesamte Betriebszeit hinweg mit einem Überschuss von 2,3 Mio. € gerechnet wird.

Im Zusammenhang mit der Erstausrüstung des Gebäudes mit Inventar, das für die Stadt angeschafft und an diese übereignet wurde, wurde - in Abweichung zum Plan - in der Bilanz eine Ausleihung an die Gesellschafterin Stadt in Höhe von 2.085 T€ bilanziert, die diese rätierlich über 25 Jahre zurückzahlt. Die Rückzahlung durch die Stadt ist in den monatlich von der Niwo vereinnahmten Mieterlösen enthalten.

Baubetreuung für die Stadt

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2014	2015	2015	2016
1	Umsatzerlöse *)	+ 38	+ 74	+ 28	0
12	Jahresergebnis	- 207	+ 30	- 194	0

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Der Jahresfehlbetrag, der zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung positiv prognostiziert wurde (+ 77 T€), ergibt sich aus den zugehörigen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie für Personal. Die Projekte wurden 2015 endabgerechnet. Für 2016 und Folgejahre sind keine weiteren Projekte geplant.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet

Das Neubauvorhaben „Nördliches Ringgebiet“ schließt – gegenüber der erfolgsneutralen Planung - mit einem Jahresfehlbetrag von 811 T€. Hiervon entfallen 714 T€ auf Abschreibungen aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke an die beiden beteiligten Baugenossenschaften, da die in den Verkaufsverträgen festgelegten Leistungsverpflichtungen gegenüber den Erwerbern nicht vollständig in den Verkaufserlösen abgebildet werden konnten. Für das Jahr 2016 ist - einschließlich Erlösen und Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken - ein Fehlbetrag von 98 T€ eingeplant.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Das ehemalige Grundstück der IGS Wilhelm Bracke wurde planmäßig im Rahmen einer Sacheinlage zum 1. Januar 2015 von der Gesellschafterin Stadt übertragen. Das Neubauvorhaben schließt das Jahr 2015 mit einem geringen Fehlbetrag von 2 T€ ab, im Jahr 2016 soll - einschließlich Erlösen und Aufwendungen aus Grundstücksverkäufen - ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF FASSELLT SCHLAGE Partnerschaft mbB, Braunschweig, hat zu keinen Einwendungen geführt.

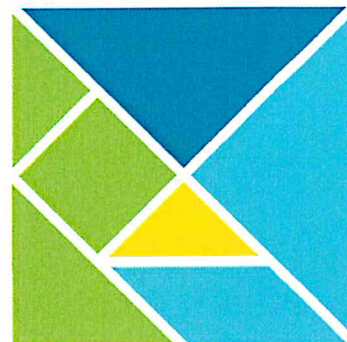
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2015 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Spartenrechnungen für die Geschäftsfelder „Neubau Wilhelm-Bracke-Gesamtschule“, „Baubetreuung für die Stadt“, „Nördliches Ringgebiet“ sowie „Alsterplatz“.

Geiger

Anlage/n:

Lagebericht der Gesellschaft 2015
Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung
Trennungsrechnung

**Nibelungen-
Wohnbau-GmbH
Braunschweig**



Lagebericht 2015

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Im Rückblick auf das Jahr 2015 ist festzuhalten, dass die Weltwirtschaft zwar nur sehr langsam aber robust gewachsen ist. Die schwierige Rettung Griechenlands hat dem beginnenden Aufschwung im Euroraum nicht wie befürchtet geschadet und das gebremste Wachstum der chinesischen Wirtschaft konnte bisher verkraftet werden. Die noch vor Jahresbeginn in Gang gesetzte Zinswende in den USA, hat bisher auch noch keine größeren Auswirkungen an den Finanzmärkten gezeigt. Insbesondere Deutschland zeigte sich auch weiterhin bei Arbeitslosenzahlen, Wirtschaftswachstum und Unternehmerstimmung als Hort der Stabilität.¹

Das politische Thema des Jahres 2015 war der Flüchtlingsstrom nach Europa und vor allem Deutschland. Es wird die Schlagzeilen auch darüber hinaus beherrschen, denn die politischen, kulturellen und wirtschaftlichen Folgen können langfristig sehr einschneidend sein. Allerdings sind Voraussagen über die wirtschaftlichen Folgen des Flüchtlingsstroms gegenwärtig mit großer Unsicherheit behaftet, da die Erfassung der Flüchtlinge unkontrolliert ist. Nicht einmal die zuständigen Behörden wissen verlässlich, wie viele Flüchtlinge 2015 nach Deutschland gekommen sind bzw. noch kommen werden.

Alles in allem stützen gegenwärtig Voraussagen die Annahme, dass der Konsum stabil bleibt mit Wachstumsraten, die etwa dem langfristigen Trend entsprechen. Einerseits lässt zwar möglicherweise der Rückenwind nach, den der Einbruch der Ölpreise im Jahr 2015 der Wirtschaft beschert hatte. Andererseits strebt die Beschäftigung nahezu überall in der westlichen Welt nach oben. Unternehmen stellen mehr Mitarbeiter ein. Dies stützt die verfügbaren Einkommen und könnte Verbraucher ermutigen, einen etwas größeren Teil ihrer Einkommen auszugeben. Das Resultat dürften weitgehend stabile Zuwachsraten beim privaten Verbrauch sein, bei einer leicht anziehenden Inflationsrate, die nicht mehr durch immer billigere Energiepreise gedrückt wird.

¹ Quellenhinweis: Financial News BBT-Gruppe (Ausgabe vom 11.01.2016)

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig



1.2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

„Die Dynamik bei den Baugenehmigungen hat sich im 1. Halbjahr 2015 weiter abgekühlt. Um den Wohnungsbau in den stark nachgefragten Ballungsräumen wirksam anzukurbeln, müssen insbesondere die steuerlichen Rahmenbedingungen rasch verbessert werden. In den von starker Zuwanderung betroffenen Regionen ist zudem ein Sonder-Investitionsprogramm notwendig, um die dortige Notsituation zu entschärfen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.²

So fordert der GdW insgesamt bessere Bedingungen für bezahlbaren Wohnungsneubau. Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen.

Es sind zügig praktikable Lösungen gefragt, um nicht nur die Erstunterbringung der Flüchtlinge, sondern auch die längerfristige Integration zu sichern.

Bis neue Wohnungen, die heute geplant werden, tatsächlich auf den Markt kommen, dauert es in aller Regel zwei bis drei Jahre. Daher sind jetzt alle Vermietergruppen gefragt, möglichst viele Bestandswohnungen zur Verfügung zu stellen. Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle. Bis 2020 müssen jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.³

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat Ende 2015 auch dazu seinen Abschlussbericht vorgelegt. Für das neue Jahr gilt es nun, die vielen Ergebnisse möglichst weitgehend umzusetzen, um mehr Wohnungsneubau zu erreichen, denn die Situation auf den städtischen Wohnungsmärkten bleibt angespannt. Der Bund muss und kann wieder mehr Verantwortung in der Wohnungspolitik übernehmen.

Außerdem, wer mehr sozialen Wohnungsbau will, muss Vertrauen schaffen. Denn über öffentlich geförderten Wohnungsbau wird seit geraumer Zeit zu Recht wieder mehr diskutiert. Insbesondere, wenn es um Wohnraum vor allem in den Metropolen geht. Aber auch im Hinblick auf die Unterbringung der Asylbewerber, von denen viele nach Abschluss ihres Asylverfahrens dauerhaft in unserem Land bleiben werden.

In den Diskussionen geht es immer auch darum, dass heute wie erwähnt zu wenige Sozialwohnungen entstehen, die den weniger gut Verdienenden oder den Normalverdienenden zu Gute kommen. Für alle Menschen sehen wir uns in diesem Zusammenhang in der Pflicht. Allerdings ist in der Gesamtthema-

² Quellenhinweis: wi Wohnungspolitische Informationen Nr. 34 (Ausgabe vom 20.08.2015)

³ Quellenhinweis: wi Wohnungspolitische Informationen Nr. 51 (Ausgabe vom 17.12.2015)

tik darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Baukosten hoch, die Auflagen bisweilen schwierig zu erfüllen und bezahlbare Grundstücke vielerorts Mangelware sind. Wenn also die Politik gesamtstaatlich mehr günstigen Wohnungsbau will, dann sollte sie ein Klima der Kontinuität und des Vertrauens schaffen.

Investitionen in Wohnimmobilien sind schließlich besonders langfristig und bedeutsam und sollten nicht durch gesetzliche Verschärfungen, mehr Auflagen und mehr Ordnungsrecht innovativen bezahlbaren Wohnraum verhindern.

Der Braunschweiger Wohnungsmarkt ist ein Wachstumsmarkt. Das Angebot muss in allen Segmenten erweitert werden. Aktivitäten durch die Wohnungswirtschaft und die Stadt Braunschweig haben zielorientiert begonnen. Wir brauchen neue Wohnungen auch ohne Flüchtlinge, daran geht kein Weg vorbei. Größere Wohnungsbauprojekte werden die Lage entspannen. So zum Beispiel im Nördlichen Ringgebiet. In den nächsten Jahren werden allein dort rund 1.000 Wohneinheiten in der Stadt entstehen. Wir investieren dort zunächst in einem 1. Bauabschnitt rund 55 Mio. Euro.

Auch am Alsterplatz errichten wir über 219 Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von rund 58 Mio. Euro.

Obwohl ein erhöhtes Volumen am Wohnungsmarkt zu erwarten ist, wird es dennoch Menschen geben, die sich eine Wohnung in Braunschweig nur schwer leisten können.

Einer gestiegenen Nachfrage steht auch die Tatsache gegenüber, dass es zu wenig öffentlich geförderten Wohnungsbau gibt. Dafür wird künftig wie bereits betont eine erhöhte Subventionierung von Land und Bund benötigt!

Wir wollen qualitätvollen geförderten Wohnraum zur Verfügung stellen und uns dabei auch an unseren jüngsten städtebaulichen Erfolgen, beispielsweise am Neubau der Integrierten Gesamtschule „Wilhelm-Bracke“, messen lassen. Im Rahmen der Verleihung des Peter-Joseph-Krahe-Preises 2015 wurde für die IGS eine lobende Erwähnung für ausgezeichnete Architektur (Springmeier Architekten Braunschweig) ausgesprochen. Ebenso erhielt die IGS eine Auszeichnung des BDA Bund Deutscher Architekten Hannover bei der Preisvergabe 2015. Es gilt auch deshalb, künftig unser Renommee als kommunales Wohnungsunternehmen in Braunschweig für ein sozial und innovativ ausgewogenes Handeln zu bestätigen und uns an der Stadtentwicklung maßgeblich und nachhaltig zu beteiligen.

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig *Sau-Diokun*

1.3. Geschäftliche Rahmenbedingungen

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>	
	€	%
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.

1.4. Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Am 31. Dezember 2015 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.173 Wohnungen, 1.015 Garagen und Einstellplätze sowie 103 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume); hinzu kommen 21 eigengenutzte Objekte, davon 7 Garagen und 1 Einstellplatz.

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	29.990	30.209	27.715
Instandhaltungsaufwendungen	8.851	7.624	8.604
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.571	4.163	4.033
Jahresüberschuss	3.339	4.420	4.112

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 insbesondere die gegenüber der Planungsrechnung angepassten Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen

sowie die höheren Mieteinnahmen nieder. Gegenläufig hat eine erforderliche Abschreibung auf die Verkaufsgrundstücke des Umlaufvermögens gewirkt.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 2.485,0 T€ auf 31.036 T€. Maßgebend hierfür waren die Fertigstellung der IGS Wilhelm-Bracke sowie Mieterhöhungen aufgrund von wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug 5,33 €/m² (Vorjahr: 5,25 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstands u. a. sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Aufgrund des höheren Solls beläuft sich der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten auf rd. 2,7 % (Vorjahr: 3,0 %).

Wiederum ist die Fluktuationsrate bei den Wohnungen gegenüber dem Vorjahr gesunken und belief sich auf 9,1 % (Vorjahr: 9,3 %). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende ist mit rd. 0,6 % nahezu gleich mit der am Vorjahresende.

Zur Aufwertung unseres Immobilienportfolios und zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit sind – wie in den Vorjahren – auch im Berichtsjahr umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung belief sich im Geschäftsjahr nach Verrechnung mit Erstattungen (rd. 0,7 Mio. €) auf rd. 11,8 Mio. € (Vorjahr: 12,4 Mio. €). Davon entfielen rd. 7,6 Mio. € (Vorjahr: 8,8 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wurden rd. 4,9 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €) aktiviert.

Neben den Frei- und Grünflächen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH betreute unsere Abteilung Dienstleistung Gartenwesen Flächen für unsere Tochtergesellschaft, die Wohnstätten-GmbH, sowie Eigentümer von in Vorjahren veräußerten Objekten. Die Umsatzerlöse daraus beliefen sich 2015 insgesamt auf 47,3 T€.

Am 31. Dezember 2015 betreuten wir für unser Tochterunternehmen, die Wohnstätten-Gesellschaft mbH, den Bestand von 235 Wohnungen und 3 Garagen. Daneben befanden sich am Ende des Berichtsjahres 332 Wohnungen, 17 Garagen und 9 sonstige Objekte in der verwaltungsmäßigen Betreuung.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum wurden die Neubauplanungen in zwei Stadtteilen vorangetrieben. Im nördlichen Ringgebiet existiert mittlerweile ein rechtskräftiger Bebauungsplan, den die Gesellschaft im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erwirkt hat. Die ersten Erschließungsarbeiten haben begonnen – die Bauanträge für den Hochbau konnten ebenfalls im Jahr 2015 gestellt werden.

Im Rahmen einer Realisierung des gesamten Neubaugebietes war es notwendig, auch andere Wohnungsunternehmen an dem Gesamtprojekt zu beteiligen. Die zugrundeliegenden Grundstückskaufverträge enthalten Leistungsverpflichtungen für die Erwerber, die nicht vollständig im Verkaufserlös abgebildet werden konnten und zu Abschreibungen führten.

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Sou - 9/10/15

Am Alsterplatz, dem zweiten Baugebiet, wurde nach dem Umzug der Schule in den Neubau der IGS Wilhelm-Bracke mit dem Abriss des Altgebäudes begonnen. In diesem Gebiet werden weitere 219 Wohneinheiten durch unsere Gesellschaft entwickelt. Das hierzu gehörige Grundstück wurde im Rahmen einer Sacheinlage von der Stadt Braunschweig an die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig zweckgebunden übertragen.

Der Schulneubau der IGS Wilhelm-Bracke wurde frist- und kostengerecht fertiggestellt. Wenige Restarbeiten und Mangelbeseitigungen mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgeführt werden.

Durch die im Geschäftsjahr 2015 an die Stadt Braunschweig übertragene Erstausrüstung des Schulneubaus IGS Wilhelm-Bracke, wurde bilanziell eine Ausleihung gebildet. Dieses an die Gesellschafterin gewährte Darlehen wird über die Laufzeit der Miete (25 Jahre) ratierlich an die Gesellschaft zurückgezahlt. Hieraus ergeben sich ertragswirksame Zinseffekte, die andererseits die Zinsaufwendungen aus dem aufgenommenen Darlehen decken. Darüber hinaus ist die Beschaffung und Veräußerung des Inventars für die Gesellschaft ergebnisneutral.

Während des Abrisses des Schul-Altgebäudes und der Umbaumaßnahmen an der IGS-Sporthalle wurden Altlasten gefunden. Daraus resultierende Mehrkosten werden dem Voreigentümer gemäß vertraglicher Regelungen weiterbelastet.

Das Geschäftsfeld der Baubetreuung, welches im Geschäftsjahr 2012 zur Entlastung der städtischen Bauverwaltung gegründet wurde, wird gegenwärtig nicht weiter verfolgt, da derzeit keine positiven Erfolgsbeiträge zu erwarten sind. Die betreuten Baumaßnahmen wurden 2015 abgerechnet.

Auch an der Bewältigung der Flüchtlingskrise beteiligt sich unsere Gesellschaft. Trotz der angespannten Situation am hiesigen Wohnungsmarkt, wird der Stadt Braunschweig im Rahmen einer Vereinbarung ein Sonderkontingent von 50 Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Die ausgewählten Objekte folgen dem beschlossenen dezentralen Wohnraumkonzept.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von 4.419,7 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3.). Damit wurde das geplante Ergebnis um rund 1.081 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.709,9 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn i. H. von 1.709,8 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 Stärkung der Eigenkapitalbasis geführt. Zur Entwicklung der Ertragslage verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt 2.3. dieses Berichts.

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015	Vorjahr	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	176.515,2	169.653,8	6.861,4	4,0
Umlaufvermögen	19.258,1	21.594,4	-2.336,3	-10,8
Rechnungsabgrenzungsposten	356,7	358,5	-1,8	-0,5
Gesamtvermögen	196.130,0	191.606,7	4.523,3	2,4
Eigenkapital	40.900,2	36.480,5	4.419,7	12,1
Rückstellungen	17.345,4	18.567,7	-1.222,3	-6,6
Verbindlichkeiten	137.459,4	136.558,5	1.325,9	0,7
Rechnungsabgrenzungsposten	425,0	0,0	425,0	100,0
Gesamtkapital	196.130,0	191.606,7	4.523,3	2,4

Für die Erhöhung des Anlagevermögens sind nach planmäßigen Abschreibungen im Wesentlichen noch angefallene Baukosten für die Errichtung der Schule IGS Wilhelm-Bracke sowie eine seit dem Geschäftsjahr 2015 gebildete Ausleihung an die Gesellschafterin verantwortlich. Letzt genannte Position betrifft die Beschaffung der Erstausrüstung der IGS Wilhelm-Bracke zur Gewährung des Schulbetriebes. Diese Geschäftsbesorgung war Vertragsbestandteil des Neubau-Projektvertrages.

Die Abnahme der flüssigen Mittel sowie die Abrechnung des Geschäftsfeldes der „Baubetreuung“ führten zu einer Verminderung des Umlaufvermögens. Gegenläufig wirkten insbesondere Forderungen aus der Beseitigung von Altlasten.

Das Eigenkapital hat sich um das aktuelle Jahresergebnis erhöht.

Zum Bilanzstichtag mussten im Vergleich zum Vorjahr geringere Rückstellungen gebildet werden. Dies liegt in dem abgeschlossenen Bauvorhaben der IGS Wilhelm-Bracke begründet.

Restauszahlungen des für den Schulneubau aufgenommenen Darlehns erhöhen die Verbindlichkeiten. Saldiert mit im Geschäftsjahr planmäßig getilgten und zurückgezahlten Darlehen ergibt sich bei den Darlehensverbindlichkeiten eine geringfügige Zunahme.

Die Position „Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet ausschließlich im Berichtsjahr erhaltene Mieten sowie Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis in der Position „Verbindlichkeiten“.

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

 Sowinski

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Eigenkapitalquote	%	20,9	19,0	19,3	18,8	17,6
<u>(Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u>						
Bilanzsumme)						
Durchschnittliche Verschuldung	rd. €/m ²	255	188	191	202	208
<u>(Objektfinanzierungsmittel AV + im Wohnungsbe-</u>						
<u>stand eingesetzte Unternehmensfinanzierungsmittel</u>						
Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. €/m ²	353	295	290	292	293
<u>(Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke</u>						
<u>mit Geschäfts- und anderen Bauten</u>						
Wohn- und Nutzfläche zum Bilanzstichtag)						

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der um 2,4 % höheren Bilanzsumme durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss um 1,9 %-Punkte.

2.2. Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung, die erstmals auf der Grundlage des DRS 21 erstellt wurde, zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2015
	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.879
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.401
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.914
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.436
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.380
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.944

Erstmalig im Berichtsjahr 2015 wurde die Berechnung der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 erstellt. Es besteht keine Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen, weshalb diese entfallen.

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, war der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht ausreichend, um die Mittelabflüsse aus der Investitions- sowie der Finanzierungstätigkeit zu kompensieren, sodass sich im Ergebnis eine Abnahme des Finanzmittelbestandes zeigt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit war – wie im Vorjahr – ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel (6.163 T€) zu decken.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und weiteren Guthaben bei Kreditinstituten. Kurzfristige Kontokorrent-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht.

Die Kapitaldienstdeckung der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

		2015	2014	2013	2012	2011
Kapitaldienstdeckung	%	34,2	31,9	30,9	32,3	33,7
<u>(Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u>						
Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen)						

Der Anstieg der Erlöse aus Grundmieten konnte die zusätzlichen Belastungen aus dem Kapitaldienst

nicht kompensieren, sodass sich diese im Verhältnis zu den Grundmieten erhöht haben.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien wurden nicht beansprucht.

2.3. Ertragslage

Das Jahresergebnis 2015 von 4.419,7 T€ (Vorjahr: 4.111,5 T€) gliedert sich wie folgt:

	2015 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis	4.672,1	4.508,3	163,8
Finanzergebnis	-585,1	-700,1	115,0
Neutrales Ergebnis	662,7	528,0	134,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.749,7	4.336,2	413,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-330,0	-224,7	-105,3
Jahresüberschuss	4.419,7	4.111,5	308,2

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Zentrale Faktoren sind die um rd. 2.492 T€ gestiegenen Erlöse aus Grundmieten – im Wesentlichen Folge der Inbetriebnahme der IGS Wilhelm-Bracke –, die die bei den Abschreibungen auf Sachanlagen (+ 1.441 T€) und den Zinsaufwendungen (+ 865 T€) eingetretenen Erhöhungen überkompensieren.

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Rückstellungen für Pensionen nieder, die gegenüber dem Vorjahr um 65,1 T€ rückläufig sind. Ferner ist das Finanzergebnis durch die Erträge aus der Ausleihung an die Gesellschafterin positiv beeinflusst worden.

Das neutrale Ergebnis wird durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen geprägt, die gegenüber dem Vorjahr um 295,7 T€ zugenommen haben. Ferner sind die hier verrechneten Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens um 94,3 T€ rückläufig. Weitere Faktoren des Anstieges des neutralen Ergebnisses sind die hier eingeflossenen Erträge aus Anlageverkäufen (516 T€) sowie eine erforderliche Bewertungsabschreibung von 714 T€ auf Verkaufsgrundstücke des Umlaufvermögens.

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

 Seb - Froben

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

	2015 %	2014 %	2013 %	2012 %	2011 %
Eigenkapitalrentabilität	11,6	11,9	10,8	13,4	10,4
<u>Jahresergebnis vor Ertragssteuern</u> Eigenkapital am 31.12					
Gesamtkapitalrentabilität	4,9	4,8	4,8	5,5	5,0
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzin-</u> <u>sen</u> Bilanzsumme					
Zinsdeckung	13,8	14,6	14,0	14,5	15,7
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen					

Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Eigenkapitalrentabilität aufgrund des im Verhältnis zum gestiegenen Jahresüberschusses vor Ertragssteuern noch höher gestiegenen gesamten Eigenkapitals. Die Gesamtkapitalrentabilität erhöhte sich minimal. Dies ist dadurch begründet, dass die Zinsaufwendungen im Verhältnis zum veränderten Gesamtkapital nur geringfügig gestiegen sind.

Die Zinsdeckung weist in 2015 eine positive Entwicklung aus, da bei den Mieteinnahmen gegenüber den Zinsaufwendungen ein höherer Anstieg zu verzeichnen war.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ereignet.

4. Chancen- und Risikobericht

Aufgrund der aktuell guten Marktlage und der auch für die Zukunft erwarteten günstigen Vermietungssituation ist nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Um einen Beitrag zur Entspannung der Lage am hiesigen Wohnungsmarkt zu leisten, treibt die Gesellschaft die in den Vorjahren begonnenen Planungen für zwei Neubaugebiete voran. Mit einer Durchmischung von Eigentums- und Mietobjekten in verschiedenen Finanzierungsformen, wird künftig das Wohnungsangebot ausgebaut.

Aus dieser Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen sowie Verkaufserlöse aus dem Eigentumssegment. Denkbare Risiken resultieren hauptsächlich aus einer möglichen Steigerung der Baukosten sowie Vermietungs- bzw. Vermarktungsproblemen der Objekte nach Fertigstellung. Durch sorgfältige Planungen und Kalkulationen sowie Marktuntersuchungen sollen diese Risiken vermieden werden.

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

See-Flores

Regelmäßig eingehende, punktuell leicht steigende Mieten sowie das aktuell niedrige Zinsniveau sorgen dafür, dass die derzeit insgesamt positive Konstellation unserer Gesellschaft mindestens mittelfristig als gesichert betrachtet werden kann.

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

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.

Modernisierungsmaßnahmen in unseren Mietobjekten basieren auf sorgfältig getroffenen Investitionsentscheidungen und sorgen langfristig für Stabilität der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage unseres Unternehmens.

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 vorgelegt.

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.

Zusätzliche Darlehensaufnahmen sind zur Finanzierung der zwei Neubauvorhaben geplant. Dabei wird eine übliche Mischung aus Eigen- und Fremdkapital gewählt. Ein externer Dienstleister betreut unsere Gesellschaft bei dieser Konstellation auch unter Einbeziehung möglicher Zuschüsse und öffentlicher Darlehen.

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.

02. MRZ. 2016

Wobelingen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig
Se-Folias

5. Prognosebericht

Die konsequente Fortsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf der Basis einer präzisen Portfolioanalyse und die damit verbundenen positiven Effekte tragen zum Geschäftserfolg des Unternehmens bei.

Als verlässlicher Partner für unsere Gesellschafterin, die Stadt Braunschweig, haben wir die Vorbereitungen für die Durchführung notwendiger Neubaumaßnahmen fortgesetzt. Hierzu zählt die Errichtung einiger Eigentumsobjekte sowie, schwerpunktmäßig, der Geschosswohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten.

Als Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget sind für das Geschäftsjahr 2016 rund 13.142 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 4.188 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 30.557 T€, die Instandhaltungskosten mit 8.954 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.081 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

Für die Weiterentwicklung der genannten Neubaumaßnahmen haben wir für 2016 als Fremdkosten 18,6 Mio. € vorgesehen, die als Herstellkosten aktiviert werden. Zur Finanzierung ist die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen von rd. 12,9 Mio. € vorgesehen.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2016 von einem Jahresüberschuss von rd. 2.485 T€ aus.

Braunschweig, den 11. Februar 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Warnke
Geschäftsführer (Vorsitzender)

Sommer-Frohms
Geschäftsführerin

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig


Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen		47.807,67	107.762,59
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.804.315,81		132.148.326,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.586.294,55		3.161.632,06
Grundstücke ohne Bauten	2.282.136,70		2.497.591,82
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.562,51		1.562,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.061,95		293.950,33
Anlagen im Bau	0,00		30.460.641,56
Bauvorbereitungskosten	2.559.432,49		416.611,38
Geleistete Anzahlungen	259.344,23		0,00
		173.816.148,24	168.980.316,04
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19		565.635,19
Ausleihungen an Gesellschafter	2.085.475,14		0,00
Andere Finanzanlagen	100,00		100,00
		2.651.210,33	565.735,19
		176.515.166,24	169.653.813,82
<u>Umlaufvermögen</u>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	497.136,28		606.242,58
Bauvorbereitungskosten	270.422,42		0,00
Unfertige Leistungen	10.335.660,63		10.625.138,07
Andere Vorräte	1.068,42		4.663,76
Anzahlungen auf zum Verkauf best. Grundstücke	154.945,75		0,00
		11.259.233,50	11.236.044,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	187.459,53		169.885,72
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.491,32		67.123,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.492,66		48.977,74
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	90.465,38		149.138,70
Forderungen gegen beteiligte Unternehmen	1.567.141,93		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	195.390,32		1.543.680,72
		2.054.441,14	1.978.806,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.944.421,93	8.379.526,45
		19.258.096,57	21.594.377,26
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten	31.814,43		36.883,66
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	324.930,76		321.576,29
		356.745,19	358.459,95
Bilanzsumme		196.130.008,00	191.606.651,03

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig *Se - Tolm*

Bilanz zum 31. Dezember 2015

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Eigenkapital</u>			
Gezeichnetes Kapital	7.670.000,00		7.670.000,00
Nennbetrag eigene Anteile	<u>-767.000,00</u>		<u>-767.000,00</u>
Ausgegebenes Kapital		6.903.000,00	6.903.000,00
 Kapitalrücklage		3.919.953,62	3.919.953,62
 Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.835.000,00		3.835.000,00
Bauerneuerungsrücklage	19.265.392,23		16.555.539,90
Andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>	28.367.392,23	3.767.000,00
 Bilanzgewinn		<u>1.709.852,33</u>	<u>1.500.000,00</u>
		40.900.198,18	36.480.493,52
 <u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	16.011.397,00		15.578.022,00
Steuerrückstellungen	407.000,00		209.663,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		22.735,59
Sonstige Rückstellungen	<u>927.025,50</u>		<u>2.757.235,52</u>
		17.345.422,50	18.567.656,11
 <u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.269.034,74		107.268.457,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.966.110,66		13.720.367,01
Erhaltene Anzahlungen	11.842.848,68		12.073.047,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	100,00		487.368,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.353.402,60		2.989.163,32
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	27.917,68		20.097,09
Verbindlichkeiten ggü. Finanzamt	0,00		0,00
		<u>137.459.414,36</u>	<u>136.558.501,40</u>
 <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		<u>424.972,96</u>	<u>0,00</u>
 Bilanzsumme		<u>196.130.008,00</u>	<u>191.606.651,03</u>

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Sol - Tiden >

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	€	€	Vorjahr
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.093.426,27		41.132.226,99
b) aus Betreuungstätigkeit	617.798,51		185.004,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>62.469,09</u>	44.773.693,87	<u>72.098,91</u>
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-289.477,44	241.951,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		474.430,73	1.208.362,74
Sonstige betriebliche Erträge		2.878.777,55	1.930.080,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.733.541,04		21.292.841,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>196.682,44</u>	20.930.223,48	<u>121.439,32</u>
Rohergebnis		26.907.201,23	23.355.444,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.337.485,81		4.100.468,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.729.577,58 € (Vorjahr: 1.274.518,31 €)	<u>2.549.876,37</u>	6.887.362,18	2.058.321,71
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.699.985,88		5.353.267,71
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen übersteigen	<u>714.242,67</u>	7.414.228,55	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.014.038,16	1.685.305,92
Erträge aus anderen Finanzanlagen		10,00	10,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus Gesellschaftern 70.879,19 € (Vorjahr: 0,00 €)		70.879,19	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.534,71	42.709,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 670.832,21 € (Vorjahr: 735.947,59 €)		4.833.374,75	4.769.426,21
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.845.621,49	5.431.374,30
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		330.044,84	224.649,26
Sonstige Steuern		<u>1.095.871,99</u>	<u>1.095.218,64</u>
Jahresüberschuss		4.419.704,66	4.111.506,40
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		<u>2.709.852,33</u>	<u>2.611.506,40</u>
Bilanzgewinn		1.709.852,33	1.500.000,00

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Sch-Trojan

**Nibelungen-
Wohnbau-GmbH
Braunschweig**



Jahresabschluss 2015

Trennungsrechnungen für

- IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sporthalle
- Geschäftsfeld Baubetreuung
- Neubaugebiet „Nördliches Ringgebiet“
- Neubaugebiet „Alsterplatz“

Trennungsrechnung 2015 - GuV / Wirtschaftsplan

Detailplan für Geschäftsfeld Baubetreuung

	Ist	GuV	Plan	Differenz
	2014 T€	2015 T€	2015 T€	T€
Umsatzerlöse				
aus Betreuungstätigkeit	2	403	321	82
Bestandsveränderungen				
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	36	-375	-247	-128
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	24	0	0	0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	108	127	36	-91
	<u>108</u>	<u>127</u>	<u>36</u>	<u>-91</u>
Rohergebnis	-46	-99	38	-137
Personalaufwand	142	81	7	-74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19	14	1	-13
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0
Sonstige Steuern	0	0	0	0
Betriebsergebnis	-207	-194	30	-224
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresergebnis	-207	-194	30	-224

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Sa-Booker

Trennungsrechnung 2015, GuV / Wirtschaftsplan

Detailplan für das Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504"

	Ist 2014 T€	GuV 2015 T€	Plan 2015 T€	Differenz T€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4	2	0	2
2. Bestandsveränderungen Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	0	346	-346
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	68	154	198	-44
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	0	0	0	0
Instandhaltungskosten	0	0	0	0
sonst. Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
	0	0	0	0
b) Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0	0	297	-297
Rohergebnis	72	156	247	-91
6. Personalaufwand	60	135	98	37
7. Abschreibungen				
a) auf immat. VG, AV und Sachanlagen	0	0	0	0
b) auf VG des UV, die übliche Höhe übersteigend	0	714	0	714
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	18	13	5
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern (Grundsteuern)	0	1	0	1
Betriebsergebnis	4	-712	136	-848
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0
Erträge aus anderen Finanzanlagen	0	0	0	0
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	36	99	136	-37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresergebnis	-32	-811	0	-811

0 2. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig
Sch. F. Plus

Trennungsrechnung 2015, GuV / Wirtschaftsplan

Detailplan für das Neubaugebiet "Alsterplatz - WE 502"

	Ist 2014 T€	GuV 2015 T€	Plan 2015 T€	Differenz T€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	0	3	0	3
2. Bestandsveränderungen				
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	0	0	625	-625
a) zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	53	110	230	-120
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	0	3	0	3
Instandhaltungskosten	0	0	0	0
sonst. Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
	0	3	0	3
b) Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke	0	0	568	-568
Rohergebnis	53	110	287	-177
6. Personalaufwand	47	97	188	-91
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6	14	26	-12
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern (Grundsteuern)	0	1	0	1
Betriebsergebnis	0	-2	73	-75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	73	-73
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresergebnis	0	-2	0	-2

0 2. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig

Son-Falk

Trennungsrechnung 2015, GuV / Wirtschaftsplan

Detailplan für Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle

	Ist 2014 T€	GuV 2015 T€	Plan 2015 T€	Differenz T€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	128	2.154	2.315	-161
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	1.499	-1.499
2. Bestandsveränderungen Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-23	177	178	-1
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	960	115	82	33
4. Sonstige betriebliche Erträge	0	9	0	9
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung				
Betriebskosten	75	249	217	32
Instandhaltungskosten	13	50	161	-111
sonst. Lieferungen und Leistungen	5	2	1.499	-1.497
	93	301	1.877	-1.576
Rohergebnis	972	2.154	2.197	-43
6. Personalaufwand	171	121	101	20
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4	1.219	1.187	32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23	27	14	13
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0
10. Sonstige Steuern (Grundsteuern)	11	11	0	11
Betriebsergebnis	763	776	895	-119
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0
Erträge aus Ausleihungen an Gesellschafter	0	71	0	71
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	743	1.139	1.136	3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresergebnis	20	-292	-241	-51

02. MRZ. 2016

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig
Sou. F. J. 2016