

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2017***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

29.03.2018

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

12.04.2018

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 2017, der einen Jahresüberschuss von 5.221.438,12 € sowie nach Einstellung von 3.110.719,06 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 2.110.719,06 € 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 2.110.719,06 € wird in Anwendung der in I. genannten Vereinbarung und gemäß § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages in voller Höhe an die Gesellschafterin Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH ausgeschüttet.“

Sachverhalt:

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

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

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

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2017 in seiner Sitzung am 16. März 2018 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 2.111 T€ als Dividende auszuschütten.

Hierbei findet erneut die zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie SBBG abgeschlossene Vereinbarung über die Ergebnisverwendung vom 7. März 2016 Anwendung (vgl. VA vom 26. Januar 2016, Drs. 15-00489). Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss von 5.221 T€ ein Betrag von insgesamt 3.110 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 2.111 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) im Rahmen der Steuerveranlagung 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 2016 bis 2018 ergeben sich folgende Anmerkungen:

Zum Jahresabschluss 2017 wurden – wie erstmals im Vorjahr - im Rahmen der Jahresabschlussprüfung auch die anliegenden Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Bilanzen der einzelnen Geschäftsfelder - bestehend aus Bestand, IGS Wilhelm-Bracke, Neubauvorhaben Alsterplatz, Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet sowie Baubetreuung für die Stadt - geprüft und dem Prüfbericht als Anlage 6 beigefügt.

Obwohl die Ergebnisrechnung weiterhin maßgeblich von der Bestandsbewirtschaftung bestimmt wird, nimmt der Einfluss der neuen Geschäftsbereiche zu. Daher wird im Anschluss an die Gesamtübersicht zusätzlich die Aufteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder gezeigt. Danach wird für jedes relevante Geschäftsfeld die Entwicklung ausgewählter Posten dargestellt.

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016	2017	2017	2018
1	Umsatzerlöse *)	+ 49.565	+ 57.618	+ 53.741	+ 63.323
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 16,2	+ 8,4 / - 6,7	+ 17,8
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.902	+ 1.088	+ 3.548	+ 638
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 26.599	- 35.634	- 30.977	- 38.741
4	Personalaufwand	- 5.559	- 6.607	- 6.848	- 7.172
5	Abschreibungen	- 7.057	- 7.008	- 7.177	- 7.536
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.151	- 2.157	- 2.442	- 2.165
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 10.101	+ 7.300	+ 9.845	+ 8.347
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.294	- 4.487	- 4.437	- 5.039
9	Ertragsteuern	- 354	0	- 187	- 98
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 5.453	+ 2.813	+ 5.221	+ 3.210
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 3.227	- 1.813	- 3.110	- 2.105
12	Bilanzgewinn	+ 2.226	+ 1.000	+ 2.111	+ 1.105

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 5.221 T€ liegt mit 232 T€ unter dem Vorjahreswert (5.453 T€), jedoch mit 2.408 T€ über dem Planwert von 2.813 T€.

Im Saldo lässt sich diese Verbesserung der Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber dem Planwert zurückführen auf sonstige betriebliche Erträge, die der Bestandsbewirtschaftung (Ergebnis 6.763 T€, Plan 3.482 T€) zuzuordnen sind. So wurden aus sechs einzelnen Grundstücksverkäufen zur Bereinigung des Portfolios Erträge von insgesamt 1.826 T€ Erlöst. Hiervon entfallen 775 T€ aus dem Verkauf des Schwesternwohnheims (Freisestr. 8) an das Georg-Eckert-Institut als größtem Einzelposten. Ferner waren gemäß versicherungsmathematischem Gutachten Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 392 T€ aufzulösen.

Die wesentlichen Abweichungen zwischen Plan und Ist 2017 in der Gesamtsicht, die sich in den Posten Umsatzerlösen (incl. Bestandsänderungen) und den Aufwendungen für bezogene Leistungen ergeben, resultieren aus dem 2. Bauabschnitt des Geschäftsfelds Nördliches Ringgebiet (s. gesonderte Erläuterungen).

Für die Erhöhung des Personalaufwands gegenüber Plan- und Vorjahreswert sind hauptsächlich gestiegene Aufwendungen für Altersversorgung verantwortlich. Der Zuführungsbetrag zu den Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen betrug 1.906 T€. Der Aufzinsungsanteil aus den Zuführungen ist unter dem Zinsaufwand auszuweisen. Dieser blieb insgesamt - trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 113.028 T€ auf 130.974 T€ - bei günstigen Zinskonditionen knapp unter Plan.

Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag verminderte sich aufgrund der aus den Neubauinvestitionen um 19,1 % gestiegenen Bilanzsumme auf 19,9 % gegenüber 22,2 % zum Jahresende 2016.

Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft ist im städtischen Haushalt 2018 eine Kapitalrücklage in Höhe von 2,5 Mio. € bereitgestellt.

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

	IST	Plan	IST	Plan
in T€	2016	2017	2017	2018
Bestandsbewirtschaftung	+ 6.364	+ 3.482	+ 6.763	+ 3.096
IGS Wilhelm Bracke	- 1.049	- 515	- 608	- 498
Neubauvorhaben Alsterplatz	0	0	- 88	- 316
Nördliches Ringgebiet 1. BA	+ 192	- 97	- 738	+ 1.352
Nördliches Ringgebiet 2. BA	--	- 57	- 41	- 421
Nördliches Ringgebiet 3. BA	--	0	0	0
Baubetreuung für die Stadt	- 54	0	- 67	- 3
Jahresergebnis				
Gesamtunternehmen	+ 5.453	+ 2.813	+ 5.221	+ 3.210

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen. Die Tabellen enthalten zwecks Übersichtlichkeit lediglich ausgewählte ergebnisrelevante Posten:

Bestandsbewirtschaftung

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016	2017	2017	2018
1	Umsatzerlöse *)	+ 42.681	+ 43.140	+ 43.256	+ 43.750
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 1,1	+ 1,3 / + 0,3	+ 1,1
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 22.145	- 23.490	- 22.581	- 23.654
10	Jahresergebnis	+ 6.364	+ 3.482	+ 6.763	+ 3.096

*) incl. Bestandsveränderungen (Umlagenabrechnungen)

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

Das Geschäftsfeld zeigt eine kontinuierlich positive Erlössituation. Maßgebend hierfür waren Mieterhöhungen im Rahmen wohnwertverbessernder und energieeinsparender Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen im Rahmen des Mietspiegels. Die durchschnittliche Wohnungsmiete erhöhte sich von 5,46 € auf 5,59 € pro Monat und qm.

Innerhalb des Postens „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ blieben sowohl die Betriebskosten unter Plan als auch der Anteil an aufwandswirksamen Instandhaltungsaufwendungen (8.798 T€; Plan: 9.294 T€) in Bezug auf die planmäßigen Gesamtinvestitionen von 13,4 Mio. € (nach Erstattungen; Vorjahr: 13,1 Mio. €) in den vorhandenen Wohnungsbestand.

IGS Wilhelm Bracke

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016	2017	2017	2018
1	Umsatzerlöse *)	+ 2.662	+ 2.427	+ 3.305	+ 2.541
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 961	- 568	- 1.283	- 660
5	Abschreibungen	- 1.299	- 1.290	- 1.299	- 1.301
8	Zins-/Finanzergebnis	- 1.095	- 1.051	- 1.059	- 1.017
10	Jahresergebnis	- 1.049	- 515	- 608	- 498

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Im Geschäftsfeld IGS Wilhelm Bracke ergaben sich im Jahr 2017 Korrekturen der Erträge und Aufwendungen gegenüber der Planung, die im Wesentlichen auf den Abschluss der 1. Nachtragsvereinbarung zum IGS-Projektvertrag zurückzuführen sind. Ferner wurde in den unter Umsatzerlösen einbezogenen Bestandserhöhungen (insgesamt 667 T€) die Modernisierung der Lüftungsanlage in der Sporthalle - zur Neutralisierung der angefallenen Aufwendungen und Abrechnung mit der Mieterin Stadt im Folgejahr - gebucht. Sie belaufen sich auf insgesamt 667 T€.

Neubauvorhaben Alsterplatz

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016	2017	2017	2018
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 863 (0)	+ 3.164 (0)	+ 2.472 (0)	+ 8.138 (0)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 658	- 2.952	- 2.193	- 7.206
10	Jahresergebnis	0	0	- 88	- 316

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

Das Neubauvorhaben Alsterplatz schloss das Jahr 2017 - bei ergebnisneutraler Planung - mit einem Fehlbetrag von 88 T€ ab, der sich im Wesentlichen aus zusätzlichen Personalkosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammensetzt.

Unter den Umsatzerlösen incl. Bestandsveränderungen (2.472 T€) sind im Wesentlichen die zugunsten des Vorratsvermögens gebuchten Bestandserhöhungen von Grundstücken mit unfertigen Bauten ausgewiesen.

Zum Bilanzstichtag waren Sachanlagen in Höhe von 16.587 T€ (Vorjahr: 7.156 T€) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke von 3.240 T€ (Vorjahr: 989 T€) gebucht. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 18.974 T€ (Vorjahr: 8.178 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016**)	2017***)	2017***)	2018***)
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 3.249 (2.807)	+ 5.613 (152)	+ 4.319 (0)	+ 5.799 (+ 11.426)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke incl. Rückstellungsbildung	- 2.783	- 5.352	- 4.606	- 3.668
10	Jahresergebnis	+ 192	- 97	- 738	+ 1.352

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

***) Erster und Zweiter Bauabschnitt

****) nur Erster Bauabschnitt

Das Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet erwirtschaftete im 1. Bauabschnitt einen Fehlbetrag von 738 T€ (Plan-Fehlbetrag 97 T€). Die (in den Posten Umsatzerlöse einbezogenen) Bestandserhöhungen fielen aufgrund geringerer Baukosten für die Verkaufsobjekte geringer aus als erwartet; die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken aber nicht im gleichen Umfang aufgrund einer aufwandswirksamen Rückstellungszuführung.

Die Teilbilanz verzeichnet zum 31. Dezember 2017 ein Sachanlagevermögen von 10.833 T€ (Vorjahr: 5.507 T€) sowie zum Verkauf bestimmte Grundstücke von 4.908 T€ (Vorjahr: 1.033 T€).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag 16.036 T€ (Vorjahr: 7.374 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2016**)	2017***)	2017***)	2018***)
1	Umsatzerlöse *) (davon aus Verkauf von Grundstücken)	+ 3.249 (2.807)	+ 3.213 (3.326)	+ 243 (0)	+ 3.028 (+ 3.327)
3	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 2.783	- 3.270	- 196	- 3.408
10	Jahresergebnis	+ 192	- 57	- 41	- 421

- *) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen
- ***) Erster und Zweiter Bauabschnitt
- ****) nur Zweiter Bauabschnitt

Der 2. Bauabschnitt des Neubaugebiets Nördliches Ringgebiet lag mit einem Fehlbetrag von 41 T€ im Plan (Plan-Fehlbetrag 57 T€). Da entgegen der Planung der erste Verkauf selbst erschlossener Grundstücke noch nicht realisiert wurde, entfallen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen und die korrespondierenden Aufwendungen.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA

Aus dem 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets ergab sich noch keine Ergebnisauswirkung.

Baubetreuung für die Stadt

Das Geschäftsfeld Baubetreuung für die Stadt (- 67 T€; Plan:0 T€) wurde noch nicht planmäßig abgeschlossen, da voraussichtlich bis zum Jahr 2020 noch Aufwendungen aufgrund von Gewährleistungsansprüchen entstehen werden.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF FASSETL SCHLAGE Partnerschaft mbB, Braunschweig, hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2017 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

Anlagen:

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2017
Lagebericht der Gesellschaft 2017
Trennungsrechnungen 2017