

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2022 - Feststellung***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

27.04.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 04.05.2023

*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 2022, der einen Jahresüberschuss von 3.186.430,50 € sowie nach Einstellung von 2.093.215,25 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.093.215,25 € 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 1.093.215,25 € 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 in der aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2022 in seiner Sitzung am 24. März 2023 befasst und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen, den Betrag von 2.093.215,25 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.093.215,25 € als Dividende auszuschütten.

Hierbei findet 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 3.186 T€ ein Betrag von insgesamt 2.093 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.093 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 1.093 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 2021 bis 2023 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 8 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€	2021	2022	2022	2023
1	Umsatzerlöse *)	+ 54.386	+ 53.393	+ 53.190	+ 57.642
1a	% zum Vorjahr / zum Plan	-	- 1,9	- 2,2 / - 0,4	+ 7,7
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 1.845	+ 759	+ 2.768	+ 1.328
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 26.950	- 26.384	- 27.233	- 30.707
4	Personalaufwand	- 8.485	- 7.885	- 9.174	- 8.378
5	Abschreibungen	- 8.782	- 9.378	- 9.229	- 9.670
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 3.665	- 2.458	- 2.580	- 2.562
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 8.349	+ 8.047	+ 7.742	+ 7.653
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.436	- 4.337	- 4.264	- 4.366
9	Ertragsteuern	- 331	- 125	- 292	- 155
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 3.582	+ 3.585	+ 3.186	+ 3.132

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2021	2022	2022	2023
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.291	-2.293	- 2.093	- 2.066
12	Bilanzgewinn	+ 1.291	+ 1.292	+ 1.093	+ 1.066

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 3.186 T€ (Vorjahr: 3.582 T€) liegt mit 399 T€ unter dem Planwert von 3.585 T€. Das Ergebnis generiert sich aus dem Saldo einer Vielzahl, zum Teil gegenläufiger Entwicklungen 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. Der Ukraine-Krieg dagegen machte sich neben nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Zinserhöhungen bei Baudarlehen) durch eine verstärkte Wohnungsnachfrage aufgrund der Fluchtbewegungen von Zivilisten sowie durch gestiegene Einkaufspreise für Energieträger und Baumaterialien direkt für die Gesellschaft bemerkbar.

Die unter dem Posten „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ ausgewiesenen Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 302 T€ auf 37.648 T€ bei annähernd identischem Bewirtschaftungsbestand. Die Erhöhung der Sollmieten resultiert aus moderaten Mieterhöhungen nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen.

Die stichtagsbezogene durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete im Dezember 2022 betrug 6,14 €/m² (2021: 6,09 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr um 133,6 T€ gesunken. Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende hat sich von 1,3 % (Ende 2021) auf rd. 1,0 % vermindert.

Das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung (inklusive IGS Wilhelm Bracke sowie Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet 1) belief sich - vor Verrechnung mit Erstattungen - im Geschäftsjahr 2022 auf rd. 16,4 Mio. € (Vorjahr: rd. 13,8 Mio. €). Der Planansatz 2022 berücksichtigte ein Volumen in Höhe von 13,6 Mio. € (vor Erstattungen).

Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 8.965 T€ auf 286.019 T€ resultiert im Saldo aus den Zugängen im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt des Neubauvorhabens Nördliches Ringgebiet abzüglich der anfallenden Abschreibungen.

Im Finanzanlagevermögen sind erstmals mit 50 T€ die Anteile an der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG bilanziert.

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

	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Bilanzsumme (BS)	298.147 T€	300.974 T€	314.929 T€
Eigenkapital (EK)	58.926 T€	60.692 T€	62.588 T€
EK-Quote (EK*100/BS)	19,8 %	20,2 %	19,9 %

Aufgrund der Zunahme der Neubauten (2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets und Stöckheim-Süd - Aktivierungen im Sachanlagevermögen) ist die Bilanzsumme gegenüber

dem Vorjahr von 300.974 T€ auf 314.929 T€ gestiegen. Auf der Passivseite bilden die Veränderungen des Fremdkapitals (Finanzierungen; Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) den Schwerpunkt der Veränderungen. Die Folge ist die eingeplante leicht gesunkene EK-Quote.

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von 8.458 T€ (davon rd. 31 T€ für Geschäftsjahre nach 2023). Diese Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus den Verträgen für Neubauprojekte, insbesondere für den 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets sowie für das Neubauvorhaben Stöckheim-Süd.

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.

Weiterhin verweist der Lagebericht auf grundsätzliche Risiken, die durch Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme sowie Bauzeitverzögerungen entstehen können. Die Klimaschutzgesetzgebung stellt weitere Herausforderungen dar. Zudem bedingt das niedrige Zinsniveau des Durchschnittszinssatzes das Risiko, dass den für bestehende Altersversorgungsverpflichtungen gebildeten Pensionsrückstellungen vermehrt Eigenmittel zugeführt werden müssen. Durch das derzeit wieder steigende Zinsniveau entsteht ein allgemeines Zinsrisiko.

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

	IST	Plan	IST	Plan
in T€	2021	2022	2022	2023
Bestandsbewirtschaftung	+ 3.951	+ 3.704	+ 2.986	+ 3.515
IGS Wilhelm Bracke	- 194	- 259	- 156	- 235
Neubauvorhaben Alsterplatz	+ 270	- 6	0	- 102
Nördliches Ringgebiet 1. BA	- 382	+ 289	+ 13	+ 169
Nördliches Ringgebiet 2. BA	- 87	- 83	+ 377	- 142
Nördliches Ringgebiet 3. BA	+ 24	- 1	+ 9	- 1
Martha-Fuchs-Str.	0	- 1	0	- 6
Stöckheim-Süd	0	- 58	- 43	- 66
Jahresergebnis Gesamtunternehmen	+ 3.582	+ 3.585	+ 3.186	+ 3.132

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen:

Bestandsbewirtschaftung

Nachstehende Tabelle zeigt die beiden wesentlichen Posten sowie das Ergebnis dieses Geschäftsbereichs:

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2021	2022	2022	2023
1	Umsatzerlöse	+ 44.201	+ 45.324	+ 44.511	+ 46.360
1a	% zum Vorjahr/zum Plan		+ 2,5	+ 0,7 / - 1,8	+ 4,0
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*)	- 23.921	- 24.210	- 24.729	- 27.198
10	Jahresergebnis	+ 3.951	+ 3.704	+ 2.986	+ 3.515

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

Das insgesamt um 718 T€ unter dem Plan von 3.704 T€ liegende Ergebnis des Bestandsgeschäfts ist - wie auch im Vorjahr - durch außerordentliche Faktoren geprägt.

Negativ zu Buche schlagen die im Personalaufwand notwendigen Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen von 2.427 T€ (Plan 1.408 T€), die insgesamt dem Bestandsgeschäft als Hauptgeschäft zugeordnet werden. Hierbei wurden in der Berechnung erhöhte Parameter (Renten- und Aktiventrend) verwendet, um einem gestiegenen Inflationsausgleich Rechnung zu tragen.

Dieser negative Faktor konnte (innerhalb der Bestands-Sparte) durch die sonstigen betrieblichen Erträge von 1.928 T€ (Plan 717 T€) nicht ausgeglichen werden. Diese enthalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen (986 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (227 T€) sowie Verkäufe von Anlagevermögen (135 T€).

Die in den Umsatzerlösen enthaltenen Sollmieten von 31.929 T€ entwickelten sich knapp unter Plan (32.135 T€ / Plan 2023: 32.315 T€). In den Umsatzerlösen verrechnet sind weiterhin Erlösschmälerungen von - 1.431 T€, die den im Wirtschaftsplan angesetzten Wert von - 848 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 - 156 T€ um 103 T€ unter dem Plan von - 259 T€. Im Bereich der Instandhaltungskosten fielen lediglich 95 T€ (Plan 234 T€) an.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Im Neubauvorhaben Alsterplatz wurden auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke 187 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rd. 76,2 Mio. € (Stand der Wirtschaftsplanung 2023).

Die Eigentumswohnungen sind veräußert. Die Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten befanden sich im Jahr 2022 - bis auf eine Gewerbeeinheit - in einer annähernd vollständigen Bewirtschaftung.

Das Geschäftsfeld schließt mit einem ausgeglichenen Ergebnis (Plan: - 6 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 1. BA HA 135

Im 1. Bauabschnitt des Neubauvorhabens Nördliches Ringgebiet wurden 175 Mietwohnungen, sieben Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 28 Eigentumswohnungen errichtet. Letztere sind seit dem Jahr 2019 veräußert. Die Mietwohnungen befinden sich allesamt in der Bewirtschaftung. Zwei Gewerbeeinheiten von vier befinden sich noch im Ausbau. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rd. 62,5 Mio. € (Stand der Wirtschaftsplanung 2023).

Das Geschäftsfeld schließt mit einem knapp positiven Ergebnis von + 13 T€, dennoch wurde das Planergebnis 2022 von + 289 T€ um 276 T€ verfehlt.

Ursächlich sind - neben den verzögerten Zugängen der Gewerbeeinheiten - insbesondere erhöhte Instandhaltungsaufwendungen von 324 T€ (Plan: 124 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

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

Mit Stand Wirtschaftsplanung 2023 gliedert sich der 2. Bauabschnitt in die folgenden Teilprojekte:

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

Insgesamt beläuft sich das Ergebnis auf + 377 T€ (Plan: - 83 T€). Diese positive Differenz resultiert im Saldo aus der Auflösung eines Rückstellungsanteils von 500 T€ für die bestehende Rückstellung für noch anfallende Baukosten betreffend den 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets (s.u.) bei gegenläufigen Effekten aus höheren Personal-, Zins- sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Zu 1.:

Im 2. Bauabschnitt hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 12,3 Mio. € einschließlich der Entwicklungskosten für die unter Punkt 2 genannte fünfzügige Kindertagesstätte „Warnekamp (Sielkamp)“ (städtebauliche Verpflichtung).

Zu 2.:

Aus dem städtebaulichen Vertrag für den 2. Bauabschnitt hat die Niwo eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. In den Wirtschaftsplan 2023 eingeflossen sind hierfür Investitionen von 5,4 Mio € (ohne Inventarkosten).

Um den aus dem städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % auszugleichen, hat die Gesellschaft bereits in den Jahren 2020 sowie 2021 mit der Bildung einer aufwandswirksamen Drohverlustrückstellung begonnen, die über die Laufzeit kontinuierlich jährlich aufgelöst werden soll. Diese beträgt 3 Mio. € gemäß Wirtschaftsplan 2023 und geht von einer Laufzeit von 20 Jahren aus.

Zu 3.:

Auf den Grundstücken 11b und 11c (Lichtwerkallee) werden zurzeit zwei Neubauobjekte mit insgesamt 72 - öffentlich geförderten - Wohneinheiten errichtet. Die geplanten Investitionskosten - ohne Grundstücke - belaufen sich auf 17,9 Mio. € (Stand der Wirtschaftsplanung 2023).

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 6.070 T€ (Vorjahr 7.473 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 3. BA HA 137

Im 3. Bauabschnitt des Neubauvorhabens Nördliches Ringgebiet konnten bereits Ende des Jahres 2021 die Grundstücksverhältnisse endgültig festgelegt werden. Im weiteren Verlauf ist die Grundstücksentwicklung im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags geplant.

Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Das Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (+/-0 T€, Plan: - 1 T€) befindet sich noch in der Planung.

Neubaugebiet Stöckheim-Süd

Im Neubaugebiet Stöckheim-Süd hat die Bebauung von zwei der drei vorgesehenen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern begonnen. Insgesamt sollen auf den drei Grundstücken 86 Wohneinheiten entstehen. Das Geschäftsfeld schließt mit einem Ergebnis von - 43 T€ (Plan - 58 T€).

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2022 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen 2022 für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

Anlage/n:

- 1) Bilanz 2022 sowie Gewinn- und Verlustrechnung 2022
- 2) Lagebericht 2022
- 3) Trennungsrechnungen 2022