



Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: 23/002/2018/1

öffentlich

Datum: 06.06.2018

Produkt: 1601 Betriebswirtschaft

**Finanzen**

Auskunft erteilt: Hesse, Thomas

**Beratungsfolge:**

Datum:

18.06.2018  
19.06.2018

Gremium:

Verwaltungsausschuss  
Rat der Stadt Nienburg/Weser

**Sachbetreff:**

**Jahresabschluss 2017 der GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser**

**Finanzielle Auswirkungen:**

- Keine  Mittelbedarf < 10.000 € u. planmäßig verfügbar
- Mittelbedarf > 10.000 € (s. Anlage Finanzierung)
- Teilauftrag für eine beschlossene Gesamtmaßnahme; der festgelegte Finanzrahmen wird nicht überschritten (daher ohne Anlage Finanzierung)
- Ertrag von 120.750 EUR aus Dividendenzahlung an die Stadt Nienburg/Weser.

**Beschlussvorschlag:**

Der Vertreter der Stadt Nienburg/Weser in der Gesellschafterversammlung der GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser wird angewiesen:

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festzustellen,
- Dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung wird zugestimmt. Die Gewinnverwendung wird wie folgt vorgenommen:

Bilanzgewinn:	831.800,71 Euro
davon Ausschüttung an die Stadt Nienburg/Weser:	120.750,00 Euro
Einstellung in andere Gewinnrücklagen:	711.050,71 Euro

3. dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen,
4. dem Geschäftsführer für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

### **Sachdarstellung:**

Der Lagebericht der Geschäftsführung der GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser für das Geschäftsjahr 2017 und der Bericht des vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, über die Abschlussprüfung 2017 der GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser ist vorgelegt worden.

Nach dem Jahresabschluss der GBN Wohnungsunternehmen GmbH schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 831.800,71 EUR (Vj. 550.021,30 EUR) ab. Die Steigerung des Jahresüberschusses von 281.779,41 EUR (+51,23 %) resultiert insbesondere aus folgenden Sachverhalten:

- a) Insgesamt konnten die Umsatzerlöse in Höhe von 13.379.675,96 EUR (Vj. 12.482.827,88 EUR) um 896.848,08 EUR (+7,18%) gesteigert werden. Darin enthalten sind Erlöse aus der Hausbewirtschaftung von 12.503.920,51 EUR (Vj. 12.465.609,25 EUR) sowie Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von 875.755,45 EUR (Vj. 17.281,63 EUR).
- b) Die Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen von 147,65 EUR (Vj. – 9.874,37 EUR) trugen zu einer Ergebnisverbesserung in Höhe von 10.022,02 EUR bei.
- c) Die anderen aktivierten Eigenleistungen stiegen von 107.364,10 EUR auf 149.159,62 EUR.
- d) Auf 380.215,04 EUR verbesserten sich die sonstigen betrieblichen Erträge (Vj. 346.463,76 EUR).
- e) Aus der Beteiligung an der GBN Kabel GmbH resultiert ein Ertrag aus der Gewinnabführung in Höhe von 64.435,46 EUR (Vj. 32.352,25 EUR).
- f) Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Hausbewirtschaftung) von 6.260.210,17 EUR verhielten sich im Vergleich zum Vorjahr (6.266.773,97 EUR) recht statisch.
- g) Die Abschreibungen von 2.194.401,65 EUR (Vj. 2.462.566,45 EUR) pendelten sich nach der 2016 gebuchten außerplanmäßige Abschreibung (320.778,83 EUR) für das Objekt Lange Str. 31–33 wieder auf dem Niveau der Vorjahre ein.
- h) Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 720.223,08 EUR (Vj. 557.234,98 EUR) belasteten das Ergebnis um 162.988,10 EUR höher als im Vorjahr.
- i) Der Zinsaufwand von 1.261.656,75 EUR (Vj. 1.094.629,86 EUR) erhöhte sich um 167.026,89 EUR.

Der Jahresabschluss 2017 der GBN ging am 29.05.2018 ein.

Die Jahresabschlussunterlagen und der Lagebericht der GBN Wohnungsunternehmen GmbH für das Geschäftsjahr 2017 wurden durch den vdw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, e.V., Hannover, geprüft.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung hat der vdw mit Datum vom 16. März 2018 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft und die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 17. Mai 2018 von dem Jahresabschluss 2017 einschließlich des Lageberichts Kenntnis genommen. In derselben Sitzung hat der Aufsichtsrat den schriftlichen Entwurf des Prüfungsberichtes zum Jahresabschluss 2017 des vdw zur Kenntnis genommen.

Den Bericht über die Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 einschließlich des Lageberichts der GBN Wohnungsunternehmen GmbH erhalten die Fraktionen zur Kenntnisnahme.

#### Anpassung der Gewinnausschüttung:

Auf Vorschlag der Geschäftsführung soll aus dem Jahresgewinn von rund 832 TEuro, wie bisher üblich, der Betrag von 120.750 Euro ausgeschüttet werden. Der Aufsichtsrat hat dem zugestimmt.

Seitens der GBN wurde der Verwaltung bereits mitgeteilt, dass eine höhere Ausschüttung von bis zu 240 T€ möglich sei. Dies wurde insbesondere für die Jahre 2019ff bereits in Aussicht gestellt. In Anbetracht der sehr guten Geschäftslage der GBN und den anstehenden Mehrbelastungen im städtischen Haushalt 2018 kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass bereits aus dem Gewinn 2017 eine Ausschüttung in o.g. Höhe sinnvoll ist.

In der Bilanz der GBN haben sich die Gewinnrücklagen bereits auf 14.8 Mio. Euro angesammelt. Das Gesamteigenkapital beläuft sich auf 17.7 Mio. Euro bzw. 30,2 % der Bilanzsumme. Eine weitere Einbehaltung von Gewinnen in der bisherigen Größenordnung hält die Verwaltung deshalb für nicht notwendig und nicht sinnvoll.

Dagegen wird es im laufenden Haushaltsjahr der Kernverwaltung verschiedene Mehrbelastungen geben (z.B. Kitas), zu deren Deckung eine erhöhte Ausschüttung sehr sinnvoll verwendet werden kann. Ziel sollte deshalb sein, die Ausschüttung auf 240 TEuro zu erhöhen.

Nach Auskunft der Geschäftsführung der GBN wendet die Gesellschaft eine steuerliche Spezialregelung an, nach der eine Ausschüttung mit 3/7 Körperschaftsteuer (d.h. inkl. SolZ 45,2 %) belastet wird. Zur Vermeidung dieser hohen Steuerlast wird seitens der Verwaltung vom Antrag auf eine erhöhte Ausschüttung abgesehen.

Der **Ausschuss für Finanzen und Zentrale Dienste** hat daraufhin in seiner Sitzung am 05.06.2018 eine Beibehaltung der Gewinnausschüttung von 120.750 Euro für das

Geschäftsjahr 2017 empfohlen.

