

*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 beigefügt.

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	<b>Betriebsergebnis (1 bis 6)</b>	<b>+ 8.349</b>	<b>+ 8.047</b>	<b>+ 7.742</b>	<b>+ 7.653</b>
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.436	- 4.337	- 4.264	- 4.366
9	Ertragsteuern	- 331	- 125	- 292	- 155
10	<b>Jahresergebnis (7+8+9)</b>	<b>+ 3.582</b>	<b>+ 3.585</b>	<b>+ 3.186</b>	<b>+ 3.132</b>

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

\*) 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 Wohnungs Nachfrage 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 €/m<sup>2</sup> (2021: 6,09 €/m<sup>2</sup>). 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 Gesamtvolume 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
<b>Bilanzsumme (BS)</b>	298.147 T€	300.974 T€	314.929 T€
<b>Eigenkapital (EK)</b>	58.926 T€	60.692 T€	62.588 T€
<b>EK-Quote (EK*100/BS)</b>	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 Erreichungsverpflichtungen 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 in T€	Plan 2021	Plan 2022	IST 2022	Plan 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	
<b>Jahresergebnis Gesamtunternehmen</b>	<b>+ 3.582</b>	<b>+ 3.585</b>	<b>+ 3.186</b>	<b>+ 3.132</b>	

Zu den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich nachfolgende Anmerkungen:

### Bestandsbewirtschaftung

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

		IST 2021	Plan 2022	IST 2022	Plan 2023
	in T€				
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
<b>10</b>	<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 3.951</b>	<b>+ 3.704</b>	<b>+ 2.986</b>	<b>+ 3.515</b>

\*) 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 Versicherungsschädigungen (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)“ (städtbauliche 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

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**  
Braunschweig

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

**AKTIVA**

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	653.712,72		316.163,28
2. geleistete Anzahlungen	294.227,50		90.807,13
		947.940,22	406.970,41
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	228.319.503,98		226.349.935,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.310.984,10		30.885.703,64
3. Grundstücke ohne Bauten	3.902.174,26		5.421.376,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	161.535,39		171.099,86
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	856.656,53		827.262,17
6. Anlagen im Bau	22.186.315,77		11.762.611,72
7. Bauvorbereitungskosten	282.186,58		1.636.306,24
		286.019.356,61	277.054.295,80
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19		565.635,19
2. andere Finanzanlagen	50.100,00		100,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.487.789,11		1.554.000,26
		2.103.524,30	2.119.735,45
		289.070.821,13	279.581.001,66
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	14.241.491,04		13.185.969,14
2. andere Vorräte	264.134,45		279.901,81
		14.505.625,49	13.465.870,95
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	108.408,83		72.534,25
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	349.490,00		2.610.230,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.499,00		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	132.967,81		49.631,37
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	156.473,73		149.287,57
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29.627,18		78.455,51
7. Forderungen gegen Gesellschafter	172.035,17		211.765,88
8. sonstige Vermögensgegenstände	2.173.025,73		2.133.299,42
		3.124.527,45	5.305.204,00
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		6.017.871,98	1.192.274,40
		23.648.024,92	19.963.349,35
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	499.967,94		112.893,55
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.710.510,02		1.317.098,39
		2.210.477,96	1.429.991,94
<b>Bilanzsumme</b>		<b>314.929.324,01</b>	<b>300.974.342,95</b>

Braunschweig, den 24. Februar 2023

Torsten Voß  
Geschäftsführer

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

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>		
1. Gezeichnetes Kapital	7.670.000,00	7.670.000,00
2. Nennbetrag eigene Anteile	<u>-767.000,00</u>	<u>-767.000,00</u>
	6.903.000,00	6.903.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	7.434.813,62	7.434.813,62
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.835.000,00	3.835.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	38.054.487,16	35.961.271,91
3. andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>	<u>5.267.000,00</u>
	47.156.487,16	47.156.487,16
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	1.093.215,25	1.290.961,20
	<u>62.587.516,03</u>	<u>60.692.046,73</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.667.329,00	19.012.968,00
2. Steuerrückstellungen	131.820,80	115.769,88
3. sonstige Rückstellungen	<u>10.638.460,29</u>	<u>12.312.213,28</u>
	31.437.610,09	31.440.951,16
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.684.636,87	164.432.316,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.977.101,95	25.513.381,35
3. erhaltene Anzahlungen	16.494.786,57	15.409.624,22
4. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00	23,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.872.047,71	2.615.950,41
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>66.310,46</u>	<u>76.534,48</u>
davon aus Steuern: 365,60 € (Vorjahr: 0,00 €)	220.094.883,56	208.047.829,86
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	809.314,33	793.515,20
<b>Bilanzsumme</b>	<u>314.929.324,01</u>	<u>300.974.342,95</u>

Braunschweig, den 24. Februar 2023

Torsten Voß  
Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

## Braunschweig

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.909.889,02		49.966.462,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.294,95		3.384.495,71
c) aus Betreuungstätigkeit	437.981,47		506.176,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>127.152,31</u>	51.482.317,75	101.177,46
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		1.058.176,50	-260.543,66
3. andere aktivierte Eigenleistungen		649.158,48	688.792,34
4. sonstige betriebliche Erträge		2.768.216,86	1.844.545,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.442.836,29		24.478.347,80
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	60.000,00		971.363,74
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>77.064,70</u>	25.579.900,99	38.053,47
	<u>30.377.968,60</u>	<u>30.743.340,57</u>	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.632.963,40		5.447.764,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.541.029,59	9.173.992,99	3.037.016,88
davon für Altersversorgung: 2.451.018,63 € (Vorjahr: 1.978.397,58 €)			
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.228.839,99	8.781.549,03
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.580.089,26	3.664.821,74
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,00	15,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		46.644,39	48.625,82
davon aus verbundenen Unternehmen: 46.644,39 € (Vorjahr: 48.625,82 €)			
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		351,81	5.644,14
davon aus der Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 4.899,23 €)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.310.708,17	4.490.422,82
davon aus der Aufzinsung: 433.714,11 € (Vorjahr: 482.067,01 €)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		291.826,75	331.222,97
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.839.522,64</b>	<b>5.044.827,65</b>	
15. sonstige Steuern		1.653.092,14	1.462.905,24
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>3.186.430,50</b>	<b>3.581.922,41</b>	
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.093.215,25	2.290.961,21
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>1.093.215,25</b>	<b>1.290.961,20</b>	

Braunschweig, den 24. Februar 2023

---

Torsten Voß  
Geschäftsführer

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**  
Braunschweig

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

**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>	
	€	%
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 Gewerbegebäuden, 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 26.01.2023

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2022 ist zunehmend durch die hohen Energiepreise belastet. Hinzu kommen unsichere wirtschaftliche Perspektiven sowie ein Zinsanstieg, welche zu einer Investitionsrückhaltung führen. Die Inflationsrate stieg im Vorjahresvergleich November 2021 auf November 2022 um 10,0% und konnte dabei im Vormonatsvergleich um 0,5% sinken.<sup>2</sup>

Im Jahresdurchschnitt erhöhten sich die Verbraucherpreise um +7,9% im Vorjahresvergleich. Der extreme Anstieg ist vor allem durch die Verteuerung von Energieprodukten sowie Nahrungsmitteln seit Beginn des Kriegs in der Ukraine begründet.<sup>3</sup>

Trotz Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage vieler Unternehmen, erholte sich das ifo Geschäftsklima im November 2022. Die Geschäftserwartungen besserten sich, welches möglicher Weise auch auf die Beschlüsse der Bundesregierung hinsichtlich der Gas- und Strompreisbremse zurückzuführen ist.<sup>4</sup> Das Bruttoinlandsprodukt konnte im Jahr 2022 trotz der schwierigen Bedingungen um 1,9% steigen.<sup>5</sup>

Innerhalb der Wohnungswirtschaft stellen teure Roh- und Baustoffe, Lieferengpässe, steigende Darlehenszinsen und der Fachkräftemangel weitere Herausforderungen dar. Neue Bauvorhaben sind weder für Auftraggeber noch für die ausführenden Betriebe verlässlich kalkulierbar.<sup>6</sup>

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden sind im 2. Quartal 2022 um 17,6% gestiegen. Die Dynamik der Neubauinvestitionen wird sich voraussichtlich im Jahr 2023 aufgrund der Auftragsrückgänge sowie der steigenden Finanzierungskosten weiter abschwächen.<sup>7</sup>

---

2 [BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 2022](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2022/20221214-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-dezember-2022.html) - Abruf vom 16.01.2023

3 [Inflationsrate im Jahr 2022 bei +7,9 % - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html) - Abruf vom 17.01.2023

4 [BMWK - Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Dezember 2022](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/Wirtschaftliche-Lage/2022/20221214-die-wirtschaftliche-lage-in-deutschland-im-dezember-2022.html) - Abruf vom 16.01.2023

5 [Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 1,9 % gestiegen - Statistisches Bundesamt \(destatis.de\)](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html) - Abruf vom 17.01.2023

6 Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 11

7 Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 22

Zur Entschärfung der Nachfragesituation auf den angespannten Wohnungsmärkten hat sich die Bundesregierung die Schaffung von 400.000 neue Wohnungen pro Jahr als Ziel gesetzt. Im Jahr 2021 konnten davon nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Im Bereich der Mietwohnungen lag die Zielerreichung lediglich bei rd. 50%: Von 160.000 benötigten Wohnungen wurden 2021 nur 81.000 fertiggestellt.<sup>8</sup>

Für die Jahre 2022 bis 2026 hat sich die Bundesregierung ein Neubauziel von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr gesetzt und stellt hierfür 14,5 Mrd. Euro als Fördermittel zur Verfügung.<sup>9</sup>

In Braunschweig sind seit 2014 rund 5.600 neue Wohneinheiten entstanden, davon über 4.300 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Allein im Jahr 2021 sind 844 neue Wohneinheiten auf den Braunschweiger Wohnungsmarkt hinzugekommen, welche für etwas Entspannung sorgen sollen. Die Stadt sieht weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf und hält am Ziel, bis Ende 2025 Planungsrecht für rund 6.000 Wohneinheiten zu schaffen, fest.<sup>10</sup>

## 2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2022 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.436 Wohnungen, 1.738 Garagen und Einstellplätze sowie 113 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume).

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	37.922	36.065	35.629
...davon <i>Sollmieten</i>	37.922,4	37.648,0	37.345
...davon <i>Erlösschmälerungen</i>	-991,9	-1.582,6	-1.716
Instandhaltungsaufwendungen	9.747	10.305	10.005
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget <sup>11</sup>	13.607	16.349	13.991
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.039	3.877	4.008
Investitionen für Neubaumaßnahmen <sup>12</sup>	17.274	12.239	7.819
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.585</b>	<b>3.186</b>	<b>3.582</b>

<sup>8</sup> Ebd. Seite 27

<sup>9</sup> Ebd. Seite 30

<sup>10</sup> Stadt Braunschweig; Referat Kommunikation; Pressinformation 456/2022 vom 04.07.2022

<sup>11</sup> Ohne Verrechnung von Erstattungen und Zuschüsse.

<sup>12</sup> Inkl. aktivierte eigene Ing.- u. Verwaltungsleistungen sowie sonstige aktivierte Eigenleistungen.

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. In dem gegenüber der Planung niedrigeren Jahresüberschuss schlagen sich bei geringeren Einnahmen aus Grundmieten, gestiegenen Instandhaltungs- und Personalaufwendungen, höhere andere aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge (Erträge aus Versicherungsentschädigungen und der Auflösung von Rückstellungen) sowie niedrigere Abschreibungen auf Sachanlagen nieder.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 302,2 T€ auf 37.648,0 T€ bei annähernd identischem Bewirtschaftungsbestand. Die erhöhten Sollmieten sind überwiegend aufgrund auf unserer Einschätzung nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen zurückzuführen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,11 €/m<sup>2</sup> (2021: 6,05 €/m<sup>2</sup>). Im Stichtagsbezug Dezember 2022 betrug die Wohnungsmiete 6,14 €/m<sup>2</sup> (2021: 6,09 €/m<sup>2</sup>). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr um 133,6 T€ gesunken. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 4,2 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent) und ist wesentlich auf modernisierungsbedingt leerstehende Wohnungen zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und belief sich auf 9,0 Prozent (Vorjahr: 9,6 Prozent). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 1,0 Prozent unter der am Vorjahresende (1,3 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 aktiver eigener Leistungen) für Instandhaltung und Modernisierung belief sich im Geschäftsjahr nach Verrechnung mit Erstattungen (rd. 1,6 Mio. €) auf rd. 14,4 Mio. € (Vorjahr: 12,6 Mio. €). Davon entfielen rd. 6,4 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wurden rd. 5,4 Mio. € (Vorjahr: 3,7 Mio. €) aktiviert. Darin enthalten sind mit 1,8 Mio. € Kosten für die ehemaligen Neubauprojekte am Alsterplatz und im Nördlichen Ringgebiet. Die erhaltenen Förderungen sowie Zuschüsse für Investitionen im Jahr 2022 belaufen sich auf 406 T€ (Vorjahr: 144 T€) und wurden in voller Höhe mit dem hier genannten Gesamtvolumen der Aktivierungen sowie Aufwendungen verrechnet. Die Bruttoinvestitionen beliefen sich somit auf insg. 16,3 Mio. € (Vorjahr: 14,0 Mio. €).

Die zwei Neubaugebiete Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet befinden sich in 2022 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. Eine Gewerbeeinheit wird voraussichtlich im April 2023 zugehen – geplant war hier der Bewirtschaftungsbeginn Ende 2021. Aufgrund der geringeren Fluktuation als geplant, sind weniger Erlösschmälerungen angefallen. Reduzierte Abschreibungsbeträge, wegen noch nicht aktivierter Baukosten, kompensieren über Plan verlaufende Aufwendungen für Instandhaltungen sowie Verkaufsobjekte und führen zu einem verbesserten Teilergebnis.

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 in der aktiven Vermarktungsphase. Zwei weitere Gewerbeobjekte konnten nach finalem Ausbau im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 erfolgreich vermietet werden. Alle weiteren Miet- und Eigentumsobjekte werden bereits bewirtschaftet.

Aufgrund von leichten Verzögerungen in der Baufertigstellung der zwei Gewerbeobjekte sowie des erst für 2023 erwarteten Zugangs der letzten Gewerbeeinheiten, konnten die geplanten Mieterlöse nicht vollumfänglich erwirtschaftet werden. Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (insb. für Mängelbeseitigungen), weitere Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für Gutachten wirken sich zusätzlich 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. In 2022 wurde der Bau von 72 Mieteinheiten fortgeführt. Die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte wurde im 2. Halbjahr 2022 begonnen. Die anteilige Bewirtschaftung beginnt voraussichtlich im Sommer 2023.

Die Rückstellungen für anfallende Baukosten erfassen alle Leistungsverpflichtungen der Folgejahre aus den genannten Teilplänen (Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet 1 und 2). Im Geschäftsjahr 2022 verringerte sich diese Rückstellung um rd. 1.403,0 T€ auf 6.070,1 T€ infolge von Verbräuchen, Zuführungen, Zinseffekten sowie einer Auflösung, welche auf eine Überbewertung eines Rückstellungsanteils im zweiten Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebietes zurückzuführen ist.

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

Neubauplanungen sowie -aktivitäten finden auch in den Braunschweiger Stadtteilen Broitzem und Stöckheim statt: In Stöckheim hat die Hochbautätigkeit von zwei der drei Grundstücke begonnen. Insgesamt sollen auf den drei Grundstücken 86 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 80 Einstellplätze errichtet werden. Die Bewirtschaftung wird voraussichtlich ab Oktober 2024 anteilig beginnen.

Das Neubauvorhaben der Martha-Fuchs-Str. in Broitzem befindet sich im Geschäftsjahr 2022 noch in der Planungsphase. Voraussichtlich werden ab Ende 2023 fünf Wohnobjekte geschaffen, die im 3. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen könnten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 3.186,4 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis um rd. 398,6 T€ unterschritten. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.093,2 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.093,2 T€.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich entsprechend der Beschreibung im Prognosebericht des Vorjahres rückläufig. Zum Bilanzstichtag liegt die Eigenkapitalquote bei 19,9 % (Plan 19,8 %; Vorjahr 20,2 %). Das Absinken ist plangerecht auf die im Verhältnis stärker gestiegene Bilanzsumme im Verhältnis zum geringeren Anstieg des Eigenkapitals zurückzuführen. Ebenfalls ist die Gesamtkapitalrentabilität wie in der Planung dargestellt gesunken (Ist 2,5 %; Plan 2,6 %; Vorjahr 2,8 %), welches hauptsächlich auf dem geringeren Jahresüberschuss und dem steigenden Gesamtkapital beruht.

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 geringere Jahresergebnis hat unter Berücksichtigung der vorgesehenen Dividendenausschüttung dennoch zu einer Stärkung der Eigenkapitalbasis geführt. Zur Entwicklung der Ertragslage verweisen wir auch auf unsere Ausführungen im Abschnitt 2.3.1 dieses Berichts.

### **Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf den Geschäftsverlauf**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führte mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für die Wirtschaft in Deutschland. Die gravierendsten Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf waren nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Zinserhöhungen bei Baudarlehen) sowie gestiegene Kaufspreise für Energieträger und Baumaterialien.

Aufgrund der Fluchtbewegung von großen Teilen der Zivilbevölkerung der Ukraine war eine Zunahme der Wohnungsnachfrage für diese Zielgruppe im Geschäftsjahr 2022 zu verzeichnen.<sup>13</sup>

Ein signifikanter Anstieg von Mietausfällen aufgrund der sprunghaft gestiegenen Lebenshaltungskosten für die Privathaushalte konnte bis dato nicht wahrgenommen werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht in den Kapiteln „Prognosebericht“ und „Risikobericht“.

### **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.

---

<sup>13</sup> [Krieg in der Ukraine: Immobilienwirtschaft rechnet mit bis zu 1.29 Mio. Flüchtenden und 500.000 zusätzlichen Wohnungen | ZIA \(zia-deutschland.de\)](https://zia-deutschland.de/pressrelease/krieg-in-der-ukraine-immobilienwirtschaft-rechnet-mit-bis-zu-129-mio-fluechtenden-und-500-000-zusaetlichen-wohnungen/); <https://zia-deutschland.de/pressrelease/krieg-in-der-ukraine-immobilienwirtschaft-rechnet-mit-bis-zu-129-mio-fluechtenden-und-500-000-zusaetlichen-wohnungen/>; Abruf vom 31.01.2023

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1 Ertragslage

	2022 T€	Vorjahr T€	Verände- rung T€
Betriebsergebnis <sup>14</sup> *	3.113,2	5.093,2	-1.980,0
Finanzergebnis <sup>15</sup>	-390,0	-428,5	+38,5
Neutrales Ergebnis	726,7	-751,6	+1.478,3
 Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.478,2	3.913,1	-434,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-291,8	-331,2	+39,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.186,4</b>	<b>3.581,9</b>	<b>-395,5</b>

\* darin verrechnet:

Umsatzerlöse aus Grundmieten	36.065,3	35.629,5	435,8
Instandhaltungskosten	-10.305,3	-10.005,4	-299,9
Abschreibungen	-9.228,8	-8.781,5	-447,3
Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsungen)	-3.873,6	-4.007,6	134,0

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr wesentlich gesunken. Einer der zentralen Faktoren hierfür sind die im Jahr 2022 entfallenden positiven Erfolgsbeiträge aus dem Vertrieb von Verkaufsgrundstücken (Umsatzrückgang in Höhe von -3.377,2 T€ aus den Verkäufen Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet der Ausbaustufe 2), welche wesentlich zum Anstieg des Betriebsergebnisses des Vorjahrs beigetragen haben. Aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich bei Verrechnung höherer Einnahmen aus Grundmieten (+435,8 T€) sowie höheren Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+496,8 T€) sowie gestiegener Instandhaltungsaufwendungen (+299,9 T€) und Abschreibungen auf Sachanlagen ein positiver Erfolgsbeitrag. Dem gegenüber stehen im Bereich der Verwaltung insbesondere Steigerungen bei den Personalaufwendungen (+689,2 T€). Bei gestiegener durchschnittlicher Mitarbeiterzahl (+4) haben sich neben der Vollauswirkung der Tariferhöhung aus 11/2021 wesentlich die Aufwendungen für Altersversorgung (+472,6 T€) ausgewirkt. Der im Betriebsergebnis weiterhin verrechnete Zinsaufwand ist trotz Anstieg des Finanzierungsvolumens um rd. 134,0 T€ gesunken.

<sup>14</sup> einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

<sup>15</sup> ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

Wesentlicher Grund waren verbesserte Zinskonditionen. Zum verbesserten Betriebsergebnis konnten weiterhin die gesunkenen Abschreibungen auf Forderungen (-374,2 T€) beitragen, da bereits im Vorjahr eine ausreichende Wertkorrektur vorgenommen worden war.

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen nieder, wobei die Aufwendungen gesunken sind und die Erträge einen begleitenden Rückgang ausweisen.

Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen durch die höheren Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (+441,4 T€) und den Wegfall der Aufwendungen für Drohverlustrückstellung im Vorjahr (+1.100,0 T€) sowie höhere Erlöse aus Anlagenabgängen (+125,0 T€) geprägt.

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

	2022 %	2021 %	2020 %	2019 %	2018 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,5	2,8	3,2	3,2	3,5

Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen  
Bilanzsumme am 31.12.

Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich erneut gegenüber dem Vorjahr vermindert. Dies ist hauptsächlich durch den anhaltenden Trend geringerer Jahresergebnisse sowie das steigende Gesamtkapital begründet.

### 2.3.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2022 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	16.695	16.151
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.039	-13.625
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	6.170	-6.567
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+4.826</b>	<b>-4.041</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.192</b>	<b>5.233</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.018</b>	<b>1.192</b>

\*/\*\* darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG	13.184	17.344
** planmäßige Tilgungen	19.707	8.019
** außerplanmäßige Tilgungen	2.364	7.077

Insgesamt haben die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit überkompensiert, sodass sich im Ergebnis die Zunahme des Finanzmittelbestands zeigt.

Zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlagevermögen sowie zur Refinanzierung der Darlehensrückzahlungen sind im Berichtsjahr 33.789 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.

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

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien von 3.255,6 T€ waren am 31. Dezember 2022 unverändert mit 675,6 T€ als Avalkredit beansprucht.

### **2.3.3 Vermögenslage**

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist nach Abschreibungen sowie Buchwertabgängen wesentlich auf die getätigten Investitionen im Bereich Mietwohnungsneubau (Nördliches Ringgebiet, 2. Bauabschnitt sowie Stöckheim Süd), der Wohnungsmodernisierungen sowie den immateriellen Anlagewerten zurückzuführen. Die detaillierte Entwicklung kann dem Anlagenspiegel entnommen werden.

In der Zunahme des Umlaufvermögens schlagen sich bei gestiegenen unfertigen Leistungen u. a. infolge erhöhter Energiekosten sowie des Kassenbestandes die gesunkenen Forderungen aus Grundstücksverkäufen nieder.

Die Zunahme der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist hauptsächlich auf höhere Geldbeschaffungskosten sowie vorausbezahlte Versicherungsprämien zurückzuführen.

Das aktuelle Jahresergebnis (3.186,4 T€) abzüglich der Dividendausschüttung für das Vorjahr (-1.291,0 T€) tragen zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals bei. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.093,2 T€

Die Rückstellungen verhalten sich trotz der Erhöhung des Anteils für Pensionen konstant, da sich die sonstigen Rückstellungen um etwa den identischen Betrag, im Wesentlichen in Bezug auf anfallende Bau- bzw. Erschließungskosten des Nördlichen Ringgebiets und des Alsterplatzes, gemindert haben.

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

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

		2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	19,9	20,2	19,8	18,6	18,7
<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u> Bilanzsumme						

Die Eigenkapitalquote verminderte sich unter Berücksichtigung der für das Vorjahr gezahlten Dividende und der um 4,6 Prozent höheren Bilanzsumme aber des nur um 3,1 Prozent gestiegenem Eigenkapitals.

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*. In einem vom niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung geförderten Projekt werden im Bestand Übergangspflegewohnungen ausgestattet, um eine ambulante Kurzzeitpflege im Quartier zu ermöglichen.

Gemeinsam mit dem Städtischen Klinikum Braunschweig und dem Caritasverband Braunschweig wird eine neue Wohnform entwickelt, die nach der Entlassung aus dem Krankenhaus eine Alternative zur Kurzzeitpflege im stationären Pflegeheim darstellt und dem Patienten eine Überbrückungshilfe von der klinischen Versorgung zur Genesung im gewohnten Wohnumfeld bietet.

Unter dem Aspekt der *Digitalisierung* hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr weitere Projekte abschließen können. Die Eingangsposi sowie eingehende Rechnungen werden seit dem Geschäftsjahr 2022 vollständig digital bearbeitet. Darüber hinaus wird die Wohnungsabnahme und -übergabe vor Ort vollständig digital durchgeführt. Alle Mieterakten wurden hierzu datenschutzgerecht digitalisiert und das konventionelle Aktenarchiv geschlossen. Das Bauvorhaben „Stöckheim Süd“, mit dessen Bau planmäßig im September 2022 begonnen wurde, hat den Planungsprozess vollständig auf der Grundlage von BIM (Building Information Modelling) durchlaufen. Damit sind alle Kernprozesse des Unternehmens auf dem Weg der digitalen Transformation.

Neben der digitalen Transformation lag der Schwerpunkt unseres Engagements auf der Dokumentation unserer Aktivitäten im Bereich der *Nachhaltigkeit*. Es ist geplant, erstmals mit den Daten des Geschäftsjahres 2022 auf der Grundlage des deutschen Nachhaltigkeitskodexes über die umfangreichen Nachhaltigkeitsleistungen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH zu berichten. Die erstmalige Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichtes über die öffentlich zugängliche Datenbank des DNK ist für 2023 geplant und wird in den Folgejahren verstetigt.

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

#### **3.1 Prognosebericht**

In Braunschweig sind seit 2014 rund 5.600 neue Wohneinheiten entstanden, davon über 4.300 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Allein im Jahr 2021 sind 844 neue Wohneinheiten auf den Braunschweiger Wohnungsmarkt hinzugekommen, welche für etwas Entspannung sorgen sollen. Die Stadt sieht weiterhin einen hohen Wohnungsbedarf und hält am Ziel, bis Ende 2025 Planungsrecht für rund 6.000 Wohneinheiten zu schaffen, fest.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Stadt Braunschweig; Referat Kommunikation; Pressinformation 456/2022 vom 04.07.2022

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 unserer Bestandsimmobilien sowie der Neubaumaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 haben wir Investitionen in Höhe von rd. 31,8 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und des Bestandsgeschäfts ist die Valutierung von Kapitalmarktdarlehen von rd. 22,9 Mio. € sowie eine Darlehensaufnahme im Konzernverbund der Stadt Braunschweig i. H. von 6,3 Mio. € geplant.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2023 rd. 14.577,4 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 4.600,0 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 38.303,9 T€, die Instandhaltungskosten mit 9.977,4 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.048,2 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2023 von einem Jahresüberschuss von rd. 3.131,9 T€ aus, der unter Berücksichtigung der Dividendenvereinbarung zu einer weiteren absoluten Stärkung des Eigenkapitals führt. Die Gesamtkapitalrentabilität wird wegen der im Vergleich zum Jahr 2022 voraussichtlich höheren Bilanzsumme auf 2,2 % sinken. Die Eigenkapitalquote nimmt gemäß Planwerk aufgrund der steigenden Bilanzsumme voraussichtlich auf 18,7 % ab.

Im Geschäftsjahr 2023 bilden Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen einen Investitionsschwerpunkt, um Nachhaltigkeitsziele erreichen zu können. Für klassische Wärmedämmungen sind im Geschäftsjahr 2023 Investitionen von rd. 2.935 T€ vorgesehen. Zusätzlich zur kontinuierlichen Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen werden Investitionen zur Optimierung der Haustechnik erfolgen. Für die Umrüstung einiger Heizungsanlagen auf weniger klimaschädliche Formen der Energieerzeugung sind 240 T€ vorgesehen.

Optimierungen der Heizungseffizienz durch hydraulischen Abgleich in Bestandsanlagen werden fortgeführt und sind Kostenbestandteil aller Projekte. Durch das konsequente Optimieren unser Wohnungsbestände seit 2009 können wir die Vorgaben der Mittelfristenergieversorgungssicherungsverordnung (EnSimIV, 2022) durch modernisierungsbegleitende Maßnahmen bis 2024 erfüllen.

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 2023 auswirken. Dabei gehen wir, gemessen an den gewonnenen Erfahrungen aus den abgelaufenen Geschäftsjahren 2020 bis 2022 jedoch davon aus, verschiedene Steuerungsmöglichkeiten zu haben, um wesentliche negative Abweichungen abzuwenden.

Der Krieg in der Ukraine dauerte zum Zeitpunkt der Berichtserstattung noch an. Ein Ende ist derzeit nicht absehbar. Es ist zu jeder Zeit mit einer Ausweitung des Konfliktes und mit einer Verschärfung der einhergehenden, negativen Auswirkung auf das Unternehmen und die Versorgungssituation in Deutschland zu rechnen. Innerhalb des Planwerkes wurden die erfassbaren finanzwirksamen Auswirkungen aus der Gas-Umlage berücksichtigt. Theoretische Forderungsausfälle aus erhöhten Energiekosten wurden auf Grund der innerhalb der Corona-Pandemie gesammelten positiven Erfahrungswerte nicht zusätzlich zu den ohnehin bestehenden Ansätzen berücksichtigt.

### **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 (Nördliches Ringgebiet 2 sowie Stöckheim Süd) die wesentlichen Mietobjekte in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 zugehen werden.

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.

Das Unternehmen musste in den abgelaufenen Geschäftsjahren immer mehr eigene Mittel für die Rückstellungen aufbringen, um die berechneten künftigen Verpflichtungen zur Altersversorgung erfüllen zu können. Wir gehen davon aus, dass durch den Gehalts- und Rententrend sowie den biometrischen Parametern trotz steigender Zinssätze auch für 2023 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 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 überwiegend 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. Durch das derzeit wieder steigende Zinsniveau entsteht ein allgemeines Zinsrisiko.

Dieses wird versucht, innerhalb der Unternehmensplanung durch angepasste Zinsprämisen ausreichend zu berücksichtigen.

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. Anfang 2023 ist abzusehen, dass ab dem Geschäftsjahr 2023 mit keinen - mit den Vorjahren vergleichbaren - Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zu rechnen ist.

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.

Der andauernde Krieg in der Ukraine kann sich im Laufe des Geschäftsjahres 2023 negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, weiter nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, weiter steigenden Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die anhaltenden Fluchtbewegungen weiterhin Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht verlässlich möglich.

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 24. Februar 2023

Nibelungen-Wohnbau-GmbH  
Braunschweig

Torsten Voß  
Geschäftsführer

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**  
Braunschweig

**Trennungsrechnungen 2022**

Trennungsrechnungen - 2022 GuV / Wirtschaftsplan	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"			Zwischensumme		
	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>															
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.972,1	44.953,3	-981,2	2.701,5	2.700,7	0,8	2.215,0	2.012,8	202,2	2.021,3	2.019,4	1,9	50.909,9	51.686,2	-776,3
...davon Sollmieten	31.928,5	32.134,7	-206,2	2.156,7	2.156,7	0,0	1.793,6	1.822,2	-28,6	1.769,2	1.808,8	-39,6	37.648,0	37.922,4	-274,4
...davon Erlösschmälerungen	-1.431,3	-848,1	-583,2	0,0	0,0	0,0	-36,8	-87,4	50,6	-114,5	-56,4	-58,1	-1.582,6	-991,9	-590,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0	7,3
c) aus Betreuungstätigkeit	424,2	348,7	75,5	0,0	0,0	0,0	5,4	10,8	-5,4	8,4	8,4	0,0	438,0	367,9	70,1
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114,4	21,6	92,8	4,8	0,0	4,8	2,3	115,0	-112,7	5,7	110,0	-104,3	127,2	246,6	-119,4
<b>2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen</b>	864,9	433,5	431,4	-21,1	6,0	-27,1	146,6	24,0	122,6	67,8	41,0	26,8	1.058,2	504,5	553,7
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	74,3	96,2	-21,9	2,9	0,0	2,9	157,6	2,1	155,5	86,1	0,0	86,1	320,9	98,3	222,6
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	1.928,4	716,9	1.211,5	7,0	10,0	-3,0	228,5	12,0	216,5	68,9	20,0	48,9	2.232,8	758,9	1.473,9
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>															
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung															
Betriebskosten	13.520,8	13.266,0	254,8	465,0	484,0	-19,0	383,0	323,0	60,0	345,2	310,0	35,2	14.714,0	14.383,0	331,0
Instandhaltungskosten	9.563,7	9.287,0	276,7	94,5	233,9	-139,4	322,9	102,2	220,7	324,2	123,8	200,4	10.305,3	9.746,9	558,4
andere Aufwendungen	396,2	436,2	-40,0	3,1	0,0	3,1	5,4	15,2	-9,8	16,5	2,0	14,5	421,2	453,4	-32,2
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	23.480,7	22.989,2	491,5	562,6	717,9	-155,3	711,3	440,4	270,9	685,9	435,8	250,1	25.440,5	24.583,3	857,2
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,0	0,0	60,0	0,0	0,0	0,0	60,0	0,0	60,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	61,9	29,7	32,2	4,4	0,0	4,4	2,9	0,0	2,9	8,0	14,0	-6,0	77,2	43,7	33,5
<b>Rohergebnis</b>	23.835,7	23.551,3	284,4	2.128,1	1.998,8	129,3	1.981,2	1.736,3	244,9	1.571,6	1.749,0	-177,4	29.516,6	29.035,4	481,2
<b>6. Personalaufwand</b>	8.682,9	7.707,3	975,6	33,5	12,0	21,5	78,2	10,5	67,7	111,6	11,4	100,2	8.906,2	7.741,2	1.165,0
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	6.424,2	6.447,6	-23,4	1.315,5	1.315,1	0,4	777,6	921,7	-144,1	711,4	692,1	19,3	9.228,7	9.376,5	-147,8
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.232,6	2.287,1	-54,5	4,0	1,0	3,0	179,1	59,0	120,1	42,5	15,8	26,7	2.458,2	2.362,9	95,3
<b>9. Erträge aus Finanzanlagen</b>	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>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0,0	0,0	0,0	46,6	46,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,6	46,3	0,3
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	-1,9	0,0	4,5	-4,5	0,4	6,4
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.031,9	2.090,2	-58,3	916,3	915,4	0,9	632,4	632,5	-0,1	617,0	626,1	-9,1	4.197,6	4.264,2	-66,6
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	291,8	125,0	166,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	291,8	125,0	166,8
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	4.172,7	4.894,1	-721,4	-94,6	-198,4	103,8	313,9	114,5	199,4	89,1	408,1	-319,0	4.481,1	5.218,3	-737,2
<b>15. sonstige Steuern</b>	1.186,7	1.190,0	-3,3	60,8	61,0	-0,2	313,7	120,0	193,7	76,3	119,0	-42,7	1.637,5	1.490,0	147,5
<b>16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	2.986,0	3.704,1	-718,1	-155,4	-259,4	104,0	0,2	-5,5	5,7	12,8	289,1	-276,3	2.843,6	3.728,3	-884,7

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 0,1 T € ergeben.

Braunschweig, den 24. Februar 2023

Trosten Voß - Geschäftsführer

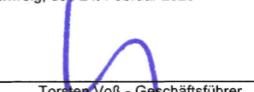
**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**  
Braunschweig

**Trennungsrechnungen 2022**

Trennungsrechnungen - 2022 GuV / Wirtschaftsplan	Übertrag (Zwischensumme)			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. GuV (Anlage 2)		
	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€	2022 IST T€	2022 PLAN T€	Abweichung T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>																		
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.909,9	51.686,2	-776,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50.909,9	51.686,2	-776,3
...davon Sollmieten	37.648,0	37.922,4	-274,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37.648,0	37.922,4	-274,4
...davon Erlösschmälerungen	-1.582,6	-991,9	-590,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.582,6	-991,9	-590,7
b) aus Verkauf von Grundstücken	7,3	0,0	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3	0,0	7,3
c) aus Betreuungstätigkeit	438,0	367,9	70,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	438,0	367,9	70,1
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	127,2	246,6	-119,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	127,2	246,6	-119,4
<b>2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen</b>	1.058,2	504,5	553,7	0,0	257,1	-257,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.058,2	761,6	296,6
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	320,9	98,3	222,6	182,3	152,6	29,7	46,6	5,7	40,9	10,5	1,7	8,8	88,9	71,9	17,0	649,2	330,2	319,0
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	2.232,8	758,9	1.473,9	525,9	0,0	525,9	9,5	0,0	9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.768,2	758,9	2.009,3
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>																		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung																		
Betriebskosten	14.714,0	14.383,0	331,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14.714,0	14.383,0	331,0
Instandhaltungskosten	10.305,3	9.746,9	558,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10.305,3	9.746,9	558,4
andere Aufwendungen	421,2	453,4	-32,2	2,3	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	423,5	455,7	-32,2
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	25.440,5	24.583,3	857,2	2,3	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25.442,8	24.585,6	857,2
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	60,0	0,0	60,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,0	0,0	60,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77,2	43,7	33,5	0,0	257,1	-257,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	77,2	300,8	-223,6
<b>Rohergebnis</b>	29.516,6	29.035,4	481,2	705,9	150,3	555,6	56,1	5,7	50,4	10,5	1,7	8,8	88,9	71,9	17,0	30.378,0	29.265,0	1.113,0
<b>6. Personalaufwand</b>	8.906,2	7.741,2	1.165,0	140,6	89,0	51,6	41,0	5,1	35,9	9,2	1,5	7,7	77,1	48,0	29,1	9.174,1	7.884,8	1.289,3
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	9.228,7	9.376,5	-147,8	0,1	1,3	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9.228,8	9.377,8	-149,0
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.458,2	2.362,9	95,3	62,2	42,2	20,0	5,6	0,7	4,9	1,3	0,2	1,1	52,8	51,5	1,3	2.580,1	2.457,5	122,6
<b>9. Erträge aus Finanzanlagen</b>	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>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	46,6	46,3	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	46,6	46,3	0,3
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0,4	6,4	-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	0,4	6,4	-6,0
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	4.197,6	4.264,2	-66,6	111,1	96,0	15,1	0,0	0,5	-0,5	0,0	0,0	0,0	2,0	29,6	-27,6	4.310,7	4.390,3	-79,6
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	291,8	125,0	166,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	291,8	125,0	166,8
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	4.481,1	5.218,3	-737,2	391,9	-78,2	470,1	9,5	-0,6	10,1	0,0	0,0	0,0	-43,0	-57,2	14,2	4.839,5	5.082,3	-242,8
<b>15. sonstige Steuern</b>	1.637,5	1.490,0	147,5	15,1	4,9	10,2	0,5	0,4	0,1	0,0	1,0	-1,0	0,0	1,0	-1,0	1.653,1	1.497,3	155,8
<b>16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	2.843,6	3.728,3	-884,7	376,8	-83,1	459,9	9,0	-1,0	10,0	0,0	-1,0	1,0	-43,0	-58,2	15,2	3.186,4	3.585,0	-398,6

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge können sich minimal

Braunschweig, den 24. Februar 2023

Torsten Voß - Geschäftsführer

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

Trennungsrechnungen - 2022 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)	
AKTIVA																			
<b>A. Anlagevermögen</b>																			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	653,7	316,2	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	653,7	316,2
2. geleistete Anzahlungen	294,2	90,8	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	294,2	90,8
	<b>947,9</b>	<b>407,0</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>947,9</b>	<b>407,0</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.155,5	119.654,0	0,0	0,0	61.551,8	59.155,4	49.612,2	47.540,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	228.319,5	226.349,9
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.397,7	3.382,3	26.201,9	27.503,4	0,0	0,0	711,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30.311,0	30.885,7
3. Grundstücke ohne Bauten	304,0	304,0	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	636,5	2.375,0
- nicht erschlossen	304,0	304,0	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	3.902,3	5.421,4
- 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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.111,4	3.046,4
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,0	0,0	161,5	171,1	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	790,9	2.375,0
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	683,5	628,0	0,0	0,0	163,4	188,2	0,0	0,0	9,8	11,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	856,7	827,3
6. Anlagen im Bau	0,0	0,0	0,0	0,0	1.266,6	3.744,0	1.179,5	3.490,6	15.438,8	4.528,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.301,4	0,0	0,0	22.186,3	11.762,6
7. Bauvorbereitungskosten	131,8	30,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	546,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,4	3,9	135,9	1.056,1	282,1
	<b>121.672,5</b>	<b>123.998,5</b>	<b>26.363,4</b>	<b>27.674,5</b>	<b>62.981,8</b>	<b>63.087,6</b>	<b>51.503,1</b>	<b>51.031,1</b>	<b>15.448,6</b>	<b>5.085,2</b>	<b>2.807,4</b>	<b>2.742,4</b>	<b>168,8</b>	<b>3,9</b>	<b>5.073,8</b>	<b>3.431,1</b>	<b>286.019,4</b>	<b>277.054,3</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	0,0	0,0	0,0	565,6	565,6
2. andere Finanzanlagen	50,1	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	0,0	0,0	0,0	50,1	0,1
3. Ausleihungen an Gesellschafter	0,0	0,0	1.487,8	1.554,0	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	1.487,8	1.554,0
	<b>615,7</b>	<b>565,7</b>	<b>1.487,8</b>	<b>1.554,0</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>2.103,5</b>	<b>2.119,7</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	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	0,0	0,0	0,0
2. Grundstücke mit unfertigen 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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. unfertige Leistungen	12.840,2	11.975,3	519,1	540,2	469,5	322,9	412,7	344,9	0,0	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14.241,5	13.186,0
4. andere Vorräte	31,7	47,5	0,0	0,0	111,6	111,6	120,8	120,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	264,1	279,9
	<b>12.871,9</b>	<b>12.022,8</b>	<b>519,1</b>	<b>540,2</b>	<b>581,1</b>	<b>434,5</b>	<b>533,5</b>	<b>465,7</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</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>14.505,6</b>	<b>13.465,9</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>																			
1. Forderungen aus Vermietung	12,4	38,0	19,5	19,5	74,4	27,7	2,1	-12,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	108,4	72,5
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,0	0,0	0,0	0,0	319,6	409,7	29,9	50,1	0,0	2.150,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	349,5	2.610,2
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	116,6	49,6	3,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	11,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	133,0	49,6
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	156,5	149,3	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	156,5	149,3
6. Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	29,6	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	0,0	0,0	29,6	78,5
7. Forderungen gegen Gesellschafter	0,8	31,1	0,0	0,0	0,0	0,0	171,2	180,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	172,0	211,8
8. sonstige Vermögensgegenstände	579,3	511,6	0,0	1,8	740,3	733,9	853,0	880,2	0,4	5,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.173,0	2.133,3
- Sonstige Forderungen			0,0	0,0	-184,3	-91,1	-182,3	-181,3											
- EWB/PWB auf sonstige Forderungen			0,0	0,0	203,4	110,4	493,0	486,0											
- Andere Forderungen debitörische Kreditoren			0,0	1,8	13,5	3,1	2,9	36,0											
- Forderung gegen Öffentl. Vers. bzw. KSA			0,0	0,0	618,5	618,5	494,2	494,2											
- Forderung aus Tilgungsnachlässen																			
	<b>895,2</b>	<b>858,1</b>	<b>22,5</b>	<b>21,3</b>	<b>1.136,1</b>	<b>1.171,3</b>	<b>1.058,7</b>	<b>1.098,3</b>	<b>12,0</b>	<b>2.156,2</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>3.124,5</b>	<b>5.305,2</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>																			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.017,9	1.192,3	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	6.017,9	1.192,3
	<b>19.785,0</b>	<b>14.073,2</b>	<b>541,6</b>	<b>561,5</b>	<b>1.717,2</b>	<b>1.605,8</b>	<b>1.592,2</b>	<b>1.564,0</b>	<b>12,0</b>	<b>2.158,9</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>23.648,0</b>	<b>19.963,4</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>																			
I. Geldbeschaffungskosten	3,1	3,1	0,0	0,0	57,3	59,9	47,7	49,9	170,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,0	112,9
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.649,																		

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 0,1 T € ergeben.

Braunschweig, den 24. Februar 2023

Torsten Voß - Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Braunschweig

Trennungsrechnungen - 2022 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)	
	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€	2022 IST T€	Vorjahr T€
<b>PASSIVA</b>																		
<b>A. Eigenkapital</b>																		
I. Ausgegebenes Kapital	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
II. Kapitalrücklage	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
III. Gewinnrücklagen																		
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. Bauerneuerungsrücklage	38.054,5	35.961,3	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	38.054,5	35.961,3
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>42.656,5</b>	<b>40.563,3</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>47.156,5</b>	<b>45.063,3</b>
Vortrag	4.650,9	4.281,2	-3.428,2	-3.234,1	-553,0	-822,9	-1.102,9	-720,5	402,0	489,2	31,2	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>IV. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust</b>	<b>832,3</b>	<b>1.660,7</b>	<b>-155,4</b>	<b>-194,1</b>	<b>30,8</b>	<b>269,9</b>	<b>42,7</b>	<b>-382,4</b>	<b>376,8</b>	<b>-87,2</b>	<b>9,0</b>	<b>24,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-43,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.093,2</b>	<b>1.291,0</b>
	<b>5.483,2</b>	<b>5.941,9</b>	<b>-3.583,6</b>	<b>-3.428,2</b>	<b>-522,2</b>	<b>-553,0</b>	<b>-1.060,2</b>	<b>-1.102,9</b>	<b>778,8</b>	<b>402,0</b>	<b>40,2</b>	<b>31,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-43,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.093,2</b>	<b>1.291,0</b>
	<b>61.462,6</b>	<b>59.828,1</b>	<b>-3.583,6</b>	<b>-3.428,2</b>	<b>3.084,5</b>	<b>3.053,7</b>	<b>848,0</b>	<b>805,3</b>	<b>778,8</b>	<b>402,0</b>	<b>40,2</b>	<b>31,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-43,0</b>	<b>0,0</b>	<b>62.587,5</b>	<b>60.692,1</b>
<b>B. Rückstellungen</b>																		
1. Rückstellungen für Pensionen	20.608,7	18.966,3	58,6	46,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20.667,3	19.013,0
2. Steuerrückstellungen	131,8	115,8	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	131,8	115,8
3. sonstige Rückstellungen	1.372,8	1.674,2	1,0	0,0	112,6	91,8	969,7	1.862,2	8.182,4	8.684,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10.638,5	12.312,2
	<b>22.113,3</b>	<b>20.756,3</b>	<b>59,6</b>	<b>46,7</b>	<b>112,6</b>	<b>91,8</b>	<b>969,7</b>	<b>1.862,2</b>	<b>8.182,4</b>	<b>8.684,0</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>31.437,6</b>	<b>31.441,0</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>																		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.771,5	53.768,9	29.067,7	30.436,9	42.543,6	40.576,7	39.907,8	37.900,4	1.726,5	1.749,4	0,0	0,0	0,0	0,0	6.667,5	0,0	185.684,6	164.432,3
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen	13.323,6	16.884,2	2.653,5	2.329,5	0,0	3.184,7	0,0	3.115,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15.977,1	25.513,4
3. erhaltene Anzahlungen	14.839,8	13.780,7	534,0	542,4	554,8	542,4	566,2	544,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16.494,8	15.409,6
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	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
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 Leistungen	820,5	707,4	2,2	10,2	254,5	440,6	389,5	406,2	396,4	879,3	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	172,3	1.872,1	2.616,0
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften	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 ...davon aus Steuern	66,3	76,5	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	0,0	66,3	76,5
	<b>94.821,7</b>	<b>85.217,7</b>	<b>32.257,4</b>	<b>33.319,0</b>	<b>43.352,9</b>	<b>44.744,4</b>	<b>40.863,5</b>	<b>41.965,7</b>	<b>2.122,9</b>	<b>2.628,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6.676,5</b>	<b>172,3</b>	<b>220.094,9</b>	<b>208.047,8</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>																		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	770,4	751,2	23,3	23,5	6,0	6,0	9,6	12,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	809,3	793,5
<b>Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz</b>	<b>-34.493,9</b>	<b>-26.239,4</b>	<b>-305,4</b>	<b>-121,2</b>	<b>18.201,5</b>	<b>16.857,4</b>	<b>10.453,1</b>	<b>7.999,9</b>	<b>4.546,9</b>	<b>-4.470,6</b>	<b>2.767,2</b>	<b>2.711,2</b>	<b>168,8</b>	<b>3,9</b>	<b>-1.338,2</b>	<b>3.258,8</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>144.674,1</b>	<b>140.313,9</b>	<b>28.451,3</b>	<b>29.839,8</b>	<b>64.757,5</b>	<b>64.7</b>												