

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2024 - Feststellung***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

07.05.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)

Sitzungstermin

15.05.2025

Status

Ö

Beschluss:

Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
2. der Braunschweig Beteiligungen GmbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Braunschweig Beteiligungen GmbH zu veranlassen,

in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig folgende Beschlüsse zu fassen:

- I. Der Jahresabschluss 2024, der einen Jahresüberschuss von 3.534.762,93 € sowie nach Einstellung von 2.267.381,47 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.267.381,46 € ausweist, wird festgestellt. Der in die Bauerneuerungsrücklage einzustellende Betrag berechnet sich entsprechend der zwischen Stadt Braunschweig, Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und Braunschweig Beteiligungen GmbH getroffenen Vereinbarung vom 7. März 2016.
- II. Der Bilanzgewinn in Höhe von 1.267.381,46 € wird in Anwendung der in I. genannten Vereinbarung und gemäß § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages in voller Höhe an die Gesellschafterin Braunschweig Beteiligungen GmbH 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 Braunschweig Beteiligungen GmbH (BSBG) 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 BSBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der BSBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Niwo sowie der BSBG 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 wird den Jahresabschluss 2024 in seiner Sitzung am 9. Mai 2025 beraten. Sofern der Gesellschafterversammlung die Feststellung nicht empfohlen werden sollte, wird in der Sitzung des FPDA entsprechend berichtet.

Für das Geschäftsjahr 2024 findet die zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie BSBG 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 2024 von 3.535 T€ ein Betrag von insgesamt 2.268 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.267 T€ zur alleinigen Ausschüttung an die Gesellschafterin BSBG 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 BSBG erfolgt.

Der von der Niwo auf die Dividende von 1.267 T€ abzuführende Steuerbetrag (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) wird der BSBG im Rahmen ihrer Steuerveranlagung erstattet, so dass im Ergebnis die Dividende durch die BSBG in voller Höhe ergebniswirksam vereinnahmt werden kann.

Anhand der auf der folgenden Seite gezeigten Zusammenfassung der Jahre 2023 bis 2025 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€	2023	2024	2024	2025
1	Umsatzerlöse *)	+ 56.219	+ 57.520	+ 58.188	+ 59.180
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 2,3	+ 3,5/ + 1,2	+ 2,9
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 3.412	+ 1.751	+ 3.849	+ 3.418
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 31.168	- 30.171	- 31.975	- 32.467
4	Personalaufwand	- 8.082	- 8.163	- 8.367	- 8.876
5	Abschreibungen	- 9.420	- 10.049	- 10.017	- 10.047
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.720	- 2.552	- 3.413	- 2.840
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 8.241	+ 8.336	+ 8.265	+ 8.368
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.359	- 4.917	- 4.708	- 4.901
9	Ertragsteuern	- 60	- 297	- 22	- 305
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 3.822	+ 3.122	+ 3.535	+ 3.162
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.411	- 2.061	- 2.268	- 2.081
12	Bilanzgewinn	+ 1.411	+ 1.061	+ 1.267	+ 1.081

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 3.535 T€ (Vorjahr: 3.822 T€) liegt mit 413 T€ über dem Planwert von 3.122 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 unter dem Posten „Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit“ ausgewiesenen Sollmieten des Gesamtbetriebs erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.049 T€ auf 39.183 T€ bei einem um 81 (Vorjahr: 141 Objekte) gestiegenen eigenen Bewirtschaftungsbestand. Neben den zusätzlichen Mieteinnahmen aus den Neubauobjekten resultiert die Erhöhung der Sollmieten aus angemessenen Mieterhöhungen.

Der unter Plan liegende Netto-Mieterfolg stellt sich wie folgt dar:

	Ist 2023	Plan 2024	Ist 2024	Plan 2025
	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	38.134	39.401	39.183	39.953
Erlösschmälerungen	-1.619	-1.152	-1.688	-1.115
Differenz=Netto-Mieterfolg	36.515	38.249	37.495	38.838

Auf die Erläuterungen zum Geschäftsfeld „Bestandsbewirtschaftung“ wird zusätzlich verwiesen.

Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete mit Stichtagsbezug Dezember 2024 betrug 6,33 €/m² (2023: 6,24 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber

dem Vorjahr um 69 T€ gestiegen. Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 1,64 % leicht unter der des Vorjahres von rd. 1,75 %.

Die Differenz von 2.098 T€ der über Plan liegenden sonstigen betrieblichen Erträge betrifft mit 843 T€ die Auflösung von Pensionsrückstellungen (vgl. hierzu Erläuterungen zum Posten Personalaufwand), mit 472T€ den Verkauf des Grundstücks „Am Remenhof“ sowie mit 442 T€ Erstattungen von Straßenausbaubeiträgen.

Der Personalaufwand von 8.367 T€ liegt um 204 T€ über dem Planwert von 8.163 T€. Während die Löhne und Gehälter um rd. 202 T€ unter Plan liegen, überschreiten die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung den Planwert um 406 T€. Wesentlicher Punkt ist hierbei die notwendige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen von 980 T€ (Plan 580 T€).

Das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung belief sich - vor Verrechnung mit Erstattungen - im Geschäftsjahr 2024 auf rd. 17,6 Mio. € (Vorjahr: rd. 17,7 Mio. €).

Der Anstieg der Buchwerte des Sachanlagevermögens um 1.487 T€ auf 301.855 T€ resultiert - nach Abschreibungen sowie Buchwertabgängen - im Wesentlichen aus den Investitionen der Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (2. Bauabschnitt) sowie Stöckheim Süd.

Betreffend Alsterplatz sowie den 1., 2. und 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Folgejahre aus vertraglichen Verpflichtungen in Höhe von 5.885 T€ (Vorjahr 5.575 T€).

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

	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Bilanzsumme (BS)	314.929 T€	333.211 T€	338.352 T€
Eigenkapital (EK)	62.588 T€	65.316 T€	67.440 T€
EK-Quote (EK*100/BS)	19,9 %	19,6 %	19,9 %

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 5.141 T€ auf 338.352 T€ gestiegen. Dies liegt im Wesentlichen an den oben genannten Aktivierungen im Sachanlagevermögen (Investitionen im 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets sowie Stöckheim Süd).

Auf der Passivseite ist eine leichte Erhöhung des Fremdkapitals zur Finanzierung der Investitionen ausgewiesen.

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von 5.311 T€ (Vorjahr 3.402 T€). Diese Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus den Verträgen für Neubauprojekte, insbesondere für den 2. Bauabschnitt des Nördliches 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), der Erschließungsverpflichtungen auf fremden Grundstücken (Grundstückstauschgeschäfte) sowie bei den langfristigen Verpflichtungen aus den Städtebaulichen Verträgen resultieren können. Eine weitere Herausforderung stellt die Klimaschutzgesetzgebung dar.

Die Verteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder ergibt sich aus nachfolgender Tabelle (vgl. auch im Prüfbericht „Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz“ - HGrG - unter Punkt 14a):

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2023	2024	2024	2025
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 3.956	+ 3.357	+ 4.232	+ 3.202
2	IGS Wilhelm Bracke	- 271	- 196	- 109	+ 110
3	Alsterplatz	+ 75	+ 106	- 131	- 91
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	+ 6	+ 134	- 68	+ 194
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	+ 61	- 192	- 276	- 209
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 6	+ 3	+ 16	- 5
7	Martha-Fuchs-Str.	0	- 8	- 6	- 4
8	Stöckheim Süd	- 11	- 82	- 123	- 35
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 3.822	+ 3.122	+ 3.535	+ 3.162

Bestandsbewirtschaftung

Das um 875 T€ über dem Plan von 3.357 T€ liegende Ergebnis des Bestandsgeschäfts ist - wie bereits in den Vorjahren - durch außerordentliche Faktoren geprägt. Der positive Saldo entsteht im Wesentlichen durch überplanmäßige sonstige betriebliche Erträge bei gleichzeitig über Plan liegenden Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen und unter Plan liegenden Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen in den Umsatzerlösen:

	Ist 2023	Plan 2024	Ist 2024	Plan 2025
	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	32.345	33.090	32.948	33.190
Erlösschmälerungen	-1.455	-979	-1.473	-959
Differenz=Netto-Mieterfolg	30.890	32.111	31.475	32.231

Der Grund für den unter Plan liegenden Stand zum Jahresabschluss 2024 liegt insbesondere daran, dass der Sockelbestand an Wohnungen, die aufgrund von Modernisierungsbedürftigkeit leerstehen, nicht abgebaut werden konnte.

Die Gesellschaft nutzt den rechtlichen Rahmen für Mietanpassungen – sowohl für Erstbezüge als auch für laufende Mietverträge – sozialverträglich, um die Ertragskraft und damit die Möglichkeiten der Innenfinanzierung zu verbessern und die Ergebnisplanung auf dem Niveau der Vorjahre halten zu können. Auf die obigen Erläuterungen zum Gesamtbetrieb wird zusätzlich verwiesen.

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gestiegene Betriebskosten zu verzeichnen, die größtenteils umlagefähig sind. Die Instandhaltungskosten betragen 9.897 T€ (Plan: 9.872 T€). Das 2024 insgesamt für den Bestand realisierte Investitionsvolumen betrug 16.720 T€ (Plan: 14.639 T€).

IGS Wilhelm Bracke

Das Ergebnis des Geschäftsfelds IGS Wilhelm Bracke unterschreitet mit - 109 T€ den Plan von - 196 T€. Die Differenz fiel an bei geringeren Instandhaltungskosten bei gleichzeitig höheren, nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Im Neubauvorhaben Alsterplatz wurden auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke 187 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet. Die Eigentumswohnungen sind veräußert. Die Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten befanden sich im Jahr 2024 - bis auf eine Gewerbeeinheit - in vollständiger Bewirtschaftung.

Das Geschäftsfeld schließt mit einem Ergebnis von - 131 T€ (Plan: + 106 T€; Vorjahr: + 75 T€). Neben erhöhten Instandhaltungskosten trägt wesentlich der erhöhte sonstige betriebliche Aufwand – hier enthalten eine Risikorückstellung über 150 T€ – zur Planabweichung bei.

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.

Die Mietwohnungen befinden sich allesamt in der Bewirtschaftung. Die letzten zwei Gewerbeeinheiten sind in der aktiven Vermarktung.

Das Geschäftsfeld schließt mit einem Ergebnis von - 68 T€ (Plan + 134 T). Ursächlich sind insbesondere erhöhte Instandhaltungsaufwendungen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen, welche wesentlich durch die Inventargeschäfte der Kindertagesstätte verursacht worden sind.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136

Der 2. Bauabschnitt gliedert sich - unverändert gegenüber dem Vorjahr - in die folgenden Teilprojekte:

1. Allgemeine Grundstücksentwicklung
2. Kindertagesstätte (KiTa) Warnekamp
3. Neubauvorhaben auf den Grundstücken 11b und 11c (Lampadiusring 16 und Montgolfierstraße 2)

Insgesamt beläuft sich das Ergebnis auf - 276 T€ (Plan: - 192 T€). Gründe sind (im Saldo) ein geringerer Nettomieterfolg, insbesondere durch die noch fehlenden Mieten aus der KiTa Warnekamp, höhere Instandhaltungskosten sowie höhere Zinsaufwendungen bei gleichzeitig höheren sonstigen betrieblichen Erträge durch Rückstellungsauflösung.

Zu 1.:

Im 2. Bauabschnitt hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 14,6 Mio. € (Stand Wirtschaftsplanung 2025) einschließlich der Entwicklungskosten für die unter Punkt 2 genannte fünfzügige Kindertagesstätte „Warnekamp“ (städtebauliche Verpflichtung).

Die Grundstücke 11b und 11c wurden durch die Niwo selbst bebaut (s. Punkt 3).

Zu 2.:

Aus dem Städtebaulichen Vertrag für den 2. Bauabschnitt hat die Niwo eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. Das im Wirtschaftsplan 2025 veranschlagte Investitionsvolumen hierfür beläuft sich auf 6,6 Mio. € ohne Inventarkosten von rd. 0,3 Mio. €.

Durch den aus dem Städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % der kostendeckenden Miete von 27,00 €/m² erhält die Niwo zunächst eine Miete von 10,80 €/m².

Der Mietvertrag zwischen Niwo und dem Betreiber (Johanniter) wurde erst nach Aufstellung des Jahresabschlusses abgeschlossen, so dass die Niwo die zum 31. Dezember 2024 bestehenden, noch nicht bilanzierten Forderungen und Erträge erst im laufenden Jahr 2025 im Rechnungswesen abbilden kann.

Der Wirtschaftsprüfer hat das Thema in den Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) unter Punkt 15a) „Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen“ erwähnt.

Zu 3.:

Das Neubauvorhaben umfasst insgesamt 82 Wohneinheiten, von denen 68 auf den Lampadiusring 16 und 14 auf die Montgolfierstraße 2 entfallen.

Die Wohnungen wurden im Jahr 2024 allesamt bewirtschaftet.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137

Nach der Realisierung von zwei Grundstücksankäufen sowie dem Abschluss eines Grundstückstauschvertrags wurde die von der Gesellschaft angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau bereits im Vorjahr abgeschlossen. Der avisierte Städtebauliche Vertrag über die Grundstücksentwicklung wurde in der zweiten Jahreshälfte 2024 abgeschlossen. Im Sachanlagevermögen sind für diesen Geschäftsbereich nicht erschlossene Grundstücke von 3.044 T€ aktiviert. Das Teilergebnis 2024 beträgt + 16 T€ (Plan: + 3 T€).

Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

In diesem Neubauvorhaben werden 5 Wohneinheiten geschaffen, die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen werden. Der Plan von - 8 T€ wurde mit dem Ergebnis von - 6 T€ eingehalten.

Neubauvorhaben Stöckheim Süd

Im Neubaugebiet Stöckheim Süd realisiert die Niwo die Bebauung von drei Grundstücken mit insgesamt 92 Wohneinheiten.

Hiervon wurden 73 Wohneinheiten (Hillenwiese 1,3,4 und 6) im Dezember 2024 bezugsfertig. In der Straße Berghey werden die weiteren 19 Wohnungen entstehen.

Das Planergebnis von – 82 T€ wurde mit – 123 T€ leicht überschritten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2024 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen 2024 für die genannten Geschäftsfelder.

Hübner

Anlagen:

- 1) Niwo Bilanz 2024 sowie Gewinn- und Verlustrechnung 2024
- 2) Niwo Lagebericht 2024
- 3) Niwo Trennungsrechnungen 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	806.434,74		1.052.630,61
2. geleistete Anzahlungen	5.712,00		24.097,50
		812.146,74	1.076.728,11
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.557.039,32		236.673.032,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.031.560,76		31.400.757,72
3. Grundstücke ohne Bauten	5.605.676,98		4.032.991,50
4. Bauten auf fremden Grundstücken	138.527,49		151.157,03
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.104.123,74		991.988,07
6. Anlagen im Bau	3.552.662,85		25.442.576,99
7. Bauvorbereitungskosten	865.530,11		447.116,56
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		1.228.520,20
		301.855.121,25	300.368.140,69
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19		565.635,19
2. andere Finanzanlagen	50.200,00		50.200,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.355.106,15		1.419.530,05
		1.970.941,34	2.035.365,24
		304.638.209,33	303.480.234,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	19.419.507,72		17.163.296,51
2. andere Vorräte	0,00		233.457,00
		19.419.507,72	17.396.753,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	164.087,70		132.812,72
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	916.250,00		320.290,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.166,66		1.574,37
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	870.818,12		122.931,68
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.036,33		211.534,43
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.387,81		16.086,78
7. Forderungen gegen Gesellschafter	263.276,02		1.741.527,20
8. sonstige Vermögensgegenstände	7.553.875,47		3.657.019,09
		9.797.898,11	6.203.776,27
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.861.676,96	5.437.565,43
		33.079.082,79	29.038.095,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	471.705,22		478.844,48
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	162.512,63		213.887,40
		634.217,85	692.731,88
Bilanzsumme		338.351.509,97	333.211.061,13

Braunschweig, den 24. Februar 2025

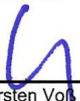

Torsten Voß
Geschäftsführer

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Ausgegebenes Kapital			
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
II. Kapitalrücklage			
		7.434.813,62	7.434.813,62
III. Gewinnrücklagen			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.835.000,00		3.835.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	42.732.716,34		40.465.334,87
3. andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>		<u>5.267.000,00</u>
		51.834.716,34	49.567.334,87
IV. Bilanzgewinn			
		<u>1.267.381,46</u>	<u>1.410.847,71</u>
		67.439.911,42	65.315.996,20
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.174.682,00		20.571.995,00
2. Steuerrückstellungen	16.050,92		71.744,42
3. sonstige Rückstellungen	<u>6.910.438,15</u>		<u>6.605.700,65</u>
		27.101.171,07	27.249.440,07
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.277.235,04		187.961.054,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.644.185,12		30.500.275,01
3. erhaltene Anzahlungen	20.071.768,07		18.966.248,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	26,28		23,39
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.662.956,25</u>		<u>2.372.826,79</u>
	2.662.982,53		2.372.850,18
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.379,14		0,00
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2.167.967,64		0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	<u>91.534,32</u>		<u>51.481,54</u>
davon aus Steuern: 43.236,99 € (Vorjahr: 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 222,20 € (Vorjahr: 757,68 €)			
		242.944.051,86	239.851.909,19
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		<u>866.375,62</u>	<u>793.715,67</u>
Bilanzsumme		<u>338.351.509,97</u>	<u>333.211.061,13</u>

Braunschweig, den 24. Februar 2025



 Torsten Voll
 Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	53.946.068,37		52.083.466,34
b) aus Betreuungstätigkeit	361.808,49		396.297,76
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.014.140,94		117.702,14
		55.322.017,80	52.597.466,24
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		2.256.211,21	2.921.805,47
3. andere aktivierte Eigenleistungen		610.059,73	699.552,72
4. sonstige betriebliche Erträge		3.849.256,03	3.411.930,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	29.234.843,04		29.658.693,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.000,00		34.305,28
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	989.039,81		48.156,03
		30.238.882,85	29.741.155,08
		31.798.661,92	29.889.599,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.216.939,23		5.668.117,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 987.670,08 € (Vorjahr: 1.314.610,54 €)	2.150.025,89		2.414.134,82
		8.366.965,12	8.082.252,69
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.016.644,76	9.419.935,22
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.413.389,03	2.720.077,06
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,14	10,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 42.495,77 € (Vorjahr: 44.601,68 €)		42.495,77	44.601,68
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 1.864,84 € (Vorjahr: 0,00 €)		73.926,93	18.357,59
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 557.953,55 € (Vorjahr: 419.226,39 €)		4.824.539,77	4.421.961,94
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.444,57	60.332,30
14. Ergebnis nach Steuern		5.271.113,51	5.248.009,42
15. sonstige Steuern		1.736.350,58	1.426.314,00
16. Jahresüberschuss		3.534.762,93	3.821.695,42
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.267.381,47	2.410.847,71
18. Bilanzgewinn		1.267.381,46	1.410.847,71

Braunschweig, den 24. Februar 2025

Torsten Voß
Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Braunschweig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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>	
	<u>€</u>	<u>%</u>
Stadt Braunschweig	3.520.500	51,0
Braunschweig Beteiligungen GmbH	3.382.500	49,0
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	767.000	0,0

Laut Gesellschaftsvertrag ist der Gegenstand des Unternehmens die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH beteiligt sich an den Forschungsprojekten durch vergünstigte Vermietungen der Objekte an die Forschungspartner¹. Die Gesellschaft hat weder eigene Forschungsaufwendungen noch hat sie in Bezug auf die Forschung Aktivierungen vorgenommen.

¹ <https://www.nibelungen-wohnbau.de/projekte/forschung-und-entwicklung/> Abruf vom 29.01.2025

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zum Jahresende 2024 konnte ein bereinigter Rückgang des Bruttoinlandproduktes um -0,2% gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden.²

Die Inflationsrate beläuft sich im Jahr 2024 auf 2,2 % dies entspricht einer deutlichen Senkung im Vergleich zum Vorjahr (2023: 5,9%). Die sog. Kerninflation lag im Jahr 2024 bei +3,0% und ist damit weiterhin deutlich über der Gesamtteuerungsrate.³

Um das Wirtschaftswachstum wieder anzukurbeln, hat die EZB nach Erhöhungen im Jahr 2023, den Leitzins im Jahr 2024 in 4 Zinsschritten auf 3% (Stand 18.12.2024) gesenkt.⁴ Die Bundesbank geht in der Deutschland-Prognose aus Dezember 2024 von einer langsamen Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahresverlauf 2025 aus. Dies solle sich auch in den gewerblichen Investitionen darstellen.⁵

Der innerhalb des ifo Geschäftsklimaindex dargestellte Wirtschaftsbereich des Bauhauptgewerbes stellt sich hinsichtlich der Lage im Monatsvergleich zu November 2024 zwar positiver dar, die Geschäftserwartungen verschlechterten sich jedoch.⁶

Im Jahr 2023 lag der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei 377 Mrd. Euro – was ein Wertschöpfungsanteil von rd. 10% ausmacht. Zusammen mit weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungsbereichen erreichte der Immobiliensektor gar 19% der Wertschöpfung.⁷

² "Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland" - Statistisches Bundesamt - <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2025/bip2024/bruttoinlandsprodukt-uebersicht.html?nn=577250>; Abruf vom 23.01.2025

³ Inflationsrate im Jahr 2024 bei +2,2 % - Statistisches Bundesamt - https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html; Abruf vom 23.01.2025

⁴ Entwicklung des Zinssatzes der EZB - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1054735/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-und-die-einlagefazilitaet/>; Abruf vom 23.01.2025

⁵ Deutschland-Prognose: Wachstumsausblick deutlich eingetrübt – Inflation geht zurück auf 2 % | Publikationen der Bundesbank - <https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-dezember-2024-947558?article=deutschland-prognose-wachstumsausblick-deutlich-eingetruebt-inflation-geht-zurueck-auf-2--947440>; Abruf vom 23.01.2025

⁶ ifo Geschäftsklimaindex gefallen (Dezember 2024) | Fakten | ifo Institut - <https://www.ifo.de/fakten/2024-12-17/ifo-geschaeftsklimaindex-gesunken-dezember-2024>; Abruf vom 23.01.2025

⁷ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2024/2025 – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 7

Die Wohnungsbauziele der Bundesregierung sind unverändert: Mindestens 400.000 neue Wohnungen (davon 100.000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau) seien pro Jahr erforderlich, um die Wohnraumbedarfe zu decken.⁸ Bund und Land wollen bis zum Jahr 2027 in den sozialen Wohnungsbau 45 Milliarden Euro investieren.⁹

Gleichwohl ist von Januar bis Oktober 2024 im Vorjahresvergleich ein Rückgang von -22,2% genehmigter Neubauwohnungen zu verzeichnen, welche aktuell bei 143.500 Genehmigungen lagen. Die Nachholbedarfe an Wohnraum seien so groß, dass kurzfristige Lösungen nicht realistisch erscheinen. Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen sind nachhaltig zu verbessern.¹⁰

Für Braunschweig zeigt das im Jahr 2023 aktualisierte und bis 2035 fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept den Bedarf auf, bis 2035 Baurecht für rd. 12.200 neue Wohnungen zu schaffen.¹¹ Im mittleren Zeitabschnitt, 2026 bis 2030, zeigt die Prognose einen Bedarf von 3.500 Wohnungen.¹² In der Stadt ist fast jeder fünfte Haushalt auf preisgebundenen Wohnraum angewiesen.¹³ Die Schätzungen für das öffentlich geförderte Segment zeigen in der Maximalvariante einen Bedarf von rd. 1.750 Wohnungen bis 2035 auf.¹⁴

2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2024 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.581 Wohnungen, 1.644 Garagen und Einstellplätze, 260 Packstationen und Einstellboxen sowie 181 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume).

⁸ Mehr Wohnungen bauen | Bundesregierung - <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/mehr-wohnungen-bauen-2290728>; Abruf vom 23.01.2025

⁹ Ebd.

¹⁰ wi Wohnungspolitische Informationen 01+02/2025 vom 09.01.2025 – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 3

¹¹ [Wohnraumversorgungskonzept Stadt Braunschweig](#) – InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum; Seite 55

¹² Ebd.; Seite 45

¹³ Presseinformation 398/2023 vom 22.05.2023: Prognose für Wohnraumversorgungskonzept aktualisiert – Stadt Braunschweig Referat Kommunikation, Braunschweig

¹⁴ [Wohnraumversorgungskonzept Stadt Braunschweig](#) – InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum; Seite 53

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	38.248,6	37.495,7	36.515,1
...davon Sollmieten	39.400,5	39.183,3	38.133,8
...davon Erlösschmälerungen	-1.151,9	-1.687,6	-1.618,7
Instandhaltungsaufwendungen	10.519,0	10.680,5	11.549,6
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget ¹⁵	15.286,0	17.582,7	17.887,6
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.558,9	4.266,6	4.002,8
Investitionen für Neubaumaßnahmen ¹⁶	10.993,5	4.127,3	17.483,9
Jahresüberschuss	3.122,0	3.534,7	3.821,7

In dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss schlagen sich bei geringeren Sollmieten und höheren Erlösschmälerungen, leicht gestiegene Instandhaltungskosten, höhere andere aktivierte Eigenleistungen, deutlich höhere sonstige betriebliche Erträge (i. W. Erträge aus Anlagenabgängen, der Auflösung von Rückstellungen und Erträge für frühere Jahre) sowie leicht niedrigere Abschreibungen auf Sachanlagen und geringere Zinsaufwendungen nieder. Dem entgegen wirken höhere betriebliche Aufwendungen.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.049,5 T€ auf 39.183,3 T€ bei einem um 81 Objekten gestiegenen eigenen Wohnungsbestand. Neben den zusätzlichen Mieteinnahmen aus den Neubauobjekten erhöhten sich die Sollmieten überwiegend aufgrund auf unserer Einschätzung nach wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete mit Stichtagsbezug Dezember 2024 betrug 6,33 €/m² (2023: 6,24 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr um 68,9 T€ gestiegen. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 4,3 Prozent (Vorjahr: 4,2 Prozent) und ist wesentlich auf modernisierungsbedingt leerstehende Wohnungen zurückzuführen.

¹⁵ Ohne Verrechnung von Erstattungen und Zuschüssen.

¹⁶ Inkl. aktivierte eigene Ing.- u. Verwaltungsleistungen sowie sonstige aktivierte Eigenleistungen.

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und belief sich auf 7,6 Prozent (Vorjahr: 8,1 Prozent). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 1,64 Prozent leicht unter der am Vorjahresende (1,75 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 aktivierter eigener Leistungen) für Instandhaltung und Modernisierung belief sich im Geschäftsjahr nach Verrechnung mit Erstattungen (rd. 1,6 Mio. €; wie Vorjahr) auf rd. 16,0 Mio. € (Vorjahr: 16,1 Mio. €). Der Wert enthält mit 0,7 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €) letzte Leistungen aus den Neubauten Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet 1. Von dem Gesamtvolumen entfielen rd. 8,5 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung und der Finalisierung der ehemaligen Neubauten wurden rd. 6,7 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) aktiviert. Die erhaltenen Förderungen sowie Zuschüsse für Investitionen im Jahr 2024 belaufen sich auf 11 T€ (Vorjahr: 169 T€) und wurden mit einem Anteil von 1 T€ mit dem hier genannten Gesamtvolumen der Aktivierungen sowie mit einem Anteil von 10 T€ mit den Aufwendungen verrechnet. Die Bruttoinvestitionen beliefen sich somit auf insg. 17,6 Mio. € (Vorjahr: 17,9 Mio. €).

Die zwei Neubaugebiete Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet befinden sich in 2024 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. Im Nördlichen Ringgebiet, 2. Ausbaustufe, sowie im Gebiet Stöckheim Süd wurden die Neubauten erfolgreich in die Bewirtschaftung überführt.

Der im Teilplan Alsterplatz verfolgte Bewirtschaftungsbeginn der letzten Gewerbeeinheit verzögert sich auf 2025. Im Jahr 2024 konnte hier Klarheit in der künftigen Nutzung herbeigeführt werden. Das Objekt befindet sich nunmehr im kundenspezifischen Ausbau.

Trotz gestiegener sonstiger betrieblicher Erträge (im Wesentlichen aus Versicherungs- sowie Schadenersatzansprüchen) führen erhöhte Instandhaltungskosten und gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen zu einem schlechteren Teilergebnis als geplant.

Das gesamte Areal des Neubaugebietes Nördliches Ringgebiet wird derzeit in drei Bauabschnitten entwickelt. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für alle drei Bauabschnitte im Rahmen von städtebaulichen Verträgen übernommen.

Im ersten Bauabschnitt befinden sich zum Jahresende zwei Gewerbeeinheiten in der aktiven Vermarktungsphase. Alle weiteren Mietobjekte werden bereits bewirtschaftet.

Aufgrund des späteren Zugangs der hier genannten zwei Gewerbeobjekte, konnten die geplanten Mieterlöse nicht vollumfänglich erwirtschaftet werden. Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen, höhere sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Zinsaufwendungen aus dem Bereich der Rückstellungen wirken sich zusätzlich auf das Teilergebnis belastend aus. Gegenläufig wirken höher ausgefallene betriebliche Erträge aus der Auflösung einer Wertberichtigung sowie Kostenerstattungen und Erträge frühere Jahre.

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. Im ersten Halbjahr 2024 wurden die restlichen Mieteinheiten aus dem Neubauprojekt in die Bewirtschaftung überführt.

Das Teilergebnis im zweiten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes umfasst die Grundstücksentwicklung sowie die Bewirtschaftung der Mietobjekte inklusive einer Kindertagesstätte. Geringere betriebliche Aufwendungen aus Vertriebsmaßnahmen und höhere betriebliche Erträge insbesondere aus der Auflösung einer Drohverlustrückstellung konnten im Teilergebnis die gestiegenen Instandhaltungskosten sowie die höheren Aufzinsungen aus Rückstellungsbildung nicht kompensieren.

Die Rückstellungen für anfallende Baukosten erfassen alle Leistungsverpflichtungen der Folgejahre aus den genannten Teilplänen (Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet 1, 2 sowie 3). Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte sich diese Rückstellung um rd. +310,3 T€ auf 5.884,9 T€ infolge von Verbräuchen, Zuführungen (hier im Zuge eines neu geschlossenen Erschließungsgeschäftes) sowie Zinseffekten. Der Bestand der Drohverlustrückstellung (78,5 T€) konnte vollständig aufgelöst werden, da nunmehr kalkulierte Entwicklungskosten den vorhandenen Rückstellungsbeträgen entsprechen.

Im dritten Bauabschnitt konnten die Planungen und Abstimmungen mit der Stadt Braunschweig zu einem dritten Bauabschnitt finalisiert werden. In der zweiten Jahreshälfte wurde ein städtebaulicher Vertrag über die Grundstücksentwicklung geschlossen.

Das Neubauprojekt „Stöckheim“ wurde im Dezember 2024 erfolgreich am Markt platziert. 73 Wohnungen befinden sich neben 65 Stellplätzen verteilt auf zwei Gebäude in der Bewirtschaftung.

Neubauaktivitäten finden in den Braunschweiger Stadtteilen Broitzem sowie in Stöckheim statt. In Stöckheim wird seit Ende 2024 ein Gebäude errichtet – wesentlich wurden hier die Grundstücke baureif hergerichtet. Das Neubauvorhaben in Broitzem befindet sich im Geschäftsjahr 2024 im geschlossenen Rohbau. Bewirtschaftungsbeginn der fünf Wohnobjekte soll im 4. Quartal 2025 sein.

Hinsichtlich der geplanten Investitionen für die Verminderung von CO₂-Emissionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für Wärmedämmungen 1.406 T€ (Plan 3.180 T€) sowie für die Umrüstung von Heizungsanlagen 1,9 T€ (Plan 230 T€) in die Wohnungsbestände investiert. Die Abweichung bei den Heizungsanlagen begründet sich in Umplanungen. Anstatt geplanter Installationen von Wärmepumpen befinden sich verschiedene Gebäude nunmehr im Plangebiet der künftigen Fernwärmeversorgung. Zudem wurden für die Vorbereitung zur Installation von Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2024 383 T€ (Plan 150 T€) sowie in die Umstellung zur Fernwärmeversorgung 178 T€ (Plan 210 T€) aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss von 3.535 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis von 3.122 T€ um rd. 413 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.267 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.267 T€¹⁷.

Zum Bilanzstichtag liegt die Eigenkapitalquote bei 19,9 % (Plan 19,7 %; Vorjahr 19,6 %) und ist damit geringfügig stärker als geplant gestiegen. Der Anstieg ist plangerecht auf das im Verhältnis stärker gestiegene Eigenkapital im Verhältnis zum Anstieg der Bilanzsumme zurückzuführen. Die Gesamtkapitalrentabilität verharrt auf dem Vorjahresniveau (Ist 2,5 %; Plan 2,5 %; Vorjahr 2,5 %) und liegt auf Planniveau.

¹⁷ Rundungsbedingte Abweichungen von Ergebnissen sind möglich.

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 höhere Jahresergebnis hat unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausschüttung auch 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 nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Zinserhöhungen bei Baudarlehen) sowie gestiegene Einkaufspreise für Energieträger.

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“.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

	2024	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis ¹⁸ *	2.299,4	2.740,5	-441,1
Finanzergebnis ¹⁹	-441,5	-356,4	-85,1
Neutrales Ergebnis	1.676,8	1.498,0	+178,8
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.534,7	3.882,0	-347,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,0	-60,3	+60,3
Jahresüberschuss	3.534,7	3.821,7	-287,0

* darin verrechnet:

Umsatzerlöse aus Grundmieten	37.495,7	36.515,1	+980,6
Instandhaltungskosten	-10.680,4	-11.549,6	+869,2
Abschreibungen	-10.016,6	-9.419,9	-596,7
Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsungen)	-4.266,6	-4.002,6	-264,0

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich bei Verrechnung höherer Einnahmen aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen (+980,6 T€) sowie gesunkener Instandhaltungsaufwendungen (-869,2 T€) und gegenläufig wirkenden nicht abrechenbaren Heiz- und Betriebskosten (+479,1 T€) sowie gestiegenen Abschreibungen auf Sachanlagen (+596,7 T€) ein positiver Erfolgsbeitrag. Dem gegenüber stehen im Bereich der Verwaltung bei erhöhten Personalaufwendungen inkl. Altersversorgungsaufwendungen (+284,7 T€) sowie höhere betriebliche Aufwendungen (+432,3 T€) aus verschiedenen Positionen – wesentlich aus Instandhaltungskosten für das Verwaltungsgebäude sowie Schadenersatzforderungen.

Der im Betriebsergebnis weiterhin verrechnete Zinsaufwand ist wegen des Anstiegs des Finanzierungsvolumens um rd. 264,0 T€ auf 4.266,6 T€ gestiegen.

¹⁸ einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

¹⁹ ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen nieder. Durch weitere Fremdkapitalaufnahmen steigt der Zinsaufwand. Dieser steht, gemeinsam mit dem erhöhten Aufzinsungsaufwand, Zinserträgen aus Geldanlagen gegenüber.

Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (976,3 T€), Erträge für frühere Jahre (521,7 T€, davon 442,1 T€ für Erstattungen aus widerrufenen Straßenausbaubeitragsbescheiden) und Anlageabgängen (472,9 T€) bei gegenläufig wirkenden Aufwendungen für frühere Jahre (230,6 T€, davon 183,4 T€ für die Anpassung des Bilanzausweises von Inventaren der Jahre 2019-2023 im Zuge einer steuerlichen Außenprüfung) und der Ausbuchung von Forderungen (123,5 T€) geprägt.

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

	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %	2020 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,5	2,5	2,5	2,8	3,2
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme am 31.12.					

Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich zum Vorjahr nicht verändert, da das Wertverhältnis der erhöhten Bilanzsumme im Verhältnis zum Jahresergebnis vor Steuern und vor Fremdkapitalzinsen ergänzt um die Rücklagenveränderung annähernd identisch ist.

2.3.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	2024 T€	Vorjahr T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	14.917	13.717
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-18.577	-27.018
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	-1.583	14.220
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.243	+919
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.937	6.018
Finanzmittelfonds am Ende der Periode ***	1.694	6.937

*/**/** darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG

** planmäßige Tilgungen

** außerplanmäßige Tilgungen

*** Cashpoolverbindlichkeit (VJ: Forderung)

(enthalten i.d. Verbindl. gg. Gesellschafter)

11.812 12.423

8.444 8.491

0 0

-2.168 1.500

Insgesamt hat der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit nicht gedeckt, sodass sich im Ergebnis die Abnahme des Finanzmittelbestands zeigt.

Zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr 12.531 T€ valuiert 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 sowie einer Cashpoolverbindlichkeit gegenüber der Stadt Braunschweig. Kurzfristige Kontokorrent-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht. Zum Jahresende wurde der Cashpool vorsorglich mit 2.168 T€ in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien von 3.255,6 T€ waren am 31. Dezember 2024 mit 436,6 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, Stöckheim Süd sowie in Broitzem), Wohnungsmodernisierungen sowie Bauvorbereitungskosten für ein weiteres Neubauvorhaben in Stöckheim Süd zurückzuführen. Die detaillierte Entwicklung kann dem Anlagenspiegel entnommen werden.

In der Zunahme des Umlaufvermögens schlagen sich bei gestiegenen unfertigen Leistungen u. a. infolge erhöhter Energie- und Betriebskosten (+2.256,2 T€), Forderungen aus Tilgungsnachlässen (+4.018,4 T€) sowie Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen (insg. +1.343,8 T€) bei gegenläufig wirkenden gesunkenen Beständen an liquiden Mitteln (-1.575,9 T€) und Forderungen ggü. Gesellschaftern (-1.478,3 T€) nieder.

Das aktuelle Jahresergebnis (3.534,8 T€) abzüglich der Ausschüttung für das Vorjahr (-1.410,8 T€) tragen zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals bei. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.267,4 T€.

Der Bestand an Rückstellungen ist nur minimal um rd. -0,5 % gesunken, da der Abbau der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (-397,3 T€) mit der Gesamtveränderung der „sonstigen Rückstellungen“ +304,7 T€ nahezu ausgeglichen wird. Wesentliche Faktoren in den sonstigen Rückstellungen sind die Erhöhung der Rückstellungen für Bauverpflichtungen sowie für Sonstige.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten beruht nach planmäßigen Tilgungen im Wesentlichen auf Valutierungen bzw. Darlehensaufnahmen (12.531 T€) zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen, gestiegenen erhaltenen Anzahlungen auf noch abzurechnende Heizkosten (1.106,6 T€) sowie auf der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter, wesentlich aus der kurzfristigen Inanspruchnahme des Cash-pools.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Eigenkapitalquote	%	19,9	19,6	19,9	20,2	19,8
	<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u> Bilanzsumme					

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der für das Vorjahr gezahlten Ausschüttung und der um 1,5 Prozent höheren Bilanzsumme aber des um 3,3 Prozent mehr gestiegenen 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 annähernd 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.

Die *Digitalisierung* von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin intensiv verfolgt. Neben der erfolgreichen Implementierung der E-Rechnung in den Dokumenten- und Rechnungsworkflow wurde das im Vorjahr begonnene Projekt des Aufbaus eines neuen Vertriebssystems umgesetzt. Dies ermöglicht neue digitale Vertriebspotenziale für die Gesellschaft und begleitet einen der wesentlichen Kernprozesse des Unternehmens im Zuge der digitalen Transformation.

Während der verschiedenen Transformationsprozesse fokussiert sich die Abteilung Personalwesen auf den Ausbau des *betrieblichen Gesundheitsmanagements*. Die Nibelungen bietet eine Vielzahl an gesundheitserhaltenden bzw. -fördernden Maßnahmen für ihre Mitarbeitenden an. Ein gesundheitsförderndes Umfeld für die Beschäftigten soll ein Bewusstsein und Achtsamkeit für die Gesundheit jedes Einzelnen schaffen. Gesundheit, Wohlbefinden und die Arbeits- und Leistungsfähigkeit sollen beibehalten und optimalerweise verbessert werden. Die Mitarbeitenden der Nibelungen-Wohnbau-GmbH haben z. B. die Möglichkeit, an dem Fitnessprogramm „Hansefit“ mit einem vielfältigen Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten, einem jährlichen Resilienz-Training und jährlich an Augenuntersuchungen sowie Gripeschutzimpfungen durch unsere Betriebsärztin teilzunehmen. Die Anschaffung von Bildschirmarbeitsplatzbrillen wird finanziell unterstützt und die Ausstattung mit ergonomischen Büromöbeln ausgebaut. Aktuell sind 85 % aller Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen und neuwertigen Bürostühlen ausgestattet. Des Weiteren leiten wir Angebote von Krankenkassen, wie z. B. die Teilnahme an der Aktion „Mit dem Rad zur Arbeit“ oder einem Gesundheitskurs für Vielsitzer an die Mitarbeitenden weiter und richten ein gemeinschaftliches gesundes Frühstück aus, um präventive Anreize zu schaffen. Die Beurteilung von Gefährdungen am Arbeitsplatz sowie Erstellung entsprechender Gefährdungsbeurteilungen sind ebenfalls wichtige Bestandteile des betrieblichen Gesundheitsmanagements und werden im Bereich der psychischen Faktoren durch eine Präventionsgruppe bestehend aus Mitarbeitenden verschiedener Unternehmensbereiche gesteuert. Im Hinblick auf krankheitsbedingte Ausfallzeiten werden regelmäßig sogenannte BEM-Gespräche angeboten, um Ursachen für Fehlzeiten zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Gesunderhaltung zu finden. Sollte es bei allen vorbeugenden Maßnahmen einmal zu einem Not- oder Unfall kommen, sind rund 33 % der Mitarbeitenden als ausgebildete Ersthelfer zur Stelle.

Im Jahr 2023 wurde erstmals ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt und über die öffentlich zugängliche Datenbank des DNK veröffentlicht.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

In Braunschweig wurde zwischen 2013 bis Ende 2019 Baurecht für 6.400 Wohnungen geschaffen. Im Zeitraum 2020 bis 2025 soll Baurecht für weitere 5.700 Wohneinheiten geschaffen werden.²⁰

Die Stadt fokussiert sich dabei auf den bezahlbaren Wohnraum. So sollen 30 % der Wohnflächen in den Wohnbaugebieten öffentlich gefördert sein. Zudem wurde das Baulandmodell Wohnen als ein Einflussinstrument für künftige Baugebiete entwickelt.²¹

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 2025 haben wir Investitionen in Höhe von rd. 15,1 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und des Bestandsgeschäfts ist die Valutierung von Kapitalmarktdarlehen von rd. 6,8 Mio. € geplant.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2025 rd. 15.134 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 3.777 T€). Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 39.953,2 T€, die Instandhaltungskosten mit 11.356,9 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.371,3 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2025 von einem Jahresüberschuss von rd. 3.161,5 T€ aus, der unter Berücksichtigung der Ergebnisverwendungsvereinbarung zu einer weiteren absoluten Stärkung des Eigenkapitals führt.

²⁰ [Stadt Braunschweig plant weitere Tausende Wohnungen | regionalHeute.de - https://regionalheute.de/braunschweig/stadt-braunschweig-plant-weitere-tausende-wohnungen-braunschweig-1706645667/](https://regionalheute.de/braunschweig/stadt-braunschweig-plant-weitere-tausende-wohnungen-braunschweig-1706645667/); Abruf vom 05.02.2025

²¹ Ebd.

Die Gesamtkapitalrentabilität wird wegen der mit dem Jahr 2024 vergleichbaren Konstellation im Planjahr 2025 voraussichtlich ebenfalls bei 2,5 % liegen. Die Eigenkapitalquote wird gemäß Planwerk aufgrund der sinkenden Bilanzsumme aber durch das gleichzeitig ergebnisbedingt steigende Eigenkapital auf voraussichtlich 20,3 % steigen.

Im Geschäftsjahr 2025 bilden Maßnahmen zur Verminderung von CO₂-Emissionen einen Investitionsschwerpunkt, um Nachhaltigkeitsziele erreichen zu können. Für klassische Wärmedämmungen sowie Dämmungen von Geschossdecken sind im Geschäftsjahr 2025 Investitionen von rd. 2.865 T€ vorgesehen. Geplant sind weiterhin für die Vorbereitung zur Installation von Photovoltaik-Anlagen 190 T€ sowie in die Umstellung zur Fernwärmeversorgung 98 T€.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

3.2 Risikobericht

Denkbare Risiken resultieren aus einer möglichen Steigerung der Baukosten (inklusive Nachforderungen aus der Abrechnungsphase mit Bauunternehmern) und der Grundstücksbeschaffungskosten für Mietobjekte inklusive des Grundstückshandels sowie der Grundstückstauschgeschäfte. Hieraus könnten neben negativen Ergebniseffekten auch Liquiditätsrisiken entstehen. Insbesondere können Steigerungen der Baukosten bei den getroffenen städtebaulichen Vereinbarungen entstehen, da sich diese über einen Entwicklungszeitraum von mehr als 5 Jahren erstrecken.

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 (Martha-Fuchs-Straße in Broitzem sowie Berghey in Stöckheim Süd) die wesentlichen Mietobjekte in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 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. Auf Basis einer Analyse der Objekte in Hinblick auf die CO₂-Emissionen wurde eine Klimastrategie 1.0 erarbeitet. Ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben wurden die Objekte zu verschiedenen Handlungskategorien zusammengefasst. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Die Stadt Braunschweig hat parallel hierzu ihre Arbeit an einer kommunalen Wärmeplanung²² aufgenommen. Mit der kommunalen Wärmeplanung werden die belastbaren Grundlagen für eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie in den kommenden Jahren geschaffen.

Durch detaillierte Planungen, Kalkulationen, Marktuntersuchungen sowie einer rollierenden Liquiditätsvorschau sollen diese Risiken minimiert werden.

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 gegenüber Vorjahren gestiegene und in der Entwicklung nicht vorhersehbare Zinsniveau entsteht ein allgemeines Zinsrisiko. Dieses wird versucht, innerhalb der Unternehmensplanung durch angepasste Zinsprämissen ausreichend zu berücksichtigen.

²² [Kommunale Wärmeplanung | Stadt Braunschweig - https://www.braunschweig.de/leben/umwelt/klimaschutz/waermeplanung/index.php](https://www.braunschweig.de/leben/umwelt/klimaschutz/waermeplanung/index.php); Abruf vom 05.02.2025

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.

Mögliche Risiken ergeben sich aus Mietausfällen und aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen sowie daraus möglicherweise steigende Kosten bzw. später einsetzende Einnahmen.

Der andauernde Krieg in der Ukraine sowie der Nahostkonflikt kann sich im Laufe des Geschäftsjahres 2025 negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, 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 und des Nahostkonfliktes 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 verschiedenen Neubaugebieten eine Durchmischung von Eigentums- und Mietobjekten in verschiedenen Finanzierungsformen. An dem Wohnungsbauengagement wird festgehalten, durch Neuplanungen bzw. konkrete Umsetzungen in weiteren Baugebieten.

Das ausgewogene Neubauengagement fokussiert sich auf die Zielgruppen in der Stadt Braunschweig, für die ein hoher Wohnraumbedarf prognostiziert wird.²³

Aus dieser Neubautätigkeit erwarten wir mittel- bis langfristig positive Effekte bezüglich der Umsatzerlöse durch Mieteinnahmen.

Durch die strategische Sicherung von Grundvermögen in der Braunschweiger Nordstadt kann die Entwicklung der bisher unerschlossenen Grundstücke im Rahmen von städtebaulichen Verträgen realisiert werden. Hieraus ergeben sich Potenziale für Tausch- und Veräußerungsgeschäfte des dann erschlossenen Grundvermögens oder der Eigenrealisierung von Hochbaumaßnahmen.

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 2025

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig


Torsten Voß
Geschäftsführer

²³ Wohnraumversorgungskonzept Stadt Braunschweig; InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum; Seite 30; Seite 54

Trennungsrechnungen - 2024 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugelände "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"		"Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272, 604 - 1.BA - HA 135"		"Nördliches Ringgebiet - WE 505, 273, 274 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KiTa Sielkamp - WE 508,		Neubaugelände "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Neubaugelände "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509"		Neubaugelände "Stöckheim Süd - WE 507+510+280+281"		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)		
	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	
AKTIVSEITE																			
A. Anlagevermögen																			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	806,4	1.052,6	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	806,4	1.052,6
2. geleistete Anzahlungen	5,7	24,1	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	5,7	24,1
	812,1	1.076,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	812,1	1.076,7
II. Sachanlagen																			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.372,6	115.669,1	0,0	0,0	60.367,2	60.834,1	49.402,1	50.016,8	15.923,5	10.153,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19.491,6	0,0	260.557,0	236.673,0	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.209,4	3.268,4	23.596,0	24.898,9	0,0	0,0	745,1	763,7	2.481,1	2.469,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	30.031,6	31.400,8	
- Kosten des Erbbaurechts	-148,4	-154,8	148,4	154,8															
- Schulgebäude	-21.950,2	-22.904,5	21.950,2	22.904,5															
- Sporthalle	-1.371,1	-1.436,4	1.371,1	1.436,4															
- Photovoltaikanlage	-126,3	-139,6	126,3	139,6															
- Außenanlagen	0,0	-263,6	0,0	263,6															
3. Grundstücke ohne Bauten	1.765,2	304,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.043,9	2.932,4	160,1	160,1	636,5	636,5	5.605,7	4.033,0	
- nicht erschlossen	1.641,4	304,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.043,9	2.932,4	0,0	0,0	0,0	0,0	4.685,3	3.236,4	
- erschlossen durch Dritte	123,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	160,1	160,1	636,5	636,5	920,4	796,6	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,0	0,0	138,5	151,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	138,5	151,2	
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	602,3	604,1	0,0	0,0	128,8	138,6	120,6	0,0	252,4	249,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.104,1	992,0	
6. Anlagen im Bau	160,1	0,0	0,0	0,0	1.266,6	1.266,6	1.179,5	1.179,5	0,0	4.383,9	0,0	0,0	946,5	0,0	18.612,6	3.552,7	25.442,6	25.442,6	
7. Bauvorbereitungskosten	62,1	115,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	46,4	803,4	284,9	865,5	447,1	447,1	
8. Geleistete Anzahlungen	0,0	1.228,5	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	1.228,5	1.228,5
	121.171,7	121.189,9	23.734,5	25.050,1	61.762,6	62.239,3	51.447,3	51.960,0	18.657,0	17.256,0	3.043,9	2.932,4	1.106,6	206,5	20.931,5	19.534,0	301.855,1	300.368,2	
III. Finanzanlagen																			
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	565,6	565,6	
2. andere Finanzanlagen	50,2	50,2	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	50,2	50,2	
3. Ausleihungen an Gesellschafter	0,0	0,0	1.355,1	1.419,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.355,1	1.419,5	
	615,8	615,8	1.355,1	1.419,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.970,9	2.035,3	
	122.599,6	122.882,4	25.089,6	26.469,6	61.762,6	62.239,3	51.447,3	51.960,0	18.657,0	17.256,0	3.043,9	2.932,4	1.106,6	206,5	20.931,5	19.534,0	304.638,1	303.480,2	
B. Umlaufvermögen																			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte																			
1. unfertige Leistungen	17.312,5	15.450,9	736,4	647,1	602,7	554,2	568,6	510,0	190,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	9,2	0,0	19.419,5	17.163,3	
2. andere Vorräte	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	111,6	0,0	120,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	233,5
	17.312,5	15.452,0	736,4	647,1	602,7	665,8	568,6	630,8	190,1	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	9,2	0,0	19.419,5	17.396,8	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände																			
1. Forderungen aus Vermietung	75,1	32,6	0,0	19,0	78,1	73,1	2,3	7,6	7,8	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	164,1	132,8	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	600,0	0,0	0,0	0,0	316,3	320,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	916,3	320,3	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1,2	1,6	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	1,2	1,6	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	82,6	121,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	788,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	870,8	122,9	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22,0	211,5	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	22,0	211,5	
6. Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	6,4	16,1	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	6,4	16,1	
7. Forderungen gegen Gesellschafter	263,3	1.578,7	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	161,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	263,3	1.741,5	
8. sonstige Vermögensgegenstände	-2.010,5	731,7	0,0	5,5	808,1	834,5	515,5	646,9	1.534,9	1.438,4	0,0	0,0	0,0	0,0	6.705,9	0,0	7.553,9	3.657,0	
- Sonstige Forderungen			0,0	4,0	67,8	70,8	0,0	47,4	0,4	0,4					5,1				
- EWB/PWB auf sonstige Forderungen			0,0	0,0	-189,4	-153,3	-23,7	-23,7	0,0	0,0					0,0				
- Andere Forderungen debitorische Kreditoren			0,0	0,0	310,8	297,0	42,0	129,0	84,0	28,7					0,0				
- Forderung gegen Öffentl. Vers. bzw. KSA			0,0	1,5	0,4	1,5	3,0	0,0	41,2	0,0					0,0				
- Forderung aus Tilgungsnachlässen			0,0	0,0	618,5	618,5	494,2	494,2	1.409,3	1.409,3					6.700,8				
	-959,9	2.693,9	0,0	25,7	1.202,5	1.227,9	517,8	816,1	1.542,7	1.438,9	788,2	1,2	0,0	0,0	6.706,7	0,0	9.798,0	6.203,7	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben																			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.861,7	5.437,6	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	3.861,7	5.437,6	
	20.214,3	23.583,5	736,4	672,8	1.805,2	1.893,7	1.086,4	1.446,9	1.732,8	1.440,0	788,2	1,2	0,0	0,0	6.715,9	0,0	33.079,2	29.038,1	
C. Rechnungsabgrenzungsposten																			
I. Geldbeschaffungskosten	197,4	2,9	0,0	0,0	52,0	54,7	43,3	45,5	155,7	163,1	0,0	0,0	14,4	0,0	8,9	212,6	471,7	478,8	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	95,4	149,6	64,9	63,4	1,2	0,0	1,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	162,5	213,9	
	292,8	152,5	64,9	63,4	53,2	54,7	44,3	46,4	155,7	163,1	0,0	0,0	14,4	0,0	8,9	212,6	634,2	692,7	
Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz	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
Bilanzsumme	143.106,7	146.618,4	25.890,9	27.205,8	63.621,0	64.187,7	52.578,0	53.453,3	20.545,5	18.859,1	3.832,1	2.933,6	1.121,0	206,5	27.656,3	19.746,6	338.351,5	333.211,0	

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

Torsten Voß - Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen - 2024 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, 273, 274 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KiTa Sielkamp - WE 508, 275		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Neubaugebiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509 "		Neubaugebiet "Stöckheim Süd - WE 507+510+280+281 "		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)		
	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	2024 IST T€	Vorjahr T€	
PASSIVSEITE																			
A. Eigenkapital																			
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	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	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	0,0	3.835,0	3.835,0
2. Bauerneuerungsrücklage	40.465,3	40.465,3	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	40.465,3	40.465,3
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	0,0	5.267,0	5.267,0
	45.067,3	45.067,3	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	0,0	49.567,3	49.567,3
Vortrag	4.526,3	4.390,0	-3.855,1	-3.583,6	-447,2	-522,2	-1.042,8	-1.060,2	826,3	778,8	46,3	40,2	-0,1	0,0	-53,7	-43,0			
IV. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	4.232,3	1.547,1	-108,9	-271,5	-131,2	75,0	-67,9	17,4	-276,1	47,5	15,7	6,1	-6,1	-0,1	-123,0	-10,7			
	8.758,6	5.937,1	-3.964,0	-3.855,1	-578,4	-447,2	-1.110,7	-1.042,8	550,2	826,3	62,0	46,3	-6,2	-0,1	-176,7	-53,7			
	67.148,8	64.327,3	-3.964,0	-3.855,1	3.028,3	3.159,5	797,5	865,4	550,2	826,3	62,0	46,3	-6,2	-0,1	-176,7	-53,7		67.439,9	65.315,9
B. Rückstellungen																			
1. Rückstellungen für Pensionen	20.107,5	20.504,8	67,2	67,2	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	20.174,7	20.572,0
2. Steuerrückstellungen	16,1	71,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,1	71,7
3. sonstige Rückstellungen	726,0	849,9	1,1	0,0	268,8	106,5	1.134,3	807,5	4.168,9	4.841,8	611,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	6.910,4	6.605,7
	20.849,6	21.426,4	68,3	67,2	268,8	106,5	1.134,3	807,5	4.168,9	4.841,8	611,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0		27.101,2	27.249,4
C. Verbindlichkeiten																			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.523,8	52.313,9	26.229,1	27.665,4	39.942,0	41.252,4	37.538,1	38.728,9	14.647,0	14.665,5	0,0	0,0	863,7	0,0	15.533,5	13.335,0	183.277,2	187.961,1	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - Verbindlichkeiten aus Mietdarlehen	31.369,8	27.522,8	3.274,4	2.977,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34.644,2	30.500,3	
3. erhaltene Anzahlungen	18.113,4	17.185,0	576,5	570,3	574,0	567,0	651,8	640,4	150,1	3,5	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	20.071,8	18.966,2	
4. 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	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.519,4	1.274,0	16,7	20,7	148,5	277,3	201,3	276,0	160,4	352,2	1,6	0,0	0,1	0,0	615,0	172,7	2.663,0	2.372,9	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	28,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,4	0,0	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Untern. m.d.Beteiligungsv.best.	2.168,0	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	2.168,0	0,0	
8. sonstige Verbindlichkeiten	91,5	51,5	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	91,5	51,5	
...davon aus Steuern	43,2	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	43,2	0,0	
...davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,2	0,8	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	0,2	0,8	
	101.814,3	98.347,2	30.096,7	31.233,9	40.664,5	42.096,7	38.391,2	39.645,3	14.957,5	15.021,2	1,6	0,0	863,8	0,0	16.154,5	13.507,7		242.944,1	239.852,0
D. Rechnungsabgrenzungsposten																			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	832,9	751,9	0,0	22,6	19,0	9,0	7,6	9,7	5,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0		866,3	793,7
	832,9	751,9	0,0	22,6	19,0	9,0	7,6	9,7	5,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0		866,3	793,7
Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz	-47.538,9	-38.234,4	-310,1	-262,8	19.640,4	18.816,0	12.247,4	12.125,4	863,8	-1.830,7	3.157,5	2.887,3	263,4	206,6	11.676,5	6.292,6			
Bilanzsumme	143.106,7	146.618,4	25.890,9	27.205,8	63.621,0	64.187,7	52.578,0	53.453,3	20.545,5	18.859,1	3.832,1	2.933,6	1.121,0	206,5	27.656,3	19.746,6		338.351,5	333.211,0

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


 Torsten Vofsi, Geschäftsführer
 Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen 2024

Trennungsrechnungen - 2024 GuV / Wirtschaftsplan	Niwo Bestand			Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle			Neubaubereich "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"			Neubaubereich "Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272, 604 - 1.BA - HA 135"			Zwischensumme		
	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€
1. Umsatzerlöse															
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	46.355,0	47.917,1	-1.562,1	2.747,3	2.730,7	16,6	2.277,8	2.234,5	43,3	2.235,0	2.131,2	103,8	53.615,1	55.013,5	-1.398,4
...davon Sollmieten	32.947,7	33.090,2	-142,5	2.156,7	2.156,7	0,0	1.829,0	1.812,1	16,9	1.829,4	1.834,2	-4,8	38.762,8	38.893,2	-130,4
...davon Erlösschmälerungen	-1.473,1	-979,0	-494,1	0,0	0,0	0,0	-46,7	-48,6	1,9	-73,2	-89,2	16,0	-1.593,0	-1.116,8	-476,2
b) aus Verkauf von Grundstücken	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
c) aus Betreuungstätigkeit	361,8	248,5	113,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	361,8	248,5	113,3
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	341,1	30,1	311,0	1,5	0,0	1,5	1,6	111,6	-110,0	2,6	236,7	-234,1	346,8	378,4	-31,6
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen	1.861,7	-45,5	1.907,2	89,3	11,0	78,3	48,5	-12,0	60,5	58,5	-87,0	145,5	2.058,0	-133,5	2.191,5
3. andere aktivierte Eigenleistungen	83,5	121,3	-37,8	0,0	0,0	0,0	42,6	3,6	39,0	54,8	9,0	45,8	180,9	133,9	47,0
4. sonstige betriebliche Erträge	3.369,4	1.679,4	1.690,0	2,4	10,0	-7,6	108,6	20,0	88,6	110,6	34,0	76,6	3.591,0	1.743,4	1.847,6
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen															
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit															
Betriebskosten	16.267,8	14.996,0	1.271,8	630,1	520,0	110,1	491,0	420,0	71,0	471,5	341,0	130,5	17.860,4	16.277,0	1.583,4
Instandhaltungskosten	9.897,4	9.871,5	25,9	116,6	233,9	-117,3	239,8	175,5	64,3	257,2	186,3	70,9	10.511,0	10.467,2	43,8
andere Aufwendungen	448,8	407,4	41,4	0,0	0,0	0,0	8,1	2,0	6,1	2,6	6,0	-3,4	459,5	415,4	44,1
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	26.614,0	25.274,9	1.339,1	746,7	753,9	-7,2	738,9	597,5	141,4	731,3	533,3	198,0	28.830,9	27.159,6	1.671,3
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	15,0	0,0	15,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	325,6	30,0	295,6	1,2	0,0	1,2	0,0	111,6	-111,6	0,0	156,7	-156,7	326,8	298,3	28,5
Rohergebnis	25.432,9	24.646,0	786,9	2.092,6	1.997,8	94,8	1.725,2	1.648,6	76,6	1.730,2	1.633,9	96,3	30.980,9	29.926,3	1.054,6
6. Personalaufwand	7.946,8	8.025,5	-78,7	22,8	27,7	-4,9	42,3	3,2	39,1	51,3	7,9	43,4	8.063,2	8.064,3	-1,1
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.725,3	6.706,4	18,9	1.315,6	1.315,5	0,1	839,3	852,7	-13,4	753,5	764,3	-10,8	9.633,7	9.638,9	-5,2
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.780,4	2.400,1	380,3	0,6	1,0	-0,4	283,4	12,9	270,5	241,9	14,5	227,4	3.306,3	2.428,5	877,8
9. Erträge aus Finanzanlagen	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
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,0	0,0	42,5	42,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,5	42,1	0,4
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72,0	0,0	72,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	72,0	0,0	72,0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.365,9	2.659,3	-293,4	832,1	830,4	1,7	598,3	598,7	-0,4	657,9	636,9	21,0	4.454,2	4.725,3	-271,1
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	22,4	297,0	-274,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,4	297,0	-274,6
14. Ergebnis nach Steuern	5.664,1	4.557,7	1.106,4	-36,0	-134,7	98,7	-38,1	181,1	-219,2	25,6	210,3	-184,7	5.615,6	4.814,4	801,2
15. sonstige Steuern	1.431,9	1.201,0	230,9	72,9	61,0	11,9	93,1	75,0	18,1	93,5	76,0	17,5	1.691,4	1.413,0	278,4
16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	4.232,2	3.356,7	875,5	-108,9	-195,7	86,8	-131,2	106,1	-237,3	-67,9	134,3	-202,2	3.924,2	3.401,4	522,8

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


Torsten Voß Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen 2024

Trennungsrechnungen - 2024 GuV / Wirtschaftsplan	Übertrag (Zwischensumme)			Neubaugelände "Nördliches Ringgebiet - WE 505, 273, 274 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KiTa Sietkamp - WE 508, 275			Neubaugelände "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"			Neubaugelände "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509 "			Neubaugelände "Stöckheim Süd - WE 507+510+280+281 "			Gesamtwerte (Anlage 2)			lt. GuV
	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	2024 IST T€	2024 PLAN T€	Abweichung T€	
1. Umsatzerlöse																			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	53.615,1	55.013,5	-1.398,4	320,6	437,4	-116,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,4	54,8	-44,4	53.946,1	55.505,7	-1.559,6	
...davon Sollmieten	38.762,8	38.893,2	-130,4	383,3	446,4	-63,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37,2	60,9	-23,7	39.183,3	39.400,5	-217,2	
...davon Erlösschmälerungen	-1.593,0	-1.116,8	-476,2	-67,8	-29,0	-38,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-26,8	-6,1	-20,7	-1.687,6	-1.151,9	-535,7	
b) aus Verkauf von Grundstücken	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	
c) aus Betreuungstätigkeit	361,8	248,5	113,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	361,8	248,5	113,3	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	346,8	378,4	-31,6	0,0	0,0	0,0	667,3	1.145,9	-478,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.014,1	1.524,3	-510,2	
Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen	2.058,0	-133,5	2.191,5	189,0	146,0	43,0	0,0	-112,8	112,8	0,0	0,0	0,0	9,2	23,5	-14,3	2.256,2	-76,8	2.333,0	
3. andere aktivierte Eigenleistungen	180,9	133,9	47,0	90,9	6,1	84,8	79,3	5,4	73,9	40,2	17,8	22,4	218,8	155,8	63,0	610,1	319,0	291,1	
4. sonstige betriebliche Erträge	3.591,0	1.743,4	1.847,6	248,9	5,0	243,9	9,4	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	-2,5	3.849,3	1.750,9	2.098,4	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen																			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit																			
Betriebskosten	17.860,4	16.277,0	1.583,4	203,8	155,0	48,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,2	23,0	-10,8	18.076,4	16.455,0	1.621,4	
Instandhaltungskosten	10.511,0	10.467,2	43,8	168,6	42,4	126,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	9,4	-8,6	10.680,4	10.519,0	161,4	
andere Aufwendungen	459,5	415,4	44,1	18,0	2,3	15,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5	478,0	417,7	60,3	
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	28.830,9	27.159,6	1.671,3	390,4	199,7	190,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,5	32,4	-18,9	29.234,8	27.391,7	1.843,1	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	0,0	15,0	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	326,8	298,3	28,5	0,0	0,0	0,0	662,3	1.033,0	-370,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	989,1	1.331,3	-342,2	
Rohergebnis	30.980,9	29.926,3	1.054,6	459,0	394,8	64,2	93,7	5,5	88,2	40,2	17,8	22,4	224,9	204,2	20,7	31.798,7	30.548,6	1.250,1	
6. Personalaufwand	8.063,2	8.064,3	-1,1	78,6	0,4	78,2	69,8	4,8	65,0	34,2	14,7	19,5	121,3	79,0	42,3	8.367,1	8.163,2	203,9	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.633,7	9.638,9	-5,2	328,1	349,4	-21,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	54,8	60,5	-5,7	10.016,6	10.048,8	-32,2	
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	3.306,3	2.428,5	877,8	17,0	60,1	-43,1	9,5	0,6	8,9	10,3	9,2	1,1	70,3	53,7	16,6	3.413,4	2.552,1	861,3	
9. Erträge aus Finanzanlagen	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	
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,5	42,1	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,5	42,1	0,4	
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	72,0	0,0	72,0	0,0	0,0	0,0	1,9	4,8	-2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,9	4,8	69,1	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.454,2	4.725,3	-271,1	270,3	149,1	121,2	0,0	0,0	0,0	1,7	1,4	0,3	98,3	88,2	10,1	4.824,5	4.964,0	-139,5	
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	22,4	297,0	-274,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22,4	297,0	-274,6	
14. Ergebnis nach Steuern	5.615,6	4.814,4	801,2	-235,0	-164,2	-70,8	16,3	4,9	11,4	-6,0	-7,5	1,5	-119,8	-77,2	-42,6	5.271,1	4.570,4	700,7	
15. sonstige Steuern	1.691,4	1.413,0	278,4	41,1	28,0	13,1	0,6	2,0	-1,4	0,1	1,0	-0,9	3,2	4,4	-1,2	1.736,4	1.448,4	288,0	
16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	3.924,2	3.401,4	522,8	-276,1	-192,2	-83,9	15,7	2,9	12,8	-6,1	-8,5	2,4	-123,0	-81,6	-41,4	3.534,7	3.122,0	412,7	

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge können sich minimale Rundungsunterschiede ergeben.


Torsten Vogt - Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig