

*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) 15.05.2025

*Sitzungstermin**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	<b>Betriebsergebnis (1 bis 6)</b>	<b>+ 8.241</b>	<b>+ 8.336</b>	<b>+ 8.265</b>	<b>+ 8.368</b>
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.359	- 4.917	- 4.708	- 4.901
9	Ertragsteuern	- 60	- 297	- 22	- 305
10	<b>Jahresergebnis (7+8+9)</b>	<b>+ 3.822</b>	<b>+ 3.122</b>	<b>+ 3.535</b>	<b>+ 3.162</b>
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.411	- 2.061	- 2.268	- 2.081
12	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+ 1.411</b>	<b>+ 1.061</b>	<b>+ 1.267</b>	<b>+ 1.081</b>

\*) 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
<b>Differenz=Netto-Mieterfolg</b>	<b>36.515</b>	<b>38.249</b>	<b>37.495</b>	<b>38.838</b>

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

Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete mit Stichtagsbezug Dezember 2024 betrug 6,33 €/m<sup>2</sup> (2023: 6,24 €/m<sup>2</sup>). 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 472 T€ 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:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Bilanzsumme (BS)</b>	314.929 T€	333.211 T€	338.352 T€
<b>Eigenkapital (EK)</b>	62.588 T€	65.316 T€	67.440 T€
<b>EK-Quote (EK*100/BS)</b>	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 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), 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 Haushaltsgesetzes“ - HGrG - unter Punkt 14a):

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>IST</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
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
	<b>Jahresergebnis Gesamtbetrieb</b>	<b>+ 3.822</b>	<b>+ 3.122</b>	<b>+ 3.535</b>	<b>+ 3.162</b>

### 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:

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

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 Nettonieterfolg, 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 €/m<sup>2</sup> erhält die Niwo zunächst eine Miete von 10,80 €/m<sup>2</sup>.

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 Haushaltsgesetz (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 Grundstücktauschvertrags 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.

Hierz von 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