

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Wirtschaftsplan 2026***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

01.10.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 09.10.2025

*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

folgenden Beschluss zu fassen:

Der Wirtschaftsplan 2026 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26. September 2025 gebilligten Fassung wird beschlossen.

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 § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Niwo obliegt die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 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 entscheidet hierüber der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 26. September 2025 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2026 abgegeben.

Der Wirtschaftsplan 2026 wurde bereits unter der Prämisse des 1. Nachtrags zur Ergebnisverwendung aufgestellt (vgl. DS 25-26549), den der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26. September 2025 der Gesellschafterversammlung empfohlen hat. Auch die Prognose 2025 berücksichtigt bereits die neue Aufteilung der Ergebnisverwendung.

Aus diesem Grund geht die Nibelungen-Wohnbau-GmbH für das Wirtschaftsjahr 2026 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.811 T€ aus.

In der Zusammenfassung der Jahre 2024 bis 2026 ergibt sich nachstehende Übersicht über den Gesamtbetrieb:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2024	2025	2025	2026
1	Umsatzerlöse *)	+ 58.188	+ 59.180	+ 60.317	+ 61.236
1a	% zum Vorjahr/zu Plan bzw. Prognose	--	+ 1,7	+ 3,7 / +1,9	+ 3,5
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 3.849	+ 3.418	+ 2.248	+ 2.463
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 31.975	- 32.467	- 33.002	- 34.255
4	Personalaufwand	- 8.367	- 8.876	- 9.032	- 9.237
5	Abschreibungen	- 10.017	- 10.047	- 10.034	- 10.357
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 3.413	- 2.840	- 3.108	- 3.124
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 8.265	+ 8.368	+ 7.389	+ 6.726
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.708	- 4.901	- 4.624	- 4.915
9	Ertragsteuern	- 22	- 305	--	--
10	Jahresergebnis (Summe 7 bis 9)	+ 3.535	+ 3.162	+ 2.765	+ 1.811
11a	davon auf neue Rechnung vorzutragen (Gewinnvortrag)	--	--	- 500	- 311
11b	davon Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.268	- 2.081	- 765	--
12	davon Ausschüttung an BSBG	+ 1.267	+ 1.081	+ 1.500	+ 1.500

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen sowie Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (Neubauvorhaben)

**) incl. Grundsteuer (weiter zu berechnender Aufwand für Hausbewirtschaftung) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (Neubauvorhaben)

Unter Berücksichtigung des zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig und Braunschweig Beteiligungen GmbH (BSBG) abzuschließenden 1. Nachtrags der Vereinbarung zur Ergebnisverwendung sollen sowohl für das Jahr 2025 (Prognose) als auch für das Jahr 2026 - jeweils im Folgejahr - 1.500 T€ an die BSBG ausgeschüttet werden.

Der Wirtschaftsplan 2026 wurde wiederum in einer übersichtlichen Spartenrechnung vorgelegt.

Die Verteilung der Jahresergebnisse auf die einzelnen Geschäftsfelder ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2024	2025	2025	2026
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 4.232	+ 3.202	+ 2.467	+ 1.948

		IST	Plan	Prognose	Plan
	in T€	2024	2025	2025	2026
2	IGS Wilhelm Bracke	- 109	+ 110	+ 100	+ 143
3	Alsterplatz	- 131	- 91	+ 75	- 191
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	- 68	+ 194	+ 97	+ 192
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	- 276	- 209	+ 105	- 260
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 16	- 5	+ 10	+ 20
7	Martha-Fuchs-Str.	- 6	- 4	- 6	- 5
8	Stöckheim Süd	- 123	- 35	- 83	- 36
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 3.535	+ 3.162	+ 2.765	+ 1.811

Folgende Erläuterungen ergeben sich zu ausgewählten Geschäftsbereichen:

Bestandsbewirtschaftung

Das Prognoseergebnis 2025 von + 2.467 T€ liegt um 735 T€ unter dem Planwert von + 3.202 T€. Dies liegt im Saldo an unter Plan liegenden sonstigen betrieblichen Erträgen sowie über Plan liegenden Erlösschmälerungen aufgrund von modernisierungsbedingten Leerständen.

Sollmieten und Erlösschmälerungen im Bestand entwickelten sich wie folgt:

	Plan 2025	Prognose 2025	Plan 2026
	T€	T€	T€
Sollmieten	33.190	33.566	33.828
Erlösschmälerungen	- 959	- 1.300	- 1.122
Differenz=Netto-Mieterfolg	32.231	32.266	32.706

Wie bereits in beiden Vorjahren werden in der Prognose die Sollmieten nicht erreicht, da ein Überhang an modernisierungsbedürftigen leerstehenden Objekten weiterhin vorhanden ist.

Investitionen in den Bestand sind in Höhe von 16.052 T€ geplant, davon voraussichtlich 10.272 T€ Aufwendungen und 5.780 T€ Aktivierungen (S.34 des Wirtschaftsplans).

Den Schwerpunkt bilden Modernisierungen in den Gebieten Siegfriedviertel, Bebelhof und Weststadt.

Neubauvorhaben Alsterplatz

Auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke wurden 187 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet.

Das Neubauvorhaben wurde 2025 regulär bewirtschaftet, wobei die letzte Gewerbeeinheit im 2. Quartal hinzukam.

Unter Plan liegende Instandhaltungsaufwendungen führen im Saldo zu einem prognostizierten Ergebnis 2025 von + 75 T€ (Plan - 91 T€).

Aufgrund der in das Jahr 2026 verschobenen Instandhaltungs-Großmaßnahme sieht der Plan 2026 nunmehr (bei vollständiger Bewirtschaftung) ein Ergebnis von - 191 T€ vor.

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet – 2. BA HA 136

In der Prognose 2025 wird ein Jahresüberschuss von 105 T€ (Plan: - 209 T€) erwartet. Dies liegt zum einen an den aperiodischen Erträgen aus Nachzahlungen der Miete für die Kindertagesstätte Warnekamp. Zum anderen liegt dies an unter Plan liegenden Abschreibungen und geringeren Aufzinsungen (Verschiebung in das Jahr 2026) von Rückstellungen für Erschließungsmaßnahmen aufgrund des veränderten Baufortschritts im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

Für 2026 wird mit einem Ergebnis von - 260 T€ geplant. Die liegt im Wesentlichen an der oben beschriebenen Aufzinsung der Rückstellung für Erschließungsmaßnahmen.

Positive Ergebnisse können ab dem Jahr 2031 erwartet werden.

Im Bericht über Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung verweist die Gesellschaft darauf, dass künftige Investitionen in die Bestände stärker darauf auszurichten sein werden, die Klimaschutzziele für Deutschland zu erreichen. Das vorliegende Planwerk berücksichtigt bereits erhöhte Aufwandsanteile. Gleichzeitig führt die CO₂-Bepreisung zu Belastungen, die nicht verlässlich geplant werden können.

Mittelfristige Planung:

Die in der Planung 2026 enthaltenen Geschäftsfelder sind auch Bestandteil der mittelfristigen Erfolgsplanung 2027 bis 2029.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2026 einschließlich der Teilwirtschaftspläne der Niwo beigefügt.

Hübner

Anlage:

Niwo_Wirtschaftsplan 2026