

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Jahresabschluss 2023 - Feststellung***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

25.04.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 02.05.2024

*Sitzungstermin**Status*

Ö

Beschluss:

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
2. der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen,

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

- I. Der Jahresabschluss 2023, der einen Jahresüberschuss von 3.821.695,42 € sowie nach Einstellung von 2.410.847,71 € in die Bauerneuerungsrücklage einen Bilanzgewinn von 1.410.847,71 € ausweist, wird festgestellt. Der in die Bauerneuerungsrücklage einzustellende Betrag berechnet sich entsprechend der zwischen Stadt Braunschweig, Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH getroffenen Vereinbarung vom 7. März 2016.
- II. Der Bilanzgewinn in Höhe von 1.410.847,71 € wird in Anwendung der in I. genannten Vereinbarung und gemäß § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages in voller Höhe an die Gesellschafterin Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH ausgeschüttet.“

Sachverhalt:

Das Stammkapital der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo) wird in Höhe von 45,9 % von der Stadt Braunschweig sowie in Höhe von 44,1 % von der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) gehalten. Für die von der Niwo gehaltenen eigenen Anteile in Höhe von 10 % des Stammkapitals ruhen Rechte und Pflichten.

Gemäß § 12 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der Niwo obliegt die Feststellung des Jahresabschlusses sowie der Beschluss über die Ergebnisverwendung der Entscheidung der Gesellschafterversammlung der Niwo. Nach § 12 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der SBBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der SBBG.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der Niwo sowie der SBBG herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziff. 1 lit. a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Aufsichtsrat der Niwo wird sich mit dem Jahresabschluss 2023 sowie der Empfehlung an die Gesellschafterversammlung hinsichtlich Feststellung und Gewinnverwendung in seiner Sitzung am 26. April 2024 befassen.

Hierzu wird in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Personal und Digitalisierung mündlich berichtet.

Für das Geschäftsjahr 2023 findet die zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie SBBG abgeschlossene Vereinbarung über die Ergebnisverwendung vom 7. März 2016 Anwendung (vgl. VA vom 26. Januar 2016, DS 15-00489). Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2023 von 3.822 T€ ein Betrag von insgesamt 2.411 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.411 T€ zur alleinigen Ausschüttung an die Gesellschafterin SBBG vorgesehen.

Der Gesellschaftsvertrag der Niwo lässt gemäß § 17 Abs. 2 eine Abweichung von der quotalen Gewinnausschüttung zu, indem die Gesellschafterversammlung für das jeweilige Geschäftsjahr im Rahmen des Ausschüttungsbeschlusses einstimmig über die abweichende Gewinnverteilung beschließen kann. Es wird demgemäß vorgeschlagen, dass die Ausschüttung des Bilanzgewinns in voller Höhe an die SBBG erfolgt.

Der von der Niwo auf die Ausschüttung von 1.411 T€ abzuführende Steuerbetrag (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) wird der SBBG im Rahmen ihrer Steuerveranlagung erstattet, so dass im Ergebnis der Ausschüttungsbetrag durch die SBBG in voller Höhe ergebniswirksam vereinnahmt werden kann.

Anhand der auf der folgenden Seite gezeigten Zusammenfassung der Jahre 2022 bis 2024 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€	2022	2023	2023	2024
1	Umsatzerlöse *)	+ 53.190	+ 57.642	+ 56.219	+ 57.520
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 8,4	+ 5,7/ - 2,5	- 0,2
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 2.768	+ 1.328	+ 3.412	+ 1.751
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 27.233	- 30.707	- 31.168	- 30.171
4	Personalaufwand	- 9.174	- 8.378	- 8.082	- 8.163
5	Abschreibungen	- 9.229	- 9.670	- 9.420	- 10.049
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 2.580	- 2.562	- 2.720	- 2.552
7	Betriebsergebnis (1 bis 6)	+ 7.742	+ 7.653	+ 8.241	+ 8.336
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.264	- 4.366	- 4.359	- 4.917
9	Ertragsteuern	- 292	- 155	- 60	- 297
10	Jahresergebnis (7+8+9)	+ 3.186	+ 3.132	+ 3.822	+ 3.122
11	Einstellung in Bauerneuerungsrücklage (Gewinnrücklage)	- 2.093	- 2.066	- 2.411	- 2.061
12	Bilanzgewinn	+ 1.093	+ 1.066	+ 1.411	+ 1.061

*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Für das Geschäftsjahr 2023 findet erneut die zwischen der Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) abgeschlossene Vereinbarung über die Ergebnisverwendung Anwendung. Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2023 von 3.822 T€ ein Betrag von insgesamt 2.411 T€ in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) der Niwo eingestellt und der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 1.411 T€ zur alleinigen Ausschüttung an die Gesellschafterin SBBG vorgesehen.

Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 3.822 T€ (Vorjahr: 3.186 T€) liegt mit 690 T€ über dem Planwert von 3.132 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 der Hausbewirtschaftung“ ausgewiesenen Sollmieten des Gesamtbetriebs erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 486 T€ auf 38.134 T€ (ohne Berücksichtigung von Erlösschmälerungen) bei einem um 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 2022	Plan 2023	IST 2023	Plan 2024
	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	37.648	38.304	38.134	39.401
Erlösschmälerungen	-1.583	-1.153	-1.619	-1.152
Differenz=Netto-Mieterfolg	36.065	37.151	36.515	38.249

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

Die stichtagsbezogene durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete im Dezember 2023 betrug 6,24 €/m² (2022: 6,14 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr um 36 T€ gestiegen. Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende hat sich von 1,0 % (Ende 2022) auf rd. 1,75 % leicht erhöht.

Das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung (inklusive IGS Wilhelm Bracke sowie Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet 1) belief sich - vor Verrechnung mit Erstattungen - im Geschäftsjahr 2023 auf rd. 17,9 Mio. € (Vorjahr: rd. 16,3 Mio. €). Der Planansatz 2023 berücksichtigte ein Volumen in Höhe von 14,6 Mio. € (vor Erstattungen).

Der Anstieg des Sachanlagevermögens um 14.349 T€ auf 300.368 T€ resultiert - nach Abschreibungen sowie Buchwertabgängen - im Wesentlichen aus den Investitionen der Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (2. Bauabschnitt) sowie Stöckheim Süd.

Im Finanzanlagevermögen sind (erstmalig im Vorjahr) unverändert mit 50 T€ die Anteile an der Energiegenossenschaft Braunschweiger Land eG bilanziert.

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

	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Bilanzsumme (BS)	300.974 T€	314.929 T€	333.211 T€
Eigenkapital (EK)	60.692 T€	62.588 T€	65.316 T€
EK-Quote (EK*100/BS)	20,2 %	19,9 %	19,6 %

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 18.282 T€ auf 333.211 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 bildet die Erhöhung des Fremdkapitals zur Finanzierung der Investitionen (Posten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern) den Schwerpunkt der Veränderungen. Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ist auf Darlehensaufnahmen im Rahmen der sog. Experimentierklausel zurückzuführen. Die Folge ist die eingeplante leicht gesunkene EK-Quote.

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von 3.402 T€ (Vorjahr 8.458 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.

Nachwirkungen der Covid-19 - Pandemie hatten keine messbaren Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft. Der andauernde Ukraine-Krieg dagegen machte sich durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Zinserhöhungen bei Baudarlehen) sowie durch gestiegene Einkaufspreise für Energieträger negativ bemerkbar. Auch der Nahostkonflikt wird als genereller Risikogesichtspunkt im Lagebericht genannt.

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.

Der Lagebericht verweist weiterhin auf grundsätzliche Risiken, die durch Vermietungs- bzw. Vermarktungsprobleme sowie Bauzeitverzögerungen entstehen können. Die Klimaschutzgesetzgebung stellt weitere Herausforderungen dar. Der von der Gesellschaft erstmalig für das Geschäftsjahr 2022 planmäßig erstellte Nachhaltigkeitsbericht gemäß Transparenzstandard „Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK)“ wurde über die öffentlich zugängliche Datenbank des DNK Ende 2023 veröffentlicht.

Die Verteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2022	2023	2023	2024
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 2.986	+ 3.515	+ 3.956	+ 3.357
2	IGS Wilhelm Bracke	- 156	- 235	- 271	- 196
3	Alsterplatz	0	- 102	+ 75	+ 106
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	+ 13	+ 169	+ 6	+ 134
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	+ 377	- 142	+ 61	- 192
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 9	- 1	+ 6	+ 3
7	Martha-Fuchs-Str.	0	- 6	0	- 8
8	Stöckheim Süd	- 43	- 66	- 11	- 82
	Jahresergebnis Gesamtbetrieb	+ 3.186	+ 3.132	+ 3.822	+ 3.122

Bestandsbewirtschaftung

Das um 441 T€ über dem Plan von 3.515 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 (1.476 T€ über Plan) bei gleichzeitig mit 1.044 T€ über Plan liegenden Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, während sich die unter den Umsatzerlösen ausgewiesenen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen mit 523 T€ unter Plan entwickelten:

	IST 2022	Plan 2023	IST 2023	Plan 2024
	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	31.929	32.315	32.345	33.090
Erlösschmälerungen	-1.431	-902	-1.455	-979
Differenz=Netto-Mieterfolg	30.498	31.413	30.890	32.111

Der Grund für den unter Plan liegenden Stand zum Jahresabschluss 2023 liegt sowohl in der gestiegenen Anzahl der aufgrund von Modernisierungsbedürftigkeit leerstehenden Objekte.

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.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen liegen im Wesentlichen aufgrund höherer Instandhaltungskosten von 10.485 T€ (Plan: 9.348 T€) über Plan. Insgesamt wurden im Bestand 14.955 T€ investiert (Aufwand und Aktivierungen nach Zuschüssen).

Der Personalaufwand von 7.583 T€ (bestehend aus den Posten „Löhne und Gehälter“ sowie „Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung“) liegt um 513 T€ unter Plan. Dies liegt an Elternzeiten und frühzeitigeren Verrentungen sowie geringeren Aufwendungen für Altersversorgung einschließlich Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

IGS Wilhelm Bracke

Das Ergebnis des Geschäftsfelds IGS Wilhelm Bracke hat mit - 271 T€ den Plan von - 235 T€ mit 36 T€ knapp verfehlt. Die Differenz fiel an aufgrund höherer Instandhaltungskosten sowie nicht umlagefähiger 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. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rd. 76,2 Mio. € (Stand der Wirtschaftsplanung 2024 - unverändert gegenüber dem Vorjahr).

Die Eigentumswohnungen sind veräußert. Die Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten befanden sich im Jahr 2023 - bis auf eine Gewerbeeinheit - in einer annähernd vollständigen Bewirtschaftung.

Das Geschäftsfeld schließt mit einem positiven Ergebnis von 75 T€ (Plan: - 102 T€). Die positive Differenz ergibt sich im Wesentlichen aus den in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Versicherungs- sowie Schadenersatzleistungen.

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 Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rd. 62,5 Mio. € (Stand der Wirtschaftsplanung 2024 - unverändert gegenüber dem Vorjahr).

Das Geschäftsfeld schließt mit einem knapp positiven Ergebnis von + 6 T€, dennoch wurde der Plan von + 169 T€ um 163 T€ verfehlt.

Ursächlich sind - neben den verzögerten Zugängen der letzten zwei Gewerbeeinheiten - insbesondere erhöhte Instandhaltungsaufwendungen und höhere Abschreibungen bei gleichzeitig höheren sonstigen betrieblichen Erträgen.

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 (Sielkamp)
3. Neubauvorhaben „Lichtwerkallee 2“ auf den Grundstücken 11b und 11c

Insgesamt beläuft sich das Ergebnis auf + 61 T€ (Plan: - 142 T€). Aufgrund der Verschiebung der Fertigstellungszeitpunkte und somit der Bewirtschaftungszeitpunkte ergeben sich Änderungen gegenüber den Planansätzen in nahezu allen GuV-Posten.

Diese positive Differenz resultiert im Saldo aus der Auflösung einer Rückstellung für Erschließungsgeschäfte, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen ist (+188 T€).

Zu 1.:

Im 2. Bauabschnitt hat die Gesellschaft die Projektentwicklung und -erschließung übernommen. Die Investitionssumme beträgt aktuell rd. 12,6 Mio. € (Stand Wirtschaftsplanung 2024) einschließlich der Entwicklungskosten für die unter Punkt 2 genannte fünfzügige Kindertagesstätte „Warnekamp“ (städtebauliche Verpflichtung).

Die Grundstücke 11b und 11c werden 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 2024 veranschlagte Investitionsvolumen hierfür beläuft sich auf 5,7 Mio. € (5,4 Mio. € ohne Inventarkosten).

Um den aus dem Städtebaulichen Vertrag resultierenden Mietverzicht in Höhe von 60 % auszugleichen, hat die Gesellschaft bereits in den Jahresabschlüssen seit 2020 mit der Bildung einer aufwandswirksamen Drohverlustrückstellung begonnen. Diese betrug zum Jahresabschluss 2022 3 Mio. € und geht von einer Laufzeit von 20 Jahren aus. Sie wurde zum Jahresabschluss 2023 in voller Höhe in Anspruch genommen (verbraucht), da die KiTa zum 1. Oktober 2023 in Betrieb genommen worden ist. Der Mietvertrag zwischen Niwo und dem Betreiber (Johanniter) wurde noch nicht abgeschlossen, befindet sich aber in der Endverhandlung. Der Wirtschaftsprüfer hat in den Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) unter Punkt 14c) „Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit“ zu diesem Thema berichtet.

Zu 3.:

Auf den Grundstücken 11b und 11c werden zurzeit zwei Neubauobjekte mit insgesamt 82 Wohneinheiten (inklusive einer Wohnpflegegemeinschaft) unter dem Arbeitstitel „Lichtwerkallee 2“ – Lampadiusring 16 und Montgolfierstraße 2 - errichtet. Die geplanten Investitionskosten - ohne Grundstücke - belaufen sich auf 19,8 Mio. €.

Betreffend Alsterplatz sowie den 1. und 2. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Folgejahre aus vertraglichen Verpflichtungen in Höhe von 5.575 T€ (Vorjahr 6.070 T€).

Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137

Nach der Realisierung von zwei Grundstücksankäufen sowie dem Abschluss eines Grundstückstauschvertrags ist die von der Gesellschaft angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau abgeschlossen. Geplant ist die Erschließung auf Grundlage eines zurzeit in Verhandlung befindlichen Städtebaulichen Vertrags. Aktuelle Kalkulationen mit Stand März 2024 zeigen Projektentwicklungs- und Erschließungskosten von 9,8 Mio. € (Wirt-

schaftsplan 2024: 8,4 Mio. €; Vorjahr: 7,4 Mio. €) auf. Das Teilergebn lt. Trennungsrechnung zum Jahresabschluss 2023 beträgt + 6 T€ (Plan: - 1 T€).

Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)

Die Wirtschaftsplanung 2024 sieht die Schaffung von fünf Wohneinheiten ab Ende 2024 vor, die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen. Das Geschäftsjahr 2023 war die Phase der Auftragsvergabe. Das Ergebnis ist ausgeglichen (Plan: - 6 T€).

Neubauvorhaben Stöckheim Süd

Im Neubaugebiet Stöckheim Süd realisiert die Niwo die Bebauung von drei Grundstücken mit insgesamt 92 Wohneinheiten. Zwei Grundstücke werden bereits bebaut. Hierfür sind Investitionen von rd. 26 Mio. € geplant. Das Teilergebn beträgt - 11 T€ (Plan: - 66 T€).

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2023 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen 2023 für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

Anlagen:

Bilanz 2023 sowie Gewinn- und Verlustrechnung 2023
Lagebericht 2023
Trennungsrechnungen 2023

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	1.052.630,61		653.712,72
2. geleistete Anzahlungen	<u>24.097,50</u>		<u>294.227,50</u>
		1.076.728,11	947.940,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	236.673.032,62		228.319.503,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.400.757,72		30.310.984,10
3. Grundstücke ohne Bauten	4.032.991,50		3.902.174,26
4. Bauten auf fremden Grundstücken	151.157,03		161.535,39
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	991.988,07		856.656,53
6. Anlagen im Bau	25.442.576,99		22.186.315,77
7. Bauvorbereitungskosten	447.116,56		282.186,58
8. Geleistete Anzahlungen	<u>1.228.520,20</u>		<u>0,00</u>
		300.368.140,69	286.019.356,61
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19		565.635,19
2. andere Finanzanlagen	50.200,00		50.100,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	<u>1.419.530,05</u>		<u>1.487.789,11</u>
		2.035.365,24	2.103.524,30
		303.480.234,04	289.070.821,13
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	17.163.296,51		14.241.491,04
2. andere Vorräte	<u>233.457,00</u>		<u>264.134,45</u>
		17.396.753,51	14.505.625,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	132.812,72		108.408,83
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	320.290,00		349.490,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.574,37		2.499,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.931,68		132.967,81
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	211.534,43		156.473,73
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.086,78		29.627,18
7. Forderungen gegen Gesellschafter	1.741.527,20		172.035,17
8. sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.657.019,09</u>		<u>2.173.025,73</u>
		6.203.776,27	3.124.527,45
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		5.437.565,43	6.017.871,98
		29.038.095,21	23.648.024,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	478.844,48		499.967,94
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>213.887,40</u>		<u>1.710.510,02</u>
		692.731,88	2.210.477,96
Bilanzsumme		<u>333.211.061,13</u>	<u>314.929.324,01</u>

Braunschweig, den 15. Februar 2024


Torsten Voß
Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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	40.465.334,87		38.054.487,16
3. andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>	49.567.334,87	<u>5.267.000,00</u>
IV. Bilanzgewinn		1.410.847,71	1.093.215,25
		65.315.996,20	62.587.516,03
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.571.995,00		20.667.329,00
2. Steuerrückstellungen	71.744,42		131.820,80
3. sonstige Rückstellungen	<u>6.605.700,65</u>		<u>10.638.460,29</u>
		27.249.440,07	31.437.610,09
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.961.054,21		185.684.636,87
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.500.275,01		15.977.101,95
3. erhaltene Anzahlungen	18.966.248,25		16.494.786,57
4. Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	23,39		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.372.826,79		1.872.047,71
6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>51.481,54</u>		<u>66.310,46</u>
		239.851.909,19	220.094.883,56
D. Rechnungsabgrenzungsposten		793.715,67	809.314,33
Bilanzsumme		<u>333.211.061,13</u>	<u>314.929.324,01</u>

Braunschweig, den 15. Februar 2024




Torsten Voß
Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.083.466,34		50.909.889,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		7.294,95
c) aus Betreuungstätigkeit	396.297,76		437.981,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	117.702,14	52.597.466,24	127.152,31
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		2.921.805,47	1.058.176,50
3. andere aktivierte Eigenleistungen		699.552,72	649.158,48
4. sonstige betriebliche Erträge		3.411.930,01	2.768.216,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.658.693,77		25.442.836,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	34.305,28		60.000,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	48.156,03	29.741.155,08	77.064,70
		29.889.599,36	30.377.968,60
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.668.117,87		5.632.963,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.314.610,54 € (Vorjahr: 2.451.018,63 €)	2.414.134,82	8.082.252,69	3.541.029,59
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.419.935,22	9.228.839,99
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		2.720.077,06	2.580.089,26
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		10,00	15,00
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 44.601,68 € (Vorjahr: 46.644,39 €)		44.601,68	46.644,39
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		18.357,59	351,81
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 419.226,39 € (Vorjahr: 433.714,11 €)		4.421.961,94	4.310.708,17
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		60.332,30	291.826,75
14. Ergebnis nach Steuern		5.248.009,42	4.839.522,64
15. sonstige Steuern		1.426.314,00	1.653.092,14
16. Jahresüberschuss		3.821.695,42	3.186.430,50
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.410.847,71	2.093.215,25
18. Bilanzgewinn		1.410.847,71	1.093.215,25

Braunschweig, den 15. Februar 2024


Torsten Voß
Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Braunschweig

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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:

	Kapitalanteil	
	€	%
Stadt Braunschweig	3.520.500	51,0
Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH	3.382.500	49,0
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	767.000	0,0

Laut Gesellschaftsvertrag ist der Gegenstand des Unternehmens die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und 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 Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9% - Statistisches Bundesamt (destatis.de) - https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html; Abruf vom 28.01.2024

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zum Jahresende 2023 konnte ein bereinigter Rückgang des Bruttoinlandproduktes um -0,3% gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Die Inflationsrate wird sich im Dezember 2023 voraussichtlich auf 3,7% belaufen und ist somit im Vormonatsvergleich (3,2%) gestiegen. Auch die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um 5,9%.²

Die aktuell vorliegende Kriegs- und Krisensituation prägt weiterhin die Teuerung im Jahr 2023. Trotz staatlicher Entlastungsmaßnahmen verteuerten sich Energieprodukte gegenüber dem Vorjahr weiterhin um +5,3% (2022 +29,7%). Auf Monatebene verlief die Entwicklung der Preise mittlerweile volatil.³

Um den Inflationsdruck zu bekämpfen, hob die EZB den Leitzins in vielen Einzelschritten an. Nach zehn Zinsschritten liegt der Leitzins bei 4,5% (Stand 14.09.2023). In der Folge vervierfachten sich Immobilienkredite im Vergleich zum Jahresende 2020.⁴

Der ifo Geschäftsklimaindex trübte sich zum Jahresende ein. Im Bauhauptgewerbe liegt der Indikator auf dem niedrigsten Wert seit 2005. Mit einer weiteren Eintrübung der Geschäfte in den kommenden Monaten rechnet etwa jedes zweite Unternehmen.⁵

Das Zusammenspiel der Zinsentwicklung und der Stimmung im Bauhauptgewerbe wird unterstrichen vom geringeren Neukreditvolumen, in deren Folge ein Einbruch bei den Baugenehmigungen deutlich zu erkennen ist. Für Wohnungen sind die Baugenehmigungen bereits um -31,6% im Vorjahresmonats-Vergleich zurückgegangen (August 2023).⁶

Die wirtschaftliche Abbildung von preisgünstigen Neubau-Wohnungen wird aufgrund der Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen unmöglich. Derzeit müssten 15,20 EUR/m²

² Inflationsrate im Jahr 2023 bei +5,9% - Statistisches Bundesamt (destatis.de) - https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html; Abruf vom 28.01.2024

³ Ebd.

⁴ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2023/2024 – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 14

⁵ ifo Geschäftsklimaindex gefallen (Dezember 2023) | Fakten | ifo Institut - <https://www.ifo.de/fakten/2023-12-18/ifo-geschaeftsklimaindex-gefallen-dezember-2023>; Abruf vom 28.01.2024

⁶ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2023/2024 – GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Seite 15

Nettokaltmiete erhoben werden, um ein wirtschaftliches Projekt abzubilden. Dies sind +5,27 EUR/m² bzw. +53% mehr als Mitte 2021.⁷

Das Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen, konnte im Jahr 2022 nur mit 74% (295.000 Neubauwohnungen) erreicht werden. Im Bereich der Mietwohnungen (Ziel 160.000 Wohnungen) konnten lediglich 53% (85.000 Wohnungen) fertiggestellt werden.⁸

Für Braunschweig zeigt das jüngst aktualisierte und bis 2035 fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept den Bedarf auf, bis 2035 Baurecht für rd. 12.200 neue Wohnungen zu schaffen. Im mittleren Zeitabschnitt, 2026 bis 2030, zeigt die Prognose einen Bedarf von 3.500 Wohnungen. In der Stadt ist fast jeder fünfte Haushalt auf preisgebundenen Wohnraum angewiesen. Die Schätzungen für das öffentlich geförderte Segment zeigen in der Maximalvariante einen Bedarf von rd. 1.750 Wohnungen bis 2035 auf.⁹

⁷ Ebd. Seite 17-18

⁸ Ebd. Seite 31

⁹ Stadt Braunschweig; Referat Kommunikation; Presseinformation 398/2023 vom 22.05.2023

2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2023 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.500 Wohnungen, 1.799 Garagen und Einstellplätze sowie 129 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume).

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	37.151,3	36.515,1	36.065
...davon Sollmieten	38.303,9	38.133,8	37.648
...davon Erlösschmälerungen	-1.152,6	-1.618,7	-1.583
Instandhaltungsaufwendungen	9.977,4	11.549,6	10.305
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget ¹⁰	14.577,4	17.887,6	16.349
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.048,2	4.002,8	3.877
Investitionen für Neubaumaßnahmen ¹¹	27.118,0	17.483,9	12.239
Jahresüberschuss	3.131,9	3.821,7	3.186

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Zuge der Prognoseberechnungen für das Geschäftsjahr 2023 wurden die Erwartungswerte für die Bereiche „Sollmieten“, „Erlösschmälerungen“ wesentlich und die „Instandhaltungsaufwendungen“ geringfügig angepasst. Trotz dieser Anpassung zeichnete sich ab, dass das prognostizierte Ergebnis im Planvergleich leicht verbessert werden könnte.

In dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss schlagen sich bei erlösschmälerungsbedingten geringeren Einnahmen aus Grundmieten, wesentlich gestiegenen Instandhaltungskosten sowie leicht höheren betrieblichen Aufwendungen, höhere andere aktivierte Eigenleistungen sowie sonstige betriebliche Erträge (Erträge aus

¹⁰ Ohne Verrechnung von Erstattungen und Zuschüsse.

¹¹ Inkl. aktivierte eigene Ing.- u. Verwaltungsleistungen sowie sonstige aktivierte Eigenleistungen.

Versicherungsentschädigungen und der Auflösung von Rückstellungen) sowie niedrigere Abschreibungen auf Sachanlagen nieder.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 485,9 T€ auf 38.133,8 T€ bei einem um 141 Objekten gestiegenen eigenen Bewirtschaftungsbestand. 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 2023 betrug 6,24 €/m² (2022: 6,14 €/m²). Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr um 36,1 T€ gestiegen. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich wie im Vorjahr auf rd. 4,2 Prozent (Vorjahr: 4,2 Prozent) und ist wesentlich auf modernisierungsbedingt leerstehende Wohnungen zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und belief sich auf 8,1 Prozent (Vorjahr: 9,0 Prozent). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 1,75 Prozent leicht über der am Vorjahresende (1,0 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. 16,1 Mio. € (Vorjahr: 14,4 Mio. €). Der Wert enthält mit 1,3 Mio. € (Vorjahr 1,8 Mio. €) letzte Leistungen aus den Neubauten Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet 1. Von dem Gesamtvolumen entfielen rd. 8,0 Mio. € (Vorjahr: 6,4 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung und der Finalisierung der ehemaligen Neubauten wurden rd. 6,0 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €) aktiviert. Die erhaltenen Förderungen sowie Zuschüsse für Investitionen im Jahr 2023 belaufen sich auf 169 T€ (Vorjahr: 406 T€) und wurden in voller Höhe mit dem hier genannten Gesamtvolumen der Aktivierungen sowie Aufwendungen verrechnet. Die Bruttoinvestitionen beliefen sich somit auf insg. 17,9 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €).

Die zwei Neubaugebiete Alsterplatz und Nördliches Ringgebiet befinden sich in 2023 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.

Der im Teilplan Alsterplatz verfolgte Bewirtschaftungsbeginn der letzten Gewerbeeinheit verzögert sich auf 2024, da die bisherigen Vermietungsbemühungen nicht realisiert werden konnten. Aufgrund der geringeren Fluktuation als geplant, sind weniger Erlösschmälerungen angefallen. Reduzierte Abschreibungsbeträge, wegen anderslautend geplanter Abschreibungsmodalitäten sowie höhere betriebliche Erträge aus Versicherungs- und Kostenerstattungen sowie der Auflösung einer Wertberichtigung, kompensieren über Plan verlaufende Aufwendungen für Instandhaltungen sowie Verkaufsobjekte und führen zu einem verbesserten Teilergebnis.

Das gesamte Areal des Neubaugebietes Nördliches Ringgebiet wird derzeit in drei Bauabschnitten entwickelt. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für den ersten und zweiten Bauabschnitt übernommen und in der geplanten dritten Ausbaustufe die wesentlichen Grundstücksverhältnisse gesichert. Ein städtebaulicher Vertrag befindet sich derzeit in den Entwurfsfassungen.

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, gestiegene Abschreibungsbeträge wegen weiterhin aktivierter Baukosten 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.

Im zweiten Bauabschnitt werden diverse Projektentwicklungs- und Erschließungskosten realisiert. Dazu zählen die Veräußerung selbst erschlossener Grundstücke, die Entwicklung von fremdem Grund und Boden, der Mietwohnungsbau sowie die Entstehung einer Kindertagesstätte. In 2023 wurden neben der Kindertagesstätte auch der Neubau

„Lampadiusring 16“ mit 68 Mieteinheiten sowie 39 Stellplätzen in die Bewirtschaftung überführt. Die restlichen Mieteinheiten aus dem Projekt folgen in der ersten Jahreshälfte 2024.

Das Teilergebnis im zweiten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes umfasst die Grundstücksentwicklung sowie die Bewirtschaftung der ersten Mietobjekte inklusive einer Kindertagesstätte. Durch den späteren Bewirtschaftungsstart der Mietobjekte konnten die Bewirtschaftungskosten reduziert werden. Erhöhte betriebliche Aufwendungen aus Vertriebsmaßnahmen konnten im Teilergebnis mit der Auflösung von Rückstellungen überkompensiert werden.

Die Rückstellungen für anfallende Baukosten erfassen alle Leistungsverpflichtungen der Folgejahre aus den genannten Teilplänen (Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet 1 und 2). Im Geschäftsjahr 2023 verringerte sich diese Rückstellung um rd. -495,3 T€ auf 5.574,7 T€ infolge von Verbräuchen, Zuführungen, Zinseffekten sowie einer Auflösung. Der Bestand der Drohverlustrückstellung (3.078,5 T€) reduzierte sich durch die Inanspruchnahme um - 3.000 T€, da das betroffene Objekt (Kindertagesstätte) in die Bewirtschaftung überführt worden ist und langfristig nicht ausreichende Mieterträge erwirtschaften wird.

Im dritten Bauabschnitt konnten die Planungen und Abstimmungen mit der Stadt Braunschweig zu einem dritten Bauabschnitt vorangebracht werden. Die ersten Entwurfsskizzen eines städtebaulichen Vertrages befinden sich in der Prüfung.

Neubauplanungen sowie -aktivitäten finden auch in den Braunschweiger Stadtteilen Broitzem und Stöckheim statt: In Stöckheim ist die Hochbautätigkeit von zwei der drei Grundstücke gut vorangeschritten. Insgesamt sollen auf den drei Grundstücken 92 Wohneinheiten für 2- bis 5-Personen-Haushalte sowie 75 Einstellplätze errichtet werden. Die Bewirtschaftung wird voraussichtlich ab Ende 2024 anteilig beginnen.

Das Neubauvorhaben der Martha-Fuchs-Str. in Broitzem befindet sich im Geschäftsjahr 2023 in der Phase der Auftragsvergabe. Nach aktuellen Planungen werden ab 2024 fünf Wohnobjekte geschaffen, die im 4. Quartal 2025 in die Bewirtschaftung gehen könnten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 3.822 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis von 3.132 T€ um rd. 690 T€ übertroffen. Der

Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung aufgestellt. Nach Einstellung von 2.411 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.411 T€¹².

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich entsprechend der Beschreibung im Prognosebericht des Vorjahres rückläufig. Zum Bilanzstichtag liegt die Eigenkapitalquote bei 19,6 % (Plan 18,7 %; Vorjahr 19,9 %) und ist damit weniger stark als geplant gesunken. Das Absinken ist plangerecht auf die im Verhältnis stärker gestiegene Bilanzsumme im Verhältnis zum geringeren Anstieg des Eigenkapitals zurückzuführen. Die Gesamtkapitalrentabilität verharrt auf dem Vorjahresniveau (Ist 2,5 %; Plan 2,2 %; Vorjahr 2,5 %) und liegt damit über Plan.

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“.

¹² Rundungsbedingte Abweichungen von Ergebnissen sind möglich.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

	2023	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis ¹³ *	2.740,5	3.113,2	-372,7
Finanzergebnis ¹⁴	-356,4	-390,0	+33,6
Neutrales Ergebnis	1.498,0	726,7	+771,3
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.882,0	3.478,2	+403,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60,3	-291,8	-231,5
Jahresüberschuss	3.821,7	3.186,4	+635,3

* darin verrechnet:

Umsatzerlöse aus Grundmieten	36.515,1	36.065,3	+449,8
Instandhaltungskosten	-11.549,6	-10.305,3	-1.244,3
Abschreibungen	-9.419,9	-9.228,8	-191,1
Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsungen)	-4.002,6	-3.873,6	-129,0

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Einer der zentralen Faktoren hierfür sind die im Jahr 2023 gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, die nicht vollständig aus den im Jahresvergleich höheren Mieteinnahmen kompensiert werden konnten. Aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich bei Verrechnung höherer Einnahmen aus Grundmieten (+449,8 T€) sowie höheren Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+723,4 T€) sowie gestiegener Instandhaltungsaufwendungen (+1.244,3 T€) und Aufwendungen für Beheizung (+2.440,3 T€) sowie Abschreibungen auf Sachanlagen ein positiver Erfolgsbeitrag, der im Jahresvergleich um 1.226,8 T€ niedriger ausfällt. Dem gegenüber stehen im Bereich der Verwaltung bei annähernd identischen Personalaufwendungen (+35,2 T€) deutlich geringere Zuführungsaufwendungen für Altersversorgung (-1.136,7 T€) sowie vorübergehend höhere betriebliche Aufwendungen (+139,9 T€) aus verschiedenen zum Teil gegenläufigen Kostenveränderungen, welche in Summe jedoch zu einer Erhöhung führten. Ein Inhalt der Erhöhung waren z. B. die Umstellungskosten der ERP-Software.

¹³ einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

¹⁴ ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

Der im Betriebsergebnis weiterhin verrechnete Zinsaufwand ist wegen des Anstiegs des Finanzierungsvolumens um rd. 129,0 T€ gestiegen.

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

Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen durch die höheren Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (+475,3 T€) und Wertberichtigungen (+253,3 T€) sowie dem Entfall von Mehrerlösen aus Anlageabgängen (-135,4 T€) und der Reduktion von Aufwendungen für frühere Jahre (-131,0 T€) geprägt.

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

	2023	2022	2021	2020	2019
	%	%	%	%	%
Gesamtkapitalrentabilität	2,5	2,5	2,8	3,2	3,2

Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen
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:

	2023	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	13.717	16.695
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.018	-18.039
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	14.220	6.170
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+919	+4.826
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6.018	1.192
Finanzmittelfonds am Ende der Periode ***	6.937	6.018

*/**/** darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG	12.423	13.184
** planmäßige Tilgungen	8.491	19.707
** außerplanmäßige Tilgungen	0	2.364
*** Cashpoolforderung (enthalten i.d. Forderungen gg. Gesellschafter)	1.500	0

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

Zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr 27.755 T€ valutiert worden. Diese Darlehensaufnahmen sind derzeit noch nicht ausreichend, um die gesamten Herstellungskosten abzüglich des Einsatzes eigener Mittel zu finanzieren. Insoweit verweisen wir auf Abschnitt 3. dieses Berichts.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich zusammen aus dem Kassenbestand und den Guthaben bei Kreditinstituten sowie der Cashpoolforderung gegen die Stadt Braunschweig, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können und keinen wesentlichen Wertschwankungen unterliegen. Kurzfristige Kontokorrent-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien von 3.255,6 T€ waren am 31. Dezember 2023 unverändert mit 675,6 T€ als Avalkredit beansprucht.

2.3.3 Vermögenslage

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist nach Abschreibungen sowie Buchwertabgängen wesentlich auf die getätigten Investitionen im Bereich Mietwohnungsneubau (Nördliches Ringgebiet, 2. Bauabschnitt sowie Stöckheim Süd), Grundstücksankäufen, der Wohnungsmodernisierungen sowie den immateriellen Anlagewerten zurückzuführen. Bei letzteren spielte die Umstellung der ERP-Landschaft auf S4/HANA mit einem Zugang von +571 T€, davon aus Vorjahren 301 T€, eine wesentliche Rolle. 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 (+2.921,8 T€), Forderungen gegen Gesellschafter i. W. aus Cashpooleinlagen (+1.500,0 T€) sowie Forderungen aus Tilgungsnachlässen (1.409,3 T€) der gesunkene Bestand an liquiden Mitteln (-580,3 T€) nieder.

Die Abnahme der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist hauptsächlich auf die erst im Versicherungsjahr 2024 gezahlte Jahresprämie zurückzuführen, sodass eine Abgrenzung im Berichtsjahr nicht erforderlich war.

Das aktuelle Jahresergebnis (3.821,7 T€) abzüglich der Ausschüttung für das Vorjahr (-1.093,2 T€) tragen zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals bei. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.410,8 T€.

Der Bestand an Rückstellungen ist um rd. 13 % gesunken, da die Drohverlustrückstellung, Rückstellungen für Bauverpflichtungen sowie für andere ausstehende Rechnungen in Anspruch genommen worden sind und weiterhin die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung mit einem Anteil von 102 T€ um -48 T€ im Vorjahresvergleich geringer ausfällt.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten beruht nach planmäßigen Tilgungen im Wesentlichen auf Valutierungen bzw. Darlehensaufnahmen (27.431 T€) zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen, gestiegenen erhaltenen Anzahlungen auf noch abzurechnende Heizkosten sowie auf der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, wesentlich aus Garantieeinbehalten.

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Eigenkapitalquote	%	19,6	19,9	20,2	19,8	18,6
<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u>						
Bilanzsumme						

Die Eigenkapitalquote verminderte sich unter Berücksichtigung der für das Vorjahr gezahlten Ausschüttung und der um 5,8 Prozent höheren Bilanzsumme aber des nur um 4,4 Prozent gestiegenem Eigenkapitals.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur bezeichnen wir als geordnet, da die mittel- bis langfristigen Vermögensgegenstände (Anlagevermögen sowie Teile des Umlaufvermögens) durch das Eigenkapital, die Dauerfremdfinanzierungsmittel sowie durch mittel- und langfristige Rückstellungen gedeckt sind.

2.3.4 Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Der Wirtschaftsbericht (siehe ab Ziff. 2) umfasst die *finanziellen Leistungsindikatoren*

- Gesamtkapitalrentabilität,
- Eigenkapitalquote sowie
- Jahresüberschuss.

Mit stetigen Investitionen in unseren Wohnungsbestand wollen wir für die Aufrechterhaltung unseres Vermietungspotenzials sorgen, mindern nicht planbare Instandsetzungskosten und erwarten hieraus einen Mehrwert für Nutzer sowie eine Ertragssicherung. Bei der Investitionsplanung legt die Gesellschaft den Fokus auf die Nutzenmaximierung in diverser Hinsicht: Wohnungen und Außenanlagen werden, wo möglich, barrierefrei oder barrierearm gestaltet. Energetische Optimierungen bringen das Potenzial, Betriebskosten zu senken und somit die Gesamtkosten für den Nutzer zu minimieren. Von diesen Maßnahmen nehmen wir an, dass sie zugleich die Attraktivität im Wettbewerb steigern.

In Bezug auf *nicht-finanzielle Leistungsindikatoren* berichten wir über unser Engagement bei der Ausrichtung des Wohnraums als dritten *Gesundheitsstandort*. In einem vom niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung geförderten Projekt werden im Bestand Übergangspflegewohnungen ausgestattet, um eine ambulante Kurzzeitpflege im Quartier zu ermöglichen. Gemeinsam mit dem Städtischen Klinikum Braunschweig und dem Caritasverband Braunschweig wird eine neue Wohnform entwickelt, die nach der Entlassung aus dem Krankenhaus eine Alternative zur Kurzzeitpflege im stationären Pflegeheim darstellt und dem Patienten eine Überbrückungshilfe von der klinischen Versorgung zur Genesung im gewohnten Wohnumfeld bietet.

Die *Digitalisierung* von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin intensiv verfolgt. Wesentlich hierbei war der Projektstart für die Initialisierung eines neuen Vertriebssystems. Nach vorgeschalteter Marktabfrage wurde ein Softwareentwickler im September verpflichtet. Das datenschutz- und AGG-konforme System wird das aktuelle Vertriebssystem im Folgejahr ablösen und neue digitale Vertriebspotenziale für die Gesellschaft ermöglichen. Damit sind alle Kernprozesse des Unternehmens auf dem Weg 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 optimaler Weise 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 und/oder Gripeschutzimpfungen durch unsere Betriebsärztin teilzunehmen. Die Anschaffung von Bildschirmarbeitsplatzbrillen wird gefördert 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.

Der im Vorjahresbericht genannte Nachhaltigkeitsbericht wurde wie geplant im Geschäftsjahr 2023 erstellt und über die öffentlich zugängliche Datenbank des DNK Ende des Jahres veröffentlicht. Hinsichtlich der geplanten Investitionen für die Verminderung von CO₂-Emissionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für Wärmedämmungen 2.697 T€ (Plan 2.935 T€) sowie für die Umrüstung von Heizungsanlagen 374 T€ (Plan 240 T€) in die Wohnungsbestände investiert.

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.¹⁵

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.¹⁶

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 2024 haben wir Investitionen in Höhe von rd. 15,4 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zur Finanzierung der Neubauinvestitionen und des Bestandsgeschäfts ist die Valutierung von Kapitalmarktdarlehen von rd. 16 Mio. € geplant.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2024 rd. 15.466 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 4.947 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 39.400,5 T€, die Instandhaltungskosten mit 10.519,0 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.536,6 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2024 von einem Jahresüberschuss von rd. 3.122,0 T€ aus, der unter

¹⁵ [Stadt treibt Wohnungsbau auch in schwierigen Zeiten weiter voran | Stadt Braunschweig; https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/nachrichten/baugebiete-2024.php;](https://www.braunschweig.de/politik_verwaltung/nachrichten/baugebiete-2024.php) Abruf vom 05.02.2024

¹⁶ Ebd.

Berücksichtigung der sogenannten Dividendenvereinbarung (Vereinbarung über die Ergebnisverwendung) zu einer weiteren absoluten Stärkung des Eigenkapitals führt. Die Gesamtkapitalrentabilität wird wegen der mit dem Jahr 2023 vergleichbaren Konstellation im Planjahr 2024 voraussichtlich ebenfalls bei 2,5 % liegen. Die Eigenkapitalquote wird gemäß Planwerk aufgrund der steigenden Bilanzsumme aber durch das gleichzeitig ergebnisbedingt steigende Eigenkapital auf voraussichtlich 19,7 % steigen.

Im Geschäftsjahr 2024 bilden Maßnahmen zur Verminderung von CO₂-Emissionen einen Investitionsschwerpunkt, um Nachhaltigkeitsziele erreichen zu können. Für klassische Wärmedämmungen sind im Geschäftsjahr 2024 Investitionen von rd. 3.180 T€ vorgesehen. Zusätzlich zur kontinuierlichen Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen werden Investitionen zur Optimierung der Haustechnik erfolgen. Für die Umrüstung einiger Heizungsanlagen auf weniger klimaschädliche Formen der Energieerzeugung sowie der Dämmung von Geschossdecken sind 320 T€ vorgesehen.

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

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

3.2 Risikobericht

Denkbare Risiken resultieren aus einer möglichen Steigerung der Baukosten (inklusive Nachforderungen aus der Abrechnungsphase mit Bauunternehmern) und der Grundstücksbeschaffungskosten, für 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 sowie Stöckheim Süd) die wesentlichen Mietobjekte in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 zugehen werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Analyse der Objekte in Hinblick auf die CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Die Stadt Braunschweig hat parallel hierzu ihre Arbeit an einer kommunalen Wärmeplanung¹⁷ 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.

¹⁷ [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
12.02.2024

Mietforderungen werden sorgfältig beobachtet. Bei Zahlungsschwierigkeiten bieten wir unseren Mietern rechtzeitig aktive Hilfestellung an, um Verlusten vorzubeugen und Ausfallrisiken gering zu halten.

Der Kapitaleinsatz 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 Zinsprämien ausreichend zu berücksichtigen.

Zinsänderungsrisiken aus dem Darlehen zur Finanzierung des Schulneubaus IGS Wilhelm-Bracke werden durch ein derivatives Finanzinstrument (Zinssatz-Swapgeschäft) begrenzt bzw. vermieden. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken zugrunde. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit nach § 254 HGB werden angewandt. Die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme gleichen sich durch Betragsidentität sowie Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze und Zins- und Tilgungstermine aus.

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

Der andauernde Krieg in der Ukraine sowie der Nahostkonflikt kann sich im Laufe des Geschäftsjahres 2024 negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, weiter nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, weiter steigenden Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden

operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die anhaltenden Fluchtbewegungen weiterhin Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs 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 zwei 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.¹⁸

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.

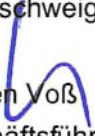
Eine mittel- und langfristige Investitionsplanung basiert auf der Grundlage einer kontinuierlichen Bewertung unseres Immobilienportfolios. Ein jährlich aufgestellter Wirtschaftsplan, der eine mittelfristige Erfolgs-, Investitions- und Finanzplanung beinhaltet, wird durch die Unternehmensgremien genehmigt. Die Einhaltung der Planzahlen wird stetig

¹⁸ Stadt Braunschweig; Referat Kommunikation; Presseinformation 398/2023 vom 22.05.2023

überwacht. Der Geschäftsführung werden quartalsweise Berichte über die Budgetüberwachung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie der aktuellen Ergebnissituation vorgelegt.

Braunschweig, den 15. Februar 2024

Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Braunschweig


Torsten Voß
Geschäftsführer

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsbilanz

	Niveau Bestand		Neubau KFS Uffm. im Bldg. - Sporthalle		Neubau KFS Uffm. im Bldg. - VE		Neubau KFS Uffm. im Bldg. - VE 504, 270, 271, 272, 604 - 1 BA - HA 135*		Neubau KFS Uffm. im Bldg. - VE 505, 273, 274, 2 BA - HA 136*		Neubau KFS Uffm. im Bldg. - VE 506 - 3 BA*		Neubau KFS Uffm. im Bldg. - VE 507*		Gesamtwerte i. Bilanz (Anlage 1)	
	2022 IST TE	Vorgjahr TE	2022 IST TE	Vorgjahr TE	2022 IST TE	Vorgjahr TE	2022 IST TE	Vorgjahr TE	2022 IST TE	Vorgjahr TE	2022 IST TE	Vorgjahr TE	2022 IST TE	Vorgjahr TE	2022 IST TE	Vorgjahr TE
AKTIVA																
A. Anlagevermögen																
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. immaterielle, nichtveräußerbare, immaterielle Vermögensgegenstände	1.052,6	653,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.052,6	653,7	
2. gezielte Anzahlungen	284,2	284,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	284,2	284,2	
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	115.668,1	117.155,5	0,0	0,0	60.034,1	61.551,8	50.016,8	49.612,2	10.453,0	0,0	0,0	0,0	0,0	296.673,0	226.319,5	
2. Grundstücke mit Geschäftsbau- und anderen Bauten	3.268,4	3.397,7	24.898,9	26.201,9	0,0	0,0	763,7	711,4	2.469,8	0,0	0,0	0,0	0,0	31.400,8	30.311,0	
- Kosten des Erbaurechts	-151,3	-151,3	154,8	161,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Schulgebäude	-23.869,5	-23.904,5	22.904,5	23.869,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Wohnbauten	-1.186,6	-1.186,6	1.186,6	1.186,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Photovoltaikanlage	-152,9	-152,9	152,9	152,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Außenanlagen	-263,6	-263,6	263,6	263,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
3. Grundstücke ohne Bauten	304,0	304,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.033,0	3.902,3	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	394,1	394,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.902,3	3.902,3	
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	604,1	604,1	0,0	0,0	1.386,6	1.403,4	1.403,4	1.403,4	1.403,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1.403,4	1.403,4	
6. Bausparverträge	131,8	131,8	0,0	0,0	1.179,3	1.179,3	1.179,3	1.179,3	1.179,3	0,0	0,0	0,0	0,0	2.567,1	2.567,1	
7. Bausparverträge	115,8	115,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.301,4	4.301,4	
8. Gezielte Anzahlungen	1.228,5	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	1.228,5	1.228,5	
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	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	50,2	50,2	
3. Ausleihungen an Gesellschafter	616,8	615,7	1.419,5	1.487,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.419,5	1.452,8	
IV. Umlaufvermögen																
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte																
1. zum Verkauf bestimmte Grundstücke	15.450,9	12.640,2	647,1	564,2	564,2	469,5	510,0	413,7	61,1	0,0	0,0	0,0	0,0	17.453,3	14.241,5	
2. andere Vorräte	1,1	1,1	0,0	111,6	111,6	111,6	120,8	120,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	233,5	241,1	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände																
1. Forderungen aus Lieferung	32,6	12,4	19,0	19,5	73,1	74,4	76,6	2,1	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	132,8	108,4	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,0	0,0	0,0	0,0	320,3	319,6	0,0	29,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	320,3	349,5	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	2,5	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	121,7	116,6	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	11,8	1,2	0,0	0,0	0,0	122,9	133,0	
5. Forderungen gegen Verbundene Unternehmen	215,0	215,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	215,0	215,0	
6. Forderungen gegen Verbundene Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	29,5	29,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	29,5	29,5	
7. Forderungen gegen Gesellschafter	1.578,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	171,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.749,9	208,8	
8. sonstige Vermögensgegenstände	731,7	579,3	5,5	0,0	834,5	740,3	646,9	853,0	1.438,4	0,4	0,0	0,0	0,0	1.741,5	172,0	
- Sonstige Forderungen	731,7	579,3	5,5	0,0	834,5	740,3	646,9	853,0	1.438,4	0,4	0,0	0,0	0,0	1.741,5	172,0	
- Ertragsteuern auf sonstige Forderungen	0,0	0,0	4,0	0,0	70,8	89,2	47,4	45,2	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	3.657,0	2.173,0	
- Forderungen gegen Verbundene Unternehmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Forderung gegen Offiziell. Vers. bzw. KSA	0,0	0,0	0,0	0,0	297,0	203,3	123,0	49,3	29,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
- Forderung aus Tilgungsrückstellungen	0,0	0,0	1,5	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	
- Forderung aus Tilgungsrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	618,5	618,5	494,2	494,2	1.409,3	12,0	0,0	0,0	0,0	6.203,7	3.124,5	
III. Flüssige Mittel																
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.437,6	6.017,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.437,6	6.017,9	
IV. Rechnungsabgrenzungsposten																
1. Rückstellungen	23.583,5	19.785,0	672,8	541,6	1.893,7	1.717,2	1.446,9	1.592,2	1.460,0	12,0	0,0	0,0	0,0	28.038,1	23.648,0	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	3,1	0,0	0,0	54,7	57,3	45,5	47,7	163,1	170,4	0,0	0,0	0,0	212,6	478,8	
1. Rückstellungen	1.609,9	1.609,9	63,4	59,5	1,2	1,2	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.133,9	1.710,5	
2. Rückstellungen	1.653,0	1.653,0	63,4	59,5	54,7	56,1	44,6	46,8	163,1	170,4	0,0	0,0	0,0	2.215,1	692,7	
V. Rechnungsabgrenzungsposten der Trennungsbilanz																
Bilanzsumme	146.616,4	144.674,1	27.205,8	26.451,3	84.187,7	64.757,5	53.453,3	53.149,9	15.631,0	15.631,0	2.933,6	2.807,4	2.065,5	19.746,6	33.221,0	314.929,3

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

Taschen Voller Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trommungsrechnungen - 2023 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wehlin-Bracke-Sperhalle		Neubaugelb. Alsterplatz - WE 502, Zdc, 263, 264, 602		Neubaugelb. "Nordliches Ringgelände" 1.8A - HA 135, 272 und BDA		Neubaugelb. "Nordliches Ringgelände" 2.8A - HA 135, 272 und BDA		Neubaugelb. "Nordliches Ringgelände" 3.8A - HA 135, 272 und BDA		Neubaugelb. "Marmar-Fuons-Str. (Golzheim)" - WE 609		Neubaugelb. "Stöckheim Süd" - WE 507		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)				
	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	2023 IST	Vorjahr	
PASSIVA																					
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	0,0	6.903,0	6.903,0	
II. Kapitalrücklage	6.419,9	6.419,9	0,0	0,0	1.044,9	1.044,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7.434,8	7.434,8	
III. Gewinnrücklagen	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	0,0	3.835,0	3.835,0	
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	38.054,5	38.054,5	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	0,0	38.054,5	38.054,5	
2. Bauverneuerungsrücklage	40.465,3	40.465,3	0,0	0,0	2.551,8	2.551,8	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	40.465,3	40.465,3	
3. andere Gewinnrücklagen	45.067,3	45.067,3	0,0	0,0	2.551,8	2.551,8	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	1.989,2	45.067,3	45.067,3	
Vorpost	4.890,0	4.890,0	3.428,6	3.428,6	552,2	552,2	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	30,8	4.890,0	4.890,0	
IV. Bilanzgewinn Bilanzverlust	5.937,1	5.483,2	-3.583,6	-3.583,6	-447,2	-522,2	-1.042,8	-1.042,8	865,4	865,4	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	1.093,2	1.093,2	
	1.537,1	1.537,1	327,5	327,5	153,4	153,4	30,8	30,8	17,4	17,4	42,7	42,7	42,7	42,7	42,7	42,7	42,7	42,7	1.410,8	1.410,8	
	64.327,3	61.482,6	-3.855,1	-3.855,1	3.159,5	3.084,5	865,4	865,4	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	848,0	65.215,9	62.587,5	
B. Rückstellungen																					
1. Rückstellungen für Pensionen	20.504,8	20.698,7	67,2	59,6	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	20.572,0	20.667,3	
2. Steuerabsetzungen	71,7	131,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	71,7	131,8	
3. sonstige Rückstellungen	8.493,9	1.372,8	0,0	1,0	106,5	112,6	807,5	807,5	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	6.605,7	10.638,5	
	21.426,4	22.113,3	67,2	59,6	106,5	112,6	807,5	807,5	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	989,7	27.429,4	31.437,6	
C. Verbindlichkeiten																					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.213,9	65.771,5	27.665,4	27.665,4	41.252,4	42.543,6	38.728,9	39.007,8	14.865,5	14.865,5	1.726,5	1.726,5	1.726,5	1.726,5	1.726,5	1.726,5	1.726,5	1.726,5	185.684,6	185.684,6	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.422,8	13.323,6	2.897,5	2.897,5	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	30.500,3	15.877,1	
- Verbindlichkeiten aus Mietverträgen	17.685,0	14.820,8	2.897,5	2.897,5	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	18.586,2	16.464,8	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferanten	1.274,0	820,5	20,7	532,2	557,0	554,5	640,4	565,2	3,5	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.872,9	1.872,9	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferanten und Leistungen	51,5	66,3	0,0	0,0	0,0	0,0	275,0	399,5	382,2	395,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	66,3	66,3	
5. sonstige Verbindlichkeiten	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4
...davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,8	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	0,0	0,0	0,8	0,8	
	98.347,2	94.621,7	31.233,9	32.297,4	42.096,7	43.392,9	39.643,3	40.863,5	15.021,2	15.021,2	2.122,9	2.122,9	2.122,9	2.122,9	2.122,9	2.122,9	2.122,9	2.122,9	239.632,0	220.094,9	
D. Rechnungsabgrenzungsposten																					
andere Rechnungsabgrenzungsposten	751,9	770,4	22,6	23,3	9,0	6,0	9,7	9,6	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	793,7	809,3	
	751,9	770,4	22,6	23,3	9,0	6,0	9,7	9,6	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	793,7	809,3	
Rechnerischer Ausgleichsposten der Trommungsbilanz	-38.234,4	-34.493,9	-262,8	-305,4	18,8	16,0	18.201,5	12.125,4	10.453,1	-1.930,7	4.546,9	2.887,3	2.767,2	206,6	168,8	6.292,6	-4.338,2	0,0	0,0	0,0	
Bilanzsumme	146.618,4	144.674,1	27.205,8	28.451,3	64.187,7	64.757,5	53.453,3	53.443,9	18.659,1	15.631,0	2.933,6	2.807,4	168,8	168,8	168,8	19.746,6	5.295,3	333.211,0	314.929,3		

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

Torsien VöB - Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen - 2023 GUV / Wirtschaftsplan	Nivo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugebiet "Alteplatz" - WE 502, 262, 263, 264, 602*		Neubaugebiet "Nördliches Ringgebiet" - WE 504, 270, 271, 272, 604 - 1, BA - HA 135*		Zwischensumme	
	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN
1. Umsatzerlöse										
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.050,7	46.000,1	-949,4	2.661,5	2.227,7	2.239,5	-11,8	2.116,8	52.076,7	53.101,8
...davon <i>Solarmieten</i>	32.345,1	32.314,8	30,3	2.156,7	1.809,3	1.794,7	14,6	1.797,3	38.108,4	38.068,8
...davon <i>Erlassminderungen</i>	-1.455,1	-902,2	-552,9	0,0	-57,5	-80,2	22,7	-87,5	-1.600,1	-1.072,5
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
c) aus Betreuungstätigkeit	390,0	337,7	52,3	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	396,3	344,0
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	109,5	22,3	87,2	0,9	3,5	111,6	-108,1	3,8	117,7	254,7
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen	2.610,7	2.300,9	309,8	128,0	84,7	-6,0	90,7	73,0	2.920,7	2.426,9
3. andere aktivierte Eigenleistungen	88,4	111,2	-22,8	1,4	68,5	3,9	64,6	12,9	201,0	128,1
4. sonstige betriebliche Erträge	2.639,2	1.163,4	1.475,8	20,9	220,3	50,0	170,3	50,0	3.105,3	1.273,4
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen										
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.128,9	16.251,6	-122,7	609,4	514,1	489,0	25,1	450,5	17.702,9	17.773,6
Betriebskosten	10.485,1	9.348,0	1.137,1	253,6	19,7	195,5	72,2	474,5	11.480,9	9.953,7
Instandhaltungskosten	389,0	379,4	9,6	3,2	5,2	1,3	3,9	4,0	401,4	385,7
andere Aufwendungen	27.003,0	25.979,0	1.024,0	866,2	787,0	685,8	101,2	929,0	29.585,2	28.113,0
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung										
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	34,3	0,0	34,3	0,0	34,3	0,0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	47,2	40,0	7,2	0,9	0,2	111,6	-111,4	0,0	120,8	272,4
Rohergebnis	23.838,3	23.916,6	-78,3	1.965,6	1.783,2	1.601,6	181,6	1.562,8	29.149,9	29.143,5
6. Personalaufwand	7.963,2	8.096,3	-513,1	30,1	65,2	3,4	61,8	16,7	7.736,5	8.143,3
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.473,6	6.565,9	-92,3	1.315,6	851,3	888,1	-36,8	740,8	9.381,3	9.471,3
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.476,6	2.281,2	195,4	1,4	96,2	115,5	-19,3	36,5	2.610,7	2.445,4
9. Erträge aus Finanzanlagen	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	44,6	0,0	0,0	0,0	0,0	44,6	44,3
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18,4	0,0	18,4	0,0	0,0	1,8	-1,8	0,0	18,4	6,6
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.114,8	2.124,2	-9,4	873,8	617,9	617,9	0,0	644,4	4.280,9	4.235,2
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	60,3	155,1	-94,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,3	155,1
14. Ergebnis nach Steuern	5.148,2	4.693,9	454,3	-210,7	152,6	-21,5	174,1	83,1	5.173,2	4.744,1
15. sonstige Steuern	1.192,1	1.179,2	12,9	60,8	77,6	80,0	-2,4	77,6	1.408,1	1.397,2
16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	3.956,1	3.514,7	441,4	-271,5	75,0	-101,5	176,5	5,5	3.765,1	3.346,9

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

Torsten Voß - Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Übertrag (Zwischensumme)		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505, 273, 274 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau Kita Steinkamp - WE 508, 275		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Neubaugelbiet "Martha-Fuchs-Str. (Brotzern) - WE 509"		Neubaugelbiet "Stöckheim Süd - WE 507"		Gesamtwerte lt. GuV (Anlage 2)	
2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN	2023 IST	2023 PLAN
52,076.7	53,101.8	6.8	155.0	-148.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	52,083.5	53,256.8
38,108.4	38,068.8	25.4	235.1	-209.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	38,133.8	38,303.9
-1,600.1	-1,072.5	-18.6	-80.1	61.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1,618.7	-1,152.6
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
396.3	344.0	52.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	396.3	344.0
117.7	254.7	0.0	343.0	-343.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	117.7	597.7
2,920.7	2,426.9	493.8	68.0	-66.9	0.0	-461.4	0.0	0.0	0.0	2,921.8	2,956.3
201.0	128.1	72.9	140.8	115.9	66.1	10.3	55.8	143.8	201.9	699.6	486.5
3,105.3	1,273.4	1,831.9	55.0	245.1	6.5	0.0	6.5	0.0	0.0	3,411.9	1,328.4
17,702.9	17,773.6	-70.7	61.0	-59.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	17,704.9	17,834.6
11,480.9	9,953.7	1,527.2	23.7	45.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11,549.6	9,877.4
401.4	385.7	15.7	2.3	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	404.2	386.0
29,585.2	28,113.0	1,472.2	87.0	-13.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	29,658.7	28,200.0
34.3	0.0	34.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	34.3	0.0
48.3	272.4	-224.1	0.0	-343.0	0.0	461.4	-461.4	0.0	0.0	48.3	1,076.8
29,149.9	29,143.5	6.4	331.8	159.4	72.6	10.3	62.3	143.8	201.9	29,692.9	29,692.9
7,736.5	8,143.3	-406.8	85.0	82.3	58.1	9.1	49.0	92.3	136.4	8,082.4	8,376.2
9,381.3	9,471.3	-90.0	198.3	-159.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9,419.9	9,669.6
2,610.7	2,445.4	165.3	39.1	45.8	7.9	1.2	6.7	12.7	70.4	2,720.0	2,561.6
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
44.6	44.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	44.6	44.3
18.4	6.6	11.8	0.0	-2.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.4	9.1
4,250.9	4,235.2	15.7	123.3	-0.7	0.0	0.0	0.0	47.8	59.2	4,422.0	4,419.3
60.3	155.1	-94.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	60.3	155.1
5,173.2	4,744.1	429.1	-112.1	189.2	6.6	0.0	6.6	-9.0	-64.1	5,247.9	4,562.5
1,408.1	1,397.2	10.9	30.0	-14.1	0.5	0.4	0.1	1.7	2.0	1,426.3	1,430.6
3,785.1	3,346.9	438.2	-142.1	203.3	6.1	-0.4	6.5	-10.7	-66.1	3,821.6	3,131.9

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

Torsten Voß - Geschäftsführer
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig