

*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 Teilergebnis 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