

Betreff:

Abschluss eines Nachtrages zur bestehenden Vereinbarung zwischen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, der Braunschweig Beteiligungen GmbH und der Stadt Braunschweig: Verwendung des Ergebnisses der Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

02.10.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Vorberatung)
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

09.10.2025
28.10.2025

Status

Ö
N

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, den als Anlage beigefügten 1. Nachtrag zur Vereinbarung mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und der Braunschweig Beteiligungen GmbH abzuschließen.
2. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Braunschweig Beteiligungen GmbH werden angewiesen, den Abschluss des als Anlage beigefügten 1. Nachtrags zur Vereinbarung mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und der Stadt Braunschweig durch die Geschäftsführung der Braunschweig Beteiligungen GmbH zu beschließen.
3. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung
 1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
 2. der Braunschweig Beteiligungen GmbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Braunschweig Beteiligungen GmbH zu veranlassen,in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig den Abschluss des als Anlage beigefügten 1. Nachtrags zur Vereinbarung mit der Braunschweig Beteiligungen GmbH und der Stadt Braunschweig durch die Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig zu beschließen.

Sachverhalt:

Die Parteien haben mit Datum vom 7. März 2016 eine Vereinbarung über die Struktur der Ergebnisverwendung beschlossen. Die Vereinbarung hat sich bewährt und den gewünschten angemessenen Ausgleich zwischen den Zielsetzungen der Beteiligten geschaffen. An den grundsätzlichen Zielsetzungen der Parteien hat sich nichts geändert. Dies sind seitens der Niwo die Sicherstellung der erforderlichen Kapitalausstattung und Eigenfinanzierungskraft und seitens der Gesellschafterin BSBG die Sicherstellung einer angemessenen Rendite.

Anlass der nachstehenden Änderungen ist der Bedarf der Niwo nach höheren Investitionen in die Bestände, um modernisierungsbedingte Leerstände abzubauen und dem Wohnungsmarkt zuzuführen sowie den Anforderungen der Klimaschutzgesetzgebung Rechnung zu tragen.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden ist geplant, dass die Niwo in den Wirtschaftsplanungen ab 2026 (mit Prognose 2025) höhere Aufwendungen (wesentlich: Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungsaufwendungen und Zinsaufwendungen) ansetzt und dafür einen geringeren Jahresüberschuss ausweist.

Um zeitgleich die Interessen der BSBG zu sichern, sollen die Stufen der bestehenden Vereinbarungen angepasst werden und somit der BSBG eine gesicherte fixe und planbare Ausschüttung in Höhe von jährlich 1,5 Mio. € ermöglicht werden.

Nachstehend werden bisherige Inhalte und Vorschlag gegenübergestellt:

Mio. €	bisher			Vorschlag		
Stufe	JÜ	Thesaurierung bei Niwo *)	Ausschüttung an BSBG	JÜ	Thesaurierung bei Niwo **)	Ausschüttung an BSBG
1	bis 1,5 Mio. €	0,5 Mio. €	1,0 Mio. €	bis 1,5 Mio. €	----	1,5 Mio. €
2	ab 1,5 Mio. € bis 3,0 Mio. €	1,5 Mio. €	-----	ab 1,5 Mio. € bis 2,0 Mio. €	100 % des Betrags	-----
3	ab 3 Mio. €	50 % des überschießenden Betrags	50 % des überschießenden Betrags	ab 2 Mio. €	100 % des überschießenden Betrags	-----

*) für alle Stufen: Bauerneuerungsrücklage

**) für Stufe 2: Gewinnvortrag; für Stufe 3: Bauerneuerungsrücklage

Zur Bewertung der Höhe der bisherigen bzw. zu erwartenden Ausschüttungen sind nachstehend die retrospektiven sowie die prospektiven Ausschüttungen bei Planergebnissen von jeweils rd. 3.000 T€ bis 3.300 T€ dargestellt:

Retrospektive Darstellung der Jahresüberschüsse (JÜ) und Ausschüttungen:

Werte in T€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
JÜ	4.184	4.320	4.631	3.582	3.186	3.822	3.535
Ausschüttung an BSBG*)	1.592	1.660	1.816	1.291	1.093	1.411	1.267

*) Vereinnahmung 1 Jahr zeitversetzt aufgrund der notwendigen Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung

Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere in den Jahren 2018 bis 2021 und 2023 bis 2024 einmalige positive Ergebniseffekte durch Grundstücksgeschäfte sowie die verpflichtende Auflösung hoher Rückstellungen für einzelne Personen erzielt wurden.

Prospektive Darstellung der JÜ und Ausschüttungen:

Stand Wirtschaftsplanung **2025** (auf Basis bisheriger Vereinbarung):

Werte in T€	2025 (Plan)	2026	2027	2028	2029
JÜ	3.162	3.013	3.019	3.008	2.956
Zu erwartende Ausschüttung an BSBG*)	1.081	1.006	1.009	1.004	1.000

*) Vereinnahmung 1 Jahr zeitversetzt aufgrund der notwendigen Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge wird der zwischen Fachbereich 20, Niwo und BSBG gemeinsam vorgeschlagene Wert einer gesicherten Dividende von jährlich 1,5 Mio. € an die BSBG als ein für alle Vertragsparteien vorteilhafter Kompromiss vorgeschlagen.

Stand Wirtschaftsplanung **2026** (auf Basis geänderter Vereinbarung, erstmals anwendbar zum Jahresabschluss 2025):

Werte in T€	2025 (Plan)	2025 (Prognose)	2026	2027	2028	2029
JÜ	3.162	2.765	1.811	1.802	1.753	1.792
Zu erwartende Ausschüttung an BSBG*)	1.500 (anstelle 1.081)	1.500 (anstelle 1.000)	1.500	1.500	1.500	1.500

Die Einstellung in ihren Gewinnvortrag ermöglicht der Niwo einen größeren Handlungsspielraum für Investitionen in späteren Jahren, sollte das Ergebnis durch Großmaßnahmen oder unvorhersehbare Ereignisse belastet werden.

Ab Stufe 3 wird durch die Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage die EK-Quote stabilisiert, so dass sich diese auch bei der Neuregelung kontinuierlich entwickelt. Gleichzeitig werden Ergebnisse aus möglichen Sondereffekten (bspw. Grundstücksgeschäften oder der Auflösung von Rückstellungen) in der Gesellschaft gesichert.

	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Eigenkapital (EK)-Quote EK/ Bilanzsumme	20,3 %	20,5 %	20,8 %	21,0 %	21,3 %

Die Werthaltigkeit der Finanzanlage Niwo bei BSBG ist durch den geringeren ausgewiesenen Jahresüberschuss nicht gefährdet.

Die hier genannten erhöhten Bestandsinvestitionen führen – im Vergleich zu den Wirtschaftsplänen der Vorjahre – planerisch zu geringeren Jahresüberschüssen.

Die Niwo bekräftigt, dass die geänderte Vereinbarung es der Gesellschaft ermöglichen wird, bereits im Wirtschaftsjahr 2026 höhere Bestandsinvestitionen zu planen und durchzuführen.

Dies wird sich sowohl kurzfristig als auch mittel- und langfristig positiv auf Instandhaltungsaufwendungen, Sollmieten und Erlösschmälerungen auswirken, bei gleichzeitiger anteiliger Beeinflussung von Abschreibungen und Zinsaufwendungen. Die

Investitionen werden insbesondere mit dem Ziel des Abbaus modernisierungsbedingter Leerstände und somit der Zuführung von modernisiertem Wohnraum zum Wohnungsmarkt, aber auch der Umsetzung des Klimapfades getätigt. Mit Fokus auf den letztgenannten Aspekt der energetischen Sanierungen verspricht sich die Gesellschaft auch die fortlaufende Senkung der CO₂ Kosten für Mieter und Vermieter. Neben einer Attraktivitätssteigerung werden auch positive wirtschaftliche Effekte erwartet.

Hinsichtlich der Laufzeit wird bewusst vorgeschlagen, die laufende Regelung zu belassen, die seit dem 31. Dezember 2019 ein jährliches Kündigungsrecht vorsieht. Eine Kündigung wirkt sich so aus, dass dann die Bestimmungen der bestehenden Vereinbarung vom 7. März 2016 fortbestehen (vgl. Tabelle auf S.1).

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich in seiner Sitzung am 26. September 2025 mit dem Thema befasst eine entsprechende Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Hübner

Anlage:

1. Nachtrag der Vereinbarung zur Ergebnisverwendung

1. Nachtrag zur Vereinbarung über die Ergebnisverwendung

zwischen

der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig,
Freyastr. 10,
38106 Braunschweig

vertreten durch den Geschäftsführer,

- nachstehend „Niwo“ genannt -,

der Braunschweig Beteiligungen GmbH
(vormals Stadt Braunschweig Beteiligungs-
Gesellschaft mbH),
Am Hauptgüterbahnhof 28
38126 Braunschweig

vertreten durch den Geschäftsführer,

- nachstehend „BSBG“ genannt -,

und

der Stadt Braunschweig,
Platz der Deutschen Einheit 1,
38100 Braunschweig

vertreten durch den Oberbürgermeister,

- nachstehend „Stadt“ genannt -

Präambel

Die Parteien haben mit Datum vom 7. März 2016 eine Vereinbarung über die Struktur der Ergebnisverwendung beschlossen. Die Vereinbarung hat sich bewährt und den gewünschten angemessenen Ausgleich zwischen den Zielsetzungen der Beteiligten geschaffen. An den grundsätzlichen Zielsetzungen der Parteien hat sich nichts geändert. Dies sind seitens der Niwo die Sicherstellung der erforderlichen Kapitalausstattung und Eigenfinanzierungskraft und seitens der Gesellschafterin BSBG die Sicherstellung einer angemessenen Rendite.

Anlass der nachstehenden Änderungen ist der Bedarf der Niwo nach höheren Investitionen in die Bestände, um modernisierungsbedingte Leerstände abzubauen und dem Wohnungsmarkt zuzuführen sowie den Anforderungen der Klimaschutzgesetzgebung Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien folgenden Nachtrag zur Vereinbarung vom 7. März 2016:

§ 1 Struktur der Ergebnisverwendung

Für die Laufzeit dieser Nachtragsvereinbarung soll die Ergebnisverwendung abweichend von § 1 Abs. 3 bis 5 der Vereinbarung vom 7. März 2016 wie folgt durchgeführt werden:

- Bis zur Höhe von 1,5 Mio. € wird der Jahresüberschuss an die BSBG ausgeschüttet.
- Der Teil des Jahresüberschusses von mehr als 1,5 Mio. € und bis zu 2 Mio. € verbleibt bei der Niwo als Gewinnvortrag auf neue Rechnung.
- Der 2 Mio. € übersteigende Teil des Jahresüberschusses verbleibt bei der Niwo und wird in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) eingestellt.

§ 2 Laufzeit und Kündigung

Diese Nachtragsvereinbarung gilt erstmals für den Jahresabschluss der Niwo für das Geschäftsjahr 2025. Sie verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien bis zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres, erstmals zum 31. Dezember 2026, diese Nachtragsvereinbarung für folgende Geschäftsjahre kündigt.

Eine Kündigung dieser Nachtragsvereinbarung führt für die folgenden Geschäftsjahre zur erneuten und unveränderten Anwendung der Vereinbarung vom 7. März 2016.

Braunschweig, den

Für die Nibelungen-Wohnbau
GmbH Braunschweig

Für die Braunschweig
Beteiligungen GmbH

Für die Stadt
Braunschweig
