

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Jahresabschluss 2025 - Feststellung***Organisationseinheit:*Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

15.04.2026

*Beratungsfolge:*Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung  
(Entscheidung)*Sitzungstermin*

30.04.2026

*Status*

Ö

**Beschluss:**

Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

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

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

- I. Der Jahresabschluss 2025, der einen Jahresüberschuss von 4.880.012,08 € sowie nach Einstellung in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) von 2.880.012,08 € einen Bilanzgewinn von 2.000.000,00 € ausweist, wird festgestellt.

Der in die Gewinnrücklagen (Bauerneuerungsrücklage) einzustellende Betrag berechnet sich entsprechend der zwischen Stadt Braunschweig, Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und Stadt Braunschweig Beteiligungen GmbH getroffenen Vereinbarung vom 7. März 2016 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 2. November 2025.

- II. Von dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.000.000,00 € wird in Anwendung der in I. genannten Vereinbarung und gemäß § 17 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 1.500.000,00 € an die Gesellschafterin Stadt Braunschweig Beteiligungen GmbH ausgeschüttet. Der verbleibende Anteil von 500.000,00 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

**Sachverhalt:**

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

Gemäß § 12 Nr. 1 des Gesellschaftsvertrages der Niwo obliegt die Feststellung des

Jahresabschlusses sowie der Beschluss über die Ergebnisverwendung der Entscheidung der Gesellschafterversammlung der Niwo. Nach § 12 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der BSBG unterliegt die Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Niwo der Entscheidung durch die Gesellschafterversammlung der BSBG.

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

Der Aufsichtsrat der Niwo hat sich mit dem Jahresabschluss 2025 sowie der Empfehlung an die Gesellschafterversammlung hinsichtlich Feststellung und Gewinnverwendung in seiner Sitzung am 13. März 2026 befasst und eine entsprechende Empfehlung an die Gesellschafterversammlung ausgesprochen.

Für das Geschäftsjahr 2025 findet erstmals der 1. Nachtrag vom 2. November 2025 zu der zwischen Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt Braunschweig sowie BSBG abgeschlossenen Vereinbarung über die Ergebnisverwendung vom 7. März 2016 Anwendung (vgl. VA vom 26. Januar 2016, DS 15-00489 sowie VA vom 28. Oktober 2025, DS 25-26549).

Hiernach wird von dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2025 von 4.880 T€ ein Betrag von 2.880 T€ in die Gewinnrücklagen der Niwo eingestellt. Der als Bilanzgewinn ausgewiesene Differenzbetrag von 2.000 T€ wird in Höhe von 1.500 T€ zur Ausschüttung an die Gesellschafterin BSBG vorgesehen sowie in Höhe von 500 T€ auf neue Rechnung vorgetragen.

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 an die BSBG erfolgt.

Der von der Niwo auf die Dividende von 1.500 T€ abzuführende Steuerbetrag (Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag) wird der BSBG im Rahmen ihrer Steuerveranlagung erstattet, so dass im Ergebnis die Dividende durch die BSBG in voller Höhe ergebniswirksam vereinnahmt werden kann.

Anhand der auf der folgenden Seite gezeigten Zusammenfassung der Jahre 2024 bis 2026 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 beigelegt.

		IST	Plan	IST	Plan
	in T€	2024	2025	2025	2026
1	Umsatzerlöse *)	+ 58.188	+ 59.180	+ 60.919	+ 61.236
1a	% zum Vorjahr / zum Plan		+ 1,7	+ 4,7 / + 2,9	+ 3,5
2	Sonstige betriebliche Erträge	+ 3.849	+ 3.418	+ 2.917	+ 2.463
3	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**)	- 31.975	- 32.467	- 32.510	- 34.255
4	Personalaufwand	- 8.367	- 8.876	- 8.446	- 9.237
5	Abschreibungen	- 10.017	- 10.047	- 10.097	- 10.357
6	Sonst. betriebl. Aufwendungen	- 3.413	- 2.840	- 3.120	- 3.124
<b>7</b>	<b>Betriebsergebnis (1 bis 6)</b>	<b>+ 8.265</b>	<b>+ 8.368</b>	<b>+ 9.663</b>	<b>+ 6.726</b>
8	Zins-/Finanzergebnis	- 4.708	- 4.901	- 4.680	- 4.915
9	Ertragsteuern	- 22	- 305	- 103	--
<b>10</b>	<b>Jahresergebnis (7+8+9)</b>	<b>+ 3.535</b>	<b>+ 3.162</b>	<b>+ 4.880</b>	<b>+ 1.811</b>
11a	davon auf neue Rechnung vorzutragen (Gewinnvortrag)	--	--	- 500	- 311
11b	davon Einstellung (-) in Gewinnrücklagen	- 2.268	- 2.081	- 2.880	--
<b>12</b>	<b>davon Ausschüttung an BSBG</b>	<b>+ 1.267</b>	<b>+ 1.081</b>	<b>+ 1.500</b>	<b>+ 1.500</b>

\*) incl. Bestandsveränderungen und anderen aktivierten Eigenleistungen

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

Anzumerken ist, dass der Plan 2026 unter Anwendung des 1. Nachtrags aufgestellt wurde und somit höhere Instandhaltungsaufwendungen und in der Folge einen niedrigeren Jahresüberschuss ausweist.

Der ausgewiesene Jahresüberschuss 2025 von 4.880 T€ (Vorjahr: 3.535 T€) liegt mit 1.718 T€ über dem Planwert von 3.162 T€. Das Ergebnis generiert sich aus dem Saldo einer Vielzahl, zum Teil gegenläufiger Entwicklungen der ergebniswirksamen Posten in den einzelnen Geschäftsbereichen, wobei das Geschäftsfeld „Bestandsbewirtschaftung“ nach wie vor den beherrschenden Anteil einnimmt.

Die Entwicklung des im Posten „Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit“ enthaltenen Netto-Mieterfolgs stellt sich wie folgt dar:

	Ist 2024	Plan 2025	Ist 2025	Plan 2026
	T€	T€	T€	T€
Sollmieten	39.183	39.953	40.561	40.795
Erlösschmälerungen	-1.688	-1.115	-1.500	-1.252
<b>Differenz=Netto-Mieterfolg</b>	<b>37.495</b>	<b>38.838</b>	<b>39.061</b>	<b>39.543</b>

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

Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete mit Stichtagsbezug Dezember 2025 betrug 6,36 €/m<sup>2</sup> (2024: 6,33 €/m<sup>2</sup>). Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 3,7 Prozent (Vorjahr: 4,3 Prozent) und ist wesentlich auf modernisierungsbedingt

leerstehende Wohnungen zurückzuführen. Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 1,13 % leicht unter der des Vorjahres von rd. 1,64 %.

Im Posten „sonstige betriebliche Erträge (2.917 T€) sind Buchgewinne der Grundstücksverkäufe aus den Stadtteilen Lehdorf und Wenden von insgesamt 731 T€ enthalten. Es handelt sich hierbei um Einzelveräußerungen von Objekten, die künftig im Rahmen des „Klimapfades“ nicht mehr wirtschaftlich saniert und betrieben werden können.

Weiterhin enthält der Posten 707 T€ aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen sowie sonstigen Rückstellungen. Aufgrund geringer ausgefallenen Versicherungserstattungen (- 470 T€) wurde im Saldo der Planwert der sonstigen betrieblichen Erträge nicht erreicht.

Der Personalaufwand von 8.446 T€ liegt um 430 T€ unter dem Planwert von 8.876 T€. Während die Löhne und Gehälter mit 6.141 T€ um rd. 468 T€ wegen verschiedener Renteneintritte unter dem Plan von 6.609 T€ liegen, überschreiten die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (2.305 T€) den Planwert von 2.267 T€ um 38 T€.

Das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung belief sich - vor Verrechnung mit Erstattungen - im Geschäftsjahr 2025 auf rd. 16,2 Mio. € (Vorjahr: rd. 17,6 Mio. €).

Der Anstieg der Buchwerte des Sachanlagevermögens um 886 T€ auf 302.741 T€ resultiert - nach Abschreibungen sowie Buchwertabgängen - im Wesentlichen aus den Investitionen der Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet (3. Bauabschnitt) sowie Stöckheim-Süd.

Betreffend Alsterplatz sowie den 1., 2. und 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets bestehen zum Bilanzstichtag Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Folgejahre aus vertraglichen Verpflichtungen in Höhe von 4.697 T€ (Vorjahr 5.885 T€).

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

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Bilanzsumme (BS)</b>	333.211 T€	338.352 T€	341.836T€
<b>Eigenkapital (EK)</b>	65.316 T€	67.440 T€	71.053 T€
<b>EK-Quote (EK*100/BS)</b>	19,6 %	19,9 %	20,8 %

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 3.484 T€ auf 341.836 T€ gestiegen. Dies liegt im Wesentlichen an den oben genannten Aktivierungen im Sachanlagevermögen (Investitionen im 3. Bauabschnitt des Nördlichen Ringgebiets, Stöckheim Süd „Berghey“ sowie Martha-Fuchs-Straße).

Auf der Passivseite macht sich nunmehr die dargestellte Erhöhung der Eigenkapitalbasis zur Finanzierung der Investitionen positiv bemerkbar.

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen in Höhe von 6.672 T€ (Vorjahr 5.311 T€). Diese Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus den Verträgen für Neubauprojekte, insbesondere für das Neubauvorhaben Stöckheim Süd „Berghey“.

Der Lagebericht verweist im darin enthaltenen Risikobericht insbesondere auf mögliche negative Ergebniseffekte sowie Liquiditätsrisiken, die durch Steigerungen der Baukosten im Bereich der Miet- und Verkaufsobjekte (einschließlich des Grundstückshandels), der Erschließungsverpflichtungen auf fremden Grundstücken (Grundstückstauschgeschäfte)

sowie bei den langfristigen Verpflichtungen aus den Städtebaulichen Verträgen resultieren können. Eine weitere Herausforderung stellt die Klimaschutzgesetzgebung dar.

Die Verteilung des Jahresergebnisses auf die einzelnen Geschäftsfelder ergibt sich aus nachfolgender Tabelle (vgl. auch im Prüfbericht die Anlage 7 „Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz“ - HGrG - unter Punkt 14a):

		<b>IST</b>	<b>Plan</b>	<b>IST</b>	<b>Plan</b>
	<b>in T€</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
1	Bestandsbewirtschaftung	+ 4.232	+ 3.202	+ 4.818	+ 1.948
2	IGS Wilhelm Bracke	- 109	+ 110	+ 228	+ 143
3	Alsterplatz	- 131	- 91	- 223	- 191
4	Nördliches Ringgebiet 1. BA HA 135	- 68	+ 194	+ 103	+ 192
5	Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136 und KiTa Sielkamp	- 276	- 209	+ 44	- 260
6	Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137	+ 16	- 5	+ 6	+ 20
7	Martha-Fuchs-Str.	- 6	- 4	- 4	- 5
8	Stöckheim Süd	- 123	- 35	- 92	- 36
	<b>Jahresergebnis Gesamtbetrieb</b>	<b>+ 3.535</b>	<b>+ 3.162</b>	<b>+ 4.880</b>	<b>+ 1.811</b>

Es ergeben sich nachfolgende Anmerkungen zu ausgewählten Geschäftsbereichen:

### **Bestandsbewirtschaftung**

Das um 1.616 T€ über dem Plan von 3.202 T€ liegende Ergebnis des Bestandsgeschäfts ist - wie bereits in den Vorjahren - durch außerordentliche Faktoren geprägt. Der positive Saldo entsteht im Wesentlichen durch überplanmäßige Bestandserhöhungen aus noch weiterzuberechnenden Betriebskosten bei gleichzeitig über Plan liegenden Aufwendungen für Betriebskosten sowie unter Plan liegendem Personalaufwand.

Die Entwicklung des im Posten „Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit“ enthaltenen Netto-Mieterfolgs stellt sich wie folgt dar:

	<b>Ist 2024</b>	<b>Plan 2025</b>	<b>Ist 2025</b>	<b>Plan 2026</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Sollmieten	32.948	33.190	33.514	33.828
Erlösschmälerungen	-1.473	-959	-1.301	-1.122
<b>Differenz=Netto-Mieterfolg</b>	<b>31.475</b>	<b>32.231</b>	<b>32.213</b>	<b>32.706</b>

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. Auf die obigen Erläuterungen

zum Gesamtbetrieb wird zusätzlich verwiesen. Im Vorjahresvergleich konnten die Erlösschmälerungen wegen leerstehender Mietobjekte reduziert werden.

### **IGS Wilhelm Bracke**

In Plan und Jahresergebnis 2025 wurde nunmehr der geplante „Turning Point“ erreicht, von dem an positive Ergebnisse des Geschäftsbereichs generiert werden.

Das Ergebnis von + 228 überschreitet den Plan von + 110 T€, da geringere Instandhaltungen anfielen als geplant.

### **Neubauvorhaben Alsterplatz**

Im Neubauvorhaben Alsterplatz wurden auf dem ehemaligen Gelände der IGS Wilhelm Bracke 187 Mietwohnungen, neun Gewerbeeinheiten, eine Kindertagesstätte sowie 36 Eigentumswohnungen errichtet. Die Eigentumswohnungen sind veräußert. Die Mietwohnungen befanden sich im Jahr 2025 in vollständiger Bewirtschaftung, die letzte Gewerbeeinheit konnte im Jahr 2025 ebenfalls in die Bewirtschaftung übergehen.

Das Geschäftsfeld schließt mit einem Ergebnis von - 223 T€ (Plan: - 91 T€). Im Wesentlichen trägt hierzu der Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ von 400 T€ (Plan: 15 T€) bei, der Aufwendungen incl. Rückstellungszuführungen aus diversen Rechtsstreitigkeiten sowie Wertkorrekturen auf Forderungen beinhaltet.

### **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. Lediglich eine untergeordnete Anzahl an Gewerbeeinheiten sind in der Ausbauplanung bzw. aktiven Vermarktung.

Das Geschäftsfeld schließt mit einem Ergebnis von + 103 T€ (Plan + 194 T). Ursächlich sind insbesondere erhöhte Instandhaltungsaufwendungen sowie Zinsaufwendungen (Zinsanteile aus Rückstellungszuführungen).

### **Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 2. BA HA 136**

Der 2. Bauabschnitt gliedert sich in die Teilprojekte Allgemeine Grundstücksentwicklung sowie Bewirtschaftung der Neubauten mit insgesamt 82 Wohneinheiten (Lampadiusring 16 mit 68 und Montgolfierstraße 2 mit 14 Wohneinheiten) nebst Kindertagesstätte (KiTa) Warnekamp.

Insgesamt stellt sich das Ergebnis mit + 44 T€ wesentlich besser dar als geplant (- 209 T€). Ursächlich sind periodenfremde Mieterträge betreffend KiTa Warnekamp in Höhe von sowie geringere Zinsaufwendungen (Aufzinsungsanteile aus verminderter Rückstellung für Erschließungskosten des Folgejahres).

### **Neubauvorhaben Nördliches Ringgebiet 3. BA HA 137**

Nach der Realisierung von zwei Grundstücksankäufen sowie dem Abschluss eines Grundstückstauschvertrags wurde die von der Gesellschaft angestrebte Flächenvorsorge für den Geschosswohnungsbau bereits im Jahr 2024 abgeschlossen, ebenso der Städtebauliche Vertrag über die Grundstücksentwicklung.

Im Sachanlagevermögen sind für diesen Geschäftsbereich nicht erschlossene Grundstücke von 4.551 T€ (Vorjahr: 3.044 T€) aktiviert. Das Teilergebnis 2025 beträgt + 6 T€ (Plan: - 5 T€).

Zu den Neubauplanungen der Niwo im 3. Bauabschnitt wird auf die Ausführungen zu TOP 7.3/ 8.1 „Projektauftrag Gotenweg“ verwiesen.

### **Neubauvorhaben Martha-Fuchs-Str. (Broitzem)**

In diesem Neubauvorhaben wurden 5 Wohneinheiten geschaffen, die seit November 2025 plangerecht bezugsfertig wurden und im Monatsverlauf November 2025 bereits vollständig bezogen waren. Der Plan von - 4 T€ wurde eingehalten.

### **Neubauvorhaben Stöckheim Süd**

Im Neubaugebiet Stöckheim Süd realisiert die Niwo die Bebauung von drei Grundstücken mit insgesamt 92 Wohneinheiten.

Hiervon wurden 73 Wohneinheiten (Hillenwiese 1,3,4 und 6) im Dezember 2024 bezugsfertig. In der Straße Berghey 3 entstehen die weiteren 19 Wohnungen, die voraussichtlich im Dezember 2026 in die Bewirtschaftung überführt werden.

Das Planergebnis von - 35 T€ wurde mit - 92 T€ leicht überschritten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht der Gesellschaft für das Jahr 2025 sind in der Anlage beigefügt. Beigefügt sind gleichfalls die Trennungsrechnungen 2025 für die genannten Geschäftsfelder.

Geiger

#### **Anlage/n:**

- 1 - Niwo Bilanz 31.12.2025 und GuV 2025 (öffentlich)
- 2 - Niwo Lagebericht 2025 (öffentlich)
- 3 - Niwo Trennungsrechnungen 2025 (öffentlich)

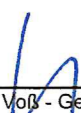
# Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig Braunschweig

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	727.770,65		806.434,74
2. geleistete Anzahlungen	14.119,35		5.712,00
		741.890,00	812.146,74
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.127.321,86		260.557.039,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.407.294,64		30.031.560,76
3. Grundstücke ohne Bauten	6.841.486,01		5.605.676,98
4. Bauten auf fremden Grundstücken	125.837,95		138.527,49
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	970.468,78		1.104.123,74
6. Anlagen im Bau	5.018.444,25		3.552.662,85
7. Bauvorbereitungskosten	250.064,84		865.530,11
		302.740.918,33	301.855.121,25
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	565.635,19		565.635,19
2. andere Finanzanlagen	50.200,00		50.200,00
3. Ausleihungen an Gesellschafter	1.282.743,21		1.355.106,15
		1.898.578,40	1.970.941,34
		<b>305.381.386,73</b>	<b>304.638.209,33</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. unfertige Leistungen	20.859.426,92		19.419.507,72
		20.859.426,92	19.419.507,72
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	371.706,70		164.087,70
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	266.645,00		916.250,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.166,66
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.929,27		870.818,12
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.001,19		22.036,33
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	35,70		6.387,81
7. Forderungen gegen Gesellschafter	1.158.999,69		263.276,02
8. sonstige Vermögensgegenstände	5.391.535,68		7.553.875,47
		7.213.853,23	9.797.898,11
<b>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		7.657.364,83	3.861.676,96
		<b>35.730.644,98</b>	<b>33.079.082,79</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	519.053,86		471.705,22
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	204.551,97		162.512,63
		723.605,83	634.217,85
<b>Bilanzsumme</b>		<b>341.835.637,54</b>	<b>338.351.509,97</b>

Braunschweig, den 25. Februar 2026

  
 Torsten Voß - Geschäftsführer  
 Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig


**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**  
Braunschweig

**Bilanz zum 31. Dezember 2025**

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>			
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
<b>II. Kapitalrücklage</b>			
		7.434.813,62	7.434.813,62
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.835.000,00		3.835.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	45.612.728,42		42.732.716,34
3. andere Gewinnrücklagen	<u>5.267.000,00</u>		<u>5.267.000,00</u>
		54.714.728,42	51.834.716,34
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
		2.000.000,00	1.267.381,46
		<u><b>71.052.542,04</b></u>	<u><b>67.439.911,42</b></u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.965.796,00		20.174.682,00
2. Steuerrückstellungen	5.404,50		16.050,92
3. sonstige Rückstellungen	<u>6.428.275,38</u>		<u>6.910.438,15</u>
		<b>26.399.475,88</b>	<b>27.101.171,07</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	182.852.850,87		183.277.235,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.025.566,04		34.644.185,12
3. erhaltene Anzahlungen	21.566.568,96		20.071.768,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		26,28
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.912.004,18</u>		<u>2.662.956,25</u>
	1.912.004,18		2.662.982,53
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.411,26		28.379,14
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		2.167.967,64
7. sonstige Verbindlichkeiten	<u>121.357,19</u>		<u>91.534,32</u>
davon aus Steuern: 42.605,32 € (Vorjahr: 43.236,99 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.983,91 € (Vorjahr: 222,20 €)		<b>243.501.758,50</b>	<b>242.944.051,86</b>
		<u><b>881.861,12</b></u>	<u><b>866.375,62</b></u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<u><b>341.835.637,54</b></u>	<u><b>338.351.509,97</b></u>
<b>Bilanzsumme</b>			

Braunschweig, den 25. Februar 2026


  
 \_\_\_\_\_  
 Torsten Voß - Geschäftsführer  
 Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**  
Braunschweig

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	58.509.800,03		53.946.068,37
b) aus Betreuungstätigkeit	319.566,97		361.808,49
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	311.609,06		1.014.140,94
		59.140.976,06	55.322.017,80
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen		1.439.919,20	2.256.211,21
3. andere aktivierte Eigenleistungen		337.966,72	610.059,73
4. sonstige betriebliche Erträge		2.916.819,10	3.849.256,03
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	30.660.024,24		29.234.843,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.527,68		15.000,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	276.999,45		989.039,81
		30.949.551,37	30.238.882,85
		<b>32.886.129,71</b>	<b>31.798.661,92</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.141.012,00		6.216.939,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.055.484,53 € (Vorjahr: 987.670,08 €)	2.304.718,82		2.150.025,89
		8.445.730,82	8.366.965,12
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.097.646,06	10.016.644,76
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.120.127,17	3.413.389,03
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		20,00	12,14
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 40.324,74 € (Vorjahr: 42.495,77 €)		40.324,74	42.495,77
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 2.797,84 € (Vorjahr: 1.864,84 €)		59.189,66	73.926,93
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 509.360,45 € (Vorjahr: 557.953,55 €)		4.778.654,72	4.824.539,77
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		103.375,57	22.444,57
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>6.440.129,77</b>	<b>5.271.113,51</b>
15. sonstige Steuern		1.560.117,69	1.736.350,58
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>4.880.012,08</b>	<b>3.534.762,93</b>
17. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.880.012,08	2.267.381,47
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>2.000.000,00</b>	<b>1.267.381,46</b>

Braunschweig, den 25. Februar 2026

  
 \_\_\_\_\_  
 Torsten Voß - Geschäftsführer  
 Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

### 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:

	<u>Kapitalanteil</u>	
	<u>€</u>	<u>%</u>
Stadt Braunschweig	3.520.500	51,0
Braunschweig Beteiligungen GmbH	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 Forschungspartner<sup>1</sup>. Die Gesellschaft hat weder eigene Forschungsaufwendungen noch hat sie in Bezug auf die Forschung Aktivierungen vorgenommen.

---

<sup>1</sup> <https://www.nibelungen-wohnbau.de/projekte/forschung-und-entwicklung/> Abruf vom 13.01.2026

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief im Jahr 2025 weiterhin verhalten. Nach den amtlichen Quartalsdaten stagnierte das Bruttoinlandsprodukt (preis-, saison- und kalenderbereinigt) im 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal (0,0 %); im Vorjahresvergleich lag es preisbereinigt um 0,3 % höher.<sup>2</sup>

Die Inflationsentwicklung zeigte sich im Jahresverlauf 2025 deutlich beruhigt: Im Jahresdurchschnitt 2025 lag die Inflationsrate bei +2,2 % und damit auf dem Niveau des Vorjahres (Jahresdurchschnitt 2024: +2,2 %; 2023: +5,9 %).<sup>3</sup>

Vor diesem Hintergrund setzte die Europäische Zentralbank ihren geldpolitischen Kurs im Jahr 2025 fort. In den geldpolitischen Beschlüssen vom 18. Dezember 2025 wurden die EZB-Leitzinsen unverändert belassen.<sup>4</sup>

Der ifo Geschäftsklimaindex sank im Dezember 2025. Im Bauhauptgewerbe verharrte der Index dabei unverändert auf niedrigem Niveau: Die Unternehmen beurteilten die aktuelle Lage schlechter, blickten aber weniger skeptisch auf die kommenden Monate.<sup>5</sup>

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung bleibt hoch. Das Grundstücks- und Wohnungswesen erzielte im Jahr 2024 eine Bruttowertschöpfung von 387 Mrd. Euro und damit knapp 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung.<sup>6</sup>

Die wohnungspolitischen Ziele des Bundes sind im Grundsatz unverändert: Die Bundesregierung nennt als Ziel, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen, gebaut werden sollen.<sup>7</sup>

---

<sup>2</sup> DESTATIS – Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung Nr. 388 vom 30.10.2025; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25\\_388\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25_388_811.html); Abruf vom 19.01.2026

<sup>3</sup> DESTATIS – Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2026 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26\\_019\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_019_611.html); Abruf vom 20.01.2026

<sup>4</sup> Europäische Zentralbank – EZB; Pressemitteilung vom 18.12.2025; <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/ecb.mp251218-58b0e415a6.de.html>; Abruf vom 19.01.2026

<sup>5</sup> ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V.; Pressemitteilung vom 17.12.2025; <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2025-12-17/ifo-geschaeftsklimaindex-gesunken-dezember-2025>; Abruf vom 19.01.2026

<sup>6</sup> Deutscher Bundestag; Unterrichtung hib 510/2025 vom 15.10.2025; <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1116424>; Abruf vom 20.01.2026

<sup>7</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; Maßnahmenpaket der Bundesregierung, Artikel; <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/DE/Massnahmenpaket-bauen/massnahmenpaket-artikel.html>; Abruf vom 20.01.2026

Im Neubauindikator Baugenehmigungen zeigte sich 2025 (bis Oktober) eine Gegenbewegung zum Vorjahresrückgang: Von Januar bis Oktober 2025 wurden in Deutschland 195.400 Wohnungen in neuen sowie bestehenden Gebäuden genehmigt (+11,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden 159.200 Wohnungen genehmigt (+14,0 %), wobei die Genehmigungen bei Einfamilienhäusern (+16,6 %) und Mehrfamilienhäusern (+13,2 %) deutlich zulegten.<sup>8</sup> Trotz dieser Belebung bleibt das Genehmigungslevel – im Verhältnis zu den politisch gesetzten Neubauzielen und zu den weiterhin hohen Wohnraumbedarfen – unserer Einschätzung nach strukturell herausfordernd.

Für Braunschweig weist das 2023 aktualisierte und bis 2035 fortgeschriebene Wohnraumversorgungskonzept weiterhin substantielle Bedarfe aus. Die städtische Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerung bis 2035 auf 254.772 Einwohner ansteigt. Als Zielwerte werden in Summe rund 12.200 neuen Wohneinheiten bis 2035 festgestellt. Sozial ist die Lage weiter angespannt: Im Sinne der lokalen Analyse zählen rund 19 % aller Haushalte zu den einkommensschwachen bzw. armutsgefährdeten Haushalten und sind auf entsprechend preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Für das öffentlich geförderte Segment weisen die Berechnungen (Maximal-/Obervariante) einen Bedarf von 1.749 Wohneinheiten bis 2035 aus.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> DESTATIS – Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung 458 vom 18.12.2025; [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/12/PD25\\_458\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/12/PD25_458_3111.html); Abruf vom 20.01.2026

<sup>9</sup> Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation; Wohnraumversorgungskonzept; [https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung\\_bauen/b-gesamstaedische-entwicklungskonzept/wohnraumversorgungskonzept.php](https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/b-gesamstaedische-entwicklungskonzept/wohnraumversorgungskonzept.php); Abruf vom 20.01.2026

## 2.2 Geschäftsverlauf

Am 31. Dezember 2025 hatte die Gesellschaft folgende Mietobjekte im Bestand: 7.582 Wohnungen, 1.655 Garagen und Einstellplätze, 300 Packstationen und Einstellboxen sowie 185 sonstige Mieteinheiten (überwiegend Gewerberäume).

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Grundmieten	38.838,6	38.903,3	37.495,7
...davon Sollmieten	39.953,2	40.403,1	39.183,3
...davon Erlösschmälerungen	-1.114,6	-1.499,7	-1.687,6
Instandhaltungsaufwendungen	11.356,9	10.041,8	10.680,5
Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget <sup>10</sup>	15.826,6	16.151,8	17.582,7
Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen)	4.371,3	4.269,3	4.266,6
Investitionen für Neubaumaßnahmen <sup>11</sup>	7.196,9	4.021,1	4.127,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.161,5</b>	<b>4.880,0</b>	<b>3.534,7</b>

In dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss schlagen sich bei höheren Sollmieten und höheren Erlösschmälerungen, niedrigeren Instandhaltungskosten, höhere andere aktivierte Eigenleistungen, geringere sonstige betriebliche Erträge (darin enthalten jedoch positive Erfolgsbeiträge aus der Auflösung von Rückstellungen) sowie geringere Personalaufwendungen (u. a. aus geringeren laufenden Lohn- und Gehaltsbezügen wegen Verrentungen) und geringere Zinsaufwendungen nieder. Dem entgegen wirken höhere betriebliche Aufwendungen.

<sup>10</sup> Ohne Verrechnung von Erstattungen und Zuschüssen.

<sup>11</sup> Inkl. aktivierte eigene Ing.- u. Verwaltungsleistungen sowie sonstige aktivierte Eigenleistungen.

Die Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.377,5 T€ auf 40.560,7 T€. Der eigene Wohnungsbestand erhöhte sich um +1 Wohneinheit als Ergebnis eines Zuganges von 5 Neubauobjekten und dem Abgang von 4 Einheiten durch Verkauf resp. Objektzusammenlegungen. 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 2025 betrug 6,36 €/m<sup>2</sup> (2024: 6,33 €/m<sup>2</sup>).

Die Erlösschmälerungen infolge Leerstand u. a. sind gegenüber dem Vorjahr um -187,8 T€ gesunken. Der Anteil der Erlösschmälerungen an den Sollmieten beläuft sich auf rd. 3,7 Prozent (Vorjahr: 4,3 Prozent) und ist wesentlich auf modernisierungsbedingt leerstehende Wohnungen zurückzuführen.

Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken und belief sich auf 7,3 Prozent (Vorjahr: 7,6 Prozent). Die marktbedingte Leerstandsquote am Jahresende liegt mit rd. 1,13 Prozent leicht unter der am Vorjahresende (1,64 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. 1,2 Mio. €; Vorjahr 1,6 Mio. €) auf rd. 15,0 Mio. € (Vorjahr: 16,0 Mio. €). Der Wert enthält mit 0,9 Mio. € (Vorjahr 0,7 Mio. €) letzte Leistungen aus den Neubauten Alsterplatz, Nördliches Ringgebiet 1 und 2, Warnekamp sowie Hillenwiese. Von dem Gesamtvolumen entfielen rd. 8,0 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €) auf mietwirksame Modernisierungsmaßnahmen. Von den Aufwendungen für Instandhaltung, Modernisierung und der Finalisierung der ehemaligen Neubauten wurden rd. 5,9 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €) aktiviert. Die erhaltenen Förderungen sowie Zuschüsse für Investitionen im Jahr 2025 belaufen sich auf 7 T€ (Vorjahr: 11 T€) und wurden mit einem Anteil von 7 T€ mit den Aufwendungen verrechnet. Die Bruttoinvestitionen beliefen sich somit auf insg. 16,2 Mio. € (Vorjahr: 17,6 Mio. €).

Das Neubaugebiet Nördliches Ringgebiet 1 befindet sich in 2025 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. Unsere Neubaugebiete am Alsterplatz (inklusive der letzten Gewerbeeinheit) und im Nördlichen Ringgebiet, 2. Ausbaustufe, sowie Stöckheim Süd wurden im Jahr 2025 vollständig bewirtschaftet. Hinzu kamen im 4. Quartal 2025 weitere 5 Wohnobjekte nebst Stellplätzen im Braunschweiger Stadtteil Broitzem.

Am Alsterplatz konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr auch die letzten Gewerbeeinheiten erfolgreich nutzerspezifisch hergerichtet und somit in die Bewirtschaftung überführt werden. Die Sollmieten verlaufen etwas über dem Planniveau. Während die Instandhaltungskosten wegen einer noch nicht durchgeführten Großmaßnahme geringer ausfallen, sind im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen über Plan verlaufende Aufwendungen für Abschreibungen, Wertkorrekturen und mögliche Schadenersatzansprüche teilergebnisbelastend festzustellen.

Das gesamte Areal des Neubaugebietes Nördliches Ringgebiet wird derzeit in drei Bauabschnitten entwickelt. Die Gesellschaft hat die Erschließungsaufgaben für alle drei Bauabschnitte im Rahmen von städtebaulichen Verträgen übernommen.

Im ersten Bauabschnitt befindet sich zum Jahresende eine Gewerbeeinheit in der Ausbauplanung sowie, je nach Grundrissgestaltung, ein bzw. 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 im Bereich Gewerbe nicht vollumfänglich erwirtschaftet werden. Der Nettomieterfolg (Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen) ist annähernd plangerecht. Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen, höhere sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Zinsaufwendungen aus dem Bereich der Rückstellungen wirken sich zusätzlich auf das Teilergebnis belastend aus.

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. Sämtliche Objekte wurden im Jahr 2025 bewirtschaftet.

Das Teilergebnis im zweiten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes umfasst die Grundstücksentwicklung sowie die Bewirtschaftung der Mietobjekte inklusive einer Kindertagesstätte. Höhere Mieteinnahmen, wesentlich aus Mieterträgen für frühere Jahre, sowie geringere Aufzinsungsaufwendungen für Rückstellungen führen zu einem positiven Verlauf des Teilergebnisses.

Die Rückstellungen für anfallende Baukosten erfassen alle Leistungsverpflichtungen der Folgejahre aus den genannten Teilplänen (Alsterplatz sowie Nördliches Ringgebiet 1, 2 sowie 3). Im Geschäftsjahr 2025 verminderte sich diese Rückstellung um rd. -1.187,6 T€ auf 4.697,3 T€ infolge von Verbräuchen, Zuführungen (hier im Zuge von Rechnungslegungen im Zusammenhang mit Erschließungsgeschäften) sowie Zinseffekten.

Parallel zu den Erschließungsarbeiten im dritten Bauabschnitt des nördlichen Ringgebietes erfolgen Planungen zu einem möglichen Neubauprojekt.

Das Neubauprojekt „Martha-Fuchs-Straße“ wurde im November 2025 plangerecht erfolgreich am Markt platziert. 5 Wohnungen befinden sich neben 4 Stellplätzen in der Bewirtschaftung.

Neubauaktivität findet derzeit in Stöckheim statt. Seit Ende 2024 wird ein Gebäude errichtet, welches mit 19 Wohneinheiten und 7 Einstellplätzen voraussichtlich im Dezember 2026 in die Bewirtschaftung überführt wird.

Hinsichtlich der geplanten Investitionen für die Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für Wärmedämmungen 1.763 T€ (Plan 2.315 T€) in die Wohnungsbestände investiert. Die Abweichung begründet sich in ausstehenden baubehördlichen Genehmigungen. Zudem wurden für die Vorbereitung zur Installation von Photovoltaik-Anlagen im Jahr 2025 315 T€ (Plan 350 T€) sowie in die Umstellung zur Fernwärmeversorgung 35 T€ (Plan 146 T€) aufgewendet. Die Abweichung hier ist auf den Entfall einer Maßnahme zurückzuführen, da die Anschlüsse durch den Netzbetreiber nicht plangerecht fertiggestellt werden konnten.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 4.880 T€ erzielt (siehe Abschnitt 2.3). Damit wurde das geplante Ergebnis von 3.162 T€ um rd.+1.718 T€ übertroffen. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Ergebnisverwendung<sup>12</sup> aufgestellt. Nach Einstellung von 2.880 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.000 T€<sup>13</sup>, von dem 1.500 T€ zur Ausschüttung an die Braunschweig Beteiligungen GmbH vorgesehen sind.

Zum Bilanzstichtag liegt die Eigenkapitalquote bei 20,8 % (Plan 20,3 %; Vorjahr 19,9 %) und ist damit geringfügig stärker als geplant gestiegen. Der Anstieg ist plangerecht auf das im Verhältnis stärker gestiegene Eigenkapital im Verhältnis zum Anstieg der Bilanzsumme zurückzuführen. Die Gesamtkapitalrentabilität steigt leicht auf 2,9 % (Vorjahr 2,5 %) und liegt somit über dem Planniveau (2,5 %).

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. Wesentliche Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf sind 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“.

---

<sup>12</sup> Erstmalige Anwendung des Nachtrages zur Ergebnisverwendungsvereinbarung aus November 2025

<sup>13</sup> Rundungsbedingte Abweichungen von Ergebnissen sind möglich.

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1 Ertragslage

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis <sup>14</sup> *	3.988,9	2.299,4	+1.689,5
Finanzergebnis <sup>15</sup>	-409,8	-441,5	+31,7
Neutrales Ergebnis	1.455,6	1.676,8	-221,2
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.034,7	3.534,7	+1.500,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-154,7	-0,0	-154,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.880,0</b>	<b>3.534,7</b>	<b>+1.345,3</b>

\* darin verrechnet:

Umsatzerlöse aus Grundmieten	38.903,3	37.495,7	+1.407,6
Instandhaltungskosten	-10.041,8	-10.680,4	+638,6
Abschreibungen	-10.097,6	-10.016,6	-81,0
Zinsaufwendungen (ohne Aufzinsungen)	-4.269,3	-4.266,6	-2,7

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um +1.689,5 T€ auf 3.988,9 T€ gestiegen. Aus der Hausbewirtschaftung ergibt sich bei Verrechnung höherer Einnahmen aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen (+1.407,6 T€), gestiegenen Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnungen (+2.981,1 T€), gesunkener Instandhaltungsaufwendungen (-638,6 T€), geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen (-398,2 T€) sowie gestiegenen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (+81,0 T€) ein positiver Erfolgsbeitrag. Dem gegenüber stehen im Bereich der Verwaltung erhöhte Personalaufwendungen inkl. Altersversorgungsaufwendungen (+78,8 T€) sowie geringere betriebliche Aufwendungen (-219,0 T€) aus verschiedenen Positionen – wesentlich aus Instandhaltungskosten für das Verwaltungsgebäude sowie Schadenersatzforderungen im Vorjahr.

Der im Betriebsergebnis verrechnete Zinsaufwand verharrt trotz degressivem Zinsverlauf durch Entschuldungen bei gleichzeitigem Anstieg des Finanzierungsvolumens mit 4.269,3 T€ annähernd auf dem Vorjahresniveau (4.266,6 T€; Diff.: +2,7).

<sup>14</sup> einschließlich Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

<sup>15</sup> ohne Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen

Im Finanzergebnis schlagen sich insbesondere die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen nieder. Diesen stehen Zinserträge aus Geldanlagen gegenüber.

Das neutrale Ergebnis (mit +1.455,6 T€ insgesamt um 221,2 T€ geringer als im Vorjahr) wird im Wesentlichen durch Gewinne aus Anlagenabgängen des Anlagevermögens (+257,9 T€), Mieten für frühere Jahre (+157,7 T€) und deutlich geringeren Aufwendungen für frühere Jahre (+211,8 T€) insbesondere wegen der im Vorjahr durchgeführten nachgeholtten Abschreibungen auf KiTa Inventare gebildet. Gegenläufig wirken höhere übrige Aufwendungen (-92,6 T€, darin mit 130 T€ enthalten eine mögliche Zahlungsverpflichtung aus einer Zinsforderung eines Subunternehmers für eine mangelbehaftete Leistung), höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke wesentlich wegen entstandener Rückbaukosten (-92,5 T€). Im neutralen Ergebnis sind ferner Steuererstattungen für frühere Jahre (Vorjahr: 0 T€) bei gleichzeitiger Reduzierung der Steueraufwendungen für frühere Jahre (insg. +73,7 T€) enthalten.

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	%	%	%	%	%
Gesamtkapitalrentabilität	2,9	2,5	2,5	2,5	2,8
<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u>					
Bilanzsumme am 31.12.					

Die Gesamtkapitalrentabilität hat sich zum Vorjahr erhöht, da das erhöhte Jahresergebnis vor Steuern und vor Fremdkapitalzinsen ergänzt um die Rücklagenveränderung stärker gestiegen ist als die Bilanzsumme.

## 2.3.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung der Liquidität:

	<b>2025</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *	20.814	14.917
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.175	-18.577
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **	-3.661	-1.583
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>6.978</b>	<b>-5.243</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.694</b>	<b>6.937</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode ***</b>	<b>8.672</b>	<b>1.694</b>

\*/\*\*/\*\* darin enthalten

* Cashflow nach DVFA/SG	14.501	11.812
** planmäßige Tilgungen	8.647	8.444
** außerplanmäßige Tilgungen	0	0
*** Cashpoolforderung (VJ: Verbindlichkeit) (enthalten i.d. Ford./Verbindl. gg. Gesellschafter)	1.015	-2.168

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte die Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit und aus der Investitionstätigkeit decken. Im Ergebnis zeigt sich die Zunahme des Finanzmittelbestands.

Zur Finanzierung der Bautätigkeit im Anlagevermögen sind im Berichtsjahr 10.570,5 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 einer Cashpoolforderung gegenüber der Stadt Braunschweig. Kurzfristige Kontokorrent-Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nicht.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit bestehenden Kreditlinien von 1.255,6 T€ waren am 31. Dezember 2025 mit 436,6 T€ als Avalkredit beansprucht. Die Kontokorrentlinie wurde im Jahr 2025 um 2.000,0 T€ reduziert.

### **2.3.3 Vermögenslage**

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist nach Abschreibungen sowie Buchwertabgängen wesentlich auf die getätigten Investitionen im Bereich Mietwohnungsneubau (Stöckheim Süd „Berghey“ sowie Broitzem „Martha-Fuchs-Straße“), Wohnungsmodernisierungen sowie Bauvorbereitungskosten für ein weiteres Neubauvorhaben in der Braunschweiger Nordstadt zurückzuführen. Hinzu kommen Erschließungsleistungen der eigenen Grundstücke im Nördlichen Ringgebiet. Die detaillierte Entwicklung kann dem Anlagenspiegel entnommen werden.

In der Zunahme des Umlaufvermögens zeigen sich gestiegene unfertige Leistungen u. a. infolge erhöhter Energie- und Betriebskosten (+1.439,9 T€), Einzahlungen in den städtischen Cashpoolverbund (+1.015,1 T€) sowie ein erhöhter Bestand an liquiden Mitteln (+3.795,7 T€). Gegenläufig wirken im Wesentlichen Abgänge auf Forderungen aus Grundstücksgeschäften (- 649,6 T€), reduzierte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen durch Forderungsausgleich (-864,9 T€) sowie wesentlich der Abbau einer Forderung durch Zahlungseingang auf Fördermittel (-1.956,3 T€).

Das aktuelle Jahresergebnis (4.880,0 T€) abzüglich der Ausschüttung für das Vorjahr (-1.267,4 T€) tragen zu einer weiteren Erhöhung des Eigenkapitals bei. Aus dem aktuellen Jahresergebnis erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 2.880,0 T€

Der Bestand an Rückstellungen ist um rd. -2,6 % gesunken. Der Abbau der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen (-208,9 T€) sowie die Erfüllung der Erschließungsverpflichtungen (-1.187,6 T€) wirken bestandsmindernd. Entgegen wirkt vor allem die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (+665,0 T€).

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten beruht nach planmäßigen Tilgungen im Wesentlichen auf Valutierungen bzw. Darlehensaufnahmen (10.570,5 T€) zur Finanzierung der im Geschäftsjahr durchgeführten Investitionen, gestiegenen erhaltenen Anzahlungen auf noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten (+1.495,7 T€) bei gleichzeitiger Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (-751,0 T€) sowie gegenüber Gesellschafter aus im Vorjahr in Anspruch genommenen Cashpoolmitteln (-2.168,0 T€).

Die Eigenkapitalquote entwickelte sich wie folgt:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Eigenkapitalquote	%	20,8	19,9	19,6	19,9	20,2
	<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u> Bilanzsumme					

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der für das Vorjahr gezahlten Ausschüttung und der um 1,0 Prozent höheren Bilanzsumme, aber des um 5,4 Prozent mehr gestiegenen 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 anhaltendes Engagement bei der Ausrichtung des Wohnraums als *Gesundheits- und Pflegestandort*. Neben den durch uns etablierten Übergangspflegewohnungen haben wir 2025 begonnen ein sensorgestütztes Sturz- und Notfallerkennungssystem in einigen unserer Seniorenwohnungen zu verbauen. Integrierte Sensoren mit Millimeterwellen detektieren hierbei Personen und leiten individuelle und parametrierbare Notfallsituationen ab. Erkannt werden u.a. Stürze, ungewöhnlich lange Inaktivitäten, ausbleibende Rückkehr ins Bett oder zu lange Raumaufenthalte. Hinzu kommt die Möglichkeit, durch ein Armband oder in Bodennähe platzierte Notruftaster manuell Alarme auszulösen. Die Hilfeleistung erfolgt durch ein unmittelbar im Quartier angeschlossenes Seniorenheim, wodurch in wenigen Minuten reagiert werden kann. Die ersten sieben Installationen laufen zufriedenstellend und liefern wertvolle Erkenntnisse für den möglichen Rollout sowie die Operationalisierung in ein variables Wohnassistentenprodukt.

Teile von wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen hat die Gesellschaft bereits seit vielen Jahren kundenserviceorientiert im Angebot: Der Handwerkerservice ist im Jahr 2026 bereits seit 20 Jahren im Einsatz und ermöglicht den Kunden im Schadensfall eine direkte Kontaktaufnahme zu regional ansässigen Handwerksunternehmen. Der im Rahmen der *Digitalisierung* vollautomatisierte Prozess dokumentiert sodann die Auftragsanlage bis hin zur Fakturierung und Verbuchung. Der Mehrwert liegt auf allen Seiten, da Terminabstimmungen ohne Umwege erfolgen sowie der Prozess der Auftragsdokumentation nebst Abrechnung ausschließlich digital erfolgt.

Während der verschiedenen Transformationsprozesse fokussiert sich die Abteilung Personalwesen auf den Ausbau des *betrieblichen Gesundheitsmanagements*. Hierzu zählt die Erstellung sowie fortlaufende Begleitung und Analyse von Gefährdungsbeurteilungen im Bereich der psychischen Faktoren durch eine Präventionsgruppe bestehend aus Mitarbeitenden verschiedener Unternehmensbereiche. Auf freiwilliger Basis werden den Mitarbeitenden Seminare aus dem Bereich der Gesundheitsförderung angeboten: Neben einem umfangreichen Angebot rund um das Thema „Stress“ mit Vorträgen und einem Gesundheitscheck zur Ermittlung der mentalen Entspannungsfähigkeit wurde ein Angebot im Rahmen der „Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz“ geschaffen. Ein zweitägiges Sicherheitstraining behandelte die Entstehung von Extremsituationen am Arbeitsplatz, Ursachen und Folgen mit einem anschließenden Training zu Deeskalation, Selbstbehauptung und Selbstverteidigung.

Im Jahr 2023 wurde erstmals ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt und über die öffentlich zugängliche Datenbank des DNK veröffentlicht.

### **3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

#### **3.1 Prognosebericht**

In Braunschweig fehlen bis 2030 knapp 1.600 Wohneinheiten im Bereich des generationengerechten Geschosswohnungsbaus. Der Trend bis 2040 zeigt einen weiteren Bedarf von 1.750 Wohneinheiten in diesem Segment auf.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

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 inklusive der zum Zeitpunkt bewirtschafteten Neubaumaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2026 Investitionen und Modernisierungen in Höhe von rd. 17,5 Mio. € (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) vorgesehen. Zusätzlich sind Investitionen in das Verwaltungsgebäude i. H. von 684,3 T€ sowie Investitionen für die Errichtung von Neubauten i. H. von 4,1 Mio. € eingeplant. Zur Finanzierung dieser Investitionen ist die Valutierung von Kapitalmarktdarlehen von rd. 7,3 Mio. € geplant.

Das Gesamtinstandhaltungs- und Modernisierungsbudget (ohne Eigenleistungen der Gesellschaft) beträgt für das Geschäftsjahr 2026 rd. 17.520 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 6.080 T€). Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 39.543,2 T€, die Instandhaltungskosten mit 11.439,6 T€ sowie die Zinsaufwendungen (ohne Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen) mit 4.266,0 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden.

---

<sup>16</sup> vdw Niedersachsen Bremen e.V.; Pressemitteilung 3483 vom 10.12.2025

<sup>17</sup> Rat der Stadt Braunschweig, Beschlussvorlage 23-22025 aus 09-2023

Die Erfolgsplanung einschließlich der vorgenannten Neubauprojekte geht für das Geschäftsjahr 2026 von einem Jahresüberschuss von rd. 1.811,2 T€ aus. Der im Vergleich mit den Vorjahren planerisch geringere Jahresüberschuss ist auf den Nachtrag zur Ergebnisverwendungsvereinbarung zurückzuführen. Diese ermöglicht es der Gesellschaft höhere Bestandsinvestitionen zu planen und durchzuführen, welche sich sowohl kurzfristig als auch mittel- und langfristig positiv auf Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungen oder Zinsaufwendungen auswirken. Die Investitionen werden insbesondere mit dem Ziel des Abbaus von modernisierungsbedingten Leerständen und somit der Stärkung des Wohnungsmarktes durch Zuführung von modernisiertem Wohnraum sowie der Umsetzung des Klimapfades getätigt. Mit Fokus auf den letztgenannten Aspekt der energetischen Sanierungen verspricht sich die Gesellschaft auch die fortlaufende Senkung der CO<sub>2</sub> Kosten für Mieter und Vermieter. Neben einer Attraktivitätssteigerung werden auch positive wirtschaftliche Effekte erwartet.

Die Gesamtkapitalrentabilität wird wegen der planerisch geringeren Jahresüberschüsse auf ca. 2,0 % sinken. Die Eigenkapitalquote wird gemäß Planwerk aufgrund der leicht sinkenden Bilanzsumme und durch eine ergebnisbedingt geringe Steigerung des Eigenkapitals auf voraussichtlich 20,5 % sinken.

Im Geschäftsjahr 2026 bilden Maßnahmen zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen einen Investitionsschwerpunkt, um Nachhaltigkeitsziele erreichen zu können. Für klassische Wärmedämmungen sowie Dämmungen von Geschossdecken sind im Geschäftsjahr 2026 Investitionen von rd. 4.660 T€ vorgesehen. Geplant sind weiterhin für die Vorbereitung zur Installation von Photovoltaik-Anlagen 150 T€ sowie in die Umstellung zur Fernwärmeversorgung oder der energieoptimierenden Erneuerung von Heizungsanlagen 530 T€

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

## 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 dem aktuellen Neubauprojekt (Berghey in Stöckheim Süd) die wesentlichen Mietobjekte im Geschäftsjahr 2026 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. Auf Basis einer Analyse der Objekte in Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde eine Klimastrategie 1.0 erarbeitet. Ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben wurden die Objekte zu verschiedenen Handlungskategorien zusammengefasst. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Die Stadt Braunschweig erarbeitet parallel eine kommunale Wärmeplanung<sup>18</sup>, welche zur Jahresmitte 2026 abgeschlossen sein soll. 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.

---

<sup>18</sup> [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 23.01.2026

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

Der Kapitaldienst 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. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. 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 Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- oder Baumaßnahmen sowie daraus möglicherweise steigende Kosten bzw. später einsetzende Einnahmen.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Mögliche Folgen könnten Mietausfälle, nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, weiter steigenden Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder Cyberangriffe sein. 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 verschiedenen 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.<sup>19</sup>

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 konnte die Entwicklung der bisher unerschlossenen Grundstücke im Rahmen von städtebaulichen Verträgen gesichert 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 überwacht.

---

<sup>19</sup> Wohnraumversorgungskonzept Stadt Braunschweig; InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum; Seite 30; Seite 54

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

Braunschweig, den 25. Februar 2026

Nibelungen-Wohnbau-GmbH  
Braunschweig

  
Torsten Voß  
Geschäftsführer

Trennungsrechnungen 2025

Trennungsrechnungen - 2025 GuV / Wirtschaftsplan	Niwo Bestand			Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle			Neubaugbiet "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"			Neubaugbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272, 604 - 1.BA - HA 135"			Zwischensumme		
	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€
<b>1. Umsatzerlöse</b>															
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	49.618,6	50.201,8	-583,2	2.986,5	2.868,9	117,6	2.387,2	2.308,6	78,6	2.321,5	2.289,8	31,7	57.313,8	57.669,1	-355,3
...davon Sollmieten	33.513,5	33.190,1	323,4	2.225,9	2.225,9	0,0	1.855,3	1.818,7	36,6	1.841,8	1.825,8	16,0	39.436,5	39.060,5	376,0
...davon Erlösschmälerungen	-1.301,3	-958,9	-342,4	0,0	0,0	0,0	-45,8	-45,1	-0,7	-63,4	-50,2	-13,2	-1.410,5	-1.054,2	-356,3
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c) aus Betreuungstätigkeit	319,6	315,9	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	319,6	315,9	3,7
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	54,6	18,7	35,9	0,0	0,0	0,0	1,8	111,6	-109,8	2,5	120,8	-118,3	58,9	251,1	-192,2
<b>2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen</b>	1.360,3	-472,9	1.833,2	-30,1	-35,0	4,9	-88,4	-26,0	-62,4	-34,1	-23,0	-11,1	1.207,7	-556,9	1.764,6
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	86,2	171,2	-85,0	0,0	0,0	0,0	10,2	1,8	8,4	33,1	0,0	33,1	129,5	173,0	-43,5
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	2.789,6	2.828,1	-38,5	2,1	509,8	-507,7	55,6	39,0	16,6	45,7	26,0	19,7	2.893,0	3.402,9	-509,9
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>															
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit															
Betriebskosten	18.085,3	16.755,0	1.330,3	663,3	531,0	132,3	484,1	467,0	17,1	498,7	451,0	47,7	19.731,4	18.204,0	1.527,4
Instandhaltungskosten	9.284,1	9.868,0	-583,9	173,6	802,8	-629,2	213,7	415,5	-201,8	282,8	193,7	89,1	9.954,2	11.280,0	-1.325,8
andere Aufwendungen	453,3	484,5	-31,2	0,6	0,0	0,6	4,4	5,0	-0,6	2,7	2,0	0,7	461,0	491,5	-30,5
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	27.822,7	27.107,5	715,2	837,5	1.333,8	-496,3	702,2	887,5	-185,3	784,2	646,7	137,5	30.146,6	29.975,5	171,1
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	12,5
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24,3	40,0	-15,7	0,0	0,0	0,0	0,0	111,6	-111,6	0,0	120,8	-120,8	24,3	272,4	-248,1
<b>Rohergebnis</b>	26.381,9	25.915,3	466,6	2.121,0	2.009,9	111,1	1.651,7	1.435,9	215,8	1.584,5	1.646,1	-61,6	31.739,1	31.007,2	731,9
<b>6. Personalaufwand</b>	8.202,0	8.784,4	-582,4	22,4	28,2	-5,8	10,8	1,6	9,2	30,8	0,0	30,8	8.266,0	8.814,2	-548,2
<b>7. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	6.817,7	6.798,1	19,6	1.052,1	1.052,1	0,0	853,5	843,7	9,8	750,8	752,2	-1,4	9.474,1	9.446,1	28,0
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	2.657,6	2.790,0	-132,4	0,6	1,0	-0,4	399,3	14,7	384,6	18,7	13,4	5,3	3.076,2	2.819,1	257,1
<b>9. Erträge aus Finanzanlagen</b>	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
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	0,0	0,0	0,0	40,3	40,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,3	40,0	0,3
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	56,4	0,0	56,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	56,4	0,0	56,4
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	2.442,9	2.584,9	-142,0	786,9	785,6	1,3	579,2	579,1	0,1	638,6	594,9	43,7	4.447,6	4.544,5	-96,9
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	103,4	305,0	-201,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	103,4	305,0	-201,6
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	6.214,7	4.652,9	1.561,8	299,3	183,0	116,3	-191,1	-3,2	-187,9	145,6	285,6	-140,0	6.468,5	5.118,3	1.350,2
<b>15. sonstige Steuern</b>	1.397,1	1.451,0	-53,9	70,6	73,0	-2,4	32,2	88,0	-55,8	42,7	91,0	-48,3	1.542,6	1.703,0	-160,4
<b>16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	4.817,6	3.201,9	1.615,7	228,7	110,0	118,7	-223,3	-91,2	-132,1	102,9	194,6	-91,7	4.925,9	3.415,3	1.510,6

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

Braunschweig, den 25. Februar 2026

  
Torsten Voß - Geschäftsführer  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen 2025

Trennungsrechnungen - 2025 GuV / Wirtschaftsplan	Übertrag (Zwischensumme)			Neubaubgebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505, 273, 274 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KiTa Warnekamp - WE 508, 275			Neubaubgebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"			Neubaubgebiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 265+509+266 "			Neubaubgebiet "Stockheim Süd - WE 507+510+280+281 "			Gesamtwerte GuV (Anlage 2)			Ii.
	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	2025 IST T€	2025 PLAN T€	Abweichung T€	
<b>1. Umsatzerlöse</b>																			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	57.313,8	57.669,1	-355,3	818,9	703,1	115,8	0,0	0,0	0,0	3,8	1,4	2,4	373,3	351,8	21,5	58.509,8	58.725,4	-215,6	
...davon Sollmieten	39.436,5	39.060,5	376,0	683,9	519,0	164,9	0,0	0,0	0,0	4,5	2,8	1,7	435,8	370,9	64,9	40.560,7	39.953,2	607,5	
...davon Erlösschmälerungen	-1.410,5	-1.054,2	-356,3	-19,0	-21,9	2,9	0,0	0,0	0,0	-0,8	-1,4	0,6	-69,4	-37,1	-32,3	-1.499,7	-1.114,6	-385,1	
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
c) aus Betreuungstätigkeit	319,6	315,9	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	319,6	315,9	3,7	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58,9	251,1	-192,2	0,0	0,0	0,0	252,7	0,0	252,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	311,6	251,1	60,5	
<b>2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücke und unfertigen Leistungen</b>	1.207,7	-556,9	1.764,6	19,4	-10,0	29,4	0,0	0,0	0,0	0,6	2,0	-1,4	212,2	189,0	23,2	1.439,9	-375,9	1.815,8	
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	129,5	173,0	-43,5	20,5	0,0	20,5	90,2	17,3	72,9	26,3	14,0	12,3	71,5	59,0	12,5	338,0	263,3	74,7	
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	2.893,0	3.402,9	-509,9	6,5	10,0	-3,5	11,8	0,0	11,8	0,0	0,0	0,0	5,5	5,0	0,5	2.916,8	3.417,9	-501,1	
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>																			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit																			
Betriebskosten	19.731,4	18.204,0	1.527,4	162,0	179,0	-17,0	0,0	0,0	0,0	0,4	2,0	-1,6	257,0	188,0	69,0	20.150,8	18.573,0	1.577,8	
Instandhaltungskosten	9.954,2	11.280,0	-1.325,8	66,4	48,5	17,9	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	20,9	28,1	-7,2	10.041,8	11.356,9	-1.315,1	
andere Aufwendungen	461,0	491,5	-30,5	3,2	3,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3	3,0	0,0	3,0	467,5	494,8	-27,3	
Summe Aufwendungen Hausbewirtschaftung	30.146,6	29.975,5	171,1	231,6	230,8	0,8	0,0	0,0	0,0	1,0	2,3	-1,3	280,9	216,1	64,8	30.660,1	30.424,7	235,4	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12,5	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0	12,5	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24,3	272,4	-248,1	0,0	0,0	0,0	252,7	0,0	252,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	277,0	272,4	4,6	
<b>Rohergebnis</b>	31.739,1	31.007,2	731,9	633,7	472,3	161,4	102,0	17,3	84,7	29,7	15,1	14,6	381,6	388,7	-7,1	32.886,1	31.900,6	985,5	
<b>6. Personalaufwand</b>	8.266,0	8.814,2	-548,2	20,5	0,0	20,5	79,4	15,2	64,2	21,2	8,0	13,2	58,6	38,5	20,1	8.445,7	8.875,9	-430,2	
<b>7. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	9.474,1	9.446,1	28,0	352,1	368,5	-16,4	0,0	0,0	0,0	3,1	3,1	0,0	268,3	229,4	38,9	10.097,6	10.047,1	50,5	
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	3.076,2	2.819,1	257,1	8,2	5,0	3,2	10,8	2,1	8,7	2,9	1,1	1,8	22,0	13,2	8,8	3.120,1	2.840,5	279,6	
<b>9. Erträge aus Finanzanlagen</b>	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	0,0	
<b>10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	40,3	40,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	40,3	40,0	0,3	
<b>11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	56,4	0,0	56,4	0,0	0,0	0,0	2,8	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	59,2	0,0	59,2	
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	4.447,6	4.544,5	-96,9	193,6	275,3	-81,7	8,4	3,1	5,3	6,7	5,9	0,8	122,4	111,8	10,6	4.778,7	4.940,6	-161,9	
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	103,4	305,0	-201,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	103,4	305,0	-201,6	
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	6.468,5	5.118,3	1.350,2	59,3	-176,5	235,8	6,2	-3,1	9,3	-4,2	-3,0	-1,2	-89,7	-4,2	-85,5	6.440,1	4.931,5	1.508,6	
<b>15. sonstige Steuern</b>	1.542,6	1.703,0	-160,4	14,7	33,0	-18,3	0,3	2,0	-1,7	0,2	1,0	-0,8	2,3	31,0	-28,7	1.560,1	1.770,0	-209,9	
<b>16. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>	4.925,9	3.415,3	1.510,6	44,6	-209,5	254,1	5,9	-5,1	11,0	-4,4	-4,0	-0,4	-92,0	-35,2	-56,8	4.880,0	3.161,5	1.718,5	

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

Braunschweig, den 25. Februar 2026

  
Tolsten Voß - Geschäftsführer  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen - 2025 Bilanz	Niwo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubaugelbiet "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272, 604 - 1.BA - HA 135"		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505, 273, 274 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KiTa Warnekamp - WE 508, 275		Neubaugelbiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Neubaugelbiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509, 265, 266"		Neubaugelbiet "Stöckheim Süd - WE 507+510+280+281 "		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)		
	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	
<b>AKTIVA</b>																			
<b>A. Anlagevermögen</b>																			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>																			
1. entgeltlich erworbene Softwarelizenzen	727,8	806,4	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	727,8	806,4
2. geleistete Anzahlungen	14,1	5,7	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	14,1	5,7
	<b>741,9</b>	<b>812,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>741,9</b>	<b>812,1</b>
<b>II. Sachanlagen</b>																			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.752,6	115.372,6	0,0	0,0	61.052,8	60.367,2	49.054,0	49.402,1	15.889,6	15.923,5	0,0	0,0	1.098,3	0,0	19.280,0	19.491,6	260.127,3	260.557,0	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.416,4	3.209,4	22.556,5	23.596,0	0,0	0,0	720,5	745,1	2.713,9	2.481,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	29.407,3	30.031,6	
- Kosten des Erbbaurechts	0,0	0,0	141,9	148,4													141,9	148,4	
- Schulgebäude	0,0	0,0	20.995,8	21.950,2													20.995,8	21.950,2	
- Sporthalle	0,0	0,0	1.305,8	1.371,1													1.305,8	1.371,1	
- Photovoltaikanlage	0,0	0,0	113,0	126,3													113,0	126,3	
- Außenanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0													0,0	0,0	
3. Grundstücke ohne Bauten	2.290,6	1.925,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.550,9	3.043,9	0,0	0,0	0,0	636,5	6.841,5	5.605,7	
- nicht erschlossen	1.999,1	1.641,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.550,9	3.043,9	0,0	0,0	0,0	0,0	6.550,0	4.685,3	
- erschlossen durch Dritte	291,5	283,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	636,5	291,5	920,4	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,0	0,0	125,8	138,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	125,8	138,5	
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	549,4	602,3	0,0	0,0	99,0	128,8	96,4	120,6	225,7	252,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	970,5	1.104,1	
6. Anlagen im Bau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.266,6	1.179,4	1.179,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1.106,6	3.839,0	5.018,4	0,0	5.018,4	3.552,7	
7. Bauvorbereitungskosten	141,3	62,1	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0	103,5	0,0	0,0	0,0	803,4	250,1	865,5	0,0	
8. Geleistete Anzahlungen	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	0,0	0,0
	<b>120.150,3</b>	<b>121.171,7</b>	<b>22.682,3</b>	<b>23.734,5</b>	<b>61.161,8</b>	<b>61.762,6</b>	<b>51.055,6</b>	<b>51.447,3</b>	<b>18.829,2</b>	<b>18.657,0</b>	<b>4.654,4</b>	<b>3.043,9</b>	<b>1.098,3</b>	<b>1.106,6</b>	<b>23.119,0</b>	<b>20.931,5</b>	<b>302.740,9</b>	<b>301.851,1</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>																			
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	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	0,0	0,0	0,0	50,2	50,2	
3. Ausleihungen an Gesellschafter	0,0	0,0	1.282,7	1.355,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.282,7	1.355,1	
	<b>615,8</b>	<b>615,8</b>	<b>1.282,7</b>	<b>1.355,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.898,5</b>	<b>1.970,9</b>	
	<b>121.508,0</b>	<b>122.599,6</b>	<b>23.965,0</b>	<b>25.089,6</b>	<b>61.161,8</b>	<b>61.762,6</b>	<b>51.055,6</b>	<b>51.447,3</b>	<b>18.829,2</b>	<b>18.657,0</b>	<b>4.654,4</b>	<b>3.043,9</b>	<b>1.098,3</b>	<b>1.106,6</b>	<b>23.119,0</b>	<b>20.931,5</b>	<b>305.381,3</b>	<b>304.638,1</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>																			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>																			
1. unfertige Leistungen	18.884,7	17.312,2	706,3	736,4	514,3	602,7	534,8	568,9	209,5	190,1	0,0	0,0	0,6	0,0	9,2	9,2	20.859,4	19.419,5	
2. andere Vorräte	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	0,0	0,0
	<b>18.884,7</b>	<b>17.312,2</b>	<b>706,3</b>	<b>736,4</b>	<b>514,3</b>	<b>602,7</b>	<b>534,8</b>	<b>568,9</b>	<b>209,5</b>	<b>190,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>9,2</b>	<b>9,2</b>	<b>20.859,4</b>	<b>19.419,5</b>	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>																			
1. Forderungen aus Vermietung	343,8	75,1	0,0	0,0	14,3	78,1	8,7	2,3	2,2	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7	0,8	371,7	164,1	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,0	600,0	0,0	0,0	266,6	316,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	266,6	916,3	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,0	1,2	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	1,2	0,0
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4,6	82,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	788,2	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	870,8	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19,0	22,0	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	19,0	22,0	
6. Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,0	6,4	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	6,4	0,0
7. Forderungen gegen Gesellschafter	1.159,0	263,3	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	1.159,0	263,3	
8. sonstige Vermögensgegenstände	390,6	517,5	0,0	0,0	636,0	808,1	516,5	515,5	1.480,8	1.534,9	0,0	0,0	144,0	0,0	2.223,6	4.183,9	5.391,5	7.553,9	
- Sonstige Forderungen			0,0	0,0	67,8	67,8	0,0	0,0	2,0	0,4			0,0	0,0	0,0	5,1			
- EWB/PWB auf sonstige Forderungen			0,0	0,0	-311,3	-189,4	-23,7	-23,7	0,0	0,0			0,0	0,0	0,0	0,0			
- Andere Forderungen debitorischer Kreditoren			0,0	0,0	261,0	310,8	43,0	42,0	78,3	84,0			0,0	0,0	0,0	0,0			
- Forderung gegen Öffentl. Vers. bzw. KSA			0,0	0,0	0,0	0,4	3,0	3,0	0,0	41,2			0,0	0,0	1,1	0,0			
- Forderung aus Tilgungsnachlässen			0,0	0,0	618,5	618,5	494,2	494,2	1.400,5	1.409,3			144,0	0,0	2.222,5	4.178,8			
	<b>1.917,0</b>	<b>1.562,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>916,9</b>	<b>1.202,5</b>	<b>525,2</b>	<b>517,8</b>	<b>1.483,0</b>	<b>1.542,7</b>	<b>1,3</b>	<b>788,2</b>	<b>144,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.226,3</b>	<b>4.184,7</b>	<b>7.213,7</b>	<b>9.798,0</b>	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>																			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.657,4	3.861,7	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	7.657,4	3.861,7	
	<b>28.459,1</b>	<b>22.736,0</b>	<b>706,3</b>	<b>736,4</b>	<b>1.431,2</b>	<b>1.805,2</b>	<b>1.060,0</b>	<b>1.086,7</b>	<b>1.692,5</b>	<b>1.732,8</b>	<b>1,3</b>	<b>788,2</b>	<b>144,6</b>	<b>0,0</b>	<b>2.235,5</b>	<b>4.193,9</b>	<b>35.730,5</b>	<b>33.079,2</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>																			
I. Geldbeschaffungskosten	2,9	3,0	0,0	0,0	49,4	52,0	41,1	43,3	148,4	155,7	0,0	0,0	13,6	14,0	263,7	203,7	519,1	471,7	
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	133,9	95,4	67,6	64,9	1,2	1,2	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	204,7	162,5	
	<b>136,8</b>	<b>98,4</b>	<b>67,6</b>	<b>64,9</b>	<b>50,6</b>	<b>53,2</b>	<b>42,1</b>	<b>44,3</b>	<b>149,4</b>	<b>156,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>13,6</b>	<b>14,0</b>	<b>263,7</b>	<b>203,7</b>	<b>723,8</b>	<b>634,2</b>	
<b>Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>150.103,9</b>	<b>145.434,0</b>	<b>24.738,9</b>	<b>25.890,9</b>	<b>62.633,6</b>	<b>63.621,0</b>	<b>52.157,7</b>	<b>52.578,3</b>	<b>20.671,1</b>	<b>20.545,5</b>	<b>4.655,7</b>	<b>3.832,1</b>	<b>1.256,5</b>	<b>1.120,6</b>	<b>25.618,2</b>	<b>25.329,1</b>	<b>341.835,6</b>	<b>338.351,5</b>	

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 0,1 T € ergeben.  
Kursive Zahlen: Die Vorjahreswerte wurden aufgrund neuer Kostenstellenzuordnungen angepasst.

Braunschweig, den 25. Februar 2026

Torsten Voß - Geschäftsführer  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig

Trennungsrechnungen - 2025 Bilanz	Nivo Bestand		Neubau IGS Wilhelm-Bracke-Schule und Sanierung der IGS-Sporthalle		Neubauegebiet "Alsterplatz - WE 502, 262, 263, 264, 602"		Neubauegebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 504, 270, 271, 272 und 604 - 1.BA - HA 135"		Neubauegebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 505, 273, 274 - 2.BA - HA 136", inkl. Neubau KiTa Warnekamp - WE 508, 275		Neubauegebiet "Nördliches Ringgebiet - WE 506 - 3.BA"		Neubauegebiet "Martha-Fuchs-Str. (Broitzem) - WE 509, 265, 266"		Neubauegebiet "Stockheim Süd - WE 507+510+280+281 "		Gesamtwerte lt. Bilanz (Anlage 1)		
	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	2025 IST T€	Vorjahr T€	
<b>PASSIVA</b>																			
<b>A. Eigenkapital</b>																			
<b>I. Ausgegebenes Kapital</b>	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	6.903,0	6.903,0
<b>II. Kapitalrücklage</b>	6.419,9	6.419,9	0,0	0,0	1.014,9	1.014,9	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
<b>III. Gewinnrücklagen</b>																			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	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	3.835,0	3.835,0
2. Bauerneuerungsrücklage	45.612,7	42.732,7	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	45.612,7	42.732,7
3. andere Gewinnrücklagen	767,0	767,0	0,0	0,0	2.591,8	2.591,8	1.908,2	1.908,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5.267,0	5.267,0
	<b>50.214,7</b>	<b>47.334,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2.591,8</b>	<b>2.591,8</b>	<b>1.908,2</b>	<b>1.908,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>54.714,7</b>	<b>51.834,7</b>
Vortrag	5.223,8	4.526,3	-3.964,0	-3.855,1	-578,4	-447,2	-1.110,7	-1.042,8	550,2	826,3	62,0	46,3	-6,2	-0,1	-176,7	-53,7	-2,0	2.000,0	1.267,4
<b>IV. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust</b>	1.937,6	1.964,9	228,7	-108,9	-223,3	-131,2	102,9	-67,9	44,6	-276,1	5,9	15,7	-4,4	-6,1	-92,0	-123,0	2.000,0	1.267,4	
	<b>7.161,4</b>	<b>6.491,2</b>	<b>-3.735,3</b>	<b>-3.964,0</b>	<b>-801,7</b>	<b>-578,4</b>	<b>-1.007,8</b>	<b>-1.110,7</b>	<b>594,8</b>	<b>560,2</b>	<b>67,9</b>	<b>62,0</b>	<b>-10,6</b>	<b>-6,2</b>	<b>-268,7</b>	<b>-176,7</b>	<b>2.000,0</b>	<b>1.267,4</b>	
	<b>70.699,0</b>	<b>67.148,8</b>	<b>-3.735,3</b>	<b>-3.964,0</b>	<b>2.805,0</b>	<b>3.028,3</b>	<b>900,4</b>	<b>797,5</b>	<b>594,8</b>	<b>560,2</b>	<b>67,9</b>	<b>62,0</b>	<b>-10,6</b>	<b>-6,2</b>	<b>-268,7</b>	<b>-176,7</b>	<b>71.062,5</b>	<b>67.439,9</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>																			
1. Rückstellungen für Pensionen	19.898,6	20.107,5	67,2	67,2	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	19.965,8	20.174,7
2. Steuerrückstellungen	5,4	16,1	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	5,4	16,1	
3. sonstige Rückstellungen	1.169,5	726,0	105,5	1,1	291,4	268,8	904,9	1.134,3	3.423,1	4.168,9	533,5	611,0	0,0	0,4	0,3	0,3	6.428,3	6.910,4	
	<b>21.073,5</b>	<b>20.849,6</b>	<b>172,7</b>	<b>68,3</b>	<b>291,4</b>	<b>268,8</b>	<b>904,9</b>	<b>1.134,3</b>	<b>3.423,1</b>	<b>4.168,9</b>	<b>533,5</b>	<b>611,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>26.399,5</b>	<b>27.101,2</b>	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>																			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.344,2	48.523,8	24.758,0	26.229,1	38.612,0	39.942,0	36.329,1	37.538,1	16.080,8	14.647,0	0,0	0,0	1.007,7	863,7	21.721,1	15.533,5	182.852,9	183.277,2	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - Verbindlichkeiten aus Mieterdarlehen	33.427,2	31.369,8	3.598,4	3.274,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	37.025,6	34.444,2	
3. erhaltene Anzahlungen	19.272,1	18.113,4	643,6	576,5	577,1	574,0	655,4	651,8	205,5	150,1	0,0	0,0	2,6	0,0	210,3	6,0	21.566,6	20.071,8	
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	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	0,0	0,0
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	785,8	1.519,4	4,0	16,7	141,9	148,5	159,0	201,3	97,9	160,4	620,2	1,6	36,0	0,1	67,2	615,0	1.912,0	2.663,0	
6. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	23,4	28,4	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	23,4	28,4	
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,0	2.168,0	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	2.168,0	2.168,0
8. sonstige Verbindlichkeiten	121,3	91,5	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	121,3	91,5	
...davon aus Steuern	42,6	43,2	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	42,6	43,2	
...davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2,0	0,2	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	2,0	0,2	
	<b>97.974,0</b>	<b>101.814,3</b>	<b>29.004,0</b>	<b>30.096,7</b>	<b>39.331,0</b>	<b>40.664,5</b>	<b>37.143,5</b>	<b>38.391,2</b>	<b>16.384,2</b>	<b>14.967,5</b>	<b>620,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1.046,3</b>	<b>863,8</b>	<b>21.998,6</b>	<b>16.154,5</b>	<b>243.501,8</b>	<b>242.944,1</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>																			
andere Rechnungsabgrenzungsposten	776,8	832,9	0,0	0,0	87,0	19,0	9,6	7,6	6,4	5,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	1,7	881,8	866,3	
	<b>776,8</b>	<b>832,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>87,0</b>	<b>19,0</b>	<b>9,6</b>	<b>7,6</b>	<b>6,4</b>	<b>5,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,7</b>	<b>881,8</b>	<b>866,3</b>	
<b>Rechnerischer Ausgleichsposten der Trennungsbilanz</b>	<b>-40.419,4</b>	<b>-45.211,6</b>	<b>-702,5</b>	<b>-310,1</b>	<b>20.119,2</b>	<b>19.640,4</b>	<b>13.199,3</b>	<b>12.247,7</b>	<b>262,6</b>	<b>863,8</b>	<b>3.434,1</b>	<b>3.157,5</b>	<b>220,8</b>	<b>263,0</b>	<b>3.885,9</b>	<b>9.349,3</b>			
<b>Bilanzsumme</b>	<b>150.103,9</b>	<b>145.434,0</b>	<b>24.738,9</b>	<b>25.890,9</b>	<b>62.633,6</b>	<b>63.621,0</b>	<b>52.157,7</b>	<b>52.678,3</b>	<b>20.671,1</b>	<b>20.545,5</b>	<b>4.655,7</b>	<b>3.832,1</b>	<b>1.256,5</b>	<b>1.120,6</b>	<b>25.618,2</b>	<b>25.329,1</b>	<b>341.835,6</b>	<b>338.351,5</b>	

Anmerkung: Wegen der Darstellung voller Beträge können sich minimale Rundungsdifferenzen in Höhe von 0,1 T € ergeben.  
Kursive Zahlen: Die Vorjahreswerte wurden aufgrund neuer Kostenstellenzuordnungen angepasst.

Braunschweig, den 25. Februar 2026

  
Torsten Voß Geschäftsführer  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig