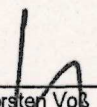


Wohnstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Braunschweig

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

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.292.186,75		1.312.051,44
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>37,00</u>	1.292.223,75	<u>0,00</u> 1.312.051,44
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		48.104,68	12.930,42
3. sonstige betriebliche Erträge		31.850,43	55.363,66
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>702.908,45</u>	<u>573.622,53</u>
		669.270,41	806.722,99
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		187.685,65	182.628,85
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		213.190,22	166.345,06
7. Erträge aus anderen Finanzanlagen		10,00	15,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.881,55	17,50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		38.238,46	39.920,19
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>3.756,54</u>	<u>8,57</u>
11. Ergebnis nach Steuern		248.291,09	417.852,82
12. sonstige Steuern		39.001,70	38.997,50
13. Jahresüberschuss		<u><u>209.289,39</u></u>	<u><u>378.855,32</u></u>

Braunschweig, den 15. Februar 2024



 Torsten Voß
 Geschäftsführer

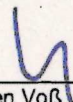
Wohnstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.146.475,24		5.165.499,27
2. Bauvorbereitungskosten	<u>3.129,70</u>		<u>41.889,53</u>
		5.149.604,94	5.207.388,80
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1.451.000,00		1.451.000,00
2. andere Finanzanlagen	<u>200,00</u>		<u>100,00</u>
		1.451.200,00	1.451.100,00
		<u>6.600.804,94</u>	<u>6.658.488,80</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
unfertige Leistungen		412.151,66	364.046,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	225,07		1.044,04
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	776,67		776,67
3. Forderungen gegen Gesellschafter	1.307.648,69		0,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>73.162,12</u>		<u>45.290,43</u>
		1.381.812,55	47.111,14
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>861.887,05</u>	<u>1.882.341,57</u>
		2.655.851,26	2.293.499,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.837,30</u>	<u>2.387,80</u>
Bilanzsumme		<u><u>9.259.493,50</u></u>	<u><u>8.954.376,29</u></u>

Braunschweig, den 15. Februar 2024


Torsten Voß
Geschäftsführer

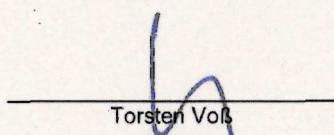
Wohnstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	520.000,00		520.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. gesellschaftsvertragliche Rücklage	260.000,00		260.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	1.985.000,00		1.985.000,00
3. andere Gewinnrücklagen	<u>509.518,36</u>		<u>509.518,36</u>
	2.754.518,36		2.754.518,36
III. Gewinnvortrag	3.681.509,31		3.302.653,99
IV. Jahresüberschuss	<u>209.289,39</u>		<u>378.855,32</u>
	<u>7.165.317,06</u>		<u>6.956.027,67</u>
B. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		19.350,00	23.089,36
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	377.575,70		400.189,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	908.829,36		944.805,94
3. erhaltene Anzahlungen	513.285,34		450.492,68
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.367,95		13.566,89
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>211.534,43</u>		<u>156.473,73</u>
	2.064.592,78		1.965.528,90
D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>10.233,66</u>		<u>9.730,36</u>
Bilanzsumme	<u>9.259.493,50</u>		<u>8.954.376,29</u>

Braunschweig, den 15. Februar 2024


Torsten Voß
Geschäftsführer

Lagebericht 2023

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gesellschaft wurde am 29. Juni 1933 in der Rechtsform der AG gegründet. Die Umwandlung in eine GmbH wurde am 22. Dezember 1965 unter der Handelsregisternummer B 371 beim Amtsgericht Braunschweig eingetragen.

Verbundenes Unternehmen ist die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, die 100 % des Stammkapitals an der Gesellschaft hält.

Zur Erfüllung ihrer wirtschaftlichen Aufgaben nutzt die Gesellschaft auf der Grundlage eines 1965 mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages die Einrichtungen und das Personal der Muttergesellschaft.

Laut Gesellschaftsvertrag errichtet, betreut und bewirtschaftet die Gesellschaft 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.

Am 20. September 2017 haben die Wohnstätten-Gesellschaft mbH und die Gemeinde Cremlingen die Cremlinger Wohnungsbau GmbH (CWG), Cremlingen, gegründet. Die Wohnstätten-GmbH hat sich zu 25 % entsprechend 1.451,0 T€ am Stammkapital beteiligt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Zum Jahresende 2023 konnte ein bereinigter Rückgang des Bruttoinlandproduktes um -0,3% gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden.¹

Die Inflationsrate wird sich im Dezember 2023 voraussichtlich auf 3,7% belaufen und ist somit im Vormonatsvergleich (3,2%) gestiegen. Auch die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um 5,9%.²

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

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

¹ ifo Geschäftsklimaindex gefallen (Dezember 2023) | Fakten | ifo Institut - <https://www.ifo.de/fakten/2023-12-18/ifo-geschaeftsklimaindex-gefallen-dezember-2023>, Abruf vom 28.01.2024

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

³ Ebd.

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

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

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

Die wirtschaftliche Abbildung von preisgünstigen Neubau-Wohnungen wird aufgrund der Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen unmöglich. Derzeit müssten 15,20 EUR/m² Nettokaltmiete erhoben werden, um ein wirtschaftliches Projekt abzubilden. Dies sind +5,27 EUR/m² bzw. +53% mehr als Mitte 2021.⁷

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

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

2.2 Geschäftsverlauf

Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftete am 31.12.2023 234 Wohnungen und 3 Garagen mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 12.867 m² im Stadtgebiet von Braunschweig. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine Veränderungen.

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus (Grund-)Mieten	945	917	927
Instandhaltungsaufwendungen	307	292	198
Zinsaufwendungen	38	38	40
Jahresüberschuss	295	209	379

Entsprechend der zum Vorjahrsabschluss 2022 festgestellten Entwicklung der Erlösschmälerungen infolge Leerstands, wurden auch im Jahr 2023 die Umsatzerlöse aus Sollmieten nicht erreicht. Die Planzahlen für künftige Wirtschaftsjahre wurden bereits realitätsnah angepasst.

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

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

⁷ Ebd. Seite 17-18

⁸ Ebd. Seite 31

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

Die Sollmieten konnten mit 958,0 T€ den Planwert von 963,1 T€ nicht erreichen. Die Erlösschmälerungen beliefen sich zum Jahresende auf insgesamt 40,8 T€ und überschritten den Planwert (-18,3 T€) um - 22,5 T€. Dies ist auf die Leerstandsentwicklung zurückzuführen: Im Jahresdurchschnitt standen 7,08 (Vorjahr 4,33) Objekte leer. Auch die Leerstandsdauer der Mietobjekte erhöhte sich. Diese betrug 2.624 Tage im Jahr 2023, während es im Vorjahr noch 1.540 Tage gewesen sind.

Auf das im Planvergleich geringere Jahresergebnis i. H. von 209,3 T€ (Plan 295,2 T€) wirken bei rückläufigen Umsatzerlösen aus Mieten infolge von Leerständen (22,5 T€ Planabweichung) wesentlich entfallende betriebliche Erträge aus Fördermitteln (47,7 T€) sowie höheren Instandhaltungskosten (15,6 T€).

Im Berichtsjahr konnten Mieterhöhungen aufgrund von wohnwertverbessernden und energieeinsparenden Maßnahmen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen vorgenommen werden. Die Sollmieten für Wohnungen u. a. erhöhten sich um 6 T€ auf 958 T€. Die Erlösschmälerungen infolge Leerstands u. a. betrugen rd. 41 T€ und belaufen sich auf 4,3 % (Vorjahr: 2,7 %) der Sollmieten. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete belief sich in 2023 auf 6,20 € (Vorjahr: 6,17 €) je m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde konsequent weiter in den Bestand investiert und für Instandhaltung und Modernisierung 398,0 T€ (Vorjahr: 234,9 T€) nach Verrechnung mit Erstattungen aufgewendet. Der Anteil der mietwirksamen Modernisierungsmaßnahmen lag bei 187,3 T€ (Vorjahr: 126,8 T€); die darin enthaltenen Aktivierungen beliefen sich auf 129,9 T€ (Vorjahr: 77,0 T€).

Am Bilanzstichtag ergab sich eine marktbedingte Leerstandsquote von 2,14 % (Vorjahr: 0,4 Prozent). Die Fluktuationsrate verringerte sich auf 10,3 % (Vorjahr: 11,5 %).

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 209,3 T€ (Vorjahr: 378,9 T€) erzielt. Aufgrund des Gewinnvortrages aus 2022 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 3.890,8 T€.

Insgesamt wird die Entwicklung der Gesellschaft positiv beurteilt. Die Entwicklung der Sollmieten verläuft grundsätzlich positiv – die erhöhten Erlösschmälerungen erachten wir nicht als andauernde Thematik. Instandhaltung und Modernisierung konnten planmäßig fortgeführt werden.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis von 209,3 T€ (Vorjahr: 378,9 T€) setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung) *	230,7	375,6	-144,9
Finanzergebnis (ohne Zinsen der Hausbewirtschaftung)	18,1	0,0	18,1
neutrales Ergebnis	-39,5	3,3	-42,8
Jahresüberschuss	209,3	378,9	-169,6
* darin verrechnet:			
Umsatzerlöse aus Grundmieten	917,3	926,5	-9,2
Instandhaltungskosten	-291,5	-197,7	-93,8
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-187,7	-182,6	-5,1
Zinsaufwendungen	-38,2	-39,9	1,7

Das gesunkene Betriebsergebnis ist im Wesentlichen auf geringere Umsatzerlöse aus Grundmieten infolge Erlösschmälerungen sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen und betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen. Im Vorjahr erhaltene Fördermittel für energetische Baumaßnahmen und Versicherungserstattungen waren im Berichtsjahr ebenfalls rückläufig.

Vorhandene Liquiditätsüberhänge konnten bei steigendem Zinsniveau ertragswirksam angelegt werden. Dies stellt sich im Finanzergebnis dar.

Das neutrale Ergebnis wird von Aufwendungen für frühere Jahre dominiert, die aus nachgeforderten Geschäftsbesorgungskosten für die Verwaltung der Gesellschaft resultieren.

Nachstehende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Ertragslage auf:

		2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalrentabilität	%	3,0	5,4	4,6	5,4	3,7
	<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.					
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	4,7	4,0	4,6	3,5
	<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme					
Zinsdeckung	%	4,2	4,3	4,5	4,7	6,2
	<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen					

Das gegenüber dem Vorjahr gesunkene Jahresergebnis führt bei einer erhöhten Bilanzsumme zu einer Verringerung der Eigenkapital- und der Gesamtkapitalrentabilität.

Die gesunkene Zinsdeckung resultiert aus geringeren Mieteinnahmen, die jedoch stärker gesunken sind als die rückläufigen Zinsaufwendungen infolge der Zinsdegression.

2.3.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt folgendes Bild:

	2023 T€	Vorjahr T€
Flüssige Mittel am 01.01.	1.882	1.510
Flüssige Mittel am 31.12. *	2.162	1.882
Zunahme/Abnahme (-) der flüssigen Mittel	280	372
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit **	508	547
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-130	-77
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ***	-98	-98
Zunahme/Abnahme (-) der flüssigen Mittel	280	372

* / ** / ***

darin enthalten

* Cashpoolforderung (enthalten in Forderungen gegen Gesellschafter)	1.300	0
** Cashflow nach DVFA/SG	397	562
*** planmäßige Tilgungen	60	58

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, war der Cashflow nach DVFA/SG in 2023 wie im Vorjahr ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel zu decken.

Die Abnahme des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit beruht hauptsächlich auf dem gegenüber dem Vorjahr verringerten Jahresergebnis infolge geringerer Mieterlöse (nach Erlösschmälerungen), höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie gestiegenen betrieblichen Aufwendungen.

Die Gesellschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2023 die eingeräumten Kreditlinien nicht in Anspruch genommen. Zur Reduzierung der laufenden Kosten für die Kontenführung wurde die Kreditlinie auf 77 T€ (Vorjahr 332 T€) gesenkt.

2.3.3 Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen hat sich bei Investitionen von 129,9 T€ sowie aufgrund der planmäßigen Abschreibungen von 187,7 T€ um 1,1 % vermindert.

Die Zunahme des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf gestiegene Bestände an Finanzmitteln (einschließlich der Cashpoolforderung gegen Gesellschafter) zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital um 3,0 % erhöht, da wiederum ein Jahresüberschuss erzielt werden konnte.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten ist das Ergebnis aus den planmäßigen Tilgungen auf Kreditverbindlichkeiten, jedoch stärker gestiegenen Verbindlichkeiten aus Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Entwicklung der Vermögenslage zeigt sich in folgenden Kennzahlen:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Eigenkapitalquote	%	77,4	77,7	76,0	75,0	73,6
	<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u> Bilanzsumme					
Durchschnittliche Verschuldung	rd. €/m ²	100	105	109	113	118
	<u>Objektfinanzierungsmittel AV + im Wohnungsbestand</u> <u>eingesetzte Unternehmensfinanzierungsmittel</u> Wohn- und Nutzfläche					
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. €/m ²	400	401	413	421	433
	<u>Buchwerte Grundstücke mit Wohnbauten</u> Wohn- und Nutzfläche					

Die Eigenkapitalquote ist trotz Jahresüberschuss wegen der im Verhältnis stärker angestiegenen Bilanzsumme gesunken.

Der planmäßige Abbau von Fremdfinanzierungsmitteln führt wiederum zu einer Verbesserung der durchschnittlichen Verschuldung.

Der Rückgang der durchschnittlichen Buchwerte ist darauf zurückzuführen, dass die planmäßigen Abschreibungen die nachträglichen Herstellungskosten aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen übersteigen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Wir planen die konsequente Fortsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unserer Bestandsobjekte auf der Basis einer präzisen Portfolioanalyse.

Steigende Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen wirken sich positiv auf die Vermögens- und Ertragslage aus.

Als Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget sind für das Geschäftsjahr 2024 rund 440 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 188 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten sind mit 927 T€ sowie die Zinsaufwendungen mit 34 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden. Insgesamt geht die Erfolgsplanung für das Geschäftsjahr 2024 von auf 1.354 T€ steigenden Umsatzerlösen und einem Jahresüberschuss von 263 T€ aus.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind Investitionen über 128 T€ für Maßnahmen vorgesehen, die zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beitragen.

3.2 Risikobericht

Den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch den Krieg gegen die Ukraine, wesentlich geschuldet, sind steigende Energie- und Rohstoffpreise zu verzeichnen. Die aus den Energiepreissteigerungen folgenden Erhöhungen der Bruttowarmmieten könnten die Zahlungsfähigkeit einzelner Kunden überstrapazieren. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Durch verschiedene staatliche Gegenmaßnahmen, wie z. B. die Energiepreisbremse oder der vorübergehend geminderte Umsatzsteuersatz auf Energie, werden die Haushaltsbelastungen reduziert, sodass zum aktuellen Zeitpunkt von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Geschäftsbeziehungen auszugehen ist.

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

Der Kapitaleinsatz kann jederzeit neben allen Bewirtschaftungskosten aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch längerfristig zu erwarten. Aus den aktuell steigenden Kreditmarktzinsen sind wegen der geringen Restschulden sowie noch anhaltenden Zinsbindungen keine wesentlichen Gefahren erkennbar.

Aus der Beteiligung an der Cremlinger Wohnungsbau GmbH wirken Chancen und Risiken. Die anfänglich schwache Ertragslage der Gesellschaft ergibt sich aus einer verlängerten Bauphase mit später einsetzenden Erträgen sowie höheren Bewirtschaftungskosten aus gestiegenen Baupreisen. Die CWG plant erst mittel- bis langfristig wesentliche positive Jahresüberschüsse zu erzielen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Eigenkapitalausstattung und möglicher stiller Reserven im Anlagevermögen der CWG ist die Werthaltigkeit des Beteiligungsbuchwerts von 1.451,0 T€ derzeit gesichert. Hohe Leerstandsquoten oder ein Rückgang der Immobilienpreise in Cremlingen könnten jedoch in Zukunft eine außerplanmäßige Abschreibung auf den Beteiligungsbuchwert zur Folge haben.

Derivative Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind im Unternehmen nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit zehnjähriger Zinsfestschreibung.

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

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 günstigen Vermietungssituation rechnen wir nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen.

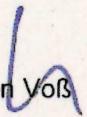
Regelmäßig eingehende, punktuell leicht steigende Mieten sowie die fortlaufend geplante und aus Eigenmitteln finanzierte Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand sorgen dafür, dass die derzeit insgesamt positive Konstellation unserer Gesellschaft mindestens mittelfristig als gesichert betrachtet werden kann.

In der Gesellschaft vorhandene Liquiditätsreserven können zum aktuell guten Zinsniveau ertragswirksam angelegt werden – weiterhin ergeben sich Entschuldungspotentiale bei Auslaufen der Zinsbindungen.

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

Braunschweig, den 15. Februar 2024

Wohnstätten-Gesellschaft mbH


Torsten Voß

Geschäftsführer

NIEDERSCHRIFT

über
den Beschluss der Gesellschafterversammlung der Wohnstätten-Gesellschaft mbH
im Umlaufverfahren am 27.05.2024

Teilnehmer:

a) die Gesellschafterin

Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig mit
520.000,00 € Stammkapital
vertreten durch ihren Geschäftsführer
Herrn Torsten Voß

b) vom Aufsichtsrat

Frau Annette Schütze, Vorsitzende des Aufsichtsrates (als Versammlungsleiterin)

c) die Geschäftsführung

Herr Torsten Voß

Beschlüsse:

Die Gesellschafterversammlung fasst per Umlaufverfahren entsprechend der Empfehlung des Aufsichtsrates vom 26.04.2023 folgende Beschlüsse:

1. Feststellung des Jahresabschlusses 2023

Der Jahresüberschuss beträgt 209.289,39 Euro. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 3.681.509,31 Euro ergibt sich ein Bilanzgewinn von 3.890.798,70 Euro. Der Bilanzgewinn wird in voller Höhe auf neue Rechnung vorgetragen.

2. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023

Herrn Torsten Voß wird für seine Tätigkeit als Geschäftsführer der Wohnstätten-GmbH für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

3. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

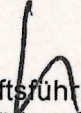
Auf Antrag von Herrn Voß, als Vertreter der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig, wird dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 erteilt.

4. Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2024

Als Prüfer des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wird die PKF FASSETT Partnerschaft mbB, Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte, Braunschweig, (PKF) bestellt.

Herr Voß, als stimmberechtigtes Mitglied der Gesellschafterin Nibelungen-Wohnbau-GmbH, stimmt den Beschlüssen im Umlaufverfahren zu.

Braunschweig den 07. Juni 2024


Geschäftsführung
Wohnstätten-Gesellschaft mbH