

Wohnstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.989.317,29		5.120.968,88
2. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>		<u>1.564,85</u>
		4.989.317,29	5.122.533,73
II. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1.451.000,00		1.451.000,00
2. andere Finanzanlagen	<u>200,00</u>		<u>200,00</u>
		1.451.200,00	1.451.200,00
		6.440.517,29	6.573.733,73
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Leistungen	<u>534.540,33</u>		<u>475.205,40</u>
		534.540,33	475.205,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.165,59		1.149,60
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		22.896,16
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	23.411,26		28.379,14
4. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.063.245,51</u>		<u>1.673.578,25</u>
		2.098.822,36	1.726.003,15
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>324.420,29</u>	<u>442.912,50</u>
		2.957.782,98	2.644.121,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>2.678,00</u>	<u>2.678,00</u>
Bilanzsumme		<u>9.400.978,27</u>	<u>9.220.532,78</u>

Braunschweig, den 25. Februar 2026



 Torsten Voll
 Geschäftsführer

Wohnstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2025

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		4.216.277,21	3.890.798,70
IV. Jahresüberschuss		<u>173.741,20</u>	<u>325.478,51</u>
		<u>7.664.536,77</u>	<u>7.490.795,57</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen	<u>35.678,46</u>		<u>16.748,49</u>
		35.678,46	16.748,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	230.713,16		244.670,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	833.860,17		871.857,07
3. erhaltene Anzahlungen	539.328,59		522.782,60
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.903,17		36.338,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	<u>19.001,19</u>		<u>22.036,33</u>
		<u>1.686.806,28</u>	<u>1.697.685,02</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>13.956,76</u>	<u>15.303,70</u>
Bilanzsumme		<u><u>9.400.978,27</u></u>	<u><u>9.220.532,78</u></u>

Braunschweig, den 25. Februar 2026



 Torsten Voß
 Geschäftsführer

Wohnstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Braunschweig

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.413.877,14	1.341.803,03
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	<u>18.487,40</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	59.334,93	63.053,74
3. sonstige betriebliche Erträge	16.931,31	58.282,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>916.899,49</u>	<u>768.125,68</u>
	573.243,89	713.500,80
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	196.257,22	197.030,94
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	174.230,78	165.789,70
7. Erträge aus anderen Finanzanlagen	20,00	11,97
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	38.826,50	55.438,93
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.470,65	33.850,89
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-3.759,06</u>	<u>9,06</u>
11. Ergebnis nach Steuern	213.890,80	372.271,11
12. sonstige Steuern	<u>40.149,60</u>	<u>46.792,60</u>
13. Jahresüberschuss	<u>173.741,20</u>	<u>325.478,51</u>

Braunschweig, den 25. Februar 2026

Torsten Voß
Geschäftsführer

Lagebericht 2025

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 T€ am Stammkapital beteiligt.

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.¹

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 %).²

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.³

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.⁴

¹ DESTATIS – Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung Nr. 388 vom 30.10.2025;
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25_388_811.html; Abruf vom 19.01.2026

² DESTATIS – Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2026
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_019_611.html; Abruf vom 20.01.2026

³ Europäische Zentralbank – EZB; Pressemitteilung vom 18.12.2025;
<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/ecb.mp251218~58b0e415a6.de.html>

⁴ ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V.; Pressemitteilung vom 17.12.2025;

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.⁵

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.⁶

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.⁷ Trotz dieser Belebung bleibt das Genehmigungsniveau – 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.⁸

2.2 Geschäftsverlauf

Die Wohnstätten-Gesellschaft mbH bewirtschaftete am 31.12.2025 234 Wohnungen und 3 Garagen und 1 Einstellplatz mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 12.868 m² im Stadtgebiet von Braunschweig.

Zur Unternehmensentwicklung ergibt sich folgender Überblick:

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus (Grund-)Mieten nach Erlösschmälerungen	939	951	935
Instandhaltungsaufwendungen	387	400	289
Zinsaufwendungen	32	32	34
Jahresüberschuss	125	174	326

Die Erlöse aus Grundmieten, als auch die Erlösschmälerungen infolge von Leerständen konnten sich sowohl im Vorjahresvergleich als auch im Planvergleich verbessern.

<https://www.ifo.de/pressemitteilung/2025-12-17/ifo-geschaeftsklimaindex-gesunken-dezember-2025>; Abruf vom 19.01.2026

⁵ Deutscher Bundestag; Unterrichtung hib 510/2025 vom 15.10.2025; <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1116424>; Abruf vom 20.01.2026

⁶ 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

⁷ DESTATIS – Statistisches Bundesamt; Pressemitteilung Nr. 458 vom 18.12.2025; https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/12/PD25_458_3111.html; Abruf vom 20.01.2026

⁸ Stadt Braunschweig, Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation; Wohnraumversorgungskonzept; https://www.braunschweig.de/leben/stadtplanung_bauen/b-gesamtstaedische-entwicklungskonzept/wohnraumversorgungskonzeptz.php; Abruf vom 20.01.2026

Die Sollmieten haben mit 974 T€ den Planwert von 973 T€ übertroffen. Ebenfalls die Erlösschmälerungen konnten mit -23 T€ einen besseren Wert als geplant (-34 T€) erreichen. Dies ist auf die Leerstandsentwicklung zurückzuführen: Im Jahresdurchschnitt standen 3,92 (Vorjahr 5,67) Objekte leer.

Auf das im Planvergleich höhere Jahresergebnis i. H. von 174 T€ (Plan 125 T€) wirken höhere Umsatzerlöse (+20 T€), höhere Bestandsveränderungen (+69 T€) sowie Zinserträge (+9 T€), geringere andere Aufwendungen für bezogene Leistungen (-7 T€) und geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (-34 T€) als wesentliche Faktoren zum gestiegenen Jahresergebnis bei. Dementgegen stehen geringere sonstige betriebliche Erträge (-15 T€), höhere Betriebskosten (+88 T€) und höhere Instandhaltungskosten (+12 T€).

Die Sollmieten für Wohnungen u. a. erhöhten sich um 7 T€ auf 974 T€. Die gestiegenen Sollmieten sind ausschließlich auf Neuvermietungen zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen infolge Leerstands u. a. betrugen rd. 23 T€ und belaufen sich auf 2,3 % (Vorjahr: 3,3 %) der Sollmieten. Die durchschnittliche Sollmiete im Dezember 2025 belief sich auf 6,33 € (Vorjahr: 6,29 €) je m² Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde konsequent weiter in den Bestand investiert und für Instandhaltung und Modernisierung 455 T€ (Vorjahr: 415 T€) nach Verrechnung mit Erstattungen aufgewendet. Der Anteil der mietwirksamen Modernisierungsmaßnahmen lag bei 202 T€ (Vorjahr: 234 T€); die darin enthaltenen Aktivierungen beliefen sich auf 63 T€ (Vorjahr: 170 T€).

Am Bilanzstichtag ergab sich eine marktbedingte Leerstandsquote von 0,00 % (Vorjahr: 0,43 %). Die Fluktuationsrate verringerte sich weiter auf 7,7 % (Vorjahr: 8,1 %).

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss von 174 T€ (Vorjahr: 326 T€) erzielt. Aufgrund des Gewinnvortrages aus 2024 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 4.390 T€.

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

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis von 174 T€ (Vorjahr: 326 T€) setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung) *	138	262	-124
Finanzergebnis (ohne Zinsen der Hausbewirtschaftung)	39	56	-17
neutrales Ergebnis	-3	8	-11
Jahresüberschuss	174	326	-152
* darin verrechnet:			
Umsatzerlöse aus Grundmieten	951	935	16
Instandhaltungskosten	-400	-289	-111
Abschreibungen auf Anlagevermögen	-196	-196	0
Zinsaufwendungen	-32	-34	+2

Das niedrigere Betriebsergebnis ist im Wesentlichen auf deutlich gestiegene Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Vorhandene Liquiditätsüberhänge konnten ertragswirksam angelegt werden und haben zu Zinserträgen von 39 T€ geführt. Dies stellt sich im Finanzergebnis dar.

Das neutrale Ergebnis wird von Erträgen aus Steuererstattungen aus früheren Jahren dominiert. Aufgrund hoher Aufwendungen aus der Zuführung zu Wertberechtigungen ist das „neutrale Ergebnis“ nahezu ausgeglichen.

Nachstehende Kennzahlen zeigen die Entwicklung der Ertragslage auf:

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität	%	2,3	4,3	3,0	5,4	4,6
	<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern</u> Eigenkapital am 31.12.					
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	3,9	2,7	4,7	4,0
	<u>Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme					
Zinsdeckung	%	3,3	3,6	4,2	4,3	4,5
	<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzüglich Erlösschmälerungen					

Das gegenüber dem Vorjahr gesunkene Jahresergebnis führt bei einer um rd. +2 % gestiegenen Bilanzsumme zu einer Verringerung der Eigenkapital- und Gesamtkapitalrentabilität.

Die gesunkene Zinsdeckung resultiert aus rückläufigen Zinsaufwendungen infolge der Zinsdegression bei gleichzeitig höheren Mieteinnahmen.

2.3.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt folgendes Bild:

	2025 T€	Vorjahr T€
Flüssige Mittel am 01.01. *	2.116	2.162
Flüssige Mittel am 31.12. **	2.386	2.116
Zunahme (+) / Abnahme (-) der flüssigen Mittel	270	-46
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ***	415	324
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-62	-166
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ****	-83	-204
Zunahme (+) / Abnahme (-) der flüssigen Mittel	270	-46
* / ** / *** / ****		
darin enthalten		
* Cashpoolforderung (enthalten in den sonst. Vermögensgegenst.)	1.673	1.308
** Cashpoolforderung (enthalten in den sonst. Vermögensgegenst.)	2.062	1.673
*** Cashflow nach DVFA/SG	370	522
**** planmäßige Tilgungen	52	54

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, war der Cashflow nach DVFA/SG in 2025 wie im Vorjahr ausreichend, um die planmäßigen Tilgungen auf die Dauerfinanzierungsmittel zu decken.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Tilgungsleistungen und Zinsaufwendungen. Im Vergleich zum Vorjahr gab es im Berichtsjahr keine außerplanmäßige Abschreibung (Vorjahr 116 T€), was die Abnahme erklärt.

Aufgrund der deutlich geringeren Zugänge im Sachanlagevermögen ist der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Die Gesellschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr 2025 die eingeräumten Kreditlinien nicht in Anspruch genommen.

2.3.3 Vermögenslage

Das Sachanlagevermögen hat sich bei Investitionen von 63 T€ sowie aufgrund der planmäßigen Abschreibungen von 196 T€ um 2,6 % vermindert.

Die Zunahme des Umlaufvermögens ist im Wesentlichen auf höhere Forderungen aus Cashpoolmitteln zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital um 2,3 % erhöht, da wiederum ein Jahresüberschuss erzielt werden konnte.

Die Minderung der Verbindlichkeiten ist das Ergebnis aus den planmäßigen Tilgungen auf Kreditverbindlichkeiten, Darlehensrückzahlungen zum Ablauf der Zinsbindung sowie - als weiteren wesentlichen Faktor - den Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Entwicklung der Vermögenslage zeigt sich in folgenden Kennzahlen:

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	81,5	81,2	77,4	77,7	76,0
	<u>Eigenkapital zum Bilanzstichtag</u> Bilanzsumme					
Durchschnittliche Verschuldung	rd. €/m ²	83	87	100	105	109
	Objektfinanzierungsmittel AV + im Wohnungsbestand eingesetzte Unternehmensfinanzierungsmittel Wohn- und Nutzfläche					
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. €/m ²	388	398	400	401	413
	<u>Buchwerte Grundstücke mit Wohnbauten</u> Wohn- und Nutzfläche					

Die Eigenkapitalquote hat sich ergebnisbedingt erneut erhöht.

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-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

Wir planen die konsequente Fortsetzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unserer Bestandsobjekte zur Minderung der CO₂-Emissionen.

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

Als Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget sind für das Geschäftsjahr 2026 rund 308 T€ (davon als nachträgliche Herstellungskosten zu aktivieren 56 T€) eingeplant. Die Erlöse aus Grundmieten (nach Erlösschmälerungen) sind mit 955 T€ sowie die Zinsaufwendungen mit 30 T€ in der Planungsrechnung berücksichtigt worden. Insgesamt geht die Erfolgsplanung für das Geschäftsjahr 2026 von auf 1.486 T€ steigenden Umsatzerlösen und einem Jahresüberschuss von 269 T€ aus.

Für das Geschäftsjahr 2026 sieht der im September 2025 genehmigte Wirtschaftsplan Investitionen in Heizungsanlagen i. H. von 70 T€ vor, die zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beitragen sollen.

3.2 Risikobericht

Den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere durch den anhaltenden Krieg gegen die Ukraine, wesentlich geschuldet, sind weiterhin hohe Energie- und Rohstoffpreise zu verzeichnen. Trotz der zum Vorjahr unveränderten Inflation (vgl. Kapitel 2.1) und der sich nur langsam entwickelnden wirtschaftlichen Lage, gehen wir nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen der Geschäftsbeziehungen aus.

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. 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 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. Zur Erreichung der Klimaschutzziele für Deutschland sind Investitionen in unsere Bestände künftig stärker hieran auszurichten. Diese können die Ergebnissituation der Gesellschaft durch erhöhte Aufwandsanteile schmälern. Gleichzeitig führt die CO₂-Bepreisung zu Belastungen, die wegen des nutzerindividuellen Energieverbrauches sowie der in variablen Spannen vom Vermieter zu übernehmenden Aufwendungen nicht verlässlich geplant werden können.

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde ein vorläufiger Klimapfad erstellt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird sich an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausrichten. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die Stadt Braunschweig hat parallel hierzu ihre Arbeit an einer kommunalen Wärmeplanung aufgenommen. Mit der kommunalen Wärmeplanung werden die belastbaren Grundlagen für eine unternehmens-eigene Klimaschutzstrategie in den kommenden Jahren geschaffen. Durch detaillierte Planungen, Kalkulationen, Marktuntersuchungen sowie einer rollierenden Liquiditätsvorschau sollen diese Risiken minimiert werden.

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.

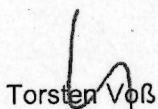
Regelmäßig eingehende, punktuell leicht steigende Mieten sowie die fortlaufend geplante und aus Eigenmitteln finanzierte Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand sorgen dafür, dass die derzeit insgesamt positive Konstellation unserer Gesellschaft mindestens mittelfristig als gesichert betrachtet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

In der Gesellschaft vorhandene Liquiditätsreserven können 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 25. Februar 2026

Wohnstätten-Gesellschaft mbH



Torsten Voß

Geschäftsführer