

Betreff:**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Jahresabschluss 2015 - Feststellung****Organisationseinheit:**

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

06.04.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

21.04.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen,

1. den Jahresabschluss 2015 mit einem Überschuss in Höhe von 1.087.989,01 € festzustellen und
2. den Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 1.087.989,01 € auf neue Rechnung zu beschließen.“

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH.

Der Jahresabschluss ist gemäß § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH von der Geschäftsführung aufzustellen. Die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entscheidung über die Verwendung des Gewinns obliegen gemäß § 11 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der Gesellschafterversammlung.

Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der Fassung vom 28. Februar 2012 wurde die Zuständigkeit für Anweisungsbeschlüsse an die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in Gesellschafterversammlungen zur Feststellung der Jahresabschlüsse für die Dauer der laufenden Wahlperiode auf den Finanz- und Personalausschuss übertragen.

Der Jahresabschluss bedarf gemäß § 9 Abs. 3 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der Beratung im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird sich in seiner Sitzung am 18. April 2016 mit dem Jahresabschluss 2015 befassen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem Überschuss in Höhe von 1.087.989,01 € ab. Die Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2015 in Höhe von 0,00 € wurde entsprechend um rd. 1.088 T€ verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2015 um rd. 186 T€ auf 28.190.630,50 € erhöht.

Die Entwicklung der Aufwands- und Ertragspositionen im Vergleich zum Vorjahr und zum Plan ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

	Angaben in T€	Ist 2014	Plan 2015	Ist 2015	Plan 2016
1	Umsatzerlöse	9.422,2	9.800,0	9.612,9	1.100,0
1a	% zum Vorjahr/Plan		+4,0%	+2,0% / -1,9%	-88,6%
2	Sonstige betriebliche Erträge	772,9	45,0	996,5	45,0
3	Materialaufwand	-6.611,8	-8.290,0	-7.798,4	-1.010,0
4	Personalaufwand	-148,5	-158,2	-152,8	-160,1
5	Abschreibungen	-501,3	-200,8	-0,4	-200,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-595,6	-462,0	-346,8	-410,5
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	2.337,9	734,0	2.311,0	-636,4
8	Zins-/Finanzergebnis	-723,2	-684,0	-664,0	-593,5
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 7-8)	1.614,7	50,0	1.647,0	-1.229,9
10	Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Steuern	-538,9	-50,0	-559,0	-50,0
12	Jahresergebnis (Summe 9-11)	1.075,8	0,0	1.088,0	-1.279,9

Die Umsatzerlöse fallen im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2015 um rd. 187 T€ geringer aus. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass der in 2015 geplante Verkauf eines Gewerbebaugrundstückes im Bereich „Forschungsflughafen-West“ und der Verkauf eines sonstigen Baugrundstückes im Bereich „Lammer Busch-Ost“ in das Geschäftsjahr 2016 verschoben wurden. Hierdurch entstand ein Erlösausfall in Höhe von rd. 781 T€. Dieser Erlösausfall konnte teilweise durch höhere Umsatzerlöse im Bereich „Neue Lammer Mitte“ und aus dem Verkauf von übrigen Wohnbauflächen ausgeglichen werden.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich gegenüber der Planung eine Steigerung in Höhe von rd. 952 T€. Wesentliche Gründe für diese Steigerung sind die Auflösung von Teilen der Rückstellung für Erschließungskosten, die wegen verminderter Kostenerwartungen bei der Realisierung der Wohn- und Gewerbegebiete möglich wurde und die Zu- schreibung eines Teiles der in Vorjahren erfolgten Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Gewerbebauflächen, die wegen der Verbesserung der Marktpreise für einen Teil dieser Flächen möglich war.

Korrespondierend zu der Verschiebung der oben genannten Verkäufe von Grundstücken auf das Geschäftsjahr 2016 verringert sich der Materialaufwand um rd. 492 T€.

Die Personalaufwendungen bewegen sich auf Planniveau.

Die Abschreibungen fallen um rd. 200 T€ geringer aus, da in 2015 keine Abschreibungen auf Grundstücke erforderlich waren.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen inklusive der sonstigen Grundstücksaufwendungen blieben insgesamt hinter den Erwartungen zurück, weil eingeplante Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten.

Das Finanzergebnis fällt gegenüber dem Plan um rd. 20 T€ besser aus. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Aufzinsung der Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen.

Die Steuern fallen insbesondere aufgrund der in der Planung wegen des prognostizierten Jahresergebnisses in Höhe von 0,00 € nicht kalkulierten Ertragssteuern um rd. 509 T€ höher aus.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schrage Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 18. Februar 2016 erteilt.

Ergebnisverwendung:

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.087.989,01 € soll bei der Gesellschaft verbleiben und entsprechend auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Lagebericht 2015 der Grundstücksgeellschaft Braunschweig mbH sind als Anlagen beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

Anlage 1 – Bilanz

Anlage 2 – Gewinn- und Verlustrechnung

Anlage 3 - Lagebericht

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2015

	A k t i v a			P a s s i v a			Stand am 31.12.2014
	€	€	T€	€	€	T€	
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
Sachanlagen (Betriebs- und Geschäftsausstattung)		2.451,00	3	I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)	25.000,00	25	
B. Umlaufvermögen				II. Kapitalrücklage	739.793,04	740	
I. Vorräte (zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke)	11.980.605,99	15.968		III. Gewinnvortrag	3.281.102,97	2.205	
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände				IV. Jahresüberschuss	1.087.989,01	1.076	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.479.092,18	154					
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.980.880,38</u>	<u>11.280</u>					
	15.459.972,56	11.434					
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				B. Rückstellungen			
	328.900,71	399		1. Steuerrückstellungen	678.633,92	593	
	<u>27.769.479,26</u>	<u>27.801</u>		2. sonstige Rückstellungen	<u>9.316.289,94</u>	<u>10.136</u>	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	418.700,24	200					
	<u>28.190.630,50</u>	<u>28.004</u>		C. Verbindlichkeiten			
				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.515.087,64	12.651	
				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	65	
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.748,80	34	
				4. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 16.843,63 €; i. V. 7 T€)	484.925,89	239	
					13.061.762,33	12.989	
				D. Rechnungsabgrenzungsposten	59,29	240	
					<u>28.190.630,50</u>	<u>28.004</u>	

2. Februar 2016

Matthias Heilmann
Geschäftsführer der

Dr. Bernhard Niehoff
Geschäftsführer der

Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	9.612.923,45		9.422
2. sonstige betriebliche Erträge	996.489,72		774
	<u>10.609.413,17</u>		<u>10.196</u>
3. Materialaufwand	7.798.369,50		6.612
	<u>2.811.043,67</u>		<u>3.584</u>
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	152.589,44		148
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	173,88		0
	<u>152.763,32</u>		<u>148</u>
5. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen	456,00		1
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		501
	<u>346.802,26</u>		<u>595</u>
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	500.021,58		1.245
	<u>2.311.022,09</u>		<u>2.339</u>
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56.580,14		118
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	720.641,04		842
	<u>-664.060,90</u>		<u>-724</u>
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.646.961,19		1.615
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	506.271,63		495
11. sonstige Steuern	52.700,55		44
12. Jahresüberschuss	<u>1.087.989,01</u>		<u>1.076</u>

2. Februar 2016

Matthias Heilmann
 Geschäftsführer der

Dr. Bernhard Nichoff
 Geschäftsführer der

Grundstücksgesellschaft
 Braunschweig mbH

Lagebericht 2015

der

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Ziele und Strategien

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) erwirbt in der Regel landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Stadtgebiet Braunschweig, die sich städtebaulich zu Wohn- oder Gewerbebauflächen entwickeln lassen oder als Tauschfläche bei künftigen Grundstücksgeschäften eingesetzt werden können. Nach Abschluss der erforderlichen Bauleitplanung durch die Stadt Braunschweig werden die neu entstandenen Wohn- und Gewerbebauflächen von der GGB oder von der Stadt Braunschweig erschlossen und von der GGB unbebaut vermarktet.

Vorrangiger Zweck des Verkaufs von **Wohnbauflächen** ist die Bereitstellung von erschwinglichem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und zur Förderung des kinder- und familienfreundlichen Wohnstandortes Braunschweig. Daneben sollen durch ein vielseitiges Angebot hinsichtlich räumlicher Verteilung, Standortqualität und Eignung für unterschiedliche Bauweisen möglichst viele Nachfragewünsche erfüllt und so Abwanderungsabsichten ins Umland entgegen gewirkt werden.

Der Verkauf von **Gewerbebauflächen** zum Zwecke der Bebauung mit gewerblichen, industriellen, wissenschaftlichen oder kulturellen Nutzungen dient der Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Wissenschafts-, Forschungs-, Technologie- und Kulturstandortes Braunschweig. Im Vordergrund stehen dabei grundsätzlich die nachhaltige Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen und die Schaffung neuer dauerhafter Arbeitsplätze in Unternehmen, in Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und in der Kreativwirtschaft. Hierzu bedarf es nicht nur eines ausreichenden und differenzierten Flächenangebotes für Neuansiedlungen, sondern gerade auch der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für Expansion und ggf. Verlagerung ansässiger Unternehmen.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen strebt die GGB eine möglichst kurze Zeitspanne zwischen dem Erwerb der landwirtschaftlich genutzten Flächen und ihrer Vermarktung als baureife Wohn- und Gewerbebauflächen an. Die GGB sichert sich daher den Zugriff auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen bevorzugt durch langfristige notarielle Verkaufsangebote der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Aktivitäten der GGB orientieren sich hierbei an der aktuellen Nachfragesituation am Standort Braunschweig und der Einschätzung der künftigen Entwicklungen insbesondere auf dem regionalen Grundstücksmarkt. Potenzielle Standorte für neue Wohn- oder Gewerbebauflächen werden mit der Stadt Braunschweig abgestimmt. Der Zugriff auf die entsprechenden Flächen wird bedarfsgerecht gesichert.

1.2 Geschäftsführung und Mitarbeiter

Jeweils zwei Beschäftigte der Stadt Braunschweig sind zugleich alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der GGB und erfüllen die Aufgaben der Geschäftsführung im Nebenamt. Die Geschäftsführer erhalten eine monatliche Aufwandsentschädigung. Im Geschäftsjahr 2015 waren Herr Matthias Heilmann und Herr Dr. Bernhard Niehoff Geschäftsführer der GGB.

Bei der GGB sind zwei Mitarbeiter tätig, die nicht sozialversicherungspflichtig sind, weil sie aus ihrem Beamtenverhältnis bei der Stadt Braunschweig zur Dienstleistung bei der GGB beurlaubt wurden. Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fortbildungen teil.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Vorbemerkung

Das Vermarktungsverfahren der GGB für Wohnbauflächen (Beginn der Vermarktung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes jedoch vor Erschließung der Bauflächen; Abschluss der notariellen Kaufverträge nach Abschluss der Vermessung der Bauflächen und überwiegend parallel zur Erschließung der Bauflächen; Realisierung der Erträge nach Abschluss der Erschließung der Bauflächen) und der ge-

schäftstypisch unregelmäßige Verkauf von Gewerbebauflächen bedingen, dass der Verkauf von Bauflächen innerhalb eines Geschäftsjahres stark schwankt.

Aus diesem Grund lassen sich aus zeitraumbezogenen Informationen über die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der GGB in einem Geschäftsjahr keine zusätzlichen Erkenntnisse für ein zutreffendes Bild der wirtschaftlichen Lage der GGB ableiten. Auf die Angabe von zeitraumbezogenen Informationen wird daher verzichtet. Stattdessen wird die Betrachtung im Prognosebericht um ein Jahr auf die beiden kommenden Jahre erweitert.

2.2 Ertragslage

Die GGB beendet das Geschäftsjahr 2015 mit einem Überschuss in Höhe von 1.088 T€ (Vorjahr: Überschuss von 1.076 T€). Der Überschuss soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Jahresergebnisse 2015 und des Vorjahrs 2014 setzen sich wie folgt zusammen:

Position	Ist 2015	Ist 2014
Umsatzerlöse	9.613 T€	9.422 T€
Auflösung von Rückstellungen	196 T€	361 T€
Zuschreibungen	728 T€	326 T€
Sonstige betriebliche Erträge	73 T€	86 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	32 T€	72 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24 T€	46 T€
Außerordentliche Erträge	0 T€	0 T€
Summe Erträge	10.666 T€	10.313 T€
Materialaufwand	7.798 T€	6.612 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	136 T€	143 T€
Personalaufwand	153 T€	148 T€
Bildung einer Drohverlustrückstellung	59 T€	297 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	152 T€	155 T€
Abschreibungen	1 T€	501 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	130 T€	246 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	590 T€	596 T€
Außerordentliche Aufwendungen	0 T€	0 T€
Steuern	559 T€	539 T€
Summe Aufwendungen	9.578 T€	9.237 T€
JAHRESERGEBNIS	+ 1.088 T€	+ 1.076 T€

Das positive **Jahresergebnis 2014** resultierte im Wesentlichen aus dem Überschuss aus der Vermarktung von Bauplätzen (Differenz Umsatzerlöse und Materialaufwand) und aus dem Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze), die wegen verminderter Kostenerwartungen möglich war. Die Wertberichtigungen/ Abschreibungen für Gewerbebauflächen sowie die Bildung einer Drohverlustrückstellung für einen Teil dieser Flächen haben den Jahresüberschuss gemindert.

Die Steuern 2014 betreffen die Grundsteuer (44 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (495 T€).

Das positive **Jahresergebnis 2015** resultiert im Wesentlichen aus dem Überschuss aus der Vermarktung von Bauplätzen (Differenz Umsatzerlöse und Materialaufwand), aus der Zuschreibung eines Teiles der in Vorjahren erfolgten Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Gewerbebauflächen, die wegen der Verbesserung der Marktpreise für einen Teil dieser Flächen möglich war, sowie aus dem Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze), die wegen verminderter Kostenerwartungen möglich war.

Die Steuern 2015 betreffen die Grundsteuer (53 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (506 T€).

Die im Lagebericht 2014 genannte Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2015 in Höhe von 0,00 € wurde aus den genannten Gründen um 1.088 T€ verbessert.

Im Dezember 2011 hatte die Stadt Braunschweig die GGB mit der Durchführung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Bereitstellung von Bauland in der Stadt Braunschweig betraut. Die Betrauung beruht unter anderem auf der Grundlage der Entscheidung der Kommission vom 28.11.2005 über die Anwendung von Artikel 86 Abs. 2 EG-Vertrag auf staatliche Beihilfen, die bestimmten mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betrauten Unternehmen als Ausgleich gewährt werden. Die Betrauung erfolgte für die Dauer von 10 Jahren vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2021.

Die GGB hat im Geschäftsjahr 2015 keine Ausgleichszahlungen von der Stadt Braunschweig erhalten.

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Zur Entwicklung der Nachfrage nach **Wohnbauplätzen** führt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2015 für die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel rückblickend auf 2014 aus, dass im Vergleich zu 2013 ein Rückgang beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau festzustellen ist. Dieser Rückgang sei allerdings darauf zurückzuführen, dass das vorhandene Angebot nicht ausreiche, um der Nachfrage gerecht zu werden.

(Anmerkung: Wegen der zum 01.07.2014 erfolgten Änderung der Zuständigkeitsbereiche der niedersächsischen Gutachterausschüsse, die mit der Umbenennung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig in Braunschweig-Wolfsburg einherging, lassen sich aus dem Vergleich der Grundstücksmarktberichte 2014 und 2015 keine Erkenntnisse gewinnen, sodass auf die Angabe von Werten verzichtet wird.)

Diese Feststellung entspricht den Erfahrungen der GGB und ihren Beobachtungen des Braunschweiger Grundstücksmarktes.

Seit dem Geschäftsjahr 2012 hat die GGB insgesamt 316 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau vermarktet. Dabei belief sich die Zahl der bereits bei Vermarktungsbeginn eingegangenen Bewerbungen regelmäßig auf ein Vielfaches der Zahl der verfügbaren Bauplätze. Außerdem zeigt die hohe Zahl von Nachfragen nach dem geplanten Wohnstandort „Stöckheim-Süd“ der GGB und das ebenfalls hohe Interesse an dem Informationsblatt „Übersicht der in der Vermarktung oder in der Planung befindlichen Wohnstandorte in Braunschweig“, dass sich die überdurchschnittlich hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser fortsetzt.

Im Geschäftsjahr 2015 hat die GGB folgende Verkäufe getätig:

- Wohnaugebiet „Am Pfarrgarten/Bevenrode“ mit 37 Bauplätzen:
22 Bauplätze verkauft; das wirtschaftliche Eigentum ging im Geschäftsjahr 2015 auf die Erwerber über; die Vermarktung ist abgeschlossen
- Wohnaugebiet „Meerberg/Leiferde“ mit 34 Bauplätzen:
22 Bauplätze; das wirtschaftliche Eigentum ging im Geschäftsjahr 2015 auf die Erwerber über; die Vermarktung ist abgeschlossen

Bei der Ermittlung der Erlöse aus dem Verkauf von Wohnbauplätzen ist zusätzlich der Verkauf der 28 Wohnbauplätze zu berücksichtigen, die im Geschäftsjahr 2014 verkauft wurden aber erst im Geschäftsjahr 2015 in das wirtschaftliche Eigentum der Erwerber übergegangen sind (7 Bauplätze im Wohnaugebiet „Im großen Raffkampe“; 9 Bauplätze im Wohnaugebiet „Am Pfarrgarten“; 12 Bauplätze im Wohnaugebiet „Meerberg“).

Insgesamt hat die GGB im Geschäftsjahr 2015 Erlöse in Höhe von 7.179 T€ aus dem Verkauf dieser 72 Wohnbauplätze erzielt (Vorjahr: 74 Wohnbauplätze mit Erlösen von 6.304 T€).

Neben der Vermarktung der genannten Wohnbauplätze waren die fachliche Begleitung des Endausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen in den Wohnaugebieten „Lammer Busch-Ost/2. Bauabschnitt“ und „Roselies-Süd“ sowie die fachliche Begleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2015.

2.2.2 Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Zur Entwicklung der Nachfrage nach **gewerblichem Bauland** stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2015 für die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel rückblickend auf 2014 fest, dass der Markt der Gewerbegrundstücke durch das Konkurrenzverhalten der einzelnen Kommunen bei der Ansiedlung von Unternehmen geprägt war. Es werde bei der Preisbemessung Entgegenkommen gezeigt. Entsprechend stabil zeige sich der Markt.

Die GGB hat eine stetige Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen auf dem Braunschweiger Grundstücksmarkt beobachtet.

Derzeit bietet die GGB Bauflächen in den Gewerbegebieten „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“, „Lammer Busch-Ost“, „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ in Größe von insgesamt rund 453.000 m² zum Verkauf an. Darüber hinaus verfügt die GGB bereits über Flächen für einen neuen Gewerbestandort mit langfristiger Perspektive.

Im Geschäftsjahr 2015 sind insgesamt 30.553 m² (Vorjahr: 154.854 m²) Gewerbebauflächen oder sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 2.434 T€ (Vorjahr: 3.118 T€).

Beim Verkauf von Gewerbebauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen besteht eine starke Konkurrenzsituation zu den Umlandgemeinden von Braunschweig, die sich negativ auf den Marktpreis für Gewerbebauflächen im Stadtgebiet Braunschweig auswirkt. Das schlägt sich zum 31. Dezember 2015 in Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen in Höhe von insgesamt 2.638 T€ (Vorjahr: 3.211 T€) und einer Drohverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 201 T€ (Vorjahr: 297 T€) nieder.

Neben dem Erwerb einer weiteren Fläche für die Gewerbegebiete „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ sowie der Vermarktung bereits erschlossener Gewerbebauflächen waren der Verkauf sonstiger Flächen und die fachliche Begleitung des Umlegungsverfahrens „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“ weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2015.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2015 hat die GGB insgesamt 3.893 T€ (Vorjahr: 6.638 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauplätzen investiert. Davon betreffen 2.265 T€ (Vorjahr: 1.292 T€) die Erschließung von bereits verkauften Bauplätzen und 155 T€ den Verbrauch der zum 31.12.2014 gebildeten Drohverlustrückstellung, sodass lediglich 1.473 T€ (Vorjahr: 5.345 T€) zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens führten.

Von den Investitionen sind 208 T€ Verbindlichkeiten (Vorjahr: 4 T€), davon 191 T€ gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr: 0 T€).

Wesentliche Maßnahmen waren der Erwerb von Flächen für die Gewerbegebiete „Forschungsflughafen-West“ sowie „Forschungsflughafen-Nordwest“, der Straßenendausbau im Wohngebiet „Lammer Busch-Ost/2. Bauabschnitt“, die Ersterschließung des Wohngebietes „Meerberg“ sowie Kostenerstattungen gemäß städtebaulichen Verträgen und Vorausleistungen auf Erschließungsbeiträge zu verschiedenen Baugebieten an die Stadt Braunschweig.

Der Kapitalbedarf der GGB wird derzeit im Wesentlichen über die aus dem Geschäftsjahr 2009 verbliebene Kapitalrücklage in Höhe von 740 T€, die laufenden Umsatzerlöse und ein Bankdarlehen vom Juli 2007 mit Bürgschaft der Gesellschafterin gedeckt. Bei einer Tilgung von 1 % jährlich beläuft sich die Restschuld am 31.12.2015 auf 12.386 T€ (Vorjahr: 12.521 T€). Die Zinsbindung für den Zinssatz von 4,74 % jährlich besteht bis Juli 2017.

Bei Bedarf ist eine Zwischenfinanzierung von Investitionen durch Darlehen aus dem Cashpool der Stadt Braunschweig möglich. Die Höhe der Cashpool-Darlehen beläuft sich am 31.12.2015 auf 0 T€ (Vorjahr: 0 T€).

Künftige Investitionen sollen nach Möglichkeit nicht durch neu aufzunehmende Darlehen gedeckt werden (davon ausgenommen sind kurzfristige Darlehen aus dem Cashpool der Stadt Braunschweig).

Das Eigenkapital beläuft sich auf 5.134 T€ (Vorjahr: 4.046 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 18,21 % (Vorjahr: 14,45 %). 81,79 % (Vorjahr: 85,55 %) des Gesamtkapitals sind Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Fälligkeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen in Höhe von 8.987 T€ (Vorjahr: 9.709 T€) werden voraussichtlich in Höhe von etwa 90 % in den beiden kommenden Geschäftsjahren zu erfüllen sein. Sie sollen aus den liquiden Mitteln sowie aus den Umsatzerlösen der Geschäftsjahre 2016 und 2017 finanziert werden. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Erfüllung sind die mit der Stadt Braunschweig abzustimmenden Zeitpunkte des Endausbaus der öffentlichen Straßen und der Herrichtung der öffentlichen Grünflächen in jedem Baugebiet, sodass zeitliche Verschiebungen möglich sind.

Am 31.12.2015 verfügt die GGB über liquide Mittel (einschließlich Cashpool) in Höhe von 13.310 T€ (Vorjahr: 11.678 T€), das sind 47,21 % (Vorjahr: 41,70 %) des Vermögens der GGB. Außerdem existieren Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 612 T€ (Vorjahr: 154 T€) und mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.867 T€ (Vorjahr: 0 T€).

2.4 Vermögenslage

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (= Umlaufvermögen) beläuft sich am 31.12.2015 auf 11.981 T€ (Vorjahr: 15.968 T€), das sind 42,50 % (Vorjahr: 57,02 %) des Vermögens der GGB.

Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2015	Bestand am 31.12.2014
Gewerbebauflächen	6.653 T€ / 55,53 %	5.809 T€ / 36,38 %
Wohnbauflächen	335 T€ / 2,80 %	5.272 T€ / 33,02 %
Flächenbevorratung	4.993 T€ / 41,67 %	4.887 T€ / 30,60 %
Summen	11.981 T€ / 100,00 %	15.968 T€ / 100,00 %

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Erwerb von Gewerbebauflächen („Forschungsflughafen-West“, „Forschungsflughafen-Nordwest“) und potenziellen Tauschflächen, aus dem Verkauf von Wohnbauflächen („Lammer Busch-Ost/1. Bauabschnitt“, „Im großen Raffkampe/Lamme“, „Am Pfarrgarten/ Bevenrode“, „Meerberg/ Leiferde“) sowie aus der Zuschreibung eines Teiles der in Vorjahren erfolgten Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Gewerbebauflächen.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Insgesamt verlief die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2015 sehr günstig. Die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres 2016 hingegen wird ungünstig verlaufen, weil die Wohnbauflächen ausverkauft sind und Erträge aus der Vermarktung des neuen Wohnstandortes „Stöckheim-Süd“ frühestens im Geschäftsjahr 2017 zu erwarten sind. Unter der Voraussetzung, dass entsprechende Erträge bereits im Geschäftsjahr 2017 realisiert werden, wird für das Geschäftsjahr 2017 eine günstige Geschäftsentwicklung prognostiziert.

3. Nachtragsbericht

Zu der im Lagebericht 2014 genannten Klage einer Baufirma vor dem Landgericht Braunschweig auf Ausgleich vermeintlicher Verbindlichkeiten der GGB in Höhe von 215 T€ nebst Zinsen hat am 01.02.2016 ein Güterichtergespräch stattgefunden, das mit einem Vergleich beendet worden ist. Das Ergebnis ist im Jahresabschluss 2015 berücksichtigt worden. Im Übrigen gibt es keine Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.1 Liquiditäts- und Zinsrisiko

Durch die Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen, die Bindung von Kapital im Umlaufvermögen und die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen besteht ein Liquiditätsrisiko, das jedoch durch die Möglichkeit der Aufnahme von Cashpool-Darlehen minimiert wird.

Im Geschäftsjahr 2015 haben sich zwar die Marktpreise für einen Teil der Gewerbebauflächen verbessert, sodass Wertzuschreibungen möglich waren. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass in den nächsten Jahren in Einzelfällen weitere Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen erforderlich werden.

Ein Zinsrisiko für das im Juli 2007 aufgenommene Bankdarlehen ist durch die Zinsbindung bis Juli 2017 derzeit nicht erheblich.

4.2 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Die GGB stützt sich bei ihren Planungen auf die eigenen Marktbeobachtungen (siehe Abschnitt 2.2.1). Daraus ergibt sich die Zielsetzung, weiterhin kontinuierlich preisgünstige Wohnbauplätze und/oder Wohnbauplätze mit lagebedingten Vorteilen auf dem Grundstücksmarkt anzubieten.

Grundsätzlich sollten die neuen Wohnaugebiete oder Erschließungsabschnitte zwar vergleichsweise klein gehalten werden, um die Attraktivität der Wohnbauplätze zu steigern, das Vermarktungsrisiko zu reduzieren und zusätzliche Infrastrukturlasten (Schule, Kindertagesstätte usw.) möglichst zu vermeiden.

Allerdings lassen sich derzeit aufgrund der andauernden überdurchschnittlich hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser in allen Preislagen auch Wohnaugebiete mit mehr als 100 Bauplätzen ohne nennenswerte Risiken vermarkten.

Im Geschäftsjahr 2016 wird die GGB die Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für das neue Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ fachlich begleiten und nach deren Abschluss mit der Vermarktung und Ersterschließung der Bauflächen beginnen – es sollen etwa 75 Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau sowie 225 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Außerdem wird der Endausbau der Verkehrsflächen im Wohnaugebiet „Im großen Raffkampe“ durch die Stadt Braunschweig fachlich begleitet.

Im Geschäftsjahr 2017 sollen die Vermarktung und Ersterschließung des neuen Wohnaugebietes „Stöckheim-Süd“ fortgesetzt werden. Die Ersterschließung soll im Geschäftsjahr 2017 und die Vermarktung im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen werden.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 werden die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte und die fachliche Begleitung der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Wohngebietsstandorte sein.

4.3 Prognose Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Wegen der beständigen Nachfrage nach Gewerbebauflächen im Stadtgebiet Braunschweig und weil die GGB in der Lage sein muss, die Nachfrage von Unternehmen nach Flächen für eine Neuansiedlung, Expansion oder Verlagerung unabhängig von der nachgefragten Größe der Baufläche kurzfristig zu decken, muss die GGB kontinuierlich Gewerbebauflächen in größerem Umfang zur Vermarktung bereithalten.

In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 wird die GGB die Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen fortsetzen und die Umlegungsverfahren „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“, „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ sowie etwaige Erschließungsmaßnahmen der Stadt Braunschweig in diesen Baugebieten fachlich begleiten. Weiterer Schwerpunkt wird die Flächenvorsorge für neue potenzielle Gewerbegebietsstandorte sein.

4.4 Ergebnisprognosen 2016 und 2017

In Abstimmung mit der Gesellschafterin wird der Wirtschaftsplan 2016 der Gesellschafterversammlung im Februar 2016 zur Feststellung vorgelegt. Die Planungen sehen den Verkauf von einigen Gewerbebauflächen sowie vorsorglich weitere Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen vor. Der Wirtschaftsplan 2016 schließt mit einem Jahresverlust von rund 1.280 T€.

Für das Geschäftsjahr 2017 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Verlust von rund 824 T€ vor. Unter der Voraussetzung, dass Erträge aus der Vermarktung des neuen Wohnstandortes „Stöckheim-Süd“ bereits im Geschäftsjahr 2017 realisiert werden, ist für das Geschäftsjahr 2017 eine erhebliche Verbesserung des Jahresergebnisses möglich.

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, Verlustausgleichszahlungen zu leisten, soweit die Gewinnvorräte aus Vorjahren und die Kapitalrücklage zur Deckung etwaiger Jahresverluste nicht ausreichen.

5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Besondere Risiken sind nicht erkennbar. Die Risikobereitschaft der GGB in Bezug auf den Einsatz von Finanzinstrumenten ist gering.

Braunschweig, den 1. Februar 2016



Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)



Dr. Bernhard Niehoff
(Geschäftsführer)