

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Jahresabschluss 2016 - Feststellung***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

12.04.2017

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

04.05.2017

Status

Ö

Beschluss:

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

1. den Jahresabschluss 2016 mit einem Überschuss in Höhe von 169.782,79 € festzustellen und
2. den Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 169.782,79 € auf neue Rechnung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB).

Der Jahresabschluss ist gemäß § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der GGB 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.

Um eine Stimmbindung des städtischen Vertreters in der Gesellschafterversammlung der GGB herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der Fassung vom 1. November 2016 entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Jahresabschluss bedarf gemäß § 9 Abs. 3 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der Beratung im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat der GGB wird sich in seiner Sitzung am 25. April 2017 mit dem Jahresabschluss 2016 befassen. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Die GGB schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem Überschuss in Höhe von 169.782,79 € ab. Die Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2016 in Höhe von -1.279.910,00 € wurde entsprechend um rd. 1.450 T€ verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2016 um rd. 849 T€ auf 29.039.171,33 € erhöht.

Die Entwicklung der Aufwands- und Ertragspositionen im Vergleich zum Vorjahr und zum Plan ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Jahresabschluss 2016 erstmals unter Anwendung des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG), das am 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist, aufgestellt wurde. Die Jahresabschlussdaten 2015 und die Plandaten 2016 wurden noch auf Grundlage der bis zum 23. Juli 2015 geltenden Rechtsvorschriften erstellt. Entsprechend sind die Umsatzerlöse, die sonstigen betrieblichen Erträge, der Materialaufwand sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nicht direkt vergleichbar. Die Umgliederung der Vorjahresdaten nach BilRUG ist der Anlage 3 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

| | Angaben in T€ | Ist 2015 | Plan 2016 | Ist 2016 | Plan 2017 |
|-----------|--|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 1 | Umsatzerlöse | 9.612,9 | 1.100,0 | 3.677,9 | 360,0 |
| 2 | Sonstige betriebliche Erträge | 996,5 | 45,0 | 2.201,4 | 0,0 |
| | <i>Gesamterträge: % zum Vorjahr/Plan</i> | | -89,2% | -44,6% / +413,5% | -93,9% |
| 3 | Materialaufwand | -7.798,4 | -1.010,0 | -4.549,0 | -295,0 |
| 4 | Personalaufwand | -152,8 | -160,1 | -155,6 | -163,0 |
| 5 | Abschreibungen | -0,4 | -200,8 | -0,7 | -0,8 |
| 6 | Sonstige betriebliche Aufwendungen *) | -346,8 | -410,5 | -183,0 | -452,3 |
| 7 | Betriebsergebnis (Summe 1-6) | 2.311,0 | -636,4 | 991,0 | -551,1 |
| 8 | Zins-/Finanzergebnis | -664,0 | -593,5 | -672,9 | -515,0 |
| 9 | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -506,3 | 0,0 | -108,0 | 0,0 |
| 10 | Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9) | 1.140,7 | -1.229,9 | 210,1 | -1.066,1 |
| 11 | sonstige Steuern | -52,7 | -50,0 | -40,3 | -50,0 |
| 12 | Jahresergebnis (Summe 10-11) | 1.088,0 | -1.279,9 | 169,8 | -1.116,1 |

*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Die Umsatzerlöse fallen im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2016 um rd. 2.578 T€ höher aus. Die Verbesserung ist insbesondere auf die positive Entwicklung des Verkaufs von Gewerbebauflächen zurückzuführen (27.000 m² geplante Verkaufsfläche und 83.266 m² tatsächliche Verkaufsfläche). Zudem sind in den Umsatzerlösen rd. 48 T€ Erlöse aus der Verpachtung von Grundstücken enthalten, die im Plan und im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen worden sind.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ergibt sich gegenüber der Planung eine Steigerung in Höhe von rd. 2.156 T€. Wesentliche Gründe für diese Steigerung sind die Zuschreibungen eines Teiles der in Vorjahren erfolgten Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Gewerbebauflächen in den Bereichen „Waller See - Braunschweig“ und „Lammer Busch-Ost“, die wegen der Verbesserung der Marktpreise für diese Flächen möglich war sowie die Auflösung von Teilen der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen), die wegen verminderter Kostenerwartungen möglich war.

Die größere Grundstücksverkaufsfläche führt zu einer Erhöhung des Materialaufwandes um rd. 3.515 T€. Zudem sind im Materialaufwand rd. 20 T€ Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken sowie rd. 4 T€ Pacht- und Entschädigungszahlungen enthalten, die im Wirtschaftsplan 2016 noch unter den sonstigen Grundstücksaufwendungen ausgewiesen wurden.

Die Personalaufwendungen bewegen sich auf Planniveau.

Die Abschreibungen fallen um rd. 200 T€ geringer aus, da in 2016 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. 79 T€ schlechter aus. Die Verschlechterung resultiert im Wesentlichen aus der höheren Aufzinsung der Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag fallen um rd. 108 T€ höher aus als geplant. Bei einem im Wirtschaftsplan 2016 prognostizierten negativen Jahresergebnis war der Ansatz von Ertragsteuern entbehrlich.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 14. Februar 2017 erteilt.

Ergebnisverwendung:

Der Jahresüberschuss in Höhe von 169.782,79 € soll bei der Gesellschaft verbleiben und entsprechend auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, ein Auszug aus dem Anhang sowie der Lagebericht 2016 der GGB sind als Anlagen beigelegt.

Geiger

Anlagen:

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Auszug aus dem Anhang

Lagebericht


Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig


Bilanz zum 31. Dezember 2016

| Aktiva | | | Stand am 31.12.2015 |
|--|---------------|---------------|------------------------|
| | € | € | T€ |
| A. Anlagevermögen | | | |
| Sachanlagen (Betriebs- und Geschäftsausstattung) | | 1.995,00 | 2 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| (zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke) | | 12.039.770,94 | 11.981 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.889.415,31 | | 2.479 |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände | 13.332.456,08 | | 12.981 |
| | | 15.221.871,39 | 15.460 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.215.865,07 | 329 |
| | | 28.477.507,40 | 27.770 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 559.668,93 | 419 |
| | | | |
| | | 29.039.171,33 | 28.191 |

| Passiva | | | Stand am 31.12.2015 |
|---|---------------|---------------|------------------------|
| | € | € | T€ |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital) | 25.000,00 | | 25 |
| II. Kapitalrücklage | 739.793,04 | | 740 |
| III. Gewinnvortrag | 4.369.091,98 | | 3.281 |
| IV. Jahresüberschuss | 169.782,79 | | 1.088 |
| | | 5.303.667,81 | 5.134 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 60.462,00 | | 679 |
| 2. sonstige Rückstellungen | 11.050.172,63 | | 9.316 |
| | | 11.110.634,63 | 9.995 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.378.683,42 | | 12.515 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.283,14 | | 62 |
| 3. sonstige Verbindlichkeiten | 242.843,04 | | 485 |
| (davon aus Steuern: 5.513,45 €, i. V. 17 T€) | | | |
| | | 12.624.809,60 | 13.062 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 59,29 | 0 |
| | | 29.039.171,33 | 28.191 |

2. Februar 2017


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 2016

| | € | € | Vorjahr T€ |
|---|-------------------|--------------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 3.677.915,93 | 9.613 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | | 2.201.394,67 | 996 |
| | | <u>5.879.310,60</u> | <u>10.609</u> |
| 3. Materialaufwand | | | |
| a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke) | 4.529.846,65 | | 7.798 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | <u>19.178,51</u> | | <u>0</u> |
| | | 4.549.025,16 | 7.798 |
| | | <u>1.330.285,44</u> | <u>2.811</u> |
| 4. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 155.430,98 | | 153 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung | <u>190,36</u> | | <u>0</u> |
| | 155.621,34 | | 153 |
| 5. Abschreibungen auf Sachanlagen | 656,00 | | 0 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen | <u>182.989,20</u> | | <u>347</u> |
| | | 339.266,54 | 500 |
| | | <u>991.018,90</u> | <u>2.311</u> |
| 7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 80.175,97 | | 57 |
| 8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>753.087,86</u> | | <u>721</u> |
| | | -672.911,89 | -664 |
| 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 108.046,45 | 506 |
| 10. Ergebnis nach Steuern | | <u>210.060,56</u> | <u>1.141</u> |
| 11. sonstige Steuern | | 40.277,77 | 53 |
| 12. Jahresüberschuss | | <u><u>169.782,79</u></u> | <u><u>1.088</u></u> |

2. Februar 2017


 Matthias Heilmann
 Geschäftsführer der


 Dr. Bernhard Niehoff
 Geschäftsführer der

Grundstücksgesellschaft
 Braunschweig mbH

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Auszug aus dem Anhang für das Geschäftsjahr 2016

II. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Beachtung der Vorschriften für Kapitalgesellschaften und der sie ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

Der Grundsatz der Bewertungsstetigkeit (§ 252 Absatz 1 Nr. 6 HGB) wurde beachtet.

Die Gesellschaft hat im Jahresabschluss 2016 erstmalig das HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 17. Juli 2015, das am 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist, angewendet.

Insofern sind die Umsatzerlöse bzw. die sonstigen betrieblichen Erträge 2016 und der Materialaufwand bzw. die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nicht mit dem Vorjahr vergleichbar. In den Umsatzerlösen des laufenden Jahres sind 48 T€ Erlöse aus Pachten enthalten, die im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurden. Im Materialaufwand des laufenden Jahres sind 19 T€ Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken und aus Pachten enthalten, die im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurden. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Die folgende Tabelle stellt die Posten im Überblick dar:

| Bezeichnung des GuV Postens | 2016 (lt. GuV) | 2015 (lt. GuV 2015, ohne BilRUG-Anpassungen) | 2015 nach BilRUG-Anpassungen (mit 2016 vergleichbare Vorjahreszahlen) |
|------------------------------------|--------------------------|--|---|
| Umsatzerlöse | 3.677.915,93 € | 9.612.923,45 € | 9.685.816,06 € |
| sonstige betriebliche Erträge | 2.201.394,67 € | 996.489,72 € | 923.597,11 € |
| Materialaufwand | 4.549.025,16 € | 7.798.369,50 € | 7.871.514,05 € |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 182.989,20 € | 346.802,26 € | 273.657,71 € |

Lagebericht 2016
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 differenzier-ten 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 2016 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 geschäftstypisch 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 2016 mit einem Überschuss in Höhe von 170 T€ (Vorjahr: Überschuss von 1.088 T€). Der Überschuss soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Im Jahresabschluss 2016 hat die GGB erstmals das HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 17. Juli 2015, das am 23. Juli 2015 in Kraft getreten ist, angewendet. Insofern sind die Umsatzerlöse bzw. die sonstigen betrieblichen Erträge 2016 und der Materialaufwand bzw. die sonstigen Grundstücksaufwendungen nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

In den Umsatzerlösen des laufenden Geschäftsjahres sind 48 T€ Erlöse aus der Verpachtung von Grundstücken enthalten, die im Vorjahr noch unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen worden sind.

Im Materialaufwand des laufenden Geschäftsjahres sind 15 T€ Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken und 4 T€ Pacht- und Entschädigungszahlungen für die artgerechte Bewirtschaftung einer Feldhamsterersatzfläche enthalten, die im Vorjahr noch unter den sonstigen Grundstücksaufwendungen ausgewiesen worden sind.

In den Erträgen des laufenden Geschäftsjahres sind 0 T€ außerordentliche Erträge enthalten, die im Vorjahr noch gesondert ausgewiesen worden sind.

In den Aufwendungen des laufenden Geschäftsjahres sind 0 T€ außerordentliche Aufwendungen enthalten, die im Vorjahr noch gesondert ausgewiesen worden sind.

Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Die folgende Tabelle stellt die Jahresergebnisse 2016 und des Vorjahres 2015 im Überblick dar:

| Position | Ist 2016 (lt. GuV) | Ist 2015 (lt. GuV 2015 ohne BilRUG- Anpassungen) | Ist 2015 nach BilRUG- Anpassungen (mit 2016 vergleichbare Vorjahreszahlen) |
|---|-----------------------|---|---|
| Umsatzerlöse | 3.678 T€ | 9.613 T€ | 9.686 T€ |
| Auflösung von Rückstellungen | 507 T€ | 196 T€ | 196 T€ |
| Zuschreibungen | 1.693 T€ | 728 T€ | 728 T€ |
| Sonstige betriebliche Erträge | 2 T€ | 73 T€ | 0 T€ |
| Abzinsung langfristiger Rückstellungen | 79 T€ | 32 T€ | 32 T€ |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1 T€ | 24 T€ | 24 T€ |
| Außerordentliche Erträge | | 0 T€ | |
| Summe Erträge | 5.960 T€ | 10.666 T€ | 10.666 T€ |
| Materialaufwand | 4.549 T€ | 7.798 T€ | 7.871 T€ |
| Sonstige Grundstücksaufwendungen | 35 T€ | 136 T€ | 63 T€ |
| Personalaufwand | 156 T€ | 153 T€ | 153 T€ |
| Zuführung zur Drohverlustrückstellung | 3 T€ | 59 T€ | 59 T€ |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 145 T€ | 152 T€ | 152 T€ |
| Abschreibungen | 1 T€ | 1 T€ | 1 T€ |
| Aufzinsung langfristiger Rückstellungen | 170 T€ | 130 T€ | 130 T€ |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 583 T€ | 590 T€ | 590 T€ |
| Außerordentliche Aufwendungen | | 0 T€ | |
| Steuern | 148 T€ | 559 T€ | 559 T€ |
| Summe Aufwendungen | 5.790 T€ | 9.578 T€ | 9.578 T€ |
| JAHRESERGEBNIS | + 170 T€ | + 1.088 T€ | + 1.088 T€ |

Das positive **Jahresergebnis 2015** resultierte 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€).

Das positive **Jahresergebnis 2016** resultiert im Wesentlichen aus der Zuschreibung eines Teiles der in Vorjahren erfolgten Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Gewerbebauflächen, die wegen der Verbesserung der Marktpreise möglich war, 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 Steuern 2016 betreffen die Grundsteuer (40 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (108 T€).

Die im Lagebericht 2015 genannte Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2016 in Höhe eines Jahresverlustes von rund 1.280 T€ wurde aus den genannten Gründen um 1.450 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 2016 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 2016 für die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel rückblickend auf 2015 aus, dass im Vergleich zu 2014 eine deutliche Zunahme beim Verkauf von Bauland für den individuellen Wohnungsbau festzustellen ist (1.932 Bauplätze in 2015 [davon 108 in der Stadt Braunschweig]; 1.527 Bauplätze in 2014 [davon 124 in der Stadt Braunschweig]). Gleichwohl sei teilweise das Angebot nicht ausreichend, um der Nachfrage gerecht zu werden.

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

In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 hat die GGB die drei neuen Wohnbaugebiete „Im großen Raffkampe/Lamme“, „Am Pfarrgarten/Bevenrode“ und „Meerberg/Leiferde“ mit insgesamt 145 Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau vollständig vermarktet. Dabei belief sich die Zahl der bereits bei Vermarktungsbeginn eingegangenen Bewerbungen in jedem Baugebiet auf ein Vielfaches der Zahl der verfügbaren Bauplätze. Außerdem zeigt die hohe Zahl von Nachfragen nach dem geplanten Wohnbaugebiet „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.

Der schnelle Ausverkauf der drei neuen Wohnbaugebiete und Verzögerungen bei der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ der GGB, die aus der zeitaufwändigen Lösung verschiedener Einwendungen gegen die Planung resultieren, haben dazu geführt, dass die GGB im Geschäftsjahr 2016 keine Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau zum Verkauf anbieten konnte.

Entsprechend belaufen sich die Erlöse des Geschäftsjahres 2016 aus dem Verkauf von Wohnbauplätzen auf 0 T€ (Vorjahr: Verkauf von 72 Wohnbauplätzen mit Erlösen von 7.179 T€).

Die fachliche Begleitung des Endausbaus der öffentlichen Verkehrsflächen im Wohnbaugebiet „Im großen Raffkampe“, die fachliche Begleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte bildeten die Tätigkeitsschwerpunkte des Geschäftsjahres 2016 im Geschäftsfeld Wohnbauflächen.

2.2.2 Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Zur Entwicklung der Nachfrage nach gewerblichem Bauland stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2016 für die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel rückblickend auf 2015 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 und eine stabile Verbesserung der marktfähigen Verkaufspreise 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 370.500 m² zum Verkauf an. Darüber hinaus verfügt die GGB bereits über Flächen für einen neuen Gewerbebestandort mit langfristiger Perspektive.

Im Geschäftsjahr 2016 sind insgesamt 106.834 m² (Vorjahr: 30.553 m²) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 3.598 T€ (Vorjahr: 2.434 T€).

Beim Verkauf von Gewerbebauflächen zur Ansiedlung von Unternehmen besteht zwar eine starke Konkurrenzsituation zu den Umlandgemeinden von Braunschweig, die sich grundsätzlich negativ auf den Marktpreis für Gewerbebauflächen im Stadtgebiet Braunschweig auswirkt. Dennoch haben inzwischen die positive gesamtwirtschaftliche Situation und das knapper werdende Flächenangebot zu einer stabilen Verbesserung der marktfähigen Verkaufspreise geführt.

Zum 31. Dezember 2016 wurden daher die Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen auf insgesamt 757 T€ (Vorjahr: 2.638 T€) verringert. Zusätzlich besteht weiterhin eine Drohverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 204 T€ (Vorjahr: 201 T€).

Neben dem Erwerb von zwei kleinen Flächen für das Gewerbegebiet „Forschungsflughafen-Nordwest“ und der Vermarktung bereits erschlossener Gewerbebauflächen sowie dem Verkauf sonstiger Flächen waren die fachliche Begleitung des Umlegungsverfahrens „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“ und die Flächenvorsorge für neue potenzielle Gewerbegebietsstandorte weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2016.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2016 hat die GGB insgesamt 748 T€ (Vorjahr: 3.893 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauplätzen investiert. Davon betreffen 723 T€ (Vorjahr: 2.265 T€) die Erschließung von bereits verkauften Bauplätzen und 0 T€ den Verbrauch der zum 31.12.2015 gebildeten Drohverlustrückstellung, sodass lediglich 25 T€ (Vorjahr: 1.473 T€) zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens führten.

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

Wesentliche Maßnahmen waren der Abschluss der Entwicklungspflege für das Verkehrsgrün und die öffentlichen Grünflächen im Wohnbaugebiet „Am Buchenberg“, die Schlusszahlung an eine Baufirma als Ergebnis eines Güterichtergesprächs beim Landgericht Braunschweig, der Beginn des Straßenendausbaus im Wohnbaugebiet „Im großen Raffkampe/Lamme“ sowie Kostenerstattungen gemäß städtebaulichen Verträgen 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 31.12.2016 auf 12.251 T€ (Vorjahr: 12.386 T€). Die Zinsbindung für den Zinssatz von 4,74 % jährlich besteht bis Juli 2017. Da diese Fremdfinanzierung langfristig benötigt wird, muss im II. Quartal 2017 entschieden werden, ob die Verlängerung des laufenden Darlehens oder die Tilgung dieses Darlehens mit Hilfe eines neu aufgenommenen Darlehens wirtschaftlicher ist. Bei Bedarf ist eine Zwischenfinanzierung von Investitionen durch Darlehen aus dem Cashpool der Stadt Braunschweig möglich. Die Höhe der Cashpool-Darlehen beläuft sich am 31.12.2016 auf 0 T€ (Vorjahr: 0 T€).

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

Das Eigenkapital beläuft sich auf 5.304 T€ (Vorjahr: 5.134 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 18,26 % (Vorjahr: 18,21 %). 81,74 % (Vorjahr: 81,79 %) des Gesamtkapitals sind Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Fälligkeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen in Höhe von 10.732 T€ (Vorjahr: 8.987 T€) werden voraussichtlich in Höhe von etwa 70 % in den beiden kommenden Geschäftsjahren zu erfüllen sein. Sie sollen aus den liquiden Mitteln sowie aus den Umsatzerlösen der Geschäftsjahre 2017 und 2018 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 31.12.2016 verfügt die GGB über liquide Mittel (einschließlich Cashpool) in Höhe von 14.348 T€ (Vorjahr: 13.310 T€), das sind 49,41 % (Vorjahr: 47,21 %) des Vermögens der GGB. Außerdem existieren Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 1.207 T€ (Vorjahr: 612 T€) und mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 883 T€ (Vorjahr: 1.867 T€).

2.4 Vermögenslage

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (= Umlaufvermögen) beläuft sich am 31.12.2016 auf 12.040 T€ (Vorjahr: 11.981 T€), das sind 41,46 % (Vorjahr: 42,50 %) des Vermögens der GGB.

Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

| Position | Bestand am 31.12.2016 | Bestand am 31.12.2015 |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Gewerbebauflächen | 6.907 T€ / 57,37 % | 6.653 T€ / 55,53 % |
| Wohnbauflächen | 140 T€ / 1,16 % | 335 T€ / 2,80 % |
| Flächenbevorratung | 4.993 T€ / 41,47 % | 4.993 T€ / 41,67 % |
| Summen | 12.040 T€ / 100,00 % | 11.981 T€ / 100,00 % |

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines sonstigen Grundstücks im Wohnbaugebiet „Lammer Busch-Ost“ und dem Verkauf von zwei Gewerbebauflächen („Forschungsflughafen-West“ und „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“) sowie aus der Zuschreibung eines Teiles der in Vorjahren erfolgten Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Gewerbebauflächen, deren Höhe die erfolgten Abgänge übersteigt, sodass es zu einer Erhöhung des Bestandes an Gewerbebauflächen kommt.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Insgesamt verlief die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2016 sehr günstig. Die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres 2017 hingegen wird ungünstig verlaufen, weil die Wohnbauflächen ausverkauft sind und inzwischen feststeht, dass Erträge aus der Vermarktung des neuen Wohnstandortes „Stöckheim-Süd“ frühestens im Geschäftsjahr 2018 zu erwarten sind.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 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 2016 haben sich zwar die gestiegenen Marktpreise für Gewerbebauflächen stabilisiert, sodass erhebliche Wertzuschreibungen möglich waren. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass in den nächsten Jahren in Einzelfällen Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen erforderlich werden.

Ein Zinsrisiko für das im Juli 2007 aufgenommene Bankdarlehen, das mit Auslaufen der Zinsbindung im Juli 2017 verlängert oder abgelöst werden muss, ist durch das allgemein niedrige Zinsniveau derzeit nicht erheblich.

3.2 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 Wohnbaugebiete 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 Wohnbaugebiete mit mehr als 100 Bauplätzen ohne nennenswerte Risiken vermarkten.

Im Geschäftsjahr 2017 wird die GGB den Abschluss der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und die Planung, Ausschreibung sowie den Beginn der Ersterschließung dieser neuen Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau fachlich begleiten. Insgesamt sollen etwa 300 neue Wohneinheiten entstehen. Mit der Vermarktung des Wohnbaugebietes „Stöckheim-Süd“ wird die GGB voraussichtlich im Geschäftsjahr 2017 parallel zur Ersterschließung der Bauflächen beginnen. Umsatzerlöse werden jedoch erst nach Abschluss der Ersterschließung im Geschäftsjahr 2018 ertragswirksam. Die Vermarktung wird im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt.

Außerdem werden im Geschäftsjahr 2017 der Endausbau der Verkehrsflächen in den Wohnbaugebieten „Am Pfarrgarten/Bevenrode“ und „Meerberg/Leiferde“ sowie der Abschluss des Endausbaus der Verkehrsflächen im Wohnbaugebiet „Im großen Raffkampe/Lamme“ durch die Stadt Braunschweig fachlich begleitet.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 werden die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte und die fachliche Begleitung der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Wohngebietsstandorte sein.

3.3 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 2017 und 2018 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. Weitere Schwerpunkte werden

die Flächenvorsorge für neue potenzielle Gewerbegebietsstandorte und die fachliche Begleitung der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Gewerbegebietsstandorte sein.

3.4 Ergebnisprognosen 2017 und 2018

Der Wirtschaftsplan 2017, den die Gesellschafterversammlung am 21. Dezember 2016 festgestellt hat, berücksichtigt neben der laufenden Geschäftstätigkeit vorsorglich nur den Verkauf von Bauflächen in den Gewerbegebieten „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“, da noch ungewiss, ob das Umlegungsverfahren „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“ tatsächlich im Geschäftsjahr 2017 rechtskräftig abgeschlossen sein wird. Erträge aus der Vermarktung von Wohnbauflächen werden im Geschäftsjahr 2017 nicht erwartet (siehe auch Ausführungen zu 2.5 und 3.2). Der Wirtschaftsplan 2017 schließt mit einem Jahresverlust von rund 1.116 T€.

Für das Geschäftsjahr 2018 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Verlust von rund 771 T€ vor. Unter der Voraussetzung, dass Erträge aus der Vermarktung des neuen Wohnstandortes „Stöckheim-Süd“ im Geschäftsjahr 2018 realisiert werden, ist für das Geschäftsjahr 2018 eine erhebliche Verbesserung des Jahresergebnisses möglich.

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

4. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

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

Braunschweig, den 2. Februar 2017

Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)

Dr. Bernhard Niehoff
(Geschäftsführer)