

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Jahresabschluss 2017 - Feststellung***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

30.04.2018

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

31.05.2018

Status

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Jahresabschluss 2017, der einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 469.722,84 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 469.722,84 € wird mit dem Gewinnvortrag aus Vorjahren in Höhe von 4.538.874,77 € verrechnet, sodass ein Gewinnvortrag in Höhe von 4.069.151,93 € verbleibt.“

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 Abdeckung des Verlustes 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 hat sich in seiner Sitzung am 24. April 2018 mit dem Jahresabschluss 2017 befasst und die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die vorgeschlagene Verlustabdeckung empfohlen.

Die GGB schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 469.722,84 € ab. Die Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2017 in Höhe von -1.116.110,00 € wurde entsprechend um rd. 646 T€ verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2017 um rd. 11.904 T€ auf 17.134.740,30 € verringert.

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

	Angaben in T€	Ist 2016	Plan 2017	Ist 2017	Plan 2018
1	Umsatzerlöse	3.677,9	360,0	1.727,7	3.595,0
	% im Vergleich zum Vorjahr/Plan		-90,2%	-53,0% / +379,9%	+108,1%
2	Sonstige betriebliche Erträge	2.201,4	0,0	216,7	0,0
3	Materialaufwand	-4.549,0	-295,0	-1.691,9	-2.890,0
4	Personalaufwand	-155,6	-163,0	-155,2	-164,7
5	Abschreibungen	-0,7	-0,8	-0,5	-0,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen *)	-183,0	-452,3	-198,8	-414,6
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	991,0	-551,1	-102,0	124,9
8	Zins-/Finanzergebnis	-672,9	-515,0	-374,6	-348,0
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-108,0	0,0	43,2	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	210,1	-1.066,1	-433,4	-223,1
11	sonstige Steuern	-40,3	-50,0	-36,3	-50,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	169,8	-1.116,1	-469,7	-273,1

*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Die Umsatzerlöse fallen im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2017 um rd. 1.368 T€ höher aus. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem Abschluss des Umlegungsverfahrens „Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt“ im September 2017 und einem Grundstückstausch für die Feldhamster-Ausgleichsmaßnahme zum Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“.

Korrespondierend zu der Erhöhung der Umsatzerlöse steigen auch die Materialaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 217 T€ resultieren aus der nicht planbaren Auflösung von Teilen der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen), die wegen verminderter Kostenerwartungen möglich war.

Die Personalaufwendungen bewegen sich auf Planniveau.

Die geringen Abschreibungen betreffen die Büroausstattung und liegen auf Planniveau.

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

Das Finanzergebnis fällt gegenüber dem Plan um rd. 140 T€ besser aus. Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen, weil die Aufnahme eines langfristigen Darlehens im Anschluss an das Mitte 2017 wegen Auslaufens der Zinsbindung getilgte Darlehen in das Geschäftsjahr 2018 verschoben wurde.

Die Gesellschaft wird aufgrund eines möglichen Verlustrücktrages eine Erstattung von Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von rd. 43 T€ für das Geschäftsjahr 2016 erhalten.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 13. Februar 2018 erteilt.

Verlustabdeckung:

Die in den Vorjahren von der GGB erwirtschafteten Gewinne wurden auf neue Rechnung vorgetragen. Derzeit verfügt die GGB über Gewinnvorträge in Höhe von rd. 4.539 T€. Der Jahresfehlbetrag 2017 soll durch die bestehenden Gewinnvorträge gedeckt werden. Eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Braunschweig ist nicht vorgesehen. Die Gewinnvorträge reduzieren sich entsprechend auf rd. 4.069 T€.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2017 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Lagebericht

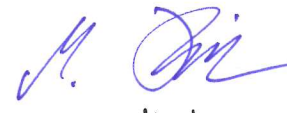
Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

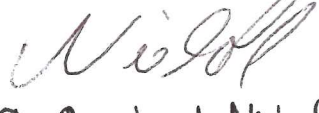
Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva			Stand am 31.12.2016
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen (Betriebs- und Geschäftsausstattung)		1.539,00	2
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
(zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke)		14.184.814,00	12.040
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	895.857,94		1.890
2. sonstige Vermögensgegenstände	391.076,00		13.332
		1.286.933,94	15.222
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		889.806,51	1.216
		16.361.554,45	28.478
C. Rechnungsabgrenzungsposten		771.646,85	559
		<u>17.134.740,30</u>	<u>29.039</u>

Passiva			Stand am 31.12.2016
	€	€	T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)	25.000,00		25
II. Kapitalrücklage	739.793,04		740
III. Gewinnvortrag	4.538.874,77		4.369
IV. Jahresergebnis	-469.722,84		170
		4.833.944,97	5.304
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		60
2. sonstige Rückstellungen	10.987.423,20		11.050
		10.987.423,20	11.110
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		12.379
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.562,19		3
3. sonstige Verbindlichkeiten	1.308.582,72		243
(davon aus Steuern: 87.859,06 €, i. V. 6 T€)			
		1.313.144,91	12.625
D. Rechnungsabgrenzungsposten		227,22	0
		<u>17.134.740,30</u>	<u>29.039</u>

1. Februar 2018


 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 2017

	€	€	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse		1.727.655,51	3.678
2. sonstige betriebliche Erträge		216.682,09	2.201
		<u>1.944.337,60</u>	<u>5.879</u>
3. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	1.577.881,59		4.530
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>114.038,87</u>		<u>19</u>
		<u>1.691.920,46</u>	<u>4.549</u>
		252.417,14	1.330
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	154.915,75		155
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Alters- versorgung	<u>244,74</u>		<u>0</u>
	155.160,49		155
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	456,00		1
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>198.753,40</u>		<u>183</u>
		<u>354.369,89</u>	<u>339</u>
		-101.952,75	991
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.149,18		80
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>380.758,90</u>		<u>753</u>
		-374.609,72	-673
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-43.162,16	108
10. Ergebnis nach Steuern		-433.400,31	210
11. sonstige Steuern		36.322,53	40
12. Jahresergebnis		<u>-469.722,84</u>	<u>170</u>

1. Februar 2018

Matthias Heilmann
 Geschäftsführer der

Dr. Bernhard Niehoff
 Geschäftsführer der

Grundstücksgesellschaft
 Braunschweig mbH

Lagebericht 2017
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 entgegengewirkt 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 2017 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 worden sind. 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 oder während der 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 2017 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 470 T€ (Vorjahr: Überschuss von 170 T€). Der Fehlbetrag soll durch die aufgelaufenen Gewinnvorräte aus Vorjahren ausgeglichen werden.

Die folgende Tabelle stellt die Jahresergebnisse 2017 und des Vorjahres 2016 im Überblick dar:

Position	Ist 2017	Ist 2016
Umsatzerlöse	1.728 T€	3.678 T€
Auflösung von Rückstellungen	216 T€	507 T€
Zuschreibungen	0 T€	1.693 T€
Sonstige betriebliche Erträge	0 T€	2 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	6 T€	79 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0 T€	1 T€
Summe Erträge	1.950 T€	5.960 T€
Materialaufwand	1.692 T€	4.549 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	55 T€	35 T€
Personalaufwand	155 T€	156 T€
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	7 T€	3 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	136 T€	145 T€
Abschreibungen	1 T€	1 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	73 T€	170 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	308 T€	583 T€
Steuern	- 7 T€	148 T€
Summe Aufwendungen	2.420 T€	5.790 T€
JAHRESERGEBNIS	- 470 T€	+ 170 T€

Das positive **Jahresergebnis 2016** resultierte 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€).

Das negative **Jahresergebnis 2017** entspricht grundsätzlich den Erwartungen. Allerdings konnte die im Lagebericht 2016 genannte Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2017 in Höhe eines Fehlbeitrages von 1.116 T€ wegen eines günstigen Geschäftsverlaufs um 646 T€ verbessert werden. Im Wesentlichen trugen dazu bei der 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 sonstigen Grundstücksaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen vorsorglich vorgesehene Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten, sowie die Zinsaufwendungen, die nicht in der geplanten Höhe entstanden, weil die Aufnahme eines langfristigen Darlehens im Anschluss an das Mitte 2017 wegen Auslaufens der Zinsbindung getilgte Darlehen in das Geschäftsjahr 2018 verschoben wurde.

Die Steuern 2017 betreffen die Grundsteuer (36 T€) und die Erstattung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund des Verlustrücktrages (- 43 T€).

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 2017 keine Ausgleichszahlungen von der Stadt Braunschweig erhalten.

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg führt in seinem Grundstücksmarktbericht 2017 für die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel rückblickend auf 2016 aus, dass die anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen zu einer Zunahme der Nachfrage nach Wohnimmobilien geführt hätten. Auch das stabile Wirtschaftswachstum und die sicheren Arbeitsplätze mit steigendem Einkommen hätten dazu beigetragen. Für das Jahr 2016 hätte sich der Immobilienmarkt in der Region als relativ stabil gezeigt. Im Vergleich zum Vorjahr wäre für 2016 eine deutliche Zunahme der Immobilienpreise festzustellen gewesen. Gleichwohl wäre teilweise das Angebot nicht ausreichend gewesen, um der Nachfrage gerecht zu werden. Insgesamt sind 1.680 Verträge über selbstständig bebaubare Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus geschlossen worden (Vorjahr: 1.932), davon 117 (Vorjahr: 108) in der Stadt Braunschweig.

Die Feststellungen des Gutachterausschusses entsprechen den Erfahrungen der GGB und ihren Beobachtungen des Braunschweiger Grundstücksmarktes.

In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 hatte 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 nach wie vor hohe Zahl von Nachfragen nach dem neuen 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 resultierten, haben dazu geführt, dass die GGB in den Geschäftsjahren 2016 und 2017 keine Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau zum Verkauf anbieten konnte.

Entsprechend belaufen sich die Erlöse des Geschäftsjahres 2017 aus dem Verkauf von Wohnbauplätzen auf 0 T€ (Vorjahr: Verkauf von 0 Wohnbauplätzen mit Erlösen von 0 T€).

Der Erwerb der Flächen für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“, die fachliche Begleitung der Planung, Ausschreibung und Vorbereitung der Maßnahmen zur Ersterschließung der Bauflächen im neuen Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ sowie die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte bildeten die Tätigkeitsschwerpunkte des Geschäftsjahres 2017 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 2017 für die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie für die Landkreise Celle, Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel rückblickend auf 2016 fest, dass der Markt der Gewerbegrundstücke weiterhin durch das Konkurrenzverhalten der einzelnen Kommunen bei der Ansiedlung von Unternehmen geprägt war. Es werde bei der Preisbemessung Entgegenkommen gezeigt. Entsprechend stabil zeigte 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 368.000 m² zum Verkauf an. Darüber hinaus verfügt die GGB bereits über Flächen, die Teil eines neuen Gewerbebestandes mit langfristiger Perspektive werden sollen.

Im Geschäftsjahr 2017 sind insgesamt 204.843 m² (Vorjahr: 106.834 m²) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 1.681 T€ (Vorjahr: 3.598 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 2017 blieben daher die Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen mit insgesamt 750 T€ (Vorjahr: 757 T€) nahezu unverändert. Zusätzlich besteht weiterhin eine Drohverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 211 T€ (Vorjahr: 204 T€).

Neben der Vermarktung bereits erschlossener Gewerbebauflächen sowie dem Verkauf sonstiger Flächen waren die fachliche Begleitung des Umliegungsverfahrens „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“, das im Herbst 2017 abgeschlossen wurde, und die Flächenvorsorge für neue potenzielle Gewerbegebietsstandorte weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2017.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2017 hat die GGB insgesamt 3.665 T€ (Vorjahr: 748 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauplätzen investiert. Davon betreffen 156 T€ (Vorjahr: 723 T€) die Erschließung von bereits verkauften Bauplätzen und 0 T€ den Verbrauch der zum 31.12.2016 gebildeten Drohverlustrückstellung, sodass lediglich 3.509 T€ (Vorjahr: 25 T€) zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens führten.

Von den Investitionen sind 1 T€ Verbindlichkeiten (Vorjahr: 0 T€), davon 1 T€ gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr: 0 T€).

Wesentliche Maßnahmen waren der Erwerb der Grundstücke für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und Vorbereitungen zur Erschließung dieses Baugebietes.

Der Kapitalbedarf der GGB wird derzeit im Wesentlichen über die aus dem Geschäftsjahr 2009 verbliebene Kapitalrücklage in Höhe von 740 T€, über die laufenden Umsatzerlöse und über Darlehen aus dem Cash-Pool der Stadt Braunschweig gedeckt. Die Höhe der Cash-Pool-Darlehen beläuft sich am 31. Dezember 2017 auf 974 T€ (Vorjahr: 0 T€).

Die im Lagebericht 2016 genannte Restschuld des Bankdarlehens in Höhe von 12.251 T€ ist aus wirtschaftlichen Überlegungen mit Auslaufen der Zinsbindung im Juli 2017 getilgt worden. Im Geschäftsjahr 2018 soll ein langfristiges Anschluss-Darlehen aufgenommen werden.

Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit keine zusätzlichen Darlehen aufgenommen werden (davon ausgenommen sind kurzfristige Darlehen aus dem Cash-Pool der Stadt Braunschweig). Das Eigenkapital beläuft sich auf 4.834 T€ (Vorjahr: 5.304 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 28,21 % (Vorjahr: 18,26 %). 71,79 % (Vorjahr: 81,74 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten. Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen in Höhe von 10.647 T€ (Vorjahr: 10.732 T€) werden voraussichtlich in Höhe von etwa 75 % in den beiden kommenden Geschäftsjahren zu erfüllen sein. Sie sollen aus den Mitteln des langfristigen Anschluss-Darlehens, das im Geschäftsjahr 2018 aufgenommen werden soll, sowie aus den Umsatzerlösen der Geschäftsjahre 2018 und 2019 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. Dezember 2017 verfügt die GGB über liquide Mittel (einschließlich 0 T€ im Cash-Pool) in Höhe von 890 T€ (Vorjahr: 14.348 T€), das sind 5,19 % (Vorjahr: 49,41 %) des Vermögens der GGB. Außerdem existieren Forderungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 1.187 T€ (Vorjahr: 1.207 T€) und mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 100 T€ (Vorjahr: 883 T€).

2.4 Vermögenslage

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (= Umlaufvermögen) beläuft sich am 31. Dezember 2017 auf 14.185 T€ (Vorjahr: 12.040 T€), das sind 82,78 % (Vorjahr: 41,46 %) des Vermögens der GGB.

Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2017	Bestand am 31.12.2016
Gewerbeflächen	5.818 T€ / 41,01 %	6.907 T€ / 57,37 %
Wohnflächen	3.332 T€ / 23,49 %	140 T€ / 1,16 %
Flächenbevorratung	5.035 T€ / 35,50 %	4.993 T€ / 41,47 %
Summen	14.185 T€ / 100,00 %	12.040 T€ / 100,00 %

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Abschluss des Umlegungsverfahrens im Gewerbegebiet „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“, aus dem Erwerb der Grundstücke für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“, aus Vorbereitungen zur Erschließung dieses Baugebietes und aus der Flächenvorsorge.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Insgesamt verlief die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2017 ungünstig, jedoch nicht in dem bei Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2017 erwarteten Maß. Die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahres 2018 wird ähnlich verlaufen, es sei denn, die in 2018 vorgesehene Erschließung und Vermarktung der Bauflächen am neuen Wohnstandort „Stöckheim-Süd“ führt bereits Ende 2018 zu Umsatzerlösen zugunsten des Geschäftsjahres 2018.

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 Cash-Pool-Darlehen minimiert wird. Im Geschäftsjahr 2018 ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 14 Mio. € geplant; die Aufnahme erfolgt über die Stadt Braunschweig, die über die sogenannte Experimentierklausel ein Schuldscheindarlehen in entsprechender Höhe im Markt platzieren wird. Die in Vorjahren gestiegenen Marktpreise für Gewerbebauflächen sind zwar weiterhin stabil. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass in den nächsten Jahren in Einzelfällen Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen erforderlich werden.

Ein Zinsrisiko für die Cash-Pool-Darlehen und für das langfristige Anschluss-Darlehen, das im Geschäftsjahr 2018 aufgenommen werden soll, 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 ließen 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 2018 wird die GGB mit der Ersterschließung der Bauflächen im neuen Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ beginnen und die bei ihr verfügbaren 92 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser sowie Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser zum Verkauf anbieten. Umsatzerlöse werden nach Abschluss der Ersterschließung ertragswirksam, das ist frühestens Ende 2018. Bei Bedarf werden die Ersterschließung und die Vermarktung im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wird die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte sein und die fachliche Begleitung diverser Maßnahmen zur endgültigen Herstellung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen in verschiedenen früher bereits vermarkteten Baugebieten der GGB sowie der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Wohngebietsstandorte.

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 2018 und 2019 wird die GGB die Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen fortsetzen und das Umlegungsverfahren „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ sowie Erschließungsmaßnahmen der Stadt Braunschweig im Gewerbegebiet „Waller See-Braunschweig/ 2. Bauabschnitt“ 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 2018 und 2019

Der Wirtschaftsplan 2018, den die Gesellschafterversammlung am 20. November 2017 festgestellt hat, berücksichtigt neben der laufenden Geschäftstätigkeit den Verkauf von etwa 20 % der Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und von Bauflächen in den Gewerbegebieten „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“. Der Verkauf von Bauflächen im Gewerbegebiet „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“ hingegen wurde nicht in die Planung aufgenommen, weil Umsatzerlöse erst nach Abschluss der im Geschäftsjahr 2018 vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen der Stadt Braunschweig ertragswirksam werden, das ist voraussichtlich im Geschäftsjahr 2019. Der Wirtschaftsplan 2018 schließt mit einem Jahresverlust von 273 T€.

Für das Geschäftsjahr 2019 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich ein Jahresergebnis von 0 T€ vor. Unter der Voraussetzung, dass im Geschäftsjahr 2019 Erträge aus der Vermarktung der Bauflächen am neuen Wohnstandort „Stöckheim-Süd“ ertragswirksam werden, ist für das Geschäftsjahr 2019 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.

4. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

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

Braunschweig, den 1. Februar 2018



Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)



Dr. Bernhard Niehoff
(Geschäftsführer)