

Betreff:**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH**
Jahresabschluss 2018 - Feststellung**Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

27.05.2019

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

13.06.2019

Status

Ö

Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss 2018, der einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 452.108,02 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 452.108,02 € wird mit dem Gewinnvortrag aus Vorjahren in Höhe von 4.069.151,93 € verrechnet, sodass ein Gewinnvortrag in Höhe von 3.617.043,91 € 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 geltenden Fassung 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 14. Mai 2019 mit dem Jahresabschluss 2018 befasst und die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die vorgeschlagene Verlustabdeckung empfohlen.

Die GGB schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 452.108,02 € ab. Die Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2018 in Höhe von -273.110,00 € wurde entsprechend um rd. 179 T€ verschlechtert.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2018 um rd. 9.800 T€ auf 26.934.638,83 € erhöht.

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

	Angaben in T€	Ist 2017	Plan 2018	Ist 2018	Plan 2019
1	Umsatzerlöse	1.727,7	3.595,0	1.014,3	19.845,0
	% im Vergleich zum Vorjahr/Plan		+108,1%	-41,3% / -71,8%	+1856,5%
2	Sonstige betriebliche Erträge	216,7	0,0	549,0	700,0
3	Materialaufwand	-1.691,9	-2.890,0	-1.563,6	-16.160,0
4	Personalaufwand	-155,2	-164,7	-158,5	-169,0
5	Abschreibungen	-0,5	-0,8	-0,5	-0,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen *)	-198,8	-414,6	-209,9	-452,6
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-102,0	124,9	-369,2	3.762,6
8	Zins-/Finanzergebnis	-374,6	-348,0	-35,3	-128,0
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	43,2	0,0	0,0	-1.210,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	-433,4	-223,1	-404,5	2.424,6
11	sonstige Steuern	-36,3	-50,0	-47,6	-63,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	-469,7	-273,1	-452,1	2.361,6

*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Die Umsatzerlöse fallen im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2018 um rd. 2.580,7 T€ geringer aus. Dies liegt zu großen Teilen an den Verzögerungen bei der Erschließung der Bauflächen im Baugebiet Stöckheim-Süd. Anders als geplant gingen keine Bauplätze bis Ende des Jahres in das wirtschaftliche Eigentum der Käufer über, was dazu führt, dass die geplanten Erlöse nicht in 2018 generiert werden konnten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 549 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.

Korrespondierend zu den Umsatzerlösen sind aufgrund der Verzögerungen bei der Erschließung der Bauflächen im Baugebiet Stöckheim-Süd auch die Materialaufwendungen geringer ausgefallen als geplant. Gegenläufig bewirken gestiegene Baupreisindizes eine Erhöhung der Materialaufwendungen. Insgesamt ergibt sich im Vergleich zum Plan eine Verringerung um rd. 1.326,3 T€.

Die Personalaufwendungen sowie die Abschreibungen bewegen sich in etwa 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. 312,7 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 Darlegen inzwischen in das Geschäftsjahr 2019 verschoben wurde.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 18. Februar 2019 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. 4.069 T€. Der Jahresfehlbetrag 2018 soll durch die bestehenden Gewinnvorträge gedeckt werden. Eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Braunschweig ist nicht vorgesehen. Die Gewinnvorträge reduzieren sich entsprechend auf rd. 3.617 T€.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2018 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Lagebericht

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva		Stand am 31.12.2017		Stand am 31.12.2017	
	€	€	€	€	€
A. Anlagevermögen					
Sachanlagen (Betriebs- und Geschäftsausstattung)		1.083,00	2		
B. Umlaufvermögen					
I. Vorräte (zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke)					
		15.531.067,92	14.185		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.944,91		896		
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.196.697,91</u>	10.207.642,82	<u>391</u> 1.287		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten					
		402.169,80	<u>890</u> 16.362		
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
		792.675,29	<u>771</u> 17.135		
D. Rechnungsabgrenzungsposten					
		<u>26.934.638,83</u>	<u>17.135</u>		
Braunschweig, den 1. Februar 2019					
<i>M. Heilmann</i>					
Matthias Heilmann (Geschäftsführer)					
Stand am 31.12.2017					
Passiva					
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)			25.000,00		25
II. Kapitalrücklage			739.793,04		740
III. Gewinnvortrag			4.069.151,93		4.539
IV. Jahresfehlbetrag			<u>-452.108,02</u>		<u>-470</u>
				4.381.836,95	4.834
B. Rückstellungen (sonstige)					
C. Verbindlichkeiten					
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			1.349.354,00		0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			5.670,61		4
3. sonstige Verbindlichkeiten			10.116.462,16		1.309
			(davon aus Steuern: 17.314,82 i. V. 88 €)		
				11.471.486,77	1.313
D. Rechnungsabgrenzungsposten					
				<u>46,88</u>	<u>0</u>
				<u>26.934.638,83</u>	<u>17.135</u>

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

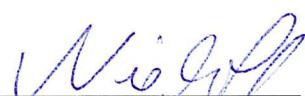
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

		Vorjahr
	€	€
1. Umsatzerlöse		1.014.346,40
2. sonstige betriebliche Erträge		549.000,12
		1.563.346,52
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	1.547.233,67	1.578
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	16.440,47	114
		1.563.674,14
		-327,62
4. Personalaufwand		253
a) Löhne und Gehälter	158.148,22	155
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	324,10	0
	158.472,32	155
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	456,00	1
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	209.934,55	199
		368.862,87
		-369.190,49
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.827,37	6
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	43.128,53	381
		-35.301,16
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,44	-43
10. Ergebnis nach Steuern	-404.492,09	-434
11. sonstige Steuern	47.615,93	36
12. Jahresfehlbetrag	-452.108,02	-470

Braunschweig, den 1. Februar 2019



Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)



Dr. Bernhard Niehoff
(Geschäftsführer)

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2018
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 gemäß Abstimmung mit der Stadt Braunschweig 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. Dabei werden potenzielle Käufer von Gewerbebauflächen von der Braunschweig Zukunft GmbH (Wirtschaftsförderung) vermittelt.

Vorrangiger Zweck des Verkaufs von **Wohnbauflächen** ist gemäß Gesellschaftsvertrag 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 soll gemäß Gesellschaftsvertrag der Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Wissenschafts-, Forschungs-, Technologie- und Kulturstandortes Braunschweig dienen. 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 an den städtebaulichen Einschätzungen und Vorhaben der Stadt Braunschweig.

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 2018 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 bei Bedarf 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 2018 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 452 T€ (im Vorjahr: Fehlbetrag von 470 T€). Der Fehlbetrag soll mit den aufgelaufenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet werden. In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2018 und des Vorjahres 2017 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2018	Ist 2017
Umsatzerlöse	1.014 T€	1.728 T€
Auflösung von Rückstellungen	549 T€	216 T€
Zuschreibungen	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Erträge	0 T€	0 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	8 T€	6 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0 T€	0 T€
Summe Erträge	1.571 T€	1.950 T€
Materialaufwand	1.563 T€	1.692 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	51 T€	55 T€
Personalaufwand	158 T€	155 T€
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	21 T€	7 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	138 T€	136 T€
Abschreibungen	1 T€	1 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	26 T€	73 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	17 T€	308 T€
Steuern	48 T€	- 7 T€
Summe Aufwendungen	2.023 T€	2.420 T€
JAHRESERGEBNIS	- 452 T€	- 470 T€

Das negative Jahresergebnis 2017 entsprach grundsätzlich den Erwartungen. Allerdings konnte die im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 genannte Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2017 in Höhe eines Fehlbetrages 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 betrafen die Grundsteuer (36 T€) und die Erstattung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund des Verlustrücktrages (- 43 T€).

Das negative **Jahresergebnis 2018** entspricht ebenfalls grundsätzlich den Erwartungen. Allerdings entwickelte sich der Geschäftsverlauf anders als geplant.

Negativ wirkte sich aus, dass die Erwartung von Umsatzerlösen und Materialaufwand aus dem Verkauf von Bauflächen im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ wegen Verzögerungen bei der Ersterschließung dieser Bauflächen in das Geschäftsjahr 2019 verschoben werden musste.

Positiv wirkten sich insbesondere aus 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 den Dezember 2018 verschoben wurden ist.

Alles in allem glichen sich die Entwicklungen des Geschäftsjahres 2018 jedoch nahezu aus – der im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 als Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2018 angegebene Fehlbetrag von 273 T€ wurde um 179 T€ überschritten.

Die Steuern 2018 betreffen die Grundsteuer (48 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. November 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 2018 keine Ausgleichszahlungen von der Stadt Braunschweig erhalten.

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im April 2018 hat die GGB mit der Vermarktung der 92 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ begonnen. Davon sind 85 Bauplätze bis zum 31. Dezember 2018 verkauft worden.

Verzögerungen bei der Ersterschließung der neuen Bauflächen im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ haben jedoch dazu geführt, dass mit dem Bau der Wohnhäuser erst im Kalenderjahr 2019 begonnen werden kann, sodass sich der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums und die Umsatzerlöse aus dem Verkauf in das Geschäftsjahr 2019 verschoben haben.

Entsprechend belaufen sich die Erlöse des Geschäftsjahrs 2018 aus dem Verkauf von Wohnbauflächen auf 0 T€ (im Vorjahr: Verkauf von 0 Wohnbauflächen mit Erlösen von 0 T€).

Daneben unterstützt die GGB die von der Stadt Braunschweig begonnene städtebauliche Entwicklung von neuen Wohnbauflächen nahe der Stadtbahnwendeschleife im Stadtteil Wenden durch bedarfsgerechte Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge. Am 25. September 2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, beschlossen (Wohnbauflächen sollen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs entstehen); Ziel ist die Planrechtskraft im Kalenderjahr 2020 mit anschließender Ersterschließung und Vermarktung der neuen Bauflächen durch die GGB. Die GGB begleitet die Bauleitplanung der Stadt Braunschweig fachlich.

2.2.2 Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

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 347.000 m² zum Verkauf an. Darüber hinaus verfügt die GGB bereits über Flächen, die Teil eines neuen Gewerbestandortes mit langfristiger Perspektive werden sollen.

Im Geschäftsjahr 2018 sind insgesamt 20.885 m² (im Vorjahr: 204.843 m²) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 969 T€ (im Vorjahr: 1.681 T€).

Zum 31. Dezember 2018 blieben die Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen mit insgesamt 760 T€ (im Vorjahr: 750 T€) nahezu unverändert. Zusätzlich besteht weiterhin eine Drohverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 232 T€ (im Vorjahr: 211 T€).

Zuletzt im Februar 2018 hat der Wirtschaftsdezernent der Stadt Braunschweig in einer Pressemeldung über den weiterhin hohen Bedarf an Gewerbeblächen und über die Flächenknappheit berichtet.

Aktuell verfolgt die Stadt Braunschweig die städtebauliche Entwicklung von neuen Gewerbebauflächen nahe der Stadtbahnwendeschleife im Stadtteil Wenden. Am 25. September 2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Braunschweig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, beschlossen (Gewerbebauflächen sollen im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs entstehen); Ziel ist die Planrechtskraft im Kalenderjahr 2020 mit anschließender Erschließung und Vermarktung der neuen Bauflächen durch die GGB.

Die GGB unterstützt die geplante Entwicklung durch bedarfsgerechte Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge. Außerdem begleitet die GGB die Bauleitplanung der Stadt Braunschweig fachlich.

Daneben war die fachliche Begleitung der Maßnahmen der Stadt Braunschweig zur Ersterschließung des nördlichen Teils des Gewerbegebietes „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“ Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der GGB im Geschäftsjahr 2018.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2018 hat die GGB insgesamt 2.196 T€ (im Vorjahr: 3.665 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauplätzen investiert. Davon betreffen 209 T€ (im Vorjahr: 156 T€) die Erschließung von bereits verkauften Bauplätzen und 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€) den Verbrauch der zum 31.12.2017 gebildeten Drohverlustrückstellung, sodass lediglich 1.987 T€ (im Vorjahr: 3.509 T€) zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens führten.

Von den Investitionen sind 13 T€ Verbindlichkeiten (im Vorjahr: 1 T€), davon 0,1 T€ gegenüber Gesellschaftern (im Vorjahr: 1 T€).

Wesentliche Maßnahmen waren die Ersterschließung des Wohnbaugebietes „Stöckheim-Süd“, die Freimachung einer Baufläche im Gewerbegebiet „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“ und Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge für neue potenzielle Baugebetsstandorte.

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 das Ende 2018 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ gedeckt. Bei Bedarf besteht zusätzlich die Möglichkeit der Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool der Stadt Braunschweig.

Das Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit einem Zinssatz von 2,02 % jährlich und einer endfälligen Tilgung. Die Höhe der Cash-Pool-Darlehen beläuft sich am 31. Dezember 2018 auf 0 T€ (im Vorjahr: 974 T€).

Die im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 genannte Aufnahme eines langfristigen Anschluss-Darlehens an das im Geschäftsjahr 2017 getilgte Bankdarlehen (Restschuld 12.251 T€) ist aus wirtschaftlichen Überlegungen gesplittet worden. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 sieht daher die Aufnahme eines weiteren Gesellschafterdarlehens in Höhe von 6.150 T€ vor.

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 4.382 T€ (im Vorjahr: 4.834 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 16,27 % (im Vorjahr: 28,21 %), 83,73 % (im Vorjahr: 71,79 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen in Höhe von 10.818 T€ (im Vorjahr: 10.647 T€) werden voraussichtlich in Höhe von etwa 85 % in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 zu erfüllen sein. Sie sollen aus den Mitteln der Gesellschafterdarlehen sowie aus den in diesen Geschäftsjahren zu erwartenden Einnahmen aus Grundstücksverkauf und -verpachtung 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 2018 verfügt die GGB über liquide Mittel (einschließlich 10.000 T€ im Cash-Pool) in Höhe von 10.403 T€ (im Vorjahr: 890 T€), das sind 38,62 % (im Vorjahr: 5,19 %) des Vermögens der GGB.

Außerdem existieren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 107 T€ (im Vorjahr: 1.187 T€) und mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 100 T€ (im Vorjahr: 100 T€).

2.4 Vermögenslage

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (= Umlaufvermögen) beläuft sich am 31. Dezember 2018 auf 15.531 T€ (im Vorjahr: 14.185 T€), das sind 57,66 % (im Vorjahr: 82,78 %) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2018	Bestand am 31.12.2017
Gewerbebauflächen	5.526 T€ / 35,58 %	5.818 T€ / 41,01 %
Wohnbauflächen	4.369 T€ / 28,13 %	3.332 T€ / 23,49 %
Flächenbevorratung	5.636 T€ / 36,29 %	5.035 T€ / 35,50 %
Summen	15.531 T€ / 100,00 %	14.185 T€ / 100,00 %

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Gewerbebaufläche, aus der Ersterschließung des Wohnaugebietes „Stöckheim-Süd“ und aus den Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Insgesamt verlief die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2018 anders und im Ergebnis etwas ungünstiger als bei Aufstellung des Wirtschaftsplans 2018 erwartet. Die Geschäftsentwicklung des Geschäftsjahrs 2019 hingegen wird wegen der Umsatzerlöse aus der Vermarktung des Wohnaugebietes „Stöckheim-Süd“ positiv verlaufen.

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 ein langfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ aufgenommen worden; im Geschäftsjahr 2019 ist die Aufnahme eines weiteren langfristigen Gesellschafterdarlehens in Höhe von 6.150 T€ geplant.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass in den nächsten Jahren in Einzelfällen Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen erforderlich werden.

Ein Zinsrisiko für etwaig erforderliche Cash-Pool-Darlehen und für das geplante Gesellschafterdarlehen in Höhe von 6.150 T€, das im Geschäftsjahr 2019 aufgenommen werden soll, ist durch das allgemein niedrige Zinsniveau derzeit nicht erheblich.

3.2 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2019 wird die GGB die noch verfügbaren 7 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ verkaufen und die bei ihr verfügbaren Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser zum Verkauf anbieten. Die Maßnahmen zur Ersterschließung des Baugebietes werden im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wird die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietstandorte 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 Wohngebietstandorte.

3.3 Prognose Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 wird die GGB die Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen fortsetzen. Weitere Schwerpunkte werden die Flächenvorsorge für neue potenzielle Gewerbegebietstandorte und die fachliche Begleitung der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Gewerbegebietstandorte sein.

3.4 Ergebnisprognosen 2019 und 2020

Der Wirtschaftsplan 2019, den die Gesellschafterversammlung am 8. November 2018 festgestellt hat, berücksichtigt neben der laufenden Geschäftstätigkeit den Verkauf der 92 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“, den Verkauf eines Teils der bei der GGB verfügbaren Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und den Verkauf von Bauflächen in den verschiedenen Gewerbegebieten der GGB. Der Wirtschaftsplan 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.362 T€.

Für das Geschäftsjahr 2020 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Jahresfehlbetrag von 773 T€ vor.

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 2019



Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)



Dr. Bernhard Niehoff
(Geschäftsführer)