

Betreff:

**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Jahresabschluss 2019 - Feststellung**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VII 20 Fachbereich Finanzen	<i>Datum:</i> 14.05.2020
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	02.07.2020	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	07.07.2020	N

Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss 2019, der einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.793.023,51 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.793.023,51 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.“

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. Hierüber entscheidet derzeit der Verwaltungsausschuss im Rahmen seiner Lückenkompetenz gemäß § 76 Abs. 2 NKomVG.

Der Jahresabschluss bedarf gemäß § 9 Abs. 3 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der Beratung im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat der GGB hat den Jahresabschluss 2019 im Rahmen einer Telefonkonferenz am 5. Mai 2020 beraten und mit anschließendem Umlaufbericht die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 in der vorgelegten Fassung sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung empfohlen.

Die GGB schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Überschuss in Höhe von 1.793.023,51 € ab. Die Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2019 in Höhe von 2.361.640,00 € wurde entsprechend um rd. 568,6 T€ unterschritten.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2019 um rd. 13.691 T€ auf 40.625.428,57 € erhöht.

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

	Angaben in T€	Ist 2018	Plan 2019	Ist 2019	Plan 2020
1	Umsatzerlöse	1.014,3	19.845,0	17.089,6	2.495,0
	% im Vergleich zum Vorjahr/Plan		+1856,5%	+1584,9% / -13,9%	-85,4%
2	Sonstige betriebliche Erträge	549,0	700,0	1.015,2	400,0
3	Materialaufwand	-1.563,6	-16.160,0	-14.611,8	-1.743,0
4	Personalaufwand	-158,5	-169,0	-172,0	-175,3
5	Abschreibungen	-0,5	-0,8	-0,3	-0,5
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen *)	-209,9	-452,6	-192,7	-447,0
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-369,2	3.762,6	3.128,0	529,2
8	Zins-/Finanzergebnis	-35,3	-128,0	-57,7	-466,2
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	-1.210,0	-1.205,3	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	-404,5	2.424,6	1.865,0	63,0
11	sonstige Steuern	-47,6	-63,0	-72,0	-63,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	-452,1	2.361,6	1.793,0	0,0

*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Die Umsatzerlöse fallen im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2019 um rd. 2.755,4 T€ geringer aus. Dies liegt zu großen Teilen daran, dass der vorgesehene Verkauf von 3 Bauflächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Baugebiet „Stöckheim-Süd“ aus Kapazitätsgründen in das Geschäftsjahr 2020 verschoben werden musste. Des Weiteren wurden weniger Gewerbeflächen verkauft als ursprünglich geplant. Dem gegenüber stehen höhere Umsatzerlöse aus dem Verkauf der 92 Bauplätze für Einfamilienhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ sowie aus ungeplanten Erlösen aus sonstigen Verkäufen. Insgesamt konnten diese die negative Wirkung etwas mildern, die geplanten Umsatzerlöse 2019 konnten dennoch nicht in voller Höhe generiert werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 1.015,2 T€ resultieren aus der nicht planbaren Auflösung von Teilen der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze), die wegen verminderter Kostenerwartungen möglich war, sowie aus der Auflösung von Teilen der Rückstellung für drohende Verluste, die nach dem teilweisen Verkauf der betroffenen Grundstücke möglich geworden ist.

Korrespondierend zu den Umsatzerlösen sind aufgrund der Verschiebungen im Verkauf einiger Bauflächen 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. 1.548,2 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 vorsorglich eingeplante Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten.

Das Finanzergebnis fällt gegenüber dem Plan um rd. 70,3 T€ besser aus. Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen, weil die Aufnahme des zweiten langfristigen Darlehens (6.150 T€) von Anfang 2019 auf Mitte 2019 verschoben wurde.

Die Prüfung durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 6. März 2020 erteilt.

Gewinnverwendung:

Der Jahresüberschuss in Höhe von rd. 1.793.023,51 € soll bei der Gesellschaft verbleiben und entsprechend auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2019 der GGB sind als Anlagen beigelegt.

Geiger

Anlage/n:

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Lagebericht

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH, Braunschweig
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Bilanz

A K T I V A	31.12.2019 €	Vorjahr €	P A S S I V A	31.12.2019 €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	787,00	1.083,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
			II. Kapitalrücklage	739.793,04	739.793,04
			III. Gewinnvortrag	3.617.043,91	4.069.151,93
			IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.793.023,51	-452.108,02
				6.174.860,46	4.381.836,95
B. UMLAUFVERMÖGEN			B. RÜCKSTELLUNGEN		
I. Vorräte Zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke	11.602.493,74	15.531.067,92	1. Steuerrückstellungen	123.192,55	0,00
			2. Sonstige Rückstellungen	17.998.069,96	11.081.268,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				18.121.262,51	11.081.268,23
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.609,93	10.944,91			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.900.548,75	10.196.697,91			
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	27.921.158,68	10.207.642,82			
	339.597,30	402.169,80			
	39.863.249,72	26.140.880,54			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	761.391,85	792.675,29			
	40.625.428,57	26.934.638,83			

Braunschweig, den 7. Februar 2020

Matthias Heilmann
 (Geschäftsführer)

Dr. Bernhard Niehoff
 (Geschäftsführer)

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH, Braunschweig
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung

	2019 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	17.089.641,09	1.014.346,40
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.015.166,35	549.000,12
	18.104.807,44	1.563.346,52
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	14.569.218,72	1.547.233,67
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.622,80	16.440,47
	14.611.841,52	1.563.674,14
	3.492.965,92	-327,62
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	171.624,58	158.148,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	344,34	324,10
	171.968,92	158.472,32
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	296,00	456,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	192.695,59	209.934,55
	3.128.005,41	-369.190,49
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	232.096,30	7.827,37
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	289.758,09	43.128,53
	-57.661,79	-35.301,16
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.205.293,30	0,44
10. Ergebnis nach Steuern	1.865.050,32	-404.492,09
11. Sonstige Steuern	72.026,81	47.615,93
12. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.793.023,51	-452.108,02

Braunschweig, den 7. Februar 2020

Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)

Dr. Bernhard Niehoff
(Geschäftsführer)

Lagebericht

***für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019***

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 Nachfragerwünsche 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 2019 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 2019 mit einem Überschuss in Höhe von 1.793 T€ (im Vorjahr: Fehlbetrag von 452 T€). Der Überschuss soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2019 und des Vorjahres 2018 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2019	Ist 2018
Umsatzerlöse	17.090 T€	1.014 T€
Auflösung der Drohverlustrückstellung	157 T€	0 T€
Auflösung weiterer Rückstellungen	858 T€	549 T€
Zuschreibungen	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Erträge	0 T€	0 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	225 T€	8 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7 T€	0 T€
Summe Erträge	18.337 T€	1.571 T€
Materialaufwand	14.612 T€	1.563 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	52 T€	51 T€
Personalaufwand	172 T€	158 T€
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	0 T€	21 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	141 T€	138 T€
Abschreibungen	0 T€	1 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	26 T€	26 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	264 T€	17 T€
Steuern	1.277 T€	48 T€
Summe Aufwendungen	16.544 T€	2.023 T€
JAHRESERGEBNIS	+ 1.793 T€	- 452 T€

Das negative Jahresergebnis 2018 entsprach grundsätzlich den Erwartungen. Allerdings hatte sich der Geschäftsverlauf anders entwickelt 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 worden war. Alles in allem hatten sich die Entwicklungen des Geschäftsjahres 2018 jedoch nahezu ausgeglichen – der im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 als Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2018 angegebene Fehlbetrag von 273 T€ war um 179 T€ überschritten worden.

Die Steuern 2018 betrafen die Grundsteuer (48 T€).

Das positive **Jahresergebnis 2019** resultiert im Wesentlichen aus dem Überschuss aus der Vermarktung von Bauflächen (Differenz Umsatzerlöse und Materialaufwand), aus dem Ertrag aus der Auflösung der Drohverlustrückstellung, die nach dem Verkauf von Teilen der betroffenen Grundstücke 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. Außerdem wirkten sich positiv aus 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 des zweiten langfristigen Darlehens von Anfang 2019 auf Mitte 2019 verschoben worden war.

Jedoch konnte der insgesamt positive Geschäftsverlauf den für 2019 geplanten und teilweise in künftige Geschäftsjahre verschobenen Verkauf eines Teils der bei der GGB verfügbaren Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ und von Bauflächen in den verschiedenen Gewerbegebieten der GGB nicht vollständig ausgleichen, sodass die im Lagebericht 2018 genannte Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2019 in Höhe eines Jahresüberschusses von 2.362 T€ um 569 T€ verfehlt wurde.

Die Steuern 2019 betreffen die Grundsteuer (72 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 1.205 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 beruhte unter anderem auf der Grundlage der Entscheidung der Europäischen 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 in der Zwischenzeit eingetretenen Änderungen des europäischen Beihilferechts erforderten den Widerruf der Betrauung durch die Stadt Braunschweig mit Wirkung vom 1. Januar 2019. Seitdem hat seitens der GGB eine Einzelfallprüfung aller Geschäftsvorfälle mit dem Ziel zu erfolgen, einen Verstoß gegen die beihilferechtlichen Vorgaben zu verhindern.

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauplätze

Im April 2018 hatte die GGB mit der Vermarktung der 92 Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ begonnen. 85 Bauplätze waren bis zum 31. Dezember 2018 und 7 Bauplätze im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2019 verkauft worden. Verzögerungen bei der Ersterschließung der neuen Bauflächen im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ haben dazu geführt, dass alle Bauplätze im Geschäftsjahr 2019 in das wirtschaftliche Eigentum der Erwerber übergeben worden sind. Entsprechend belaufen sich die Erlöse des Geschäftsjahres 2019 aus dem Verkauf von 92 Wohnbauplätzen auf 16.452 T€ (im Vorjahr: Verkauf von 0 Wohnbauplätzen mit Erlösen von 0 T€).

Im Kalenderjahr 2019 hat die Stadt Braunschweig die städtebauliche Entwicklung von neuen Wohnbauflächen nahe der Stadtbahnwendeschleife im Stadtteil Wenden fortgesetzt. Am 25. September 2018 hatte 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 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.

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

Im Geschäftsjahr 2019 sind insgesamt 12.252 m² (im Vorjahr: 20.885 m²) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 592 T€ (im Vorjahr: 969 T€).

Als Folge des Verkaufs einer Gewerbebaufläche verringerten sich die Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Umlaufvermögen zum 31. Dezember 2019 auf insgesamt 341 T€ (im Vorjahr: 760 T€). Außerdem verringerte sich die zusätzlich bestehende Drohverlustrückstellung auf den Erfüllungsbetrag in Höhe von 75 T€ (im Vorjahr: 232 T€).

Zuletzt im Februar 2019 hat der Wirtschaftsdezernent der Stadt Braunschweig anlässlich des 15. Braunschweiger Immobilienfrühstücks darauf hingewiesen, dass die Nachfrage nach neuen Büro- und Gewerbegebäuden deutlich höher sei als das Angebot. Neben der Revitalisierung und Aufwertung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen im Stadtgebiet Braunschweig würde nach wie vor auch die Entwicklung gänzlich neuer Gewerbebauflächen angestrebt.

Im Kalenderjahr 2019 hat die Stadt Braunschweig die städtebauliche Entwicklung von neuen Gewerbebauflächen nahe der Stadtbahnwendeschleife im Stadtteil Wenden fortgesetzt. Am 25. September 2018 hatte 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.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2019 hat die GGB insgesamt 2.526 T€ (im Vorjahr: 2.196 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert. Davon betreffen 2.358 T€ (im Vorjahr: 209 T€) die Erschließung von bereits verkauften Bauflächen und 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€) die Inanspruchnahme der zum 31. Dezember 2018 gebildeten Drohverlustrückstellung, sodass lediglich 168 T€ (im Vorjahr: 1.987 T€) zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens führten.

Von den Investitionen sind 89 T€ Verbindlichkeiten (im Vorjahr: 13 T€), davon 0 T€ gegenüber Gesellschaftern (im Vorjahr: 0,1 T€).

Wesentliche Maßnahmen waren der im Geschäftsjahr 2019 möglich gewordene Erwerb einer Ausgleichsfläche für ein im Übrigen bereits abgeschlossenes Wohnaugebiet, die Ersterschließung des Wohnaugebietes „Stöckheim-Süd“ und Aktivitäten (Grunderwerb, städtebauliche Entwicklung) im Rahmen der Flächenvorsorge für neue potenzielle Baugebietstandorte.

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 die Ende 2018 und Mitte 2019 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ gedeckt. Bei Bedarf besteht zusätzlich die Möglichkeit der Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool der Stadt Braunschweig.

Das Ende 2018 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ hat eine Laufzeit von 20 Jahren, das Mitte 2019 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 6.150 T€ hat eine Laufzeit von 10 Jahren; die Darlehen werden jeweils mit 2,02 % jährlich verzinst und sind endfällig zu tilgen. Die Höhe der Cash-Pool-Darlehen beläuft sich am 31. Dezember 2019 auf 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€).

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 6.175 T€ (im Vorjahr: 4.382 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 15,20 % (im Vorjahr: 16,27 %). 84,80 % (im Vorjahr: 83,73 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten. Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen in Höhe von 17.883 T€ (im Vorjahr: 10.818 T€) werden voraussichtlich in Höhe von etwa 52 % in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 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 2019 verfügt die GGB über liquide Mittel (einschließlich 27.800 T€ im Cash-Pool) in Höhe von 28.140 T€ (im Vorjahr: 10.403 T€ einschließlich 10.000 T€ im Cash-Pool), das sind 69,27 % (im Vorjahr: 38,62 %) des Vermögens der GGB.

Außerdem existieren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 21 T€ (im Vorjahr: 107 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 2019 auf 11.602 T€ (im Vorjahr: 15.531 T€), das sind 28,56 % (im Vorjahr: 57,66 %) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2019	Bestand am 31.12.2018
Gewerbebauflächen	5.399 T€ / 46,54 %	5.526 T€ / 35,58 %
Wohnbauflächen	461 T€ / 3,97 %	4.369 T€ / 28,13 %
Flächenbevorratung	5.742 T€ / 49,49 %	5.636 T€ / 36,29 %
Summen	11.602 T€ / 100,00 %	15.531 T€ / 100,00 %

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebauflächen, aus der Ersterschließung des Wohnbaugebietes „Stöckheim-Süd“ und aus den Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Insgesamt verlief die Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2019 sehr positiv, wenn auch im Ergebnis etwas ungünstiger als bei Aufstellung des Wirtschaftsplans 2019 erwartet, weil der Verkauf von Bauflächen teilweise in das Geschäftsjahr 2020 verschoben worden ist. Im Geschäftsjahr 2020 werden keine nennenswerten positiven oder negativen Entwicklungen erwartet.

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. Zusätzlich zu dem im Geschäftsjahr 2018 aufgenommenen langfristigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ ist im Geschäftsjahr 2019 ein weiteres langfristiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von 6.150 T€ aufgenommen worden.
Es ist nicht ausgeschlossen, dass in den nächsten Jahren in Einzelfällen Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen erforderlich werden.

Ein Zinsrisiko für etwaig erforderliche Cash-Pool-Darlehen ist durch das allgemein niedrige Zinsniveau derzeit nicht erheblich. Die Zinsbindungsfristen für die beiden Gesellschafterdarlehen enden Mitte 2029 bzw. Ende 2038, sodass aktuell kein Zinsrisiko besteht.

3.2 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2020 wird die GGB die bei ihr verfügbaren Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ zum Verkauf anbieten und voraussichtlich die von den Planungen „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, betroffenen Grundstücke erwerben. Im Geschäftsjahr 2021 soll mit der Erschließung und Vermarktung des Wohnaugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ begonnen werden.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 werden 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 2020 und 2021 wird die GGB die Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen fortsetzen. Außerdem wird die GGB voraussichtlich die von den Planungen „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, betroffenen Grundstücke erwerben und mit der Erschließung sowie Vermarktung des Gewerbeaugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ beginnen.

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 2020 und 2021

Der Wirtschaftsplan 2020, den die Gesellschafterversammlung am 12. Dezember 2019 festgestellt hat, berücksichtigt neben der laufenden Geschäftstätigkeit den Verkauf eines Teils der bei der GGB verfügbaren Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ und den Verkauf von Bauflächen in den verschiedenen Gewerbegebieten der GGB. Der Wirtschaftsplan 2020 schließt mit einem ausgeglichenen Jahresergebnis von 0 T€.

Für das Geschäftsjahr 2021 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. Risiko- und Chancenbericht

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

Braunschweig, den 7. Februar 2020



Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)



Dr. Bernhard Niehoff
(Geschäftsführer)