

Betreff:

**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Jahresabschluss 2021 - Feststellung**

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

12.06.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 23.06.2022

Sitzungstermin

Status

Ö

Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss 2021, der einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.064.626,29 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.064.626,29 € wird mit den bestehenden Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet.“

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 aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Jahresabschluss bedarf gemäß § 9 Abs. 3 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der Beratung im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat der GGB hat sich mit dem Jahresabschluss 2021 in seiner Sitzung am 23. Mai 2022 befasst und die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 in der vorgelegten Fassung sowie die Verrechnung des Jahresfehlbetrags mit den bestehenden Gewinnvorträgen aus Vorjahren empfohlen.

Die GGB schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 1.064.626,29 € ab. Der Wirtschaftsplan 2021 sah einen Fehlbetrag in Höhe von 730.150,00 € vor. Somit ist gegenüber der Wirtschaftsplanung eine Ergebnisverschlechterung in Höhe von rd. 334 T€ zu verzeichnen.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2021 um rd. 1.018 T€ auf 39.785.483,92 € verringert.

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

	Angaben in T€	Ist 2020	Plan 2021	Ist 2021	Plan 2022
1	Umsatzerlöse	2.348,7	270,0	287,2	870,0
	% im Vergleich zum Vorjahr/Plan		-88,5%	-87,8% / +6,4%	+202,9%
2	Sonstige betriebliche Erträge	335,5	400,0	115,2	400,0
3	Materialaufwand	-1.951,0	-250,0	-615,4	-655,0
4	Personalaufwand	-172,8	-178,7	-173,5	-181,9
5	Abschreibungen	-3,2	-0,6	-0,1	-0,4
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen *)	-934,7	-432,7	-261,9	-553,2
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-377,6	-192,0	-648,5	-120,5
8	Zins-/Finanzergebnis	-458,2	-471,2	-358,9	-545,0
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	227,9	0,0	-14,2	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	-607,8	-663,2	-1.021,6	-665,5
11	sonstige Steuern	-50,8	-67,0	-43,0	-67,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	-658,6	-730,2	-1.064,6	-732,5

*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 287,2 T€ und fallen damit gegenüber der Planung geringfügig höher aus. Die Erlöse resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Bauplätze im Gewerbegebiet „Forschungsflughafen-West bzw. -Nordwest“ sowie aus dem Verkauf von zwei Waldflächen an die Stadt Braunschweig. Wohnbauplätze wurden im Jahr 2021 nicht veräußert. Die leichte Steigerung gegenüber der Planung resultiert aus der nicht planbaren vertragsgemäßigen Nachzahlung von früher gewährten Kaufpreisnachlässen wie z. B. der sogenannten Kindervergünstigung, die wegen des vorzeitigen Weiterverkaufs des Baugrundstückes fällig geworden ist. Im Vergleich zum Vorjahr fallen die Umsatzerlöse um 2.061,5 T€ geringer aus, da im Vorjahr noch drei Bauplätze für Reihen-/Mehrfamilienhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ mit einem Volumen von 2.224 T€ veräußert werden konnten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 115,2 T€ beinhalten Erträge aus der Auflösung einer Wertberichtigung zu einer Bauplätze (93,6 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (21,6 T€). Aufgrund von Kostensteigerungen im Bausektor ist die Auflösung von Teilen der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen- und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze) nicht in der pauschal geplanten Höhe von 400 T€ eingetreten, sodass die sonstigen betrieblichen Erträge insgesamt gegenüber der Planung geringer ausfallen.

Die Materialaufwendungen belaufen sich auf 615,4 T€ und fallen gegenüber der Planung um 365,4 T€ höher aus. Die Steigerung resultiert insbesondere aus dem im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich gestiegenen Baupreisindizes und der erforderlichen Anpassung der Kostenerwartungen für künftige Erschließungsmaßnahmen bei der Ermittlung der Rückstellungen für Erschließungskosten.

Weil eingeplante Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten, liegen die Personalaufwendungen um 5,2 T€, die Abschreibungen um 0,5 T€ sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen inkl. sonstige Grundstücksaufwendungen um 170,8 T€ unterhalb des Planniveaus.

Das Zins-/Finanzergebnis konnte aufgrund gegenüber dem Vorjahr gesunkener Abzinsungszinssätze und der Veränderung des Zeithorizontes für verschiedene Erschließungsmaßnahmen und damit einhergehend einem geringeren Aufwand aus der Aufzinsung der Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtung gegenüber der Planung um 112,3 T€ verringert werden.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belaufen auch auf 14,2 T€. Die Zahlung wurde erforderlich, da die aus dem steuerlichen Rücktrag des Jahresverlustes 2020 resultierende Rückzahlung eines Teils der auf den Jahresgewinn 2019 entrichteten Körperschaftsteuer mit Solidaritätszuschlag letztlich geringer ausfiel als erwartet.

Die sonstigen Steuern in Höhe von 43,0 T€ betreffen Grundsteuern. Eingeplante Reserven mussten nicht ausgeschöpft werden.

Die Prüfung durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 22. April 2022 erteilt.

Verlustabdeckung:

Die in Vorjahren von der GGB erwirtschafteten Gewinne wurden auf neue Rechnung vorgetragen. Derzeit verfügt die GGB über Gewinnvorträge in Höhe von rd. 4.751 T€. Der Jahresfehlbetrag 2021 soll mit den bestehenden Gewinnvorträgen verrechnet werden. Eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Braunschweig ist nicht vorgesehen. Die Gewinnvorträge reduzieren sich entsprechend auf rd. 3.687 T€.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2021 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Lagebericht

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH, Braunschweig
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Bilanz

A K T I V A		31.12.2021 €	Vorjahr €	P A S S I V A		31.12.2021 €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung		292,00	422,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00	
B. UMLAUFVERMÖGEN				II. Kapitalrücklage	739.793,04	739.793,04	
I. Vorräte Zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke		15.992.189,00	11.330.680,20	III. Gewinnvortrag	4.751.467,91	5.410.067,42	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				IV. Jahresfehlbetrag	-1.064.626,29	-658.599,51	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.705,92	11.862,96			4.451.634,66	5.516.260,95	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	23.696.944,22	27.089.779,82					
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	23.708.650,14	27.101.642,78		B. RÜCKSTELLUNGEN			
	77.381,26	2.362.054,52		Sonstige Rückstellungen	17.476.434,85	17.723.182,53	
	39.778.220,40	40.794.377,50		C. VERBINDLICHKEITEN			
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.971,52	8.195,88		1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.556.205,30	2.502,27	
	39.785.483,92	40.802.995,38		2. Sonstige Verbindlichkeiten	16.300.856,39	17.560.396,91	
					17.857.061,69	17.562.899,18	
				D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
					352,72	652,72	
					39.785.483,92	40.802.995,38	

Braunschweig, den 22. April 2022

Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)

Donia Sta
(Geschäftsführerin)

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH, Braunschweig
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	287.169,68	2.348.654,47
2. Sonstige betriebliche Erträge	115.170,96	335.477,31
	402.340,64	2.684.131,78
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	612.893,15	1.945.293,68
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.485,00	5.669,10
	615.378,15	1.950.962,78
	-213.037,51	733.169,00
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	172.864,68	172.307,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	586,08	477,09
	173.450,76	172.784,50
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	130,00	3.242,28
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	261.922,14	934.728,39
	-648.540,41	-377.586,17
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.381,78	13,95
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	363.284,79	458.174,32
	-358.903,01	-458.160,37
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.222,50	-227.919,67
10. Ergebnis nach Steuern	-1.021.665,92	-607.826,87
11. Sonstige Steuern	42.960,37	50.772,64
12. Jahresfehlbetrag	-1.064.626,29	-658.599,51

Braunschweig, den 22. April 2022

Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)

Donia Sta
(Geschäftsführerin)

Lagebericht

**für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021**

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 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

Seit Gründung der GGB sind ausgewählte Mitarbeitende der Stadt Braunschweig zugleich alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der GGB und erfüllen die Aufgaben der Geschäftsführung im Nebenamt. Die Geschäftsführer erhalten eine monatliche Aufwandsentschädigung. In der Zeit vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren Frau Donia Sta Geschäftsführerin und Herr Matthias Heilmann Geschäftsführer der GGB.

Bei der GGB sind zwei Mitarbeitende tätig, die nicht sozialversicherungspflichtig sind, weil sie aus ihrem Beamtenverhältnis bei der Stadt Braunschweig zur Dienstleistung bei der GGB beurlaubt worden sind. Die Mitarbeitenden nehmen bei Bedarf an Fortbildungen teil.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Vorbemerkung

Das Vermarktungsverfahren der GGB für Wohnbauflächen (Beginn der Vermarktung nach Inkrafttreten 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 2021 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 1.065 T€ (im Vorjahr: Fehlbetrag von 659 T€). Der Fehlbetrag soll mit den aufgelaufenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet werden.

In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2021 und des Vorjahres 2020 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse	287 T€	2.349 T€
Auflösung der Drohverlustrückstellung	0 T€	0 T€
Auflösung weiterer Rückstellungen	21 T€	335 T€
Zuschreibungen	94 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Erträge	0 T€	0 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	4 T€	0 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0 T€	0 T€
Summe Erträge	406 T€	2.684 T€
Materialaufwand	615 T€	1.951 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	6 T€	761 T€
Personalaufwand	173 T€	173 T€
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	256 T€	174 T€
Abschreibungen	1 T€	3 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	37 T€	134 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	326 T€	324 T€
Steuern	57 T€	- 177 T€
Summe Aufwendungen	1.471 T€	3.343 T€
JAHRESERGEBNIS	- 1.065 T€	- 659 T€

Mit dem negativen Jahresergebnis 2020 war die im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 mit 0 T€ angegebene Ergebnisprognose des Wirtschaftsplans 2020 um 659 T€ verfehlt worden.

Hierzu wesentlich beigetragen hatten die Aufwendungen aus der Auflösung des Aktiven Rechnungsabgrenzungspostens (ARAP) in Höhe von 754 T€. Bei diesem Betrag handelte es sich um den auf die Geschäftsjahre 2020 ff. entfallenden Anteil an den von der GGB gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig in Vorjahren gezahlten kapitalisierten Pflegekosten für 20 Jahre

Erhaltungspflege von öffentlichen Grünflächen. Nachdem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg die Praxis der Stadt Braunschweig, kapitalisierte Pflegekosten für einen Zeitraum von 20 Jahren zu fordern, mit Beschluss vom 2. Juni 2020 - 1 MN 116/19 - bemängelt hatte, sodass die städtebaulichen Verträge in diesem Punkt unwirksam wurden, war der für einen Rechnungsabgrenzungsposten notwendige konkrete Zeitraumbezug weggefallen und der Gesamtbetrag des ARAP musste zum 31. Dezember 2020 aufgelöst werden.

Eine Rückforderung der gezahlten kapitalisierten Pflegekosten von der Stadt Braunschweig wäre im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 15.07 - trewidrig und kommt daher nicht in Betracht.

Im Übrigen verlief das Geschäftsjahr 2020 zwar etwas anders als geplant, insgesamt jedoch wie erwartet ausgeglichen. Negativ wirkten sich insbesondere ein höherer Materialaufwand und ein geringerer Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für Erschließungskosten als Folge gestiegener Kostenerwartungen aus (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze).

Positiv wirkten sich insbesondere die sonstigen Grundstücksaufwendungen (ohne Auflösung des ARAP) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus, bei denen vorsorglich vorgesehene Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten, sowie die aus dem Verlustrücktrag zu erwartende Erstattung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Die Steuern 2020 betrafen die Grundsteuer (51 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (- 228 T€).

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 und das negative **Jahresergebnis 2021** entsprechen im Grunde den im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 dargelegten Erwartungen.

Mit 1.065 T€ ist der erzielte Jahresfehlbetrag allerdings um 335 T€ höher als im Wirtschaftsplan 2021 prognostiziert.

Negativ wirkten sich insbesondere ein höherer Materialaufwand und ein geringerer Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für Erschließungskosten als Folge von im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich gestiegenen Baupreisindizes und entsprechend angepassten Kostenerwartungen aus (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze). Diese ließen sich mit den positiven Wirkungen der Wertzuschreibung und von verschiedenen Aufwandspositionen, bei denen vorsorglich vorgesehene Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten, nur teilweise ausgleichen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten der Geldanlage/Verwahrentgelte in Höhe von 17 T€ für die Monate November 2021 und Dezember 2021 enthalten.

Die Steuern 2021 betreffen die Grundsteuer (43 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (14 T€).

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2021 hat die GGB erwartungsgemäß keine Wohnbauflächen verkauft, sodass sich die Erlöse auf 0 T€ belaufen (im Vorjahr: Verkauf von drei Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ mit Erlösen von 2.244 T€).

Im August 2021 hat die Stadt Braunschweig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, zum Abschluss gebracht (Wohnbauflächen sollen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs entstehen). Im Anschluss hat die GGB mit dem Erwerb der von den Planungen betroffenen Grundstücke begonnen. Parallel laufen die Vorbereitungen zur Ersterschließung der neuen Bauflächen. Der aktuelle Rahmenterminplan sieht eine Bauzeit von August 2022 bis zum Frühjahr 2024 vor. Mit der Vermarktung der neuen Bauflächen soll daher im Laufe des Geschäftsjahres 2023 begonnen werden.

Im zweiten Halbjahr 2021 hat die Stadt Braunschweig den Aufstellungsbeschluss der städtischen Gremien für den Bebauungsplan „Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, WE 63, vorbereitet. Die GGB unterstützt die geplante Entwicklung durch bedarfsgerechte Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge. Außerdem begleitet die GGB die Bauleitplanung der Stadt Braunschweig fachlich. Daneben hat die GGB die Vorbereitung/Ausführung diverser Maßnahmen zur endgültigen Herstellung der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen in verschiedenen früher bereits vermarkteteten

Baugebieten der GGB sowie die Vermarktung eines Baufeldes der GGB im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ durch die Stadt Braunschweig für ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens fachlich begleitet.

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

Im Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt 58.962 m² (im Vorjahr: 3.390 m²) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 234 T€ (im Vorjahr: 54 T€). Zum 31. Dezember 2021 konnten die Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen um 94 T€ auf 247 T€ (im Vorjahr: 341 T€) reduziert werden, weil sich der Verkauf einer Gewerbebaufläche im Geschäftsjahr 2022 zu einem höheren Kaufpreis anbahnt als mit Rücksicht auf die Gesamtumstände bisher angenommen werden konnte. Zusätzlich besteht weiterhin eine Drogverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 75 T€ (im Vorjahr: 75 T€).

Zur Entwicklung neuer Gewerbebauflächen resümiert die Braunschweig Zukunft GmbH in ihrem Jahresbericht 2020: ... „Noch immer suchen viele ansässige und ansiedlungsinteressierte Unternehmen nach Gewerbeflächen in Braunschweig, die Wartelisten der Wirtschaftsförderung sind nach wie vor lang.“ ... „Eine der wichtigsten Aufgaben zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Braunschweig ist und bleibt daher auch weiterhin die Entwicklung neuer Gewerbeflächen.“ ... „Die baurechtlichen Grundlagen zur Realisierung des 1. Bauabschnittes des Gewerbegebiets Wenden-West werden Mitte 2021 mit Fertigstellung des Bebauungsplans geschaffen. ... Mit Blick auf die Interessentenliste werden die Flächen jedoch bereits nach kurzer Zeit vergeben sein, die Gewerbeflächenknappheit kann somit nur kurzfristig gemildert werden.“ ...

Im August 2021 hat die Stadt Braunschweig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, zum Abschluss gebracht (Gewerbebauflächen sollen im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs entstehen). Im Anschluss hat die GGB mit dem Erwerb der von den Planungen betroffenen Grundstücke begonnen. Parallel laufen die Vorbereitungen zur Ersterschließung der neuen Bauflächen. Der aktuelle Rahmenterminplan sieht eine Bauzeit von August 2022 bis zum Frühjahr 2024 vor. Mit der Vermarktung der neuen Bauflächen soll daher im Laufe des Geschäftsjahres 2023 begonnen werden.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2021 hat die GGB insgesamt 5.441 T€ (im Vorjahr: 2.225 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert. Davon betreffen 786 T€ (im Vorjahr: 1.823 T€) die Erschließung von bereits verkauften Bauflächen und 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€) die Inanspruchnahme der zum 31. Dezember 2020 gebildeten Drogverlustrückstellung, sodass lediglich 4.655 T€ (im Vorjahr: 402 T€) zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens führten.

Von den Investitionen sind 1.626 T€ Verbindlichkeiten (im Vorjahr: 1.730 T€), davon 1 T€ gegenüber Gesellschaftern (im Vorjahr: 1.730 T€).

Finanziert wurden im Wesentlichen Erschließungsmaßnahmen im Wohnbaugebiet „Lammer Busch-Ost“, vorbereitende Erschließungsmaßnahmen und Grunderwerb für das Wohn- und Gewerbegebiet „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ sowie Aktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge für neue potenzielle Baugebiete (Grunderwerb, städtebauliche Entwicklung).

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 2021 auf 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€).

Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit keine zusätzlichen Darlehen aufgenommen werden (davon ausgenommen sind Darlehen aus dem Cash-Pool der Stadt Braunschweig).

Das Eigenkapital beläuft sich auf 4.451 T€ (im Vorjahr: 5.516 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 11,19 % (im Vorjahr: 13,52 %). 88,81 % (im Vorjahr: 86,48 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten. Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen in Höhe von 17.359 T€ (im Vorjahr: 17.601 T€) werden voraussichtlich in Höhe von etwa 61 % in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 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 2021 verfügt die GGB über liquide Mittel (einschließlich 23.433 T€ im Cash-Pool) in Höhe von 23.510 T€ (im Vorjahr: 29.112 T€ einschließlich 26.750 T€ im Cash-Pool), das sind 59,09 % (im Vorjahr: 71,35 %) des Vermögens der GGB.

Außerdem existieren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 276 T€ (im Vorjahr: 351 T€) und mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€).

2.4 Vermögenslage

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (= Umlaufvermögen) beläuft sich am 31. Dezember 2021 auf 15.992 T€ (im Vorjahr: 11.331 T€), das sind 40,20 % (im Vorjahr: 27,77 %) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2021	Bestand am 31.12.2020
Gewerbebauflächen	5.287 T€ / 33,06 %	5.370 T€ / 47,39 %
Wohnbauflächen	5.250 T€ / 32,83 %	188 T€ / 1,66 %
Flächenbevorratung	5.455 T€ / 34,11 %	5.773 T€ / 50,95 %
Summen	15.992 T€ / 100,00 %	11.331 T€ / 100,00 %

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus den Grunderwerbsaktivitäten zur Realisierung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. BA“, WE 62.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Neben der Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen stehen zahlreiche Maßnahmen im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit, die die künftige, möglichst kontinuierliche Bereitstellung von neuen Wohn- und Gewerbebauflächen durch die GGB an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Braunschweig zum Ziel haben (fachliche Begleitung der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig und von vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen; Erschließung des Baugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“; diverse Grunderwerbsaktivitäten).

Mit der Vermarktung der neuen Wohn- und Gewerbebauflächen westlich von Braunschweig-Wenden soll im Geschäftsjahr 2023 begonnen werden, sodass ab dem Geschäftsjahr 2024 Erträge aus dem Verkauf dieser Bauflächen erzielt werden könnten.

Der bis dahin prognostizierte gewöhnliche Geschäftsverlauf – das heißt, Erträge/Einnahmen in nennenswerter Höhe lassen sich aus dem Verkauf der aktuell verfügbaren Gewerbebauflächen nicht erzielen – bedingt die Prognose von Jahresfehlbeträgen für die Geschäftsjahre 2022 und 2023. Außerdem könnte die Aufnahme von kurz- bis mittelfristigen Darlehen aus dem Cash-Pool erforderlich werden.

Die Corona-Pandemie hat sich bisher nicht auf die Vermarktung von Baugrundstücken ausgewirkt, jedoch könnten die pandemiebedingt unüblich hohen Kostensteigerungen im Bausektor die Kostendeckung durch die erzielbaren Verkaufserlöse erschweren.

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. Ende 2018 und Mitte 2019 hat die GGB Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ aufgenommen.

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 2022 wird die GGB den Erwerb der von den Planungen „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, betroffenen Grundstücke fortsetzen. Von August 2022 bis zum Frühjahr 2024 sollen die neuen Wohnbauflächen westlich von Braunschweig-Wenden erschlossen werden. Außerdem soll im Geschäftsjahr 2023 mit der Vermarktung dieser Bauflächen begonnen werden.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 werden sein: der Verkauf eines Baufeldes im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ für ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens, die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte und die fachliche Begleitung diverser Maßnahmen zur endgültigen Herstellung der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen in verschiedenen früher bereits vermarkteteten Baugebieten der GGB sowie der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Wohngebietsstandorte.

3.3 Prognose Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Im Geschäftsjahr 2022 wird die GGB den Erwerb der von den Planungen „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, betroffenen Grundstücke fortsetzen. Von August 2022 bis zum Frühjahr 2024 sollen die neuen Gewerbebauflächen westlich von Braunschweig-Wenden erschlossen werden. Außerdem soll im Geschäftsjahr 2023 mit der Vermarktung dieser Bauflächen begonnen werden.

Weitere Schwerpunkte werden die Vermarktung der aktuell bereits verfügbaren Gewerbebauflächen, die Flächenvorsorge für neue potenzielle Gewerbegebietsstandorte und die fachliche Begleitung der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Gewerbegebietsstandorte sein.

3.4 Ergebnisprognosen 2022 und 2023

Der Wirtschaftsplan 2022, den die Gesellschafterversammlung am 11. Oktober 2021 festgestellt hat, berücksichtigt die laufende Geschäftstätigkeit, den Verkauf des Baufeldes im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ für ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens und – mangels konkreter Kaufinteressenten – pauschal den Verkauf einer Gewerbebaufläche. Der Wirtschaftsplan 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 732 T€.

Für das Geschäftsjahr 2023 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Jahresfehlbetrag von 773 T€ vor.

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

Die Corona-Pandemie könnte die Geschäftsentwicklung beeinträchtigen; derzeit lassen sich jedoch etwaige negative Folgen nicht beziffern.

4. Risiko- und Chancenbericht

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

Risiken des militärischen Konfliktes zwischen der Ukraine und der Russischen Föderation können derzeit nicht eingeschätzt werden.

Braunschweig, den 22. April 2022



Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)



Donia Sta
(Geschäftsführerin)