

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