

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH - Jahresabschluss  
2022 - Feststellung***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

*Datum:*

12.06.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 15.06.2023

*Sitzungstermin**Status*

Ö

**Beschluss:**

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

1. Der Jahresabschluss 2022, der einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.582.137,87€ ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.582.137,87 € 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 wird sich mit dem Jahresabschluss 2022 in seiner Sitzung am 12. Juni 2023 befassen. Zur Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Personal und Digitalisierung wird hierzu berichtet.

Die GGB schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 1.582.137,87 € ab. Der Wirtschaftsplan 2022 sah einen Fehlbetrag in Höhe von 732.500,00 € vor.

Im Einzelnen:

	Angaben in T€	Ist 2021	Plan 2022	IST 2022	Plan 2023
1	Umsatzerlöse	287,2	870,0	489,5	270,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	115,2	400,0	10,5	400,0
2a	Gesamterträge: % zum Vorjahr/Plan		+215,6%	+70,4/-43,7	-69,0/-44,8
3	Materialaufwand	-615,4	-655,0	-1.249,1	-390,0
4	Personalaufwand	-173,5	-181,9	-135,2	-435,6
5	Abschreibungen	-0,1	-0,4	-0,1	-4,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-261,9	-553,2	-336,4	-440,3
7	Summe Aufwendungen	-1.050,9	-1.390,5	-1.720,8	-1.270,7
8	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-648,5	-120,5	-1.220,8	-600,7
9	Zins-/Finanzergebnis	-358,9	-545,0	-311,9	-655,0
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14,2	0,0	0,0	0,0
11	<b>Ergebnis nach Steuern (Summe 8-9)</b>	<b>-1.021,6</b>	<b>-665,5</b>	<b>-1.532,7</b>	<b>-1.255,7</b>
12	sonstige Steuern	-43,0	-67,0	-49,4	-80,0
13	<b>Jahresergebnis (Summe 11-12)</b>	<b>-1.064,6</b>	<b>-732,5</b>	<b>-1.582,1</b>	<b>-1.335,7</b>

Gegenüber dem Plan ergaben sich niedrigere Umsatzerlöse, da (geplante) Veräußerungen von Grundstücken im Baugebiet Stöckheim-Süd noch nicht erfolgt sind. Diese Veräußerungen werden voraussichtlich im Wirtschaftsjahr 2023 nachgeholt (jedoch an einen anderen Erwerber).

Daneben musste höherer Materialaufwand verbucht werden aufgrund der starken Baukostensteigerungen. Der Anstieg der Baupreis-Indizes führt zwingend zu einer höheren und ergänzenden Zuführung zu den Rückstellungen für zukünftig anfallende Erschließungskosten.

Die in Vorjahren von der GGB erwirtschafteten Gewinne wurden auf neue Rechnung vorgetragen. Derzeit verfügt die GGB über Gewinnvorräte in Höhe von rd. 3.686,8 T€. Der Jahresfehlbetrag 2022 soll mit den bestehenden Gewinnvorräten verrechnet werden. Eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Braunschweig ist nicht vorgesehen. Die Gewinnvorräte reduzieren sich entsprechend auf rd. 2.104,7 T€.

Im Wirtschaftsjahr 2022 hat die GGB insgesamt 2.172 T€ (im Vorjahr: 5.441 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert. Unter Berücksichtigung der Abgänge durch Grundstücksverkäufe hat sich der Bestand im Saldo um insgesamt 1.856 T€ erhöht. Da es sich hierbei durchweg um Grundstücke für die Erschließung und Herstellung von Bauflächen handelt, die für den Weiterverkauf vorgesehen sind, werden diese nicht im Anlagevermögen der Bilanz eingebucht, sondern im Umlaufvermögen bei den Vorräten. Die Finanzierung erfolgt aus der vorhandenen Liquidität, insbesondere aus den bestehenden Gesellschafterdarlehen, welche Ende 2018 und Mitte 2019 in Höhe von insgesamt 16.150 T€ aufgenommen wurden.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 17. Mai 2023 erteilt.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Gesellschaft wird beispielhaft verwiesen auf die Vorlage für den Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung zur Sitzung am 2. März 2023 (DS 23-20686) zur Bestellung des neuen, hauptamtlichen Geschäftsführers, Herr Ulf Streit, welche seine Tätigkeit am 3. Juli 2023 aufnehmen wird.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2022 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Geiger

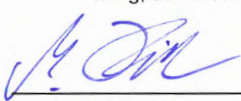
**Anlage/n:** Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Lagebericht 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

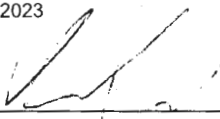
Aktivseite	Vorjahr	
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>Sachanlagen</b>		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	162,00	292,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke	17.848.417,77	15.992.189,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.007,79	11.705,92
2. sonstige Vermögensgegenstände	18.163.370,19	23.696.944,22
	18.243.377,98	23.708.650,14
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	74.069,20	77.381,26
	<b>36.165.864,95</b>	<b>39.778.220,40</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	4.401,61	6.971,52
	<b>36.170.428,56</b>	<b>39.785.483,92</b>

Passivseite	Vorjahr	
	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.000,00	25.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	739.793,04	739.793,04
<b>III. Gewinnvortrag</b>	3.686.841,62	4.751.467,91
<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	1.582.137,87	1.064.626,29
	<b>2.869.496,79</b>	<b>4.451.634,66</b>
<b>B. Rückstellungen (sonstige)</b>	<b>16.774.817,93</b>	<b>17.476.434,85</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	291.179,90	1.556.205,30
2. sonstige Verbindlichkeiten	16.234.581,22	16.300.856,39
davon aus Steuern 0,00 EUR (Vorjahr 74.626,64 EUR)		
	<b>16.525.761,12</b>	<b>17.857.061,69</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	352,72	352,72
	<b>36.170.428,56</b>	<b>39.785.483,92</b>

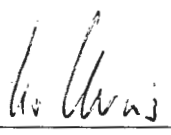
Braunschweig, den 16. Mai 2023



Matthias Heilmann  
(Geschäftsführer)



Donia Sta  
(Geschäftsführerin)



Rainer Mollerus  
(Geschäftsführer)

**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH**  
Braunschweig

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	489.526,29	287.169,68
2. sonstige betriebliche Erträge	10.516,42	115.170,96
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	1.237.625,69	612.893,15
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.436,49	2.485,00
	1.249.062,18	615.378,15
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	134.605,89	172.864,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	600,99	586,08
	135.206,88	173.450,76
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	130,00	130,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	336.434,77	261.922,14
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.246,52	4.381,78
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	334.121,54	363.284,79
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,55	14.222,50
10. Ergebnis nach Steuern	-1.532.665,59	-1.021.665,92
11. sonstige Steuern	49.472,28	42.960,37
12. Jahresfehlbetrag	<b>-1.582.137,87</b>	<b>-1.064.626,29</b>

Braunschweig, den 16. Mai 2023

Matthias Heilmann  
(Geschäftsführer)

Donja Sta  
(Geschäftsführerin)

Rainer Mollerus  
(Geschäftsführer)

***Lagebericht***  
***für das Geschäftsjahr***  
***vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022***  
***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 Gewerbeflächen 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 Gewerbeflächen von der GGB oder von der Stadt Braunschweig erschlossen und von der GGB unbebaut vermarktet. Dabei werden potenzielle Käufer von Gewerbeflächen 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 Gewerbeflächen 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 Gewerbeflächen 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren Frau Donia Sta Geschäftsführerin und Herr Matthias Heilmann Geschäftsführer und ab 1. Oktober 2022 Herr Rainer Mollerus Geschäftsführer der GGB.

Bei der GGB sind bisher zwei Mitarbeitende tätig gewesen, die nicht sozialversicherungspflichtig sind, weil sie aus ihrem Beamtenverhältnis bei der Stadt Braunschweig zur Dienstleistung bei der GGB beurlaubt worden sind. Eine vollzeitbeschäftigte Mitarbeiterin, die mit Wirkung ab dem 01.06.2022 ausgeschieden ist, wurde durch einen zur Dienstleistung zugewiesenen vollzeitbeschäftigten Beamten der Stadt BS ersetzt. Mangels Arbeitsverhältnis mit der GGB reduziert sich die Mitarbeiterzahl auf einen Mitarbeiter. 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 zwischen den Geschäftsjahren 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 2022 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 1.582 T€ (im Vorjahr: Fehlbetrag von 1.065 T€). Der Fehlbetrag soll mit den aufgelaufenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet werden.

In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2022 und des Vorjahres 2021 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse	490 T€	287 T€
Auflösung der Drohverlustrückstellung	0 T€	0 T€
Auflösung weiterer Rückstellungen	10 T€	21 T€
Zuschreibungen	0 T€	94 T€
Sonstige betriebliche Erträge	0 T€	0 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	0 T€	4 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22 T€	0 T€
<b>Summe Erträge</b>	<b>522 T€</b>	<b>406 T€</b>
Materialaufwand	1.249 T€	615 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	0 T€	6 T€
Personalaufwand	135 T€	173 T€
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	336 T€	256 T€
Abschreibungen	1 T€	1 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	8 T€	37 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	326 T€	326 T€
Steuern	49 T€	57 T€
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>2.104 T€</b>	<b>1.471 T€</b>
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>- 1.582 €</b>	<b>- 1.065 T€</b>

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/Verwarentgelte 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€).

Mit dem negativen **Jahresergebnis 2022** wird die im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 mit - 732 T€ angegebene Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2022 um 850 T€ verfehlt werden.

Negativ wirken sich insbesondere ein höherer Materialaufwand als Folge von im Vergleich zum Vorjahr nochmals erheblich gestiegenen Baupreisindizes und damit höheren Zuführung zu den geplanten Erschließungskosten aus. Darüber hinaus blieb ein geplanter Umsatzerlös aus einer Veräußerung im Baugebiet Stöckheim-Süd aus.

Der Personalaufwand ist infolge des Ausscheidens eines Mitarbeiters zur Jahreshälfte um insgesamt 38 T€ gesunken.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Kosten der Verwarentgelte in Höhe von 50 T€ für die Monate Januar bis Juli 2022 enthalten. Aufgrund der Kapitalmarktentwicklungen und der Anhebung des Leitzinses sind die Verwarentgelte ab Juli 2022 entfallen. Zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben außerdem höhere Aufwendungen für die Bereitstellung von Dienstleistungen durch Personal beigetragen.

Darüber hinaus konnten aufgrund dieser Entwicklung Zinserträge aus einer Festgeldanlage für den Zeitraum September bis Dezember 2022 in Höhe von 22 T€ erzielt werden.

### **2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen**

Im Geschäftsjahr 2022 hat die GGB keine Wohnbauflächen verkauft, sodass sich die Erlöse auf 0 T€ belaufen (im Vorjahr: 0 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. Derzeit läuft die Ersterschließung der neuen Bauflächen. Der aktuelle Rahmenterminplan sieht eine Bauzeit von August 2022 bis zum Frühjahr 2024 vor. Die Erlöse aus der Vermarktung der neuen Bauflächen werden daher erst ab dem Geschäftsjahr 2024 ergebniswirksam.

Im zweiten Halbjahr 2021 hat die Stadt Braunschweig den Aufstellungsbeschluss der städtischen Gremien für den Bebauungsplan „Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, WE 63, gefasst. Die GGB unterstützt die geplante Entwicklung durch bedarfsgerechte Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge. Außerdem begleitet die GGB die Bauleitplanung der Stadt Braunschweig fachlich. Die GGB hat den Grunderwerb für das Baugebiet „Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, WE 63 im Geschäftsjahr 2022 fast vollständig abgeschlossen.

Daneben hat die GGB die Vorbereitung/Ausführung diverser Maßnahmen zur endgültigen Herstellung der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen in verschiedenen früher bereits vermarkteten Baugebieten der GGB sowie den Endausbau des Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ vorangetrieben.

### **2.2.2 Geschäftsfeld Gewerbebauflächen**

Derzeit bietet die GGB Bauflächen in den Gewerbegebieten „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“, „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ in Größe von insgesamt rund 325.000 m<sup>2</sup> zum Verkauf an. Darüber hinaus verfügt die GGB bereits über Flächen, die Teil eines neuen Gewerbebestandes mit langfristiger Perspektive werden sollen.

Im Geschäftsjahr 2022 sind insgesamt 6.478 m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 56.370 m<sup>2</sup>) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 436 T€ (im Vorjahr: 234 T€). Es besteht weiterhin eine Drohverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 75 T€ (im Vorjahr: 75 T€).

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. Derzeit läuft die 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 im Geschäftsjahr 2023 begonnen werden.

### **2.3 Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2022 hat die GGB insgesamt 2.172 T€ (im Vorjahr: 5.441 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert. Unter Berücksichtigung der Abgänge durch Grundstücksverkäufe sind die Vorräte um insgesamt 1.856 T€ erhöht.

Finanziert wurden im Wesentlichen Erschließungsmaßnahmen im Wohnbaugebiet „Lammer Busch-Ost“, vorbereitende Erschließungsmaßnahmen und Grunderwerb für das Wohn- und Gewerbegebiet „Wenden-West, 1. und 2. Bauabschnitt“ sowie Aktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge für neue potenzielle Baugebiete (Grunderwerb, städtebauliche Entwicklung).

Der Kapitalbedarf der GGB wird derzeit im Wesentlichen 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 2022 auf 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€).

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

Das Eigenkapital beläuft sich auf 2.869 T€ (im Vorjahr: 4.451 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 7,93 % (im Vorjahr: 11,19 %). 92,07 % (im Vorjahr: 88,81 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Verpflichtungen in Höhe von 16.658 T€ (im Vorjahr: 17.359 T€) werden größtenteils in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 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.

## 2.4 Vermögenslage

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (= Umlaufvermögen) beläuft sich am 31. Dezember 2022 auf 17.848 T€ (im Vorjahr: 15.992 T€), das sind 49,34 % (im Vorjahr: 40,20%) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2022	Bestand am 31.12.2021
Gewerbebauflächen	6.238 T€ / 34,95 %	5.287 T€ / 33,06 %
Wohnbauflächen	5.393 T€ / 30,22 %	5.250 T€ / 32,83 %
Flächenbevorratung	6.217 T€ / 34,83 %	5.455 T€ / 34,11 %
<b>Summen</b>	<b>17.848 T€ / 100,00 %</b>	<b>15.992 T€ / 100,00 %</b>

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus den Grunderwerbsaktivitäten und der Ersterschließung zur Realisierung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. BA“, WE 62 und „Wenden-West 2.BA“, WE 63.

Die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Cashpool-Forderung gegen die Gesellschafterin macht 50,22 % (im Vorjahr: 58,90 %) der Bilanzsumme aus.

## 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 (z.B. Wenden-West, Rautheim-West) 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).

Der Aufsichtsrat der GGB hat beschlossen, dass die Gewerbebauflächen der Gesellschaft mit Ausnahme der Flächen am Forschungsflughafen zukünftig zu einem Preis von 90,00 €/m<sup>2</sup> (bisher 45,00 €/m<sup>2</sup>) vermarktet werden sollen. Dadurch wird der Kostendeckungsgrad im Baugebiet „Wende-West, 1. BA“ verbessert und im Gewerbegebiet „Waller-See 2.BA“ können daher Gewerbegrundstücke zukünftig ergebnisverbessernd veräußert werden.

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

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 2023 und 2024. 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 durch den Ukraine-Konflikt unüblich hohen Kostensteigerungen im Bausektor die Kostendeckung durch die erzielbaren Verkaufserlöse erschweren. Darüber hinaus könnten das gestiegene Zinsniveau am Kapitalmarkt für Baufinanzierungen und die gestiegenen Baupreise im Hochbaubereich die Nachfrage hemmen.

Derzeit wird die Lage der GGB als dynamisch betrachtet. Der Spannungsbogen zwischen den genannten Krisen und den damit resultierenden Baupreissteigerungen und dem möglichen Nachfrageeinbruch durch das gestiegene Zinsniveau wird eine Herausforderung für die weitere Ausrichtung der GGB sein.

### **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.

Die Zinsbindungsfristen für die beiden Gesellschafterdarlehen enden Mitte 2029 bzw. Ende 2038, sodass aktuell kein Zinsrisiko besteht.

#### **3.2 Baupreisrisiko**

Baupreisrisiken können plötzliche Baupreisschwankungen aufgrund von konjunkturellen Sonderlagen oder Materialknappheit sein, aber auch Schlechtwetterperioden, Bauunternehmerinsolvenzen oder unerwartete behördliche Auflagen gehören dazu.

Insbesondere seit der Coronapandemie und dem Ukraine-Konflikt sind Materialknappheit und Baukostensteigerungen spürbar. Im Jahr 2022 sind die Baukosten insbesondere im Bereich Tiefbau im Vergleich zum Vorjahr überdurchschnittlich gestiegen. Entsprechend wirkt sich dies auf angepasste Kostenerwartungen aus.

#### **3.3 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen**

Im Geschäftsjahr 2023 wird die Ersterschließung des Baugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2024 werden ergebniswirksame Erträge aus der Vermarktung dieser Bauflächen erwartet.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 werden sein: der Verkauf eines Baufeldes im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“, 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 vermarkteten Baugebieten der GGB sowie der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Wohngebietsstandorte.

### 3.4 Prognose Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Im Geschäftsjahr 2023 wird die Ersterschließung des Baugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, fortgesetzt, sodass im Geschäftsjahr 2023 mit der Vermarktung dieser Bauflächen begonnen werden kann.

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.

### 3.5 Ergebnisprognosen 2023 und 2024

Der Wirtschaftsplan 2023, den die Gesellschafterversammlung am 10. Dezember 2022 festgestellt hat, berücksichtigt die laufende Geschäftstätigkeit, den Verkauf des Baufeldes im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und – mangels konkreter Kaufinteressenten – pauschal den Verkauf einer Gewerbebaufläche. Der Wirtschaftsplan 2023 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 1.336 T€.

Für das Geschäftsjahr 2024 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Jahresfehlbetrag von 5.549 T€ vor.

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

Der anhaltende Ukrainekonflikt birgt negative Folgen für die Geschäftsentwicklung im Hinblick auf die Kostensteigerungen und Kaufzurückhaltung von Firmen und Bauwilligen.

## 4. Risiko- und Chancenbericht

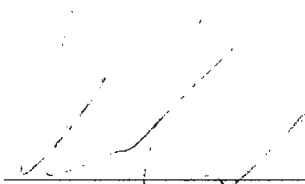
Besondere Risiken und Chancen sind nicht erkennbar. Die Risikobereitschaft der GGB in Bezug auf den Einsatz von Finanzinstrumenten ist gering.

Risiken des militärischen Konfliktes zwischen der Ukraine und der Russischen Föderation können derzeit in Bezug auf die Vermarktung von Wohnbau- und Gewerbeflächen nicht eingeschätzt werden.

Braunschweig, den 16. Mai 2023



Matthias Heilmann  
(Geschäftsführer)



Donia Sta  
(Geschäftsführerin)



Rainer Mollerus  
(Geschäftsführer)