

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH - Jahresabschluss 2023***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

22.05.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 30.05.2024

*Sitzungstermin**Status*

Ö

Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss 2023, der einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 784.837,76 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 784.837,76 € 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 Aufsichtsrat der GGB hat in seiner Sitzung am 29. April 2024 den Jahresabschluss 2023 beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung abgegeben.

Der Jahresabschluss 2023 weist bei Gesamterträgen von 1.224.647,79 € und Gesamtaufwendungen von 2.009.485,55 € einen Fehlbetrag von 784.837,76 € aus. Das Ergebnis liegt somit um 550.827,24 € besser als der Wirtschaftsplan 2023 vorsah (- 1.335.665,00 €). Zuschüsse waren im Doppelhaushalt 2023/2024 für das Wirtschaftsjahr 2023 nicht veranschlagt, da der Fehlbetrag aus dem vorhandenen Gewinnvortrag aus Vorjahren ausgeglichen werden soll.

Im Einzelnen:

	Angaben in T€	IST 2022	Plan 2023	IST 2023	Plan 2024
1	Umsatzerlöse	489,5	270,0	481,7	6.150,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	10,5	400,0	348,4	400,0
2a	Gesamterträge: % zum Vorjahr/Plan		-44,8	-1,6/+78,4	+2.177/+ 1.176
3	Materialaufwand	-1.249,1	-390,0	-1.151,2	-6.600,0
4	Personalaufwand	-135,2	-435,6	-131,2	-469,9
5	Abschreibungen	-0,1	-4,8	-2,2	-4,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-336,4	-440,3	-343,2	-560,2
7	Summe Aufwendungen	-1.720,8	-1.270,7	-1.627,8	-7.634,9
8	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-1.220,8	-600,7	-797,7	-1.084,9
9	Zins-/Finanzergebnis	-311,9	-655,0	60,1	-808,0
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-9)	-1.532,7	-1.255,7	-737,6	-1.892,9
12	sonstige Steuern	-49,4	-80,0	-47,2	-80,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-1.582,1	-1.335,7	-784,8	-1.972,9
	Gewinnvortrag	3.686,8	2.104,7	2.104,7	1.319,9
	Gewinnvortrag nach Verechnung mit Verlust	2.104,7	769,0	1.319,9	-653,0

Die Umsatzerlöse liegen auf Vorjahresniveau; gegenüber dem Plan 2023 konnten jedoch Mehrerlöse (Veräußerung von Gewerbeflächen) erzielt werden.

Dem steht jedoch auch höherer Materialaufwand (Bestandsveränderung Grundstücke, Zuführung Rückstellung für Erschließungskosten) korrespondierend gegenüber.

Der Personalaufwand liegt ebenfalls in etwa auf Vorjahresniveau, gegenüber dem Plan 2023 konnten Einsparungen erzielt werden, da zu einem späteren Zeitpunkt eingestellt wurde (der Wirtschaftsplan 2023 sah die Einstellung eines hauptamtlichen Geschäftsführers schon ab März 2023 sowie die Besetzung zweier weiterer Stellen ab Juli 2023 vor).

Erhebliche Verbesserungen gegenüber dem Vorjahr und dem Plan zeigen sich beim Zinsergebnis. Aufgrund der guten Liquiditätslage der Gesellschaft im Wirtschaftsjahr sowie der allgemeinen Zinsentwicklung und der späten Aufnahme eines weiteren Gesellschafterdarlehens (s. u.) konnten zwischenzeitlich Zinserträge vereinnahmt werden, so dass sich im Saldo mit den Zinsaufwendungen ein positives Zinsergebnis im Abschluss ergibt.

Im Wirtschaftsjahr 2023 hat die GGB insgesamt 13.251 T€ (im Vorjahr: 2.172 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert, hiervon 13.237 T€ für Wohngebiete. Unter Berücksichtigung der Abgänge durch Grundstücksverkäufe hat sich der Bestand im Saldo auf insgesamt 30.433 T€ stark 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 sowie aus den bestehenden Gesellschafterdarlehen. Ergänzend wurde Ende des Jahres 2023 ein weiteres Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10 Mio. € aufgenommen.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 19. März 2024 erteilt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz sowie der Lagebericht 2023 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Hübner

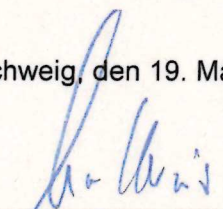
Anlage/n: Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz und Lagebericht 2023

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

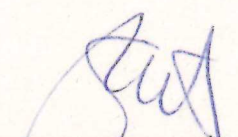
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	481.732,92	489.526,29
2. sonstige betriebliche Erträge	348.353,47	10.516,42
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	1.151.196,56	1.237.625,69
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00	11.436,49
	1.151.196,56	1.249.062,18
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	114.615,01	134.605,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	16.607,28	600,99
	131.222,29	135.206,88
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.170,37	130,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	343.184,17	336.434,77
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	394.561,40	22.246,52
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	334.455,00	334.121,54
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-0,55
10. Ergebnis nach Steuern	-737.580,60	-1.532.665,59
11. sonstige Steuern	47.257,16	49.472,28
12. Jahresfehlbetrag	784.837,76	1.582.137,87

Braunschweig, den 19. März 2024



Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)



Ulf Streit
(Geschäftsführer)



Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	32,00	162,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke	30.433.134,60	17.848.417,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	270.158,94	80.007,79
2. sonstige Vermögensgegenstände	4.107.801,91	18.163.370,19
	4.377.960,85	18.243.377,98
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.302.744,05	74.069,20
	45.113.839,50	36.165.864,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.149,88	4.401,61
	45.115.021,38	36.170.428,56

Passivseite	EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	739.793,04	739.793,04
III. Gewinnvortrag	2.104.703,75	3.686.841,62
IV. Jahresfehlbetrag	784.837,76	1.582.137,87
	2.084.659,03	2.869.496,79
B. Rückstellungen (sonstige)	16.543.612,18	16.774.817,93
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.460,33	291.179,90
2. sonstige Verbindlichkeiten	26.272.937,12	16.234.581,22
davon aus Steuern 1.871,63 EUR (Vorjahr 1.967,83 EUR)		
	26.486.397,45	16.525.761,12
D. Rechnungsabgrenzungsposten	352,72	352,72
	45.115.021,38	36.170.428,56

Braunschweig, den 19. März 2024

Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)

Ulf Streit
(Geschäftsführer)



Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig



Lagebericht
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023
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 nebenamtlichen Geschäftsführer erhalten eine monatliche Aufwandsentschädigung. In der Zeit vom 1. Januar 2023 bis zum 30. September 2023 waren Frau Donia Sta Geschäftsführerin und Herr Matthias Heilmann Geschäftsführer. Herr Rainer Mollerus war vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 als Geschäftsführer für die GGB im Nebenamt tätig. Am 1. Juli 2023 hat Herr Ulf Streit als hauptamtlicher Geschäftsführer seine Tätigkeit bei der GGB begonnen.

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. Ein vollzeitbeschäftigter Mitarbeiter, der mit Wirkung zum 1. April 2023 ausgeschieden ist, wurde durch einen zur Dienstleistung zugewiesenen vollzeitbeschäftigten Beamten der Stadt Braunschweig ersetzt. Mangels Arbeitsverhältnis mit der GGB reduziert sich die Mitarbeiterzahl auf 0 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 2023 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 785 T€ (im Vorjahr: Fehlbetrag von 1.582 T€). Der Fehlbetrag soll mit den aufgelaufenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet werden.



In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2023 und des Vorjahres 2022 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2023	Ist 2022
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	416 T€	436 T€
Umsatzerlöse aus Pachteinnahmen	66	54
Auflösung von Rückstellungen	180 T€	10 T€
Sonstige betriebliche Erträge, übrige	168 T€	0 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	71 T€	0 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	323 T€	22 T€
Summe Erträge	1.224 T€	522 T€
Materialaufwand	1.151 T€	1.249 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	4 T€	0 T€
Personalaufwand	131 T€	135 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen, übrige	339 T€	336 T€
Abschreibungen	2 T€	1 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	0 T€	8 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	335 T€	326 T€
Steuern	47 T€	49 T€
Summe Aufwendungen	2.009 T€	2.104 T€
JAHRESERGEBNIS	- 785 T€	- 1.582 T€

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2022 und das negative **Jahresergebnis 2022** entsprechen im Grunde den im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 dargelegten Erwartungen.

Mit **1.582 T€** ist der erzielte Jahresfehlbetrag allerdings um 850 T€ geringer als im Wirtschaftsplan 2022 prognostiziert.

Negativ wirkten 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.



Mit dem negativen **Jahresergebnis 2023** wird die im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 mit - 1.336 T€ angegebene Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2023 um 551 T€ übertroffen.

Negativ wirken sich insbesondere ein höherer Materialaufwand als Folge von im Vergleich zum Vorjahr nochmals erheblich gestiegenen Baupreisindizes. In den im Materialaufwand ausgewiesenen Aufwendungen aus Buchwertabgängen (Bestandsveränderung der Grundstücke) sind 168 T€ enthalten, in denen in gleicher Höhe sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung einer Verbindlichkeit nach Klärung eines Rechtsstreits bzw. Einigung mit einem Lieferanten gegenüberstehen.

Der Personalaufwand ist infolge des Ausscheidens eines Mitarbeiters in der ersten Jahreshälfte sowie aufgrund später bzw. nicht besetzter Stellen um 4 T€ gesunken.

Aufgrund der Kapitalmarktentwicklungen und der Anhebung des Leitzinses sind Zinserträge für Cashpool-Guthaben ermöglicht worden.

Die Steuern 2023 betreffen die Grundsteuer (47 T€).

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2023 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. Im Geschäftsjahr 2023 wurden der Grunderwerb für einzelne Grundstücke im Bereich der Bebauungsplanes Rautheim-West vorangetrieben bzw. durchgeführt.

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



Im Geschäftsjahr 2023 sind insgesamt 84.197 m² (im Vorjahr: 6.478 m²) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 416 T€ (im Vorjahr: 436 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 Mitte 2024 vor. Mit der Vermarktung der neuen Bauflächen soll im Geschäftsjahr 2024 begonnen werden.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2023 hat die GGB insgesamt 13.566 T€ (im Vorjahr: 2.172 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert. Unter Berücksichtigung der Abgänge durch Grundstücksverkäufe sind die Vorräte um insgesamt 12.585 T€ gestiegen.

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

Der Kapitalbedarf der GGB wird derzeit im Wesentlichen über die laufenden Umsatzerlöse und über die Ende 2018, Mitte 2019 sowie Ende 2023 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ gedeckt. Bei Bedarf besteht zusätzlich die Möglichkeit der Aufnahme kurzfristiger Liquiditätskredite 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 sowie Ende 2023 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 6.150 T€ hat eine Laufzeit von 10 Jahren, das Ende 2023 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ hat eine Laufzeit von 10 Jahren; die Darlehen werden jeweils mit 2,02 % (2018/2019) und 3,29 % (2023) jährlich verzinst und sind endfällig zu tilgen. Die Höhe der Cash-Pool-Darlehen beläuft sich am 31. Dezember 2023 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 2.085 T€ (im Vorjahr: 2.869 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 4,62 % (im Vorjahr: 7,93 %). 95,38 % (im Vorjahr: 92,07 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Verpflichtungen in Höhe von 16.414 T€ (im Vorjahr: 16.658 T€) werden größtenteils in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 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 2023 auf 30.433 T€ (im Vorjahr: 17.848 T€), das sind 67,46% (im Vorjahr: 49,34 %) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2023	Bestand am 31.12.2022	Bestand am 31.12.2021
Gewerbebauflächen	5.401 T€ / 17,75%	6.238 T€ / 34,95 %	5.287 T€ / 33,06 %
Wohnbauflächen	19.332 T€ / 63,53%	5.393 T€ / 30,22 %	5.250 T€ / 32,83 %
Flächenbevorratung	5.698 T€ / 18,72%	6.217 T€ / 34,83 %	5.455 T€ / 34,11 %
Summen	30.433 T€ / 100,00 %	17.848 T€ / 100,00 %	15.992 T€ / 100,00 %

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 9,11 % (im Vorjahr: 50,22 %) der Bilanzsumme aus.

Die liquiden Mittel betragen zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 10.303 T€ (im Vorjahr: 74 T€).

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 €/m² (bisher 45,00 €/m²) 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 2024 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 2024 und 2025. Außerdem könnte die Aufnahme von kurz- bis mittelfristigen Darlehen aus dem Cash-Pool erforderlich werden.

Aufgrund des Ukraine-Konflikts kommt es teilweise zu 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, Mitte 2019 und Ende 2023 hat die GGB Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ aufgenommen.

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

Die Zinsbindungsfristen für die drei Gesellschafterdarlehen enden Mitte 2029, Ende 2038 bzw. Ende 2033, 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 2023 sind die Baukosten wiederholt insbesondere im Bereich Tiefbau im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittlich gestiegen. Entsprechend wirkt sich dies auf angepasste Kostenerwartungen aus.

3.3 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2024 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 2024 und 2025 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 2024 wird die Ersterschließung des Baugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, fortgesetzt, sodass im Geschäftsjahr 2024 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 2024 und 2025

Der Wirtschaftsplan 2024 berücksichtigt die laufende Geschäftstätigkeit, den Verkauf des Baufeldes im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und – mangels konkreter Kaufinteressenten – pauschal den Verkauf einer Gewerbebaufläche. Der Wirtschaftsplan 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 1.973 T€.

Für das Geschäftsjahr 2025 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.

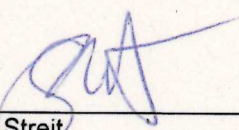
Der anhaltende Ukraine-Konflikt birgt negative Folgen für die Geschäftsentwicklung im Hinblick auf die Kostensteigerungen und Kaufzurückhaltung von Firmen und Bauwilligen.

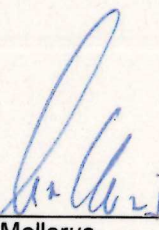
4. Risiko- und Chancenbericht

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 19. März 2024


Ulf Streit
(Geschäftsführer)


Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)



Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig