

Betreff:**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH - Jahresabschluss
2024****Organisationseinheit:**

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

12.06.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 19.06.2025

Sitzungstermin**Status**

Ö

Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss 2024, der einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 366.186,79 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 366.186,79 € 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 19. Mai 2025 den Jahresabschluss 2024 beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung abgegeben.

Der Jahresabschluss 2024 weist bei Gesamterträgen von 1.506.728,29 € und Gesamtaufwendungen von 1.872.915,08 € einen Fehlbetrag von 366.186,79 € aus. Das Ergebnis liegt somit um 1.606.753,21 € besser als der Wirtschaftsplan 2024 vorsah (- 1.972.940,00 €). Zuschüsse waren im Doppelhaushalt 2023/2024 für das Wirtschaftsjahr 2024 nicht veranschlagt, da der Fehlbetrag aus dem vorhandenen Gewinnvortrag aus Vorjahren ausgeglichen werden kann.

Im Einzelnen:

	Angaben in T€	IST 2023	Plan 2024	IST 2024	Plan 2025
1	Umsatzerlöse	481,7	6.150,0	358,6	8.410,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	348,4	400,0	657,1	400,0
2a	<i>Umsatzerlöse in % zum Vorjahr/Plan</i>		+1.176,7	-25,6/-94,2	+36,7/+2.245,2
3	Materialaufwand	-1.151,2	-6.600,0	-366,4	-8.120,0
4	Personalaufwand	-131,2	-469,9	-395,2	-512,2
5	Abschreibungen	-2,2	-4,8	-6,0	-7,0
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-343,2	-560,2	-388,6	-624,9
7	Summe Aufwendungen	-1.627,8	-7.634,9	-1.156,2	-9.264,1
8	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-797,7	-1.084,9	-140,5	-454,1
9	Zins-/Finanzergebnis	60,1	-808,0	-169,9	-800,2
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-9)	-737,6	-1.892,9	-310,4	-1.254,3
12	sonstige Steuern	-47,2	-80,0	-55,7	-80,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-784,8	-1.972,9	-366,1	-1.334,3
	Gewinnvortrag	2.104,7	769,0	1.319,9	*1.093,3
	Gewinnvortrag nach Verrechnung mit Verlust	1.319,9	0,0	953,8	0,0
	Verlustausgleich Stadt	0,0	653,0	0,0	241,0

* Hinweis: Der in der Zeile ‚Gewinnvortrag‘ in der Spalte ‚Plan 2025‘ genannte Betrag in Höhe von 1.093,3 T€ stellt noch den im Rahmen der Beratung genannten damaligen prognostizierten Gewinnvortrag dar. Es wird verwiesen auf die Vorlage zum Wirtschaftsplan 2025 (DS 24-24712)

Das Jahresergebnis 2024 liegt mit einem Fehlbetrag von 366.186,79 € wesentlich besser als der Plan 2024 vorsah, was insbesondere auf die verspätete Vermarktung des Baugebietes Wenden-West zurückzuführen ist. Der Gesellschaftszweck und die Geschäftsstruktur bedingen es, dass weniger Umsatzerlöse korrespondierend insbesondere zu geringerem Materialaufwand (Bestandsveränderung Grundstücke, Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten) führen.

Ferner führte eine Auflösung einer Rückstellung in Höhe von rd. 612 T€ (sonstige betriebliche Erträge) zu einer weiteren Ergebnisverbesserung.

Daneben ergab sich gegenüber dem Plan ein besseres Finanzergebnis durch höhere Zinserträge, die vorhandene Liquidität wurde im Rahmen des städtischen Cash-Pools ergebniswirksam angelegt.

Im Geschäftsjahr hat die GGB rd. 3.551 T€ in die Anschaffung und Herstellung bzw. Erschließung von Bauflächen investiert. Dies konnte aus der noch vorhandenen Liquidität (s. o.) erfolgen. Im Geschäftsjahr wurden keine weiteren Darlehen aufgenommen.

Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 27. März 2025 erteilt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz sowie der Lagebericht 2024 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Hübner

Anlage/n: Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz sowie der Lagebericht 2024

**Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH**
Braunschweig

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

Grundstücksgellschaft Braunschweig mbH

Braunschweig

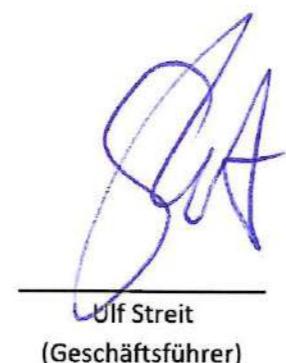
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	Vorjahr		Passivseite	Vorjahr	
	EUR	EUR		EUR	EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
entgeltlich erworbene Software	4.012,00	0,00	II. Kapitalrücklage	739.793,04	739.793,04
II. Sachanlagen			III. Gewinnvortrag	1.319.865,99	2.104.703,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.597,00	32,00	IV. Jahresfehlbetrag	366.186,79	784.837,76
	5.609,00	32,00		1.718.472,24	2.084.659,03
B. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen (sonstige)		
I. Vorräte				15.620.437,80	16.543.612,18
zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke	33.925.637,21	30.433.134,60			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	82.460,69	270.158,94	1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	180.000,00	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	10.361.665,42	4.107.801,91	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	663.158,99	213.460,33
	10.444.126,11	4.377.960,85	3. sonstige Verbindlichkeiten	26.320.079,70	26.272.937,12
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	117.298,60	10.302.744,05	davon aus Steuern 5.797,22 EUR (Vorjahr 1.871,63 EUR)		
	44.487.061,92	45.113.839,50		27.163.238,69	26.486.397,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	9.830,53	1.149,88	D. Rechnungsabgrenzungsposten	352,72	352,72
	44.502.501,45	45.115.021,38		44.502.501,45	45.115.021,38

Braunschweig, den 26. März 2025



Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)



Ulf Streit
(Geschäftsführer)

Grundstücksgellschaft Braunschweig mbH

Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	358.593,92	481.732,92
2. sonstige betriebliche Erträge	657.090,27	348.353,47
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	319.469,38	1.151.196,56
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	46.934,56	0,00
	<u>366.403,94</u>	<u>1.151.196,56</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	334.320,06	114.615,01
b) soziale Abgaben	60.915,60	16.607,28
	<u>395.235,66</u>	<u>131.222,29</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.001,09	2.170,37
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	388.634,87	343.184,17
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	491.044,10	394.561,40
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	660.961,31	334.455,00
9. Ergebnis nach Steuern	-310.508,58	-737.580,60
10. sonstige Steuern	55.678,21	47.257,16
11. Jahresfehlbetrag	<u>366.186,79</u>	<u>784.837,76</u>

Braunschweig, den 26. März 2025



Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)



Ulf Streit
(Geschäftsführer)

Lagebericht

***für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024***

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. Herr Rainer Mollerus war vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 als Geschäftsführer für die GGB im Nebenamt tätig. Ab 1. Juli 2023 hat Herr Ulf Streit als hauptamtlicher Geschäftsführer seine Tätigkeit bei der GGB begonnen und im Zeitraum 2024 fortgesetzt.

Bei der GGB ist ein Mitarbeiter tätig gewesen, der aus seinem Beamtenverhältnis bei der Stadt Braunschweig zur Dienstleistung bei der GGB zugewiesen worden ist. Ferner wurden im 1. Halbjahr 2024 vier Mitarbeitende im Voll- und Teilzeitbeschäftigteverhältnis eingestellt. Die Mitarbeitenden nehmen bei Bedarf gezielt 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 2024 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 366 T€ (im Vorjahr: Fehlbetrag von 785 T€). Der Fehlbetrag soll mit den aufgelaufenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet werden.

In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2024 und des Vorjahres 2023 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	297	416
Umsatzerlöse aus Pachteinnahmen	62	66
Umsatzerlöse gesamt	359	482
Auflösung von Rückstellungen	641	180
Sonstige betriebliche Erträge, übrige	16	168
Sonstige betriebliche Erträge gesamt	657	348
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	37	71
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	454	324
Zinserträge gesamt	491	395
Summe Erträge	1.507	1.225
Materialaufwand	367	1.152
Personalaufwand	395	132
Sonstige betriebliche Aufwendungen	388	343
Abschreibungen	6	2
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	6	0
Darlehenszinsen	655	334
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt	661	334
Grundsteuern	56	47
Summe Aufwendungen	1.873	2.010
JAHRESERGEBNIS	- 366	- 785

Das Jahresergebnis beträgt -366 T€ und liegt 1.607 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2024 erwarteten Ergebnis (-1.973 T€). Ursächlich hierfür sind Abweichungen in den Bereichen Umsatzerlöse, Materialaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen und im Zinsergebnis.

Die Umsatzerlöse liegen 123 T€ niedriger als im Vorjahr. Die Umsatzerlöse liegen um 5.791 T€ unter den Planwerten, da Verkäufe im Baugebiet Wenden-West mit einer Ausnahme noch nicht wie geplant stattgefunden haben.

Ergebnisverbessernd wirkt sich die Auflösung einer Rückstellung (612 T€) für das Baugebiet Stöckheim-Süd aus.

Der Personalaufwand ist infolge der Einstellung von 4 Mitarbeitenden im ersten Halbjahr 2024 sowie des seit Mitte des Jahres 2023 hauptamtlich tätigen Geschäftsführers um insgesamt 264 T€ höher als im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen um 45 T€ über dem Vorjahr. Im Wesentlichen ist eine außerplanmäßige Abschreibung auf ein Grundstück des Umlaufvermögens infolge eines Grundstücksverkaufs von Gewerbeflächen im Gebiet Wenden-West 1. Bauabschnitt ("WE 62") in Höhe von 58 T€ erforderlich gewesen, um den aus dem Veräußerungsvorgang entstehenden Verlust zu antizipieren. Weiterhin führen der Abschluss neuer Geschäftsbesorgungsverträge im Dezember 2023 mit der Stadt Braunschweig und das Ausscheiden eines zugewiesenen Mitarbeiters (Personalbereitstellung)

(160 T€), geringere Ausgaben für sonstige Aufwendungen, Fortbildung und Rechts- und Beratungskosten zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Wirtschaftsplan in Höhe von insgesamt 172 T€

Für Cashpool-Guthaben konnten Zinserträge in Höhe von 454 T€ erzielt werden, so dass die Zinserträge um insgesamt 96 T€ zum Vorjahr gestiegen sind.

Die Erhöhung des Zinsaufwandes in 2024 (655 T€) im Vergleich zum Vorjahr (335 T€) um 320 T€ resultiert durch die Aufnahme eines in 2033 endfälligen Darlehens in Höhe von 10 Mio.€ im Dezember 2023 bei der Stadt Braunschweig.

Das Zinsergebnis liegt insgesamt um 638 T€ über dem Wirtschaftsplan 2024. Ursächlich hierfür sind neben den realisierten nicht geplanten Zinserträgen für Cashpool-Guthaben (454 T€) die höheren Zinserträge für die Abzinsung von Rückstellungen (32 T€) sowie die niedrigeren Zinsaufwendungen für die Aufzinsung von Rückstellungen (144 T€).

Die Steuern 2024 betreffen die Grundsteuer (56 T€).

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2024 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. Die Ersterschließung der neuen Bauflächen konnte im 1. Quartal 2024 abgeschlossen werden. Bedingt durch notwendige Vermessungs- und Parzellierungsleistungen sowie das notwendige Vorliegen der Berechnung eines Investitionszuschusses an die BS|Energy, der auf die Baufelder zur Refinanzierung der Ausgaben umgelegt werden muss, verzögerte sich der geplante Vermarktungsstart und ist nunmehr im 1. Quartal 2025 geplant, wenn alle zur grundstückspreisbildenden Informationen vorliegen.

Die Erlöse aus der Vermarktung der neuen Bauflächen werden daher erst ab dem Geschäftsjahr 2025 ergebniswirksam.

Abweichend vom bestehenden städtebaulichen Vertrag soll nach Vorstellung der Stadt der KiTa-Standort im Bebauungsplan WE62 in den benachbarten Bebauungsplan WE 63 verlegt werden. Dem Abschluss eines Änderungsvertrages zum städtebaulichen Vertrag „Wenden-West, 1. BA“, WE 62, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Grundstücksgesellschaft wurde im Ausschuss für Planung und Hochbau am 23.10.2024 bereits zugestimmt. Die erforderlichen Vertragsanpassungen erfolgen in 2025.

Im zweiten Halbjahr 2021 hat die Stadt Braunschweig den Aufstellungsbeschluss der städtischen Gremien für den Bebauungsplan „Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, WE 63, gefasst. Nach Ratsbeschluss wurde der Bebauungsplan mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig vom 19. Dezember 2024 rechtskräftig. Zuvor wurde der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Grundstücksgesellschaft abgeschlossen und beurkundet. Die GGB hat den Grunderwerb für das Baugebiet „Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, WE 63 im Geschäftsjahr 2024 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 vermarkteteten Baugebieten der GGB sowie den Endausbau des Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ vorangetrieben. Der Endausbau der Grünanlagen im Gebiet ist im Sommer 2024 gestartet und erstreckt sich noch in das Geschäftsjahr 2025. Im Jahr 2025 ist ab den Sommermonaten der Endausbau der Verkehrsanlagen im Bereich des Geschosswohnungsbaus vorgesehen. Der Endausbau wird mindestens 12 Monate Bauzeit beanspruchen.

Das letzte verbliebene Geschosswohnungsbaugrundstück im Gebiet Stöckheim-Süd wurde in der 2. Jahreshälfte 2024 zum Höchstgebot angeboten. Der Zuschlag konnte im Oktober 2024 erteilt werden. Seitdem laufen die Vertragsverhandlungen. Der Kaufvertragsabschluss ist für 2025 geplant. Die Erlöse aus der Vermarktung werden daher erst ab dem Geschäftsjahr 2025 ergebniswirksam.

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

Mit Fertigstellung des Gewerbegebietes Wenden-West, 1. Bauabschnitt, WE 62 hat die Vermarktung der neuen Bauflächen im Geschäftsjahr 2024 begonnen. Derzeit liegen zahlreiche Reservierungen im Gebiet vor mit konkreten Kaufvertragsverhandlungen. Über ein Grundstück mit einer Fläche von 2.000 m² wurde bereits ein Verkaufsvertrag geschlossen. Der Erlös aus der Vermarktung wird jedoch erst im Geschäftsjahr 2025 ergebniswirksam, da der Übergang von Nutzen und Lasten zum 1. Februar 2025 vereinbart wurde. Aus diesem zum 31. Dezember 2024 schwebenden Vertrag war eine außerplanmäßige Abschreibung auf das zum Bilanzstichtag noch bilanzierte Grundstück in Höhe von 58 T€ erforderlich, um den aus dem Veräußerungsvorgang entstehenden Verlust zu antizipieren.

Im Geschäftsjahr 2024 sind durch einen Verkauf insgesamt 6.595 m² (im Vorjahr: 84.197 m²) Gewerbebauflächen im Bebauungsplanbereich WA70 veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 297 T€ (im Vorjahr: 416 T€). Da in Vorjahren hierzu bereits eine Wertberichtigung stattgefunden hat, war hier kein Buchwertabgang zu verzeichnen. Es besteht weiterhin eine Drohverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 75 T€ (im Vorjahr: 75 T€).

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2024 hat die GGB insgesamt 3.551 T€ (im Vorjahr: 13.566 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert.

Finanziert wurden im Wesentlichen Erschließungsmaßnahmen und Grunderwerb für das Wohn- und Gewerbeaugebiet „Wenden-West, 1. und 2. Bauabschnitt“ (3.270 T€) sowie Aktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge (209 T€) für neue potenzielle Baugebietstandorte (Grunderwerb, städtebauliche Entwicklung).

Der Kapitalbedarf der GGB wird derzeit im Wesentlichen 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 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 2024 auf 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€).

Darüber hinaus sollen zusätzliche Darlehen aufgenommen werden, um Planungs- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet Wenden-West, 2. Bauabschnitt WE63 zu finanzieren. Zudem sind erhebliche Grunderwerbsvorgänge in den Gebieten Rautheim, Feldstraße Süd, An der Schölke sowie Glogaustraße Süd geplant.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 1.719 T€ (im Vorjahr: 2.085 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 3,9 % (im Vorjahr: 4,6 %). 96,1 % (im Vorjahr: 95,4 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Verpflichtungen in Höhe von 15.468 T€ (im Vorjahr: 16.414 T€) werden größtenteils in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 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 2024 auf 33.926 T€ (im Vorjahr: 30.433 T€), das sind 76,26% (im Vorjahr: 67,46 %) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2024	Bestand am 31.12.2023
Gewerbebauflächen	9.409 T€ / 27,73 % 407 Tm ²	5.401 T€ / 17,75 % 325 Tm ²
Wohnbauflächen	18.598 T€ / 54,83 % 418 Tm ²	19.332 T€ / 63,53 % 504 Tm ²
Flächenbevorratung	5.919 T€ / 17,44 % 1.281 Tm ²	5.698 T€ / 18,72 % 1.274 Tm ²
Summen	33.926 T€ / 100,00 % 2.106 Tm²	30.433 T€ / 100,00 % 2.103 Tm²

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 (10.362 T€) macht 23,28 % (im Vorjahr: 9,11 %) der Bilanzsumme (44.503 T€) aus.

Die liquiden Mittel betragen zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 117 T€ (im Vorjahr: 10.303 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 1. Und 2. Bauabschnitt) im Stadtgebiet Braunschweig zum Ziel haben.

Der Aufsichtsrat der GGB hat in 2023 beschlossen, dass die Gewerbebauflächen der Gesellschaft mit Ausnahme der Flächen am Forschungsflughafen zukünftig zu einem Preis von 90,00 €/m² (vorher 45,00 €/m²) vermarktet werden sollen. Dadurch wird der Kostendeckungsgrad im Baugebiet „Wenden-West, 1. BA“ verbessert und im Gewerbegebiet „Waller-See 2.BA“ können daher Gewerbegrundstücke zukünftig ergebnisverbessernd veräußert werden.

Die Vermarktung der neuen Wohn- und Gewerbebauflächen westlich von Braunschweig-Wenden soll voraussichtlich im Geschäftsjahr 2025 begonnen werden, sodass ab dem Geschäftsjahr 2025 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 2025 und 2026. 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 Baupreisseiterungen 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.

3.3 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2025 werden ergebniswirksame Erträge aus der Vermarktung der Bau- und Gewerbegebäuden Stöckheim-Süd, Waller See und Wenden-West, 1. BA, WE 62 erwartet.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 werden sein: die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietstandorte und die Vorbereitung der Entwicklung in Wenden-West, 2. Bauabschnitt, WE63, 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 Wohngebietstandorte wie Rautheim West.

3.4 Prognose Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

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

3.5 Ergebnisprognosen 2025 und 2026

Der Wirtschaftsplan 2025 berücksichtigt die laufende Geschäftstätigkeit, den teilweisen Verkauf der Baufelder im Wohnbaugebiet Wenden-West, 1. Bauabschnitt, WE 62 im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Teil sowie die teilweise Vermarktung im Gewerbegebiet Waller See. Der Wirtschaftsplan 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 1.334 T€.

Für das Geschäftsjahr 2026 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Jahresfehlbetrag von 2.550 T€ vor.

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, Verlustausgleichszahlungen zu leisten, soweit die Gewinnvorträge aus Vorjahren und die Kapitalrücklage zur Deckung etwaiger Jahresverluste nicht ausreichen. Dies wurde in der Gesellschafterversammlung im Rahmen des Wirtschaftsplans 2025 beschlossen.

Bei Eintreten der Erwartungen zum Wirtschaftsplan 2025 und erwartetem Ergebnis 2026 wäre die GGB ohne Verlustübernahme durch die Gesellschafterin bilanziell überschuldet. Die Vermeidung einer bilanziellen Überschuldung erfordert nach obigem Beschluss einen Verlustausgleich in Höhe von 2.165 T€. Ohne Verlustübernahme wäre die Gesellschaft in ihrem Bestand gefährdet. Die Gesellschafterin Stadt Braunschweig hat jedoch im Gesellschaftsvertrag der GGB (§ 14) eine Regelung eingefügt, nach der sie verpflichtet ist, Jahresverluste der Gesellschaft bis zur Höhe der in den Wirtschaftsplänen ausgewiesenen Fehlbeträgen auszugleichen. Hiermit wird die Gesellschafterin die Handlungsfähigkeit sicherstellen.

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 über die oben dargestellten hinaus 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 Gewerbegebäuden nicht eingeschätzt werden.

Braunschweig, den 26. März 2025



Ulf Streit
(Geschäftsführer)



Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)