

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH - Jahresabschluss 2025 -
Feststellung***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

01.06.2026

*Beratungsfolge:*Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung
(Entscheidung)*Sitzungstermin*

11.06.2026

Status

Ö

Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss 2025, der einen Jahresüberschuss in Höhe von 124.296,22 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 124.296,22 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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 7. Mai 2026 den Jahresabschluss 2025 beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung abgegeben.

Der Jahresabschluss 2025 weist bei Gesamterträgen von 5.389.513,35 € und Gesamtaufwendungen von 5.265.217,11 € einen Überschuss von 124.296,24 € aus (Plan 2025: - 1.334.330,00 €), der auf neue Rechnung vorgetragen werden soll. Ein Zuschuss resp. eine Verlustübernahme durch die Stadt Braunschweig war daher im Haushaltsjahr 2025 nicht erforderlich.

Im Einzelnen:

	Angaben in T€	IST 2024	Plan 2025	*Prognose 2025	IST 2025	Plan 2026
1	Umsatzerlöse	358,6	8.410,0	4.843,0	3.969,9	4.130,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	657,1	400,0	1.037,0	1.197,2	200,0
3	Materialaufwand	-366,4	-8.120,0	-3.487,0	-3.593,5	-4.900,0
4	Personalaufwand	-395,2	-512,2	-497,0	-524,1	-657,3
5	Abschreibungen	-6,0	-7,0	-7,0	-2,7	-19,5
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-388,6	-624,9	-655,0	-430,4	-489,7
7	Summe Aufwendungen	-1.156,2	-9.264,1	-4.646,0	-4.550,7	-6.066,5
8	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-140,5	-454,1	1.234,0	616,4	-1.736,5
9	Zins-/Finanzergebnis	-169,9	-800,2	-687,0	-471,3	-1.187,8
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-9)	-310,4	-1.254,3	547,0	145,1	-2.924,3
12	sonstige Steuern	-55,7	-80,0	-67,0	-20,7	-40,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-366,1	-1.334,3	480,0	124,4	-2.964,3
	Gewinnvortrag	1.319,9	**1.093,3	***953,7	***953,7	****1.078,1
	Gewinnvortrag nach Verrechnung mit Ergebnis	953,7	0,0	1.433,6	****1.078,1	-1.886,2
	Verlustausgleich Stadt	0,0	241,0	***0,0	0,0	1.886,2
	* Prognose zum Zeitpunkt der Aufstellung WP 2026 im Sept. 2025					
	** Zur Zeit der Planaufstellung WP 2025 noch Gewinnvortrag Stand aus JA 2023					
	*** Nach JA 2024 tatsächlich vorhandener Gewinnvortrag					
	**** Verbleibender Gewinnvortrag nach Verrechnung mit Ergebnis JA 2025					

Die Umsatzerlöse (Vermarktung/Veräußerungen von Wohnbau- und Gewerbeflächen) liegen im Vergleich zum Vorjahr 2024 (s. o.) höher, jedoch unterhalb der Planansätze. Dementsprechend liegt auch der Materialaufwand unter Plan. Hier werden die Bestandsverminderungen (bspw. im Falle eines Grundstücksverkaufes) gebucht, sowie die Zuführungen zur Rückstellung für Erschließungskosten (für zum Beispiel künftig noch entstehende Kosten für den Endausbau der öffentlichen Straßen- und Grünflächen in Baugebieten der GGB ebenfalls im Falle einer Veräußerung).

Ferner konnte bei den sonstigen betrieblichen Erträgen eine außerordentliche Auflösung einer Rückstellung in Höhe von 1.019 T€ (Baugebiet Stöckheim-Süd infolge einer vertraglicher Vereinbarungen und veränderter Kostenschätzungen) vereinnahmt werden. Insbesondere durch diesen Sonder-Effekt ergibt sich in der Gesamtdarstellung das o. g. positive Ergebnis.

Der Personalaufwand liegt um rd. 128,9 T€ über dem Vorjahresniveau aufgrund der Einstellung zweier erforderlicher weiterer Mitarbeitenden.

Das Zins-/Finanzergebnis verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahresergebnis, da im Jahr 2024 noch vorhandene Liquidität im städtischen Cash-Pool ertragswirksam angelegt werden konnten. Durch eine erst spät im Jahr 2025 erfolgte Darlehensaufnahme (s. u.) konnten jedoch auch die Zinsaufwendungen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden, so dass das Zins-/Finanzergebnis insgesamt besser als im Plan 2025 vorgesehen ausfällt

Im Geschäftsjahr hat die GGB rd. 10.544 T€ in die Anschaffung und Herstellung bzw. Erschließung von Bauflächen investiert (Wohngebiete „Wenden-West, 1. und 2. Bauabschnitt“, das Wohngebiet „Rautheim-West“ und das Wohngebiet „An der Schölke“, Gewerbegebiet Wenden-West 1. Bauabschnitt). Im November 2025 hat die GGB hierfür ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10 Mio. € aufgenommen.

Seite 7 des Lageberichts (Seite 10 der beigefügten Anlage) weist den Bestand an Gewerbe-, Wohnbauflächen sowie Flächenbevorratungen in T€ und Tm² zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 und als Vergleich zum Vorjahresbilanzstichtag aus.

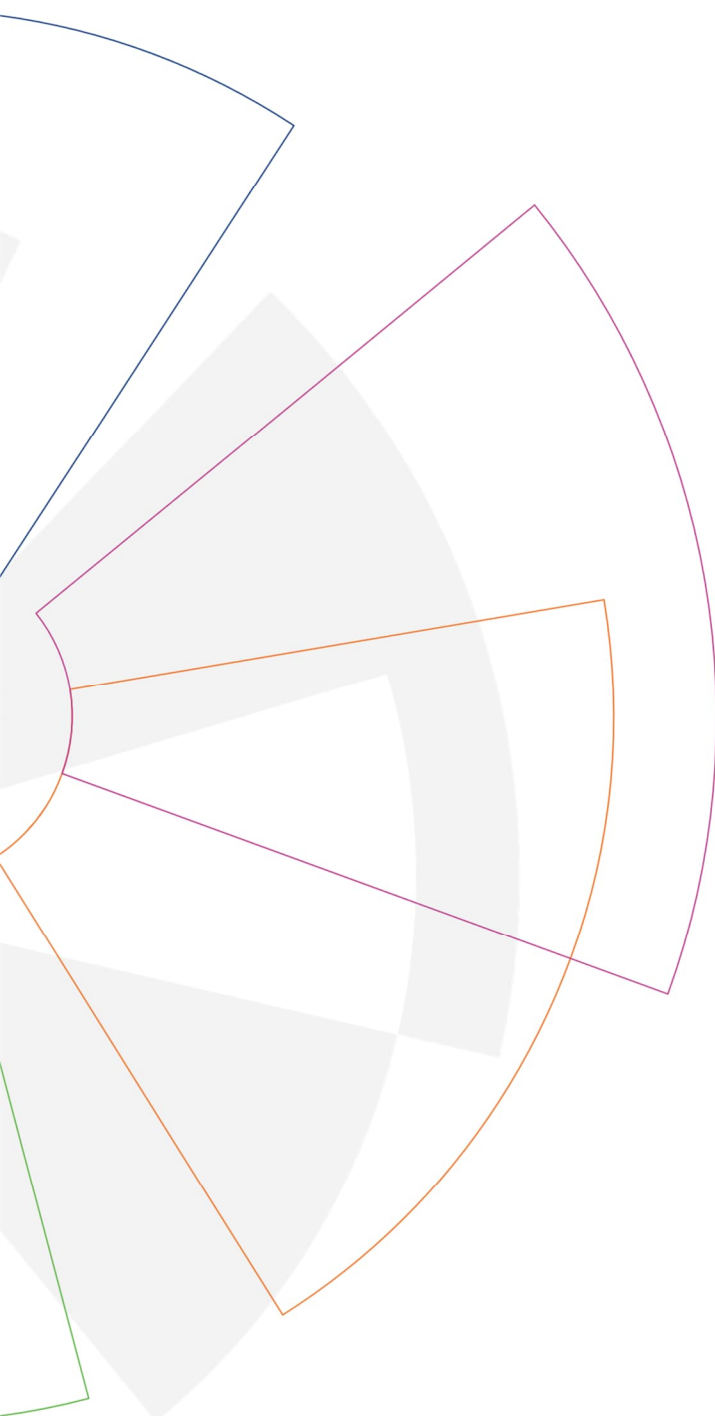
Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PKF Fasselt Partnerschaft mbB hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 13. März 2026 erteilt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung, die Bilanz sowie der Lagebericht 2025 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

1 - GGB JA 2025 Anlagen (öffentlich)



**Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH
Braunschweig**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

Bilanz zum 31. Dezember 2025

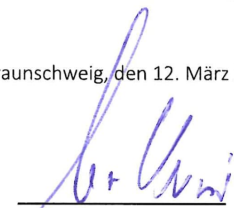
Aktivseite

	EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	3.167,00	4.012,00
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.962,00	1.597,00
	5.129,00	5.609,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke	42.886.893,15	33.925.637,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83.422,76	82.460,69
2. sonstige Vermögensgegenstände	9.562.487,23	10.361.665,42
	9.645.909,99	10.444.126,11
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	0,00	117.298,60
	52.532.803,14	44.487.061,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten	15.898,03	9.830,53
	52.553.830,17	44.502.501,45

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	953.679,20	1.319.865,99
IV. Jahresüberschuss (i. V. -fehlbetrag)	124.296,22	-366.186,79
	1.842.768,46	1.718.472,24
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	13.219.408,86	15.620.437,80
C. Verbindlichkeiten		
1. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	180.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.174.800,80	663.158,99
3. sonstige Verbindlichkeiten	36.316.499,33	26.320.079,70
	37.491.300,13	27.163.238,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten	352,72	352,72
	52.553.830,17	44.502.501,45

Braunschweig, den 12. März 2026


Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)

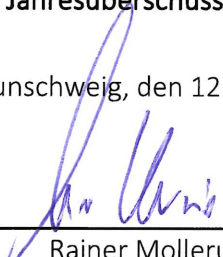

Ulf Streit
(Geschäftsführer)

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Braunschweig

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	3.969.902,69	358.593,92
2. sonstige betriebliche Erträge	1.197.174,41	657.090,27
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	3.591.402,18	319.469,38
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.126,31	46.934,56
	<u>3.593.528,49</u>	<u>366.403,94</u>
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	413.882,46	334.320,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	110.227,69	60.915,60
	<u>524.110,15</u>	<u>395.235,66</u>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.667,97	6.001,09
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	430.415,13	388.634,87
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	222.436,23	491.044,10
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	693.763,98	660.961,31
9. Ergebnis nach Steuern	<u>145.027,61</u>	<u>-310.508,58</u>
10. sonstige Steuern	20.731,39	55.678,21
11. Jahresüberschuss (i. V. -fehlbetrag)	<u>124.296,22</u>	<u>-366.186,79</u>

Braunschweig, den 12. März 2026



Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)



Ulf Streit
(Geschäftsführer)

Lagebericht
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025
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 anschließend 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 2025 bis 31. Dezember 2025 als Geschäftsführer für die GGB im Nebenamt tätig. Seit 1. Juli 2023 ist Herr Ulf Streit als hauptamtlicher Geschäftsführer bei der GGB tätig.

Bei der GGB ist ein Mitarbeiter tätig gewesen, der aus seinem Beamtenverhältnis bei der Stadt Braunschweig zur Dienstleistung bei der GGB zugewiesen worden ist. Im 2. Halbjahr 2025 hat ein Mitarbeiter das Unternehmen verlassen und 2 Mitarbeitende wurden neu 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 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 124 T€ (im Vorjahr: Fehlbetrag von 366 T€). Der Jahresüberschuss soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2025 und des Vorjahres 2024 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	3.901	297
Umsatzerlöse aus Pachteinnahmen	69	62
Umsatzerlöse gesamt	3.970	359
Auflösung von Rückstellungen	1.147	641
Sonstige betriebliche Erträge, übrige	50	16
Sonstige betriebliche Erträge gesamt	1.197	657
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	72	37
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	150	454
Zinserträge gesamt	222	491
Summe Erträge	5.389	1.507
Materialaufwand	3.593	367
Personalaufwand	524	395
Sonstige betriebliche Aufwendungen	430	388
Abschreibungen	3	6
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	17	6
Darlehenszinsen	677	655
Zinsen und ähnliche Aufwendungen gesamt	694	661
Grundsteuern	21	56
Summe Aufwendungen	5.265	1.873
JAHRESERGEBNIS	124	- 366

Das Jahresergebnis beträgt 124 T€ und liegt 1.458 T€ über dem im Wirtschaftsplan 2025 erwarteten Ergebnis (-1.334 T€). Ursächlich hierfür sind Abweichungen in den Bereichen Umsatzerlöse, Auflösung von Rückstellungen, Materialaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen und im Zinsergebnis.

Die Umsatzerlöse liegen 3.611 T€ höher als im Vorjahr. Umsatzerlöse sind insbesondere aus Grundstücksverkäufen im Baugebiet „WE51-Waller See“ (1.849 T€), im Baugebiet „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ (1.217 T€) und im Baugebiet „ST83-Stöckheim“ (835 T€) erzielt worden und haben mit einem positiven Deckungsbeitrag von 2.318 T€ zum Jahresergebnis beigetragen.

Ergebnisverbessernd wirkt sich vor allem die Auflösung einer Rückstellung (1.019 T€) für das Baugebiet Stöckheim-Süd infolge neuer vertraglicher Vereinbarungen und veränderter Kostenschätzungen aus.

Im Materialaufwand haben sich einerseits die Aufwendungen aus Verkäufen von Grundstücken (+1.583 T€) und höhere Zuführungen zu Rückstellungen für Erschließungskosten (+1.688 T€) ausgewirkt.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 129 T€, insbesondere aufgrund der Einstellung von zwei Mitarbeitenden im zweiten Halbjahr 2025 sowie der ganzjährigen Beschäftigung der im Jahr 2024 eingestellten Mitarbeitenden. Weiterhin hat die Gesellschaft in 2025 einen Vertrag mit der VBL (Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) geschlossen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um insgesamt 42 T€ gestiegen, was überwiegend auf Dienstleistungen der Stadt Braunschweig sowie höhere Aufwendungen für Lizenzen und IT-Lösungen zurückzuführen ist. Geringere Rechts- und Beratungskosten (249 T€) und Ausgaben für Reise-, Werbekosten und Dienstleistungen der Stadt Braunschweig (Personal) führen zu einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Wirtschaftsplan in Höhe von insgesamt 209 T€.

Das Zinsergebnis ist mit -472 T€ um 302 T€ geringer als im Vorjahr ausgefallen. Für Cashpool-Guthaben konnten Zinserträge in Höhe von 150 T€ erzielt werden, so dass die Zinserträge um insgesamt 269 T€ zum Vorjahr gesunken sind.

Die Erhöhung des Zinsaufwandes in 2025 (694 T€) im Vergleich zum Vorjahr (661 T€) um 33 T€ resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme eines in 2035 endfälligen Darlehens in Höhe von 10 Mio. € im Dezember 2025 bei der Stadt Braunschweig.

Das Zinsergebnis liegt insgesamt um 329 T€ über dem Wirtschaftsplan 2025. Ursächlich hierfür sind neben den realisierten nicht geplanten Zinserträgen für Cashpool-Guthaben (150 T€) die höheren Zinserträge für die Abzinsung von Rückstellungen (72 T€) sowie die niedrigeren Zinsaufwendungen für die Aufzinsung von Rückstellungen (17 T€).

Die sonstigen Steuern 2025 betreffen die Grundsteuer (21 T€), die nach der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 geringer ausgefallen sind als im Vorjahr.

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im Geschäftsjahr 2025 hat die GGB das letzte verbliebene Geschosswohnungsbaugrundstück im Gebiet „ST83-Stöckheim-Süd“ zum Höchstgebot veräußert. Der Erlös aus diesem Verkauf beträgt 835.252 €.

Nach Flächenerwerb durch die GGB und Bebauungsplanbeschluss sowie Eintritt der Rechtskraft für das Gebiet „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ begann die Erschließung des Gebietes mit einem Wohnbauteil im nördlichen Teil und einem Gewerbegebiet im südlichen. Die erste Ausbaustufe der Gebiete konnte bereits im 1. Quartal 2024 abgeschlossen werden. Bedingt durch Schlussrechnungslegung, Vermessungs- und Parzellierungsleistungen sowie die erforderliche Berechnung eines Investitionszuschusses an die BS|Energy, der zur Refinanzierung der Ausgaben auf die Baufelder umzulegen ist, verzögerte sich der geplante Vermarktungsstart. Folglich konnte der Vermarktungsstart erst im 1. Quartal 2025 starten. Im Zeitraum von April bis Juni 2025 erfolgte die Vermarktung der Reihenhausflächen. Zu Vermarktungsbeginn wurden insgesamt 69 registrierte Interessenten direkt über das Angebot informiert. Infolge der Ausschreibung gingen neun Kaufangebote ein. Nach Ablauf der Angebotsfrist wurde jedoch der Großteil dieser Angebote von den Bietern wieder zurückgezogen. Drei weitere Angebote konnten nicht berücksichtigt werden, da sie die festgelegten Mindestanforderungen nicht erfüllten. Im Mai 2025 fanden zudem Gespräche mit einem potentiellen Investor statt. Das Unternehmen bekundete ein grundsätzliches Interesse an allen Reihenhausflächen und verfolgt die Umsetzung in einer kostengünstigen modularen Bauweise. Zwischenzeitlich konkretisiert sich das Konzept des Investors. Aktuell werden erste Kaufvertragsentwürfe abgestimmt. Im Bereich der Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau erfolgte die Vermarktung im Zeitraum von März bis Mai 2025. Für alle Geschosswohnungsbauflächen besteht Nachfrage durch Interessenten. In zwei Fällen konkretisieren sich die Erwerbsvorgänge und Hochbauvorhaben der Investoren. Vertragsabschlüsse sind in 2026 vorgesehen.

Die Erlöse aus der Vermarktung der neuen Bauflächen werden daher erst ab dem Geschäftsjahr 2026 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 „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, 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 erfolgten am 11.06.2025.

Nach Ratsbeschluss wurde der Bebauungsplan „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“ mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig vom 19. Dezember 2024 rechtskräftig. Zuvor wurde der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Braunschweig, der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und der Grundstücksgesellschaft abgeschlossen und beurkundet. Die GGB hat den Grunderwerb für das Baugebiet „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“ im Geschäftsjahr 2025 durch entsprechend geregelte Nachzahlungen vollständig (soweit Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorlag) abgeschlossen. Nach europaweiter Ausschreibung der Planungsleistungen (Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke und Freianlagen) konnte ein Planungsbüro im Jahr 2025 gefunden und beauftragt werden. Derzeit laufen nach der Grundlagenermittlung nunmehr die Planungsleistungen. Erste Vorentwürfe werden im 2. Quartal 2026 erwartet.

Daneben hat die GGB die Ausführung diverser Maßnahmen zur endgültigen Herstellung der öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen in verschiedenen bereits früher vermarkteten Baugebieten der GGB sowie den Endausbau des Wohnbaugebiets „Stöckheim-Süd“ auch im Jahr 2025 vorangetrieben. Die Herstellung der Spielplatzanlagen im Gebiet „ST83-Stöckheim-Süd“ konnte abgeschlossen werden. Der Endausbau der Grünanlagen ist noch nicht abgeschlossen. Ab den Sommermonaten 2025 läuft der Endausbau der Verkehrsanlagen im Bereich der Mehrfamilienhäuser in Stöckheim-Süd. Der Endausbau der Erschließungsanlagen erstreckt sich noch bis zum Herbst 2026. Gleiches gilt für die Restarbeiten im Bereich Grün- und Ausgleichsflächen für das Gebiet.

2.2.2 Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Mit Beginn 2025 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 Gewerbebestandes mit langfristiger Perspektive werden sollen.

In 2025 wurde im Gebiet „Waller See-Braunschweig – WE51 -“ eine Fläche von 20.545 m² veräußert. Dies führt zu Umsatzerlösen in Höhe von 1.849.050 €. Aktuell laufen Grundstückskaufvertragsverhandlungen über die vollständige Restfläche im Gewerbegebiet Waller See. Grundstückserlöse werden sukzessive mit Genehmigung der einzelnen Hochbauphasen des Investors in den kommenden Jahren erwartet.

Mit Fertigstellung des Gewerbegebietes „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ hat die Vermarktung der neuen Bauflächen im Geschäftsjahr 2024 begonnen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 4 Verkaufsverträge abgeschlossen. Insgesamt wurden 11.517 m² veräußert. Der Erlös aus der Vermarktung beträgt für 2025 1.036.530 €. Einschließlich des Verkaufs aus 2024, der in 2025 ergebniswirksam wurde, ist somit eine Fläche von 13.517 m² veräußert. Das entspricht 15,11% der Gesamtfläche (89.455 m²).

Es besteht weiterhin eine Drohverlustrückstellung für den Bebauungsplanbereich WA70 in Höhe des Erfüllungsbetrages von 75 T€ (im Vorjahr: 75 T€).

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 hat die GGB insgesamt 10.545 T€ (im Vorjahr: 3.551 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert.

Finanziert wurden im Wesentlichen Erschließungsmaßnahmen und Grunderwerb für das Wohn- und Gewerbebaugelände „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ (1.460 T€), Grunderwerb für das Wohngebiet „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“ (2.360 T€), Grunderwerb für das Wohngebiet „RA29-Rautheim-Möncheberg“ (4.290 T€), Grunderwerb für das Wohngebiet „HO54-An der Schölke-Neu“ (1.539 T€) sowie Aktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge (661 T€) für neue potenzielle Baugelände (Grunderwerb, städtebauliche Entwicklung).

Der Kapitalbedarf der GGB wird derzeit im Wesentlichen über die Ende 2018, Mitte 2019, Ende 2023 sowie Ende 2025 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 36.150 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, das Ende 2025 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ hat eine Laufzeit von 10 Jahren; die Darlehen werden jeweils mit 2,02 % (2018/2019), 3,29 % (2023) und 3,48 % (2025) jährlich verzinst und sind endfällig zu tilgen. Die Höhe der Cash-Pool-Darlehen beläuft sich am 31. Dezember 2025 auf 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€).

Darüber hinaus sollen zusätzliche Darlehen aufgenommen werden, um Planungs- und Erschließungsmaßnahmen im Gebiet „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“ zu finanzieren. Zudem sind erhebliche Grunderwerbsvorgänge in den Gebieten „AP23-Feldstraße-Süd“ sowie „ME69-Glogaustraße-Süd“ geplant.

Das Eigenkapital beläuft sich auf 1.843 T€ (im Vorjahr: 1.719 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 3,5 % (im Vorjahr: 3,9 %). 96,5 % (im Vorjahr: 96,1 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen, Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Verpflichtungen in Höhe von 13.036 T€ (im Vorjahr: 15.468 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 2025 auf 42.887 T€ (im Vorjahr: 33.926 T€), das sind 81,6% (im Vorjahr: 76,2 %) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf:

Position	Bestand am 31.12.2025	Bestand am 31.12.2024
Gewerbebauflächen	11.487 T€ / 26,8 % 377 Tm ²	9.409 T€ / 27,7 % 407 Tm ²
Wohnbauflächen	25.068 T€ / 58,4 % 518 Tm ²	18.598 T€ / 54,8 % 418 Tm ²
Flächenbevorratung	6.332 T€ / 14,8 % 1.221 Tm ²	5.919 T€ / 17,5 % 1.281 Tm ²
Summen	42.887 T€ / 100,00% 2.116 Tm²	33.926 T€ / 100,00 % 2.106 Tm²

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus den Grunderwerbsaktivitäten in den Gebieten „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, „RA29-Rautheim-Möncheberg“, „HO54-An der Schölke-Neu“ und für Flächenvorsorge und der Ersterschließung zur Realisierung des Bebauungsplanes „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“; sowie den Verkäufen im Gewerbegebiet „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, „WE51-Waller-See“ und im Wohngebiet „ST83-Stöckheim-Süd“.

Die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesene Cashpool-Forderung gegen die Gesellschafterin (9.517 T€) macht 18,1 % (im Vorjahr: 23,3 %) der Bilanzsumme (52.554 T€) aus. Während im Vorjahr noch Festgeld-Anteile im Cashpool enthalten waren, werden im Cashpool im Geschäftsjahr 2025 ausschließlich liquide Mittel ausgewiesen.

Die liquiden Mittel aus Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum 31. Dezember 2025 0 T€ (im Vorjahr: 117 T€), da buchungstäglich liquide Mittel im Cashpool der Stadt Braunschweig angelegt werden. Zwischen der GGB, der Gesellschafterin und einem Kreditinstitut wurde diesbezüglich im Herbst 2025 eine Vereinbarung über das automatisierte Kontenclearing im Cashpool (zentrale Liquiditätsdisposition) geschlossen.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Neben der Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen stehen zahlreiche Maßnahmen im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit, die auf die künftige, möglichst kontinuierliche Bereitstellung neuer Wohn- und Gewerbebauflächen durch die GGB an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet Braunschweig (z. B. „ME69-Glogaustraße-Süd“, „HO54-An der Schölke-Neu“, „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“) ausgerichtet sind.

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 „WE62-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 ist im Geschäftsjahr 2025 begonnen worden, sodass ab dem Geschäftsjahr 2026 Erträge aus dem Verkauf dieser Bauflächen (in Abhängigkeit von den jeweiligen Kaufpreisfälligkeiten) zu erwarten sind.

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 2026 und 2027. 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 Bau-sektor 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, Ende 2023 und Ende 2025 hat die GGB Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 36.150 T€ aufgenommen.

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

Die Zinsbindungsfristen für die vier Gesellschafterdarlehen enden Mitte 2029, Ende 2033, Ende 2035 und Ende 2038, sodass aktuell kein Zinsrisiko besteht.

3.2 Baupreisrisiko

Baupreisrisiken können plötzliche Baupreisschwankungen aufgrund von konjunkturellen Sonderlagen oder Materialknappheit sein, aber auch Schlechtwetterperioden, Bauunternehmer-insolvenzen 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 2026 werden ergebniswirksame Erträge aus der Vermarktung der Wohnbau- und Gewerbeflächen „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ erwartet.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2026 und 2027 werden sein: die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte und die Vorbereitung der Entwicklung in „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, „RA29-Rautheim-Möncheberg“ sowie „ME69-Glogastraße-Süd“ und „HO54-An der Schölke-Neu“, 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 potentielle neue Wohngebietsstandorte.

3.4 Prognose Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Im Geschäftsjahr 2026 wird die planerische Vorbereitung des Baugebietes „WE63-Wenden-West, 2. Bauabschnitt“, „ME69-Glogastraße-Süd“ und „HO54-An der Schölke-Neu“ fortgesetzt. Ferner wird im Geschäftsjahr 2026 die Vermarktung der Bauflächen im Wohnteil von „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ und im gewerblichen Teil intensiv fortgesetzt.

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 2026 und 2027

Der Wirtschaftsplan 2026 berücksichtigt die laufende Geschäftstätigkeit, den teilweisen Verkauf der Baufelder im Wohnbaugebiet „WE62-Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Teil sowie die teilweise Vermarktung im Gewerbegebiet Waller See. Der Wirtschaftsplan 2026 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 2.964 T€.

Für das Geschäftsjahr 2027 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Jahresfehlbetrag von 1.884 T€ vor.

Die Stadt Braunschweig beabsichtigt, Verlustausgleichszahlungen zu leisten, soweit die Gewinnvorräte aus Vorjahren und die Kapitalrücklage zur Deckung etwaiger Jahresverluste nicht ausreichen. Dies wurde in der Gesellschafterversammlung im Rahmen des Wirtschaftsplans 2026 beschlossen.

Bei Eintreten der Erwartungen zum Wirtschaftsplan 2026 und erwartetem Ergebnis 2027 wäre die GGB ohne Verlustübernahme durch die Gesellschafterin bilanziell überschuldet. Die Vermeidung einer bilanziellen Überschuldung erfordert nach obigem Beschluss einen Verlustausgleich in Höhe von 1.121 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 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 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 Gewerbeflächen nicht eingeschätzt werden.

Am 28. Februar 2026 kam es zu einer militärischen Eskalation zwischen Israel und Iran. Die weiteren politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen dieses Konflikts sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht abschließend absehbar. Nach Einschätzung der Geschäftsführung ergeben sich derzeit keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GGB. Ein Anpassungsbedarf der für das Geschäftsjahr 2025 berichteten Zahlen ergibt sich hieraus nicht. Die Entwicklung wird fortlaufend beobachtet.

Mögliche Auswirkungen auf Prognose-, Risiko- und Chancenbericht infolge des Nahost-Krieges werden wie folgt ausgeführt:

Makroökonomische Rahmenbedingungen: Mittelbare Effekte auf Energiepreise, allgemeines Preisniveau und insbesondere Bau- und Materialkosten sowie auf das Zinsniveau können nicht ausgeschlossen werden. Steigende Baukosten könnten die Kostendeckung von Erschließungs- und Endausbaumaßnahmen beeinträchtigen; ein höheres Zinsniveau kann die Nachfrage von Investoren und Bauwilligen dämpfen.

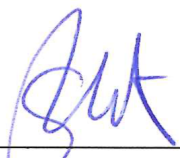
Vermarktung und Zeitpläne: Im Falle anhaltender Belastungen könnten sich Vermarktungs- und Realisierungszeitpunkte verschieben (u. a. in WE62/WE63 sowie weiteren Projekten). Dies kann die Periodenverteilung von Erlösen beeinflussen.

Finanzierung und Liquidität: Die Liquiditätssteuerung der GGB erfolgt weiter über Gesellschafterdarlehen und bei Bedarf den Cash-Pool der Stadt Braunschweig. Aufgrund der bestehenden Zinsbindungen der Gesellschafterdarlehen sieht die GGB aktuell kein akutes Zinsrisiko; gleichwohl können künftige Finanzierungsbedarfe von veränderten Kapitalmarktbedingungen betroffen sein.

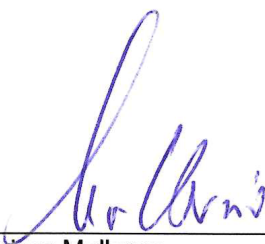
Chancen: Die anhaltende lokale Nachfrage nach Wohnbauflächen und die strategische Preispositionierung bei Gewerbeflächen stützen die Erlösperspektiven; laufende Entwicklungsprojekte eröffnen zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Unsicherheiten hält die Geschäftsführung an der bisherigen Prognose fest, beobachtet die Lage engmaschig und wird erforderlichenfalls operative Maßnahmen ergreifen. Die Fähigkeit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit ist aus heutiger Sicht nicht gefährdet.

Braunschweig, den 12. März 2026



Ulf Streit
(Geschäftsführer)



Rainer Mollerus
(Geschäftsführer)