

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH**
Jahresabschluss 2020 - Feststellung*Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

08.09.2021

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

16.09.2021

Status

Ö

Beschluss:

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

1. Der Jahresabschluss 2020, der einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 658.599,51 € ausweist, wird festgestellt.
2. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von 658.599,51 € 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 Finanz- und Personalausschuss.

Der Jahresabschluss bedarf gemäß § 9 Abs. 3 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der Beratung im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat der GGB hat sich mit dem Jahresabschluss 2020 im Rahmen seiner Sitzung am 7. September 2021 befasst und die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 in der vorgelegten Fassung sowie die Verrechnung des Jahresfehlbetrags mit den bestehenden Gewinnvorträgen aus Vorjahren empfohlen.

Gemäß § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der GGB ist der Jahresabschluss regelmäßig bis zum Ende des dritten auf das Berichtsjahr folgenden Monats aufzustellen. Im Hinblick auf die in der Vorlage 21-16257 zur Sitzung am 1. Juli 2021 beschriebenen Ereignisse hinsichtlich der Abrechnung von kapitalisierten Pflegekosten, war von der Einhaltung dieser Frist abgesehen worden, um der Geschäftsführung die Einholung eines

Rechtsgutachtens und eine darauf basierende ordnungsgemäße Aufstellung des Jahresabschlusses 2020 zu ermöglichen.

Die GGB schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 658.599,51 € ab. Der Wirtschaftsplan 2020 sah ein ausgeglichenes Jahresergebnis vor. Somit wurde eine Ergebnisverschlechterung in Höhe des Jahresfehlbetrags erwirtschaftet.

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2020 um rd. 178 T€ auf 40.802.995,38 € erhöht.

Die Entwicklung der Aufwands- und Ertragspositionen im Vergleich zum Vorjahr und zum Plan ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

	Angaben in T€	Ist 2019	Plan 2020	Ist 2020	Plan 2021
1	Umsatzerlöse	17.089,6	2.495,0	2.348,7	270,0
1a	Veränderung in % zum Vorjahr/Plan		-85,4%	-86,3% / -5,9%	-88,5%
2	Sonstige betriebliche Erträge	1.015,2	400,0	335,5	400,0
3	Materialaufwand	-14.611,8	-1.743,0	-1.951,0	-250,0
4	Personalaufwand	-172,0	-175,3	-172,8	-178,7
5	Abschreibungen	-0,3	-0,5	-3,2	-0,6
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen *)	-192,7	-447,0	-934,7	-432,7
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	3.127,9	529,2	-377,7	-192,0
8	Zins-/Finanzergebnis	-57,7	-466,2	-458,2	-471,2
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.205,3	0,0	227,9	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	1.864,9	63,0	-607,9	-663,2
11	sonstige Steuern	-72,0	-63,0	-50,8	-67,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	1.792,9	0,0	-658,6	-730,2

*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Die Umsatzerlöse fallen im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2020 um rd. 146,3 T€ geringer aus, weil ein anderes Grundstück verkauft worden ist als erwartet. Im Vergleich zum Vorjahr fallen die Umsatzerlöse um 14.740,9 T€ geringer aus, weil die Bauflächen im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ nahezu vollständig im Vorjahr vermarktet werden konnten, sodass im Berichtsjahr nur noch wenige erschlossene Wohnbaugrundstücke zum Verkauf standen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von rd. 335,5 T€ fallen gegenüber der Planung um 64,5 T€ geringer aus. Die Minderung ist auf geringere Erträge aus der nicht planbaren Auflösung von Teilen der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauflächen) zurückzuführen.

Die negative Wirkung der verminderten Umsatzerlöse wird verstärkt durch die Materialaufwendungen, die um rd. 208 T€ höher ausgefallen sind als geplant. Ursächlich sind Kostensteigerungen für Maßnahmen zur Fertigstellung von bereits vermarkteten Baugebieten (höhere Zuführung zu den Rückstellungen für Erschließungskosten).

Die Personalaufwendungen sowie die Abschreibungen bewegen sich in etwa auf Planniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen inklusive der sonstigen Grundstücksaufwendungen sind gegenüber den Plandaten um rd. 487,7 T€ gestiegen. Die Steigerung ist ausschließlich auf die Auflösung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens

für kapitalisierte Pflegekosten zurückzuführen, die wegen der in der Vorlage 21-16257 zur Sitzung am 1. Juli 2021 beschriebenen Ereignisse notwendig geworden war.

Das Finanzergebnis liegt in etwa auf Planniveau.

Aus dem vorgesehenen steuerlichen Rücktrag des Jahresverlustes 2020 wird die Rückzahlung eines Teils der auf den Jahresgewinn 2019 entrichteten Körperschaftsteuer mit Solidaritätszuschlag erwartet (voraussichtlich 227,9 T€).

Die Prüfung durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 6. Juli 2021 erteilt.

Verlustabdeckung:

Die in den Vorjahren von der GGB erwirtschafteten Gewinne wurden auf neue Rechnung vorgetragen. Derzeit verfügt die GGB über Gewinnvorträge in Höhe von rd. 5.410 T€. Der Jahresfehlbetrag 2020 soll durch die bestehenden Gewinnvorträge gedeckt werden. Eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Braunschweig ist nicht vorgesehen. Die Gewinnvorträge reduzieren sich entsprechend auf rd. 4.751 T€.

Die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2020 der GGB sind als Anlagen beigefügt.

Geiger


Anlage/n:

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Lagebericht

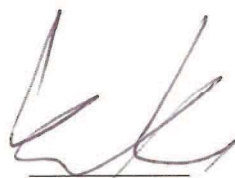
Bilanz

A K T I V A	31.12.2020 €	Vorjahr €	P A S S I V A	31.12.2020 €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			A. EIGENKAPITAL		
Sachanlagen			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	422,00	787,00	II. Kapitalrücklage	739.793,04	739.793,04
B. UMLAUFVERMÖGEN			III. Gewinnvortrag	5.410.067,42	3.617.043,91
I. Vorräte			IV. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-658.599,51	1.793.023,51
Zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke	11.330.680,20	11.602.493,74		5.516.260,95	6.174.860,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.862,96	20.609,93	1. Steuerrückstellungen	0,00	123.192,55
2. Sonstige Vermögensgegenstände	27.089.779,82	27.900.548,75	2. Sonstige Rückstellungen	17.723.182,53	17.998.069,96
	27.101.642,78	27.921.158,68		17.723.182,53	18.121.262,51
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			C. VERBINDLICHKEITEN		
	2.362.054,52	339.597,30	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.502,27	21.718,43
	40.794.377,50	39.863.249,72	2. Sonstige Verbindlichkeiten	17.560.396,91	16.306.934,45
				17.562.899,18	16.328.652,88
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	8.195,88	761.391,85		652,72	652,72
	40.802.995,38	40.625.428,57		40.802.995,38	40.625.428,57

Braunschweig, den 6. Juli 2021



Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)



Doria Sta
(Geschäftsführerin)

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH, Braunschweig
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung

	2020 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	2.348.654,47	17.089.641,09
2. Sonstige betriebliche Erträge	335.477,31	1.015.166,35
	2.684.131,78	18.104.807,44
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (Aufwendungen für Grundstücke)	1.945.293,68	14.569.218,72
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.669,10	42.622,80
	1.950.962,78	14.611.841,52
	733.169,00	3.492.965,92
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	172.307,41	171.624,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	477,09	344,34
	172.784,50	171.968,92
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	3.242,28	296,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	934.728,39	192.695,59
	-377.586,17	3.128.005,41
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13,95	232.096,30
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	458.174,32	289.758,09
	-458.160,37	-57.661,79
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-227.919,67	1.205.293,30
10. Ergebnis nach Steuern	-607.826,87	1.865.050,32
11. Sonstige Steuern	50.772,64	72.026,81
12. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-658.599,51	1.793.023,51

Braunschweig, den 6. Juli 2021

Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)

Donia Sta
(Geschäftsführerin)

Lagebericht
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020
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 entgegen gewirkt 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 Beschäftigte der Stadt Braunschweig zugleich alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der GGB und erfüllen die Aufgaben der Geschäftsführung im Nebenamt. Die Geschäftsführer erhalten eine monatliche Aufwandsentschädigung. In der Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren Herr Matthias Heilmann und Herr Dr. Bernhard Niehoff Geschäftsführer der GGB. In der Zeit vom 1. Oktober 2020 bis zum 31. Dezember 2020 war zusätzlich Frau Donia Sta Geschäftsführerin der GGB als Nachfolgerin von Herrn Dr. Niehoff, der sein Amt mit Ablauf des 31. Dezember 2020 niedergelegt hat.

Bei der GGB sind zwei Mitarbeitende tätig, die nicht sozialversicherungspflichtig sind, weil sie aus ihrem Beamtenverhältnis bei der Stadt Braunschweig zur Dienstleistung bei der GGB beurlaubt worden sind. Die Mitarbeitenden nehmen bei Bedarf an Fortbildungen teil.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Vorbemerkung

Das Vermarktungsverfahren der GGB für Wohnbauflächen (Beginn der Vermarktung nach Rechtskraft 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 innerhalb eines Geschäftsjahres 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 2020 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 659 T€ (im Vorjahr: Überschuss von 1.793 T€). Der Fehlbetrag soll mit den aufgelaufenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet werden. In der folgenden Tabelle sind die Jahresergebnisse 2020 und des Vorjahres 2019 im Überblick dargestellt:

Position	Ist 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse	2.349 T€	17.090 T€
Auflösung der Drohverlustrückstellung	0 T€	157 T€
Auflösung weiterer Rückstellungen	335 T€	858 T€
Zuschreibungen	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Erträge	0 T€	0 T€
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	0 T€	225 T€
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0 T€	7 T€
Summe Erträge	2.684 T€	18.337 T€
Materialaufwand	1.951 T€	14.612 T€
Sonstige Grundstücksaufwendungen	761 T€	52 T€
Personalaufwand	173 T€	172 T€
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	0 T€	0 T€
Sonstige betriebliche Aufwendungen	174 T€	141 T€
Abschreibungen	3 T€	0 T€
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	134 T€	26 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	324 T€	264 T€
Steuern	- 177 T€	1.277 T€
Summe Aufwendungen	3.343 T€	16.544 T€
JAHRESERGEBNIS	- 659 T€	+ 1.793 T€

Das positive **Jahresergebnis 2019** resultierte im Wesentlichen aus dem Überschuss aus der Vermarktung von Bauflächen (Differenz Umsatzerlöse und Materialaufwand), aus dem Ertrag aus der Auflösung der Drohverlustrückstellung, die nach dem Verkauf von Teilen der betroffenen Grundstücke möglich war, und aus dem Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für Erschließungskosten (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze), die wegen verminderter Kostenerwartungen möglich war. Außerdem wirkten sich positiv aus die sonstigen Grundstücksaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen vorsorglich vorgesehene Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten, sowie die Zinsaufwendungen, die nicht in der geplanten Höhe entstanden, weil die Aufnahme des zweiten langfristigen Darlehens von Anfang 2019 auf Mitte 2019 verschoben worden war.

Jedoch konnte der insgesamt positive Geschäftsverlauf den für 2019 geplanten und teilweise in künftige Geschäftsjahre verschobenen Verkauf eines Teils der bei der GGB verfügbaren Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und von Bauflächen in den verschiedenen Gewerbegebieten der GGB nicht vollständig ausgleichen, sodass die im Lagebericht 2018 genannte Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2019 in Höhe eines Jahresüberschusses von 2.362 T€ um 569 T€ verfehlt wurde.

Die Steuern 2019 betrafen die Grundsteuer (72 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (1.205 T€).

Mit dem negativen **Jahresergebnis 2020** wird die im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 mit 0 T€ angegebene Ergebnisprognose des Wirtschaftsplanes 2020 um 659 T€ verfehlt.

Hierzu wesentlich beigetragen haben die Aufwendungen aus der Auflösung des Aktiven Rechnungsabgrenzungspostens (ARAP) in Höhe von 754 T€. Bei diesem Betrag handelt es sich um den auf die Geschäftsjahre 2020 ff. entfallenden Anteil an den von der GGB gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig in Vorjahren gezahlten kapitalisierten Pflegekosten für 20 Jahre Erhaltungspflege von öffentlichen Grünflächen. Nachdem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg die Praxis der Stadt Braunschweig, kapitalisierte Pflegekosten für einen Zeitraum von 20 Jahren zu fordern, mit Beschluss vom 2. Juni 2020 - 1 MN 116/19 - bemängelt hatte, sodass die städtebaulichen Verträge in diesem Punkt unwirksam wurden, war der für einen Rechnungsabgrenzungsposten notwendige konkrete Zeitraumbezug weggefallen und der Gesamtbetrag des ARAP musste zum 31. Dezember 2020 aufgelöst werden.

Eine Rückforderung der gezahlten kapitalisierten Pflegekosten von der Stadt Braunschweig wäre im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. Januar 2009 - BVerwG 4 C 15.07 - treuwidrig und kommt daher nicht in Betracht.

Im Übrigen verlief das Geschäftsjahr 2020 zwar etwas anders als geplant, insgesamt jedoch wie erwartet ausgeglichen. Negativ wirkten sich insbesondere ein höherer Materialaufwand und ein geringerer Ertrag aus der Auflösung der Rückstellungen für Erschließungskosten als Folge gestiegener Kostenerwartungen aus (Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen zur Erschließung bereits verkaufter Bauplätze). Positiv wirkten sich insbesondere die sonstigen Grundstücksaufwendungen (ohne Auflösung des ARAP) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus, bei denen vorsorglich vorgesehene Reserven nicht ausgeschöpft werden mussten, sowie die aus dem Verlustrücktrag zu erwartende Erstattung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Die Steuern 2020 betreffen die Grundsteuer (51 T€) und Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (- 228 T€).

2.2.1 Geschäftsfeld Wohnbauflächen

Im November 2020 hat die GGB drei Bauflächen für Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser im Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ mit der Auflage verkauft, dass ein Teil der realisierten Wohnungen als sozialer Wohnungsbau zu erstellen ist. Die Erlöse des Geschäftsjahres 2020 aus dem Verkauf von Wohnbauflächen belaufen sich auf 2.244 T€ (im Vorjahr: Verkauf von 92 Wohnbauplätzen mit Erlösen von 16.452 T€).

Im Kalenderjahr 2020 hat die Stadt Braunschweig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, fortgesetzt (Wohnbauflächen sollen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs entstehen); die Planrechtskraft verzögert sich und soll nun im Laufe des Kalenderjahres 2021 eintreten. Mit der Erschließung und Vermarktung der neuen Bauflächen durch die GGB wird daher voraussichtlich im Kalenderjahr 2022 begonnen.

Die GGB unterstützt die geplante Entwicklung durch bedarfsgerechte Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge. Außerdem begleitet die GGB die Bauleitplanung der Stadt Braunschweig fachlich.

2.2.2 Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

Derzeit bietet die GGB Bauflächen in den Gewerbegebieten „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“, „Lammer Busch-Ost“, „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ in Größe von insgesamt rund 335.000 m² zum Verkauf an. Darüber hinaus verfügt die GGB bereits über Flächen, die Teil eines neuen Gewerbebestandes mit langfristiger Perspektive werden sollen.

Im Geschäftsjahr 2020 sind insgesamt 3.390 m² (im Vorjahr: 12.252 m²) Gewerbebauflächen und sonstige Flächen veräußert worden. Die erzielten Erlöse belaufen sich auf 54 T€ (im Vorjahr: 592 T€).

Zum 31. Dezember 2020 blieben die Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen mit insgesamt 341 T€ (im Vorjahr: 341 T€) unverändert. Zusätzlich besteht weiterhin eine Drohverlustrückstellung in Höhe des Erfüllungsbetrages von 75 T€ (im Vorjahr: 75 T€).

Zuletzt im Februar 2020 hat der Wirtschaftsdezernent der Stadt Braunschweig anlässlich des 16. Braunschweiger Immobilienfrühstücks erklärt, angesichts des vorherrschenden Mangels an klassischen Gewerbeflächen am Stadtrand solle kurzfristig das Gewerbegebiet „Wenden-West“ zumindest ein wenig Abhilfe schaffen.

Im Kalenderjahr 2020 hat die Stadt Braunschweig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, fortgesetzt (Gewerbebauflächen sollen im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs entstehen); die Planrechtskraft verzögert sich und soll nun im Laufe des Kalenderjahres 2021 eintreten. Mit der Erschließung und Vermarktung der neuen Bauflächen durch die GGB wird daher voraussichtlich im Kalenderjahr 2022 begonnen.

Die GGB unterstützt die geplante Entwicklung durch bedarfsgerechte Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge. Außerdem begleitet die GGB die Bauleitplanung der Stadt Braunschweig fachlich.

2.3 Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GGB insgesamt 2.225 T€ (im Vorjahr: 2.526 T€) in die Anschaffung und Herstellung/Erschließung von Bauflächen investiert. Davon betreffen 1.823 T€ (im Vorjahr: 2.358 T€) die Erschließung von bereits verkauften Bauflächen und 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€) die Inanspruchnahme der zum 31. Dezember 2019 gebildeten Drohverlustrückstellung, sodass lediglich 402 T€ (im Vorjahr: 168 T€) zu einer Erhöhung des Umlaufvermögens führten.

Von den Investitionen sind 1.730 T€ Verbindlichkeiten (im Vorjahr: 89 T€), davon 1.730 T€ gegenüber Gesellschaftern (im Vorjahr: 0 T€).

Im Wesentlichen wurden Erschließungsmaßnahmen in den Wohnbaugebieten „Lammer Busch-Ost“ und „Stöckheim-Süd“ durchgeführt, Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag für eine Erschließungsanlage im Gewerbegebiet „Waller See-Braunschweig/2. Bauabschnitt“ an die Stadt Braunschweig abgeführt und Aktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge für neue potenzielle Baugebietsstandorte finanziert (Grunderwerb, städtebauliche Entwicklung).

Der Kapitalbedarf der GGB wird derzeit im Wesentlichen über die aus dem Geschäftsjahr 2009 verbliebene Kapitalrücklage in Höhe von 740 T€, über die laufenden Umsatzerlöse und über die Ende 2018 und Mitte 2019 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ gedeckt. Bei Bedarf besteht zusätzlich die Möglichkeit der Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool der Stadt Braunschweig.

Das Ende 2018 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10.000 T€ hat eine Laufzeit von 20 Jahren, das Mitte 2019 aufgenommene Gesellschafterdarlehen in Höhe von 6.150 T€ hat eine Laufzeit von 10 Jahren; die Darlehen werden jeweils mit 2,02 % jährlich verzinst und sind endfällig zu tilgen. Die Höhe der Cash-Pool-Darlehen beläuft sich am 31. Dezember 2020 auf 0 T€ (im Vorjahr: 0 T€).

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

Das Eigenkapital beläuft sich auf 5.516 T€ (im Vorjahr: 6.175 T€). Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beläuft sich auf 13,52 % (im Vorjahr: 15,20 %). 86,48 % (im Vorjahr: 84,80 %) des Gesamtkapitals sind Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen in Höhe von 17.601 T€ (im Vorjahr: 17.883 T€) werden voraussichtlich in Höhe von etwa 76 % in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 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.

Am 31. Dezember 2020 verfügt die GGB über liquide Mittel (einschließlich 26.750 T€ im Cash-Pool) in Höhe von 29.112 T€ (im Vorjahr: 28.140 T€ einschließlich 27.800 T€ im Cash-Pool), das sind 71,35 % (im Vorjahr: 69,27 %) des Vermögens der GGB.

Außerdem existieren Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 351 T€ (im Vorjahr: 21 T€) und mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 0 T€ (im Vorjahr: 100 T€).

2.4 Vermögenslage

Der Wert der zum Verkauf bestimmten Grundstücke (= Umlaufvermögen) beläuft sich am 31. Dezember 2020 auf 11.331 T€ (im Vorjahr: 11.602 T€), das sind 27,77 % (im Vorjahr: 28,56 %) des Vermögens der GGB. Von den Positionen des Umlaufvermögens entfallen auf

Position	Bestand am 31.12.2020	Bestand am 31.12.2019
Gewerbebauflächen	5.370 T€ / 47,39 %	5.399 T€ / 46,54 %
Wohnbauflächen	188 T€ / 1,66 %	461 T€ / 3,97 %
Flächenbevorratung	5.773 T€ / 50,95 %	5.742 T€ / 49,49 %
Summen	11.331 T€ / 100,00 %	11.602 T€ / 100,00 %

Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebauflächen sowie sonstigen Flächen, aus den Erschließungsmaßnahmen einschließlich Abführung von Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag und aus den Grunderwerbsaktivitäten im Rahmen der Flächenvorsorge.

2.5 Gesamtaussage zur Lage des Unternehmens

Abgesehen vom Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg (siehe Abschnitt 2.2, Seite 4) und der Vermarktung von Wohnbauflächen (siehe Abschnitt 2.2.1, Seite 4) verlief das Geschäftsjahr 2020 relativ ereignislos, wenn auch im Ergebnis ungünstiger als bei Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2020 prognostiziert, weil der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 754 T€ wegen der neuen Rechtslage aufgelöst werden musste. Im Geschäftsjahr 2021 werden keine nennenswerten positiven oder negativen Entwicklungen erwartet.

Die Corona-Pandemie hat sich bisher nicht auf die Geschäftsentwicklung ausgewirkt – der geplante Verkauf von Wohnbauflächen konnte trotzdem im Geschäftsjahr 2020 erfolgen und die Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen ist ohnehin geschäftstypisch langwierig und von unregelmäßig auftretenden Verkaufsfällen geprägt.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Liquiditäts- und Zinsrisiko

Durch die Wertberichtigungen auf Umlaufvermögen, die Bindung von Kapital im Umlaufvermögen und die sich aus den Rückstellungen für Erschließungskosten ergebenden Investitionsverpflichtungen besteht ein Liquiditätsrisiko, das jedoch durch die Möglichkeit der Aufnahme von Cash-Pool-Darlehen minimiert wird. Ende 2018 und Mitte 2019 hat die GGB Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ aufgenommen.

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

Ein Zinsrisiko für etwaig erforderliche Cash-Pool-Darlehen ist durch das allgemein niedrige Zinsniveau derzeit nicht erheblich. Die Zinsbindungsfristen für die beiden Gesellschafterdarlehen enden Mitte 2029 bzw. Ende 2038, sodass aktuell kein Zinsrisiko besteht.

3.2 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wird die GGB voraussichtlich die von den Planungen „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, betroffenen Grundstücke erwerben und mit der Erschließung sowie Vermarktung des Wohnbaugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ beginnen.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 werden die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte sein 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.



3.2 Prognose Geschäftsfeld Wohnbauflächen

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wird die GGB voraussichtlich die von den Planungen „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, betroffenen Grundstücke erwerben und mit der Erschließung sowie Vermarktung des Wohnbaugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ beginnen.

Weitere Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 werden die Flächenvorsorge für neue potenzielle Wohngebietsstandorte sein 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.

3.3 Prognose Geschäftsfeld Gewerbebauflächen

In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wird die GGB die Vermarktung der verfügbaren Gewerbebauflächen fortsetzen. Außerdem wird die GGB voraussichtlich die von den Planungen „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, WE 62, betroffenen Grundstücke erwerben und mit der Erschließung sowie Vermarktung des Gewerbebaugebietes „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ beginnen.

Weitere Schwerpunkte werden die Flächenvorsorge für neue potenzielle Gewerbegebietsstandorte und die fachliche Begleitung der Bauleitplanung der Stadt Braunschweig für neue Gewerbegebietsstandorte sein.

3.4 Ergebnisprognosen 2021 und 2022

Der Wirtschaftsplan 2021, den die Gesellschafterversammlung am 19. November 2020 festgestellt hat, berücksichtigt die laufende Geschäftstätigkeit und – mangels konkreter Kaufinteressenten – pauschal den Verkauf einer Gewerbebaufläche. Der Wirtschaftsplan 2021 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 730 T€.

Für das Geschäftsjahr 2022 sieht die Mittelfristplanung vorsorglich einen Jahresfehlbetrag von 773 T€ vor.

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

Die Corona-Pandemie könnte die Geschäftstätigkeit behindern; derzeit lassen sich jedoch etwaige negative Folgen nicht beziffern.

4. Risiko- und Chancenbericht

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

Braunschweig, den 6. Juli 2021

Matthias Heilmann
(Geschäftsführer)

Donia Sta
(Geschäftsführerin)