

6. Grundstücks-GmbH der Stadt Deggendorf

6.1 Stammdaten

Firma	Grundstücks-GmbH der Stadt Deggendorf
Sitz	Deggendorf
Adresse	Franz-Josef-Strauß-Str. 3, 94469 Deggendorf
Handelsregister	HRB 1363 Amtsgericht Deggendorf am 10.03.1993
Stammkapital	2.560.000,- €
Geschäftsjahr	Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr
Rechtliche Grundlagen	Gesellschaftsvertrag: URNr. 1138 G/92 des Notars Dr. Göbl vom 22.07.1992, zuletzt geändert: URNr. K 284/2008 des Notars Dr. Kurz vom 11.03.2008

6.2 Beteiligungsverhältnisse

Gesellschafter	Geschäftsanteil in €	Anteil in %
Stadt Deggendorf	1.408.000	55
Sparkasse Deggendorf	896.000	35
Stadtbau-GmbH Deggendorf	256.000	10

6.3 Gegenstand und Zweck des Unternehmens

6.3.1 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie deren Verpachtung und Vermietung.

6.3.2 Zweck des Unternehmens

Die Gesellschaft hat den öffentlichen Zweck, den Wohnungsbau und Gewerbe- sowie Industrieansiedlungen zu fördern und dabei auf dem Grundstücksmarkt möglichst preisausgleichend und der Spekulation vorbeugend zu wirken.

6.4 Organe

6.4.1 Gesellschafterversammlung

Gesellschafter	vertreten durch
Stadt Deggendorf	Oberbürgermeister Dr. Christian Moser
Sparkasse Deggendorf	Vorstandsvorsitzender Stefan Swihota
Stadtbau GmbH Deggendorf	Geschäftsführer der Stadtbau GmbH Reiner Winter-Häring

6.4.2 Aufsichtsrat

Mitglieder	Funktion	Beruf
Aufsichtsratsvorsitzender	Vorsitzender	Oberbürgermeister
Dr. Christian Moser		
Stellvertretender Vorsitzender	Stellvertretender Vorsitzender	Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Deggendorf
Stefan Swihota		
Aufsichtsräte	Mitglied	Geschäftsführer Stadtbau GmbH Redaktionsmitarbeiter BRK Leiter Rettungsdienst Dipl.-Physiker Univ. Lehrerin
Reiner Winter-Häring		
Franz-Xaver Heigl		
Markus Mühlbauer		
Paul Linsmaier		
Sophia Tröster	Mitglied	

6.4.3 Geschäftsführung

Mitglieder	Name
Geschäftsführung	Florian Sterr Thomas Sturm

6.5 Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführung

Mitglieder des geschäftsführenden Unternehmensorgans	Gesamtbezüge in €
Florian Sterr Thomas Sturm	Für die Veröffentlichung der Bezüge der Geschäftsführungsorgane wird von der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

6.6 Beteiligungen

Eigene Beteiligungen
Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr keine Beteiligungen an anderen Gesellschaften.

6.7 Personal

Mitarbeiter
Im Berichtsjahr waren neben den beiden Geschäftsführern 4 Mitarbeiter beschäftigt.

6.8 Zusammenfassung

Finanzielle Entwicklung und Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 192.418,91 € (Vj.: 185.146,69) aus. Der Anstieg des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf die Veräußerung von Grundstücken im Bestand Starzenbachweg zurückzuführen. Die Bilanz schließt im Berichtsjahr mit einer Bilanzsumme in Höhe von 6.945.394,97 € (Vj.: 6.808.565,95 €) und verringert sich um rund 137 Tsd. € bzw. 2,01 %.

Auf der Aktivseite der Bilanz beläuft sich das gesamte Anlagevermögen der Gesellschaft auf 4.243 Tsd. € (Vj.: 4.609 Tsd. €). Das Vermögen, das im Wesentlichen Grundstücke und Gebäude umfasst, ist, wie im Vorjahr, überwiegend langfristig gebunden (61,08 %; Vj.: 67,69 %).

Der Rückgang bei der Position „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken“ um rund 885 Tsd. € (3.707 Tsd. €; Vj.: 4.592 Tsd. €), ergibt sich größtenteils aus der Veräußerung beim Grundstück Starzenbachweg 40 durch den Abbruch der dort befindlichen ehemaligen Haushaltungsschule. Der abschreibungsbedingte Rückgang des Anlagevermögens wird somit summenmäßig in der Bilanz nicht sichtbar.

Bei den technischen Anlagen und Maschinen (10 Tsd. €; Vj.: 11 Tsd. €) liegt im Geschäftsjahr eine abschreibungsbedingte Verringerung um rund 1 Tsd. € (Vj.: +11 Tsd. €) vor. Im Vorjahr war der höhere Betrag auf den Bau einer Fahrradunterstellhalle und eines Fahrradunterstellplatzes in der Graflinger Str. 83 zurückzuführen.

Ebenso verringert sich die Betriebs- und Geschäftsausstattung durch die planmäßigen Abschreibungen von 6 Tsd. € auf 4 Tsd. €.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau steigen deutlich von 0 € im Vorjahr auf 522 Tsd. € im Geschäftsjahr, sie betreffen die geleisteten Vorauszahlungen auf die noch nicht abgeschlossene Investition für die Sanierungsmaßnahme im Objekt Amanstraße.

Innerhalb des Umlaufvermögens erhöht sich durch den Veräußerungserlös der Teilfläche beim Bestand Starzenbachweg 40 das kurzfristig gebundene Umlaufvermögen und damit die flüssigen Mittel um rund 498 Tsd. €.

Das Umlaufvermögen (2.695 Tsd. €; Vj.: 2.201 Tsd. €) weist auf der Aktivseite bei dem Posten „Vorräte“ überwiegend Grundstücke aus, die zur Veräußerung bestimmt sind. Sie umfassen, neben einem Grundstück in der Ulrichsbergerstraße, die unbebauten Grundstücke Himmelreich, Fischerdorf, Natternberg und Klosterberg. Die Vorräte (2.139 Tsd. €; Vj.: 2.139 Tsd. €) bleiben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nehmen um rund 4 Tsd. € auf 7 Tsd. € zu. Die sonstigen Vermögensgegenstände reduzieren sich im Berichtsjahr um 7 Tsd. € auf 22 Tsd. €, da keine Steuerüberzahlungen vorliegen und der Baukostenzuschuss der Autobahndirektion Südbayern seit dem Bewilligungsjahr 2018 sukzessive zurückgeht.

Auf der Kapital- bzw. Passivseite hat sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses um rund 192 Tsd. € (Vj.: 185 Tsd. €) auf 4.052 Tsd. € (Vj.: 3.860 Tsd. €) erhöht. Die Eigenkapitalquote steigt damit gegenüber dem Vorjahr von 56,7 % auf 58,3 %.

Steuerrückstellungen wurden für die Zahlung der Körperschafts- (2 Tsd. €; Vj.: 26 Tsd. €) und der Gewerbesteuer (1 €; Vj.: 20 Tsd. €) gebildet.

Für latente Steuern liegen die Rückstellungen mit 98 Tsd. € etwas niedriger als im Vorjahr bei 101 Tsd. €. Sie betreffen die Differenz zwischen der Steuerbilanz und der Handelsbilanz aus der Übertragung von Rücklagen nach § 6b Einkommensteuergesetz bei den Grundstücken im Anlagevermögen.

Die sonstigen Rückstellungen (74 Tsd. €; Vj.: 69 Tsd. €) erhöhen sich um 5 Tsd. €. Sie beinhalten Erschließungskosten für das Baugebiet Hirzau in Höhe von 13 Tsd. €, eventuell vorzunehmende Auffüllungen in Gstocketwiesen in Höhe von 15 Tsd. €, Stromkosten im Objekt Amanstraße in Höhe von 31 Tsd. €, Kosten für die Aufbewahrungspflicht in Höhe von 1 Tsd. €, Erstellung der Bilanz und Steuerklärungen in Höhe von 5 Tsd. € sowie die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 3 Tsd. €.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 2.319 Tsd. € (Vj.: 2.408 Tsd. €) handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern zur Finanzierung von Immobilien. Sie sind durch Grundpfandrechte gesichert und liegen aufgrund der Rückzahlung eines Darlehens um rund 89 Tsd. € unter dem Vorjahreswert.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (96 Tsd. €; Vj.: 21 Tsd. €) besitzen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und erhöhen sich um rund 75 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Rechnungen für die Sanierungsmaßnahme des Objektes Amanstraße 21.

Gegenüber dem Vorjahr bleiben die sonstigen Verbindlichkeiten nahezu gleich. Sie liegen bei 301 Tsd. € (Vj.: 301 Tsd. €).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sinken die Umsatzerlöse deutlich um 280 Tsd. € bzw. um 43,76 % auf 360 Tsd. € (Vj.: 640 Tsd. €). Der ausschlaggebende Punkt für die Reduzierung bei den Umsatzerlösen im Geschäftsjahr liegt, im Vergleich zum Vorjahr darin, dass aus dem Umlaufvermögen keine Grundstücksveräußerung erfolgte. Im Jahr 2021 war bei den Umsatzerlösen noch die Veräußerung von gewerblichen Grundstücksflächen im Bestand Natternberg in Höhe von 262 Tsd. € enthalten.

Zudem verringerten sich mit der begonnenen Generalsanierung der Amanstraße im Spätsommer 2022 die Mieteinnahmen um rund 25 Tsd. €. Kleinere Mieterhöhungen bei der Umsatzerlöse, wie z.B. die Miete für den Stellplatz Starzenbachweg mit 3 Tsd. € und die Mieterhöhung für die Graflinger Str. mit rund 3 Tsd. € fallen weiter nicht ins Gewicht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 167 Tsd. € um 134 Tsd. € über dem Wert des Vorjahres von 33 Tsd. €, da die Veräußerung einer Teilfläche am Bestand Starzenbachweg 40, zu einem entsprechenden Buchgewinn zwischen dem Veräußerungserlös in Höhe von 988 Tsd. € und dem Anlagenabgang in Höhe von 823 Tsd. € geführt hat.

Beim Materialaufwand ergibt sich im Berichtsjahr eine Verringerung um rund 151 Tsd. € auf 73 Tsd. €, da die im Vorjahr noch ausgewiesene Differenz, beim Buchwert eines Grundstücksverkaufs aus dem Bestand Natternberg, wegfällt. Alle weiteren ausgewiesenen Beträge bei den Materialaufwendungen betreffen alljährlich anfallende Nebenkosten für Grundstücke und Gebäude. Beim Gebäude Graflinger Str. 83 entstanden unter anderem Kosten für Strom, Heizung und Instandhaltung (44 Tsd. €; Vj.: 36 Tsd. €) und beim Objekt Amanstraße fielen ebenso die einschlägigen Nebenkosten an, so lange es noch vermietet war (24 Tsd. €; Vj.: 30 Tsd. €). Für das Objekt Himmelreich entstanden Straßenreinigungsgebühren und Kosten für Rodungsarbeiten (5 Tsd. €; Vj. 0,5 Tsd. €).

Die Personalaufwendungen (33 Tsd. €; Vj.: 34 Tsd. €) für die beiden Geschäftsführer und die Mitarbeiter bzw. Aushilfskräfte sind mit rund 33 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 34 Tsd. € nahezu unverändert geblieben.

Ebenfalls nahezu unverändert betragen die Abschreibungen im Berichtsjahr rund 68 Tsd. € (Vj.: 70 Tsd. €). Sie verringern sich geringfügig planmäßig um 2 Tsd. €. Kleinere Zugänge wie der Abschluss der Maßnahme für die Fahrradunterstellplätze (+600 €) und die sofortige Abschreibung bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern von (+700 €) werden betragsmäßig nicht sichtbar.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wie etwa Versicherungen, Buchführungskosten und Nebenkosten des Geldverkehrs sind mit 33 Tsd. € um rund 5 Tsd. € über dem Vorjahreswert von 28 Tsd. €, da im Geschäftsjahr wesentlich höhere Abschluss- und Prüfungskosten (15 Tsd. €; Vj.: 10 Tsd. €) anfielen. Weiter enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Kosten für Fremdleistungen und Fremdarbeiten (8 Tsd. €; Vj.: 7 Tsd. €), da im Geschäftsjahr mehr externe Dienstleistungen beansprucht wurden.

Daneben konnte durch die Rückzahlung von Darlehen und Umschuldungen die Zinsaufwendungen von 53 Tsd. € im Vorjahr auf 45 Tsd. € im Geschäftsjahr verringert werden.

Die Steuern auf Einkommen und Ertrag erhöhen sich infolge des Jahresüberschusses um rund 3 Tsd. € von 69 Tsd. € auf 72 Tsd. €.

Am Ende der Gewinn- und Verlustrechnung steht ein Jahresüberschuss in Höhe von 192.418,91 € (Vj.: 185.146,69 €).

Geschäftstätigkeit und Zweckerfüllung

Wegen der aktuell bestehenden Schwierigkeiten, geeignete Grundstücksflächen zu erwerben, ergeben sich hieraus Risiken für die Tätigkeit der Gesellschaft, weniger neue Ansiedlungsflächen zu generieren. Umgekehrt liegen auch Chancen darin, den Focus auf Bestandsobjekte im Anlagevermögen zu legen, um für neue Firmen und Betriebe Flächen zu entwickeln und somit langfristig höhere Erlöse aus Vermietungstätigkeit in Aussicht zu stellen.

Bei den Mietobjekten wurden in der Graflinger Straße 83 die verbleibenden Investitionen für die Umbau- und Anpassungsmaßnahmen der Ansiedlung der Autobahn-GmbH des Bundes abgeschlossen.

Nach der vollständigen Entmietung des Gebäudes in der Amanstraße 21 a wurden die Planungen für eine energetische Vollsanierung auf KFW 40 Standard und die Aufstockung eines neuen Dachgeschosses mit rund 700 m² Nutzfläche abgeschlossen. Dabei wurde bereits im Herbst 2022 mit der Durchführung der Bauarbeiten begonnen. Insgesamt sollen in diesem Objekt rund 2.000 m² an kernsanierten Nutz- bzw. Büroflächen für die Ansiedlung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten entstehen. Das Gebäude soll dabei bis zum 31.12.2023 bezugsfertig sein. Daneben waren bei den anderen Mietobjekten, ebenso wie bei den Baugebieten, keine nennenswerten Investitionen zu verzeichnen.

Entsprechend dem Wirtschaftsplan erfolgte die Veräußerung einer Teilfläche aus dem ehemaligen Objekt Starzenbachweg.

Auch am Bestand Fischerdorf ist nach wie vor ein Investor interessiert. Hier muss allerdings noch ein Grundstückstausch mit einem benachbarten Grundstückseigentümer und die Planreife der Bauleitplanung abgewartet werden. Soweit im weiteren Verfahrensstand endgültige Klarheit über die Ausgestaltung und Verteilung der zukünftigen Bauflächen vorliegt, soll der notwendige Grundstückstausch mit dem Eigentümer der Nachbargrundstücke abgeschlossen werden.

Für den Bereich Klosterberg wird derzeit auf Basis der Voruntersuchungen der Vorentwurf für den Stadtrat erarbeitet. Die Erschließung und der Verkauf von Baugrundstücken am Klosterberg wird sich daher, über das Jahr 2023 hinaus, verzögern, zumal mit beträchtlichen Einwendungen einer Bürgerinitiative gegen die Bauleitplanung gerechnet wird.

Nach dem Abbruch des Anwesens Starzenbachweg 40 wurde im sogenannten Klosterviertel eine zentrale Fläche für die Neugestaltung der Schullandschaft in diesem Gebiet geschaffen. Hieraus wurde inzwischen eine Teilfläche an die Stadt Deggendorf veräußert. Mit den Erlösen stehen der Gesellschaft wieder Finanzmittel für die Sanierungsmaßnahmen im Objekt Amanstraße zur Verfügung.

Bei den Grundstücken an der Ulrichsberger Straße wurden die gesamten Flächen ab 01.04.2020 an die ITC1 Innovations Technologie Campus GmbH verpachtet. Die Mieteinnahmen dafür sind mit 9 Tsd. € pro Jahr vereinbart. Die Unterhaltskosten wie Grundstückspflege und Winterdienst trägt der Pächter, so dass der Reinerlös in etwa so hoch ist wie in den vorangegangenen Jahren.

Ausblick

Bedingt durch die hohen Inflationstendenzen, welche sich nach Beginn des Ukraine-Krieges weiter verschärft haben und das seit Mitte 2022 massiv gewachsene Zinsniveau haben sich grundlegende Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben, die sich über die kommenden Jahre erstrecken werden. Insbesondere die gestiegenen Zinskosten führen zu einer geringeren Nachfrage nach Grundstücken und zu höheren Kosten für die Finanzierung von Investitionen. Umgekehrt sieht die Geschäftsleitung auch Chancen, speziell in der Nachfrage nach Mietobjekten bei einem insgesamt steigenden Mietniveau, welches sich positiv auf die Mieterlöse der Gesellschaft auswirkt.

Für das Geschäftsjahr 2023 besteht daher weiter ein positiver Ausblick mit einem Jahresergebnis von einer knapp sechsstelligen Größenordnung.

6.9. Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung

Jahresabschlussprüfung

Aufsichtsrat und Geschäftsführung schlagen vor, den Jahresüberschuss i. H. v. 192.418,91 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Abschlussprüfer hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung für das Geschäftsjahr den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Grundstücks-GmbH der Stadt Deggendorf

Bilanz zum 31.12.2022

		Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.591.527,69		4.591.527,69
2. technische Anlagen und Maschinen	9.588,00		10.717,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.079,00		6.222,00
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	521.567,48	4.242.508,45	
Summe Anlagevermögen		4.242.508,45	4.608.466,69
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. fertige Erzeugnisse und Waren		2.139.147,55	2.139.147,55
II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
1. Forderungen aus Lieferung und Leistungen	6.567,85		2.735,96
2. sonstige Vermögensgegenstände	21.991,16	28.559,01	29.043,75
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		527.444,96	29.172,00
Summe Umlaufvermögen		2.695.151,52	2.200.099,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten		7.735,00	0,00
		<u>6.945.394,97</u>	<u>6.808.565,95</u>

Grundstücks-GmbH der Stadt Deggendorf

Bilanz zum 31.12.2022

	Euro	Geschäftsjahr 2022 Euro	Vorjahr 2021 Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		2.560.000,00	2.560.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		613.066,64	613.066,64
III. Bilanzgewinn		878.792,16	686.373,25
- davon Gewinnvortrag Euro 686.373,25 (Euro 501.226,56)			
Summe Eigenkapital		<u>4.051.858,80</u>	<u>3.859.439,89</u>
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.749,56		45.947,82
2. Rückstellungen für latente Steuern	98.413,26		100.558,75
3. sonstige Rückstellungen	<u>74.300,00</u>	175.462,82	68.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.318.807,18		2.407.719,44
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr Euro 2.318.807,18 (Euro 2.407.719,44)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.151,52		20.661,91
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 96.151,52 (Euro 20.661,91)			
3. sonstige Verbindlichkeiten	301.375,17		301.061,31
- davon aus Steuern Euro 0,00 (Euro 1.206,24)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 117,37 (Euro 8,51)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 301.375,17 (Euro 301.061,31)		2.716.333,87	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>1.739,48</u>	<u>4.676,83</u>
		<u><u>6.945.394,97</u></u>	<u><u>6.808.565,95</u></u>

Grundstücks-GmbH der Stadt Deggendorf

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2022 – 31.12.2022

	Geschäftsjahr Euro 2022	Vorjahr Euro 2021
1. Umsatzerlöse	359.942,39	640.036,77
2. sonstige betriebliche Erträge	166.896,91	32.738,13
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	73.176,49	224.137,60
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	26.443,23	26.460,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.827,61	7.713,62
	<u>33.270,84</u>	<u>34.173,97</u>
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	68.091,31	69.885,12
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	33.071,05	27.628,64
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	44.947,96	52.689,09
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Erträge aus der Zuführung und Auflösung von latenten Steuern Euro 2.145,49 (Euro 2.145,49)	72.149,88	69.400,93
9. Ergebnis nach Steuern	<u>202.131,77</u>	<u>194.859,55</u>
10. sonstige Steuern	9.712,86	9.712,86
11. Jahresüberschuss	<u>192.418,91</u>	<u>185.146,69</u>
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	686.373,25	501.226,56
13. Bilanzgewinn	<u><u>878.792,16</u></u>	<u><u>686.373,25</u></u>