

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Wirtschaftsplan 2017***Organisationseinheit:*

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Datum:

29.11.2016

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.12.2016

Status

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2017 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2016 empfohlenen Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH.

Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH obliegt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschafterversammlung nach vorbereitender Empfehlung des Aufsichtsrates.

Um eine Stimmbindung des städtischen Vertreters in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der Fassung vom 1. November 2016 entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird den Wirtschaftsplan 2017 in der in der Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 7. Dezember 2016 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2017 weist im Erfolgsplan bei Gesamterträgen (inklusive Zinserträgen) in Höhe von 370.000 € und Gesamtaufwendungen (inklusive Zinsaufwendungen und Steuern) in Höhe von 1.486.110 € einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.116.110 € aus. Der Fehlbetrag kann aus den bestehenden Gewinnvorträgen aus Vorjahren gedeckt werden. Eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Braunschweig an die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH ist nicht vorgesehen.

Im Vergleich zu den Daten der Jahre 2015 bis 2016 stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2015	Plan 2016	Prognose 2016*)	Plan 2017
1	Umsatzerlöse	9.612,9	1.100,0	3.629,7	360,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	996,5	45,0	2.004,8	0,0
2a	Gesamterträge: % zum Vorjahr/Plan		-89,2%	-46,9% / +392,1%	-93,6%
3	Materialaufwand	-7.798,4	-1.010,0	-4.530,7	-295,0
4	Personalaufwand	-152,8	-160,1	-159,8	-163,0
5	Abschreibungen	-0,4	-200,8	-0,7	-0,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen **)	-346,8	-410,5	-866,0	-452,3
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	2.311,0	-636,4	77,3	-551,1
8	Zins-/Finanzergebnis	-664,0	-593,5	-544,5	-515,0
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-506,3	0,0	0,0	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	1.140,7	-1.229,9	-467,2	-1.066,1
11	sonstige Steuern	-52,7	-50,0	-40,2	-50,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	1.088,0	-1.279,9	-507,4	-1.116,1

*) Prognosedaten Stand 21.11.2016

**) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Im Hinblick auf die Harmonisierung des europäischen Rechtsrahmens wurde das neue Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) am 7. Januar 2015 beschlossen. Dies führt vom Geschäftsjahr 2016 an zu kleineren Ausweisänderungen u. a. in der Gewinn- und Verlustrechnung, im Anhang und im Lagebericht. Für die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH bedeutet dies insbesondere, dass aufgrund der erweiterten Definition der Umsatzerlöse künftig auch die Erträge aus der Verpachtung von Grundstücken den Umsatzerlösen zuzuordnen und abgesehen von der Auflösung von Rückstellungen oder von Wertberichtigungen des Umlaufvermögens kaum noch Beträge unter den sonstigen betrieblichen Erträgen auszuweisen sind. Zusätzlich entfallen auch die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen, d. h. dass die bisher im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesenen Sachverhalte nun im Betriebsergebnis gezeigt werden. In den letzten Jahren sind jedoch bei der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH keine Erträge und Aufwendungen von außerordentlicher Bedeutung angefallen.

Für das Geschäftsjahr 2017 werden Umsatzerlöse in Höhe von 360 T€ erwartet. Für den Verkauf von weiteren Grundstücken in den Gewerbegebieten „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ wird pauschal ein Betrag in Höhe von 315 T€ berücksichtigt, da aktuell keine konkreten Kaufinteressenten bekannt sind. Zudem werden Erlöse in Höhe von 45 T€ aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen erwartet. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken sind in 2017 nicht zu erwarten. Die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke in den Baugebieten „Im großen Raffkampe/Lamme“, „Am Pfarrgarten/Bevenrode“ und „Meerberg/Leiferde“ wurde erwartungsgemäß in 2015 abgeschlossen. Der Bebauungsplan für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ soll voraussichtlich im ersten Quartal 2017 beschlossen werden. Umsatzerlöse aus der Vermarktung der in diesem Bereich entstehenden Bauflächen werden voraussichtlich erst ab dem Geschäftsjahr 2018 ertragswirksam.

Korrespondierend zu den Umsatzerlösen reduzieren sich auch die erwarteten Materialaufwendungen (Anschaffungs- und Herstellungskosten) der verkauften Bauflächen im Vergleich zu den Vorjahren.

Die Personalaufwendungen bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Die für das Jahr 2017 geplanten Abschreibungen fallen im Vergleich zum Plan 2016 um rd. 200 T€ geringer aus. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und stabiler Marktpreise für Gewerbebaugrundstücke wird derzeit davon ausgegangen, dass für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebaugrundstücke und für die bevorstehende Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im neuen Baugebiet „Stöckheim-Süd“ keine Abschreibungen erforderlich sein werden.

Die Finanzplanung 2017 sieht Investitionen in Höhe von 16.351 T€ vor. Insbesondere sind der Erwerb der Flächen für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und der Erwerb der Maßnahmenflächen für Feldhamster zum Wohnbaugebiet „Steinberg“, der auf Wunsch der Verkäufer hinausgeschoben worden war, geplant. Zudem sind Kosten für die Ersterschließung des neuen Wohnbaugebietes „Stöckheim-Süd“ und den Straßenendausbau in den Wohngebieten „Meerberg/Leiferde“ und „Am Pfarrgarten/Bevenrode“ sowie die Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt berücksichtigt.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2017 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH beigelegt.

Geiger

Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2017 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH