

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 Wohnaugebiet „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 Wohnbaubereiches „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 beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2017 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH (GGB)
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig

Wirtschaftsplan 2017

in der vom Aufsichtsrat am _____ beratenen
und von der Gesellschafterversammlung am _____
beschlossenen Fassung.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Erfolgsplan	4
1 Erträge	4
1 1 Umsatzerlöse	4
1 2 Sonstige betriebliche Erträge	6
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8
1 4 Außerordentliche Erträge	8
2 Aufwendungen	10
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)	10
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	10
2 3 Personalaufwand	12
2 3 1 Löhne und Gehälter	
2 3 2 Soziale Abgaben	
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	14
2 5 Abschreibungen	16
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen	
2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16
2 7 Außerordentliche Aufwendungen	16
2 8 Steuern	18
2 8 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
2 8 2 Sonstige Steuern	
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	20
II. Finanzplan	22
1 Mittelverwendung	22
1 1 Investitionen	22
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen	22
2 Mittelherkunft	24
2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	24
2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vojahr	24
2 3 Kapital der Gesellschafterin	24
2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen	24
3 Zusammenfassung	24
III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2016 bis 2020	27

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
1.1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	315.000,00	1.100.000,00	9.612.923,45
4010	sonstige Umsatzerlöse unregelmäßig (Erläuterungen siehe Seite 6)	0,00		Darstellung 2015 und 2016 gemäß alter HGB-Regelung - siehe Erläuterungen; Angaben siehe Konto 4839 auf Seite 6
4400	Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig; 19 % USt	0,00	0,00	0,00
4860	Umsatzerlöse aus der Verpachtung von Grundstücken (Erläuterungen siehe Seite 7)	45.000,00		Darstellung 2015 und 2016 gemäß alter HGB-Regelung - siehe Erläuterungen; Angaben siehe Konto 4860 auf Seite 6
Summe Umsatzerlöse:		360.000,00	1.100.000,00	9.612.923,45

Erläuterungen

Allgemeines Seit dem 01.01.2016 ist folgende Neufassung des § 277 HGB anzuwenden:
"Als Umsatzerlöse sind die Erlöse aus dem Verkauf und der Vermietung oder Verpachtung von Produkten sowie aus der Erbringung von Dienstleistungen der Kapitalgesellschaft nach Abzug von Erlösschmälerungen und der Umsatzsteuer sowie sonstiger direkt mit dem Umsatz verbundener Steuern auszuweisen."

Für die GGB heißt das:

- Ermittlung der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge -		
Geschäftsvorfälle	Buchung bis 31.12.2015 als	Buchung seit 01.01.2016 als
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	Umsatzerlöse	Umsatzerlöse
Erlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen	Umsatzerlöse	Umsatzerlöse
Erlöse aus der Verpachtung von Grundstücken	sonstige betriebliche Erträge	Umsatzerlöse
Erlöse aus der Vermietung von Grundstücken	sonstige betriebliche Erträge	Umsatzerlöse
sonstige Erträge unregelmäßig (Fall 1)	sonstige betriebliche Erträge	Umsatzerlöse
sonstige Erträge unregelmäßig (Fall 2)	sonstige betriebliche Erträge	sonstige betriebliche Erträge
Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	sonstige betriebliche Erträge	sonstige betriebliche Erträge
Ausgleichszahlungen der Gesellschafterin	sonstige betriebliche Erträge	sonstige betriebliche Erträge

Die Gesellschafterin hat darum gebeten, das "Ist 2015" und das "Soll 2016" der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge im Wirtschaftsplan 2017 unmittelbar vergleichbar mit dem Jahresabschluss 2015 und dem Wirtschaftsplan 2016 darzustellen - die Änderungen in der Zuordnung gemäß Neuregelung des HGB (in der vorstehenden Übersicht grau unterlegt) sollen lediglich kommentiert werden:

	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
Darstellung gemäß alter HGB-Regelung:			
Summe Umsatzerlöse	360.000,00	1.100.000,00	9.612.923,45
Summe sonstige betriebliche Erträge	0,00	45.000,00	996.587,74
Darstellung gemäß Neuregelung des HGB:			
Summe Umsatzerlöse	360.000,00	1.145.000,00	9.685.816,06
Summe sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	923.695,13

F O R T S E T Z U N G D E R E R L Ä U T E R U N G E N

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

Wohnaugebiet Lammer Busch-Ost (Mehrfamilienhausbebauung, 5.961 m²):

Ist 2015: 983.565,00 € (5.961 m²)

Die Vermarktung wurde im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnaugebiet Im großen Raffkampe/Lamme (74 Bauplätze):

Ist 2014: 5.617.630,00 € (67 Bauplätze)

Ist 2015: 647.020,00 € (7 Bauplätze)

Die Vermarktung wurde im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnaugebiet Am Pfarrgarten/Bevenrode (37 Bauplätze):

Ist 2014: 596.035,00 € (6 Bauplätze)

Ist 2015: 3.393.590,00 € (31 Bauplätze)

Die Vermarktung wurde im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnaugebiet Meerberg/Leiferde (34 Bauplätze):

Ist 2015: 3.138.440,00 € (34 Bauplätze)

Die Vermarktung wurde im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnaugebiet Stöckheim-Süd (etwa 85 Bauplätze und Flächen für andere Bauweisen):

Mit der Vermarktung soll im Geschäftsjahr 2017 begonnen werden.

Umsatzerlöse werden voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2018 erzielt.

Gewerblich nutzbare Bauflächen in den Plangebieten

["Forschungsflughafen-Südwest" (Verkauf wurde in 2012 abgeschlossen)]

["Braunstraße-Süd" (Verkauf wurde in 2014 abgeschlossen)]

- "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt"

- "Forschungsflughafen-West"

- "Forschungsflughafen-Nordwest"

- "Lammer Busch-Ost"

sowie sonstige Verkäufe:

2008 bis 2014: 6.975.528,78 €

Ist 2015: 1.450.308,45 €

Soll 2016: 1.100.000,00 €

Prognose 2016: 3.600.000,00 €

Soll 2017: 300.000,00 €

Die Vermarktung der **Wohnbaugrundstücke** in den Baugebieten "Im großen Raffkampe/Lamme", "Am Pfarrgarten/Bevenrode" und "Meerberg/Leiferde" wurde erwartungsgemäß im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Der Bebauungsplan für das neue Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd" der GGB soll im I. Quartal 2017 als Satzung beschlossen werden. Nach der anschließenden Rechtskraft des Bebauungsplanes soll mit der Ersterschließung und Vermarktung der in diesem Bereich entstehenden Bauflächen begonnen werden. Umsatzerlöse aus der Vermarktung der Bauflächen werden nach Abschluss der Ersterschließung ertragswirksam, das ist voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2018.

Die Vermarktung der Flächen im Baugebiet "Lammer Busch-Ost", die der Bebauungsplan teils für eine **Mehrfamilienhausbebauung** und teils für eine **Mischnutzung Gewerbe/Wohnen** ausweist, wurde im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen

Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB war in den vergangenen Jahren stabil.

Die Prognose 2016 berücksichtigt insbesondere den erfolgten Verkauf von Baugrundstücken in den Gewerbegebieten "Forschungsflughafen-West" und "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt" (aufgrund einer größeren Ansiedlung wurden rund 56.000 m² mehr verkauft als geplant) sowie den Verkauf der Fläche für die zweite Kindertagesstätte im Bereich "Lammer Busch-Ost".

Mit dem Soll 2017 wird der Verkauf weiterer Grundstücke in den Gewerbegebieten "Forschungsflughafen-West" und "Forschungsflughafen-Nordwest" pauschal berücksichtigt, da aktuell keine konkreten Kaufinteressenten bekannt sind. Im Gewerbegebiet "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt" soll bis Ende 2016 der Umlegungsplan aufgestellt werden mit der Folge, dass der Verkauf weiterer Bauflächen bis zum Abschluss des Umlegungsverfahrens ausgesetzt werden muss.

4400 Es handelt sich um Dienstleistungen, die die GGB bei Bedarf für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig erbringt. Da bei der GGB lediglich zwei Mitarbeiter tätig sind, übernimmt die GGB solche Aufträge nur ausnahmsweise.

Aus diesem Grund wurden das Soll 2016 und das Soll 2017 auf 0,00 € gesetzt.

Im März 2016 hat die GGB den Auftrag einer anderen Gesellschaft übernommen. Die Prognose 2016 beläuft sich daher auf 4.760,00 € netto. Weitere Aufträge sind derzeit nicht erkennbar.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig davon Ausgleichszahlung:	0,00 0,00	0,00 0,00	752.994,77 0,00
4860	Grundstückserträge Darstellung 2017 gemäß neuer HGB-Regelung - siehe Erläuterungen auf Seite 4; Angabe siehe Konto 4860 auf Seite 4		45.000,00	47.897,84
4923	Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	195.695,13
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
Summe sonstige betriebliche Erträge		0,00	45.000,00	996.587,74

Erläuterungen

- 4839 Seit 01.01.2016 wird der Teil der sonstigen Erträge unregelmäßig, dem ein Leistungsaustausch zugrunde liegt, den Umsatzerlösen zugeordnet (siehe allgemeine Erläuterungen auf Seite 4).
Dabei handelt es sich um:
Ist 2015: Die Leitungsträger haben der GGB die von ihr verauslagten Kosten in Höhe von rund 25 T€ für Anpassungsarbeiten an den Schachtabdeckungen und Straßenkappen beim Straßenendausbau in den Wohnaugebieten "Harxbüttel-Nordwest", "Am Buchenberg" und "Roselies-Süd" erstattet.
Das Soll 2016 wurde auf 0,00 € gesetzt, da die sonstigen Erträge unregelmäßig nicht planbar sind. Aus demselben Grund wurde das Soll 2017 auf dem neu gebildeten "Konto 4010 sonstige Umsatzerlöse unregelmäßig" auf 0,00 € gesetzt (Angabe gemäß Neuregelung des HGB siehe auf Seite 4).
- 4839 Bei den "sonstigen Erträgen unregelmäßig", die auch künftig nicht den Umsatzerlösen zugeordnet werden, sind mindestens die folgenden Geschäftsvorfälle zu berücksichtigen:

- Die Verringerung der in vergangenen Geschäftsjahren erfolgten Wertabschreibungen für Grundstücke der GGB wegen Änderung der Berechnungsgrößen

Ist 2015: Korrektur in Höhe von 728 T€ für Baugrundstücke in zwei Gewerbegebieten der GGB, weil sich die Marktpreise verbessert haben.
Soll 2016 und Soll 2017: Änderungen der den Wertabschreibungen zugrunde gelegten Berechnungsgrößen sind nicht planbar. Aus Gründen der Vorsicht wurde daher davon ausgegangen, dass daraus keine Erträge zu erwarten sind.

- Zahlungen der Stadt Braunschweig in ihrer Funktion als alleinige Gesellschafterin der GGB aufgrund der zum 01.01.2012 erfolgten Betrauung der GGB mit der "Durchführung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Bereitstellung von Bauland in der Stadt Braunschweig"

Bei den in § 14 des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Zahlungen der Stadt Braunschweig an die GGB zum Ausgleich der Jahresfehlbeträge der GGB handelt es sich um staatliche Beihilfen, die nach Art. 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) grundsätzlich verboten sind. Von dem Verbot ausgenommen sind Zahlungen an Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von **allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI)** betraut worden sind, soweit die Zahlungen dem Ausgleich daraus entstandener Fehlbeträge dienen.

Für den Fall, dass ein Unternehmen sowohl DAWI als auch Dienstleistungen anderer Art (Nicht-DAWI) erbringt, muss das Unternehmen eine Trennungsrechnung aufstellen, anhand derer die Erträge und Aufwendungen aus DAWI von den Erträgen und Aufwendungen aus Nicht-DAWI getrennt werden, damit Ausgleichszahlungen nur für die DAWI ermittelt und geleistet werden können.

F O R T S E T Z U N G D E R E R L Ä U T E R U N G E N

4839 Fortsetzung	<p>Gegenstand der Betrauung der GGB, die gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Braunschweig am 01.01.2012 wirksam geworden ist, sind der Erwerb, der Tausch, der Verkauf, die Verwaltung, die Bewirtschaftung und die Erschließung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Stadtgebiet Braunschweig, um Wohnbau land zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung oder Gewerbebau land zum Zwecke der Wirtschaftsförderung bereit zu stellen, sowie die Finanzierung der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Stadt Braunschweig für Grundstücke der GGB. Der Erwerb usw. von Grundstücken außerhalb des Stadtgebietes Braunschweig ist Teil der DAWI, soweit diese Grundstücke als Tauschgrundstücke eingesetzt werden sollen, um den Erwerb von Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes zu erleichtern oder überhaupt erst zu ermöglichen.</p> <p>Die vorstehenden von der Betrauung erfassten Leistungen der GGB sind DAWI.</p> <p>Da alle im Geschäftsjahr 2017 geplanten Geschäftsvorgänge der Durchführung der DAWI dienen, muss die GGB keine Trennungsrechnung aufstellen. Die in den Wirtschaftsplan 2017 aufgenommenen Erträge und Aufwendungen sind vollständig bei der Ermittlung der Ausgleichszahlung zu berücksichtigen.</p> <p>Ergebnis des Wirtschaftsplans 2017 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 1.116 T€. Gemäß Betrauung hat die GGB die aus der Durchführung der DAWI entstehenden Fehlbeträge zunächst durch noch vorhandene bilanzielle Gewinnvorträge aus Vorjahren auszugleichen. Aktuell verfügt die GGB über Gewinnvorträge in Höhe von rund 4.369 T€. Der im Wirtschaftsplan 2017 vorgesehene Jahresfehlbetrag kann demnach in voller Höhe durch die Gewinnvorträge ausgeglichen werden. Das <u>Soll 2017</u> für die Ausgleichszahlung wurde daher auf 0,00 € gesetzt.</p> <p><u>Ist 2015:</u> Die GGB hat das Geschäftsjahr 2015 mit einem Überschuss abgeschlossen und daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.</p> <p><u>Soll 2016:</u> Ergebnis des Wirtschaftsplans 2016 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 1.280 T€. Gemäß Betrauung hat die GGB die aus der Durchführung der DAWI entstehenden Fehlbeträge zunächst durch noch vorhandene bilanzielle Gewinnvorträge aus Vorjahren auszugleichen. Aktuell verfügt die GGB über Gewinnvorträge in Höhe von rund 4.369 T€. Der im Wirtschaftsplan 2016 vorgesehene Jahresfehlbetrag kann demnach in voller Höhe durch die Gewinnvorträge ausgeglichen werden.</p>
4860	<p>Erlöse aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen (Tausch; Realisierung von Wohn- oder Gewerbebau gebieten) und Erlöse aus dem Abschluss von Erbbaurechtsverträgen über Gewerbebau land. Der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen ist nur ausnahmsweise vorgesehen. Bisher ist kein Vertragsabschluss erfolgt. Wie auf Seite 4 erläutert, werden diese Erlöse gemäß neuer HGB-Regelung nicht mehr den sonstigen betrieblichen Erträgen sondern den Umsatzerlösen zugeordnet.</p>
4923	<p>Forderungen, deren Realisierung z. B. wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft geworden war und die über das Konto 6923 als Einzelwertberichtigung zu Forderungen eingestellt werden mussten, sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "6930 Forderungsverluste".</p> <p>Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das <u>Soll 2016</u> und das <u>Soll 2017</u> auf 0,00 € gesetzt.</p>
4930	<p>Zum Ende jedes Geschäftsjahres sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden. Wenn die endgültige Höhe dieser Verbindlichkeiten niedriger ist als die Rückstellung, werden die Überhänge auf diesem Konto aufgelöst.</p> <p>Da die Auflösung von Rückstellungen nicht planbar ist, wurden das <u>Soll 2016</u> und das <u>Soll 2017</u> auf 0,00 € gesetzt.</p> <p><u>Ist 2015:</u> Es entfallen rund 165 T€ auf die teilweise Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten. Dabei handelt es sich um die Korrektur der in den vergangenen Geschäftsjahren zum Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" auf Basis von Kostenschätzungen ermittelten Beträge, die z. B. erforderlich ist, wenn die Ist-Kosten niedriger sind als die vorab geschätzten Kosten.</p>
4960	<p>Da Rückerstattungen von z. B. Versicherungsbeiträgen des Vorjahres nicht planbar sind, wurden das <u>Soll 2016</u> und das <u>Soll 2017</u> auf 0,00 € gesetzt.</p>

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	10.000,00	24.291,87
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	10.000,00	50.000,00	32.288,27
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000,00	60.000,00	56.580,14
 1 4 Außerordentliche Erträge				
7400	Außerordentliche Erträge		0,00	0,00
	Darstellung 2017 gemäß neuer HGB-Regelung - siehe Erläuterungen auf Seite 9			

Erläuterungen

- 7100 Zinsen für Guthaben im Cashpool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 13.11.2007 sowie Verzugszinsen von Schuldern der GGB.
Die Höhe der voraussichtlichen Habenzinsen ist abhängig von der Höhe und dem Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse sowie der zu tätigen Investitionen und der Höhe des Zinssatzes.
Wegen der allgemein erwarteten negativen Habenverzinsung wurde das Soll 2017 auf 0,00 € gesetzt.
- 7142 Bei der Ermittlung der auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" zu buchenden Beträge (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen, d. h. für künftige Investitionen wie z. B. den Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen in Baugebieten der GGB) ist seit dem 01.01.2010 gemäß Handelsgesetzbuch der sogenannte Erfüllungsbetrag zugrunde zu legen (das sind die auf Basis aktueller Erfahrungswerte geschätzten Kosten plus etwaige Kostensteigerungen bis zum Jahr der voraussichtlichen Realisierung der Maßnahme) abzüglich einer Abzinsung auf den jeweiligen Abschlusstichtag.
Steigerungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Konto gebucht, Minderungen des Abzinsungsbetrages werden auf dem Konto "7362 Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen" gebucht.
- 7400 Da die außerordentlichen Erträge nicht planbar waren, war das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt worden.
Die Neufassung des HGB sieht vor, dass die Position "außerordentliche Erträge" mit Wirkung vom 01.01.2016 entfällt und die bisher dort gebuchten Geschäftsvorfälle als "sonstige betriebliche Erträge" erfasst werden.
In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 werden keine entsprechenden Erträge erwartet.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	215.000,00	530.000,00	6.187.861,61
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	80.000,00	480.000,00	1.610.507,89
	Summe Materialaufwand (Grundstücke)	295.000,00	1.010.000,00	7.798.369,50
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen				
6303	Aufwendungen Verkauf Grundstücke	60.000,00	20.000,00	68.950,69
6315	Pacht	2.600,00	2.600,00	2.593,86
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	64.697,13
	Summe sonstige Grundstücksaufwendungen	262.600,00	222.600,00	136.241,68

Erläuterungen

- 5881 Damit die GGB erschlossene Baugrundstücke verkaufen kann, muss sie
6305 - die Grundstücke im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein neues Wohn- oder Gewerbegebiet erwerben (Anschaffungskosten) und
- die Herstellung der öffentlichen Straßen und Grünflächen gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig entweder in eigenem Namen und auf eigene Kosten durchführen lassen oder durch die Abführung von Erschließungsbeiträgen sowie die Erstattung der entstandenen Aufwendungen an die Stadt Braunschweig finanzieren (Herstellungskosten).
- Aus diesem Grund werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Baugebietes nach der Fläche auf die neu entstandenen Baugrundstücke verteilt. Das heißt, jedem Erlös aus dem Verkauf eines Baugrundstücks steht ein Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten gegenüber.
- In dem selben Geschäftsjahr, in dem die GGB den Erlös aus dem Verkauf eines Baugrundstücks in voller Höhe erzielt (siehe Konto "4000 Umsatzerlöse"), muss sie daher auch den auf das verkauft Baugrundstück entfallenden Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe als Aufwand gegenrechnen.
- Da jedoch insbesondere die Herstellungskosten über mehrere Geschäftsjahre verteilt entstehen, werden die gegenzurechnenden Anschaffungs- und Herstellungskosten auf zwei verschiedenen Aufwandskonten ausgewiesen.
- Auf dem Konto "5881 Bestandsveränderung Grundstücke" werden die bereits entstandenen Kosten gebucht.
 - Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" werden die künftig noch entstehenden Kosten für z. B. den Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen in Baugebieten der GGB geführt (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen). Bei der Ermittlung ist der sog. Erfüllungsbetrag zugrunde zu legen, das sind die auf Basis aktueller Erfahrungswerte geschätzten Kosten plus etwaige Kostensteigerungen bis zum Jahr der voraussichtlichen Realisierung der Maßnahmen.
- Aufgrund der größeren Verkaufsfläche (siehe Seite 4) beläuft sich die Prognose 2016 zu den Konten 5881 und 6305 auf insgesamt rund 3.708 T€.
- Die Betragsschwankungen der Jahre 2015 bis 2017 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe der verkauften Bauflächen (z. B.: je nach Umfang der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen ist ein Wohngebiet teurer oder preiswerter) (siehe auch Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse" auf Seiten 4 und 5).
- 6303 Werbung, Exposés, Grenanzeigen, Gutachten u. ä.
Das Ist 2015 resultiert daraus, dass in fünf Wohnbaugebieten die üblichen Vermessungstätigkeiten bei Übergabe der Bauplätze an die Käufer bzw. nach dem Endausbau der öffentlichen Straßen durchgeführt wurden.
Das Soll 2016 berücksichtigt den Vermarktungsbeginn des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd". Da sich dieser in das Geschäftsjahr 2017 verschiebt, können aus dem Ansatz Vermessungstätigkeiten gedeckt werden, die aus dem Vorjahr in das Geschäftsjahr 2016 verschoben und aus dem Geschäftsjahr 2017 in das Geschäftsjahr 2016 vorgezogen wurden.
Das Soll 2017 berücksichtigt den geplanten Vermarktungsbeginn des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und weitere Vermessungstätigkeiten nach erfolgtem Endausbau der öffentlichen Straßen.
- 6315 Anpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für das Wohnbaugebiet "Broitzem - Steinberg"
- 6350 Bis zum Verkauf der Baugrundstücke in den Baugebieten der GGB ist die GGB verantwortlich für die Unterhaltung dieser Baugrundstücke. Daraus resultieren Aufwendungen für die Freihaltung von Wildkräutern und unrechtmäßigen Müllentsorgungen sowie für den Winterdienst und die Gehwegreinigung.
Außerdem hat die GGB die Pflegekosten für die hergerichteten öffentlichen Grünflächen zu übernehmen (gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig; in der Regel ein Jahr Fertigstellungs-pflege, 2 Jahre Entwicklungspflege und 20 Jahre Erhaltungspflege). Die Erhaltungspflege obliegt der Stadt Braunschweig. Aus diesem Grund werden die voraussichtlichen Gesamtkosten der Erhaltungspflege auf 20 Jahre kapitalisiert, im städtebaulichen Vertrag festgelegt und von der GGB einmalig in voller Höhe an die Stadt Braunschweig gezahlt.
- Der Umfang eventuell erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen ist situationsabhängig und daher schwer zu kalkulieren. Aus diesem Grund beinhaltet der Ansatz Reserven, die unter Umständen nicht ausgeschöpft werden müssen (z. B. Planansatz 2015 = 200 T€ und Ist 2015 = rund 65 T€).
Wegen der steigenden Größe der zu pflegenden öffentlichen Grünflächen in Baugebieten der GGB, ist eine regelmäßige Anpassung des Mittelansatzes zu erwarten.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	124.500,00	122.500,00	119.274,70
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	38.100,00	37.300,00	33.155,14
6080	Vermögenswirksame Leistungen	160,00	160,00	159,60
2 3 2 Soziale Abgaben				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	200,00	200,00	173,88
Summe Personalaufwand		162.960,00	160.160,00	152.763,32

Erläuterungen

- 6020 Derzeit sind zwei Mitarbeiter bei der GGB tätig, die im Beamtenverhältnis zur Stadt Braunschweig stehen und von dort unter Wegfall der Bezüge zum Zwecke der Dienstleistung bei der GGB beurlaubt worden sind.
Die Arbeitsverhältnisse mit der GGB bestimmen sich nach dem TVöD. Für die Vergütungen gelten jedoch weiter die beamtenrechtlichen Vorschriften. Die Höhe der Vergütungen entspricht der Besoldungsgruppe A 12. Im Soll 2017 sind Einmalzahlungen, Erhöhungen und die Leistungsorientierte Bezahlung sowie die Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben enthalten.
Rückstellungen für Altersteilzeit sind entbehrlich. Rückstellungen für die Altersversorgung müssen nicht gebildet werden, weil die GGB Versorgungszuschläge an die Stadt Braunschweig leistet (siehe Konto "6021 Beihilfen und Versorgungszuschläge").
Die Aufgaben der Geschäftsführung nehmen zwei Mitarbeiter der Stadt Braunschweig im Rahmen einer Pflichtnebentätigkeit wahr. Sie erhalten dafür die zuletzt zum 01.06.2013 angepasste Aufwandsentschädigung in Höhe von jeweils 200,00 € brutto monatlich (siehe Konto "6300 sonstige betriebliche Aufwendungen", weil es sich um nebenamtlich tätige Geschäftsführer handelt).
Außerdem erstattet die GGB der Stadt Braunschweig einen Anteil an deren Personalaufwendungen für diese beiden Mitarbeiter (siehe Konto "6302 Dienstleistungen von der Stadt BS").
- 6021 Auf diesem Konto werden Personalaufwendungen der GGB gebucht, die von der Stadt Braunschweig verauslagt und von der GGB erstattet werden. Dazu gehören:
- die Beihilfen für Mitarbeiter der GGB (beurlaubte Beamte).
Gemäß Arbeitsverträgen erhalten die Mitarbeiter Beihilfen nach beamtenrechtlichen Vorschriften.
- die Versorgungszuschläge für Mitarbeiter der GGB (beurlaubte Beamte).
Die Beamten erhalten ihre späteren Versorgungsbezüge von der Stadt Braunschweig. Für die Zeit der Tätigkeit der Beamten bei der GGB beteiligt sich die GGB an den späteren Versorgungsaufwendungen der Stadt Braunschweig.
- 6120 Die GGB ist Mitglied im Braunschweigischen Gemeinde-Unfallversicherungsverband. Die Ansätze beinhalten Beiträge; Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.200,00	13.800,00	67.328,03
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	105.000,00	105.000,00	80.644,63
6310	Miete	9.000,00	8.100,00	7.955,72
6325	Strom	400,00	400,00	400,00
6330	Reinigung	1.700,00	1.700,00	1.600,00
6400	Versicherungen	2.600,00	2.600,00	2.560,38
6420	Beiträge	2.500,00	3.000,00	4.924,10
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	7.400,00	7.100,00	6.533,07
6805	Telefon	900,00	900,00	525,50
6815	Bürobedarf	1.000,00	1.000,00	171,53
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	250,00	124,26
6821	Fortbildung	1.500,00	1.500,00	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	5.000,00	5.000,00	12.230,50
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	20.000,00	20.000,00	20.000,00
6830	Buchführung	7.000,00	7.000,00	5.355,00
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	1.300,00	500,00	207,86
6923	Einstellung in die Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0,00	0,00	0,00
6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	0,00
Unvorhers.	Allgemeine Reserve für Unvorhersehbares	10.000,00	10.000,00	0,00
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen:		189.750,00	187.850,00	210.560,58

Erläuterungen

- 6300 Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung sowie für die nebenamtlich tätigen Geschäftsführer; Bewirtung während Aufsichtsratssitzungen; Wegstreckentschädigungen für Mitarbeiter der GGB; Rundfunkbeiträge für internetfähige PC; Kosten der Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen; Reserve für die eventuell erforderliche Bildung oder Erhöhung der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften; Fahrscheine der Braunschweiger Verkehrs-GmbH; Briefmarken.
Im Soll 2016 und im Soll 2017 sind Reserven für sonstiges enthalten. Reserven für die Erhöhung der zum 31.12.2015 bestehenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften bzw. die Bildung einer weiteren Rückstellung dieser Art wurden allerdings nicht vorgesehen, weil bisher kein Bedarf erkennbar ist.
Ist 2015: Ende 2014 war die Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste erforderlich gewesen, die im Geschäftsjahr 2015 um rund 59 T€ erhöht werden musste.
[Mit der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften wird das bereits bekannte Risiko von künftig erforderlich werdenden Abschreibungen auf Umlaufvermögen für die Grundstücke berücksichtigt, die die GGB in künftigen Geschäftsjahren in das wirtschaftliche Eigentum übernehmen muss - sei es in Erfüllung einer Ankaufsverpflichtung oder eines Grundstückskaufvertrages. (Erläuterung der Abschreibungen, die unmittelbar im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgen müssen siehe Konto 6270 auf Seiten 16 und 17.)]
- 6302 Es handelt sich um Dienstleistungen der Stadt Braunschweig gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt und der GGB in der Fassung vom 02.12.2003. Dazu gehören insbesondere Leistungen der Abteilung 20.2 (Geschäftsführung, Vorzimmer, Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 (allgemeiner Service und Postversand).
- 6310 Anteile an der Miete, den Mietneben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung) für
6325 zwei Büoräume und die Gemeinschaftseinrichtungen im Objekt Kleine Burg 14 (Erstattungen an die
6330 Stadt Braunschweig). Seit 01.07.2016 Anmietung eines eigenen Kellerraums im Gebäude Kleine Burg 14, da die GGB keinen weiteren Stauraum in dem mit der Stadt Braunschweig gemeinsam genutzten Keller-
raum erhalten konnte und weil es keine wirtschaftlichere Alternative gab.
- 6400 Beiträge für eine allgemeine Haftpflichtversicherung, für eine Vermögensschadensversicherung und für eine Kommunal-Straf-Rechtsschutzversicherung mit erweitertem Strafrechtsschutz. [Unfall-
versicherung siehe Konto "6120 Beiträge zur Berufsgenossenschaft" auf Seiten 12 und 13.]
- 6420 Beiträge zur Industrie- und Handelskammer, Realverbands- und Landwirtschaftskammerbeiträge
- 6495 PC-Arbeitsplätze und Fachanwendung, mit deren Hilfe Baulandinteressenten den Vermarktungsstand in den neuen Wohnaugebieten der GGB im Internet aufrufen können (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung von dort erfolgen).
- 6805 Fernsprechapparate und -gebühren (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen).
- 6815 Büromaterial, Briefmarken, Druck von Wirtschaftsplänen usw.
- 6820 Ist 2015: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2015; Beschaffung von Auszügen aus der Stadt-
karte von der Stadt Braunschweig .
Im Soll 2016 und im Soll 2017 sind Reserven für weitere Bedarfsbeschaffungen berücksichtigt.
- 6821 Reserve; in der Regel nehmen die Mitarbeiter der GGB an Seminaren teil, die die Stadt Braunschweig anbietet (derzeit unentgeltlich für die GGB).
- 6825 Rechtliche Beratungen (incl. Steuerrecht); anwaltliche Vertretung in Gerichtsverfahren; Gerichtskosten z. B. für anhängige Klageverfahren oder Änderungen im Handelsregister; Handlungsvollmachten.
- 6827 Erstellung, Prüfung und Offenlegung der Jahresabschlüsse; Erstellung der Jahressteuererklärungen; Prüfung der Jahressteuerbescheide; Prüfungen und Testate im Rahmen der Betrauung und des konsolidierten Gesamtab schlusses der Stadt Braunschweig.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften
Im Geschäftsjahr 2017 endet die Zinsbindung für das laufende Bankdarlehen (siehe Seiten 16, 17, 22 bis 24, 26). Für den Fall der Neuaufnahme eines Bankdarlehens zur Tilgung des laufenden Darlehens wird die Stadt Braunschweig voraussichtlich wieder eine Ausfallbürgschaft übernehmen und dafür einmalige Gebühren von der GGB erheben. Daher erfolgte vorsorglich eine Erhöhung des Ansatzes.
- 6923 Forderungen, deren Realisierung z. B. wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft geworden waren und über das Konto 6923 als Einzelwertberichtigung auf Forderungen eingestellt werden mussten, sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "4923 Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen" auf Seiten 6 und 7. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2016 und das Soll 2017 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
2 5 Abschreibungen				
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	600,00	600,00	456,00
6260	Sofortabschreibung GWG	200,00	200,00	0,00
2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten				
6270	Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	200.000,00	0,00
Summe Abschreibungen		800,00	200.800,00	456,00
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7300	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	25.000,00	0,00	0,00
7305	Zinsaufwendungen gemäß Abgabenordnung für betriebliche Steuern	0,00	0,00	476,00
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	400.000,00	583.500,00	589.703,40
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	100.000,00	70.000,00	130.461,64
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		525.000,00	653.500,00	720.641,04
2 7 Außerordentliche Aufwendungen				
7500	Außerordentliche Aufwendungen		0,00	0,00
Darstellung 2017 gemäß neuer HGB-Regelung - siehe Erläuterungen auf Seite 17				

Erläuterungen

- 6220 Jährliche Abschreibung der in 2006 und 2011 beschafften Büroausstattung (Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für unvorhergesehene Anschaffungen.
- 6260 Wirtschaftsgüter mit geringen Anschaffungs- oder Herstellungskosten müssen im Jahr der Anschaffung abgeschrieben werden. Zwar sind derartige Beschaffungen nicht vorgesehen, vorsorglich wurden aber 200,00 € für Unvorhergesehenes angesetzt.
- 6270 Ist 2015: Zu den Jahresabschlüssen 2005 bis 2014 hatte die GGB Abschreibungen auf Grundstückswerte vornehmen müssen, weil die Erlöse, die aus dem Verkauf von Gewerbebauflächen erzielt werden, in der Regel nicht ausreichen, um die für diese Flächen getätigten oder noch zu tätigen Investitionen zu decken. Im Geschäftsjahr 2015 waren keine Abschreibungen erforderlich.
Das Soll 2016 wurde vorsorglich eingestellt für den Fall, dass unvorhersehbar weitere Abschreibungen erforderlich werden.
Das Soll 2017 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und stabiler Marktpreise für Gewerbebaugrundstücke derzeit davon ausgegangen wird, dass für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebaugrundstücke und für die am Standort "Stöckheim-Süd" bevorstehende Vermarktung von Wohnbaugrundstücken keine Abschreibungen erforderlich sein werden.
- 7300 Verzugszinsen u. ä. werden in der Regel vermieden. Mit dem Soll 2017 wird berücksichtigt, dass Geldinstitute mittlerweile negative Habenzinsen für Tagesgelder und ein- bis zum Beispiel sechsmonatige Geldanlagen abrechnen. Es wurden minimal minus 0,6 % angenommen.
- 7305
- 7310 Zinsen für Darlehen aus dem Cashpool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 13.11.2007 sowie ggf. Zinsen für Überziehungskredite auf dem Girokonto.
Für den Fall, dass Investitionen getätigt werden müssen bevor die Einnahmen zur Deckung eines Teils der Investitionen realisiert werden können, muss eine Zwischenfinanzierung über den Cashpool erfolgen.
Das Soll 2016 und das Soll 2017 wurden auf 0,00 € gesetzt, weil Darlehen aus dem Cashpool voraussichtlich entbehrlich sind.
- 7320 In 2007 hat die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 % jährlich aufgenommen. Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich fällig. Die Zinsbindungsfrist endet am 12.07.2017. Gemäß Liquiditätsplanung wird diese Fremdfinanzierung langfristig benötigt. Zwar ist derzeit noch offen, ob die Verlängerung des laufenden Darlehens oder die Tilgung dieses Darlehens mit Hilfe eines neu aufgenommenen Darlehens wirtschaftlicher sein wird. In jedem Fall aber wird ein Sollzinssatz von etwa 1,5 % jährlich für 10 Jahre bei 3 % Tilgung für marktgerecht gehalten.
Das Soll 2017 beinhaltet
- rund 308,5 T€ Sollzinsen bis Juli 2017 für das laufende Darlehen
- rund 91,5 T€ Sollzinsen von Juli bis Dezember 2017 für das verlängerte/neuaufgenommene Darlehen.
(Siehe auch Erläuterungen auf Seiten 22 bis 24 und 26.)
- 7362 Bei der Ermittlung der auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" zu buchenden Beträge (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen, d. h. für künftige Investitionen wie z. B. den Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen in Baugebieten der GGB) ist seit dem 01.01.2010 gemäß Handelsgesetzbuch der sogenannte Erfüllungsbetrag zugrunde zu legen (das sind die auf Basis aktueller Erfahrungswerte geschätzten Kosten plus etwaige Kostensteigerungen bis zum Jahr der voraussichtlichen Realisierung der Maßnahmen) abzüglich einer Abzinsung auf den jeweiligen Abschlusstichtag.
Minderungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Konto gebucht, Steigerungen des Abzinsungsbetrages werden auf dem Konto "7142 Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen" gebucht.
- 7500 Da die außerordentlichen Aufwendungen nicht planbar waren, war das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt worden.
Die Neufassung des HGB sieht vor, dass die Position "außerordentliche Aufwendungen" mit Wirkung vom 01.01.2016 entfällt und die bisher dort gebuchten Geschäftsvorfälle als "sonstige betriebliche Aufwendungen" erfasst werden.
In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 werden keine entsprechenden Aufwendungen erwartet.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
----------	----------------	----------------	----------------	---------------

2 8 Steuern

2 8 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

7600	Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	235.035,00
7608	Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	12.926,65
7610	Gewerbesteuer	0,00	0,00	258.408,00
7635	Kapitalertragsteuer 25 %	0,00	0,00	0,00
7638	Solidaritätszuschlag auf Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00
7690	Steuernachzahlung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
7692	Erstattung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00

2 8 2 Sonstige Steuern

7680	Grundsteuer	50.000,00	50.000,00	52.700,55
	Summe Steuern	50.000,00	50.000,00	559.070,20

Erläuterungen

- 7600 Vorbehaltlich der endgültigen Festsetzung durch das Finanzamt belaufen sich die steuerlichen Verlustvorräge zum 31. Dezember 2015 auf:
- | | |
|-------------------------|--------|
| zur Körperschaftsteuer: | 0,00 € |
| zur Gewerbesteuer: | 0,00 € |
- Da der Wirtschaftsplan 2017 einen Jahresverlust vorsieht, wurde das Soll 2017 der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.
- 7680 Steuern für unbebaute Grundstücke.

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
3	Gesamtplan (Jahresergebnis)			
1 1	Umsatzerlöse	360.000,00	1.100.000,00	9.612.923,45
1 2	Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	0,00	45.000,00	996.587,74
1 3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000,00	60.000,00	56.580,14
1 4	Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
	Summe Erträge	370.000,00	1.205.000,00	10.666.091,33
2 1	Materialaufwand	295.000,00	1.010.000,00	7.798.369,50
2 2	sonstige Grundstücksaufwendungen	262.600,00	222.600,00	136.241,68
2 3	Personalaufwand	162.960,00	160.160,00	152.763,32
2 4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	189.750,00	187.850,00	210.560,58
2 5	Abschreibungen	800,00	200.800,00	456,00
2 6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	525.000,00	653.500,00	720.641,04
2 7	Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
2 8	Steuern	50.000,00	50.000,00	559.070,20
	Summe Aufwendungen	1.486.110,00	2.484.910,00	9.578.102,32
	Erträge ./. Aufwendungen = Jahresergebnis:	-1.116.110,00	-1.279.910,00	1.087.989,01

Erläuterungen

zu 3

Jahresergebnis 2017:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2017 ein **Jahresergebnis** in Höhe von:

-1.116.110,00 €

II. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2017 €	Prognose 2016 €	Ist 2015 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	7.990.000,00	620.000,00	319.438,90
Herst.	Herstellung	8.360.000,00	1.310.000,00	2.582.217,40
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	1.000,00	200,00	0,00
	Summe Investitionen	16.351.000,00	1.930.200,00	2.901.656,30
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	12.450.000,00	135.000,00	135.000,00
Stadt	Darlehen der Stadt Braunschweig	0,00	0,00	0,00
sonst. Darl.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
	Summe Tilgung von Darlehen	12.450.000,00	135.000,00	135.000,00
	Summe Mittelverwendung	28.801.000,00	2.065.200,00	3.036.656,30

Erläuterungen

Ansch. Zum Teil dienen die Investitionen der Erfüllung der Verbindlichkeiten, die in Vorjahren über das Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" entsprechend dem Verkauf von Baugrundstücken gebildet worden sind (siehe Seiten 10 und 11). Dieser Teil der Investitionen führt zu keiner Erhöhung der Bilanzposition "Vorräte - zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke".

Ansch. Dazu gehören der Grunderwerb zur Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe sowie der Erwerb von Tauschflächen. Die Realisierung der Maßnahmen wird in jedem Einzelfall mit der Bauverwaltung der Stadt Braunschweig abgestimmt und ist bei Übersteigen der in der Geschäftsordnung festgelegten Wertgrenzen Gegenstand der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat der GGB.

Ist 2015:

Erwerb weiterer Flächen für die Gewerbegebiete "Forschungsflughafen-West" und "Forschungsflughafen-Nordwest", Erwerb einer Ackerfläche zum Zwecke des späteren Tauschs oder für Ausgleichsmaßnahmen sowie Nebenkosten für die notariellen Angebote über die Flächen für das Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd".

Prognose 2016:

Erwerb von zwei kleinen Arrondierungsflächen für die Gewerbegebiete "Forschungsflughafen-West" und "Forschungsflughafen-Nordwest", Erwerb einer Ackerfläche als Maßnahmenfläche für Feldhamster im südlichen Stadtgebiet zwischen den Bundesautobahnen A 39 und A 395 sowie Reserve für den derzeit noch nicht konkreten Grunderwerb im Rahmen der Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe

Soll 2017:

Insbesondere der Erwerb der Flächen für das neue Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd", der Erwerb der Maßnahmenfläche für Feldhamster zum Wohnaugebiet "Steinberg", der auf Wunsch der Verkäufer hinausgeschoben worden war, Reserve für den Rückkauf eines Baugrundstücks im Gewerbegebiet "Waller See Braunschweig / 2. Bauabschnitt" für den Fall, dass der Käufer das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht ausübt, und Reserve für die Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe

Allgemeines zur Position "Herstellung":

Bis Ende 2010 hatten die Stadt Braunschweig und die GGB

- Erschließungsverträge gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, mit denen die Durchführung aller Maßnahmen zur Erschließung von Baugebieten der GGB und die Übernahme der in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten auf die GGB übertragen worden waren
- Folgekostenverträge gemäß § 11 BauGB geschlossen, mit denen sich die GGB zur Durchführung von Folgemaßnahmen (z. B. Ausgleichsmaßnahmen, Jugendplatz, Kindertagesstätte) bzw. zur Erstattung der bei der Stadt Braunschweig im Rahmen der Durchführung der Folgemaßnahmen entstandenen Kosten verpflichtet hatte.

F O R T S E T Z U N G D E R E R L Ä U T E R U N G E N

Mit Urteil vom 01.12.2010 hatte das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen einer Kommune und ihrer Eigengesellschaft unzulässig sei (der Abschluss von Folgekostenverträgen war nicht Gegenstand des Verfahrens). Aus diesem Grund musste die Stadt Braunschweig Baugebiete mit Flächen der GGB selbst erschließen und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge von der GGB erheben (betroffen sind die Wohnbaugebiete "Lammer Busch-Ost/2. BA", "Roselies-Süd/Lindenberg", "Im großen Raffkampe/Lamme", "Meerberg/Leiferde" und "Am Pfarrgarten/Bevenrode").

Seit dem 21. Juni 2013 ist die Neufassung der §§ 11 und 124 BauGB wirksam, sodass die bis Ende 2010 praktizierte Vorgehensweise bei den künftigen Wohnbaugebieten der GGB wieder fortgesetzt werden kann.

Herst. Dazu gehören

- die Kosten der städtebaulichen Planung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten mit Flächen der GGB,
- die Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Grundstücke der GGB, die die Stadt Braunschweig für die von ihr selbst durchgeführte Erschließung der neuen Baugebiete erhebt,
- die Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung der neuen Baugebiete, die die GGB gemäß Erschließungsverträgen nach § 124 BauGB mit der Stadt Braunschweig zu tragen hat und
- die Kosten für Folgemaßnahmen zur Realisierung der neuen Baugebiete, die die GGB gemäß Folgekostenverträgen nach § 11 BauGB mit der Stadt Braunschweig zu tragen hat.

Die Maßnahmen werden in jedem Einzelfall zwischen der Bauverwaltung der Stadt Braunschweig und der GGB abgestimmt und sind bei Übersteigen der in der Geschäftsordnung festgelegten Wertgrenzen Gegenstand der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat der GGB.

Ist 2015:

Insbesondere Straßenendausbau in den Wohnbaugebieten "Lammer Busch-Ost/2. BA" und "Roselies-Süd/Lindenberg" sowie Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen und Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in verschiedenen Baugebieten.

Prognose 2016:

Insbesondere Straßenendausbau im Wohnbaugebiet "Im großen Raffkampe/Lamme" sowie Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen

Soll 2017:

Insbesondere Ersterschließung des neuen Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in verschiedenen Baugebieten, Straßenendausbau in den Wohnbaugebieten "Meerberg/Leiferde" und "Am Pfarrgarten/Bevenrode" sowie Reserven für Einzelmaßnahmen, um die Realisierung von Wohn- und Gewerbegebieten der GGB fortzusetzen. Außerdem sind Reserven für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB enthalten und für Investitionen, die unter Umständen vom Geschäftsjahr 2016 in das Geschäftsjahr 2017 verschoben werden.

sonst. Inv. Erwerb von Anlagevermögen (z. B. Mobiliar, Geräte)

Ist 2015: es waren keine Anschaffungen erforderlich

Prognose 2016: es werden keine Anschaffungen erforderlich

Soll 2017: vorsorgliche Reserve

Bank In 2007 hat die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 % jährlich aufgenommen. Die Zinsbindung endet am 12.07.2017. Die Restschuld wird sich am 12.07.2017 auf sonst. Darl. 12.150.000,00 € belaufen. Gemäß Liquiditätsplanung wird diese Fremdfinanzierung langfristig benötigt. Allerdings ist derzeit noch offen, ob die Verlängerung des laufenden Darlehens oder die Tilgung dieses Darlehens mit Hilfe eines neu aufgenommenen Darlehens wirtschaftlicher sein wird. Vorsorglich wurden daher im Soll 2017 vorgesehen

- die Tilgung des laufenden Darlehens (zur Neuaufnahme eines Bankdarlehens siehe Seiten 24 und 26)
- die Tilgung des verlängerten/neuaufgenommenen Darlehens ab Juli 2017 (wegen des aktuell niedrigen Zinsniveaus ist bei gleicher Rate eine höhere Tilgung möglich; daher wurde eine Tilgung von 3 % angenommen).

II. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft 3 Zusammenfassung	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
	2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmen-überschuss (siehe Seite 25)	-725.860,00	-45.070,00	8.123.021,91
	2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr * (siehe Seite 25)	18.064.223,34	20.174.493,34	15.088.127,73
		Soll 2017 €	Prognose 2016 €	Ist 2015 €
	2 3 Kapital der Gesellschafterin (siehe Seite 26)	0,00	0,00	0,00
	2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen (siehe Seite 26)			
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	12.150.000,00	0,00	0,00
Stadt	Darlehen der Stadt Braunschweig	0,00	0,00	0,00
sonst.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
	Summe Aufnahme von Darlehen	12.150.000,00	0,00	0,00
	Summe Mittelherkunft	29.488.363,34	20.129.423,34	23.211.149,64
	3 Zusammenfassung			
	Summe Mittelverwendung	28.801.000,00	2.065.200,00	3.036.656,30
	Summe Mittelherkunft	29.488.363,34	20.129.423,34	23.211.149,64
	Überhang von Finanzmitteln *	687.363,34	18.064.223,34	20.174.493,34

* Die Höhe des Überhangs von Finanzmitteln entspricht nicht der Liquidität der GGB zum jeweiligen Jahresabschluss, weil z. B. die Rechnungsabgrenzungsposten, die erhaltenen Anzahlungen auf Kaufpreise, die Verbindlichkeiten, die Forderungen und der Verbrauch von Rückstellungen entweder zu vorgezogenen Ein- und Auszahlungen führen oder erst in Folgejahren den Kassenbestand verändern, was in der Systematik eines Wirtschaftsplans bei einem anderen Geschäftsjahr oder gar nicht berücksichtigt wird.

Aus Gründen einer wahrheitsgemäßen Darstellung wird die Liquidität zum jeweiligen Jahresabschluss im Folgenden beziffert:

Ist 2015 13.309.781,09 €
 Prognose 2016 13.600.000,00 €
 Soll 2017 1.300.000,00 €

Zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2017 belasten, ist eine Neuaufnahme von Darlehen nicht erforderlich.

Erläuterungen

zu 21

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2017 €	Soll 2016 €	Ist 2015 €
1 Einnahmewirksame Erträge				
Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung Betrauung	370.000,00	1.205.000,00	10.666.091,33	
4839 Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	0,00	0,00	728.000,00	
4923 Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	0,00	
4930 Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	195.441,98	
7100 Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	10.000,00	50.000,00	32.288,27	
4930/7400 Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	253,15	
Einnahmewirksame Erträge	360.000,00	1.155.000,00	9.710.107,93	
2 Ausgabewirksame Aufwendungen				
Aufwendungen insgesamt	1.486.110,00	2.484.910,00	9.578.102,32	
5881 Bestandsveränderung Grundstücke	215.000,00	530.000,00	6.187.861,61	
6020 Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	2.661,88	
6300 Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	450,00	40,00	0,00	
6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	80.000,00	480.000,00	1.610.507,89	
6923 + 6930 Forderungsverluste	0,00	0,00	0,00	
6220 Abschreibungen auf Sachanlagen	600,00	600,00	456,00	
6260 Sofortabschreibung GWG	200,00	200,00	0,00	
6270 Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	200.000,00	0,00	
6300 Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	59.067,28	
7362 Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	100.000,00	70.000,00	130.461,64	
Ausgabewirksame Aufwendungen	1.085.860,00	1.200.070,00	1.587.086,02	
3 Liquiditätswirksamer Einnahmen-überschuss				
Einnahmewirksame Erträge	360.000,00	1.155.000,00	9.710.107,93	
Ausgabewirksame Aufwendungen	1.085.860,00	1.200.070,00	1.587.086,02	
1 ./. 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	-725.860,00	-45.070,00	8.123.021,91	

F o r t s e t z u n g d e r E r l ä u t e r u n g e n

- zu 23** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung gemäß Betrauung siehe Seiten 6 und 7.
Ist 2015: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2015 mit einem Überschuss abgeschlossen und daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
Prognose 2016: Die GGB wird das Geschäftsjahr 2016 voraussichtlich mit einem Verlust abschließen. Wegen der noch vorhandenen Gewinnvorträge in Höhe von insgesamt rund 4.369 T€ ist eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig jedoch nicht erforderlich.
Soll 2017: Der Wirtschaftsplan 2017 sieht einen Verlust vor. Es wird jedoch erwartet, dass die nach Ausgleich des Jahresverlustes 2016 noch verfügbaren Gewinnvorträge ausreichen werden, den Jahresverlust 2017 auszugleichen, sodass eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig nicht erforderlich sein wird.
- zu 24**
- Bank In 2007 hat die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 % jährlich aufgenommen. Die Zinsbindung endet am 12.07.2017. Die Restschuld wird sich am 12.07.2017 auf 12.150.000,00 € belaufen. Gemäß Liquiditätsplanung wird diese Fremdfinanzierung langfristig benötigt. Allerdings ist derzeit noch offen, ob die Verlängerung des laufenden Darlehens oder die Tilgung dieses Darlehens mit Hilfe eines neu aufgenommenen Darlehens wirtschaftlicher sein wird. Vorsorglich wurde daher im Soll 2017 die Neuaufnahme eines Bankdarlehens vorgesehen (zur Tilgung des laufenden Darlehens siehe Seite 23).
- Stadt Darlehen aus dem Cashpool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 13.11.2007.
Die Aufnahme von Cashpool-Darlehen ist im Geschäftsjahr 2017 entbehrlich, sofern die Umsatzerlöse und Forderungen wie vorgesehen realisiert bzw. ausgeglichen werden.

III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2016 bis 2020

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2016 bis 2020 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2016 T€ Plan	2017 T€ Plan	2018 T€ Plan	2019 T€ Plan	2020 T€ Plan
-1.280	-1.116	-771	-773	-773

Erläuterung der Einschätzungen

Der derzeitige Stand des Bebauungsplanverfahrens "Stöckheim-Süd" lässt die Vermutung zu, dass die GGB ab dem Geschäftsjahr 2018 Erlöse aus dem Verkauf der neuen Bauflächen erzielen kann, sodass mindestens die Jahresergebnisse 2018 und 2019 positiv beeinflusst würden. Jedoch bleibt es wegen der ungewissen Zeitplanung für die Ausschreibung und Durchführung der Maßnahmen zur Ersterschließung der Bauflächen zunächst bei der negativen Ergebnisprognose.

Abgesehen von den zu erwartenden allgemeinen Preissteigerungen und den Steigerungen der Löhne und Gehälter werden sich bei den Personal- und allgemeinen Verwaltungsaufwendungen keine nennenswerten Veränderungen einstellen.

Im Geschäftsjahr 2017 läuft die Zinsbindung für das laufende Bankdarlehen aus. Die Restschuld wird sich auf 12,15 Mio. € belaufen. Gemäß Liquiditätsplanung wird die Fremdfinanzierung in entsprechender Höhe langfristig benötigt. Allerdings ist derzeit noch offen, ob die Verlängerung des laufenden Darlehens oder die Tilgung dieses Darlehens mit Hilfe eines neu aufgenommenen Darlehens wirtschaftlicher sein wird.

Darüber hinaus werden im Geschäftsjahr 2017 keine neuen Darlehen aufgenommen. Zwar sind die Verkaufspreise für Gewerbegrundstücke aus Gründen der Wirtschaftsförderung in der Regel nicht kostendeckend (Finanzierungslücke von derzeit rund 2.640 T€ für die noch verfügbaren Bauflächen), sodass das Risiko von Liquiditätsschlüpfen besteht. Bis zum Geschäftsjahr 2019 jedoch lassen sich die geplanten Investitionen durch die aktuellen Liquiditätsreserven und die Einnahmen aus dem Verkauf des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" decken.

Die weitere Geschäftsentwicklung wird maßgeblich bestimmt durch die künftigen Aktivitäten der GGB - eine geeignete Strategie wird gemeinsam mit der Stadt Braunschweig und dem Aufsichtsrat der GGB festgelegt.

Großen Einfluss auf die Jahresergebnisse haben regelmäßig die Abschreibungen auf Umlaufvermögen. Bisher führte ausschließlich die Vermarktung von Gewerbebaugrundstücken zu Abschreibungen. Wegen der steigenden Folgekosten könnte jedoch auch die Vermarktung von neuen Wohnbaugebieten in einfachen Lagen mit niedrigen Bodenrichtwerten zu Abschreibungen führen, wenn die Nachfrage gering ist oder niedrige Verkaufspreise zur Förderung des Wohnstandortes Braunschweig gewählt werden.

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und stabiler Marktpreise für Gewerbebaugrundstücke wird jedoch erwartet, dass für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebaugrundstücke und für die am Standort "Stöckheim-Süd" bevorstehende Vermarktung von Wohnbaugrundstücken keine Abschreibungen erforderlich sein werden.