

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Wirtschaftsplan 2018***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

16.10.2017

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

26.10.2017

Status

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2018 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2017 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 2018 in der in der Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 24. Oktober 2017 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2018 weist im Erfolgsplan bei Gesamterträgen (inklusive Zinserträgen) in Höhe von 3.645.000 € und Gesamtaufwendungen (inklusive Zinsaufwendungen und Steuern) in Höhe von 3.918.110 € einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 273.110 € 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 2016 bis 2017 stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2016	Plan 2017	Prognose 2017*)	Plan 2018
1	Umsatzerlöse	3.677,9	360,0	1.727,0	3.595,0
1a	Umsatzerlöse: % zum Vorjahr/Plan		-90,2%	-53,0% / +379,7%	+108,2%
2	Sonstige betriebliche Erträge	2.201,4	0,0	33,0	0,0
3	Materialaufwand	-4.549,0	-295,0	-2.316,0	-2.890,0
4	Personalaufwand	-155,6	-163,0	-163,0	-164,7
5	Abschreibungen	-0,7	-0,8	-0,5	-0,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen **)	-183,0	-452,3	-238,0	-414,6
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	991,0	-551,1	-957,5	124,9
8	Zins-/Finanzergebnis	-672,9	-515,0	-347,0	-348,0
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-108,0	0,0	0,0	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	210,1	-1.066,1	-1.304,5	-223,1
11	sonstige Steuern	-40,3	-50,0	-36,2	-50,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	169,8	-1.116,1	-1.340,7	-273,1

*) Prognosedaten Stand 06.10.2017

**) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Für das Geschäftsjahr 2018 werden Umsatzerlöse in Höhe von 3.595 T€ erwartet. Der Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ ist am 24. März 2017 rechtskräftig geworden. Nach Abschluss der EU-weiten Ausschreibung soll Ende 2017 mit den Maßnahmen zur Ersterschließung der neuen Bauflächen begonnen werden. Ende 2018 soll die Ersterschließung fertiggestellt sein. Parallel wird die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH die Bauflächen vermarkten. Ein Teil der Umsatzerlöse aus der Vermarktung der Bauflächen wird voraussichtlich im Planjahr ertragswirksam (3.330 T€), die übrigen Umsatzerlöse ab dem Geschäftsjahr 2019. Für den Verkauf von weiteren Grundstücken in den Gewerbegebieten „Forschungsflughafen-West“ und „Forschungsflughafen-Nordwest“ wird pauschal ein Betrag in Höhe von 220 T€ berücksichtigt, da aktuell keine konkreten Kaufinteressenten bekannt sind. Aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen werden Umsatzerlöse in Höhe von 45 T€ erwartet.

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

Die Personalaufwendungen bewegen sich auf Vorjahresniveau.

Die Abschreibungen liegen weiterhin auf niedrigem Niveau und betreffen insbesondere die in Vorjahren beschaffte Büroausstattung. 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 sonstigen betrieblichen Aufwendungen entsprechen im Wesentlichen den Planansätzen 2017. Die Verringerung um 38 T€ ist insbesondere auf die BilRUG-bedingte veränderte Zuordnung von Positionen aus den sonstigen Grundstücksaufwendungen hin zum Materialaufwand zurückzuführen.

Im Juli 2017 endete die Zinsbindung eines Ratendarlehens. Die Restschuld von 12.150 T€ wurde zunächst getilgt. Gemäß Liquiditätsplanung wird das Darlehen jedoch langfristig

benötigt. Daher wird derzeit nach der wirtschaftlichsten Anschlussfinanzierung auf dem Kapitalmarkt gesucht. Die vorsorglich geplanten Sollzinsen liegen jedoch unterhalb des bisherigen Zinssatzes, sodass das Zins-/Finanzergebnis entsprechend geringer ausfällt.

Da der Wirtschaftsplan 2018 einen Jahresverlust vorsieht, ist keine Festsetzung von Ertragsteuern zu erwarten. Die sonstigen Steuern betreffen Grundsteuern für unbebaute Grundstücke.

Die Finanzplanung 2018 sieht Investitionen in Höhe von 18.341 T€ vor. Insbesondere ist der Erwerb der Maßnahmenflächen für Feldhamster zum Wohnbaugebiet „Steinberg“, der auf Wunsch der Verkäufer hinausgeschoben worden war, geplant. Weiterhin sind Reserven für die Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe sowie für den Rückkauf eines Grundstückes im Gewerbegebiet „Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt“ für den Fall, dass der Käufer das vertraglich vereinbarte Rücktrittsrecht ausübt, geplant.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2018 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH beigelegt.

Schlimme

Anlage/n:
GGB Wirtschaftsplan 2018

Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH (GGB)
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig

Wirtschaftsplan 2018

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>I. Erfolgsplan</i>	4
1 Erträge	4
1 1 Umsatzerlöse	4
1 2 Sonstige betriebliche Erträge	6
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6
2 Aufwendungen	8
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)	8
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	8
2 3 Personalaufwand	10
2 3 1 Löhne und Gehälter	
2 3 2 Soziale Abgaben	
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	12
2 5 Abschreibungen	14
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	14
2 8 Steuern	16
2 8 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
2 8 2 Sonstige Steuern	
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	18
<i>II. Finanzplan</i>	20
1 Mittelverwendung	20
1 1 Investitionen	20
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen	20
2 Mittelherkunft	22
2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	22
2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr	22
2 3 Kapital der Gesellschafterin	22
2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen	22
3 Zusammenfassung	22
<i>III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2017 bis 2021</i>	25

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	3.550.000,00	315.000,00	3.624.985,00
4010	sonstige Umsatzerlöse unregelmäßig	0,00	0,00	0,00
4400	Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig; 19 % USt	0,00	0,00	4.760,00
4860	Umsatzerlöse aus der Verpachtung von Grundstücken	45.000,00	45.000,00	48.170,93
Summe Umsatzerlöse:		3.595.000,00	360.000,00	3.677.915,93

Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" (etwa 58.000 m² Bauflächen für Einfamilienhäuser):

Ist 2016:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2017:	0,00 €	(0 m²)
Prognose 2017:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2018:	3.330.000,00 €	(etwa 12.000 m²)

Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" (etwa 8.400 m² Bauflächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser):

Ist 2016:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2017:	0,00 €	(0 m²)
Prognose 2017:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2018:	0,00 €	(0 m²)

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 2015:	8.425.837,23 €
Ist 2016:	3.598.455,00 €
Plan 2017:	315.000,00 €
Prognose 2017:	344.000,00 €
Plan 2018:	220.000,00 €

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4000 Der Bebauungsplan für das neue **Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd"** der GGB ist am 24.03.2017 rechtskräftig geworden. Nach Abschluss der EU-weiten Ausschreibung soll Ende 2017 mit den Maßnahmen zur Ersterschließung der neuen Bauflächen begonnen werden. Ende 2018 soll die Ersterschließung fertiggestellt sein. Parallel wird die GGB die Bauflächen vermarkten, über die sie nach Abzug von Teilen der Bauflächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die bei einem der Verkäufer der ursprünglichen Ackerflächen verbleiben, verfügen kann.
Ein Teil der Umsatzerlöse aus der Vermarktung der Bauflächen wird voraussichtlich im Planjahr ertragswirksam, die übrigen Umsatzerlöse ab dem Geschäftsjahr 2019.
- Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB war in den vergangenen Jahren stabil.
Die Prognose 2017 berücksichtigt zwei erfolgte sonstige Verkäufe (Grundstückstausch zum Erwerb der Feldhamsterersatzfläche für das Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und Grundstücksverkauf zwecks Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet "Braunstraße-Süd" durch die Stadt Braunschweig).
Mit dem Soll 2018 wird der Verkauf weiterer Grundstücke in den Gewerbegebieten "Forschungsflughafen-West" und "Forschungsflughafen-Nordwest" pauschal berücksichtigt, da aktuell keine konkreten Kaufinteressenten bekannt sind. Das Umlegungsverfahren zum Gewerbegebiet "Waller See Braunschweig/ 2. Bauabschnitt" wird zwar im IV. Quartal 2017 abgeschlossen, sodass die GGB den Verkauf von Baugrundstücken fortsetzen kann. Allerdings führt die Stadt Braunschweig im Kalenderjahr 2018 die Maßnahmen zur Erschließung der Bauflächen durch, sodass Umsatzerlöse aus dem Verkauf der erschlossenen Bauflächen voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2019 ertragswirksam werden.
- 4010 Es handelt sich um gelegentliche Geschäftsvorfälle, denen zwar ein Leistungsaustausch jedoch kein Grundstücksgeschäft zugrunde liegt (zum Beispiel haben im Geschäftsjahr 2015 diverse Leitungsträger die von der GGB verauslagten Kosten für Anpassungsarbeiten an Schachtabdeckungen und Straßenkappen beim Straßenendausbau in verschiedenen Wohnbaugebieten an die GGB erstattet).
Da diese Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2017 und das Soll 2018 auf 0,00 € gesetzt.
- 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 2017 und das Soll 2018 auf 0,00 € gesetzt.
Das Ist 2016 resultiert aus Dienstleistungen, die die GGB auftragsgemäß für eine andere Gesellschaft erbracht hatte.
- 4860 Erlöse aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen (Tausch; Realisierung von Wohn- oder Gewerbebaugebieten) und Erlöse aus dem Abschluss von Erbbaurechtsverträgen über Gewerbebauland. Der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen ist nur ausnahmsweise vorgesehen. Bisher ist kein Vertragsabschluss erfolgt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig	0,00	0,00	1.694.547,12
	davon Ausgleichszahlung:	0,00	0,00	0,00
4923	Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	506.847,55
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
	Summe sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	2.201.394,67
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	1.462,60
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	50.000,00	10.000,00	78.713,37
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000,00	10.000,00	80.175,97

Erläuterungen

4839 Es handelt sich insbesondere um die folgenden Geschäftsvorfälle ohne Leistungsaustausch:

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

Ist 2016: Korrektur in Höhe von rund 1.693 T€ für Baugrundstücke in zwei Gewerbegebieten der GGB, weil sich die Marktpreise verbessert haben.

Soll 2017 und Soll 2018: 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.

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 Wohnbauland zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung oder Gewerbebauland zum Zwecke der Wirtschaftsförderung bereit zu stellen, sowie die Finanzierung der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Stadt Braunschweig für Grundstücke der GGB.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4839
Fortsetzung
- 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.
- Die vorstehenden von der Betrauung erfassten Leistungen der GGB sind DAWI.
- Da alle im Geschäftsjahr 2018 geplanten Geschäftsvorgänge der Durchführung der DAWI dienen, muss die GGB keine Trennungsrechnung aufstellen. Die in den Wirtschaftsplan 2018 aufgenommenen Erträge und Aufwendungen sind vollständig bei der Ermittlung der Ausgleichszahlung zu berücksichtigen.
- Ergebnis des Wirtschaftsplanes 2018 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 273 T€. Gemäß Betrauung hat die GGB die aus der Durchführung der DAWI entstehenden Fehlbeträge zunächst durch noch vorhandene bilanzielle Gewinnvorräte aus Vorjahren auszugleichen. Aktuell verfügt die GGB über Gewinnvorräte in Höhe von rund 4.539 T€. Der im Wirtschaftsplan 2018 vorgesehene Jahresfehlbetrag kann demnach in voller Höhe durch die Gewinnvorräte ausgeglichen werden. Das Soll 2018 für die Ausgleichszahlung wurde daher auf 0,00 € gesetzt.
- Ist 2016: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Überschuss abgeschlossen und daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
- Soll 2017: Ergebnis des Wirtschaftsplanes 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 Gewinnvorräte aus Vorjahren auszugleichen. Aktuell verfügt die GGB über Gewinnvorräte in Höhe von rund 4.539 T€. Der im Wirtschaftsplan 2017 vorgesehene Jahresfehlbetrag kann demnach in voller Höhe durch die Gewinnvorräte ausgeglichen werden.
- 4923
- 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".
- Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2017 und das Soll 2018 auf 0,00 € gesetzt.
- 4930
- 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.
- Da die Auflösung von Rückstellungen nicht planbar ist, wurden das Soll 2017 und das Soll 2018 auf 0,00 € gesetzt.
- Ist 2016: Es entfallen rund 495 T€ auf die teilweise Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten. Davon resultieren 250 T€ aus einer Umbuchung innerhalb eines Projektes, die brutto gebucht werden musste. Bei den übrigen rund 245 T€ 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.
- 4960
- Da Rückerstattungen von z. B. Versicherungsbeiträgen des Vorjahres nicht planbar sind, wurden das Soll 2017 und das Soll 2018 auf 0,00 € gesetzt.
- 7100
- Zinsen für Guthaben im Cash-Pool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 26.06.20107 sowie Verzugszinsen von Schuldnern 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.
- Das Ist 2016 resultiert aus einem durchschnittlichen Zinssatz von 0,013 % p. a. für ein durchschnittliches Cash-Pool-Guthaben von rund 13,2 Mio. €.
- Wegen der allgemein erwarteten negativen Habenverzinsung war das Soll 2017 auf 0,00 € gesetzt worden. Tatsächlich verringerte sich der Zinssatz im ersten Halbjahr 2017 auf durchschnittlich 0,005 % p. a., sodass sich in 2017 ein Zinsertrag von etwa 360,00 € ergeben dürfte.
- Da eine Fortsetzung der niedrigen Habenverzinsung erwartet wird, wird das Soll 2018 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 Abschlussstichtag.
- Steigerungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Konto gebucht, Minderungen werden auf dem Konto "7362 Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen" gebucht (siehe Seiten 14 und 15).

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	1.550.000,00	215.000,00	1.658.934,02
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	1.300.000,00	80.000,00	2.870.912,63
5900	sonstiger Materialaufwand	40.000,00	64.200,00	19.178,51
	Summe Materialaufwand (Grundstücke)	2.890.000,00	359.200,00	4.549.025,16
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen				
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	198.400,00	34.841,92
	Summe sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	198.400,00	34.841,92

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 und Kostenerstattungsbeträgen sowie durch die Erstattung von 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 aus dem Verkauf von Grundstücken"), muss sie daher auch den auf das verkaufte Baugrundstück entfallenden Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe als Aufwand gegenrechnen.

Erläuterungen

- 5881 Da jedoch insbesondere die Herstellungskosten über mehrere Geschäftsjahre verteilt entstehen, werden
6305 die gegenzurechnenden Anschaffungs- und Herstellungskosten auf zwei verschiedenen Aufwandskonten
Fortsetzung 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.

Die Betragsschwankungen der Jahre 2016 bis 2018 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe der verkauften Bauflächen (z. B.: je nach Umfang der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen ist ein Baugebiet teurer oder preiswerter) (siehe auch Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seiten 4 und 5).

- 5900 Aus der letzten Änderung des Handelsgesetzbuchs folgt eine teilweise Umgliederung der Position "2 2 sonstige Grundstücksaufwendungen" in die Position "2 1 Materialaufwand". Betroffen sind die sogenannten Vorleistungen für die Erzielung der Umsatzerlöse - das sind die Aufwendungen der GGB aus dem Verkauf und der Anpachtung von Grundstücken (frühere Konten 6303, 6315 und teilweise Konto 6350), die im Zusammenhang mit dem Verkauf erschlossener Baugrundstücke stehen.

Die Art der Geschäftsvorfälle hat sich nicht geändert:

- Anpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Feldhamster) für das Wohnbaugebiet "Broitzem - Steinberg" und Aufwandsentschädigung für die Erfüllung naturschutzfachlicher Auflagen durch den bewirtschaftenden Landwirt
- Werbung, Exposés, Grenzanzeigen, Gutachten und ähnliche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken stehende Aktivitäten der GGB

Das Ist 2016 beinhaltet rund 4,2 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie rund 15 T€ Aufwendungen für Verkauf (in 2016 wurden in einem Wohnbaugebiet die üblichen Vermessungstätigkeiten nach Abschluss des Endausbaus der öffentlichen Straßen durchgeführt).

Das Soll 2017 berücksichtigt rund 4,2 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie 60 T€ Aufwendungen für Verkauf (in 2017 soll mit der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" begonnen werden und es sollen weitere Vermessungstätigkeiten nach erfolgtem Endausbau der öffentlichen Straßen durchgeführt werden).

Das Soll 2018 berücksichtigt rund 4,2 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie rund 25,8 T€ für Verkauf (in 2018 sollen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" Grenzanzeigen erfolgen, die üblicherweise nach Abschluss der Maßnahmen zur Ersterschließung bei Übergabe der verkauften Baugrundstücke an die Käufer durchgeführt werden).

- 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 Fertigstellungspflege, 2 oder 3 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 2016 = rund 198 T€ und Ist 2016 = rund 35 T€).

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	125.500,00	124.500,00	121.981,40
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	38.800,00	38.100,00	33.289,98
6080	Vermögenswirksame Leistungen	160,00	160,00	159,60
2 3 2 Soziale Abgaben				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	250,00	200,00	190,36
Summe Personalaufwand		164.710,00	162.960,00	155.621,34

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 2018 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 Pflichtneben Tätigkeit 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 (in 2017 wurde der Beitrag um rund 27 € je Mitarbeiter/in im Vergleich zum Vorjahr angehoben); Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.200,00	14.200,00	14.383,25
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	105.000,00	105.000,00	80.670,33
6310	Miete	9.000,00	9.000,00	8.335,52
6325	Strom	250,00	400,00	250,00
6330	Reinigung	1.700,00	1.700,00	1.700,00
6400	Versicherungen	2.600,00	2.600,00	2.560,38
6420	Beiträge	2.500,00	2.500,00	3.642,16
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	7.400,00	7.400,00	6.009,82
6805	Telefon	900,00	900,00	437,10
6815	Bürobedarf	1.000,00	1.000,00	387,52
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	250,00	155,29
6821	Fortbildung	1.500,00	1.500,00	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	5.000,00	5.000,00	601,57
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	18.000,00	20.000,00	18.000,00
6830	Buchführung	7.000,00	7.000,00	5.355,00
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	25.300,00	26.300,00	5.659,34
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:		214.600,00	214.750,00	148.147,28

Erläuterungen

- 6300 Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung sowie für die nebenamtlich tätigen Geschäftsführer; Bewirtung während Aufsichtsratssitzungen; Wegstreckenentschädigungen 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.
Ist 2016: Ungewöhnlich ist die Erhöhung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen um rund 3,2 T€ wegen der erforderlichen Änderung der Berechnungsmethode. Die Ende 2014 gebildete Rückstellung für drohende Verluste musste wegen der Laufzeitverlängerung um rund 3 T€ erhöht werden.

Erläuterungen

- 6300 Im Soll 2017 und im Soll 2018 sind Reserven für sonstiges und für eine etwaige weitere Laufzeitverlängerung der zum 31.12.2016 bestehenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften enthalten. Mittel für die Bildung einer weiteren Rückstellung dieser Art wurden allerdings nicht vorgesehen, weil bisher kein Bedarf erkennbar ist.
[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 14 und 15)]
- 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 Büroräume 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 Vermögenseigenschadenversicherung und für eine Kommunal-Straf-Rechtsschutzversicherung mit erweitertem Strafrechtsschutz. [Unfallversicherung siehe Konto "6120 Beiträge zur Berufsgenossenschaft" auf Seiten 10 und 11]
- 6420 Beiträge zur Industrie- und Handelskammer, Realverbands- und Landwirtschaftskammerbeiträge
- 6495 PC-Arbeitsplätze und Fachanwendung, mit deren Hilfe Baulandinteressenten den Vermarktungsstand in den neuen Wohnbaugebieten 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 2016: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2016; Beschaffung von Auszügen aus der Stadtkarte von der Stadt Braunschweig.
Im Soll 2017 und im Soll 2018 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 Gesamtabchlusses der Stadt Braunschweig.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften, Verwahrgebühren (= negative Habenzinsen für Geldanlagen)
Der Planansatz 2017 von 25 T€ beim Konto "7300 Zinsen und ähnliche Aufwendungen" für zu erwartende Verwahrgebühren wurde auf Hinweis des Steuerberaters umgegliedert auf das Konto "6855 Nebenkosten des Geldverkehrs".
Im Ist 2016 sind 5.486,10 € Verwahrgebühren enthalten für den auf 2016 entfallenden Anteil an der vom 13.10.2016 bis 13.01.2017 erfolgten Anlage von 10,0 Mio. € als Festgeld zu einem Zinssatz von minus 0,25 % p. a. Der Restbetrag entfällt auf Kontoführungsgebühren und Gebühren für das Tresorschließfach. Mit dem Soll 2017 und dem Soll 2018 werden vorsorglich weitere Verwahrgebühren für Geldanlagen berücksichtigt. Es wurden minimal minus 0,6 % p. a. angenommen.
- 6923 Forderungen, deren Realisierung z. B. wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft
6930 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 2017 und das Soll 2018 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
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	200,00
2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten				
6270	Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00
Summe Abschreibungen		800,00	800,00	656,00
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7300	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
7305	Zinsaufwendungen gemäß Abgabenordnung für betriebliche Steuern	0,00	0,00	0,00
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	35.000,00	0,00	0,00
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	243.000,00	400.000,00	583.304,41
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	120.000,00	100.000,00	169.783,45
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		398.000,00	500.000,00	753.087,86

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 2016: 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. In den Geschäftsjahren 2015 und 2016 waren keine Abschreibungen erforderlich.
Das Soll 2017 und das Soll 2018 wurden 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.
- 7305 Im Wirtschaftsplan 2017 sind beim Konto 7300 vorsorglich 25 T€ für etwaige Verwahrgebühren (= negative Habenzinsen) ausgewiesen worden, die jedoch sachlich dem Konto "6855 Nebenkosten des Geldverkehrs" hätten zugeordnet werden müssen (siehe Seiten 12 und 13). Zur besseren Vergleichbarkeit sind die 25 T€ daher vom Konto 7300 auf das Konto 6855 "umgebucht" worden.
- 7310 Zinsen für Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 26.06.2017 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 Cash-Pool erfolgen. Im Geschäftsjahr 2016 war eine Zwischenfinanzierung entbehrlich.
Im Geschäftsjahr 2017 ist abweichend von den Planungen eine Zwischenfinanzierung erforderlich geworden, um die Zeit zwischen Tilgung der Restschuld des Bankdarlehens nach Auslaufen der Zinsbindung im Juli 2017 bis zur Verfügbarkeit der Mittel aus der Anschlussfinanzierung zu überbrücken.
Mit dem Soll 2018 wird vorsorglich berücksichtigt, dass sich diese Zwischenfinanzierung bis weit in das Geschäftsjahr 2018 fortsetzen könnte.
- 7320 Im Geschäftsjahr 2007 hatte die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 % jährlich aufgenommen. Die Zinsbindungsfrist endete am 12.07.2017; eine Verlängerung dieses Darlehens kam nicht in Betracht, sodass die Restschuld von 12,15 Mio. € getilgt wurde.
Gemäß Liquiditätsplanung wird diese Fremdfinanzierung jedoch langfristig benötigt. Daher wird derzeit nach der wirtschaftlichsten Anschlussfinanzierung auf dem Kapitalmarkt gesucht.
Das Soll 2018 beinhaltet vorsorglich Sollzinsen in Höhe von 2,0 % jährlich für den Darlehensbetrag von 12,15 Mio. €.
(Siehe auch Ansätze und Erläuterungen auf Seiten 20 bis 22 und 24.)
- 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.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
2 8 Steuern				
2 8 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
7600	Körperschaftsteuer	0,00	0,00	45.386,00
7602	Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	-0,97
7608	Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	2.496,42
7610	Gewerbsteuer	0,00	0,00	60.462,00
7635	Kapitalertragsteuer 25 %	0,00	0,00	0,00
7638	Solidaritätszuschlag auf Kapitalertrag- steuer	0,00	0,00	0,00
7640	Gewerbsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	-297,00
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	40.277,77
Summe Steuern		50.000,00	50.000,00	148.324,22

Erläuterungen

7600	Vorbehaltlich der endgültigen Festsetzung durch das Finanzamt belaufen sich die steuerlichen Verlust-		
7610	vorträge zum 31. Dezember 2016 auf:		
	zur Körperschaftsteuer:	0,00 €	
	zur Gewerbesteuer:	0,00 €	
	Da der Wirtschaftsplan 2018 einen Jahresverlust vorsieht, wurde das <u>Soll 2018</u> der Steuern vom		
	Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.		
7680	Steuern für unbebaute Grundstücke.		

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
--	-------------------------------	----------------	----------------	---------------

3 Gesamtplan (Jahresergebnis)

1 1 Umsatzerlöse	3.595.000,00	360.000,00	3.677.915,93
1 2 Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	0,00	0,00	2.201.394,67
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000,00	10.000,00	80.175,97
Summe Erträge	3.645.000,00	370.000,00	5.959.486,57
2 1 Materialaufwand	2.890.000,00	359.200,00	4.549.025,16
2 2 sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	198.400,00	34.841,92
2 3 Personalaufwand	164.710,00	162.960,00	155.621,34
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	214.600,00	214.750,00	148.147,28
2 5 Abschreibungen	800,00	800,00	656,00
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	398.000,00	500.000,00	753.087,86
2 8 Steuern	50.000,00	50.000,00	148.324,22
Summe Aufwendungen	3.918.110,00	1.486.110,00	5.789.703,78
 Erträge ./.. Aufwendungen = Jahresergebnis:	 -273.110,00	 -1.116.110,00	 169.782,79

Erläuterungen

zu 3

Jahresergebnis 2018:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2018 ein **Jahresergebnis** in Höhe von: **-273.110,00 €**

II. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2018 €	Prognose 2017 €	Ist 2016 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	4.860.000,00	3.390.000,00	13.064,50
Herst.	Herstellung	13.480.000,00	3.720.000,00	517.730,17
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	1.000,00	1.000,00	200,00
Summe Investitionen		18.341.000,00	7.111.000,00	530.994,67
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	4.622.000,00	12.251.250,00	135.000,00
Stadt	Darlehen der Stadt Braunschweig		0,00	0,00
sonst. Darl.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
Summe Tilgung von Darlehen		4.622.000,00	12.251.250,00	135.000,00
Summe Mittelverwendung		22.963.000,00	19.362.250,00	665.994,67

Erläuterungen

Ansch. Herst. 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 8 und 9). 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 2016:

Vertragsnebenkosten für die Abwicklung von in Vorjahren geschlossenen Kaufverträgen zum Erwerb von Grundstücken.

Prognose 2017:

Grunderwerb für das neue Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und im Rahmen der Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe

Soll 2018:

Insbesondere Erwerb der Maßnahmenfläche für Feldhamster zum Wohnbaugebiet "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.

Fortsetzung der Erläuterungen

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 beim Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und allen 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 2016:

Insbesondere Beginn des Endausbaus der Straße "Lammer Busch" und Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen

Prognose 2017:

Insbesondere Abschluss des Endausbaus der Straße "Lammer Busch", Beginn der externen Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbaugebiete "Lammer Busch-Ost /1. BA und 2. BA", Planung und Beginn der Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" sowie Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen und Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in verschiedenen Baugebieten

Soll 2018:

Insbesondere Fortsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbaugebiete "Lammer Busch-Ost/1. BA und 2. BA", Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" sowie Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen und Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in verschiedenen Baugebieten.

Außerdem sind verschiedene Reserven enthalten (für Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB, für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB und für Investitionen, die unter Umständen vom Geschäftsjahr 2017 in das Geschäftsjahr 2018 verschoben werden).

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

Ist 2016: es waren keine Anschaffungen erforderlich

Prognose 2017: vorsorgliche Reserve

Soll 2018: vorsorgliche Reserve

Bank Im Geschäftsjahr 2007 hatte die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 %
Stadt jährlich aufgenommen. Die Zinsbindungsfrist endete am 12.07.2017; eine Verlängerung dieses Darlehens
sonst. Darl. kam nicht in Betracht, sodass die Restschuld von 12,15 Mio. € getilgt wurde.

Gemäß Liquiditätsplanung wird diese Fremdfinanzierung jedoch langfristig benötigt. Daher wird derzeit nach der wirtschaftlichsten Anschlussfinanzierung auf dem Kapitalmarkt gesucht.

Bis zum Abschluss einer Anschlussfinanzierung erfolgt eine Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool bei der Stadt Braunschweig.

Die Prognose 2017 beinhaltet die Tilgung des Bankdarlehens. Im Soll 2018 sind rund 122 T€ (= 1 % der Darlehenssumme) für die Tilgung der Anschlussfinanzierung enthalten sowie 4,5 Mio. € für die Tilgung der Zwischenfinanzierung, die in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse sowie der zu tätigenden Investitionen erfolgen wird.

II. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft 3 Zusammenfassung	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
----------	---------------------------------------	----------------	----------------	---------------

2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss (siehe Seite 23)	2.655.190,00	-725.860,00	2.601.628,94
--	--------------	-------------	--------------

2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr *	5.022.017,61	22.110.127,61	20.174.493,34
---	--------------	---------------	---------------

Soll 2018 €	Prognose 2017 €	Ist 2016 €
----------------	--------------------	---------------

2 3 Kapital der Gesellschafterin (siehe Seite 24)	0,00	0,00	0,00
--	------	------	------

2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen (siehe Seite 24)

Bank	Darlehen von Kreditinstituten	-----	0,00	0,00
		16.150.000,00		
Stadt	Darlehen der Stadt Braunschweig	-----	3.000.000,00	0,00
sonst.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
Summe Aufnahme von Darlehen		16.150.000,00	3.000.000,00	0,00

Summe Mittelherkunft	23.827.207,61	24.384.267,61	22.776.122,28
-----------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

3 Zusammenfassung

Summe Mittelverwendung	22.963.000,00	19.362.250,00	665.994,67
Summe Mittelherkunft	23.827.207,61	24.384.267,61	22.776.122,28
Überhang von Finanzmitteln *	864.207,61	5.022.017,61	22.110.127,61

* 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 Wirtschaftsplanes bei einem anderen Geschäftsjahr oder gar nicht berücksichtigt wird.

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

Ist 2016	14.548.321,15 €
Prognose 2017	300.000,00 €
Soll 2018	500.000,00 €

Zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2018 belasten, ist neben der auf den Seiten 20 bis 22 und 24 erläuterten Zwischen- und Anschlussfinanzierung keine Aufnahme von Darlehen erforderlich.

Erläuterungen

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2018 €	Soll 2017 €	Ist 2016 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt			
	ohne Ausgleichszahlung Betrauung	3.645.000,00	370.000,00	5.959.486,57
4839	Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	0,00	0,00	1.692.907,20
4923	Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	506.847,55
7100	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	50.000,00	10.000,00	78.713,37
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	0,00
	Einnahmewirksame Erträge	3.595.000,00	360.000,00	3.681.018,45
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	3.918.110,00	1.486.110,00	5.789.703,78
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	1.550.000,00	215.000,00	1.658.934,02
6020	Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	3.875,17
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	500,00	450,00	3.240,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	1.300.000,00	80.000,00	2.870.912,63
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	200,00
6270	Abschreibungen Vermögensgegen- stände des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00
6300	Rückstellung für Drohverluste	3.000,00	0,00	2.913,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	120.000,00	100.000,00	169.783,45
	Ausgabewirksame Aufwendungen	939.810,00	1.085.860,00	1.079.389,51
3	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	3.595.000,00	360.000,00	3.681.018,45
	Ausgabewirksame Aufwendungen	939.810,00	1.085.860,00	1.079.389,51
	1 ./ 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	2.655.190,00	-725.860,00	2.601.628,94

Fortsetzung der Erläuterungen

- zu 2 3** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung gemäß Betrauung siehe Seiten 6 und 7.
Ist 2016: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Überschuss abgeschlossen und daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
Prognose 2017: Die GGB wird das Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich mit einem Verlust abschließen. Wegen der noch vorhandenen Gewinnvorträge in Höhe von insgesamt rund 4.539 T€ ist eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig jedoch nicht erforderlich.
Soll 2018: Der Wirtschaftsplan 2018 sieht einen Verlust vor. Es wird jedoch erwartet, dass die nach Ausgleich des Jahresverlustes 2017 noch verfügbaren Gewinnvorträge ausreichen werden, den Jahresverlust 2018 auszugleichen, sodass eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig nicht erforderlich sein wird.
- zu 2 4**
Bank Im Geschäftsjahr 2007 hatte die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 %
Stadt jährlich aufgenommen. Die Zinsbindungsfrist endete am 12.07.2017; eine Verlängerung dieses Darlehens kam nicht in Betracht, sodass die Restschuld von 12,15 Mio. € getilgt wurde.
Gemäß Liquiditätsplanung wird diese Fremdfinanzierung jedoch langfristig benötigt. Daher wird derzeit nach der wirtschaftlichsten Anschlussfinanzierung auf dem Kapitalmarkt gesucht.
Bis zum Abschluss einer Anschlussfinanzierung erfolgt eine Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool bei der Stadt Braunschweig, die in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse sowie der zu tätigen Investitionen getilgt werden.
Die Prognose 2017 beinhaltet die Aufnahme der Zwischenfinanzierung anstelle der im Wirtschaftsplan 2017 vorgesehenen Aufnahme der Anschlussfinanzierung.
Im Soll 2018 sind weitere 4,0 Mio. € für die Aufnahme der Zwischenfinanzierung enthalten sowie 12,15 Mio. € für die Aufnahme der Anschlussfinanzierung.

III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2017 bis 2021

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2017 bis 2021 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2017 T€ Plan	2018 T€ Plan	2019 T€ Plan	2020 T€ Plan	2021 T€ Plan
-1.116	-273	0	-773	-773

Erläuterung der Einschätzungen

Der Bebauungsplan für das neue Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" der GGB ist am 24.03.2017 rechtskräftig geworden. Nach Abschluss der EU-weiten Ausschreibung soll Ende 2017 mit den Maßnahmen zur Ersterschließung der neuen Bauflächen begonnen werden. Ende 2018 soll die Ersterschließung fertiggestellt sein. Parallel wird die GGB die Bauflächen vermarkten, über die sie nach Abzug von Teilen der Bauflächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser, die bei einem der Verkäufer der ursprünglichen Ackerflächen verbleiben, verfügen kann.

Der Wirtschaftsplan 2018 basiert auf einer vorläufigen Kalkulation der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der marktfähigen Verkaufspreise und auf Spekulationen über die zu erwartende Nachfrage nach den hochpreisigeren Bauflächen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd".

Nach Abschluss des Vergabeverfahrens für die Maßnahmen der Ersterschließung kann eine aussagefähigere Kostenkalkulation aufgestellt werden, um die endgültigen Verkaufskonditionen durch Beschluss des Aufsichtsrates festlegen zu lassen.

Unter Umständen sind die Ergebnisprognosen für die Jahre 2018 bis 2019 oder 2020 dann nicht mehr zutreffend. Bei einem gewöhnlichen Verlauf der Vermarktung von Gewerbegrundstücken sind nach der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" negative Jahresergebnisse zu erwarten. Ein weiteres Wohnbaugebiet der GGB soll mittelfristig entstehen. Derzeit verfolgt die GGB den Grunderwerb für diesen Standort.

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 ist die Zinsbindung für ein laufendes Bankdarlehen ausgelaufen; eine Verlängerung dieses Darlehens kam nicht in Betracht, sodass die Restschuld von 12,15 Mio. € getilgt wurde.

Gemäß Liquiditätsplanung wird diese Fremdfinanzierung jedoch langfristig benötigt. Daher wird derzeit nach der wirtschaftlichsten Anschlussfinanzierung auf dem Kapitalmarkt gesucht.

Bis zum Abschluss einer Anschlussfinanzierung erfolgt eine Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool bei der Stadt Braunschweig, die in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse sowie der zu tätigen Investitionen wieder getilgt werden sollen.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus werden sich die jährlichen Zinsbelastungen im Vergleich zu den Vorjahren erheblich verringern.

Darüber hinaus werden im Geschäftsjahr 2018 keine neuen Darlehen aufgenommen. Zwar sind Gewerbegrundstücke und Grundstücke der Flächenvorsorge naturgemäß länger im Bestand der GGB als erschlossene Wohnbaugrundstücke, sodass das Risiko von Liquiditätslücken besteht, weil das Kapital der GGB über lange Zeit gebunden ist (Anschaffungs- und Herstellungskosten am 30.06.2017 = rund 7,43 Mio. € für Gewerbebauflächen, rund 0,60 Mio. € für Wohnbauflächen und rund 4,83 Mio. € für Flächenvorsorge).

Voraussichtlich bis zum Geschäftsjahr 2021 werden sich jedoch die geplanten Investitionen durch die Einnahmen aus dem Verkauf des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" decken lassen.

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.

Die Abschreibungen auf Umlaufvermögen hatten bisher großen Einfluss auf die Jahresergebnisse. Mit der hohen Nachfrage nach Bauflächen sind jedoch auch die Immobilienpreise gestiegen, sodass die in früheren Jahren erforderlich gewesen Abschreibungen verringert werden konnten.

Derzeit wird 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.