

Betreff:

**Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Wirtschaftsplan 2019**

Organisationseinheit:

Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

18.10.2018

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

26.10.2018

Status

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2019 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23. Oktober 2018 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 aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird den Wirtschaftsplan 2019 in der in der Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 23. Oktober 2018 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2019 weist im Erfolgsplan bei Gesamterträgen (inklusive Zinserträgen) in Höhe von 20.865,0 T€ und Gesamtaufwendungen (inklusive Zinsaufwendungen und Steuern) in Höhe von rd. 18.503,4 T€ einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 2.361,6 T€ aus.

Im Vergleich zu den Daten der Jahre 2017 bis 2018 stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2017	Plan 2018	Prognose 2018*)	Plan 2019
1	Umsatzerlöse	1.727,7	3.595,0	1.041,0	19.845,0
1a	<i>Umsatzerlöse: % zum Vorjahr/Plan</i>		+108,1%	-39,7% / -71,0%	+1806,3%
2	Sonstige betriebliche Erträge	216,7	0,0	0,0	700,0
3	Materialaufwand	-1.691,9	-2.890,0	-1.107,0	-16.160,0
4	Personalaufwand	-155,2	-164,7	-165,0	-169,0
5	Abschreibungen	-0,5	-0,8	-1,0	-0,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen **)	-198,8	-414,6	-240,0	-452,6
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-102,0	124,9	-472,0	3.762,6
8	Zins-/Finanzergebnis	-374,6	-348,0	-91,0	-128,0
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	43,2	0,0	0,0	-1.210,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	-433,4	-223,1	-563,0	2.424,6
11	sonstige Steuern	-36,3	-50,0	-50,0	-63,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	-469,7	-273,1	-613,0	2.361,6

*) Prognosedaten Stand 30.09.2018

**) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Für das Geschäftsjahr 2019 werden Umsatzerlöse in Höhe von 19.845,0 T€ erwartet, davon 18.500,0 T€ aus dem Verkauf der Bauflächen im Wohngebiet „Stöckheim-Süd“. Zwar wird der überwiegende Teil dieser Bauflächen bereits im IV. Quartal 2018 verkauft. Die Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums an die Käufer erfolgt jedoch nach Abschluss der Maßnahmen zur Ersterschließung der neuen Bauflächen im Geschäftsjahr 2019, sodass auch die Umsatzerlöse aus dem Verkauf erst im Geschäftsjahr 2019 ertragswirksam werden. Für den Verkauf von weiteren Grundstücken in den Gewerbegebieten „Forschungsflughafen-West“, „Forschungsflughafen-Nordwest“ und „Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt“ wird pauschal ein Betrag in Höhe von 1.300,0 T€ berücksichtigt, da aktuell nur ein konkreter Kaufinteressent bekannt ist. Aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen werden Umsatzerlöse in Höhe von 45,0 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 Baugrundstücke keine Abschreibungen erforderlich sein werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entsprechen im Wesentlichen den Planansätzen 2018. Die leichte Steigerung um 38,0 T€ ist im Wesentlichen mit der Erhöhung des Planansatzes „Nebenkosten des Geldverkehrs“ zu begründen und erfolgte vorsorglich für den Fall, dass für die Anlage der vorübergehenden Liquiditätsüberschüsse aus der Darlehensaufnahme und aus der Vermarktung der Baugrundstücke im Wohngebiet „Stöckheim-Süd“ Verwahrgebühren für Geldanlagen entrichtet werden müssen.

Im Geschäftsjahr 2017 ist die Zinsbindung für ein laufendes Bankdarlehen ausgelaufen; eine Verlängerung des Darlehens kam nicht in Betracht, sodass die Restschuld von 12.150,0 T€ getilgt wurde. Gemäß Liquiditätsplanung wird das Darlehen jedoch langfristig benötigt. Daher sollen bis Ende 2018 die Voraussetzungen für die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens

in Höhe von insgesamt 16.150,0 T€ geschaffen sein. Bei Bedarf wird eine Splitting der Darlehensaufnahme auf zum Beispiel zwei Verträge in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 erfolgen.

Der Wirtschaftsplan 2019 sieht einen Jahresgewinn vor. Die Höhe der zu entrichtenden Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wurde überschlägig ermittelt. Die steuerlichen Verlustvorträge werden verbraucht.

Die Finanzplanung 2019 sieht Investitionen in Höhe von 14.701,0 T€ vor. Insbesondere sind der Abschluss der Ersterschließung des Wohngebietes „Stöckheim-Süd“ sowie Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen und die Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in verschiedenen Baugebieten geplant. Weiterhin soll der Erwerb der Maßnahmenflächen für Feldhamster zum Wohnbaugebiet „Steinberg“, der auf Wunsch der Verkäufer hinausgeschoben worden war, erfolgen. Zudem sind Reserven für die Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe geplant.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2019 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

GGB Wirtschaftsplan 2019