

*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	Umsatzerlöse: % zum Vorjahr/Plan		+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 Splittung 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 beigelegt.

Geiger

Anlage/n:

GGB Wirtschaftsplan 2019

Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH (GGB)
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig

Wirtschaftsplan 2019

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 7 Steuern	16
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
2 7 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 2018 bis 2022</i>	25

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	19.800.000,00	3.550.000,00	1.680.520,03
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	0,00
4860	Umsatzerlöse aus der Verpachtung von Grundstücken	45.000,00	45.000,00	47.135,48
Summe Umsatzerlöse:		19.845.000,00	3.595.000,00	1.727.655,51

Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" (92 Bauplätze für Einfamilienhäuser; insgesamt 57.555 m²):

Ist 2017:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2018:	3.330.000,00 €	(etwa 12.000 m²)
Prognose 2018:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2019:	16.300.000,00 €	(57.555 m²)

Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" (4 Baufelder für Reihen- und Mehrfamilienhäuser; insgesamt 8.735 m²):

Ist 2017:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2018:	0,00 €	(0 m²)
Prognose 2018:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2019:	2.200.000,00 €	(etwa 6.735 m²)

Gewerblich nutzbare Bauflächen

in den Plangebieten

- "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt"
- "Forschungsflughafen-West"
- "Forschungsflughafen-Nordwest"
- "Lammer Busch-Ost"

sowie sonstige Verkäufe:

2008 bis 2016:	12.024.292,23 €
Ist 2017:	1.654.352,53 €
Plan 2018:	220.000,00 €
Prognose 2018:	992.000,00 €
Plan 2019:	1.300.000,00 €

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4000 Die Maßnahmen zur Ersterschließung der neuen Bauflächen im **Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd"**, mit denen im Februar 2018 begonnen worden ist, werden frühestens Ende 2018 abgeschlossen sein. Seit dem 21.04.2018 werden die 92 Bauplätze für Einfamilienhäuser von der GGB vermarktet. Es liegen 1.214 fristgerecht eingegangene Bewerbungen von Kaufinteressenten/Bauwilligen (keine Investoren) vor. Bis Ende 2018 wird der überwiegende Teil der Bauplätze verkauft und der übrige Teil der Bauplätze durch Bewerber reserviert sein.
- Rund drei Viertel der Bauflächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser der GGB sollen bis Ende 2018 zum Verkauf ausgeschrieben werden. Die Restfläche wird bis auf weiteres für ein eventuelles Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens vorgehalten.
- Das wirtschaftliche Eigentum an den im Geschäftsjahr 2018 verkauften Bauflächen geht nach Abschluss der Maßnahmen zur Ersterschließung ab Anfang 2019 auf die Erwerber, sodass die Erlöse aus dem Verkauf dieser Bauflächen erst im Geschäftsjahr 2019 ertragswirksam werden und zusammen mit dem zugehörigen Materialaufwand im Wirtschaftsplan 2019 abgebildet sind (Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken", Konto "5881 Bestandsveränderung Grundstücke" und Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten").
- Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB ist seit einigen Jahren sehr gut.
- Die Prognose 2018 berücksichtigt den erfolgten Verkauf eines Baugrundstücks in den beiden Gewerbegebieten der GGB am Forschungsflughafen und kleinere sonstige Verkäufe, die sich alle erst nach Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2018 anbahnten.
- Mit dem Soll 2019 wird der Verkauf weiterer Grundstücke in den Gewerbegebieten "Forschungsflughafen-West", "Forschungsflughafen-Nordwest" und "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt" berücksichtigt - zum Teil jedoch pauschal, da aktuell nur ein konkreter Kaufinteressent bekannt ist.
- 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 2018 und das Soll 2019 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 2018 und das Soll 2019 auf 0,00 € gesetzt.
- 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 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig	0,00	0,00	0,00
	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	700.000,00	0,00	216.682,09
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
	Summe sonstige betriebliche Erträge	700.000,00	0,00	216.682,09
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	355,65
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	320.000,00	50.000,00	5.793,53
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	320.000,00	50.000,00	6.149,18

Erläuterungen

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

- Wertzuschreibungen, das heißt die Verringerung der in vergangenen Geschäftsjahren erfolgten Wertabschreibungen für Grundstücke der GGB wegen der Verbesserung der Berechnungsgrößen

Ist 2017: Die Berechnungsgrößen der erfolgten Wertabschreibungen hatten sich nicht verbessert, sodass Wertzuschreibungen nicht erfolgen konnten.

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.

Prognose 2018: Es gibt zwar einen Kaufinteressenten für eine Gewerbefläche, für die in Vorjahren Wertabschreibungen erfolgt sind; die endgültigen Entscheidungen des Kaufinteressenten für/gegen den Grunderwerb und über die Höhe des Kaufpreises werden jedoch erst im Geschäftsjahr 2019 fallen, sodass sich Wertzuschreibungen derzeit noch nicht rechtfertigen lassen.

Soll 2019: 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. Sollte die Gewerbefläche, für die in Vorjahren Wertabschreibungen erfolgt sind, im Geschäftsjahr 2019 verkauft werden, handelt es sich um den "Verbrauch" der Wertabschreibung, die auf dem Konto "5881 Bestandsveränderung Grundstücke" zu buchen ist (siehe Seite 8).

- 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

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4839 Fortsetzung 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. Die von der Betrauung erfassten Leistungen der GGB sind DAWI. Der Erwerb usw. von Grundstücken außerhalb des Stadtgebietes Braunschweig ist ausnahmsweise Teil der DAWI, wenn diese Grundstücke als Tauschgrundstücke eingesetzt werden sollen, um den Erwerb von Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes zu erleichtern oder überhaupt erst zu ermöglichen.
- Da alle im Geschäftsjahr 2019 geplanten Geschäftsvorgänge der Durchführung der DAWI dienen, muss die GGB keine Trennungsrechnung aufstellen. Die in den Wirtschaftsplan 2019 aufgenommenen Erträge und Aufwendungen sind vollständig bei der Ermittlung der Ausgleichszahlung zu berücksichtigen.
- 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 4.069 T€.
- Ist 2017: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Fehlbetrag abgeschlossen, der in voller Höhe mit den aufgelaufenen Gewinnvorräten aus Vorjahren verrechnet wurde. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
- Soll 2018: Ergebnis des Wirtschaftsplanes 2018 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 273 T€, der in voller Höhe mit den aufgelaufenen Gewinnvorräten aus Vorjahren verrechnet werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- Soll 2019: Ergebnis des Wirtschaftsplanes 2019 ist ein Jahresüberschuss. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- Nachrichtlich: Wegen neuer Beschlüsse der EU-Kommission muss der der GGB vorliegende Betrauungsakt der Stadt Braunschweig überprüft und bei Bedarf geändert oder wegen Entbehrlichkeit aufgehoben werden. Zum Zeitpunkt des Entwurfs dieses Wirtschaftsplanes war die Prüfung noch nicht abgeschlossen. Zu gegebener Zeit werden die Gremien der GGB und der Stadt Braunschweig über das Ergebnis der Prüfung gesondert unterrichtet.
- 4923 Forderungen, deren Realisierung zum Beispiel wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft geworden war und die über das Konto "6923 als Einzelwertberichtigung zu Forderungen" eingestellt werden mussten (siehe Seiten 12 und 13), sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "6930 Forderungsverluste" auf Seiten 12 und 13. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2018 und das Soll 2019 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.
- Ist 2017: Von den 217 T€ entfallen 210 T€ auf die teilweise Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten. Dabei handelt es sich um die Korrektur der in Vorjahren zum Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" auf Basis von Kostenschätzungen ermittelten Beträge, die zum Beispiel erforderlich ist, wenn die Ist-Kosten niedriger sind als die vorab geschätzten Kosten.
- Soll 2018: Da die Auflösung von Rückstellungen nicht planbar ist, wurde der Ansatz auf 0,00 € gesetzt.
- Soll 2019: Die Geschäftstätigkeit 2019 könnte zu höheren Erträgen aus der Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten und der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften führen. Da konkrete Ermittlungen noch nicht möglich sind, werden vorsorglich pauschal 700 T€ angesetzt.
- 4960 Da Rückerstattungen von zum Beispiel Versicherungsbeiträgen des Vorjahres nicht planbar sind, wurden das Soll 2018 und das Soll 2019 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 26.06.2017 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 2017 resultiert aus einem durchschnittlichen Zinssatz von 0,005 % p. a. für ein durchschnittliches Cash-Pool-Guthaben von 13,1 Mio. € im 1. Halbjahr 2017 bis zur Tilgung der Restschuld aus dem Bankdarlehen (siehe auch Erläuterungen auf Seite 21). Aus Gründen der Vorsicht sind das Soll 2018 und das Soll 2019 auf 0,00 € gesetzt worden, weil nur eine äußerst niedrige oder sogar negative Habenverzinsung erwartet wird (negative Habenzinsen siehe Konto "6855 Nebenkosten des Geldverkehrs" auf Seiten 12 und 13).
- 7142 Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" 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 zu buchen. Steigerungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Ertragskonto gebucht, Minderungen werden auf dem entsprechenden Aufwandskonto gebucht (siehe Seiten 14 und 15).

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	7.270.000,00	1.550.000,00	1.364.051,14
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	8.850.000,00	1.300.000,00	213.830,45
5900	sonstiger Materialaufwand	40.000,00	40.000,00	114.038,87
	Summe Materialaufwand (Grundstücke)	16.160.000,00	2.890.000,00	1.691.920,46
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen				
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	55.402,16
	Summe sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	55.402,16

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 Rechnung 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" auf Seiten 4 und 5), muss sie daher auch den auf das verkaufte 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 gegebenenfalls abzüglich der Wertabschreibungen, die in Vorjahren für die verkauften Baugrundstücke vorgenommen worden sind (Ist 2017: 7 T€ Wertzuschreibung enthalten; Soll 2018: 0 T€ Wertzuschreibung enthalten; Soll 2019: 656 T€ Wertzuschreibung enthalten).

Fortsetzung der Erläuterungen

- 5881 - Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten"
6305 werden die künftig noch entstehenden Kosten für zum Beispiel den Endausbau der öffentlichen
Fortsetzung Straßen- und Grünflächen in Baugebieten der GGB geführt (= Rückstellung für langfristige Zahlungs-
verpflichtungen). Bei der Ermittlung ist 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.

Die Betragsschwankungen der Jahre 2017 bis 2019 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe der verkauften Bauflächen (zum Beispiel: 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 Der sonstige Materialaufwand beinhaltet die sogenannten Vorleistungen für die Erzielung der Umsatzerlöse - das sind die Aufwendungen der GGB, die im Zusammenhang mit dem Verkauf oder der Verpachtung von Grundstücken entstehen, wie zum Beispiel:
- 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 (4 T€, endet zum 31.12.2019)
 - Aufwandsentschädigung für die Erfüllung naturschutzfachlicher Auflagen durch den Landwirt, der eine landwirtschaftliche Fläche der GGB als Feldhamster-Ersatzlebensraum für das Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" bewirtschaftet (2 T€ seit 2018)
 - Werbung, Exposés, Grenzanzeigen für verkaufte Baugrundstücke nach Abschluss der Ersterschließung, Abmarkung von verkauften Baugrundstücken nach dem Straßenendausbau, Gutachten und ähnliche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken stehende Aktivitäten der GGB
- Das Ist 2017 beinhaltet 4 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie 110 T€ Aufwendungen für Verkauf (insbesondere wurde die Abmarkung der verkauften Baugrundstücke in drei Wohnbaugebieten durchgeführt und die im Umlegungsverfahren "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt" festgesetzte Geldleistung für ein verkauftes Grundstück gemäß Kaufvertrag an die Stadt Braunschweig entrichtet).
- Das Soll 2018 berücksichtigt 4 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie 36 T€ für Grenzanzeigen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd". Die Prognose 2018 sieht 24 T€ vor, davon sind 6 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie 18 T€ für Werbung und Exposés (Verzögerungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Stöckheim-Süd" haben zu Verschiebungen geführt - Werbung und Exposés in 2018 statt in 2017, Grenzanzeigen in 2019 statt in 2018).
- Das Soll 2019 berücksichtigt 6 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung, 39 T€ für Grenzanzeigen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und 5 T€ als Reserve.

- 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.

Bis zur Herrichtung der öffentlichen Grünflächen in den Wohnbaugebieten, in denen die GGB Erschließungsträgerin ist, hat die GGB die Flächen von Wildkräutern und unrechtmäßigen Müllentsorgungen freizuhalten.

Außerdem hat die GGB gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig die folgenden Verpflichtungen zu erfüllen:

- Übernahme der Pflegekosten für die hergerichteten öffentlichen Grünflächen in diversen früheren Wohnbaugebieten der GGB (in der Regel für ein Jahr Fertigstellungspflege, für 2 oder 3 Jahre Entwicklungspflege und für 20 Jahre Erhaltungspflege). Die Erhaltungspflege obliegt der Stadt Braunschweig. Aus diesem Grund werden die voraussichtlichen Gesamtkosten der Erhaltungspflege auf 20 Jahre kapitalisiert und im ersten Jahr der Erhaltungspflege in voller Höhe von der GGB an die Stadt Braunschweig gezahlt. Die GGB verteilt den Gesamtbetrag zu gleichen Anteilen auf die 20 betroffenen Geschäftsjahre und bucht die jeweiligen Anteile auf diesem Konto.
- Unterhaltung der Baustraßen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" ab deren voraussichtlicher Fertigstellung Ende 2018 bis zum Straßenendausbau in etwa 3 Jahren einschließlich Reinigung und Winterdienst.
- Reinigung der Zufahrtsstraßen zum Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" bis zum Endausbau der innerhalb des Wohnbaugebietes liegenden Straßen.
- Übernahme der Betriebskosten der öffentlichen Beleuchtungsanlagen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" bis zur Übernahme der endgültigen Beleuchtungsanlagen nach dem Straßenendausbau.

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 (zum Beispiel Planansatz 2017 = 200 T€ und Ist 2017 = 55 T€).

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	128.800,00	125.500,00	121.766,70
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	39.600,00	38.800,00	32.989,45
6080	Vermögenswirksame Leistungen	160,00	160,00	159,60
2 3 2 Soziale Abgaben				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	400,00	250,00	244,74
Summe Personalaufwand		168.960,00	164.710,00	155.160,49

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 2019 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 Neben- bzw. Pflichtnebtätigkeit 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 (einschließlich Reserve im Soll 2019, weil der Beitrag im Geschäftsjahr 2018 um 40 € je Mitarbeiter/in im Vergleich zum Vorjahr angehoben worden ist); Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.200,00	17.200,00	15.115,34
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	105.000,00	105.000,00	80.526,86
6310	Miete	9.200,00	9.000,00	8.740,58
6325	Strom	250,00	250,00	250,00
6330	Reinigung	1.700,00	1.700,00	1.600,00
6400	Versicherungen	2.650,00	2.600,00	2.580,38
6420	Beiträge	8.500,00	2.500,00	4.872,40
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	7.400,00	7.400,00	5.614,92
6805	Telefon	900,00	900,00	510,56
6815	Bürobedarf	750,00	1.000,00	118,18
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	250,00	50,00
6821	Fortbildung	1.500,00	1.500,00	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	5.000,00	5.000,00	0,00
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	18.000,00	18.000,00	17.000,00
6830	Buchführung	7.000,00	7.000,00	5.326,44
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	60.300,00	25.300,00	1.045,58
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:		252.600,00	214.600,00	143.351,24

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 2017: Die Ende 2014 gebildete Rückstellung für drohende Verluste musste wegen der Laufzeitverlängerung um 7 T€ erhöht werden.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 6300 Fortsetzung Im Soll 2018 sind Reserven für sonstiges und für eine weitere Laufzeitverlängerung der zum 31.12.2017 bestehenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften enthalten. Mittel für die Bildung einer weiteren Rückstellung dieser Art wurden allerdings nicht vorgesehen, weil kein Bedarf erkennbar ist.
Im Soll 2019 sind Reserven für sonstiges enthalten. Der Ansatz geht davon aus, dass die bestehende Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2019 aufgelöst wird (siehe Konto 4930 auf Seiten 6 und 7) und Mittel für die Bildung einer neuen Rückstellung nicht erforderlich sind.
[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 Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 02.12.2003. Dazu gehören insbesondere Leistungen der Abteilung 20.2 Liegenschaften (Geschäftsführung, Vorzimmer, Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 Zentrale Dienste (allgemeiner Service und Postversand).
- 6310 Anteile an der Miete (wegen der Mieterhöhung zum 01.11.2017 wurde der Ansatz etwas erhöht), den Miet-
6325 neben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung) für zwei Büroräume und die Gemein-
6330 schaftseinrichtungen im Objekt Kleine Burg 14 (Erstattungen an die Stadt Braunschweig). Seit 01.07.2016 Anmietung eines eigenen Kellerraums im Gebäude Kleine Burg 14, weil die GGB keinen weiteren Stauraum in dem mit der Stadt Braunschweig gemeinsam genutzten Kellerraum 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 bei Bedarf Nutzung einer 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 der Arbeitsplätze von dort erfolgen).
- 6805 Fernsprechapparate und -gebühren (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen). Seit 2017 sind die Leistungen der Stadt Braunschweig umsatzsteuerpflichtig, sodass der Ansatz etwas erhöht wurde.
- 6815 Büromaterial, Briefmarken, Druck von Wirtschaftsplänen usw.
- 6820 Ist 2017: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2017. Im Soll 2018 und im Soll 2019 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 zum Beispiel 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)
Im Ist 2017 sind 902,79 € Verwahrgebühren enthalten für den auf 2017 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 2018 und dem Soll 2019 werden vorsorglich weitere Verwahrgebühren für Geldanlagen berücksichtigt. Es wurden minimal minus 0,6 % p. a. angenommen. Da im Geschäftsjahr 2019 die Erlöse aus der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" vereinnahmt werden (siehe Konto "4000 Umsatzerlöse" auf Seite 4) wurde der Ansatz im Vergleich zu 2018 vorsorglich noch einmal erhöht.
- 6923 Forderungen, deren Realisierung zum Beispiel 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 2018 und das Soll 2019 auf 0,00 € gesetzt.
- 6930

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
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	0,00	0,00
Summe Abschreibungen		800,00	800,00	456,00
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	0,00	35.000,00	571,20
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	388.000,00	243.000,00	306.898,71
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	60.000,00	120.000,00	73.288,99
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		448.000,00	398.000,00	380.758,90

Erläuterungen

- 6220 Jährliche Abschreibung der in 2006 und 2011 beschafften Büroausstattung (Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für unvorhergesehene Anschaffungen.
- 6260 Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, können sofort im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten den Betrag von 800,00 € nicht übersteigen. Zwar sind derartige Beschaffungen nicht vorgesehen, vorsorglich wurden aber 200,00 € für Unvorhergesehenes angesetzt.
- 6270 Ist 2017: Abschreibungen auf Grundstückswerte waren entbehrlich.
Das Soll 2018 und das Soll 2019 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 Baugrundstücke keine Abschreibungen erforderlich sein werden.
- 7300 Verzugszinsen u. ä. werden in der Regel vermieden.
7305
- 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 dieser Investitionen realisiert werden können, muss eine Zwischenfinanzierung über den Cash-Pool erfolgen.
Im Geschäftsjahr 2017 war abweichend von den Planungen eine Zwischenfinanzierung erforderlich geworden, nachdem die Restschuld des bisherigen Bankdarlehens im Juli 2017 getilgt worden war und die Aufnahme der langfristigen Anschlussfinanzierung in das Geschäftsjahr 2018 verschoben wurde (Höhe des Cash-Pool-Darlehens am 31.12.2017 = 974 T€).
Mit dem Soll 2018 war vorsorglich berücksichtigt worden, dass diese Zwischenfinanzierung bis weit in das Geschäftsjahr 2018 erforderlich sein könnte. Nachdem jedoch höhere Einnahmen als geplant realisiert wurden (siehe Erläuterungen auf Seite 4 zu gewerblich nutzbaren Bauflächen und sonstigen Verkäufen) und einige Ausgaben später als erwartet fällig werden, wird der Ansatz voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden müssen.
Das Soll 2019 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die Mittel aus der langfristigen Anschlussfinanzierung und die zu erwartenden Einnahmen aus der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" eine Aufnahme von Cash-Pool-Darlehen entbehrlich machen sollten.
- 7320 Ist 2017: Zinsen von Januar 2017 bis Juli 2017 für das im Geschäftsjahr 2007 aufgenommene Ratendarlehen über 13,5 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 %. Die Restschuld von 12,15 Mio. € ist im Juli 2017 getilgt worden.
Soll 2018 und Soll 2019: Gemäß Liquiditätsplanung wird eine langfristige Anschlussfinanzierung benötigt. Vorsorglich werden Sollzinsen in Höhe von 2,4 % jährlich für das geplante langfristige Gesellschafterdarlehen in Höhe von 16,15 Mio. € angesetzt (siehe auch Ansätze und Erläuterungen auf Seiten 20 bis 22 und 24). Der Ansatz 2018 wird nicht ausgeschöpft, weil die Darlehensaufnahme auf Ende 2018 verschoben worden ist.
- 7362 Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" 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 zu buchen. Minderungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Aufwandskonto gebucht, Steigerungen werden auf dem entsprechenden Ertragskonto gebucht (siehe Seiten 6 und 7).

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
2 7 Steuern				
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
7600	Körperschaftsteuer	520.000,00	0,00	0,00
7603	Nachzahlung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7604	Erstattung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	-40.869,00
7607	Erstattung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	-2.248,00
7608	Solidaritätszuschlag	190.000,00	0,00	-0,24
7609	Nachzahlung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	0,08
7610	Gewerbsteuer	500.000,00	0,00	0,00
7640	Nachzahlung Gewerbesteuer für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7643	Erträge aus der Auflösung von Gewerbesteuer- rückstellungen	0,00	0,00	-45,00
7630	Kapitalertragsteuer 25 %	0,00	0,00	0,00
7633	Solidaritätszuschlag auf Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00
Summe Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.210.000,00	0,00	-43.162,16
2 7 2 Sonstige Steuern				
7680	Grundsteuer	63.000,00	50.000,00	36.322,53
7690	Steuernachzahlung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
7692	Erstattung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
Summe sonstige Steuern		63.000,00	50.000,00	36.322,53
Summe Steuern		1.273.000,00	50.000,00	-6.839,63

Erläuterungen

7600 Vorbehaltlich der endgültigen Festsetzung durch das Finanzamt belaufen sich die steuerlichen Verlust-
bis 7633 vorträge zum 31. Dezember 2017 auf:

zur Körperschaftsteuer: 0,00 €

zur Gewerbesteuer: 251.799,00 €

Soll 2017: Der Verlustrücktrag 2017 zur Körperschaftsteuer führte zu einer Steuererstattung für 2016.

Soll 2018: Der Wirtschaftsplan 2018 sieht einen Jahresverlust vor, sodass Steuern vom Einkommen und vom Ertrag nicht zu entrichten sein werden. Die steuerlichen Verlustvorträge werden sich erhöhen.

Soll 2019: 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.

7680 Steuern für unbebaute Grundstücke. Wegen der Baugrundstücke im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und des Grunderwerbs im Rahmen der Flächenvorsorge wurde das Soll 2019 vorsorglich um 13 T€ erhöht.

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
--	-------------------------------	----------------	----------------	---------------

3 Gesamtplan (Jahresergebnis)

1 1 Umsatzerlöse	19.845.000,00	3.595.000,00	1.727.655,51
1 2 Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	700.000,00	0,00	216.682,09
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	320.000,00	50.000,00	6.149,18
Summe Erträge	20.865.000,00	3.645.000,00	1.950.486,78
2 1 Materialaufwand	16.160.000,00	2.890.000,00	1.691.920,46
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	55.402,16
2 3 Personalaufwand	168.960,00	164.710,00	155.160,49
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	252.600,00	214.600,00	143.351,24
2 5 Abschreibungen	800,00	800,00	456,00
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	448.000,00	398.000,00	380.758,90
2 7 Steuern	1.273.000,00	50.000,00	-6.839,63
Summe Aufwendungen	18.503.360,00	3.918.110,00	2.420.209,62
 Erträge ./.. Aufwendungen = Jahresergebnis:	 2.361.640,00	 -273.110,00	 -469.722,84

Erläuterungen

zu 3

Jahresergebnis 2019:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2019 ein **Jahresergebnis** in Höhe von: **+ 2.361.640,00 €**

II. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2019 €	Prognose 2018 €	Ist 2017 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	2.060.000,00	900.000,00	3.361.436,48
Herst.	Herstellung	12.640.000,00	3.500.000,00	188.993,04
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	1.000,00	1.000,00	0,00
Summe Investitionen		14.701.000,00	4.401.000,00	3.550.429,52
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	0,00	0,00	12.251.250,00
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig	0,00	2.500.000,00	0,00
sonst. Darl.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
Summe Tilgung von Darlehen		0,00	2.500.000,00	12.251.250,00
Summe Mittelverwendung		14.701.000,00	6.901.000,00	15.801.679,52

Erläuterungen

Ansch. Zum Teil dienen die Investitionen der Erfüllung der Verbindlichkeiten, die in Vorjahren über das Konto
 Herst. "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 2017:

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

Prognose 2018:

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

Soll 2019:

Erwerb der Maßnahmenfläche für Feldhamster zum Wohnbaugebiet "Steinberg", der auf Wunsch der Verkäufer hinausgeschoben worden war, und Reserven 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 (zum Beispiel 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 2017:

Abschluss des Endausbaus der Straße "Lammer Busch", Beginn der externen Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbaugebiete "Lammer Busch-Ost /1. BA und 2. BA" sowie Planung und Vorbereitung der Maßnahmen zur Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd".

Prognose 2018:

Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", Verlegung von Schmutzwasserleitungen aus den Bauflächen in die öffentlichen Flächen im Gewerbegebiet "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt" und diverse Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB.

Soll 2019:

Abschluss 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.

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 noch vom Geschäftsjahr 2018 in das Geschäftsjahr 2019 verschoben werden).

sonst. Inv. Erwerb von Anlagevermögen (zum Beispiel Mobiliar, Geräte)

Ist 2017: es waren keine Anschaffungen erforderlich

Prognose 2018: vorsorgliche Reserve

Soll 2019: vorsorgliche Reserve

Bank 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.

sonst. Darl. Gemäß Liquiditätsplanung wird jedoch eine langfristige Anschlussfinanzierung benötigt. Daher sollen bis Ende 2018 die Voraussetzungen für die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von insgesamt 16,15 Mio. € geschaffen sein. Bis zum Abschluss der Anschlussfinanzierung erfolgt eine Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool bei der Stadt Braunschweig.

Das Ist 2017 beinhaltet die Tilgung des Bankdarlehens. Die Prognose 2018 berücksichtigt die Tilgung der Zwischenfinanzierung mit Hilfe eines Teils des geplanten Gesellschafterdarlehens (siehe auch Ansatz und Erläuterungen auf Seiten 22 und 24). Das Soll 2019 wurde auf 0,00 € gesetzt in der Annahme, dass das Gesellschafterdarlehen endfällig getilgt wird und eine Zwischenfinanzierung wegen des Gesellschafterdarlehens und wegen der zu erwartenden Einnahmen aus der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" im Geschäftsjahr 2019 entbehrlich sein wird.

II. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft 3 Zusammenfassung	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
----------	---------------------------------------	----------------	----------------	---------------

2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss (siehe Seite 23)	17.526.940,00	2.655.190,00	968.884,95
--	---------------	--------------	------------

Soll 2019 €	Prognose 2018 €	Ist 2017 €
----------------	--------------------	---------------

2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr *	22.655.784,50	8.251.594,50	22.110.127,61
---	---------------	--------------	---------------

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	0,00
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig	6.150.000,00	18.650.000,00	974.261,46
	insgesamt maximal 18.650.000,00 €			
sonst.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00

Summe Aufnahme von Darlehen	6.150.000,00	18.650.000,00	974.261,46
	insgesamt maximal 18.650.000,00 €		

Summe Mittelherkunft	40.182.724,50	29.556.784,50	24.053.274,02
-----------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

3 Zusammenfassung

Summe Mittelverwendung	14.701.000,00	6.901.000,00	15.801.679,52
Summe Mittelherkunft	40.182.724,50	29.556.784,50	24.053.274,02
Überhang von Finanzmitteln *	25.481.724,50	22.655.784,50	8.251.594,50

* Die Höhe des Überhangs von Finanzmitteln entspricht nicht der Liquidität der GGB zum jeweiligen Jahresabschluss, weil zum Beispiel, 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 2017	889.806,51 €
Prognose 2018	8.500.000,00 €
Soll 2019	15.500.000,00 €

Zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2019 belasten, müssen im Geschäftsjahr 2019 keine Darlehen aufgenommen werden.

Erläuterungen

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2019 €	Soll 2018 €	Ist 2017 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung Betrauung	20.865.000,00	3.645.000,00	1.950.486,78
4839	Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	0,00	0,00	0,00
4923	Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	485.000,00	0,00	216.682,09
7100	Zinserträge Abzinsung Rückstellungen	320.000,00	50.000,00	5.793,53
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	215.000,00	0,00	0,00
	Einnahmewirksame Erträge	19.845.000,00	3.595.000,00	1.728.011,16
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	18.503.360,00	3.918.110,00	2.420.209,62
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	7.270.000,00	1.550.000,00	1.364.051,14
6020	Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	2.102,45
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	500,00	500,00	0,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	8.850.000,00	1.300.000,00	213.830,45
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 Vermögensgegen- stände des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00
6300	Rückstellung für Drohverluste	0,00	3.000,00	7.354,38
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	60.000,00	120.000,00	73.288,99
	Ausgabewirksame Aufwendungen	2.318.060,00	939.810,00	759.126,21
3	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	19.845.000,00	3.595.000,00	1.728.011,16
	Ausgabewirksame Aufwendungen	2.318.060,00	939.810,00	759.126,21
	1 ./ 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	17.526.940,00	2.655.190,00	968.884,95

Fortsetzung der Erläuterungen

- zu 2 3** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung gemäß Betrauung siehe Seiten 6 und 7.
Ist 2017: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Fehlbetrag abgeschlossen, der in voller Höhe mit den aufgelaufenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren verrechnet wurde. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
Prognose 2018: Die GGB wird das Geschäftsjahr 2018 voraussichtlich mit einem Fehlbetrag abschließen. Wegen der noch vorhandenen Gewinnvorträge in Höhe von insgesamt 4.069 T€ ist eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig jedoch nicht erforderlich.
Soll 2019: Ergebnis des Wirtschaftsplanes 2019 ist ein Jahresüberschuss. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- zu 2 4**
Bank
Stadt
- 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 jedoch eine langfristige Anschlussfinanzierung benötigt. Daher sollen bis Ende 2018 die Voraussetzungen für die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von insgesamt 16,15 Mio. € geschaffen sein. Für den Fall, dass sich die wirtschaftlichsten Modalitäten nur erzielen lassen, wenn zum Beispiel eine Splittung der Darlehensaufnahme auf zwei Verträge in zwei Geschäftsjahren erfolgt, sieht das Soll 2019 die Aufnahme eines Teil-Darlehens in Höhe von bis zu 6,15 Mio. € vor. Insgesamt darf jedoch der Darlehensbetrag von 16,15 Mio. € nicht überschritten werden.
Bis zum Abschluss der Anschlussfinanzierung erfolgt eine Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool bei der Stadt Braunschweig.
Das Ist 2017 beinhaltet die Aufnahme der Zwischenfinanzierung anstelle der im Wirtschaftsplan 2017 vorgesehenen Aufnahme der Anschlussfinanzierung.
Die Prognose 2018 berücksichtigt die Aufnahme des Gesellschafterdarlehens in Höhe von bis zu 16,15 Mio. € und die Aufnahme der Zwischenfinanzierung in Höhe von vorsorglich bis zu 2,50 Mio. €. Das Soll 2019 eröffnet die Möglichkeit, das Gesellschafterdarlehen in Höhe des Gesamtbetrages von 16,15 Mio. € auf zwei Geschäftsjahre verteilt aufzunehmen.

III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2018 bis 2022

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2018 bis 2022 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2018 T€ Plan	2019 T€ Plan	2020 T€ Plan	2021 T€ Plan	2022 T€ Plan
-273	2.362	-773	-773	-773

Erläuterung der Einschätzungen

Verschiedene Verzögerungen bei der Durchführung der Maßnahmen zur Ersterschließung des neuen Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und die trotz des vergleichsweise hohen Verkaufspreises außergewöhnlich hohe Nachfrage nach den Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in diesem Baugebiet haben dazu geführt, dass die Erträge aus dem Verkauf der Bauflächen "Stöckheim-Süd" nahezu vollständig im Geschäftsjahr 2019 ertragswirksam werden. Der hohe Ertragsüberschuss macht ein positives Jahresergebnis 2019 möglich.

Die Ergebnisprognosen für die Jahre 2020 bis 2022 sind bis auf weiteres tendenziell zutreffend, da die GGB frühestens in drei Jahren weitere neue erschlossene Wohnbauflächen zum Verkauf anbieten können wird. Derzeit verfolgt die GGB den Grunderwerb für verschiedene neue Standorte. Zu einem Standort mit überwiegend neuen Gewerbebauflächen und einem kleineren Areal für Wohnbebauung will die Stadt Braunschweig im September 2018 den Beschluss der städtischen Gremien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einholen.

Abgesehen von den vorsorglich angesetzten Verwahrgebühren für Geldanlagen, 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 jedoch eine langfristige Anschlussfinanzierung benötigt. Daher sollen bis Ende 2018 die Voraussetzungen für die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von insgesamt 16,15 Mio. € geschaffen sein. Bei Bedarf wird eine Splitting der Darlehensaufnahme auf zum Beispiel zwei Verträge in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 erfolgen.

Bis zum Abschluss der Anschlussfinanzierung werden Darlehen aus dem Cash-Pool bei der Stadt Braunschweig zur Zwischenfinanzierung aufgenommen, die zu gegebener Zeit mit Hilfe eines Teils des Gesellschafterdarlehens getilgt werden sollen.

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

Im Geschäftsjahr 2019 sollen keine neuen Darlehen aufgenommen werden. 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 30.06.2018 = 6,00 Mio. € für Gewerbebauflächen, 3,20 Mio. € für Wohnbauflächen und 5,73 Mio. € für Flächenvorsorge).

Voraussichtlich bis zum Geschäftsjahr 2021 werden sich jedoch die geplanten Investitionen durch das Gesellschafterdarlehen 2018 und die Einnahmen aus dem Verkauf des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" sowie einzelner Gewerbebaugrundstücke decken lassen.

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 bereits verringert werden konnten.

Derzeit wird erwartet, dass für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebaugrundstücke keine weiteren Abschreibungen erforderlich sein werden.

Die weitere Geschäftsentwicklung wird maßgeblich bestimmt durch die künftigen Aktivitäten der GGB, die jeweils gemeinsam mit der Stadt Braunschweig und dem Aufsichtsrat der GGB festgelegt werden.