

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Wirtschaftsplan 2020***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

18.11.2019

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

28.11.2019

Status

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2020 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29. Oktober 2019 empfohlenen Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB).

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 hat dem Wirtschaftsplan 2020 in der in der Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 29. Oktober 2019 zugestimmt.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2020 weist im Erfolgsplan bei Gesamterträgen (inklusive Zinserträgen) in Höhe von 2.905,0 T€ und Gesamtaufwendungen (inklusive Zinsaufwendungen und Steuern) in Höhe von 2.905,0 T€ ein ausgeglichenes Jahresergebnis aus.

Im Vergleich zu den Daten der Jahre 2018 bis 2019 stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2018	Plan 2019	Prognose 2019*)	Plan 2020
1	Umsatzerlöse	1.014,4	19.845,0	17.081,3	2.495,0
1a	Umsatzerlöse: % zum Vorjahr/Plan		+1856,3%	+1583,9% / -13,9%	-85,4%
2	Sonstige betriebliche Erträge	549,0	700,0	848,0	400,0
3	Materialaufwand	-1.563,7	-16.160,0	-14.344,1	-1.743,0
4	Personalaufwand	-158,5	-169,0	-168,9	-175,3
5	Abschreibungen	-0,5	-0,8	-0,5	-0,5
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen **)	-209,9	-452,6	-255,1	-447,0
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-369,2	3.762,6	3.160,7	529,2
8	Zins-/Finanzergebnis	-35,3	-128,0	-43,0	-466,2
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	-1.210,0	-1.054,8	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	-404,5	2.424,6	2.062,9	63,0
11	sonstige Steuern	-47,6	-63,0	-72,4	-63,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	-452,1	2.361,6	1.990,5	0,0

*) Prognosedaten Stand 30.09.2019

**) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Da die Einnahmen aus dem im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Verkauf eines Teils der Bauflächen im Wohngebiet „Stöckheim-Süd“ erst im Jahr 2019 ertragswirksam wurden, konnten im Geschäftsjahr 2019 sehr hohe Umsatzerlöse erzielt werden. Für das Geschäftsjahr 2020 werden Umsatzerlöse in Höhe von 2.495 T€ erwartet, davon 2.450 T€ aus dem Verkauf von Grundstücken. Durch den Verkauf von drei Baufeldern für Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Wohngebiet „Stöckheim-Süd“ wird mit Erlösen von 2.230 T€ gerechnet. 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 220 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 T€ erwartet.

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

Die Personalaufwendungen bewegen sich in etwa 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 des Vorjahres 2019.

Ende 2018 und Mitte 2019 hat die GGB Gesellschafterdarlehen aufgenommen, 10.000 T€ mit einer Laufzeit von 20 Jahren und 6.150 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Für beide Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ hat die GGB jährlich 2,02 % Zinsen zu entrichten.

Der Wirtschaftsplan 2020 sieht ein ausgeglichenes Jahresergebnis vor. Daher wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.

Die Finanzplanung 2020 sieht Investitionen in Höhe von 17.181 T€ vor. Davon sind 5.020 T€ angesetzt für den Erwerb von Grundstücken (Plangebiet „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“; Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe) sowie 12.160 T€ für Maßnahmen der städtebaulichen Planung und der Erschließung (zum Beispiel: Abschluss der Abrechnungen über die Ersterschließung des Wohngebietes „Stöckheim-Süd“; verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB; Reserve von 9.500 T€ für den Fall, dass die für Ende 2019 geplante Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in verschiedenen Baugebieten in das Jahr 2020 verschoben wird).

Ergänzender Hinweis:

Im Dezember 2011 hat die Stadt Braunschweig die GGB mit der Durchführung der gemeinschaftlichen Verpflichtungen der Bereitstellung von Bauland in der Stadt Braunschweig mit Wirkung ab 1. Januar 2012 für einen Zeitraum von 10 Jahren öffentlich-rechtlich betraut, um die Finanzierung der GGB an die Vorgaben des europäischen Beihilferechts anzupassen. Wegen der aktuellen Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission ist die Betrauung der GGB überprüft worden. Mit Beschluss des Finanz- und Personalausschusses vom 30. Oktober 2019 und des Verwaltungsausschusses vom 5. November 2019 wurde die Betrauung mit Wirkung vom 1. Januar 2019 widerrufen (siehe Vorlage 19-11681).

Ohne die öffentlich-rechtliche Betrauung hat die GGB bei jeder bestehenden und geplanten Geschäfts-/Leistungsbeziehung darauf zu achten, dass die Beihilfenvorschriften der Europäischen Union eingehalten werden. Dabei ist es gleichgültig, ob es sich um eine Geschäfts-/Leistungsbeziehung zur Stadt Braunschweig oder zu einem Dritten handelt und ob die GGB eine Begünstigung von ihrem Geschäftspartner erhält oder diesem eine Begünstigung gewährt. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf Zahlungen, Dienstleistungen usw. der einen Seite, die der anderen Seite ohne marktgerechte Gegenleistung gewährt werden.

Geiger

Anlage/n:

GGB Wirtschaftsplan 2020

Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH (GGB)
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig

Wirtschaftsplan 2020

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 2019 bis 2023</i>	25

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	2.450.000,00	19.800.000,00	969.370,00
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
4690	nicht steuerbare Umsätze (Innenumsätze)	0,00	0,00	581,07
4860	Umsatzerlöse aus der Verpachtung von Grundstücken	45.000,00	45.000,00	44.395,33
Summe Umsatzerlöse:		2.495.000,00	19.845.000,00	1.014.346,40

Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

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

Ist 2018:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2019:	16.300.000,00 €	(57.555 m²)
Prognose 2019:	16.452.115,00 €	(57.555 m²)

Die Vermarktung wurde im II. Quartal 2019 abgeschlossen.

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

Ist 2018:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2019:	2.200.000,00 €	(etwa 6.735 m²)
Prognose 2019:	0,00 €	(0 m²)
Plan 2020:	2.230.000,00 €	(6.883 m²)

Gewerblich nutzbare Bauflächen

in den Plangebieten

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

sowie sonstige Verkäufe:

2008 bis 2017:	13.678.644,76 €
Ist 2018:	969.370,00 €
Plan 2019:	1.300.000,00 €
Prognose 2019:	584.000,00 €
Plan 2020:	220.000,00 €

Fortsetzung der Erläuterungen

4000 Die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau führte dazu, dass die Vermarktung der 92 Bauplätze für Einfamilienhäuser im **Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd"** binnen eines Jahres im Mai 2019 abgeschlossen werden konnte. Allerdings bewirkte sie auch, dass die für 2018 vorgesehene Ausschreibung zum Verkauf von drei Baufeldern für Reihen- und Mehrfamilienhäuser in Größe von insgesamt 6.883 m² aus Kapazitätsgründen in das Geschäftsjahr 2019 verschoben werden musste. Daher werden die Erlöse aus dem Verkauf der drei Baufelder und der zugehörige Materialaufwand frühestens im Geschäftsjahr 2020 ergebniswirksam (Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken", Konto "5881 Bestandsveränderung Grundstücke" und Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten"). Das vierte Baufeld in Größe von 1.852 m² wird bis auf weiteres für ein eventuelles Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens vorgehalten. Das Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren der Stadt Braunschweig soll ab Ende 2019 durchgeführt werden, sodass der Verkauf des Baufeldes im Geschäftsjahr 2021 ergebniswirksam werden könnte.

Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB ist seit einigen Jahren sehr gut.

Die Prognose 2019 berücksichtigt kleinere sonstige Verkäufe, die sich alle erst nach Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2019 anbahnten, und den Verkauf eines Gewerbebaugrundstücks an den bei Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2019 bereits bekannten Kaufinteressenten. Die anderen, pauschal in der Planung 2019 berücksichtigten Grundstücksverkäufe werden nicht eintreten.

Mit dem Soll 2020 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.

Nachrichtlich: Der Bebauungsplan "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", WE 62, mit dem neue Wohn- und Gewerbebauflächen ausgewiesen werden sollen, soll Mitte 2020 rechtskräftig werden. Voraussichtlich werden die Erschließung und die Vermarktung der Bauflächen durch die GGB erfolgen. Erlöse aus dem Verkauf der Bauflächen werden ergebniswirksam, wenn die Maßnahmen der Ersterschließung der Bauflächen abgeschlossen sind (voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2022).

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 2019 und das Soll 2020 auf 0,00 € gesetzt.

4690 Es handelt sich um gelegentliche Geschäftsvorfälle (zum Beispiel haben in den Geschäftsjahren 2015 und 2018 diverse Leitungsträger die von der GGB verauslagten Kosten für Anpassungsarbeiten an Schacht- abdeckungen und Straßenkappen beim Straßenendausbau in verschiedenen Wohnbaugebieten an die GGB erstattet). Da diese Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2019 und das Soll 2020 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 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
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	400.000,00	700.000,00	549.000,12
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
	Summe sonstige betriebliche Erträge	400.000,00	700.000,00	549.000,12
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	10.000,00	320.000,00	7.827,37
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000,00	320.000,00	7.827,37

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 2018: Die Berechnungsgrößen der erfolgten Wertabschreibungen hatten sich nicht verbessert, sodass Wertzuschreibungen nicht erfolgen konnten.

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.

Prognose 2019: Es werden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erwartet.

Soll 2020: Änderungen der den Wertabschreibungen zugrunde gelegten Berechnungsgrößen sind nicht planbar. Aus Gründen der Vorsicht wird daher davon ausgegangen, dass daraus keine Erträge zu erwarten sind.

- Zahlungen der Stadt Braunschweig in ihrer Funktion als alleinige Gesellschafterin der GGB aufgrund § 14 des Gesellschaftsvertrages (Verlustabdeckung)

"Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, Jahresverluste der Gesellschaft bis zur Höhe der in den von der Gesellschafterversammlung festgestellten Wirtschaftsplänen ausgewiesenen Jahresfehlbeträgen abzudecken."

Aktuell stehen der GGB insgesamt 3.617 T€ Gewinnvorräte aus Vorjahren zur Verfügung, um künftige Jahresfehlbeträge auszugleichen. Aus diesem Grund und weil der Wirtschaftsplan 2020 ein ausgeglichenes Jahresergebnis ausweist, ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

Nachrichtlich:

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 zum Beispiel Zahlungen an Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) betraut worden sind, soweit die Zahlungen dem Ausgleich daraus entstandener Fehlbeträge dienen.

Aus diesem Grund hatte die Stadt Braunschweig die GGB durch Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 06.12.2011 auf Grundlage der diesem Zeitpunkt gültigen EU-Beihilfavorschriften mit der Durchführung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Bereitstellung von Bauland in der Stadt Braunschweig mit Wirkung vom 01.01.2012 für die Dauer von 10 Jahren betraut.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4839 Fortsetzung Wegen der aktuellen Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission ist die Betrauung der GGB überprüft worden mit dem Ergebnis, dass die Stadt Braunschweig den zuständigen Gremien vorschlagen wird, die Betrauung mit Wirkung vom 01.01.2019 aufzuheben. Ohne Betrauung hat die GGB vor jeder Zahlung der Stadt Braunschweig zum Ausgleich eines Jahresverlustes der GGB festzustellen, welche Geschäftstätigkeiten ursächlich sind für den Jahresverlust. Solange die wirtschaftlichen Tätigkeiten von grenzüberschreitender Bedeutung (dazu gehört in der Regel zumindest ein Teil des Verkaufs von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken) kostendeckend erbracht werden, ist die Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig EU-beihilferechtlich nicht relevant. Für den Fall, dass in einem Wirtschaftsplan eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig angesetzt werden sollte, wird auch eine Ermittlung/Einschätzung auf Grundlage der dann gültigen EU-Beihilfevorschriften in die Erläuterungen zu diesem Ansatz aufgenommen.
- Ist 2018: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2018 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.
- Soll 2019: Ergebnis des Wirtschaftsplanes 2019 ist ein Jahresüberschuss. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- Prognose 2019: Die GGB wird im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich einen Jahresüberschuss erwirtschaften, sodass eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig entbehrlich ist.
- Soll 2020: Der Wirtschaftsplan 2020 sieht ein Jahresergebnis von 0 T€ vor. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- 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 2019 und das Soll 2020 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 2018: Von den 549 T€ entfallen 545 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 2019: Die Geschäftstätigkeit 2019 könnte zu höheren Erträgen aus der Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten und der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften führen. Da konkrete Ermittlungen noch nicht möglich sind, wurden vorsorglich pauschal 700 T€ angesetzt.
- Soll 2020: Die Geschäftstätigkeit 2020 könnte zu höheren Erträgen aus der Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten führen. Da konkrete Ermittlungen noch nicht möglich sind, wurden vorsorglich pauschal 400 T€ angesetzt.
- 4960 Da periodenfremde Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2019 und das Soll 2020 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, Zinsen für Guthaben auf dem Girokonto 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 von der Höhe des Zinssatzes.
- Ist 2018: Die Zinsentwicklung am Geld- und Kapitalmarkt hat dazu geführt, dass keine Zinserträge erzielt werden konnten.
- Aus Gründen der Vorsicht sind das Soll 2019 und das Soll 2020 auf 0,00 € gesetzt worden, weil keine oder sogar eine 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 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	680.000,00	7.270.000,00	641.009,43
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	1.040.000,00	8.850.000,00	906.224,24
5900	sonstiger Materialaufwand	23.000,00	40.000,00	16.440,47
	Summe Materialaufwand (Grundstücke)	1.743.000,00	16.160.000,00	1.563.674,14
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen				
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	50.949,91
	Summe sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	50.949,91

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 Maßnahmen zur Erschließung der Grundstücke entweder gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen lassen oder durch die Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen sowie durch die Erstattung von sonstigen entstandenen Aufwendungen an die Stadt Braunschweig finanzieren (Herstellungskosten).

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Baugebietes werden nach der Fläche auf die neu entstandenen Baugrundstücke verteilt. Beim Verkauf eines Baugrundstücks steht daher ein Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten dem Verkaufserlös 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 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. Außerdem werden auf diesem Konto Wertabschreibungen für im Bestand befindliche Grundstücke gebucht, die nicht unüblich hoch sind und daher nicht auf dem Konto "6270 Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (soweit unüblich hoch)" (siehe Seiten 14 und 15) auszuweisen sind.

Ist 2018: 0 T€ Wertzuschreibung und 11 T€ Wertabschreibung enthalten

Soll 2019: 656 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

Prognose 2019: rund 426 T€ Wertzuschreibung und 7 T€ Wertabschreibung enthalten

Soll 2020: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung 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 2018 bis 2020 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe der verkauften Bauflächen (siehe Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seiten 4 und 5; außerdem: je nach Umfang der erforderlichen besonderen Maßnahmen [zum Beispiel Infrastruktur, Schallschutz, Brücken, Artenschutz] ist ein Baugebiet teurer oder preiswerter).

- 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 "Steinberg/Broitzem" (2,6 T€ bis 31.12.2019).
 - Aufwandsentschädigungen für die Erfüllung naturschutzfachlicher Auflagen durch Landwirte, die landwirtschaftliche Flächen der GGB als Feldhamster-Ersatzlebensräume für die Wohnbaugebiete "Steinberg/Broitzem" (1,6 T€ jährlich bis 30.09.2020) und "Stöckheim-Süd" (1,4 T€ jährlich seit Mitte 2017) bewirtschaften.
 - 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 2018 beinhaltet 6,3 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie 10,1 T€ Aufwendungen für Verkauf (insbesondere Anzeigen in den Printmedien, Pressetermin zum ersten Spatenstich und Übersichtskarten für die Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd").
- Das Soll 2019 berücksichtigt 6 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung, 39 T€ für Grenzanzeigen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und 5 T€ als Reserve.
- Die Prognose 2019 sieht 6 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung, 39 T€ für Grenzanzeigen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd", 10 T€ Aufwendungen für den Verkauf der drei Baufelder für Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd", der in das Geschäftsjahr 2019 verschoben worden ist (siehe Erläuterung zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seiten 4 und 5) und 5 T€ als Reserve vor.
- Das Soll 2020 berücksichtigt 3 T€ Aufwendungen für Aufwandsentschädigung sowie vorsorglich 15 T€ für den Verkauf der neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" 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 bis 5 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" seit deren Fertigstellung Ende April 2019 bis zum Straßenendausbau in etwa 2 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 Übergabe der endgültigen Beleuchtungsanlagen nach dem Straßenendausbau an den zuständigen Leitungsträger.

Der Umfang eventuell erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen ist situationsabhängig und daher schwer zu kalkulieren. Aus diesem Grund beinhaltet der Ansatz größere Reserven, die unter Umständen nicht ausgeschöpft werden müssen (zum Beispiel Planansatz 2018 = 200 T€ und Ist 2018 = 51 T€).

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	133.600,00	128.800,00	124.271,63
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	41.100,00	39.600,00	33.716,99
6080	Vermögenswirksame Leistungen	160,00	160,00	159,60
2 3 2 Soziale Abgaben				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	400,00	400,00	324,10
Summe Personalaufwand		175.260,00	168.960,00	158.472,32

Erläuterungen

- 6020 Derzeit sind zwei Mitarbeiter bei der GGB tätig, die im Beamtenverhältnis zur Stadt Braunschweig stehen und von dort unter Wegfall der Bezüge zum Zwecke der Dienstleistung bei der GGB beurlaubt worden sind.
- Die Arbeitsverhältnisse mit der GGB bestimmen sich nach dem TVöD. Für die Vergütungen gelten jedoch weiter die beamtenrechtlichen Vorschriften. Die Höhe der Vergütungen entspricht der Besoldungsgruppe A 12. Im Soll 2020 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 die jährlichen Beiträge (einschließlich Reserven im Soll 2019 und im Soll 2020 für etwaige Beitrags erhöhungen); Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	16.000,00	14.200,00	29.289,28
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	98.100,00	105.000,00	84.875,70
6310	Miete	9.200,00	9.200,00	9.067,28
6325	Strom	250,00	250,00	250,00
6330	Reinigung	1.700,00	1.700,00	1.716,28
6400	Versicherungen	2.650,00	2.650,00	2.620,38
6420	Beiträge	4.000,00	8.500,00	2.693,39
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	7.400,00	7.400,00	5.568,50
6805	Telefon	900,00	900,00	510,56
6815	Bürobedarf	750,00	750,00	400,22
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	250,00	90,00
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	22.000,00	18.000,00	17.000,00
6830	Buchführung	7.000,00	7.000,00	4.755,24
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	60.300,00	60.300,00	147,81
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:		247.000,00	252.600,00	158.984,64

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 Geschäften; Fahrscheine der Braunschweiger Verkehrs-GmbH; Briefmarken.
- Ist 2018: Die Ende 2014 gebildete Rückstellung für drohende Verluste musste wegen einer Kostensteigerung und der Laufzeitverlängerung um 21 T€ erhöht werden.
- Im Soll 2019 sind Reserven für sonstiges enthalten. Der Ansatz geht davon aus, dass die bestehende Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften im Geschäftsjahr 2019 aufgelöst wird (siehe Soll 2019 beim Konto 4930 auf Seiten 6 und 7) und Mittel für die Bildung einer neuen Rückstellung nicht erforderlich sind.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 6300 Fortsetzung Im Soll 2020 sind Reserven für sonstiges und für eine weitere Laufzeitverlängerung der zum 31.12.2018 bestehenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften enthalten - anders als im Wirtschaftsplan 2019 angenommen wird diese Rückstellung zum 31.12.2019 nur teilweise verbraucht bzw. aufgelöst, sodass für den verbleibenden Teil eine mögliche Erhöhung wegen Laufzeitverlängerung im Soll 2020 zu berücksichtigen ist. Mittel für die Bildung einer weiteren Rückstellung dieser Art wurden allerdings nicht vorgesehen, weil kein Bedarf erkennbar ist.
[Mit der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird das bereits bekannte Risiko von künftig erforderlich werdenden Abschreibungen zum Beispiel 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). Der Ansatz enthält erstmals 19 % Umsatzsteuer (Steueränderungsgesetz 2015, das die Stadt Braunschweig spätestens ab 01.01.2021 anwenden muss).
- 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, weil 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 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; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer).
- 6805 Fernsprechapparate und -gebühren (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer).
- 6815 Büromaterial, Druck von Wirtschaftsplänen usw.
- 6820 Ist 2018: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2018. Im Soll 2019 und im Soll 2020 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 Reserve für rechtliche Beratungen (incl. Steuerrecht), anwaltliche Vertretung in Gerichtsverfahren, Gerichtskosten 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 Zusammenhang mit dem EU-Beihilferecht und dem konsolidierten Gesamtabschluss der Stadt Braunschweig. Da ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen die Jahresabschlüsse von maximal fünf aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren prüfen darf, mussten die Prüfungstätigkeiten für 2019 ff. im I. Quartal 2019 ausgeschrieben werden. Obwohl der Zuschlag dem preisgünstigsten Anbieter erteilt worden ist, muss der Planansatz erhöht werden.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften, Verwahrgebühren (= negative Habenzinsen für Geldanlagen)
Ist 2018: Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach.
Mit dem Soll 2019 und dem Soll 2020 werden vorsorglich Verwahrgebühren für Geldanlagen berücksichtigt. Es wurden minimal minus 0,6 % jährlich angenommen. Wegen des vorübergehend hohen Guthabens im Cash-Pool (Einnahmen aus der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und aus der Aufnahme von Gesellschafterdarlehen) wurden die Ansätze im Vergleich zu den Vorjahren 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 2019 und das Soll 2020 auf 0,00 € gesetzt.
- 6930

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
2 5 Abschreibungen				
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	310,00	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 (soweit unüblich hoch)	0,00	0,00	0,00
Summe Abschreibungen		510,00	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	0,00	366,72
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	326.230,00	388.000,00	16.272,22
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	60.000,00	26.489,59
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		476.230,00	448.000,00	43.128,53

Erläuterungen

- 6220 Jährliche Abschreibung der in 2011 beschafften Büroausstattung (Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für etwaig erforderliche (Ersatz-/Ergänzungs-) Beschaffungen.
- 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 2018: Abschreibungen auf Grundstückswerte waren entbehrlich.
Das Soll 2019 und das Soll 2020 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.
Ist 2018: Da die Aufnahme der langfristigen Anschlussfinanzierung für das im Geschäftsjahr 2017 getilgte Bankdarlehen auf Ende 2018 verschoben wurde, war eine Zwischenfinanzierung durch Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool erforderlich.
Das Soll 2019 ist auf 0,00 € gesetzt worden in der Annahme, dass 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.
Die Prognose 2019 entspricht der Planung.
Das Soll 2020 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool angesichts der Liquiditätsüberschüsse des Geschäftsjahres 2019 und der zu erwartenden Einnahmen des Geschäftsjahres 2020 entbehrlich sein wird.
- 7320 Ist 2018: Zinsen vom 03.12.2018 bis 31.12.2018 für das seit 03.12.2018 in Höhe von 10.000 T€ valutierende Gesellschafterdarlehen (Laufzeit bis 03.12.2038, Zinssatz 2,02 % jährlich, endfällige Tilgung).
Soll 2019: Vorsorglich wurden Sollzinsen in Höhe von 2,4 % jährlich für das geplante langfristige Gesellschafterdarlehen in Höhe von 16.150 T€ angesetzt (siehe auch Ansätze und Erläuterungen auf Seiten 20 bis 22 und 24).
Prognose 2019: Die Darlehenssumme von 16.150 T€ ist gesplittet worden. Die GGB hat zwei Gesellschafterdarlehen aufgenommen - 10.000 T€ am 03.12.2018 mit einer Laufzeit von 20 Jahren und 6.150 T€ am 03.07.2019 mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Beide Darlehen sind am Ende der Laufzeit zu tilgen und in Höhe von 2,02 % jährlich zu verzinsen. Die Splittung der Darlehenssumme hat zur Folge, dass sich die Sollzinsen 2019 auf insgesamt 263.769,92 € belaufen werden.
Soll 2020: Für die beiden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ hat die GGB 2,02 % Zinsen jährlich zu entrichten.
- 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 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
2 7 Steuern				
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
7600	Körperschaftsteuer	0,00	520.000,00	0,00
7603	Nachzahlung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7604	Erstattung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7607	Erstattung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7608	Solidaritätszuschlag	0,00	190.000,00	0,00
7609	Nachzahlung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	0,44
7610	Gewerbsteuer	0,00	500.000,00	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	0,00
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		0,00	1.210.000,00	0,44
2 7 2 Sonstige Steuern				
7680	Grundsteuer	63.000,00	63.000,00	52.122,88
7690	Steuernachzahlung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
7692	Erstattung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	-4.506,95
Summe sonstige Steuern		63.000,00	63.000,00	47.615,93
Summe Steuern		63.000,00	1.273.000,00	47.616,37

Erläuterungen

7600 Vorbehaltlich der endgültigen Festsetzung durch das Finanzamt belaufen sich die steuerlichen Verlust-
bis 7633 vorträge zum 31. Dezember 2018 auf:

zur Körperschaftsteuer: 238.548,00 €

zur Gewerbesteuer: 540.784,00 €

Ist 2018: Das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, sodass Steuern vom Einkommen und vom Ertrag nicht zu entrichten waren. Die steuerlichen Verlustvorträge haben sich erhöht.

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

Soll 2020: Da der Wirtschaftsplan 2020 ein ausgeglichenes Jahresergebnis vorsieht, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.

7680 Steuern für unbebaute Grundstücke.

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
--	-------------------------------	----------------	----------------	---------------

3 Gesamtplan (Jahresergebnis)

1 1 Umsatzerlöse	2.495.000,00	19.845.000,00	1.014.346,40
1 2 Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	400.000,00	700.000,00	549.000,12
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000,00	320.000,00	7.827,37
Summe Erträge	2.905.000,00	20.865.000,00	1.571.173,89
2 1 Materialaufwand	1.743.000,00	16.160.000,00	1.563.674,14
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	50.949,91
2 3 Personalaufwand	175.260,00	168.960,00	158.472,32
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	247.000,00	252.600,00	158.984,64
2 5 Abschreibungen	510,00	800,00	456,00
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	476.230,00	448.000,00	43.128,53
2 7 Steuern	63.000,00	1.273.000,00	47.616,37
Summe Aufwendungen	2.905.000,00	18.503.360,00	2.023.281,91
 Erträge ./.. Aufwendungen = Jahresergebnis:	 0,00	 2.361.640,00	 -452.108,02

Erläuterungen

zu 3

Jahresergebnis 2020:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2020 ein **Jahresergebnis** in Höhe von: **0,00 €**

II. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2020 €	Prognose 2019 €	Ist 2018 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	5.020.000,00	1.550.000,00	614.798,17
Herst.	Herstellung	12.160.000,00	11.500.000,00	1.581.223,43
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	1.000,00	1.000,00	0,00
Summe Investitionen		17.181.000,00	13.051.000,00	2.196.021,60
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig	0,00	0,00	1.059.220,66
sonst. Darl.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
Summe Tilgung von Darlehen		0,00	0,00	1.059.220,66
Summe Mittelverwendung		17.181.000,00	13.051.000,00	3.255.242,26

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 2018: Grunderwerb für das Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und im Rahmen der Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.

Prognose 2019: Erwerb der Maßnahmenfläche für Feldhamster zum Wohnbaugebiet "Steinberg" und Grunderwerb im Rahmen der Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.

Soll 2020: Grunderwerb für das Plangebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", WE 62 (die Rechtskraft des Bebauungsplanes soll Mitte 2020 eintreten) und Grunderwerb im Rahmen der 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 2018: Insbesondere Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und Verlegung von Schmutzwasserleitungen aus den Bauflächen in die öffentlichen Flächen im Gewerbegebiet "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt".

Prognose 2019: Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in verschiedenen Baugebieten und einige Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB.

Soll 2020: Abschluss der Abrechnungen über die Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB und rund 9.500 T€ Reserve für den Fall, dass die für Ende 2019 vorgesehene Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in das Geschäftsjahr 2020 verschoben wird. Außerdem sind kleinere Reserven für Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB und für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB enthalten.

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

Ist 2018: es waren keine Anschaffungen erforderlich

Prognose 2019: vorsorgliche Reserve

Soll 2020: vorsorgliche Reserve

Bank Ist 2018: Tilgung von Darlehen aus dem Cash-Pool, die zur Zwischenfinanzierung aufgenommen wurden.

Stadt Soll 2019: Der Ansatz war auf 0,00 € gesetzt worden in der Annahme, dass das erwartete Gesellschafterdarlehen erst am Ende der Laufzeit getilgt werden muss und eine Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool wegen des Gesellschafterdarlehens und wegen der zu erwartenden Einnahmen aus der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" entbehrlich sein wird.

sonst. Darl. Soll 2020: Der Ansatz wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die beiden in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 aufgenommenen Gesellschafterdarlehen erst am Ende ihrer Laufzeit in den Geschäftsjahren 2038 und 2029 zu tilgen sind und weil die Aufnahme/Tilgung von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.

II. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft 3 Zusammenfassung	Soll 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
----------	---------------------------------------	----------------	----------------	---------------

2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss (siehe Seite 23)	1.470.010,00	17.526.940,00	589.490,63
--	--------------	---------------	------------

Soll 2020 €	Prognose 2019 €	Ist 2018 €
----------------	--------------------	---------------

2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr *	26.296.742,07	15.670.802,07	8.251.594,50
---	---------------	---------------	--------------

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	0,00	6.150.000,00	10.084.959,20
sonst.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
Summe Aufnahme von Darlehen		0,00	6.150.000,00	10.084.959,20

Summe Mittelherkunft	27.766.752,07	39.347.742,07	18.926.044,33
-----------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

3 Zusammenfassung

Summe Mittelverwendung	17.181.000,00	13.051.000,00	3.255.242,26
Summe Mittelherkunft	27.766.752,07	39.347.742,07	18.926.044,33
Überhang von Finanzmitteln *	10.585.752,07	26.296.742,07	15.670.802,07

* 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 einschließlich des Guthabens im Cash-Pool der Stadt Braunschweig im Folgenden beziffert:

Ist 2018	10.402.541,62 €	
Prognose 2019 - Variante 1	17.000.000,00 €	(Die Zahlung der auf Seite 21 unter "Herst." genannten 9.500 T€ an die Stadt Braunschweig erfolgt Ende 2019)
Prognose 2019 - Variante 2	26.500.000,00 €	(Die Zahlung der auf Seite 21 unter "Herst." genannten 9.500 T€ an die Stadt Braunschweig wird in das Geschäftsjahr 2020 verschoben)
Soll 2020	14.000.000,00 €	

Zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2020 belasten, müssen im Geschäftsjahr 2020 keine Darlehen aufgenommen werden.

Erläuterungen

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2020 €	Soll 2019 €	Ist 2018 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung Betrauung	2.905.000,00	20.865.000,00	1.571.173,89
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	400.000,00	485.000,00	549.000,12
7100	Zinserträge Abzinsung Rückstellungen	10.000,00	320.000,00	7.827,37
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0,00	215.000,00	0,00
	Einnahmewirksame Erträge	2.495.000,00	19.845.000,00	1.014.346,40
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	2.905.000,00	18.503.360,00	2.023.281,91
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	680.000,00	7.270.000,00	641.009,43
6020	Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	3.027,03
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	500,00	500,00	0,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	1.040.000,00	8.850.000,00	906.224,24
6923 + 6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	0,00
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	310,00	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	5.000,00	0,00	21.219,85
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	60.000,00	26.489,59
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.024.990,00	2.318.060,00	424.855,77
3	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	2.495.000,00	19.845.000,00	1.014.346,40
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.024.990,00	2.318.060,00	424.855,77
	1 ./ 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	1.470.010,00	17.526.940,00	589.490,63

Fortsetzung der Erläuterungen

- zu 2 3** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung siehe auch Seiten 6 und 7.
Ist 2018: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2018 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 2019: Die GGB wird im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich einen Jahresüberschuss erwirtschaften, sodass eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig entbehrlich ist.
Soll 2020: Aktuell stehen der GGB insgesamt 3.617 T€ Gewinnvorträge aus Vorjahren zur Verfügung, um künftige Jahresfehlbeträge auszugleichen. Aus diesem Grund und weil der Wirtschaftsplan 2020 ein ausgeglichenes Jahresergebnis ausweist, ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- zu 2 4** Das Ist 2018 beinhaltet die Aufnahme eines Darlehens aus dem Cash-Pool in Höhe von 84.959,20 € (der ungerade Betrag resultiert aus den aufgelaufenen Sollzinsen) zur Zwischenfinanzierung bis zur Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von 10.000 T€ am 03.12.2018 (siehe auch Erläuterungen auf Seite 15).
Die Prognose 2019 berücksichtigt die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens in Höhe 6.150 T€ am 03.07.2019 (siehe auch Erläuterungen auf Seite 15). Die Aufnahme weiterer Darlehen ist gemäß der aktuellen Liquiditätsplanung entbehrlich.
Das Soll 2020 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die Aufnahme von Darlehen gemäß der aktuellen Liquiditätsplanung entbehrlich ist.

III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2019 bis 2023

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2019 bis 2023 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2019 T€ Plan	2020 T€ Plan	2021 T€ Plan	2022 T€ Plan	2023 T€ Plan
2.362	0	-773	-773	-773

Erläuterung der Einschätzungen

Die Vermarktung der 92 Bauplätze für Einfamilienhäuser im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" wird ein positives Jahresergebnis 2019 bewirken. Allerdings wird der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 2.362 T€ voraussichtlich nicht erreicht werden, weil sich ein Teil der für 2019 geplanten Grundstücksverkäufe in das Geschäftsjahr 2020 verschoben hat (siehe Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seiten 4 und 5). Die Jahresabschlussprognose zum 30.06.2019 belief sich auf einen Überschuss in Höhe von rund 1.700 T€ (dabei wurden jedoch Reserven für unvorhersehbare Aufwendungen berücksichtigt und einige Positionen konnten nur grob kalkuliert werden, sodass sich insgesamt doch noch ein höherer Jahresüberschuss 2019 ergeben könnte als zum 30.06.2019 erwartet).

Wegen der Grundstücksverkäufe, die sich vom Geschäftsjahr 2019 in das Geschäftsjahr 2020 verschoben haben, wird (anders als in der mittelfristigen Unternehmensvorschau des Wirtschaftsplanes 2019 prognostiziert), ein ausgeglichenes Jahresergebnis 2020 erwartet.

Parallel zur Erschließung und Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" hat die Stadt Braunschweig bereits die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", WE 62, verfolgt, der Mitte 2020 rechtskräftig werden soll. An diesem Standort sollen überwiegend neue Gewerbebauflächen und in einem kleineren Areal neue Wohnbauflächen entstehen. Derzeit ist beabsichtigt, dass die GGB die neuen Bauflächen erschließen und vermarkten wird (rund 94 % der unbebauten Flächen des Plangeltungsbereichs des WE 62 südlich der Veltenhöfer Straße stehen inzwischen im Zugriff der GGB). Sofern der vollständige Grunderwerb durch die GGB gelingt und sich die Planrechtskraft nicht verzögert, könnten die neuen Bauflächen im Geschäftsjahr 2021 erschlossen werden und Erlöse aus der Vermarktung der Bauflächen ab dem Geschäftsjahr 2022 ertragswirksam werden.

Weitere Planungen für neue Wohn- oder Gewerbebaugebiete der GGB sind noch nicht konkret. Aus diesem Grund und wegen der zeitlichen Ungewissheiten bei der Planung, Realisierung und Vermarktung des Standortes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sind die Ergebnisprognosen für die Jahre 2021 bis 2023 bis auf weiteres tendenziell zutreffend.

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.

Wegen der hohen Nachfrage nach Bauflächen und der gestiegenen Immobilienpreise werden im Geschäftsjahr 2020 keine Abschreibungen auf Umlaufvermögen für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebaugrundstücke erwartet.

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus bewirkt die "Umschuldung" (Tilgung der Restschuld von 12.150 T€ des Bankdarlehens im Geschäftsjahr 2017 und Aufnahme von Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ in den Geschäftsjahren 2018/2019) trotz der höheren Restschuld eine Reduzierung der Zinsbelastungen um durchschnittlich rund 200 T€ jährlich in den kommenden 10 Jahren.

Im Geschäftsjahr 2020 sollen keine neuen Darlehen aufgenommen werden. Zwar sind Gewerbebaugrundstücke 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 30.06.2019 = 5.489 T€ für Gewerbebauflächen, 868 T€ für Wohnbauflächen und 5.702 T€ für Flächenvorsorge). Die nach heutigem Erkenntnisstand in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 vorgesehenen Investitionen werden sich jedoch durch die Gesellschafterdarlehen und durch die Einnahmen aus der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" sowie einzelner Gewerbebaugrundstücke decken lassen.

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, und durch die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt.