

Betreff:

Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH
Wirtschaftsplan 2021

Organisationseinheit:

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

29.10.2020

Beratungsfolge

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.11.2020

Status

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2021 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 27.10.2020 empfohlenen Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Diese Vorlage beinhaltet die Beschlussempfehlung zur Wirtschaftsplanung 2021 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB).

In diesem Jahr hat die Corona-Pandemie Auswirkungen auf die Ergebnisse der meisten städtischen Gesellschaften. In der Vergangenheit wurden Nachtragswirtschaftspläne nur in seltenen Fällen aufgestellt. Um eine höchstmögliche Transparenz der entstandenen Coronaauswirkungen zu erlangen sollen diese im Rahmen einer Nachtragswirtschaftsplanung dargestellt werden. Die durch die Corona-Pandemie zusätzlich entstehenden Verluste sollen noch in diesem Jahr von der Stadt Braunschweig ausgeglichen werden. Über die über- bzw. außerplanmäßige Bereitstellung der hierfür erforderlichen Haushaltsmittel, für die gemäß § 182 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 NKomVG keine Deckungsmittel erforderlich sind, wird der Rat in seiner Sitzung am 17. November 2020 entscheiden. Vor diesem Hintergrund haben die Gesellschaften, bei denen durch die Corona-Pandemie negative Ergebniseffekte eintreten, Nachtragswirtschaftspläne für das Jahr 2020 erstellt. Die Nachtragswirtschaftspläne weisen nur die Auswirkungen der Corona-Pandemie aus. Gegebenenfalls weitere bereits bekannte positive oder negative Effekte sind in den Nachtragswirtschaftsplänen nicht enthalten. Diese Effekte werden im Rahmen der Prognosen nach Abschluss des 4. Quartals 2020 sowie in den Jahresabschlüssen 2020 gezeigt.

Da die GGB keine negativen Ergebnisauswirkungen durch die Corona-Pandemie erwartet, wurde von der Aufstellung eines Nachtragswirtschaftsplans für das Jahr 2020 abgesehen.

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin GGB.

Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan der GGB obliegt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschafterversammlung nach vorbereitender Empfehlung des Aufsichtsrates.

Um eine Stimmbindung des städtischen Vertreters in der Gesellschafterversammlung der GGB 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 GGB hat dem Wirtschaftsplan 2021 in der in der Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 27. Oktober 2020 zugestimmt.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2021 weist im Erfolgsplan bei Gesamterträgen (inklusive Zinserträgen) in Höhe von 675,0 T€ und Gesamtaufwendungen (inklusive Zinsaufwendungen und Steuern) in Höhe von 1.405,2 T€ einen Fehlbetrag in Höhe von 730,2 T€ aus.

Im Vergleich zu den Daten der Jahre 2019 bis 2020 stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2019	Plan 2020	Prognose 2020*)	Plan 2021
1	Umsatzerlöse	17.089,6	2.495,0	2.603,0	270,0
1a	<i>Umsatzerlöse: % zum Vorjahr/Plan</i>		-85,4%	-84,8% / +4,3%	-89,6%
2	Sonstige betriebliche Erträge	1.015,2	400,0	306,0	400,0
3	Materialaufwand	-14.611,8	-1.743,0	-1.880,0	-250,0
4	Personalaufwand	-172,0	-175,3	-175,0	-178,7
5	Abschreibungen	-0,3	-0,5	-3,0	-0,6
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen **)	-192,7	-447,0	-218,0	-432,7
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	3.128,0	529,2	633,0	-192,0
8	Zins-/Finanzergebnis	-57,7	-466,2	-476,0	-471,2
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.205,3	0,0	0,0	0,0
10	Ergebnis nach Steuern (Summe 7-9)	1.865,0	63,0	157,0	-663,2
11	sonstige Steuern	-72,0	-63,0	-54,0	-67,0
12	Jahresergebnis (Summe 10-11)	1.793,0	0,0	103,0	-730,2

*) Prognoseredaten Stand 30.09.2020

**) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Für das Geschäftsjahr 2021 werden Umsatzerlöse in Höhe von 270,0 T€ erwartet. Für den Verkauf eines Grundstücks im Gewerbegebiet „Forschungsflughafen-West“ bzw. „Forschungsflughafen-Nordwest“ sind mangels eines konkreten Kaufinteressenten für das Geschäftsjahr 2021 pauschale Erlöse in Höhe von 220,0 T€ geplant. Aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen werden Umsatzerlöse in Höhe von 50,0 T€ erwartet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 400,0 T€ und beinhalten pauschale Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Erschließungskosten.

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

Die Personalaufwendungen entwickeln sich aufgrund von Tariferhöhungen leicht ansteigend.

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 Vorjahrs 2020.

Das Zins-/Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen die Zinsaufwendungen für die bestehenden Gesellschafterdarlehen. 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 2021 sieht ein defizitäres Jahresergebnis vor. Daher wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.

Die Finanzplanung 2021 sieht Investitionen in Höhe von 14.871,0 T€ vor. Davon sind 5.500,0 T€ angesetzt für den Erwerb von Grundstücken (Plangebiet „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ und Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe) sowie 9.370,0 T€ insbesondere für den Straßenendausbau im Wohnaugebiet „Stöckheim-Süd“ und weitere verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2021 der GGB beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

GGB - Wirtschaftsplan 2021

Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH (GGB)
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig

Wirtschaftsplan 2021

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>I. Präambel</i>	3
<i>II. 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	10
2 3 2 Soziale Abgaben	10
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	12
2 5 Abschreibungen	14
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen	14
2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	14
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14
2 7 Steuern	16
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16
2 7 2 Sonstige Steuern	16
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	18
<i>III. 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>IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024</i>	25

I. Präambel

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) erwirbt in der Regel landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Stadtgebiet Braunschweig, die sich gemäß Abstimmung mit der Stadt Braunschweig städtebaulich zu Wohn- oder Gewerbebauflächen entwickeln lassen oder als Tauschfläche bei künftigen Grundstücksgeschäften eingesetzt werden können. Nach Abschluss der erforderlichen Bauleitplanung durch die Stadt Braunschweig werden die neu entstandenen Wohn- und Gewerbebauflächen von der GGB oder von der Stadt Braunschweig erschlossen und von der GGB unbewohnt vermarktet. Dabei werden potenzielle Käufer von Gewerbebauflächen von der Braunschweig Zukunft GmbH (Wirtschaftsförderung) vermittelt.

Vorrangiger Zweck des Verkaufs von **Wohnbauflächen** ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Bereitstellung von erschwinglichem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und zur Förderung des kinder- und familienfreundlichen Wohnstandortes Braunschweig. Daneben sollen durch ein vielseitiges Angebot hinsichtlich räumlicher Verteilung, Standortqualität und Eignung für unterschiedliche Bauweisen möglichst viele Nachfragewünsche erfüllt und so Abwanderungsabsichten ins Umland entgegengewirkt werden.

Der Verkauf von **Gewerbebauflächen** zum Zwecke der Bebauung mit gewerblichen, industriellen, wissenschaftlichen oder kulturellen Nutzungen soll gemäß Gesellschaftsvertrag der Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschafts-, Wissenschafts-, Forschungs-, Technologie- und Kulturstandortes Braunschweig dienen. Im Vordergrund stehen dabei grundsätzlich die nachhaltige Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen und die Schaffung neuer dauerhafter Arbeitsplätze in Unternehmen, in Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und in der Kreativwirtschaft. Hierzu bedarf es nicht nur eines ausreichenden und differenzierten Flächenangebotes für Neuansiedlungen, sondern gerade auch der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für Expansion und ggf. Verlagerung ansässiger Unternehmen.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen strebt die GGB eine möglichst kurze Zeitspanne zwischen dem Erwerb der landwirtschaftlich genutzten Flächen und ihrer Vermarktung als baureife Wohn- und Gewerbebauflächen an. Die GGB sichert sich daher den Zugriff auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen bevorzugt durch langfristige notarielle Verkaufsangebote der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Aktivitäten der GGB orientieren sich an den städtebaulichen Einschätzungen und Vorhaben der Stadt Braunschweig.

Im **Geschäftsjahr 2021** werden neben der Vermarktung der bei der GGB noch verfügbaren erschlossenen Bauflächen (1.852 m² für ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens im Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd" und insgesamt rund 33,5 ha in verschiedenen Gewerbegebieten) insbesondere der Straßenendausbau im Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd" und - sofern der entsprechende Bebauungsplan Ende 2020 bzw. Anfang 2021 rechtskräftig wird - der Grunderwerb für das neue Wohn- und Gewerbeaugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sowie die vorbereitenden Maßnahmen für die Ersterschließung und Vermarktung dieses neuen Baugebietes Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der GGB sein.

Abgesehen von der Absicht der Stadt Braunschweig, im Geschäftsjahr 2021 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Wohnaugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt" zu beginnen, das voraussichtlich ebenfalls von der GGB erschlossen und vermarktet werden wird, sind weitere Planungen für neue Wohn- und Gewerbeaugebiete der GGB noch nicht konkret und daher im Wirtschaftsplan 2021 nicht berücksichtigt.

Aktuell gibt es Überlegungen, die GGB durch den Ausbau der Ressourcen und Kompetenzen in die Lage zu versetzen, noch mehr Baugebiete als bisher parallel zu entwickeln und zu vermarkten. Konkrete Maßnahmen sind bisher nicht festgelegt und daher im Wirtschaftsplan 2021 nicht berücksichtigt.

Für den Fall, dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder von weiteren Planungen für neue Wohn- und Gewerbeaugebiete durch die GGB im Laufe des Geschäftsjahres 2021 erforderlich wird, ist voraussichtlich ein Nachtragswirtschaftsplan aufzustellen.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	220.000,00	2.450.000,00	17.043.796,70
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	0,00
4860	Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	50.000,00	45.000,00	45.844,39
Summe Umsatzerlöse:		270.000,00	2.495.000,00	17.089.641,09

Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

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

Ist 2019: 16.452.115,00 € (57.555 m²)

Die Vermarktung wurde im II. Quartal 2019 abgeschlossen.

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

Ist 2019: 0,00 € (0 m²)

Plan 2020: 2.230.000,00 € (6.883 m²)

Prognose 2020: 2.243.858,00 € (6.883 m²)

Plan 2021: 0,00 € (0 m²)

Gewerblich nutzbare Bauflächen

in den Plangebieten

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

sowie sonstige Verkäufe:

2008 bis 2018: 14.648.014,76 €

Ist 2019: 591.681,70 €

Plan 2020: 220.000,00 €

Prognose 2020: 220.000,00 €

Plan 2021: 220.000,00 €

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

4000 Drei Baufelder für Reihen- und Mehrfamilienhäuser im **Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd"** werden voraussichtlich bis Ende 2020 verkauft und in das wirtschaftliche Eigentum des Käufers übergegangen sein. 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 bis Ende 2020 durchgeführt sein, sodass der Verkauf des Baufeldes im Geschäftsjahr 2022 ergebniswirksam werden könnte.

Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB war in den vergangenen Jahren sehr gut. Einerseits könnte die "Corona-Krise" dämpfend auf die Nachfrage wirken, andererseits gibt es bereits zahlreiche Kaufinteressenten für das künftige Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt".

Angesichts eines konkreten Kaufinteressenten sieht die Prognose 2020 vor, dass der im Wirtschaftsplan 2020 pauschal berücksichtigte Verkauf eines Grundstücks im Gewerbegebiet "Forschungsflughafen-West" eintreten wird.

Mit dem Soll 2021 wird der Verkauf eines Grundstücks im Gewerbegebiet "Forschungsflughafen-West" bzw. "Forschungsflughafen-Nordwest" pauschal berücksichtigt, da aktuell kein weiterer konkreter Kaufinteressent bekannt ist.

Nachrichtlich: Der Bebauungsplan **"Wenden-West, 1. Bauabschnitt"**, WE 62, mit dem neue Wohn- und Gewerbebauflächen ausgewiesen werden sollen, soll Ende 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 zur Ersterschließung der Bauflächen abgeschlossen sind - das ist frühestens Ende 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 Mitarbeitende tätig sind, übernimmt die GGB solche Aufträge nur ausnahmsweise.
Aus diesem Grund wurden das Soll 2020 und das Soll 2021 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 Schachtdeckungen und Straßenkappen beim Straßenendausbau in verschiedenen Wohnbaugebieten an die GGB erstattet). Da diese Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2020 und das Soll 2021 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), Erlöse aus der Vermietung von Grundstücken und Erlöse aus dem Abschluss von Erbbaurechtsverträgen über Gewerbebaugrundstücke. Der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen ist nur ausnahmsweise vorgesehen. Bisher ist kein Vertragsabschluss erfolgt.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig davon Ausgleichszahlung:	0,00 0,00	0,00 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	400.000,00	1.015.166,35
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
Summe sonstige betriebliche Erträge		400.000,00	400.000,00	1.015.166,35
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	6.764,97
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	5.000,00	10.000,00	225.331,33
Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.000,00	10.000,00	232.096,30

Erläuterungen

4839 Es handelt sich insbesondere um die folgenden Geschäftsvorfälle:

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

Ist 2019: Die Berechnungsgrößen der erfolgten Wertabschreibungen hatten sich nicht verbessert, sodass Wertzuschreibungen nicht erfolgen konnten.

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.

Prognose 2020: Es werden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erwartet.

Soll 2021: 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 Verlustabdeckung" des Gesellschaftsvertrages (Ausgleichszahlung)

"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 5.410 T€ Gewinnvorträge aus Vorjahren zur Verfügung, um den im Wirtschaftsplan 2021 prognostizierten Jahresfehlbetrag und etwaige künftige Jahresfehlbeträge auszugleichen. Aus diesem Grund 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 könnte es sich um staatliche Beihilfen handeln, die nach Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union grundsätzlich verboten sind. Aus diesem Grund hat die GGB vor jeder Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig festzustellen, welche Geschäftstätigkeiten ursächlich sind für den Jahresfehlbetrag. 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.

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

- 4839 Für den Fall, dass in einem Wirtschaftsplan eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig angesetzt werden muss, wird auch eine Ermittlung/Einschätzung auf Grundlage der dann gültigen EU-Beihilfeschriften in die Erläuterungen zu diesem Ansatz aufgenommen.
- Ist 2019: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Überschuss abgeschlossen. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
- Soll 2020: Der Wirtschaftsplan 2020 sieht ein Jahresergebnis von 0 T€ vor. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- Soll 2021: Der Wirtschaftsplan 2021 sieht einen Jahresfehlbetrag vor, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. 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 2020 und das Soll 2021 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 2019: Von den 1.015 T€ entfallen 849 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.
Weitere 157 T€ entfallen auf die teilweise Auflösung der Drohverlustrückstellung, die nach dem Verkauf von Teilen der betroffenen Grundstücke möglich war (Erläuterungen zu dieser Rückstellung siehe Konto 6300 auf Seiten 12 und 13).
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.
Soll 2021: Die Geschäftstätigkeit 2021 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 2020 und das Soll 2021 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 aktuell gültigen Fassung, Zinsen für Guthaben auf dem Girokonto sowie Verzugszinsen von Schuldern der GGB.
Die Höhe der voraussichtlichen Habenzinsen ist abhängig von der Höhe und dem Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse sowie der zu tätigen Investitionen und von der Höhe des Zinssatzes.
Ist 2019: Es handelt sich ausschließlich um Verzugszinsen von Schuldern der GGB. Die Zinsentwicklung am Geld- und Kapitalmarkt hat dazu geführt, dass keine Zinserträge aus der Anlage von Guthaben erzielt werden konnten.
Aus Gründen der Vorsicht sind das Soll 2020 und das Soll 2021 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).

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	120.000,00	680.000,00	4.899.501,71
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	100.000,00	1.040.000,00	9.669.717,01
5900	sonstiger Materialaufwand	30.000,00	23.000,00	42.622,80
	Summe Materialaufwand (Grundstücke)	250.000,00	1.743.000,00	14.611.841,52
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen				
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	150.000,00	200.000,00	51.546,89
	Summe sonstige Grundstücksaufwendungen	150.000,00	200.000,00	51.546,89

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 verkauft Baugrundstück entfallenden Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe als Aufwand gegenrechnen.

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

- Auf dem Konto "5881 Bestandsveränderung Grundstücke" werden die bereits entstandenen Kosten gebucht 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 2019: 426 T€ Wertzuschreibung und 7 T€ Wertabschreibung enthalten

Soll 2020: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

Prognose 2020: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

Soll 2021: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

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

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

5881 Die Betragsschwankungen der Jahre 2019 bis 2021 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe
6305 der verkauften Bauflächen (siehe Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von
Fortsetzung 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, der Verpachtung oder der Vermietung von Grundstücken entstehen, wie zum Beispiel:
- Anpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Feldhamster) für das Wohnaugebiet "Steinberg/Broitzem" (bis 30.11.2019).
- Aufwandsentschädigungen für die Erfüllung naturschutzfachlicher Auflagen durch Landwirte, die landwirtschaftliche Flächen der GGB als Feldhamster-Ersatzlebensräume für die Wohnaugebiete "Steinberg/Broitzem" (1,6 T€ jährlich bis 30.09.2020) und "Stöckheim-Süd" (1,4 T€ jährlich bis 31.12.2019) bewirtschaften.
- Werbung, Exposés, Grenzanzeigen für verkauft 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 2019 beinhaltet 5,4 T€ Aufwendungen für Anpachtung und Aufwandsentschädigung sowie 37,2 T€ Aufwendungen für Verkauf (insbesondere Grenzanzeigen für die verkauften Bauplätze im Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd").

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. Die Prognose 2020 sieht 1,2 T€ Aufwendungen für Aufwandsentschädigung, 10 T€ für die Vermarktung der Baufläche für ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens im Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd" und 5 T€ als Reserve vor. Der Vermarktungsbeginn für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" ist in das Geschäftsjahr 2021 verschoben worden (siehe Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seiten 4 und 5).

Das Soll 2021 berücksichtigt vorsorglich 25 T€ zum Vermarktungsbeginn für die 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 Wohnaugebieten, in denen die GGB Erschließungsträger 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 Wohnaugebieten 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.

Für die bisher fällig gewesenen Gesamtkosten der Erhaltungspflege beläuft sich der auf das Geschäftsjahr 2021 entfallende jährliche Anteil auf insgesamt rund 48 T€.

Nachrichtlich:

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit Beschluss vom 02.06.2020 (1 MN 116/129) zu einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Stadt Braunschweig und einem anderen Vorhabenträger entschieden, dass die auf 20 Jahre kapitalisierten Kosten der Erhaltungspflege dem Vorhabenträger nicht auferlegt werden können. Diese vertragliche Regelung ist unwirksam.

Daher hat die GGB die bisher noch nicht fällig gewesenen kapitalisierten Kosten für 20 Jahre Erhaltungspflege auch künftig nicht mehr an die Stadt Braunschweig zu zahlen. Der Planansatz wurde im Vergleich zu den Vorjahren um pauschal 50 T€ verringert.

- Unterhaltung der Baustraßen im Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd" seit deren Fertigstellung Ende April 2019 bis zum Straßenendausbau einschließlich Reinigung und Winterdienst.
- Reinigung der Zufahrtsstraßen zum Wohnaugebiet "Stöckheim-Süd" bis zum Endausbau der innerhalb des Wohnaugebietes liegenden Straßen.
- Übernahme der Betriebskosten der öffentlichen Beleuchtungsanlagen im Wohnaugebiet "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 2019 = 200 T€ und Ist 2019 = 52 T€).

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	136.400,00	133.600,00	128.598,95
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	41.800,00	41.100,00	42.866,03
6080	Vermögenswirksame Leistungen	160,00	160,00	159,60
2 3 2 Soziale Abgaben				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	350,00	400,00	344,34
		Summe Personalaufwand	178.710,00	175.260,00
				171.968,92

Erläuterungen

- 6020 Derzeit sind zwei Mitarbeitende 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 2021 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 Mitarbeitende der Stadt Braunschweig im Rahmen einer Neben- bzw. Pflichtnebentätigkeit wahr. Sie erhalten dafür die zuletzt zum 01.10.2020 angepasste Aufwandsentschädigung in Höhe von jeweils 400,00 € 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 Mitarbeitenden (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 Mitarbeitende der GGB (beurlaubte Beamte).
Gemäß Arbeitsverträgen erhalten die Mitarbeitenden Beihilfen nach beamtenrechtlichen Vorschriften.
- die Versorgungszuschläge für Mitarbeitende 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 2020 und im Soll 2021 für etwaige Beitrags erhöhungen); Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.800,00	16.000,00	7.697,86
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	130.000,00	98.100,00	79.785,04
6310	Miete	10.200,00	9.200,00	9.067,28
6325	Strom	250,00	250,00	220,00
6330	Reinigung	1.900,00	1.700,00	1.700,00
6400	Versicherungen	2.650,00	2.650,00	2.610,38
6420	Beiträge	4.000,00	4.000,00	4.364,41
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	5.700,00	7.400,00	6.969,64
6800	Porto (Briefmarken)	500,00	0,00	25,50
6805	Telefon	900,00	900,00	485,45
6815	Bürobedarf	750,00	750,00	269,02
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	250,00	92,60
6821	Fortbildung	1.500,00	1.500,00	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	5.000,00	5.000,00	3.034,50
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	22.000,00	22.000,00	20.000,00
6830	Buchführung	6.000,00	7.000,00	4.669,56
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	60.300,00	60.300,00	157,46
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:		282.700,00	247.000,00	141.148,70

Erläuterungen

- 6300 Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung sowie für die nebenamtlich tätigen Geschäftsführer; Bewirtung während Aufsichtsratssitzungen; Wegstreckenentschädigungen für Mitarbeitende 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; Instandhaltung betrieblicher Räume; Fahrscheine der Braunschweiger Verkehrs-GmbH.
Ist 2019: Reserven mussten nicht ausgeschöpft werden.
 Im Soll 2020 und im Soll 2021 sind Reserven für sonstiges und für eine weitere Laufzeitverlängerung der zum 31.12.2019 bestehenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften enthalten. Mittel für die Bildung einer neuen Rückstellung dieser Art wurden nicht vorgesehen, weil kein Bedarf erkennbar ist.

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

- 6300 Fortsetzung [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)]
Die Ansatzerhöhung 2021 im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der seit 01.10.2020 höheren Aufwandsentschädigung für die nebenamtlich tätigen Geschäftsführer.
- 6302 Es handelt sich um Dienstleistungen der Stadt Braunschweig gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der aktuell gültigen Fassung. Dazu gehören insbesondere Leistungen der Abteilung 20.2 Liegenschaften (Geschäftsführung, Vorzimmer, Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 Zentrale Dienste (allgemeiner Service, Personalbetreuung und Bürgertelefon). Im Planansatz sind 19 % Umsatzsteuer berücksichtigt. Um eine unzulässige Begünstigung der GGB im Sinne des EU-Beihilferechts auszuschließen, wird die Stadt Braunschweig die Abrechnung ihrer Dienstleistungen mit Wirkung vom 01.01.2019 umstellen (zu diesem Termin hatte die Stadt Braunschweig die Betrauung der GGB aufgehoben). Daher wurde der Ansatz im Vergleich zum Vorjahr pauschal erhöht (einschließlich Umsatzsteuer).
- 6310 Anteile an der Miete, den Mietneben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung) für zwei Büoräume und die Gemeinschaftseinrichtungen 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 Keller-
raum erhalten konnte und weil es keine wirtschaftlichere Alternative gab. Ansatzerhöhungen 2021 im Vergleich zum Vorjahr resultieren aus dem am 06.07.2020 erfolgten Umzug eines Mitarbeitenden der GGB in einen größeren Bürraum im Gebäude Kleine Burg 14 und aus allgemeinen Preissteigerungen.
- 6325
- 6330
- 6400 Beiträge für eine allgemeine Haftpflichtversicherung, für eine Vermögensschadensversicherung 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 (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer). Die Preisgestaltung für den Zugriff auf das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem des Landes Niedersachsen soll günstiger werden, sodass der Ansatz reduziert wird.
- 6800 Voraussichtlich ab dem 01.01.2021 wird die GGB alle Postausgänge selbst frankieren müssen (bis dahin überwiegend entgeltliche Abwicklung über die Stadt Braunschweig; enthalten im Konto "6302 Dienstleistungen von der Stadt Braunschweig"); vorsorgliche Pauschale.
- 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
- 6820 Ist 2019: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2019. Im Soll 2020 und im Soll 2021 sind Reserven für weitere Bedarfsbeschaffungen berücksichtigt.
- 6821 Reserve für die Teilnahme der Mitarbeitenden der GGB an Fortbildungsveranstaltungen.
- 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; Prüfung und Testat im Zusammenhang mit dem konsolidierten Gesamtabchluss der Stadt Braunschweig.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften, Verwahrgebühren (= negative Habenzinsen für Geldanlagen)
Ist 2019: Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach.
Mit dem Soll 2020 und dem Soll 2021 werden vorsorglich Verwahrgebühren für Geldanlagen berücksichtigt. Es wurden minimal minus 0,6 % jährlich angenommen.
- 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 2020 und das Soll 2021 auf 0,00 € gesetzt.
- 6930

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
2 5 Abschreibungen				
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	310,00	310,00	296,00
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	510,00	296,00
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7300	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
7302	Steuerlich nicht abzugsfähige, andere Nebenleistungen zu Steuern § 4 Abs. 5b EStG (Mahngebühren, Säumniszuschläge zu GewSt)	0,00	0,00	200,00
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	326.230,00	326.230,00	263.769,92
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	150.000,00	25.788,17
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		476.230,00	476.230,00	289.758,09

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 und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens können sofort im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800,00 € nicht übersteigen. Zwar sind derartige Beschaffungen nicht vorgesehen, vorsorglich werden aber 200,00 € für Unvorhergesehenes angesetzt.
- 6270 Ist 2019: Abschreibungen auf Grundstückswerte waren entbehrlich.
Das Soll 2020 und das Soll 2021 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. Das Ist 2019 resultiert aus Fristversäumnissen bei der
7305 Zahlung von Gewerbesteuer an die Stadt Braunschweig.
- 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 2019: Die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool war wegen der am 03.12.2018 und 03.07.2019 aufgenommenen langfristigen Gesellschafterdarlehen und wegen der Einnahmen aus der Vermarktung des Wohnbaubebietes "Stöckheim-Süd" entbehrlich.
Das Soll 2020 ist auf 0,00 € gesetzt worden, 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 würde.
Die Prognose 2020 entspricht der Planung.
Das Soll 2021 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.
- 7320 Ist 2019: Zinsen vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 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) plus Zinsen vom 03.07.2019 bis 31.12.2019 für das seit 03.07.2019 in Höhe von 6.150 T€ valutierende Gesellschafterdarlehen (Laufzeit bis 03.07.2029, Zinssatz 2,02 % jährlich, endfällige Tilgung).
Soll 2020: Für die beiden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ hat die GGB 2,02 % Zinsen jährlich zu entrichten.
Soll 2021: 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).

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
----------	----------------	----------------	----------------	---------------

2 7 Steuern

2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

7600	Körperschaftsteuer	0,00	0,00	596.810,00
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	0,00	32.824,80
7609	Nachzahlung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7610	Gewerbesteuer	0,00	0,00	575.267,00
7640	Nachzahlung Gewerbesteuer für Vorjahre	0,00	0,00	391,50
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	0,00	1.205.293,30

2 7 2 Sonstige Steuern

7680	Grundsteuer	67.000,00	63.000,00	72.026,81
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		67.000,00	63.000,00	72.026,81
Summe Steuern		67.000,00	63.000,00	1.277.320,11

Erläuterungen

7600 Vorbehaltlich der endgültigen Festsetzung durch das Finanzamt belaufen sich die steuerlichen Verlustvorräte zum 31. Dezember 2019 auf:

zur Körperschaftsteuer:	0,00 €
zur Gewerbesteuer:	0,00 €

Ist 2019: Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen, sodass Steuern vom Einkommen und vom Ertrag zu entrichten waren.

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

Soll 2021: Da der Wirtschaftsplan 2021 einen Jahresfehlbetrag vorsieht, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.

7680 Steuern für unbebaute Grundstücke.
bis 7692

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
--	--------------------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------

3 Gesamtplan (Jahresergebnis)

1 1 Umsatzerlöse	270.000,00	2.495.000,00	17.089.641,09
1 2 Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	400.000,00	400.000,00	1.015.166,35
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000,00	10.000,00	232.096,30
Summe Erträge	675.000,00	2.905.000,00	18.336.903,74
2 1 Materialaufwand	250.000,00	1.743.000,00	14.611.841,52
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	150.000,00	200.000,00	51.546,89
2 3 Personalaufwand	178.710,00	175.260,00	171.968,92
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	282.700,00	247.000,00	141.148,70
2 5 Abschreibungen	510,00	510,00	296,00
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	476.230,00	476.230,00	289.758,09
2 7 Steuern	67.000,00	63.000,00	1.277.320,11
Summe Aufwendungen	1.405.150,00	2.905.000,00	16.543.880,23
Erträge ./. Aufwendungen = Jahresergebnis:	-730.150,00	0,00	1.793.023,51

Erläuterungen

zu 3

Jahresergebnis 2021:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2021 ein **Jahresergebnis** in Höhe von:

- 730.150,00 €

III. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2021 €	Prognose 2020 €	Ist 2019 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	5.500.000,00	500.000,00	15.448,64
Herst.	Herstellung	9.370.000,00	3.700.000,00	964.832,89
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	1.000,00	0,00	0,00
	Summe Investitionen	14.871.000,00	4.200.000,00	980.281,53
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	0,00
sonstige	Darlehen von sonstigen	0,00	0,00	0,00
	Summe Tilgung von Darlehen	0,00	0,00	0,00
	Summe Mittelverwendung	14.871.000,00	4.200.000,00	980.281,53

Erläuterungen

- Ansch. Zum Teil dienen die Investitionen der Erfüllung der Verbindlichkeiten, die in Vorjahren über das Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" entsprechend dem Verkauf von Baugrundstücken gebildet worden sind (siehe Seiten 8 und 9). Dieser Teil der Investitionen führt zu keiner Erhöhung der Bilanzposition "Vorräte - zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke".
- Herst. 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 2019: Grunderwerb im Rahmen der Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.
Prognose 2020: Grunderwerb im Rahmen der Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe
Soll 2021: Grunderwerb für das Plangebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", WE 62 (die Rechtskraft des Bebauungsplanes soll Ende 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.

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

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

Seit dem 21. Juni 2013 ist die Neufassung der §§ 11 und 124 BauGB wirksam, sodass die bis Ende 2010 praktizierte Vorgehensweise beim Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und allen künftigen Wohnbaugebieten der GGB wieder fortgesetzt werden kann.

Herst.	<p>Dazu gehören</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p><u>Ist 2019:</u> Insbesondere Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt".</p> <p><u>Prognose 2020:</u> Abschluss der Abrechnungen über die Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in diversen Baugebieten der GGB an die Stadt Braunschweig und verschiedene Einzelmaßnahmen.</p> <p><u>Soll 2021:</u> Straßenendausbau im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd", verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB, rund 2.505 T€ Reserve für den Fall, dass die für Ende 2020 vorgesehene Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen an die Stadt Braunschweig in das Geschäftsjahr 2021 verschoben wird, und Reserve für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB.</p>
sonst. Inv.	<p>Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren, beweglichen und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800,00 € übersteigen (bis 800,00 € siehe Konto "6260 Sofortabschreibung GWG").</p> <p><u>Ist 2019:</u> Es waren keine Anschaffungen erforderlich.</p> <p><u>Prognose 2020:</u> Die Ersatzbeschaffung eines Bürostuhls und die Ergänzungsbeschaffung von Mobiliar wird auf dem Konto "6260 Sofortabschreibung GWG" gebucht, weil der Betrag von 800,00 € je Wirtschaftsgut nicht überschritten wird. Für den Ansatz "sonstige Investitionen" werden daher 0,00 € prognostiziert.</p> <p><u>Soll 2021:</u> vorsorgliche Reserve</p>
Bank Stadt sonstige	<p><u>Ist 2019:</u> Da die seit dem 03.12.2018 und 03.07.2019 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038 bzw. 2029 getilgt werden müssen und weil die Aufnahme/Tilgung von Darlehen aus dem Cash-Pool entbehrlich war, sind keine Tilgungsleistungen erfolgt.</p> <p><u>Soll 2020:</u> Der Ansatz war auf 0,00 € gesetzt worden, weil die seit dem 03.12.2018 und 03.07.2019 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038 bzw. 2029 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.</p> <p>Die <u>Prognose 2020</u> entspricht der Planung.</p> <p><u>Soll 2021:</u> Der Ansatz ist auf 0,00 € gesetzt worden, weil die seit dem 03.12.2018 und 03.07.2019 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038 bzw. 2029 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.</p>

III. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft 3 Zusammenfassung	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
	2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss (siehe Seite 23)	-755.140,00	1.470.010,00	15.151.030,45
		Soll 2021 €	Prognose 2020 €	Ist 2019 €
	2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr *	33.261.560,99	35.991.550,99	15.670.802,07
	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	0,00	6.150.000,00
sonstige	Darlehen von sonstigen	0,00	0,00	0,00
	Summe Aufnahme von Darlehen	0,00	0,00	6.150.000,00
	Summe Mittelherkunft	32.506.420,99	37.461.560,99	36.971.832,52
	3 Zusammenfassung			
	Summe Mittelverwendung	14.871.000,00	4.200.000,00	980.281,53
	Summe Mittelherkunft	32.506.420,99	37.461.560,99	36.971.832,52
	Überhang von Finanzmitteln *	17.635.420,99	33.261.560,99	35.991.550,99

* 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 Wirtschaftsplans 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 2019 28.139.969,12 €
Prognose 2020 25.500.000,00 €
Prognose 2021 12.000.000,00 €

Zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2021 belasten, müssen im Geschäftsjahr 2021 keine Darlehen aufgenommen werden.

Erläuterungen

zu 21

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2021 €	Soll 2020 €	Ist 2019 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung Betrauung	675.000,00	2.905.000,00	18.336.903,74
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	400.000,00	857.799,94
7100	Zinserträge Abzinsung Rückstellungen	5.000,00	10.000,00	225.331,33
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	157.366,41
	Einnahmewirksame Erträge	270.000,00	2.495.000,00	17.096.406,06
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	1.405.150,00	2.905.000,00	16.543.880,23
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	120.000,00	680.000,00	4.899.501,71
6020	Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	3.201,73
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	500,00	500,00	0,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	100.000,00	1.040.000,00	9.669.717,01
6923 + 6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	0,00
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	310,00	310,00	296,00
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	5.000,00	0,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	150.000,00	25.788,17
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.025.140,00	1.024.990,00	1.945.375,61
3	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	270.000,00	2.495.000,00	17.096.406,06
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.025.140,00	1.024.990,00	1.945.375,61
	1 ./. 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	-755.140,00	1.470.010,00	15.151.030,45

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

- zu 2 3** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung siehe auch Seiten 6 und 7.
Ist 2019: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem Überschuss abgeschlossen. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
Prognose 2020: Wie geplant ist eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig entbehrlich.
Soll 2021: Der Wirtschaftsplan 2021 sieht einen Jahresfehlbetrag vor, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- zu 2 4** Das Ist 2019 beinhaltet die Aufnahme des Gesellschafterdarlehens in Höhe von 6.150 T€ am 03.07.2019 (siehe auch Erläuterungen auf Seite 15).
Bank Die Prognose 2020 beläuft sich auf 0,00 € und entspricht damit der Planung; die Aufnahme weiterer Darlehen ist gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich.
Stadt sonstige Das Soll 2021 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die Aufnahme weiterer Darlehen gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich ist.

IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2020 bis 2024 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2020 T€ Plan	2021 T€ Plan	2022 T€ Plan	2023 T€ Plan	2024 T€ Plan
0	-730	-773	-773	-773

Erläuterung der Einschätzungen

Die Jahresabschlussprognose zum 30.06.2020 sieht wie geplant ein nahezu ausgeglichenes Jahresergebnis vor. Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 werden negative Jahresergebnisse erwartet, weil voraussichtlich keine Wohnbauflächen ertragswirksam vermarktet werden können und geschäftstypisch nur wenige Gewerbebauflächen. Selbst nach der Ersterschließung der neuen Bauflächen im Wohn- und Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sind negative Jahresergebnisse möglich, weil an diesem Standort nur wenige Wohnbauflächen entstehen und hohe Kosten erwartet werden.

Weitere Planungen für neue Wohn- und Gewerbegebiete der GGB sind noch nicht konkret. Alles in allem werden die Ergebnisprognosen für die Jahre 2023 und 2024 bis auf weiteres als tendenziell zutreffend angesehen.

Abgesehen von den vorsorglich angesetzten Preisanpassungen für Dienstleistungen der Stadt Braunschweig, 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 2021 keine Abschreibungen auf Umlaufvermögen für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebauflächen erwartet.

Im Geschäftsjahr 2021 sollen keine neuen Darlehen aufgenommen werden. Zwar sind Gewerbebauflächen und Grundstücke der Flächenvorsorge naturgemäß länger im Bestand der GGB als erschlossene Wohnbauflächen, sodass das Risiko von Liquiditätslücken besteht, weil das Kapital der GGB über lange Zeit gebunden ist (Anschaffungs- und Herstellungskosten am 30.06.2020 = 5.480 T€ für Gewerbebauflächen, 550 T€ für Wohnbauflächen und 5.768 T€ für Flächenvorsorge). Die nach heutigem Erkenntnisstand in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 vorgesehenen Investitionen werden sich jedoch durch die aktuelle Liquiditätsreserve 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.