

Betreff:

**Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Wirtschaftsplan 2022**

Organisationseinheit:

Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen

Datum:

02.12.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 09.12.2021

Sitzungstermin

Status

Ö

**Beschluss:**

„Die Vertreterinnen und der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH werden angewiesen, den Wirtschaftsplan 2022 in der dem Aufsichtsrat zu seiner Beratung am 14. Oktober 2021 vorgelegten Fassung zu beschließen.“

**Sachverhalt:**

Der Wirtschaftsplan unterliegt nach § 11 Buchstabe d) des Gesellschaftsvertrages der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) der Entscheidung der Gesellschafterversammlung.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der SFB herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Der Aufsichtsrat der SFB hat dem Wirtschaftsplan 2022 in einer per Videokonferenz durchgeführten Sitzung am 14. Oktober 2021 in der vorgelegten Fassung beraten und im Nachgang eine Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung im formalen Umlaufverfahren eingeholt.

Der nunmehr vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 weist einen (von der Stadt im Nachjahr auszugleichenden) Verlust in Höhe von 165,0 T€ aus. Dieser liegt somit um 6,5 T€ über der bisherigen Mittelfristplanung für das Wirtschaftsjahr 2022 (Fehlbetrag aus 2021er Mittelfristplanung für 2022: 158.500 €). Eine Mittelanpassung wird zur Lesung des Haushaltes 2022ff. vorgenommen werden.

	Angaben in T€	IST 2020	Plan 2021	Prognose 2021	Plan 2022
1	Umsatzerlöse	625,6	84,4	1.419,1	48,2
2	Sonstige betriebliche Erträge	22,7	2,5	0,0	0,0
3	Vermind./Erhöhung des Bestandes an unf. und Fertigen Erzeugnissen	-616,3	0,0	-1.356,6	0,0
4	Materialaufwand	-77,0	0,0	-19,9	-19,9
5	Personalaufwand	-58,1	-49,0	-37,0	-8,2
6	Abschreibungen	-22,6	-89,7	-76,3	-76,3
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34,6	-51,0	-76,6	-65,2
8	Betriebsergebnis (Summe 1-7)	-160,3	-102,8	-147,3	-121,4
9	Zins-/Finanzergebnis	-22,2	-56,3	-30,7	-35,6
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
11	<b>Ergebnis nach Steuern</b> (Summe 8-10)	<b>-182,5</b>	<b>-159,1</b>	<b>-178,0</b>	<b>-157,0</b>
12	sonstige Steuern	-18,6	-10,0	-8,0	-8,0
13	<b>Jahresergebnis</b> (Summe 11-12)	<b>-201,1</b>	<b>-169,1</b>	<b>-186,0</b>	<b>-165,0</b>
13b	Davon Ausgleich aus Gewinnvortrag	46,8	0,0	0,0	0,0
14	<b>Jahresergebnis II</b> (Summe 13+13b)	<b>-154,3</b>	<b>-169,1</b>	<b>-186,0</b>	<b>-165,0</b>

Die Gesellschaft geht nunmehr davon aus, dass im Jahr 2022 noch keine weiteren Erbbauzinsen für das Lilienthalhaus II erwartet werden können. Ferner wurde mit der Braunschweiger Parken GmbH (BPG) eine auf 10 Jahre befristete Absenkung der von der BPG an die SFB zu zahlenden Erbbauzinsen für den Kurzzeitparkplatz am Lilienthalplatz und das Parkhaus vereinbart, was zu Erlösrückgängen führen wird. Die SFB ist mit einem Gesellschaftsanteil von 25% gemeinsam mit der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg (75%) Eigentümerin der Gesellschaft. Insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie stellte sich in den vergangenen 2 Jahren heraus, dass die Einnahmen des Parkhauses und des Kurzzeitparkplatzes am Lilienthalplatz geringer sind als kalkuliert. Die Gesellschafterinnen haben daher einvernehmlich wirtschaftliche Hilfestellungen vereinbart. Der Unterstützungsbeitrag der SFB erfolgt durch eine Absenkung der Erbbauzinsen.

Daneben gibt es Umschichtungen zwischen dem Personalaufwand (welcher sich gegenüber der bisherigen Mittelfristplanung für 2022 von 38,8 T€ auf 8,2 T€ verringert (nur noch Personalkosten für die Geschäftsführung nebst Nebenkosten)) und dem sonstigen betrieblichen Aufwand (Plan 2021: 51,9 T€ Plan 2022: 65,2 T€). Letzteres ist bedingt durch den nun veranschlagten Aufwand für den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Seit dem 1. April 2021 werden kaufmännische, technische und immobilienwirtschaftliche Betriebsführungsaufgaben gegen Entgelt von Mitarbeiter\*innen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH wahrgenommen.

Die oben in der Tabelle in der Spalte ‚Prognose 2021‘ dargestellten hohen Umsatzerlöse und Bestandsverminderungen ergeben sich aus der für das Jahr 2021 vorgesehenen Abrechnung der Baumaßnahmen Lilienthalplatz.

Der Finanzplan 2022 weist für das Wirtschaftsjahr 2022 nur noch geringe Investitionen aus.

Als Anlage ist der Wirtschaftsplan 2022 der Gesellschaft beigelegt.

Geiger

**Anlage/n:**

Wirtschaftsplan 2022 der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

**Struktur-Förderung Braunschweig GmbH**  
**Wirtschaftsplan 2022**

	Plan 2021 EUR	Prognose 2021 EUR	Plan 2022 EUR
<b>1. Erfolgsplan</b>			
1.1 Erlöse aus Erbpacht	76.800	45.100	43.800
1.2 Erlöse aus Vermietung	6.600	13.600	3.400
1.3 Erlöse aus der Weiterberechnung an Dritte	1.000	1.000	1.000
1.3 Erlöse aus Bauleistungen	0	1.359.400	0
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>84.400</b>	<b>1.419.100</b>	<b>48.200</b>
2.1 Aktivierte Eigenleistung	0	0	0
2.2 Auflösung Rückstellungen, Sonstige	2.500	0	0
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Erträge</b>	<b>86.900</b>	<b>1.419.100</b>	<b>48.200</b>
<b>Bestandsveränderungen (-Minderung/+Erhöhung)</b>	<b>0</b>	<b>-1.356.600</b>	<b>0</b>
3.1 Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	19.900	19.900
<b>3. Materialaufwand</b>	<b>0</b>	<b>19.900</b>	<b>19.900</b>
<b>4. Personalaufwand</b>	<b>49.000</b>	<b>37.000</b>	<b>8.200</b>
<b>5. Abschreibungen</b>	<b>89.700</b>	<b>76.300</b>	<b>76.300</b>
6.1 Rechts-/Beratungsk., Jahresabschluss	15.200	18.800	13.800
Sonstiges (AR, GV, Sonstiges)	19.000	18.600	9.200
6.2 Grundstücksbewirtschaftung	15.000	0	0
6.3 Kosten der Geschäftsbesorgung; Buchhaltung	1.800	34.700	37.500
6.4 Beiträge (Versicherung / IHK)	0	4.500	4.700
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>51.000</b>	<b>76.600</b>	<b>65.200</b>
<b>Summe Bestandsveränderungen</b>	<b>0</b>	<b>-1.356.600</b>	<b>0</b>
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>189.700</b>	<b>209.800</b>	<b>169.600</b>
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>56.300</b>	<b>30.700</b>	<b>35.600</b>
<b>9. Ergebnis d. gewönl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>-159.100</b>	<b>-178.000</b>	<b>-157.000</b>
<b>10. Sonstige Steuern</b>	<b>10.000</b>	<b>8.000</b>	<b>8.000</b>
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-169.100</b>	<b>-186.000</b>	<b>-165.000</b>
<b>12. Gewinnvortrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>13. Ausgleich d. Gesellschafterin Stadt BS*</b>	<b>169.100</b>	<b>186.000</b>	<b>165.000</b>
<b>14. Bilanzgewinn/-verlust</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse der Gesellschafterin Stadt BS

## **Erläuterungen**

### **1. Umsatzerlöse**

Der Erbbauzins für das Lilienthalhaus 2 kann erst ab 2023 eingeplant werden, war im Ursprungsplan jedoch bereits für 2021 enthalten. Folglich kann die Fahrzeuggarage in 2021 und Anteilig in 2022 noch vermietet werden. In 2022 erfolgt dann der Rückbau mit Entmietung.

Der geplante Erbbauzins ist entsprechend einer in 2021 erfolgten Vereinbarung gemindert. 1.000 EUR sind Kostenumlagen für gemeinschaftlich vergebene Flächenpflegeleistungen.

In 2021 stellt sich zusätzlich der Erlös aus der Abrechnung des Lilienthalquartiers mit den weiteren Projektpartnern (Stadt BS und Braunschweiger Parken GmbH) in den Erlösen dar. Siehe auch Bestandsverminderungen.

### **2. Sonstige betriebliche Erträge**

Es sind keine betrieblichen Erträge zu planen.

### **3. Materialaufwand**

Als Materialaufwand werden hier ab WP 2022 die Grundstücksbewirtschaftungskosten dargestellt, die in der Vorplanung im "betrieblichen Aufwand" enthalten waren. Hierbei handelt es sich um Flächenreinigungen / Winterdienst und Instandhaltungsansätze.

### **4. Personalaufwand**

In 2021 erfolgen die letzten Personalabrechnungen der damals beschäftigten Stelle. In den Folgejahren sind hier nur die Aufwandsentschädigungen für die Geschäftsführung inkl. Nebenkosten enthalten.

Die Gesellschaft wird seit 04-2021 im Rahmen einer Geschäftsbesorgung verwaltet, was zu einer Kostenverschiebung in den betrieblichen Aufwand führt!

### **5. Abschreibungen**

Die Abschreibungen betreffen die Umgestaltung des Lilienthalplatzes und beziehen sich auf die abgeschlossenen Bauabschnitte 1 und 2.

### **6. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die betrieblichen Aufwendungen erfassen alle laufenden Kosten, die der Verwaltungsbetrieb mit sich bringt, inklusive sämtlicher Prüfungskosten und Kosten für Aufsichtsrat sowie Gesellschafterversammlung.

Durch den Personalabgang erfolgt die Verwaltung im Rahmen einer Geschäftsbesorgung. Hier verschieben sich die Aufwandspositionen zwischen "Personalaufwand" und "sonstige betriebliche Aufwendungen".

### **7. Zinsen und ähnliche Erträge**

Es sind keine Zinserträge zu planen.

### **8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Dieser Posten betrifft den Zinsaufwand für laufende Darlehen, die i. Z. des Grunderwerbes und der Quartiersentwicklung erforderlich gewesen sind.

### **10. Sonstige Steuern**

Hier enthalten ist die anteilige Grundsteuer für die erworbenen Grundstücke. Der Ansatz berücksichtigt die Abgaben für die bei der SFB auf Sicht verbleibenden Grundstücksflächen.

### **11. Jahresfehlbetrag**

Der Jahresfehlbetrag wird mit 186 T€ den Planansatz um 16,9 T€ überschreiten. Gründe hierfür sind die in 2021 vereinbarte Absenkung des Erbbauzinses, die sich auch langfristig auf geringere Erlöse auswirken wird. Gleichzeitig sind im Jahr 2021 neben Personalaufwendungen auch bereits die Geschäftsbesorgungskosten angefallen

## 2. Finanzplan

Der Finanzplan enthält für das Geschäftsjahr 2021 die Rückzahlung der restlichen Cashpoolverbindlichkeiten i.H.v. 2.831 T€ nach Abrechnung der Gesamtmaßnahme mit den Projektpartnern. Zusätzlich berücksichtigt sind die Auszahlung des noch abrufbaren Gesellschafterdarlehens i.H.v. 127 an die die BS Parken sowie Investitionen der Gesellschaft in Büro- und Geschäftsausstattung. Der Mittelbedarf wird durch die Aufnahme eines komunalverbürgten Darlehens, die Abrechnung von Projektkosten und Eigenmittel gedeckt.

Finanzplan	Plan 2021 EUR	Prognose 2021 EUR	Plan 2022 EUR
<b>Mittelbedarf</b>			
Investitionen	10.000	11.000	30.000
laufende Aufwendungen	0	172.200	136.900
Vorfinanzierung Maßn. Dritter	0	0	0
Entwicklung Lilienthalquartier	0	0	0
Gesellschafterdarlehen	127.000	125.000	0
Ausgleich Cashpool	2.831.000	3.328.800	0
	<b>2.968.000</b>	<b>3.637.000</b>	<b>166.900</b>
<b>Mittelherkunft</b>			
Cashpool	0	0	0
Eigenmittel	117.000	59.700	48.200
Weiterberechnung an Dritte	900.000	1.359.400	0
Darlehen kommunalverbürgt	2.150.000	2.150.000	400.000
Abschreibungen	89.700	76.300	76.300
	<b>3.256.700</b>	<b>3.645.400</b>	<b>524.500</b>
Über-/Unterdeckung	288.700	8.400	357.600
<b>Kredithöhe 31.12.</b>	<b>4.350.000</b>	<b>4.270.000</b>	<b>4.566.000</b>

## 3. Ergebnisverwendung

Ergebnisverwendung	Plan 2021 EUR	Prognose 2021 EUR	Plan 2022 EUR
<b>Jahresfehlbetrag</b>	-169.100	-186.000	-165.000
<b>Ausgleich d.Gesellschafterin Stadt BS*</b>	169.100	186.000	165.000
<b>Bilanzgewinn/-verlust</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse der Gesellschafterin Stadt BS

## 4. Liquiditätsplanung

Liquiditätsplan	Plan 2021 EUR	Prognose 2021 EUR	Plan 2022 EUR
<b>Liquide Mittel 01.01.</b>	117.000	154.700	124.700
<b>Zufluss (Verlустаusgleich, Darlehen)</b>	3.411.000	3.660.300	569.000
<b>Abfluss (Ergebnis-Afa, Tilgung, Invest)</b>	-3.145.400	-3.690.300	-490.300
<b>Liquidität 31.12.</b>	<b>382.600</b>	<b>124.700</b>	<b>203.400</b>