

*Betreff:***Struktur-Förderung Braunschweig GmbH -
Nachtragswirtschaftsplan 2022***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

20.06.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 23.06.2022

*Sitzungstermin**Status*

Ö

Beschluss:

„Die Vertreterinnen und der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH werden angewiesen, den Nachtragswirtschaftsplan 2022 in der dem Aufsichtsrat zu seiner Beratung am 1. Juni 2022 vorgelegten Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplans 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 in seiner Sitzung am 1. Juni 2022 den Nachtragswirtschaftsplan 2022 in der vorgelegten Fassung beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung für die Gesellschafterversammlung abgegeben.

Die Nachtragswirtschaftsplanung wird aufgrund der vorgesehenen Ausweitung der Geschäftstätigkeit der SFB durch künftig zwei zusätzliche Sparten - Ausbau und Entwicklung von Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung sowie Hochbau - erforderlich.

Hierzu wird auf die Mitteilung außerhalb von Sitzungen für den Rat der Stadt vom 29. Dezember 2021 zur Entwicklung einer neuen Geschäftssparte innerhalb der SFB zur Entwicklung von Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung und insbesondere zur Reaktivierung bestehender Gewerbeflächen und Brachflächen (DS 21-17539) und auf den ‚Grundsatzbeschluss‘ des Rates der Stadt in der Sitzung am 24. Mai 2022 zum Aufbau und Entwicklung einer Hochbau-Projekt-Sparte innerhalb der SFB (DS 22-18499) verwiesen.

In dieser Vorlage wurde mitgeteilt, dass – sollte der Rat den Grundsatzbeschluss fassen – die SFB zeitnah einen Nachtragswirtschaftsplan aufstellt, der beide neuen Unternehmenssparten (Entwicklung von Bestandsflächen; Hochbau) berücksichtigt wird (siehe Begründung unter 4. Weiteres Vorgehen zur Umsetzung).

In diesem Gesamtzusammenhang verweise ich ergänzend auf die zur heutigen Sitzung vorgelegte Unterlage zur Änderung des Gesellschaftsvertrages der SFB (DS 22-18860).

Der Nachtragswirtschaftsplan 2022 weist einen Fehlbetrag von 545,8 T€ aus. Es ist vorgesehen, dem Rat zur Sitzung am 5. Juli 2022 einen Beschlussvorschlag zur Bereitstellung des notwendigen überplanmäßigen Aufwands vorzulegen.

Im Einzelnen:

	Angaben in T€	Plan 2021	IST 2021	Plan 2022	Nachtrags-Plan 2022	Nachtrags-Plan 2022 'Kern' + Gewerbe	Nachtrags-Plan 2022 Hochbau-Sparte	Differenz Gesamt Nachtrag zu WP
1	Umsatzerlöse	84,4	1.421,8	48,2	67,0	67,0	0,0	18,8
2	Sonstige betriebliche Erträge	2,5	0,6	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
3	Vermind./Erhöhung des Bestandes an unf. und Fertigen Erzeugnissen	0,0	-1.356,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Materialaufwand	0,0	-20,5	-19,9	-44,9	-44,9	0,0	-25,0
5	Personalaufwand	-49,0	-25,4	-8,2	-138,9	-138,9	0,0	-130,7
6	Abschreibungen	-89,7	-76,7	-76,3	-78,8	-78,8	0,0	-2,5
6b	Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	-125,0	0,0	-25,0	-25,0	0,0	-25,0
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-51,0	-75,0	-65,2	-282,7	-157,7	-125,0	-217,5
8	Betriebsergebnis (Summe 1-7)	-102,8	-256,9	-121,4	-502,8	-377,8	-125,0	-381,4
9	Zins-/Finanzergebnis	-56,3	-25,9	-35,6	-35,0	-35,0	0,0	0,6
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	-159,1	-282,8	-157,0	-537,8	-412,8	-125,0	-380,8
12	sonstige Steuern	-10,0	-7,6	-8,0	-8,0	-8,0	0,0	0,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-169,1	-290,4	-165,0	-545,8	-420,8	-125,0	-380,8
13b	Davon Ausgleich aus Gewinnvortrag (2020) bzw. Kapitalrücklage (2021)	0,0	125,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	Jahresergebnis II (Summe 13+13b)	-169,1	-165,4	-165,0	-545,8	-420,8	-125,0	-380,8

Der Erfolgsplan des Nachtragswirtschaftsplanes 2022, der die veranschlagten Erträge und Aufwendungen darstellt, wird in 2 Sparten aufgeschlüsselt:

I. ‚Kern‘ und Gewerbe

Der Bereich ‚Kern‘ und Gewerbe beinhaltet die bisherige Geschäftstätigkeit (allgemeine Verwaltungsaufgaben sowie die Geschäftstätigkeit bzgl. der Infrastrukturmaßnahmen am Quartier Lilienthalplatz/Forschungsflughafen), die angestrebte entgeltliche Übernahme der Geschäftsbesorgung für die Braunschweiger Parken GmbH von der Braunschweig Zukunft GmbH sowie die in o. g. Mitteilung außerhalb von Sitzungen dargestellte neue Geschäftssparte innerhalb der SFB zur Entwicklung von Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung und insbesondere zur Reaktivierung bestehender Gewerbeflächen und Brachflächen.

Die SFB wird bislang durch eine nebenamtliche Geschäftsführung geleitet. Die kaufmännische, technische und immobilienwirtschaftliche Betriebsführung hinsichtlich der bisherigen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erfolgt seit dem 1. April 2021 im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages entgeltlich durch die Nibelungen-Wohnbau-GmbH und die Braunschweig Stadtmarketing GmbH.

Für die nunmehr zusätzlich wahrzunehmenden Aufgaben und die vorbereitenden Tätigkeiten ist die Gesellschaft personell und materiell zu ertüchtigen. Deshalb soll die SFB in einem ersten Schritt grundsätzlich mit eigenen Ressourcen für die neuen Aufgaben ausgestattet werden, um die Arbeitsfähigkeit herzustellen. Die bisher nebenamtliche Geschäftsführung wird diese Tätigkeit ab dem 1. Juli 2022 hauptamtlich wahrnehmen (siehe hierzu die (nichtöffentlich) zur Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Personal und Digitalisierung am 12. Mai 2022 vorgelegte Unterlage zu Geschäftsführungsangelegenheiten der SFB, DS 22-18265). Geplant ist zudem die Schaffung von 3 Planstellen für Personal, wovon in einem ersten Schritt zwei besetzt werden sollen. Daneben sind insbesondere Büroräume anzumieten.

Für diese Sparte wird im Wirtschaftsjahr 2022 ein Fehlbetrag von 420,8 T€ veranschlagt.

Es ist geplant, dass die Sparte der SFB insbesondere Aufgaben im Bereich der Identifizierung und der Ertüchtigung mindergenutzter Gewerbeflächen und ggf. der Entwicklung weiterer Technologie- und Gründerzentren wahrnimmt.

Die Planung und Entwicklung von Baugebieten hingegen liegt weiter im Verantwortungsbereich des Dezernates III.

Auf dieser Grundlage sind in einem weiteren Schritt die Schwerpunkte abzustimmen und die Schnittstellen zu definieren, insbesondere zu den Aufgabenbereichen der städtischen Wirtschaftsförderung/Braunschweig Zukunft GmbH, der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH und zur Bauverwaltung der Stadt. Es ist vorgesehen, dass die erforderlichen Abstimmungen grundsätzlich in der bestehenden Projektgruppe ‚Integriertes Flächenmanagement‘ erfolgen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass konkurrierende Zuständigkeiten entstehen.

Ferner wird die Geschäftsführung dieser SFB-Sparte auch Geschäftsführungsaufgaben für ihre Tochtergesellschaft Braunschweiger Parken GmbH (BSP) wahrnehmen. In diesem Zuge sollen auch bisher von der Braunschweig Zukunft GmbH erbrachte Geschäftsbesorgungsaufgaben für die BSP von der SFB übernommen werden. Hierdurch kann erreicht werden, dass die Infrastrukturmaßnahmen am Quartier Lilienthalplatz/Forschungsflughafen optimiert „aus einer Hand“ wahrgenommen werden können, zum anderen kann die SFB Erlöse generieren.

Im Ergebnis ist vorgesehen, dass für diese Sparte ein Business-Plan erarbeitet wird, der Voraussetzung und Grundlage für die Wirtschaftsplanungen der Folgejahre ab 2023 sein wird.

Zusammengefasst sind folgende nächste Schritte vorgesehen:

- Herstellung der eigenen kaufmännisch-administrativen Handlungsfähigkeit der Gesellschaft ab 1. Juli 2022
- Integration der bisher durch Geschäftsbesorgung abgedeckten Betriebsführung in die SFB ab 1. Juli 2022 und Beendigung der Dienstleistungsverträge spätestens zum 31. Dezember 2022
- Übernahme der administrativ-kaufmännischen Geschäftsbesorgung für die Braunschweiger Parken GmbH (Ziel: ab 1. Juli 2022)
- Definition der Schnittstellen im Konzern Stadt und zur Verwaltung der Stadt Braunschweig im Bereich Gewerbe-Bestandsentwicklung (bis Beschluss Baulandmodell Gewerbe)
- Erstellung eines Zeit- und Businessplans für die Jahre ab 2023 bis zur Aufstellung der Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre.

II. Hochbau

Für die Hochbau-Projekt-Sparte werden für das Wirtschaftsjahr 2022 bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen 125,0 T€ veranschlagt.

In o. g. Grundsatzbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass ein Personalberatungsunternehmen mit Hochbau-Branchenerfahrung beauftragt wird, um die SFB und die Gesellschafterin Stadt Braunschweig bei der Suche nach einer qualifizierten Geschäftsführung für die Unternehmenssparte Hochbau zu unterstützen.

Der Aufsichtsrat der SFB hat in seiner Sitzung am 1. Juni 2022 einen entsprechenden Beschluss gefasst, ein qualifiziertes Personalberatungsunternehmen ist mittlerweile beauftragt.

Die veranschlagten 125,0 T€ Aufwand beinhalten insbesondere die Kosten für dieses Personalberatungsunternehmen. Ferner sind hierin vorsorglich Mittel für vergabe-, steuer- und beihilferechtliche Prüfungserfordernisse veranschlagt sowie strukturelle Aufwendungen, beispielsweise Verwaltungskosten bzgl. der Änderung des Gesellschaftsvertrages etc.

Der Finanzplan des Nachtragswirtschaftsplanes 2022 (für beide Sparten) weist geringe Investitionen in Höhe von 32,0 T€ aus.

Als Anlage ist der Nachtragswirtschaftsplan 2022 der Gesellschaft beigelegt.

Geiger

Anlage/n:

Nachtragswirtschaftsplan 2022

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH
Nachtrags-Wirtschaftsplan 2022

	Plan	Ist	Plan	Nachtrags-WP	Differenz	...davon Gesch.Bereich "Kern" mit Gewerbe	...davon Gesch.Bereich Hochbau
	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Erfolgsplan							
1.1 Erlöse aus Erbpacht	76.800	45.424	43.800	50.500	6.700	50.500	
1.2 Erlöse aus Vermietung	6.600	15.864	3.400	7.900	4.500	7.900	
1.3 Erlöse aus der Weiterberechnung an Dritte	1.000	1.024	1.000	1.000	0	1.000	
1.4 Erlöse aus Bauleistungen	0	1.359.468	0	0	0	0	
1.5 Erlöse aus Betreuungsleistungen (BSP)	0	0	0	7.600	7.600	7.600	
1. Umsatzerlöse	84.400	1.421.779	48.200	67.000	18.800	67.000	0
2.1 Aktivierte Eigenleistung	0	0	0	0	0	0	
2.2 Auflösung Rückstellungen, Sonstige	2.500	578	0	500	500	500	
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.500	578	0	500	500	500	
Summe Erträge	86.900	1.422.357	48.200	67.500	19.300	67.500	0
Bestandsveränderungen (-Minderung/+Erhöhung)	0	-1.356.680	0	0	0	0	0
3.1 Aufwendungen für bezogene Leistungen	0	20.507	19.900	44.900	25.000	44.900	
3. Materialaufwand	0	20.507	19.900	44.900	25.000	44.900	
4. Personalaufwand	49.000	25.357	8.200	138.900	130.700	138.900	0
5. Abschreibungen	89.700	201.719	76.300	103.800	27.500	103.800	0
...davon auf Finanzanlagen		125.000	0	25.000		25.000	
6.1 Rechts-/Beratungsk., Jahresabschluss	15.200		13.800	188.900	175.100	63.900	125.000
Sonstiges (AR, GV, Sonstiges)	19.000		9.200	51.600	42.400	51.600	0
6.2 Grundstücksbewirtschaftung	15.000		0	0	0	0	0
6.3 Kosten der Geschäftsbesorgung; Buchhaltung	1.800		37.500	37.500	0	37.500	0
6.4 Beiträge (Versicherung / IHK)	0		4.700	4.700	0	4.700	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.000	75.004	65.200	282.700	217.500	157.700	125.000
Summe Bestandsveränderungen	0	-1.356.680	0	0	0	0	0
Summe Aufwendungen	189.700	322.587	169.600	570.300	400.700	445.300	125.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0		
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.300	25.893	35.600	35.000	-600	35.000	0
9. Ergebnis d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-159.100	-282.802	-157.000	-537.800	-380.800	-412.800	-125.000
10. Sonstige Steuern	10.000	7.554	8.000	8.000	0	8.000	0
11. Jahresfehlbetrag	-169.100	-290.356	-165.000	-545.800	-380.800	-420.800	-125.000
12. Gewinnvortrag	0	0	0	0	0		
13. Ausgleich d. Gesellschafterin Stadt BS*	169.100	165.356	165.000	545.800	380.800		
14. Bilanzgewinn/-verlust	0	-290.356	0	-545.800			

* Vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse der Gesellschafterin Stadt BS

Erläuterungen

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten die Einnahmen aus Erbbauzinsen für das Lilienthalhaus 1, sowie für das Forschungsparkhaus und den Kurzzeitstellplatz.
Im Plan-Vergleich sind rd. 6.700 EUR Mehreinnahmen zu verzeichnen, da Vermessungsergebnisse für den Kurzzeitstellplatz eine Mehrfläche aufzeigten, die zu vergüten waren.
Die Erlöse aus der Vermietung beinhalten Einnahmen für Garagen im Lilienthalquartier. Im Ursprungsplan wurde eine Entmietung ab 2.Q-2022 angenommen.
Der spätere Ansatz der Entmietung ab 3.Q-2022 ermöglicht weitere Einnahmen für diese Aufbauten.
1.000 EUR sind Kostenumlagen für gemeinschaftlich vergebene Flächenpflegeleistungen. Der Ansatz ist unverändert.
Neu hinzu kommen geplante Einnahmen i. H. von 7.600 EUR für Betreuungsleistungen für die Braunschweiger Parken GmbH.

2. Sonstige betriebliche Erträge

Betriebliche Erträge erfassen Kostenerstattungen und Auflösungsanteile von Rückstellungen.

3. Materialaufwand

Als Materialaufwand werden Grundstücksbewirtschaftungskosten dargestellt. Diese umfassen Flächenreinigungen, Winterdienste sowie Instandhaltungsbudgets.
Die Im Planvergleich festzustellende Erhöhung um 25.000 EUR entfällt auf Verkehrssicherungsmaßnahmen entlang des Boulevards.

4. Personalaufwand

Der ursprüngliche Planansatz 2022 enthielt mit 8.200 EUR Aufwandsentschädigungen für die nebenamtliche Geschäftsführung.
In dem Planansatz des Nachtragswirtschaftsplanes wurden der hauptamtliche Geschäftsführer ab dem 2. Halbjahr 2022 berücksichtigt sowie 3 weitere Planstellen:
Kaufmännische Verwaltung u. Sachbearbeitung, Assistenz und Sachbearbeitung (1/2 Stelle) sowie eine Projektleitungsstelle.

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen die Umgestaltung des Lilienthalplatzes und beziehen sich auf die selbst gehaltenen Flächen. Die wesentliche Erhöhung entfällt mit 25.000 EUR auf die vorzunehmende Abwertung der Kapitaleinlage bei der Braunschweiger Parken GmbH. Eine Werthaltigkeit der Beteiligungshöhe ist vor der wirtschaftlichen Entwicklung derzeit noch nicht gegeben.

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.
Die Planansätze wurden insgesamt um 217.500 EUR erhöht. Von der Erhöhung entfallen 92.500 EUR auf den Geschäftsbereich "Kern und Gewerbeflächenentwicklung" sowie 125.000 EUR auf den Geschäftsbereich "Hochbau".
Erhöhungsanteile im Bereich "Kern und Gewerbeflächenentwicklung" entfallen auf den Einkauf von Erhebungen, Analysen und Gutachten für die Gewerbeflächenentwicklung. Hier enthalten sind weiterhin Dienstleistungskosten in Bezug auf die Umstrukturierung der Gesellschaft, erhöhte Kosten für die Jahresabschlussprüfung und Steuerberatung.
Anpassungen im Bereich "Sonstiges" umfassen veränderte Kostenstrukturen aus dem Neuaufbau der Gesellschaft. Künftig sind Büroräume sowie IT-Infrastruktur erforderlich.
Der neue Planansatz enthält mit einem Anteil von 125.000 EUR Kosten für den weiteren Geschäftsbereich "Hochbau". Darin enthalten sind Kosten für die Personalsuche, beihilferechtliche Prüfungskosten sowie Kosten für die Änderungen des Gesellschaftsvertrages.

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 QuartiereEntwicklung erforderlich gewesen sind.
Der Betrag wurde um die Zinsvorschau für das Jahr 2022 angepasst.

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 erhöht sich von -165.000 EUR auf voraussichtlich -545.800 EUR (Diff. -380.800 EUR).
Wesentliche Einflussfaktoren sind die Ansatzserhöhungen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen aus der Umstrukturierung der Gesellschaft mit 125.000 EUR im Geschäftsbereich "Hochbau" sowie Anpassungen um 92.500 EUR im Geschäftsbereich "Kern und Gewerbeflächenentwicklung".
Hinzu kommen Aufwendungen für einen hauptamtlichen Geschäftsführer und 2,5 Planstellen sowie der Einfluss aus der Abschreibung auf Finanzanlagen.

2. Finanzplan

Der Finanzplan im Nachtragswirtschaftsplan erfasst die Erkenntnisse zum Jahresabschluss 2021. Hiernach verschieben sich die Rückzahlungen an den Cashpool aufgrund der erst in erhaltenen Einzahlungen auf Forderungen auf das Jahr 2022. Dies war für 2021 geplant.
Durch den rechnerischen Liquiditätsüberschuss lassen sich voraussichtlich die erhöhten Aufwendungen der Gesellschaft begleichen.

Finanzplan	Plan 2022 EUR	Nachtrags-Plan 2022 EUR
Mittelbedarf		
Investitionen	30.000	32.500
laufende Aufwendungen	136.900	509.500
Tilgungsleistungen	104.400	94.300
Entwicklung Lilienthalquartier	0	0
Kapitaleinlage BSP	0	25.000
Auszahlung aus Rückstellungen	267.200	298.560
Ausgleich Cashpool	0	530.000
	538.500	1.489.860
Mittelherkunft		
Cashpool	400.000	0
Eigenmittel	48.200	67.000
Verlustausgleich aus dem Vorjahr	169.100	165.356
Ausgleich von Forderungen	0	1.141.700
Darlehen kommunalverbürgt	0	0
	617.300	1.547.391
Über-/Unterdeckung	78.800	57.531
Kredithöhe 31.12.	4.566.000	4.270.000

3. Ergebnisverwendung

Ergebnisverwendung	Plan 2022 EUR	Nachtrags-Plan 2022 EUR
Jahresfehlbetrag	-165.000	-545.800
Ausgleich d.Gesellschafterin Stadt BS*	165.000	545.800
Bilanzgewinn/-verlust im Geschäftsjahr	-165.000	-545.800

* Vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse der Gesellschafterin Stadt BS

4. Liquiditätsplanung

Liquiditätsplan	Plan 2022 EUR	Nachtrags-Plan 2022 EUR
Liquide Mittel 01.01.	124.700	50.506
Zufluss (Verlustausgleich, Darlehen)	569.000	1.547.391
Abfluss (Ergebnis-Afa, Tilgung, Invest)	-490.300	-1.489.860
Liquidität 31.12.	203.400	108.037