

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH - Wirtschaftsplan
2023***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

24.11.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 01.12.2022

*Sitzungstermin**Status*

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2023 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14. November 2022 empfohlenen Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB). Gem. § 12 des Gesellschaftsvertrages der GGB ist für jedes Geschäftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen, dessen Feststellung nach § 11 d) der Gesellschafterversammlung obliegt.

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

Der Aufsichtsrat der GGB hat dem Wirtschaftsplan 2023 in der in der Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 14. November 2022 zugestimmt.

Der Wirtschaftsplan 2023 weist bei Erträgen von 675.000,00 € und Aufwendungen von insgesamt 2.010.665,00 € einen Fehlbetrag von 1.335.665,00 € aus (Vorjahr: 732.460,00 €).

Im Vergleich zu den Daten der Jahre 2021 und 2022 stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2021	Plan 2022	Prognose 2022	Plan 2023
1	Umsatzerlöse	287,2	870,0	1.239,0	270,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	115,2	400,0	400,0	400,0
2a	Gesamterträge: % zum Vorjahr/Plan		+215,6%	+29,1%	-59,1%
3	Materialaufwand	-615,4	-655,0	-948,0	-390,0
4	Personalaufwand	-173,5	-181,9	-157,0	-435,6
5	Abschreibungen	-0,1	-0,4	-1,0	-4,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen *)	-261,9	-553,2	-552,0	-440,3
7	Summe Aufwendungen	-1.050,9	-1.390,5	-1.658,0	-1.270,7
8	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-648,5	-120,5	-19,0	-600,7
9	Zins-/Finanzergebnis	-358,9	-545,0	-545,0	-655,0
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14,2	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-9)	-1.021,6	-665,5	-564,0	-1.255,7
12	sonstige Steuern	-43,0	-67,0	-67,0	-80,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-1.064,6	-732,5	-631,0	-1.335,7

*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen (2023: 10 T€)

Die Umsatzerlöse sind für das Jahr 2023 vorsichtig angesetzt, da größere Vermarktungsaktivitäten erst wieder für das Wirtschaftsjahr 2024 geplant sind. Korrespondierend und teilkompensierend sind niedrigere Bestandsveränderungen für die Grundstücke (Materialaufwand) zu veranschlagen.

Der Personalaufwand steigt an, da im Wirtschaftsjahr 2023 zusätzliche Personalkosten durch den Ausbau der Gesellschaft einzukalkulieren ist (geplant: hauptamtliche Geschäftsführung ab März 2023, zwei weitere Stellen ab Juli 2023). Auf die Beschlüsse des Rates der Stadt Braunschweig vom 5. Juli 2022 zum Braunschweiger Baulandmodell und zur Stärkung der GGB als Inhouse-fähige Erschließungsträgerin und Projektentwicklungsgesellschaft wird verwiesen (DS 22-19055 und DS 22-19055-01).

Die Abschreibungen auf Sachanlagen liegen weiterhin auf niedrigem Niveau und betreffen die in Vorjahren beschaffte Büroausstattung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen an, da höhere Abrechnungen aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Stadt Braunschweig erwartet werden u. a. aufgrund der Neuaufstellung der GGB (s. o.). Ferner sind gestiegene Miet- und Mietnebenkosten einkalkuliert, bedingt durch Energiekostenentwicklung (die Gesellschaft hat zwei Büroräume und einen Kellerraum im Objekt Kleine Burg 14 von der Stadt (Abt. 20.2) angemietet). Die Gesellschaft versucht, sämtliche Energiesparoptionen zu nutzen, hier sind die Möglichkeiten jedoch naturgemäß begrenzt.

Die im Wirtschaftsjahr 2023 vorgesehenen Investitionen sollen zum Teil über Kreditaufnahmen finanziert werden (s. u.), daher werden höhere Zinsaufwendungen veranschlagt.

Die Finanzplanung 2023 sieht Investitionen von insgesamt 17,5 Mio. € vor, u. a. für das Baugebiet Feldstraße-Süd. Der Mittelbedarf soll voraussichtlich über vorhandene eigene Liquidität sowie über eine Kreditaufnahme über die Stadt Braunschweig („Experimentierklausel“) in Höhe von 10 Mio. € gedeckt werden.

Der prognostizierte Fehlbetrag 2023 soll und kann durch die vorhandenen Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2023 der GGB beigelegt.

Geiger

Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2023 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Wirtschaftsplan 2023

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	5
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7
2 Aufwendungen	8
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)	8
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	8
2 3 Personalaufwand	10
2 3 1 Löhne und Gehälter	
2 3 2 Soziale Abgaben	
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	12
2 5 Abschreibungen	15
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen	
2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15
2 7 Steuern	17
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
2 7 2 Sonstige Steuern	
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	19
<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	23
<i>IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2024 bis 2027</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 unbebaut 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 Nachfragerwünsche 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 2023** werden neben der Vermarktung der bei der GGB noch verfügbaren erschlossenen Bauflächen ca. 33,5 ha in verschiedenen Gewerbegebieten) insbesondere Maßnahmen zur Ersterschließung des neuen Wohn- und Gewerbebaugesbietes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der GGB sein.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat mit Ds. Nr. 22-19055 das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen beschlossen. In diesem wurde u.a. festgelegt, dass die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH künftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen soll. Dazu soll u.a. eine hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung des erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal bereitgestellt werden.

Abgesehen von der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt", das voraussichtlich ebenfalls von der GGB erschlossen und vermarktet werden wird, sind weitere Planungen für neue Wohn- und Gewerbebaugesbiete der GGB noch nicht konkret und daher im Wirtschaftsplan 2023 nicht berücksichtigt.

Im Übrigen wird angestrebt einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Braunschweig über das Baugebiet Feldstraße-Süd zu schließen und die Ersterschließung im Geschäftsjahr 2023 zu realisieren.

Für den Fall, dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder von weiteren Planungen für neue Wohn- und Gewerbebaugesbiete durch die GGB im Laufe des Geschäftsjahres 2023 erforderlich wird, ist voraussichtlich ein Nachtragswirtschaftsplan aufzustellen.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2023 €	Soll 2022 €	Ist 2021 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	220.000,00	820.000,00	234.475,00
4400	Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig; 19 % USt	0,00	0,00	0,00
4690	nicht steuerbare Umsätze (Innenumsätze)	0,00	0,00	0,00
4860	Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	50.000,00	50.000,00	52.694,68
Summe Umsatzerlöse:		270.000,00	870.000,00	287.169,68

Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

Gewerblich nutzbare Bauflächen

in den Plangebieten

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

sowie sonstige Verkäufe:

Plan 2022: 220.000,00 €

Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB war in den vergangenen Jahren trotz der "Corona-Krise" stabil auf gutem Niveau. Einerseits könnten sich zwar noch dämpfende Wirkungen aus der "Corona-Krise" einstellen, andererseits gibt es bereits zahlreiche Kaufinteressenten für das künftige Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt".

Mit dem Plan 2023 wird der Verkauf eines Grundstücks im Gewerbegebiet "Forschungsflughafen-West" bzw. "Forschungsflughafen-Nordwest" pauschal berücksichtigt, weil kein konkreter Kaufinteressent bekannt ist.

Nachrichtlich:

Der Bebauungsplan "**Wenden-West, 1. Bauabschnitt**", WE 62, ist Ende 2021 in Kraft getreten.

Die GGB wird die Bauflächen erschließen und vermarkten. Erlöse aus dem Verkauf der erschlossenen Bauflächen werden frühestens im Geschäftsjahr 2024 ergebniswirksam.

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 2022 und das Soll 2023 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 2023 und das Soll 2024 auf 0,00 € gesetzt.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 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 2023 €	Soll 2022 €	Ist 2021 €
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig	0,00	0,00	93.600,00
	davon Ausgleichszahlung:	0,00	0,00	0,00
4923	Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	400.000,00	400.000,00	21.570,96
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
	Summe sonstige betriebliche Erträge	400.000,00	400.000,00	115.170,96
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	0,00
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	5.000,00	5.000,00	4.381,78
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000,00	5.000,00	4.381,78

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 2021: Die Berechnungsgrößen der erfolgten Wertabschreibungen haben sich nach der Vermessung der in 2019 verkauften Bauflächen geändert, sodass eine Wertzuschreibung erfolgen konnte.

Soll 2022: 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 2022: Es werden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erwartet.

Soll 2023: 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 3.687 T€ Gewinnvorräte aus Vorjahren zur Verfügung, um den im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierten Jahresfehlbetrag und etwaige künftige Jahresfehlbeträge auszugleichen. Aus diesem Grund ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

Ist 2021: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorräte aus Vorjahren ausgeglichen werden soll. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.

Soll 2022: Der Wirtschaftsplan 2021 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorräte aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

Soll 2023: Der Wirtschaftsplan 2022 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorräte aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

4839
Fortsetzung

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.

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-Beihilfevorschriften in die Erläuterungen zu diesem Ansatz aufgenommen.

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 14 und 16), sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "6930 Forderungsverluste" auf Seiten 14 und 16. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2022 und das Soll 2023 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 2021: Von den 335 T€ entfallen 330 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.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4930 Soll 2022: Die Geschäftstätigkeit 2022 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.
Fortsetzung Soll 2023: Die Geschäftstätigkeit 2023 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 2022 und das Soll 2023 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 2021: 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 2022 und das Soll 2023 auf 0,00 € gesetzt worden, weil bislang noch eine dynamische Zinslage vorherrscht.
- 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 10 und 11).
Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Abzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2022 und im Soll 2023 pauschal 5 T€ angesetzt.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2023 €	Soll 2022 €	Ist 2021 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	150.000,00	400.000,00	87.491,93
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	180.000,00	180.000,00	525.401,22
5900	sonstiger Materialaufwand	60.000,00	75.000,00	2.485,00
Summe Materialaufwand (Grundstücke)		390.000,00	655.000,00	615.378,15

2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen

6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	10.000,00	150.000,00	5.830,58
6351	Grundstücksaufwendungen aus der Aufhebung von Positionen des Umlaufvermögens			36,96
Summe sonstige Grundstücksaufwendungen		10.000,00	150.000,00	5.867,54

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 6 und 7), muss sie auch den auf das verkaufte Baugrundstück entfallenden Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe als Aufwand gegenrechnen.

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

- Auf dem Konto "5881 Bestandsveränderung Grundstücke" werden die bereits entstandenen Kosten gebucht gegebenenfalls abzüglich der Wertabschreibungen, die in Vorjahren für die verkauften Baugrundstücke vorgenommen worden sind. Außerdem werden auf diesem Konto Wertabschreibungen für im Bestand befindliche Grundstücke gebucht, die nicht unüblich hoch sind und daher nicht auf dem Konto "6270 Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (soweit unüblich hoch)" (siehe Seiten 17 und 18) auszuweisen sind.

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

Soll 2022: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

Prognose 2022: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

Soll 2023: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

Fortsetzung der Erläuterungen

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

Die Betragsschwankungen der Jahre 2021 bis 2023 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe der verkauften Bauflächen (siehe Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seiten 6 und 7; 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:
- Aufwandsentschädigungen für die Erfüllung naturschutzfachlicher Auflagen durch Landwirte, die landwirtschaftliche Flächen der GGB als Feldhamster-Ersatzlebensräume für Baugebiete der GGB bewirtschaften (Wohnbaugebiet "Steinberg/Broitzem" = 1,6 T€ jährlich bis zum 31.12.2021).
 - Werbung, Exposés, Grenzanzeigen für verkaufte Baugrundstücke nach Abschluss der Ersterschließung, Abmarkung von verkauften Baugrundstücken nach dem Straßenendausbau, Gutachten und ähnliche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken stehende Aktivitäten der GGB.
- Das Ist 2021 beinhaltet 1,6 T€ Aufwendungen für Aufwandsentschädigung sowie 0,8 T€ Aufwendungen für Verkauf (insbesondere Grenzanzeigen für die verkauften Bauflächen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" sowie Vertragsnebenkosten für die unentgeltliche Abgabe von öffentlichen Bedarfsflächen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen.
- Das Soll 2022 berücksichtigt vorsorglich 45 T€ für die Abmarkung der Bauflächen nach dem Straßenendausbau im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und 25 T€ zum Vermarktungsbeginn für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sowie 5 T€ als Reserve.
- Die Prognose 2022 sieht 1,6 T€ Aufwendungen für Aufwandsentschädigung und 5 T€ als Reserve vor (wegen Verzögerungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes kann mit der Vermarktung der neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" frühestens im Geschäftsjahr 2024 begonnen werden).
- Das Soll 2023 berücksichtigt vorsorglich 55 T€ zum Vermarktungsbeginn für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sowie 5 T€ als Reserve.

- 6350 Bis zum Verkauf der Baugrundstücke in den Baugebieten der GGB ist die GGB verantwortlich für die Unterhaltung dieser Baugrundstücke. Daraus resultieren Aufwendungen für die Freihaltung von Wildkräutern und unrechtmäßigen Müllentsorgungen sowie für den Winterdienst und die Gehwegreinigung.

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

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

- Unterhaltung der Baustraßen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" seit deren Fertigstellung Ende April 2019 bis zum Straßenendausbau einschließlich Reinigung und Winterdienst.
- Reinigung der Zufahrtsstraßen zum Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" bis zum Endausbau der innerhalb des Wohnbaugebietes liegenden Straßen.
- Übernahme der Betriebskosten der öffentlichen Beleuchtungsanlagen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" bis zur Übergabe der endgültigen Beleuchtungsanlagen nach dem Straßenendausbau an den zuständigen Leitungsträger.

Nachrichtlich:

Gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig hatte die GGB bis Ende 2019 kapitalisierte Kosten für 20 Jahre Erhaltungspflege der in Baugebieten der GGB neu hergerichteten öffentlichen Grünflächen an die Stadt Braunschweig gezahlt. Am 01.01.2020 belief sich der in der Bilanz auszuweisende Kostenanteil für die Pflegejahre 2020 ff. auf insgesamt 753,7 T€.

Nachdem das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg diese vertragliche Regelung mit Beschluss vom 02.06.2020 (1 MN 116/129) für unwirksam erklärt hatte, musste der entsprechende Bilanzkosten aufgelöst werden. Daraus resultiert das hohe Soll 2020.

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 2020 = 150 T€ ohne kapitalisierte Pflegekosten und Ist 2021 = 7,5 T€ ohne kapitalisierte Pflegekosten)

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2023	Soll 2022	Ist 2021
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	358.300,00	138.600,00	136.171,36
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	75.800,00	42.500,00	36.613,52
6080	Vermögenswirksame Leistungen	320,00	160,00	79,80
2 3 2 Soziale Abgaben				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	1.100,00	650,00	586,08
Summe Personalaufwand		435.520,00	181.910,00	173.450,76

Erläuterungen

6020 Derzeit ist ein Mitarbeitender bei der GGB tätig, der im Beamtenverhältnis zur Stadt Braunschweig steht und von dort unter Wegfall der Bezüge zum Zwecke der Dienstleistung bei der GGB beurlaubt worden ist. Ein weiterer derzeit zugewiesener Mitarbeiter wird voraussichtlich zum 1.1.2023 beurlaubt. 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 2023 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 sind drei Mitarbeitenden der Stadt Braunschweig als Pflichtneben-tätigkeit übertragen worden. Sie erhalten dafür die zuletzt zum 01.10.2020 angepasste Aufwandsent-schädigung in Höhe von jeweils 400,00 € brutto monatlich (siehe Konto "6300 sonstige betriebliche Auf-wendungen", weil es sich um nebenamtlich tätige Geschäftsführer handelt). Außerdem erstattet die GGB der Stadt Braunschweig einen Anteil an deren Personalaufwendungen für diese Mitarbeitenden (siehe Konto "6302 Dienstleistungen von der Stadt BS").

Der Rat der Stadt Braunschweig hat mit Ds. Nr. 22-19055 das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen beschlossen. In diesem wurde u.a. festgelegt, dass die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH künftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen soll. Dazu soll eine hauptamtliche Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung des erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal bereitgestellt werden. Neben der hauptamtlichen Geschäftsführung ist eine nebenamtliche Geschäftsführung vorgesehen.

Derzeit ist vorgesehen, dass die Gesellschaft neben den bisherigen zwei genannten Mitarbeitenden drei weitere Planstellen erhält, wovon in einem ersten Schritt zwei Stellen jeweils für den Flächenerwerb und die Koordination von erschließungs und immobilienwirtschaftlichen Aufgaben besetzt werden sollen.

Im vorliegenden Wirtschaftsplan sind die Kosten für die hauptamtliche Geschäftsführung ab März und zwei Stellen ab Juli berücksichtigt. Die Höhe der Personalkosten richtet sich nach den Kosten für die bisherigen Mitarbeitenden und nach den prognostizierten Kosten für die hauptamtliche Geschäftsführung. Eine weitere Stelle wird ab dem Kalenderjahr 2024 berücksichtigt.

6021 Auf diesem Konto werden Personalaufwendungen der GGB gebucht, die von der Stadt Braunschweig vorauslagt 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 2022 und im Soll 2023 für etwaige Beitrags-erhöhungen); Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten. Die Ansatzsteigerung resultiert aus einer Umstellung der Beitragsermittlung durch den Versicherer.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2023	Soll 2022	Ist 2021
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.000,00	20.800,00	12.518,64
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	250.000,00	190.000,00	122.503,25
6310	Miete	26.500,00	10.600,00	10.341,26
6325	Strom	750,00	300,00	323,92
6330	Reinigung	3.600,00	1.900,00	1.800,00
6400	Versicherungen	5.000,00	2.650,00	2.610,38
6420	Beiträge	10.000,00	4.000,00	9.330,36
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	25.000,00	5.700,00	7.492,18
6800	Porto (Briefmarken)	800,00	500,00	0,00
6805	Telefon	2.070,00	900,00	668,17
6815	Bürobedarf	1.875,00	750,00	111,30
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	250,00	0,00
6821	Fortbildung	10.000,00	1.500,00	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	20.000,00	5.000,00	35.878,57
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	25.000,00	22.000,00	28.554,45
6830	Buchführung	9.000,00	6.000,00	6.445,62
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	500,00	120.300,00	17.476,50
6895	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert (irreparabel defekter Bürostuhl)	0,00	0,00	0,00
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:		430.345,00	403.150,00	256.054,60

Erläuterungen

- Präambel Der Rat der Stadt Braunschweig hat mit Ds. Nr. 22-19055 das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen beschlossen. In diesem wurde u.a. festgelegt, dass die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH künftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen soll. Dazu soll eine hauptamtlichen Geschäftsführung als auch mit dem für die Erfüllung des erweiterten Aufgabenspektrums erforderlichen Fachpersonal bereitgestellt werden. Neben der hauptamtlichen Geschäftsführung ist eine nebenamtliche Geschäftsführung vorgesehen. Durch diese zusätzlichen personellen Ressourcen sind insbesondere Ausweitungen der sonst. betrieblichen Aufwendungen erforderlich.
- 6300 Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung sowie für die nebenamtlich tätigen Mitglieder der Geschäftsführung; Bewirtung während Aufsichtsrats-sitzungen; 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 2021: Reserven mussten nicht ausgeschöpft werden.
Im Soll 2022 und im Soll 2023 sind Reserven für sonstiges und für eine weitere Laufzeitverlängerung der zum 31.12.2020 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.
[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 17 und 18)]
Die Ansatzserhöhungen 2023 resultiert aus der weiteren Bestellung einer nebenamtlichen Geschäftsführung
- 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 des Fachbereichs 20 Finanzen (Geschäftsführung, Vorzimmer, Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 Zentrale Dienste (Postservice, Personalbetreuung und Bürgertelefon). Im Planansatz sind 19 % Umsatzsteuer berücksichtigt.
Die Ansatzserhöhungen 2023 resultieren aus der durch das EU-Beihilferecht veranlassten Umstellung der Kostenabrechnungen des Fachbereichs 10, aus der Neuorganisation der Gesellschaft, aufwändigere Geschäftsführertätigkeit bei zunehmender Projektstätigkeit der GGB, aus der Berücksichtigung einer Reserve von 35,7 T€ brutto für die im Laufe des 2022 vorgesehene künftige entgeltliche Bereitstellung von Dienstleistungen des Referates 0600 und aus den zu erwartenden allgemeinen Preissteigerungen sowie den Steigerungen der Löhne und Gehälter.
- 6310 Anteile an der Miete, den Mietneben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung) für
6325 zwei Büroräume und die Gemeinschaftseinrichtungen im Objekt Kleine Burg 14 (Erstattungen an die
6330 Stadt Braunschweig). Seit 01.07.2016 Anmietung eines eigenen Kellerraums im Gebäude Kleine Burg 14, weil die GGB keinen weiteren Stauraum in dem mit der Stadt Braunschweig gemeinsam genutzten Keller-raum erhalten konnte und weil es keine wirtschaftlichere Alternative gab. Die Ansatzserhöhungen 2021 und 2022 im Vergleich zum Ist 2019 resultieren aus dem am 06.07.2020 erfolgten Umzug eines Mitarbeitenden der GGB in einen größeren Büroraum im Gebäude Kleine Burg 14 und aus der Anpassung der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung an die allgemeinen Preissteigerungen.
- 6400 Beiträge für eine allgemeine Haftpflichtversicherung, für eine Vermögenseigenschadenversicherung und für eine Kommunal-Straf-Rechtsschutzversicherung mit erweitertem Strafrechtsschutz. [Unfallversicherung siehe Konto "6120 Beiträge zur Berufsgenossenschaft" auf Seiten 12 und 13]
- 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).
- 6800 Vorsorgliche Pauschale, falls die Stadt Braunschweig und die GGB festlegen sollten, dass die GGB künftig alle Postausgänge selbst frankiert (bisher entgeltliche Abwicklung über die Stadt Braunschweig; enthalten im Konto "6302 Dienstleistungen von der Stadt Braunschweig").
- 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 2021: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2020. Dieser ist mittlerweile öffentlich und unentgeltlich erhältlich. Im Soll 2022 und im Soll 2023 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 Gesamtabschluss der Stadt Braunschweig.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften, Verwahrgebühren (= negative Habenzinsen für Geldanlagen)
Ist 2021: Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach sowie Verwahrentgelte
Mit Anpassung der Leitzinses der EZB Mitte 2022 sind Verwahrentgelte für die Guthaben auf dem Bankkonto ausgelaufen.
- 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 7 und 8. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2022 und das Soll 2023 auf 0,00 € gesetzt.
- 6930

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2023	Soll 2022	Ist 2021
2 5 Abschreibungen				
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	800,00	200,00	130,00
6260	Sofortabschreibung GWG	4.000,00	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	4.800,00	400,00	130,00
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	9,00
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	510.000,00	400.000,00	326.230,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	150.000,00	37.045,79
	Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen	660.000,00	550.000,00	363.284,79

Erläuterungen

- 6220 Jährliche Abschreibung der in 2011 beschafften und noch im Gebrauch befindlichen Büroausstattung (Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für etwaig erforderliche (Ersatz-/Ergänzungs-) Beschaffungen. Bei einem Pauschalansatz von 10 T€ ist im Rahmen der Nutzungsdauer mit rund 800,00 € an Abschreibungen zu rechnen.
- 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. Aufgrund der genannten Veränderungen ist ein Betrag von 4000 € vorsorglich der Neuanschaffungen von Büroeinrichtungen eingeplant.
- 6270 Ist 2021: Abschreibungen auf Grundstückswerte waren entbehrlich.
Das Soll 2022 und Soll 2023 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbaugru und stabiler Marktpreise für Gewerbebaugrundstücke keine Abschreibung erforderlich erschien. In der Planung für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Betrag von 4. Mio. € berücksichtigt. Dieser erscheint aufgrund geplanten Vermarktung der Gewerbeflächen im Baugebiet Wenden-West 1.BA als notwendig, da die geplanten Kosten deutlich höher sind als der prognostizierte Erlös.
- 7300 Verzugszinsen u. ä. werden in der Regel vermieden.
- 7302
- 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 2021: Die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool war entbehrlich.
Das Soll 2022 ist auf 0,00 € gesetzt worden, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.
Die Prognose 2022 entspricht der Planung.
Das Soll 2023 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.
- 7320 Ist 2021: Zinsen vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 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) und 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 2022: Für die beiden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ hat die GGB 2,02 % Zinsen jährlich zu entrichten.
Soll 2023: Für die beiden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ hat die GGB 2,02 % Zinsen jährlich zu entrichten, das sind 326 T€. Der Zinsaufwand wurde pauschal auf 500 T€ erhöht, weil die Geschäftsentwicklung die Neuaufnahme eines mittel- oder langfristigen Darlehens im III. Quartal 2023 erforderlich machen könnte (siehe Seiten 23 und 24)..
- 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 7 und 8).
Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Aufzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2022 und im Soll 2023 pauschal 150 T€ angesetzt.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2023	Soll 2022	Ist 2021
2 7 Steuern				
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
7600	Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00
7603	Nachzahlung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	13.417,00
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	0,00
7609	Nachzahlung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7610	Gewerbsteuer	0,00	0,00	0,00
7640	Nachzahlung Gewerbesteuer für Vorjahre	0,00	0,00	805,50
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	14.222,50
2 7 2 Sonstige Steuern				
7680	Grundsteuer	80.000,00	67.000,00	42.960,37
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		80.000,00	67.000,00	42.960,37
Summe Steuern		80.000,00	67.000,00	57.182,87

Erläuterungen

7600 Die steuerlichen Verlustvorträge zum 31.12.2021 können derzeit noch nicht ermittelt werden.
bis 7633

Ist 2021: Das Geschäftsjahr 2021 wurde mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen. Der Verlustrücktrag auf das Einkommen 2019 führt zu den angegebenen Erstattungen für Vorjahre.

Soll 2022: Da der Wirtschaftsplan 2021/2 einen Jahresfehlbetrag vorsieht, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.

Soll 2023: Da der Wirtschaftsplan 2023 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 2023	Soll 2022	Ist 2021
3	Gesamtplan (Jahresergebnis)			
1 1	Umsatzerlöse	270.000,00	870.000,00	287.169,68
1 2	Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	400.000,00	400.000,00	115.170,96
1 3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000,00	5.000,00	4.381,78
	Summe Erträge	675.000,00	1.275.000,00	406.722,42
2 1	Materialaufwand	390.000,00	655.000,00	615.378,15
2 2	Sonstige Grundstücksaufwendungen	10.000,00	150.000,00	5.867,54
2 3	Personalaufwand	435.520,00	181.910,00	173.450,76
2 4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	430.345,00	403.150,00	256.054,60
2 5	Abschreibungen	4.800,00	400,00	130,00
2 6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	660.000,00	550.000,00	363.284,79
2 7	Steuern	80.000,00	67.000,00	57.182,87
	Summe Aufwendungen	2.010.665,00	2.007.460,00	1.471.348,71
	Erträge ./ Aufwendungen = Jahresergebnis:	-1.335.665,00	-732.460,00	-1.064.626,29

Erläuterungen

zu 3 Jahresergebnis 2023:
Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von: **- 1.335.665,00 €**

III. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2023 €	Prognose 2022 €	Ist 2021 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	10.000.000,00	6.000.000,00	5.500.000,00
Herst.	Herstellung	7.500.000,00	11.000.000,00	3.010.000,00
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	10.000,00	1.000,00	0,00
Summe Investitionen		17.510.000,00	17.001.000,00	5.441.151,01
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		17.510.000,00	17.001.000,00	5.441.151,01

Erläuterungen

Ansch. Zum Teil dienen die Investitionen der Erfüllung der Verbindlichkeiten, die in Vorjahren über das Konto
 Herst. "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" entsprechend dem Verkauf von Baugrundstücken gebildet worden sind (siehe Seiten 6 und 7). Dieser Teil der Investitionen führt zu keiner Erhöhung der Bilanzposition "Vorräte - zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke".

Die Ansätze beziffern das Investitionsvolumen, eine Zweckbindung besteht nicht - weder in Bezug auf die Maßnahmenarten "Anschaffung" oder "Herstellung" noch in Bezug auf die in den jeweiligen Erläuterungen genannten Baugebiete, Maßnahmengruppen oder Einzelmaßnahmen.

Ansch. Dazu gehören der Grunderwerb zur Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe sowie der Erwerb von Tauschflächen. Die Realisierung der Maßnahmen wird in jedem Einzelfall mit der Bauverwaltung der Stadt Braunschweig abgestimmt und ist bei Übersteigen der in der Geschäftsordnung festgelegten Wertgrenzen Gegenstand der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat der GGB.

Ist 2021: Kauf- und Nebenkosten für den Erwerb von Flächen im Planbereich "Wenden-West".
Prognose 2022: Grunderwerb für das Baugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt" durch Annahme der vorliegenden notariellen Kaufangebote, Nebenkosten für den not. Kaufangebote in Rautheim und Reserve für Grunderwerb zur Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.
 Davon entfallen 4.000 T€ auf Maßnahmen, die unter Umständen erst im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt/ abgeschlossen werden und daher auch im Soll 2023 enthalten sind.
Soll 2023: Grunderwerb für das Baugebiet Feldstraße-Süd sowie Überlegungen zur Übernahme von Flächen privater Investoren, da künftig alle Baugebiet nur noch mit min. 50% Beteiligung der Stadt bzw. Grundstücksgesellschaft erschlossen werden können.
 Davon sind 5.000 T€ Reserven für Maßnahmen, die im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt/abgeschlossen werden sollen, jedoch unter Umständen in das Geschäftsjahr 2023 verschoben werden.

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

Fortsetzung der Erläuterungen

Erstattung der bei der Stadt Braunschweig im Rahmen der Durchführung der Folgemaßnahmen entstandenen Kosten verpflichtet hatte.

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

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

Herst. Dazu gehören

- die Kosten der städtebaulichen Planung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten mit Flächen der GGB,
- die Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Grundstücke der GGB, die die Stadt Braunschweig für die von ihr selbst durchgeführte Erschließung der neuen Baugebiete erhebt,
- die Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung der neuen Baugebiete, die die GGB gemäß Erschließungsverträgen nach § 124 BauGB mit der Stadt Braunschweig zu tragen hat und
- die Kosten für Folgemaßnahmen zur Realisierung der neuen Baugebiete, die die GGB gemäß Folgekostenverträgen nach § 11 BauGB mit der Stadt Braunschweig zu tragen hat.

Die Maßnahmen werden in jedem Einzelfall zwischen der Bauverwaltung der Stadt Braunschweig und der GGB abgestimmt und sind bei Übersteigen der in der Geschäftsordnung festgelegten Wertgrenzen Gegenstand der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat der GGB.

Ist 2021: Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Abführung von Erschließungsbeiträgen in einem Baugebiet an die Stadt Braunschweig, Planungskosten für das Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", Abschluss der Abrechnungen über die Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB.

Prognose 2022: Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in diversen Baugebieten an die Stadt Braunschweig, Maßnahmen der Ersterschließung des Baugebietes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", Straßenendausbau im westlichen Bereich des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB und Reserve für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB. Davon sind 1.630 T€ Reserven für Maßnahmen, die im Geschäftsjahr 2021 durchgeführt/abgeschlossen werden sollen, jedoch unter Umständen in das Geschäftsjahr 2022 verschoben werden.

Soll 2023: Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in diversen Baugebieten an die Stadt Braunschweig, Maßnahmen der Ersterschließung des Baugebietes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", Ersterschließung des Baugebietes "Feldstraße-Süd", verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB und Reserve für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB.

Davon sind 1.630 T€ Reserven für Maßnahmen, die im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt/abgeschlossen werden sollen, jedoch unter Umständen in das Geschäftsjahr 2023 verschoben werden.

sonst. Inv. 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").

Ist 2021: Die Ersatzbeschaffung eines Bürostuhls und die Ergänzungsbeschaffung von Mobiliar wurde auf dem Konto "6260 Sofortabschreibung GWG" gebucht, weil der Betrag von 800,00 € je Wirtschaftsgut nicht überschritten wurde. Sonstige Investitionen waren nicht erforderlich.

Soll 2022: vorsorgliche Reserve

Prognose 2021: Sonstige Investitionen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Soll 2023: Aufgrund des Personalaufwuchses sind neue Büroausstattungen vorzusehen sowie eine vorsorgliche Reserve.

Bank
Stadt
sonstige
Ist 2021: 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.

Soll 2022: 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.

Die Prognose 2022 entspricht der Planung.

Soll 2023: 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.

III. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft	Soll 2023	Soll 2022	Ist 2021
2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmen-überschuss (siehe Seite 23)		-1.246.365,00	-397.560,00	-436.380,66
		Soll 2023 €	Prognose 2022 €	Ist 2021 €
2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr *		12.695.115,86	30.093.675,86	35.971.207,53
2 3 Kapital der Gesellschafterin		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	10.000.000,00	0,00	0,00
sonstige	Darlehen von sonstigen	0,00	0,00	0,00
	Summe Aufnahme von Darlehen	10.000.000,00	0,00	0,00
	Summe Mittelherkunft	21.448.750,86	29.696.115,86	35.534.826,87
3 Zusammenfassung				
	Summe Mittelverwendung *	17.510.000,00	17.001.000,00	5.441.151,01
	Summe Mittelherkunft	21.448.750,86	29.696.115,86	35.534.826,87
	Überhang von Finanzmitteln **	3.938.750,86	12.695.115,86	30.093.675,86

* Einige Ansätze für Maßnahmen wurden wegen der zeitlichen Ungewissheit ihrer Durchführung nicht nur im Soll 2022, sondern auch im Soll 2023 berücksichtigt (siehe Erläuterungen auf Seiten 24 und 25).

** Die Höhe des Überhangs von Finanzmitteln entspricht nicht der Liquidität der GGB zum jeweiligen Jahresabschluss, weil zum Beispiel die Rechnungsabgrenzungsposten, die erhaltenen Anzahlungen auf Kaufpreise, die Verbindlichkeiten, die Forderungen und der Verbrauch von Rückstellungen entweder zu vorgezogenen Ein- und Auszahlungen führen oder erst in Folgejahren den Kassenbestand verändern, was in der Systematik eines Wirtschaftsplanes bei einem anderen Geschäftsjahr oder gar nicht berücksichtigt wird.

Aus Gründen einer wahrheitsgemäßen Darstellung wird die Liquidität einschließlich des Guthabens im Cash-Pool der Stadt Braunschweig im Folgenden beziffert:

Ist 2021 23.696.944,22 €

Prognose 2022 5.800.000,00 €

Prognose 2023 -4.300.000,00 € (ohne Darlehensaufnahme)

Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines Darlehens im III. Quartal 2023 erforderlich machen zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2023 belasten werden.

Erläuterungen

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2023 €	Soll 2022 €	Ist 2021 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung	675.000,00	1.275.000,00	406.722,42
4839	Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	0,00	0,00	270,88
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	21.570,96
7100	Zinserträge Abzinsung Rückstellungen	5.000,00	5.000,00	4.381,78
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	0,00
	Einnahmewirksame Erträge	270.000,00	870.000,00	380.498,80
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	2.010.665,00	2.007.460,00	1.471.348,71
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	150.000,00	400.000,00	87.491,93
6020	Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	4.400,31
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	500,00	500,00	0,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	180.000,00	180.000,00	525.401,22
6923 + 6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	0,00
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	800,00	200,00	130,00
6260	Sofortabschreibung GWG	4.000,00	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
6895	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei Buchverlust	0,00	0,00	0,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	150.000,00	37.045,79
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.516.365,00	1.267.560,00	816.879,46
3	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	270.000,00	870.000,00	380.498,80
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.516.365,00	1.267.560,00	816.879,46
	1 ./ 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	-1.246.365,00	-397.560,00	-436.380,66

Fortsetzung der Erläuterungen

zu 2 3 Erläuterungen zur Ausgleichszahlung siehe auch Seiten 8 und 9.

Ist 2021: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden soll. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.

Soll 2022: Der Wirtschaftsplan 2022 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

Soll 2023: Der Wirtschaftsplan 2023 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

zu 2 4 Im Geschäftsjahr 2021 hat die GGB keine Darlehen aufgenommen.

Bank Die Prognose 2022 beläuft sich auf 0,00 € und entspricht damit der Planung; die Aufnahme weiterer Darlehen ist gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich.

Stadt Zum Soll 2023: Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines mittel- bis langfristigen Darlehens im III. Quartal 2023 erforderlich machen. Daher wurden vorsorglich 10.000 T€ angesetzt. Ziel soll ggf. die weitere Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens sein, das die Stadt Braunschweig durch Aufnahme eines Darlehens im Rahmen der Konzernkreditfinanzierung/Experimentierklausel gemäß § 181 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz finanziert.

sonstige

IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2022 bis 2027

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2022 bis 2027 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2022 T€ Plan	2023 T€ Plan	2024 T€ Plan	2025 T€ Plan	2026 T€ Plan	2027 T€ Plan
-732	-1.336	-5.549	500	1.500	500

Einschätzungen der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Die Jahresabschlussprognose zum 30.09.2022 sieht wie geplant ein negatives Jahresergebnis vor. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 werden negative Jahresergebnisse erwartet, weil voraussichtlich nur wenige Wohnbauflächen ertragswirksam vermarktet werden können und geschäftstypisch auch 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.

Abgesehen von der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt" sind weitere Planungen für neue Wohngebiete der GGB westlich von Rautheim und südlich der Feldstraße.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat mit Ds. Nr. 22-19055 das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen beschlossen. In diesem wurde u.a. festgelegt, dass die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH künftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen soll. Der Umfang der Dienstleistungen, die die Stadt Braunschweig für die GGB erbringt, nimmt zu.

Wegen der hohen Nachfrage nach Bauflächen und der gestiegenen Immobilienpreise werden im Geschäftsjahr 2023 keine Abschreibungen auf Umlaufvermögen für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebauflächen erwartet. Voraussichtlich im Geschäftsjahr 2024 führen die erwarteten hohen Herstellungskosten für die Bauflächen im Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" zu Abschreibungen auf Umlaufvermögen in Höhe von vorraussichtlich 4 Mio. €.

Gewerbebauflächen und Grundstücke der Flächenvorsorge sind 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. Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines mittel- oder langfristigen Darlehens im III. Quartal 2023 erforderlich machen, wenn sich die im Geschäftsjahr 2023 vorgesehenen Ausgaben nicht mehr durch die aktuelle Liquiditätsreserve und die erwarteten Einnahmen aus dem Verkauf von Grundstücken decken lassen sollten.

Der Finanzbedarf der GGB wird steigen, wenn zusätzlich die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder zur Planung und Realisierung von weiteren neuen Wohn- und Gewerbebaugebieten durch die GGB im Laufe der Geschäftsjahre 2023 und/oder 2024 erforderlich werden sollte.

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.