

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH - Wirtschaftsplan 2025***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

27.11.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 05.12.2024

*Sitzungstermin**Status*

Ö

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2025 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 2. Dezember 2024 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 des städtischen Vertreters 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 wird den Wirtschaftsplan 2025 in der als Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 2. Dezember 2024 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich in der FPDA-Sitzung berichtet.

Der Wirtschaftsplan 2025 weist bei Erträgen von 8.815.000 € und Aufwendungen von insgesamt 10.149.330,00 € einen Fehlbetrag von 1.334.330,00 € aus (Vorjahr: 1.972.940,00 €).

Im Vergleich zu den Daten der Vorjahre stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Plan 2023	IST 2023	Plan 2024	Prognose 2024	Plan 2025
1	Umsatzerlöse	270,0	481,7	6.150,0	3.784,8	8.410,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	400,0	348,4	400,0	620,5	400,0
2a	Gesamterträge: % zum Vorjahr/Plan		+78,4	+2.177/+ 1.176		+2.633/+ 35,8
3	Materialaufwand	-390,0	-1.151,2	-6.600,0	-3.367,1	-8.120,0
4	Personalaufwand	-435,6	-131,2	-469,9	-456,4	-512,2
5	Abschreibungen	-4,8	-2,2	-4,8	-5,8	-7,0
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-440,3	-343,2	-560,2	-391,5	-624,9
7	Summe Aufwendungen	-1.270,7	-1.627,8	-7.634,9	-4.220,8	-9.264,1
8	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-600,7	-797,7	-1.084,9	184,5	-454,1
9	Zins-/Finanzergebnis	-655,0	60,1	-808,0	-355,1	-800,2
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-9)	-1.255,7	-737,6	-1.892,9	-170,6	-1.254,3
12	sonstige Steuern	-80,0	-47,2	-80,0	-56,0	-80,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-1.335,7	-784,8	-1.972,9	-226,6	-1.334,3
	Gewinnvortrag	2.104,7	2.104,7	769,0	1.319,9	1.093,3
	Gewinnvortrag nach Verrechnung mit Verlust	769,0	1.319,9	0,0	1.093,3	0,0
	Verlustrücktrag Stadt	0,0	0,0	653,0	0,0	241,0

Der prognostizierte Fehlbetrag 2025 in Höhe von 1.334,3 T€ kann voraussichtlich zum Großteil durch die noch vorhandenen Gewinnvorträge aus Vorjahren (1.093,3 T€) ausgeglichen werden (das aktuell prognostizierte Jahresergebnis 2024 wird nach heutigem Sachstand besser als die Planung 2024 vorsah, so dass ein Gewinnvortrag aus Vorjahren verbleibt, der einen Teilbetrag des Fehlbetrages 2025 ausgleichen kann).

Der verbleibende Fehlbetrag in Höhe von 241,0 T€ ist durch die Stadt Braunschweig auszugleichen. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Mittelfristplanung dar, mit der nun vorgelegten Wirtschaftsplanung wird somit auch der angespannten Haushaltssituation der Stadt Braunschweig Rechnung getragen.

Die Umsatzerlöse 2025 sind gemäß der derzeitigen zeitlichen Planung der Vermarktung resp. Veräußerung der Wohn- und Gewerbegrundstücke angesetzt. Korrespondierend ergeben sich jedoch entsprechende Aufwendungen (Materialaufwand) durch die Bestandverminderungen und erforderliche Rückstellungszuführungen für spätere Erschließungsmaßnahmen (ebenfalls Materialaufwand).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen aufgrund höherer Ansätze für Rechts- und Beratungskosten.

Das prognostizierte Zinsergebnis verschlechtert sich gegenüber den Vorjahren zum einen aufgrund notwendiger Kreditaufnahmen und zum anderen durch voraussichtlich niedrigere Zinserträge im Jahr 2025, da die im Jahr 2024 noch vorhandene und im städtischen Cash-Pool angelegte eigene Liquidität verbraucht sein wird.

Die Finanzplanung 2025 sieht Investitionen von insgesamt 34,8 Mio. € vor. Insbesondere sind Maßnahmen im Rahmen des Grunderwerbes für das Baugebiet Feldstraße-Süd und Glogaustraße-Süd berücksichtigt.

Der Mittelbedarf soll voraussichtlich durch (noch) vorhandene eigene Liquidität sowie durch eine Kreditaufnahme über die Stadt Braunschweig („Experimentierklausel“) in Höhe von 20 Mio. € gedeckt werden.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2025 der GGB beigelegt.

Anlage/n: Wirtschaftsplan 2025 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Wirtschaftsplan 2025

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Präambel	4
II. Erfolgsplan	5
1 Erträge	5
1 1 Umsatzerlöse	5
1 2 Sonstige betriebliche Erträge	6
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6
2 Aufwendungen	8
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)	8
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	8
2 3 Personalaufwand	10
2 3 1 Löhne und Gehälter	
2 3 2 Soziale Abgaben	
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	12
2 5 Abschreibungen	14
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen	
2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14
2 7 Steuern	16
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
2 7 2 Sonstige Steuern	
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	17
III. Finanzplan	18
1 Mittelverwendung	18
1 1 Investitionen	18
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen	18
2 Mittelherkunft	20
2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	20
2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr	20
2 3 Kapital der Gesellschafterin	20
2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen	20
3 Zusammenfassung	20
IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau bis 2029	23

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 Nachfragewünsche erfüllt und so Abwanderungsabsichten ins Umland entgegengewirkt werden.

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

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

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

Im **Geschäftsjahr 2025** werden neben der Vermarktung der bei der GGB noch verfügbaren erschlossenen Bauflächen in verschiedenen Gewerbegebieten insbesondere die Vermarktung des neuen Wohn- und Gewerbegebietes "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. Die dafür notwendigen strukturellen und personellen Voraussetzungen wurden im Jahr 2024 geschaffen.

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 Planungen für neue Wohnbaugebiete der GGB in den Gebieten "Glogaustraße" und "An der Schölke" im Wirtschaftsplan 2025 berücksichtigt.

Im Übrigen wird angestrebt einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Braunschweig über das Baugebiet Feldstraße-Süd zu schließen und die Ersterschließung im Geschäftsjahr 2025 zu beginnen. Dieser ist abhängig vom laufenden Normkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan. Gleiches gilt für die Maßnahmen "An der Schölke". Hier prüft die GGB aktuell die Übernahme des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Braunschweig und der FIBAV und deren vertraglichen Umsetzung.

Für den Fall, dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder von weiteren Planungen für neue Wohn- und Gewerbegebiete durch die GGB im Laufe des Geschäftsjahres 2025 erforderlich wird, ist voraussichtlich ein Nachtragswirtschaftsplan aufzustellen.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	8.350.000	3.724.100	416.342,04
4400	Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig; 19 % USt	-	-	0,00
4690	nicht steuerbare Umsätze (Innenumsätze)	-	-	0,00
4860	Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	60.000	60.700	65.390,88
Summe Umsatzerlöse:		8.410.000	3.784.800	481.732,92

Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

Wohnbauflächen

in den Plangebieten

- "Wenden-West 1. Bauabschnitt"

Gewerblich nutzbare Bauflächen

in den Plangebieten

- "Wenden-West 1. Bauabschnitt"

- "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt"

sowie sonstige Verkäufe:

Plan 2025: 8.350.000

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

Mit dem Plan 2025 werden die Bauflächen im 1. BA des Baugebiets Wenden-West verkaufsbereit. Es wird aufgrund der konjunkturellen Lage davon ausgegangen, dass ca. ein Drittel der Flächen veräußert wird. Weiterhin wird der Verkauf von Grundstücken im Gewerbegebiet "Waller See" berücksichtigt.

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 wenige Mitarbeitende tätig sind, übernimmt die GGB solche Aufträge nur ausnahmsweise. Aus diesem Grund wurden das Soll 2024 und das Soll 2025 auf Null € 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 2024 und das Soll 2025 auf Null € gesetzt.

4860 Erlöse aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen (Tausch; Realisierung von Wohn- oder Gewerbebaugebieten), Erlöse aus der Vermietung von Grundstücken und Erlöse aus dem Abschluss von Erbbaurechtsverträgen über Gewerbebaugrundstücke.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig	0	0	0,00
4923	Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0	0	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	400.000	612.000	180.139,08
4932	Erträge Herabsetzung von Verbindlichkeiten	0	500	168.214,39
4960	Periodenfremde Erträge	0	8.000	0,00
	Summe sonstige betriebliche Erträge	400.000	620.500	348.353,47
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	445.100	322.587,75
7110	Sonstige Zinsertrag	0	0	1.100,26
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	5.000	5.000	70.873,39
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000	450.100	394.561,40
1 4 Erträge aus Verlustübernahme (nachrichtlich)				
7190	Erträge aus Verlustübernahme	241.064	0	0,00

Erläuterungen

- 4839 Es handelt sich insbesondere um die folgenden Geschäftsvorfälle:
- Wertzuschreibungen; eine Verringerung der in vergangenen Geschäftsjahren erfolgten Wertabschreibungen für Grundstücke der GGB wegen der Verbesserung der Berechnungsgrößen
- Ist 2023: Es wurden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erzielt.
- Prognose 2024: Es werden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erwartet.
- Soll 2025: 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 Wirtschaftsplanen ausgewiesenen Jahresfehlbeträgen abzudecken."
- Die GGB hat aktuell 1.320 T€ Gewinnvorträge aus den Vorjahren, die genutzt werden können, um den im Wirtschaftsplan 2024 prognostizierten Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.973 T€ teilweise auszugleichen. Der Wirtschaftsplan 2024 sieht eine geplante Verlustausgleichszahlung in Höhe von 1.204 T€ vor, die bei der Gesellschafterin berücksichtigt wurde. Da das tatsächliche Ergebnis für das Jahr 2023 um 551 T€ besser ausgefallen ist als erwartet, reduziert sich der erforderliche Ausgleichsbetrag für 2024 auf 653 T€.
- Ist 2023: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden konnte. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten. Der Jahresfehlbetrag war um 551 T€ niedriger als geplant.
- Prognose 2024: Der Wirtschaftsplan 2024 prognostiziert einen **Jahresfehlbetrag (226,6 TEUR)**, der durch den aktuell bestehenden **Gewinnvortrag (1.319,9 TEUR)** ausgeglichen werden kann. Eine Ausgleichszahlung durch die Stadt Braunschweig ist somit für 2024 aus heutiger Sicht nicht notwendig.
- Soll 2025: Der Wirtschaftsplan 2025 prognostiziert einen **Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.334.330 EUR**. Der aus dem Ergebnis 2024 resultierende Gewinnvortrag (1.093,3 TEUR) reicht nicht zur Deckung des Jahresfehlbetrages 2025. Es ist somit eine Ausgleichszahlung in Höhe von 241,1 TEUR durch die Stadt Braunschweig notwendig.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4923 Forderungen, deren Realisierung zum Beispiel wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft geworden war und die über das Konto "6923 als Einzelwertberichtigung zu Forderungen" eingestellt werden mussten (siehe Seiten 12/13), sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "6930 Forderungsverluste" auf Seiten 12 und 13.
Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2024 und das Soll 2025 auf Null € 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 2023: Von den 180 T€ entfallen 178 T€ auf die teilweise Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten. Dabei handelt es sich um die Korrektur der in Vorjahren zum Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" auf Basis von Kostenschätzungen ermittelten Beträge, die zum Beispiel erforderlich ist, wenn die Ist-Kosten niedriger sind als die vorab geschätzten Kosten.
Soll 2024: Die Geschäftstätigkeit 2024 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.
Prognose 2024: Für das Baugebiet ST83 - Stöckheim Süd wird in 2024 eine Rückstellung in Höhe von 612 TEUR für eine Kostenbeteiligung der GGB an den Kosten für die erforderlichen Ressourcen für den Ganztagesbetriebs der Grundschule Stöckheim aufgelöst, da hier die Voraussetzung für die Kostenerstattung an die Stadt Braunschweig lt. §4 (7) des städtebaulichen Vertrages nicht mehr erfüllt werden können.
(Einrichtung eines Ganztagesbetriebs innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn in 2018)
Soll 2025: Die Geschäftstätigkeit 2025 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 2024 und das Soll 2025 auf Null € 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 Schuldnern der GGB.
Die Höhe der voraussichtlichen Habenzinsen ist abhängig von der Höhe und dem Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse sowie der zu tätigen Investitionen und von der Höhe des Zinssatzes.
Ist 2023: Es handelt sich ausschließlich um Zinsen einer Geldanlage über den Cashpool.
Prognose 2024: Es handelt sich ausschließlich um Zinsen einer Geldanlage über den Cashpool.
Aus Gründen der Vorsicht ist das Soll 2025 auf Null € gesetzt worden.
- 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 8 und 9).
Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Abzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2024 und im Soll 2025 pauschal 5 T€ angesetzt.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	3.350.000	1.668.000	576.370,69
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	4.670.000	1.650.000	574.825,87
5906	Fremdleistungen	0	800	0,00
5900	sonstiger Materialaufwand	100.000	48.300	0,00
Summe Materialaufwand (Grundstücke)		8.120.000	3.367.100	1.151.196,56
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen				
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	10.000	10.100	4.092,96
6351	Grundstücksaufwendungen aus der Aufhebung von Positionen des Umlaufvermögens	0	0	0,00
Summe sonstige Grundstücksaufwendungen		10.000	10.100	4.092,96

Erläuterungen

Um erschlossene Baugrundstücke verkaufen zu können, muss die GGB

- 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 Seite 5), muss sie auch den auf das verkaufte Baugrundstück entfallenden Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe als Aufwand gegenrechnen.

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

- 5881 - Auf dem Konto "5881 Bestandsveränderung Grundstücke" werden die bereits entstandenen Kosten gebucht gegebenenfalls abzüglich der Wertabschreibungen, die in Vorjahren für die verkauften Baugrundstücke vorgenommen worden sind. Außerdem werden auf diesem Konto Wertabschreibungen für im Bestand befindliche Grundstücke gebucht, die nicht unüblich hoch sind und daher nicht auf dem Konto "6270 Abschreibungen auf sonstige Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (soweit unüblich hoch)" (siehe Seiten 14 und 15) auszuweisen sind.
Ist 2023: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten
Soll 2024: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten
Prognose 2024: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten
Soll 2025: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten
- 6305 - Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" werden die künftig noch entstehenden Kosten für zum Beispiel den Endausbau der öffentlichen Straßen- und Grünflächen in Baugebieten der GGB geführt (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen). Bei der Ermittlung ist der sogenannte Erfüllungsbetrag zugrunde zu legen, das sind die auf Basis aktueller Erfahrungswerte geschätzten Kosten plus etwaige Kostensteigerungen bis zum Jahr der voraussichtlichen Realisierung der Maßnahmen.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 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/Broitzern" = 1,6 T€ jährlich bis zum 31.12.2022).
 - 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.
- Ist 2023 - Null T€ - Vermarktungsbeginn im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" beginnt nach dem GJ. Das Soll 2024 berücksichtigt vorsorglich 55 T€ zum Vermarktungsbeginn für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sowie 5 T€ als Reserve.
- Die Prognose 2024 beinhaltet Vermessungsleistungen für das Baugebiet Stöckheim-Süd.
- Das Soll 2025 berücksichtigt vorsorglich 95 T€ für die weitere Vermarktung für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", die Teilnahme an Messen, 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.
- 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.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	406.000	342.200	81.261,76
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	21.000	49.200	33.326,65
6080	Vermögenswirksame Leistungen	-	-	26,60
2 3 2 Soziale Abgaben				
6110	Gesetzlich soziale Aufwendungen	84.000	64.600	16.208,28
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	1.200	400	399,00
Summe Personalaufwand		512.200	456.400	131.222,29

Erläuterungen

- 6020 Die GGB hat - ohne Berücksichtigung der Geschäftsführung - aktuell 5 Mitarbeitende; davon einen zugewiesenen Mitarbeiter sowie 1 Person in Teilzeit. Der zugewiesene Mitarbeiter steht im Beamtenverhältnis der Stadt Braunschweig und reduziert seine Arbeitszeit ab 2025 auf Teilzeit. Im Soll 2025 sind Einmalzahlungen, Erhöhungen und die leistungsorientierte Bezahlung sowie die Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben enthalten.
- Seit Juli 2023 wird die Geschäftsführung von einem hauptamtlichen Geschäftsführer geleitet. Ein weiterer Geschäftsführer, der Mitarbeiter der Stadt Braunschweig ist, wurde mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben im Rahmen einer Pflichtnebtätigkeit betraut. Für diese Tätigkeit erhält er eine Aufwandsentschädigung, die zuletzt zum 01.10.2020 angepasst wurde und monatlich 400 € brutto beträgt (siehe Konto '6300 Sonstige betriebliche Aufwendungen'). Dies geschieht aufgrund seiner nebenamtlichen Tätigkeit als Geschäftsführer.
- Außerdem erstattet die GGB der Stadt Braunschweig einen Anteil an deren Personalaufwendungen für den zugewiesenen 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 ist seit Juli 2023 eine hauptamtliche Geschäftsführung bestellt worden. Zur Erfüllung des erweiterten Aufgabenspektrums wurde in 2024 das erforderliche Fachpersonal bereitgestellt.
- 6021 Auf diesem Konto werden Personalaufwendungen der GGB gebucht, die von der Stadt Braunschweig verauslagt und von der GGB erstattet werden. Dazu gehören:
- die Beihilfen für Mitarbeitende der GGB.
 - die Versorgungszuschläge für Mitarbeitende der GGB .
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 2024 und im Soll 2025 für etwaige Beitrags-erhöhungen).

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.000	30.000	4.141,71
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	160.000	165.000	235.325,19
6310	Miete	15.000	13.500	11.231,16
6318	Mietnebenkosten	10.000	5.200	0,00
6320	Heizung	0	300	155,61
6325	Strom	1.300	800	572,74
6330	Reinigung	3.600	3.600	2.051,40
6400	Versicherungen	14.600	14.100	6.719,17
6420	Beiträge	3.500	2.300	2.059,90
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	17.000	25.900	8.111,80
6498	Mietleasing	0	0	1.734,16
6520	KFZ-Versicherungen	1.500	1.500	0,00
6530	Laufende Kfz-Betriebskosten	4.200	6.600	739,30
6560	Mietleasing KfZ	8.600	8.700	0,00
6570	sonst. Kfz-Kosten	2.300	1.900	0,00
6643	Aufmerksamkeiten	0	0	40,29
6650-6664	Reisekosten	0	5.100	0,00
6800	Porto (Briefmarken)	200	200	17,00
6805	Telefon	2.900	2.100	1.433,02
6815	Bürobedarf	2.500	2.400	1.669,94
6820	Zeitschriften, Bücher	4.200	2.400	1.421,75
6821	Fortbildung	12.000	6.300	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	250.000	33.800	24.781,50
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	30.000	25.000	30.953,42
6830	Buchführung	20.800	11.300	5.451,63
6837	Aufwendungen für die zeitlich befristete Überlassung von R	0	400	0,00
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	700	400	480,52
6895	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert (irreparabel defekter Bürostuhl)	0	0	0,00
6923	Einstellung in die Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0	0	0,00
6930	Forderungsverluste	0	0	0,00
Unvorhers.	Allgemeine Reserve für Unvorhersehbares	20.000	12.600	0,00
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen:		614.900	381.400	339.091,21

Erläuterungen

- 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 2023: Reserven mussten nicht ausgeschöpft werden.
Im Soll 2024 und im Soll 2025 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.
- 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 (Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 Zentrale Dienste (Postservice, Personalbetreuung und Bürgertelefon). Im Planansatz sind 19 % Umsatzsteuer berücksichtigt.
Darüberhinaus sind die Personalkostenerstattungen für den zugewiesenen Mitarbeiter hinterlegt.
- 6310 Anteile an der Miete, den Mietneben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung) für
6325 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.
- 6400 Beiträge für eine allgemeine Haftpflichtversicherung, für eine Vermögenseigenschadenversicherung und für eine Kommunal-Straf-Rechtsschutzversicherung mit erweitertem Strafrechtsschutz. Ab dem Geschäftsjahr 2023 wurde eine Directors & Officers Versicherung abgeschlossen.
[Unfallversicherung siehe Konto "6120 Beiträge zur Berufsgenossenschaft" auf Seiten 10 und 11]
- 6420 Beiträge zur Industrie- und Handelskammer, Realverbands- und Landwirtschaftskammerbeiträge
- 6495 PC-Arbeitsplätze (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer).
- 6805 Festnetz- und Mobiltelefone incl. Verbindungsentgelte. (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer).
- 6820 Im Soll 2024 sind Reserven für weitere Bedarfsbeschaffungen berücksichtigt. Es wurde bereits einschlägige Literatur angeschafft. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Anschaffung geplant.
- 6821 Reserve für die Teilnahme der Mitarbeitenden der GGB an Fortbildungsveranstaltungen.
- 6825 Ist 2023: Personalberatungskosten für die Suche der hauptamtlichen Geschäftsführung.
Soll 2024: Reserve für rechtliche Beratungen (incl. Steuerrecht), anwaltliche Vertretung in Gerichtsverfahren, Gerichtskosten für anhängige Klageverfahren oder Änderungen im Handelsregister, Handlungsvollmachten.
Soll 2025: Reserve für rechtliche Beratungen allgemein (incl. Steuerrecht) - (15 TEUR), rechtliche Beratung im Zusammenhang mit Vergabeverfahren (75 TEUR), anwaltliche Vertretung in Gerichtsverfahren - hier bezgl. eines Grundstückskaufs im Baugebiet "Rautheim-West" (150 TEUR), 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.
- 6830 Ab 2025 wird die Buchführung nicht mehr von Höweler, Rischmann und Partner mbB übernommen, sondern intern durch eigenes Personal der GGB mithilfe von DATEV Kanzlei-Rechnungswesen durchgeführt. Dabei entstehen einmalige Kosten für die Systemneueinführung und Datenmigration. Durch diesen Schritt erwartet die GGB eine verbesserte Kontrolle und Transparenz ihrer Finanzdaten. Zudem wird sie unabhängiger von externen Dienstleistern und kann Daten schneller sowie flexibler auswerten.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften
- 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 5 und 6. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2024 und das Soll 2025 auf Null € gesetzt.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
2 5 Abschreibungen				
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	2.000	200	130,00
6260	Sofortabschreibung GWG	5.000	5.600	2.040,37
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	0	0,00
Summe Abschreibungen		7.000	5.800	2.170,37
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7300	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0,00
7302	Steuerlich nicht abzugsfähige, andere Nebenleistungen zu Steuern § 4 Abs. 5b EStG (Mahngebühren, Säumniszuschläge zu GewSt)	0	0	0,00
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0	0,00
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	655.230	655.200	334.455,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000	150.000	0,00
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		805.230	805.200	334.455,00

Erläuterungen

- 6220 Jährliche Abschreibung der in 2024 beschafften Büroausstattung.
(Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für etwaig erforderliche (Ersatz-/Ergänzungs-) Beschaffungen.
- 6260 Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren, beweglichen und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens können sofort im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800 € nicht übersteigen. Aufgrund der genannten Veränderungen in 2024 ist ein Betrag von 5 T€ für die Neuanschaffungen von Büroeinrichtungen eingeplant
- 6270 Ist 2023: Abschreibungen auf Grundstückswerte waren entbehrlich.
Das Soll 2024 und Soll 2025 wurde auf Null € gesetzt, weil angesichts der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und stabiler Marktpreise für Gewerbebaugrundstücke keine Abschreibung erforderlich erschien.
- 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 22.03.2023 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 2023: Die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool war entbehrlich.
Das Soll 2024 ist auf Null € gesetzt worden, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.
Die Prognose 2024 entspricht der Planung.
Das Soll 2025 wurde auf Null € gesetzt, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.
- 7320 Ist 2023: Zinsen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Gesellschafterdarlehen mit endfälliger Tilgung:
- | Vertrag | Laufzeit | Zinssatz | Höhe | Rückzahlung | jährlicher Zins |
|---------------|----------|----------|---------------|-------------|-----------------|
| 30.11.2018 | 20 Jahre | 2,02% | 10.000.000,00 | 03.12.2038 | 202.000,00 |
| 02.07.2019 | 10 Jahre | 2,02% | 6.150.000,00 | 03.07.2029 | 124.230,00 |
| 12.12.2023 | 10 Jahre | 3,29% | 10.000.000,00 | 21.12.2033 | 329.000,00 |
| 26.150.000,00 | | | | | 655.230,00 |
- Für den im Dezember abgeschlossenen Darlehensvertrag fielen in 2023 nur zeitanteilige Zinsen an.
Soll 2024: Zinsen für die Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€.
Soll 2025: Zinsen für die Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€.
- 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 8 und 9).
Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Aufzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2024 und im Soll 2025 pauschal 150 T€ angesetzt.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
2 7 Steuern				
2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
7600	Körperschaftsteuer	0	0	0,00
7603	Nachzahlung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0	0	0,00
7604	Erstattung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0	0	0,00
7607	Erstattung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0	0	0,00
7608	Solidaritätszuschlag	0	0	0,00
7609	Nachzahlung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0	0	0,00
7610	Gewerbsteuer	0	0	0,00
7640	Nachzahlung Gewerbesteuer für Vorjahre	0	0	0,00
7643	Erträge aus der Auflösung von Gewerbesteuer- rückstellungen	0	0	0,00
7630	Kapitalertragsteuer 25 %	0	0	0,00
7633	Solidaritätszuschlag auf Kapitalertragsteuer	0	0	0,00
	Summe Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0,00
2 7 2 Sonstige Steuern				
7680	Grundsteuer	80.000	57.600	47.257,16
7690	Steuernachzahlung Vorjahre für sonstige Steuern	0	0	0,00
7692	Erstattung Vorjahre für sonstige Steuern	0	1.600	0,00
	Summe sonstige Steuern	80.000	56.000	47.257,16
	Summe Steuern	80.000	56.000	47.257,16

Erläuterungen

7600 bis 7633 Ist 2023: Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen.
Soll 2024: Da der Wirtschaftsplan 2024 einen Jahresfehlbetrag vorsieht, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf Null € gesetzt.
Soll 2025: Da der Wirtschaftsplan 2025 einen Jahresfehlbetrag vorsieht, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf Null € gesetzt.

7680 bis 7692 Steuern für unbebaute Grundstücke.

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)				
1 1	Umsatzerlöse	8.410.000	3.784.800	481.732,92
1 2	Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	400.000	620.500	348.353,47
1 3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000	450.100	394.561,40
	Summe Erträge	8.815.000	4.855.400	1.224.647,79
2 1	Materialaufwand	8.120.000	3.367.100	1.151.196,56
2 2	Sonstige Grundstücksaufwendungen	10.000	10.100	4.092,96
2 3	Personalaufwand	512.200	456.400	131.222,29
2 4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	614.900	381.400	339.091,21
2 5	Abschreibungen	7.000	5.800	2.170,37
2 6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	805.230	805.200	334.455,00
2 7	Steuern	80.000	56.000	47.257,16
	Summe Aufwendungen	10.149.330	5.082.000	2.009.485,55
	Erträge ./. Aufwendungen = Jahresergebnis:	-1.334.330	-226.600	-784.837,76
Nachrichtlich	Gewinnvortrag nach Verrechnung mit dem Jahresergebnis	-241.064	1.093.266	1.319.865,99
(Kto. 7190)	Verlustausgleich durch die Stadt Braunschweig	241.064	0	0,00

E r l ä u t e r u n g e n

zu 3 Jahresergebnis 2025:
Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von: **- 1.334.330 €**

III. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	19.026.500	1.096.919	11.243.296,57
Herst.	Herstellung	15.792.000	5.234.401	2.322.418,36
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	15.000	15.000	0,00
Summe Investitionen		34.833.500	6.346.319	13.565.714,93
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	-	-	0,00
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig	-	-	0,00
sonstige	Darlehen von sonstigen	-	-	0,00
Summe Tilgung von Darlehen		-	-	0,00
Summe Mittelverwendung		34.833.500	6.346.319	13.565.714,93

Erläuterungen

Ansch. Zum Teil dienen die Investitionen der Erfüllung der Verbindlichkeiten, die in Vorjahren über das Konto
Herst. "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" entsprechend dem Verkauf von Baugrundstücken gebildet worden sind (siehe Seiten 8 und 9). Dieser Teil der Investitionen führt zu keiner Erhöhung der Bilanzposition "Vorräte - zur Weiterveräußerung bestimmte Grundstücke".

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 2023: Kauf- und Nebenkosten für den Erwerb von Flächen im Planbereich "Wenden-West" und "Rautheim-West".

Prognose 2024: Restlicher Grunderwerb für das Baugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt" plus Nachzahlungsverpflichtungen nach Bestandskraft B-Plan. Nebenkosten für die not. Kaufangebote in Rautheim und Reserve für Grunderwerb zur Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.

Soll 2025: 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. Weiterhin möglicher Grunderwerb für das Gebiet "Glogaustraße-Süd" von der Stadt Braunschweig.

Weiterhin 2.000 T€ Reserven für Maßnahmen, die im Geschäftsjahr 2024 durchgeführt/abgeschlossen werden sollen, jedoch unter Umständen in das Geschäftsjahr 2025 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 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.

Fortsetzung der Erläuterungen

Herst.	<p>Dazu gehören</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Kosten der städtebaulichen Planung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten mit Flächen der GGB, - die Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Grundstücke der GGB, die die Stadt Braunschweig für die von ihr selbst durchgeführte Erschließung der neuen Baugebiete erhebt, - die Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung der neuen Baugebiete, die die GGB gemäß Erschließungsverträgen nach § 124 BauGB mit der Stadt Braunschweig zu tragen hat und - die Kosten für Folgemaßnahmen zur Realisierung der neuen Baugebiete, die die GGB gemäß Folgekostenverträgen nach § 11 BauGB mit der Stadt Braunschweig zu tragen hat. <p>Die Maßnahmen werden in jedem Einzelfall zwischen der Bauverwaltung der Stadt Braunschweig und der GGB abgestimmt und sind bei Übersteigen der in der Geschäftsordnung festgelegten Wertgrenzen Gegenstand der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat der GGB.</p> <p><u>Ist 2023:</u> Insbesondere Erschließungskosten für das Baugebiet "Wenden-West".</p> <p><u>Prognose 2024:</u> Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Maßnahmen der Ersterschließung des Baugebietes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", Landschaftsbau 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.</p> <p><u>Soll 2025:</u> Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in diversen Baugebieten an die Stadt Braunschweig, Planungsleistungen zu Maßnahmen der Ersterschließung des Baugebietes "Wenden-West, 2. Bauabschnitt", Planungsleistungen zur Ersterstschließung 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. Weiterhin wurden Mittel für die Grünanlagenherstellung im Gebiet "Waller See" eingeplant.</p>
sonst. Inv.	<p>Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren, beweglichen und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800 € übersteigen (bis 800 € siehe Konto "6260 Sofortabschreibung GWG").</p> <p><u>Ist 2023:</u> Neues Büromobiliar für die Geschäftsführung.</p> <p><u>Soll 2024:</u> Büromobiliar und technische Ausstattung für GF und Mitarbeitende.</p> <p><u>Prognose 2024:</u> Büromobiliar für Mitarbeitende und technische Ausstattung für Konferenzen.</p> <p><u>Soll 2025:</u> Aufgrund des Personalaufwuchses sind neue Bürausstattungen vorzusehen sowie eine vorsorgliche Reserve.</p>
Bank Stadt sonstige	<p><u>Ist 2023:</u> Da die seit dem 03.12.2018, 03.07.2019 und 21.12.2023 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038, 2029 und 2033 getilgt werden müssen und weil die Aufnahme/Tilgung von Darlehen aus dem Cash-Pool entbehrlich war, sind keine Tilgungsleistungen erfolgt.</p> <p><u>Soll 2024:</u> Der Ansatz wurde auf Null € gesetzt, weil die seit dem 03.12.2018, 03.07.2019 und 21.12.2023 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038, 2029 und 2033 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.</p> <p>Die <u>Prognose 2024</u> entspricht der Planung.</p> <p><u>Soll 2025:</u> Der Ansatz ist auf Null € gesetzt worden, weil die seit dem 03.12.2018, 03.07.2019 und 21.12.2023 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038, 2029 und 2033 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.</p> <p>Sollte eine weitere Kreditaufnahme in 2025 realisiert werden, wird die Tilgung ab dem Folgejahr berücksichtigt.</p>

III. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft 3 Zusammenfassung	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
2 1	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss (siehe Seite 23)	6.478.670	2.641.000	-12.070,80
		Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
2 2	Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr *	12.250.889	15.956.209	19.533.994,52
2 3	Kapital der Gesellschafterin	0	0	0,00
2 4	Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen (siehe Seite 22)			
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	0	0	0,00
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig	20.000.000	0	10.000.000,00
sonstige	Darlehen von sonstigen	0	0	0,00
	Summe Aufnahme von Darlehen	20.000.000	0	10.000.000,00
	Summe Mittelherkunft	38.729.559	18.597.209	29.521.923,72
3	Zusammenfassung			
	Summe Mittelverwendung *	34.833.500	6.346.319	13.565.714,93
	Summe Mittelherkunft	38.729.559	18.597.209	29.521.923,72
	Überhang von Finanzmitteln **	3.896.059	12.250.889	15.956.208,79

* Einige Ansätze für Maßnahmen wurden wegen der zeitlichen Ungewissheit ihrer Durchführung nicht nur im Soll 2024, sondern auch im Soll 2025 berücksichtigt.

** 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 2023	14.410.523,23 €
Prognose 2024	5.000.000,00 €
Prognose 2025	2.900.000,00 €

Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines Darlehens im 1. Hj. 2025 erforderlich machen zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2025 belasten werden.

Erläuterungen

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2025 €	Prognose 2024 €	Ist 2023 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung	8.815.000	4.855.400	1.224.647,79
4839	Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	0	0	0,00
4923	Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0	0	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	400.000	612.000	180.139,08
4932	Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	0	500	168.214,39
7100	Zinserträge Abzinsung Rückstellungen	5.000	5.000	70.873,39
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0	0	0,00
	Einnahmewirksame Erträge	8.410.000	4.237.900	805.420,93
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	10.149.330	5.082.000	2.009.485,55
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	3.350.000	1.668.000	576.370,69
6020	Rückstellung für Resturlaub, Zeitguthaben und leistungsorientierte Bezahlung	5.000	5.000	2.000,00
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	500	500	0,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	4.670.000	1.650.000	574.825,87
6310+6325+6330+6530	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Mietnebenkosten, Strom, Reinigung	500	0	1.544,68
6400	Rückstellung für Versicherungen	0	800	4.128,79
6827	Rückstellung für Abschluss und Prüfung	30.000	0	30.953,42
6923 + 6930	Forderungsverluste	0	0	0,00
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	2.000	200	130,00
6260	Sofortabschreibung GWG	5.000	5.600	2.040,37
6270	Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	0	0	0,00
6300	Rückstellung für Drohverluste	5.000	5.000	0,00
6895	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei Buchverlust	0	0	0,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000	150.000	0,00
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.931.330	1.596.900	817.491,73
3	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	8.410.000	4.237.900	805.420,93
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.931.330	1.596.900	817.491,73
	1 ./ 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	6.478.670	2.641.000	-12.070,80

Fortsetzung der Erläuterungen

- zu 2 3** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung siehe auch Seiten 5 und 6.
Ist 2023: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen wurde. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
Soll 2024: Der Wirtschaftsplan 2024 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren nur zum Teil ausgeglichen werden kann. Daher ist eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
Soll 2025: Der Wirtschaftsplan 2025 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig in Höhe von rd. 2 Mio € ausgeglichen werden kann.
- zu 2 4** Im Geschäftsjahr 2023 hat die GGB ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 10 Mio. EUR aufgenommen.
Bank Die Prognose 2024 beläuft sich auf Null €.
Stadt Zum Soll 2025: Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines mittel- bis langfristigen Darlehens im 1. HJ. 2025 erforderlich machen. Daher wurden vorsorglich 20.000 T€ angesetzt. Ziel soll
sonstige 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.

IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2024 bis 2029

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2025 bis 2029 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2024 T€ Plan	2025 T€ Plan	2026 T€ Plan	2027 T€ Plan	2028 T€ Plan	2029 T€ Plan
-227	-1.334	-2.550	500	1.500	500

Einschätzungen der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Die Jahresabschlussprognose zum 30.09.2024 sieht wie geplant ein negatives Jahresergebnis vor. Für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 werden negative Jahresergebnisse erwartet, weil voraussichtlich nur wenige Wohnbauflächen ertragswirksam vermarktet werden können und geschäftstypisch auch nur wenige Gewerbebauflächen. Nach der Ersterschließung der neuen Bauflächen im Wohn- und Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sind negative Jahresergebnisse geplant, 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, südlich der Feldstraße und südlich der Glogaustraße vorgesehen.

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 Nachfrage nach Bauflächen und der gestiegenen Immobilienpreise werden im Geschäftsjahr 2024 keine Abschreibungen auf Umlaufvermögen für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebauflächen erwartet.

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.

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 2025 und/oder 2026 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.