

<i>Betreff:</i> Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH Wirtschaftsplan 2016

<i>Organisationseinheit:</i> DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat	<i>Datum:</i> 05.01.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 21.01.2016	<i>Status</i> Ö
---	-------------------------------------	--------------------

Beschluss:

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2016 in der dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12. Oktober 2015 vorgelegten Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH.

Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH obliegt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschafterversammlung nach vorbereitender Empfehlung des Aufsichtsrates. Es ist eine Weisung an den städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung erforderlich.

Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig ist der Finanz- und Personalausschuss für Anweisungsbeschlüsse an die städtischen Vertreterinnen und Vertreter in Gesellschafterversammlungen zur Verabschiedung von Wirtschaftsplänen zuständig.

Der Aufsichtsrat der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH hat dem Wirtschaftsplan in der als Anlage beigefügten Fassung in seiner Sitzung am 12. Oktober 2015 zugestimmt.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2016 weist im Erfolgsplan bei Gesamterträgen (inklusive Zinserträgen) in Höhe von 1.205.000 € und Gesamtaufwendungen (inklusive Zinsaufwendungen und Steuern) in Höhe von 2.484.910 € einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.279.910 € aus. Der Fehlbetrag kann aus den bestehenden Gewinnvorträgen aus Vorjahren gedeckt werden. Eine Verlustausgleichszahlung der Stadt Braunschweig an die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH ist nicht vorgesehen.

In der Zusammenfassung der Jahre 2014 bis 2016 stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2014	Plan 2015	Prognose 2015	Plan 2016
1	Umsatzerlöse	9.422,2	9.800,0	9.624,0	1.100,0
1a	% zum Vorjahr/Plan		+4,0%	+2,1% / -1,8%	-88,6%
2	Sonstige betriebliche Erträge	772,9	45,0	448,0	45,0
3	Materialaufwand	-6.611,8	-8.290,0	-7.780,0	-1.010,0
4	Personalaufwand	-148,5	-158,2	-158,2	-160,1
5	Abschreibungen	-501,3	-200,8	-0,5	-200,8
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen*	-595,6	-462,0	-310,0	-410,5
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	2.337,9	734,0	1.823,3	-636,4
8	Zins-/Finanzergebnis	-723,2	-684,0	-596,0	-593,5
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Summe 7-8)	1.614,7	50,0	1.227,3	-1.229,9
10	Außerordentliches Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Steuern	-538,9	-50,0	-413,0	-50,0
12	Jahresergebnis (Summe 9-11)	1.075,8	0,0	814,3	-1.279,9

* inkl. sonstige Grundstücksaufwendungen

Für das Wirtschaftsjahr 2016 werden Umsatzerlöse in Höhe von 1.100 T€ erwartet. Die Umsatzerlöse ergeben sich aus dem Verkauf von gewerblich nutzbaren Bauflächen und aus sonstigen Verkäufen. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken sind in 2016 nicht zu erwarten. Die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke in den Baugebieten „Im großen Raffkampe/Lamme“, „Am Pfarrgarten/Bevenrode“ und „Meerberg/Leiferde“ wird voraussichtlich in 2015 abgeschlossen und der Bebauungsplan für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ soll erst im Geschäftsjahr 2016 rechtskräftig werden. Umsatzerlöse aus der Vermarktung der in diesem Bereich entstehenden Bauflächen werden voraussichtlich erst ab dem Geschäftsjahr 2017 ertragswirksam.

Korrespondierend zu den Umsatzerlösen reduzieren sich auch die erwarteten Materialaufwendungen (Anschaffungs- und Herstellungskosten) der verkauften Bauflächen im Vergleich zu 2015.

Die Finanzplanung 2016 sieht Investitionen in Höhe von 7.951 T€ vor. Diese umfassen im Wesentlichen Erstattungen an die Stadt gemäß städtebaulichen Verträgen sowie die Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen an die Stadt. Des Weiteren sind der Erwerb von Flächen für das neue Wohnbaugebiet „Stöckheim-Süd“ und der Erwerb der Maßnahmenflächen für Feldhamster zum Wohnbaugebiet „Steinberg“, der auf Wunsch der Verkäufer hinausgeschoben worden war, geplant.

Zur Finanzierung der Investitionen steht der Überhang von Finanzmitteln aus dem Vorjahr zur Verfügung. Die Aufnahme von Darlehen ist in 2016 nicht erforderlich.

Im Rahmen der Konsolidierung der städtischen Haushaltsplanung in den Jahren 2016 bis 2019 sollten auch die städtischen Gesellschaften und Beteiligungen Konsolidierungsvorschläge erarbeiten, die zu einer Reduzierung des städtischen Verlustausgleichsbedarfs führen. Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2016 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH sieht für das Jahr 2016 zwar einen Fehlbetrag in Höhe von 1.279.910 € vor, die im Haushaltsplanentwurf 2016 eingeplante Verlustausgleichszahlung der Stadt in Höhe von 816.100 € kann jedoch entfallen, da die Deckung des Fehlbetrages aus den bestehenden Gewinnvorträgen aus Vorjahren erfolgen kann. Auch für die Jahre 2017 bis 2019 können Reduzierungen der bisher geplanten Verlustausgleichszahlungen mit einem Volumen von 824.300 €, 52.900 € und 51.300 € vorgenommen werden.

Diese Reduzierungen der Verlustausgleichszahlungen sind Teil der Haushaltsberatungen, die abschließend in der Sitzung des Rates am 15. März 2016 erfolgen. Um der Gesellschaft einen finanziellen Handlungsrahmen zu geben, ist ein Anweisungsbeschluss zum Wirtschaftsplan 2016 bereits in der heutigen Sitzung des Finanz- und Personalausschusses vorgesehen. Sofern sich im Rahmen der Haushaltslesung größere Abweichungen ergeben sollten, müsste ggf. ein Nachtragswirtschaftsplan 2016 erstellt werden.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2016 der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH beigefügt.

Geiger

Anlage/n:
Wirtschaftsplan 2016

Grundstücksgesellschaft
Braunschweig mbH (GGB)
Kleine Burg 14
38100 Braunschweig

Wirtschaftsplan 2016

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>I. Erfolgsplan</i>	4
1 Erträge	4
1 1 Umsatzerlöse	4
1 2 Sonstige betriebliche Erträge	6
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8
1 4 Außerordentliche Erträge	8
2 Aufwendungen	10
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)	10
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	10
2 3 Personalaufwand	12
2 3 1 Löhne und Gehälter	
2 3 2 Soziale Abgaben	
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	14
2 5 Abschreibungen	16
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	16
2 7 Außerordentliche Aufwendungen	16
2 8 Steuern	18
2 8 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
2 8 2 Sonstige Steuern	
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	20
<i>II. Finanzplan</i>	22
1 Mittelverwendung	22
1 1 Investitionen	22
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen	22
2 Mittelherkunft	24
2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	24
2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr	24
2 3 Kapital der Gesellschafterin	24
2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen	24
3 Zusammenfassung	24
<i>III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2015 bis 2019</i>	27

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse	1.100.000,00	9.800.000,00	9.422.187,37
4400	Dienstleistungen Stadt BS 19 % USt	0,00	0,00	0,00
Summe Umsatzerlöse:		1.100.000,00	9.800.000,00	9.422.187,37

Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

Wohnbaugebiet Lammer Busch-Ost, 2. BA (84 Bauplätze):

Ist 2014: 90.125,00 € (1 Bauplatz)

Die Vermarktung wurde im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen.

Wohnbaugebiet Lammer Busch-Ost (Mehrfamilienhausbebauung):

Ist 2014: 0,00 € (0 m²)

Soll 2015: 787.150,00 € (6.055 m²)

Prognose 2015: 983.565,00 € (5.961 m²)

Die Vermarktung wird im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnbaugebiet Im großen Raffkampe/Lamme (74 Bauplätze):

Ist 2014: 5.617.630,00 € (67 Bauplätze)

Soll 2015: 645.000,00 € (7 Bauplätze)

Prognose 2015: 647.020,00 € (7 Bauplätze)

Die Vermarktung wird im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnbaugebiet Am Pfarrgarten/Bevenrode (37 Bauplätze):

Ist 2014: 596.035,00 € (6 Bauplätze)

Soll 2015: 3.380.000,00 € (31 Bauplätze)

Prognose 2015: 3.393.590,00 € (31 Bauplätze)

Die Vermarktung wird im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnbaugebiet Meerberg/Leiferde (34 Bauplätze):

Ist 2014: 0,00 € (0 Bauplätze)

Soll 2015: 2.880.000,00 € (31 Bauplätze)

Prognose 2015: 3.153.440,00 € (34 Bauplätze)

Die Vermarktung wird im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Wohnbaugebiet Stöckheim-Süd (die Zahl der Bauplätze ist noch unbekannt):

Ist 2014: 0,00 € (0 Bauplätze)

Soll 2015: 0,00 € (0 Bauplätze)

Prognose 2015: 0,00 € (0 Bauplätze)

Soll 2016: 0,00 € (0 Bauplätze)

Gewerblich nutzbare Bauflächen in den Plangebieten

["Forschungsflughafen-Südwest" (Verkauf wurde in 2012 abgeschlossen)]

["Braunstraße-Süd" (Verkauf wurde in 2014 abgeschlossen)]

- "Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt"

- "Forschungsflughafen-West"

- "Forschungsflughafen-Nordwest"

- "Lammer Busch-Ost"

sowie sonstige Verkäufe:

2008 bis 2012:	3.857.131,41 €
Ist 2014:	3.118.397,37 €
Soll 2015:	2.145.000,00 €
Prognose 2015:	2.558.911,00 €
Soll 2016:	1.100.000,00 €

Die Vermarktung der **Wohnbaugrundstücke** in den neuen Baugebieten "Im großen Raffkampe/Lamme", "Am Pfarrgarten/Bevenrode" und "Meerberg/Leiferde" wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossen.

Der Bebauungsplan für das neue Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" der GGB soll im Geschäftsjahr 2016 rechtskräftig werden. Umsatzerlöse aus der Vermarktung der in diesem Bereich entstehenden Bauflächen werden jedoch erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ertragswirksam, das ist voraussichtlich ab dem Geschäftsjahr 2017.

Im Baugebiet "Lammer Busch-Ost" verfügte die GGB über Flächen, die der Bebauungsplan teils für eine **Mehrfamilienhausbebauung** (ca. 5.961 m²; die vormals vorgesehene Fläche von ca. 6.055 m² wurde reduziert zugunsten einer größeren Fläche der benachbarten, in Planung befindlichen neuen Kindertagesstätte) und teils für eine **Mischnutzung Gewerbe/Wohnen** (10.420 m²) ausweist. Nach der öffentlichen Ausschreibung dieser Flächen im September 2014 erfolgte inzwischen der Verkauf an einen Investor zwecks Realisierung des mit der Stadt Braunschweig abgestimmten Baukonzeptes. Damit ist die Vermarktung abgeschlossen; die erzielten Umsatzerlöse sind in den o. a. Prognosen 2015 enthalten.

Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB war in den vergangenen Jahren stabil.

Die Prognose 2015 berücksichtigt neben dem erfolgten Verkauf der Mischflächen im Baugebiet "Lammer Busch-Ost" auch den geplanten Verkauf von Flächen in anderen Gewerbegebieten. Mit dem Soll 2016 der Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Gewerbebaugrundstücken werden weitere Verkäufe auf der Basis aktuell bekannter Kaufinteressenten berücksichtigt, wobei zu bedenken ist, dass die Nachfrage nach Gewerbebaugrundstücken noch schwieriger zu kalkulieren ist als die nach Wohnbaugrundstücken.

4400 Es handelt sich um Dienstleistungen der GGB gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 02.12.2003. Da bei der GGB lediglich zwei Mitarbeiter tätig sind, erbringt die GGB nur ausnahmsweise Dienstleistungen für die Stadt Braunschweig. Aus diesem Grund wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig	0,00	0,00	364.269,86
	davon Ausgleichszahlung:	0,00	0,00	0,00
4860	Grundstückserträge	45.000,00	45.000,00	47.979,89
4923	Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	360.669,03
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
	Summe sonstige betriebliche Erträge	45.000,00	45.000,00	772.918,78

Erläuterungen

4839 Bei den "sonstigen Erträgen unregelmäßig" sind mindestens die folgenden Geschäftsvorfälle zu berücksichtigen:

- Die Verringerung der in vergangenen Geschäftsjahren erfolgten Wertabschreibungen für Grundstücke der GGB wegen Änderung der Berechnungsgrößen

Ist 2014: Korrektur in Höhe von rund 326 T€ für Baugrundstücke in einem Gewerbegebiet der GGB
Soll 2015 und Soll 2016: Änderungen der den Wertabschreibungen zugrunde gelegten Berechnungsgrößen sind nicht planbar. Aus Gründen der Vorsicht wurde daher davon ausgegangen, dass daraus keine Erträge zu erwarten sind.

- Zahlungen der Stadt Braunschweig in ihrer Funktion als alleinige Gesellschafterin der GGB aufgrund der zum 01.01.2012 erfolgten Betrauung der GGB mit der "Durchführung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der Bereitstellung von Bauland in der Stadt Braunschweig"

Bei den in § 14 des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Zahlungen der Stadt Braunschweig an die GGB zum Ausgleich der Jahresfehlbeträge der GGB handelt es sich um staatliche Beihilfen, die nach Art. 107 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) grundsätzlich verboten sind. Von dem Verbot ausgenommen sind Zahlungen an Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) betraut worden sind, soweit die Zahlungen dem Ausgleich daraus entstandener Fehlbeträge dienen.

Für den Fall, dass ein Unternehmen sowohl DAWI als auch Dienstleistungen anderer Art (Nicht-DAWI) erbringt, muss das Unternehmen eine Trennungsrechnung aufstellen, anhand derer die Erträge und Aufwendungen aus DAWI von den Erträgen und Aufwendungen aus Nicht-DAWI getrennt werden, damit Ausgleichszahlungen nur für die DAWI ermittelt und geleistet werden können.

Fortsetzung der Erläuterungen

- 4839 Fortsetzung Gegenstand der Betrauung der GGB, die gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Braunschweig am 01.01.2012 wirksam geworden ist, sind der Erwerb, der Tausch, der Verkauf, die Verwaltung, die Bewirtschaftung und die Erschließung von unbebauten und bebauten Grundstücken im Stadtgebiet Braunschweig, um Wohnbauland zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung oder Gewerbebauland zum Zwecke der Wirtschaftsförderung bereit zu stellen, sowie die Finanzierung der Aufstellung von Bauleitplänen durch die Stadt Braunschweig für Grundstücke der GGB. Der Erwerb usw. von Grundstücken außerhalb des Stadtgebietes Braunschweig ist Teil der DAWI, soweit diese Grundstücke als Tauschgrundstücke eingesetzt werden sollen, um den Erwerb von Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes zu erleichtern oder überhaupt erst zu ermöglichen.
- Die vorstehenden von der Betrauung erfassten Leistungen der GGB sind DAWI.
- Da alle im Geschäftsjahr 2016 geplanten Geschäftsvorgänge der Durchführung der DAWI dienen, muss die GGB keine Trennungsbilanz aufstellen. Die in den Wirtschaftsplan 2016 aufgenommenen Erträge und Aufwendungen sind vollständig bei der Ermittlung der Ausgleichszahlung zu berücksichtigen.
- Ergebnis des Wirtschaftsplanes 2016 ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 1.280 T€. Gemäß Betrauung hat die GGB die aus der Durchführung der DAWI entstehenden Fehlbeträge zunächst durch noch vorhandene bilanzielle Gewinnvorräte aus Vorjahren auszugleichen. Aktuell verfügt die GGB über Gewinnvorräte in Höhe von rund 3.281 T€. Der im Wirtschaftsplan 2016 vorgesehene Jahresfehlbetrag kann demnach in voller Höhe durch die Gewinnvorräte ausgeglichen werden. Das Soll 2016 für die Ausgleichszahlung wurde daher auf 0,00 € gesetzt.
- Ist 2014: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2014 mit einem Überschuss abgeschlossen und daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
- Soll 2015: Der Wirtschaftsplan 2015 sieht ein ausgeglichenes Jahresergebnis 2015 und daher keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vor.
- 4860 Erträge aus der Verpachtung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung bis zur anderweitigen Verwendung der Flächen (Tausch; Realisierung von Wohn- oder Gewerbebaugebieten) und Erträge aus dem Abschluss von Erbbaurechtsverträgen über Gewerbebauland. Der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen ist nur ausnahmsweise vorgesehen. Bisher ist kein Vertragsabschluss erfolgt.
- 4923 Forderungen, deren Realisierung z. B. wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft geworden war und die über das Konto 6923 als Einzelwertberichtigung zu Forderungen eingestellt werden mussten, sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "6930 Forderungsverluste".
Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 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.
Da die Auflösung von Rückstellungen nicht planbar ist, wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt.
Ist 2014: Es entfallen rund 324 T€ auf die teilweise Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten. Dabei handelt es sich um die Korrektur der in den vergangenen Geschäftsjahren zum Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" auf Basis von Kostenschätzungen ermittelten Beträge, die z. B. erforderlich ist, wenn die Ist-Kosten niedriger sind als die vorab geschätzten Kosten.
- 4960 Da Rückerstattungen von z. B. Versicherungsbeiträgen des Vorjahres nicht planbar sind, wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000,00	16.000,00	46.452,64
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	50.000,00	50.000,00	71.893,87
	Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.000,00	66.000,00	118.346,51
1 4 Außerordentliche Erträge				
7400	Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen

- 7100 Zinsen für Guthaben im Cashpool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 13.11.2007 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 der Höhe des Zinssatzes.
- 7142 Bei der Ermittlung der auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" zu buchenden Beträge (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen, d. h. für künftige Investitionen wie z. B. den Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen in Baugebieten der GGB) ist seit dem 01.01.2010 gemäß Handelsgesetzbuch 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 Maßnahme) abzüglich einer Abzinsung auf den jeweiligen Abschlusstichtag.
Steigerungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Konto gebucht, Minderungen des Abzinsungsbetrages werden auf dem Konto "7362 Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen" gebucht.
- 7400 Da die außerordentlichen Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	530.000,00	6.610.000,00	3.906.076,48
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	480.000,00	1.680.000,00	2.705.743,84
	Summe Materialaufwand (Grundstücke)	1.010.000,00	8.290.000,00	6.611.820,32
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen				
6303	Aufwendungen Verkauf Grundstücke	20.000,00	60.000,00	106.305,16
6315	Pacht	2.600,00	2.600,00	2.593,86
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	200.000,00	200.000,00	34.794,18
6351	Grundstücksaufwendungen aus der Aufhebung von Positionen des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00
	Summe sonstige Grundstücksaufwendungen	222.600,00	262.600,00	143.693,20

Erläuterungen

- 5881
6305
- Damit die GGB erschlossene Baugrundstücke verkaufen kann, muss sie
- die Grundstücke im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein neues Wohn- oder Gewerbegebiet erwerben (Anschaffungskosten) und
 - die Herstellung der öffentlichen Straßen und Grünflächen gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig entweder in eigenem Namen und auf eigene Kosten durchführen lassen oder durch die Abführung von Erschließungsbeiträgen sowie die Erstattung der entstandenen Aufwendungen an die Stadt Braunschweig finanzieren (Herstellungskosten).
- Aus diesem Grund werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Baugebietes nach der Fläche auf die neu entstandenen Baugrundstücke verteilt. Das heißt, jedem Erlös aus dem Verkauf eines Baugrundstücks steht ein Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten gegenüber. In dem selben Geschäftsjahr, in dem die GGB den Erlös aus dem Verkauf eines Baugrundstücks in voller Höhe erzielt (siehe Konto "4000 Umsatzerlöse"), muss sie daher 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.
 - Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" werden die künftig noch entstehenden Kosten z. B. für den Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen in Baugebieten der GGB geführt (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen).
- Bei der Ermittlung ist seit dem 01.01.2010 gemäß Handelsgesetzbuch in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes der sog. 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 2014 bis 2016 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe der verkauften Bauflächen (z. B.: je nach Umfang der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen ist ein Wohngebiet teurer oder preiswerter) (siehe auch Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse" auf Seiten 4 und 5).
- 6303
- Werbung, Exposés, Grenzanzeigen, Gutachten u. ä.
Das Ist 2014 resultiert daraus, dass drei neue Wohnbaugebiete ("Im großen Raffkampe/Lamme", "Am Pfarrgarten/Bevenrode", "Meerberg/Leiferde") vermarktet wurden.
Im Soll 2015 wurden die Grenzanzeigen zu den im Geschäftsjahr 2015 erwarteten Grundstücksverkäufen berücksichtigt.
Das Soll 2016 berücksichtigt den für Ende 2016 geplanten Beginn der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd".
- 6315
- Anpachtung einer landwirtschaftlichen Fläche als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für das Wohnbaugebiet "Broitzern - Steinberg"
- 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.
- Außerdem hat die GGB die Pflegekosten für die hergerichteten öffentlichen Grünflächen zu übernehmen (gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig; in der Regel ein Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege und 20 Jahre Erhaltungspflege). Die Erhaltungspflege obliegt der Stadt Braunschweig. Aus diesem Grund werden die voraussichtlichen Gesamtkosten der Erhaltungspflege auf 20 Jahre kapitalisiert, im städtebaulichen Vertrag festgelegt und von der GGB einmalig in voller Höhe an die Stadt Braunschweig gezahlt.
- Der Umfang eventuell erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen ist situationsabhängig und daher schwer zu kalkulieren. Aus diesem Grund beinhaltet der Ansatz Reserven, die unter Umständen nicht ausgeschöpft werden müssen (z. B. Planansatz 2014 = 200 T€ und Ist 2014 = rund 35 T€). Wegen der steigenden Größe der zu pflegenden öffentlichen Grünflächen in Baugebieten der GGB, ist eine regelmäßige Anpassung des Mittelansatzes zu erwarten.
- 6351
- Sofern Planaufstellungsverfahren für Grundstücke der GGB eingestellt werden, müssen die bis dahin entstandenen Planungskosten aus den Aktiva der Bilanz ausgebucht werden.
Da derartige Ereignisse nicht planbar sind und äußerst selten auftreten, wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
2 3 Personalaufwand				
2 3 1 Löhne und Gehälter				
6020	Gehälter	122.500,00	120.740,00	116.416,84
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	37.300,00	37.100,00	31.743,89
6080	Vermögenswirksame Leistungen	160,00	160,00	159,60
2 3 2 Soziale Abgaben				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	200,00	200,00	159,70
Summe Personalaufwand		160.160,00	158.200,00	148.480,03

Erläuterungen

- 6020 Derzeit sind zwei Mitarbeiter bei der GGB tätig, die im Beamtenverhältnis zur Stadt Braunschweig stehen und von dort unter Wegfall der Bezüge zum Zwecke der Dienstleistung bei der GGB beurlaubt worden sind.
Die Arbeitsverhältnisse mit der GGB bestimmen sich nach dem TVöD. Für die Vergütungen gelten jedoch weiter die beamtenrechtlichen Vorschriften. Die Höhe der Vergütungen entspricht der Besoldungsgruppe A 12. Im Soll 2016 sind Einmalzahlungen, Erhöhungen und die leistungsorientierte Bezahlung sowie die Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben enthalten.
Rückstellungen für Altersteilzeit sind entbehrlich. Rückstellungen für die Altersversorgung müssen nicht gebildet werden, weil die GGB Versorgungszuschläge an die Stadt Braunschweig leistet (siehe Konto "6021 Beihilfen und Versorgungszuschläge").
Die Aufgaben der Geschäftsführung nehmen zwei Mitarbeiter der Stadt Braunschweig im Rahmen einer Pflichtnebtätigkeit wahr. Sie erhalten dafür die zuletzt zum 01.06.2013 angepasste Aufwandsentschädigung in Höhe von jeweils 200,00 € brutto monatlich (siehe Konto "6300 sonstige betriebliche Aufwendungen", weil es sich um nebenamtlich tätige Geschäftsführer handelt). Außerdem erstattet die GGB der Stadt Braunschweig einen Anteil an deren Personalaufwendungen für diese beiden Mitarbeiter (siehe Konto "6302 Dienstleistungen von der Stadt BS").
- 6021 Auf diesem Konto werden Personalaufwendungen der GGB gebucht, die von der Stadt Braunschweig verauslagt und von der GGB erstattet werden. Dazu gehören:
- die Beihilfen für Mitarbeiter der GGB (beurlaubte Beamte).
Gemäß Arbeitsverträgen erhalten die Mitarbeiter Beihilfen nach beamtenrechtlichen Vorschriften.
 - die Versorgungszuschläge für Mitarbeiter 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 Beiträge; Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.800,00	13.800,00	305.780,44
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	105.000,00	115.000,00	92.132,27
6310	Miete	8.100,00	8.100,00	7.955,72
6325	Strom	400,00	400,00	400,00
6330	Reinigung	1.700,00	1.700,00	1.600,00
6400	Versicherungen	2.600,00	2.600,00	2.546,38
6420	Beiträge	3.000,00	4.500,00	4.134,47
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	7.100,00	7.100,00	7.256,89
6805	Telefon	900,00	900,00	607,72
6815	Bürobedarf	1.000,00	1.000,00	442,90
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	300,00	50,00
6821	Fortbildung	1.500,00	1.500,00	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	5.000,00	5.000,00	208,47
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	20.000,00	20.000,00	21.000,00
6830	Buchführung	7.000,00	7.000,00	7.516,71
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	500,00	500,00	237,90
6923	Einstellung in die Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	0,00
6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	0,50
Unvorhers.	Allgemeine Reserve für Unvorhersehbares	10.000,00	10.000,00	0,00
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen:		187.850,00	199.400,00	451.870,37

Erläuterungen

- 6300 Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung sowie für die nebenamtlich tätigen Geschäftsführer; Bewirtung während Aufsichtsratssitzungen; Wegstreckenentschädigungen für Mitarbeiter der GGB; Rundfunkbeiträge für internetfähige PC; Kosten der Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen; Fahrscheine der Braunschweiger Verkehrs-AG; Briefmarken.
Im Soll 2015 und im Soll 2016 sind Reserven für sonstiges enthalten. Reserven für die Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften wurden allerdings nicht vorgesehen, weil derzeit kein Bedarf an einer Erhöhung der Rückstellung erkennbar ist.
Ist 2014: Ende 2014 wurde eine Fläche in einem Gewerbegebiet erworben, die erst in 2015 in das wirtschaftliche Eigentum der GGB übergegangen ist. Durch diesen Kaufvertrag wurde die Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften in Höhe von rund 297 T€ erforderlich, die im Ist 2014 enthalten ist.
[Mit der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Rechtsgeschäften wird das bereits bekannte Risiko von künftig erforderlich werdenden Abschreibungen 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 16 und 17.)]
- 6302 Es handelt sich um Dienstleistungen der Stadt Braunschweig gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt und der GGB in der Fassung vom 02.12.2003. Dazu gehören insbesondere Leistungen der Abteilung 20.2 (Geschäftsführung, Vorzimmer, Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 (allgemeiner Service und Postversand).
- 6310 Anteile an der Miete, den Mietneben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung)
6325 für zwei Büroräume und die Gemeinschaftseinrichtungen im Objekt Kleine Burg 14 (Erstattungen
6330 an die Stadt Braunschweig).
- 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 und Fachanwendung, mit deren Hilfe Baulandinteressenten den Vermarktungsstand in den neuen Wohnbaugebieten der GGB im Internet aufrufen können (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung von dort erfolgen).
- 6805 Fernsprechapparate und -gebühren (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen).
- 6815 Büromaterial, Druck von Wirtschaftsplänen usw.
- 6820 Ist 2014: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2014.
Im Soll 2015 und im Soll 2016 sind Reserven für weitere Bedarfsbeschaffungen berücksichtigt.
- 6821 Reserve; in der Regel nehmen die Mitarbeiter der GGB an Seminaren teil, die die Stadt Braunschweig anbietet (derzeit unentgeltlich für die GGB).
- 6825 Rechtliche Beratungen (incl. Steuerrecht); anwaltliche Vertretung in Gerichtsverfahren; Gerichtskosten z. B. für anhängige Klageverfahren oder Änderungen im Handelsregister; Handlungsvollmachten.
- 6827 Erstellung, Prüfung und Offenlegung der Jahresabschlüsse; Erstellung der Jahressteuererklärungen; Prüfung der Jahressteuerbescheide; Prüfungen und Testate im Rahmen der Betrauung und des konsolidierten Gesamtabchlusses der Stadt Braunschweig.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften
- 6923 Forderungen, deren Realisierung z. B. wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft
6930 geworden waren und über das Konto 6923 als Einzelwertberichtigung zu Forderungen eingestellt werden mussten, sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "4923 Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen" auf Seiten 6 und 7.
Das Ist 2014 resultiert daraus, dass ein Schuldner 0,50 € zu wenig überwiesen hat. Auf die Nachforderung wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit verzichtet.
Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
2 5 Abschreibungen				
2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	600,00	600,00	456,00
6260	Sofortabschreibung GWG	200,00	200,00	0,00
2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten				
6270	Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	200.000,00	200.000,00	500.854,56
Summe Abschreibungen		200.800,00	200.800,00	501.310,56
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7300	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	583.500,00	590.000,00	596.102,41
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	70.000,00	160.000,00	245.453,60
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		653.500,00	750.000,00	841.556,01
2 7 Außerordentliche Aufwendungen				
7500	Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00

Erläuterungen

- 6220 Jährliche Abschreibung der in 2006 und 2011 beschafften Büroausstattung (Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für unvorhergesehene Anschaffungen.
- 6260 Wirtschaftsgüter mit geringen Anschaffungs- oder Herstellungskosten müssen im Jahr der Anschaffung abgeschrieben werden. Zwar sind derartige Beschaffungen nicht vorgesehen, vorsorglich wurden aber 200,00 € für Unvorhergesehenes angesetzt.
- 6270 Ist 2014: Zu den Jahresabschlüssen 2005 bis 2013 hatte die GGB Abschreibungen auf Grundstückswerte vornehmen müssen, weil die Erlöse, die aus dem Verkauf der Baugrundstücke in verschiedenen Gewerbegebieten der GGB erzielt werden können, nicht ausreichen werden, um die für diese Flächen getätigten oder noch zu tätigen Investitionen zu decken. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Grundstück zur Arrondierung eines Gewerbegebietes erworben, für das eine weitere Abschreibung auf Grundstückswerte erforderlich war. Das Soll 2015 und das Soll 2016 wurden vorsorglich eingestellt für den Fall, dass unvorhersehbar weitere Abschreibungen erforderlich werden.
- 7300 Verzugszinsen u. ä. werden in der Regel vermieden. Das Soll 2015 und das Soll 2016 wurden daher auf 0,00 € gesetzt.
- 7310 Zinsen für Darlehen aus dem Cashpool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 13.11.2007 sowie ggf. Zinsen für Überziehungskredite auf dem Girokonto.
Für den Fall, dass Investitionen getätigt werden müssen bevor die erwarteten Umsatzerlöse zur Deckung der Investitionen realisiert werden können, muss eine Zwischenfinanzierung über den Cashpool erfolgen. Das Soll 2015 und das Soll 2016 wurden auf 0,00 € gesetzt, weil Darlehen aus dem Cashpool voraussichtlich entbehrlich sind.
- 7320 In 2007 hat die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,74 % jährlich aufgenommen. Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich fällig.
- 7362 Bei der Ermittlung der auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" zu buchenden Beträge (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen, d. h. für künftige Investitionen wie z. B. den Endausbau der öffentlichen Straßen und Grünflächen in Baugebieten der GGB) ist seit dem 01.01.2010 gemäß Handelsgesetzbuch 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 Maßnahme) abzüglich einer Abzinsung auf den jeweiligen Abschlusstichtag.
Minderungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Konto gebucht, Steigerungen des Abzinsungsbetrages werden auf dem Konto "7142 Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen" gebucht.
- 7500 Da die außerordentlichen Aufwendungen nicht planbar sind, wurden das Soll 2015 und das Soll 2016 auf 0,00 € gesetzt.

I. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
2 8 Steuern				
2 8 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
7600	Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	208.930,00
7604	Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7607	Solidaritätszuschlag Erstattung Vorjahre	0,00	0,00	0,00
7610	Gewerbesteuer	0,00	0,00	285.831,00
7635	Kapitalertragsteuer 25 %	0,00	0,00	0,00
7638	Solidaritätszuschlag auf Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00
7690	Steuernachzahlung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
7692	Erstattung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
2 8 2 Sonstige Steuern				
7680	Grundsteuer	50.000,00	50.000,00	44.130,58
	Summe Steuern	50.000,00	50.000,00	538.891,58

Erläuterungen

- 7600 Vorbehaltlich der endgültigen Festsetzung durch das Finanzamt belaufen sich die steuerlichen
7610 Verlustvorträge zum 31. Dezember 2014 auf:
- | | |
|-------------------------|--------|
| zur Körperschaftsteuer: | 0,00 € |
| zur Gewerbesteuer: | 0,00 € |
- Da der Wirtschaftsplan 2016 einen Jahresverlust vorsieht, wurde das Soll 2016 der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.
- 7680 Steuern für unbebaute Grundstücke.

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
3	Gesamtplan (Jahresergebnis)			
1 1	Umsatzerlöse	1.100.000,00	9.800.000,00	9.422.187,37
1 2	Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	45.000,00	45.000,00	772.918,78
1 3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.000,00	66.000,00	118.346,51
1 4	Außerordentliche Erträge	0,00	0,00	0,00
	Summe Erträge	1.205.000,00	9.911.000,00	10.313.452,66
2 1	Materialaufwand	1.010.000,00	8.290.000,00	6.611.820,32
2 2	sonstige Grundstücksaufwendungen	222.600,00	262.600,00	143.693,20
2 3	Personalaufwand	160.160,00	158.200,00	148.480,03
2 4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	187.850,00	199.400,00	451.870,37
2 5	Abschreibungen	200.800,00	200.800,00	501.310,56
2 6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	653.500,00	750.000,00	841.556,01
2 7	Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
2 8	Steuern	50.000,00	50.000,00	538.891,58
	Summe Aufwendungen	2.484.910,00	9.911.000,00	9.237.622,07
	Erträge ./.. Aufwendungen = Jahresergebnis:	-1.279.910,00	0,00	1.075.830,59

Erläuterungen

zu 3

Jahresergebnis 2016:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das
Geschäftsjahr 2016 ein **Jahresergebnis** in Höhe von: **-1.279.910,00 €**

II. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2016 €	Prognose 2015 €	Ist 2014 €
1 1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	4.350.000,00	350.000,00	1.230.260,62
Herst.	Herstellung	3.600.000,00	7.600.000,00	4.112.599,80
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	1.000,00	0,00	0,00
	Summe Investitionen	7.951.000,00	7.950.000,00	5.342.860,42
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	135.000,00	135.000,00	135.000,00
Stadt	Darlehen der Stadt Braunschweig	0,00	0,00	0,00
sonst. Darl.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
	Summe Tilgung von Darlehen	135.000,00	135.000,00	135.000,00
	Summe Mittelverwendung	8.086.000,00	8.085.000,00	5.477.860,42

Erläuterungen

Ansch. Herst. Zum Teil dienen die Investitionen der Erfüllung der Verbindlichkeiten, die in Vorjahren über das Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" entsprechend dem Verkauf von Baugrundstücken gebildet worden sind (siehe Seiten 10 und 11).

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 2014:

Insbesondere der Erwerb der Flächen für das Wohnbaugebiet "Meerberg/Leiferde" und weiterer Flächen für die Gewerbegebiete "Forschungsflughafen-West" sowie "Forschungsflughafen-Nordwest". Außerdem erfolgte die abschließende Geldleistung im Umlegungsverfahren zum Gewerbegebiet "Braunstraße-Süd".

Prognose 2015:

Erwerb weiterer Flächen für die Gewerbegebiete "Forschungsflughafen-West" und "Forschungsflughafen-Nordwest", Erwerb einer Ackerfläche zum Zwecke des späteren Tauschs oder für Ausgleichsmaßnahmen sowie Nebenkosten für die notariellen Angebote über die Flächen für das Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd".

Soll 2016:

Insbesondere der Erwerb der Flächen für das neue Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd", der Erwerb der Maßnahmenfläche für Feldhamster zum Wohnbaugebiet "Steinberg", der auf Wunsch der Verkäufer hinausgeschoben worden war, und Reserven für die Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.

Allgemeines zur Position "Herstellung":

Bis Ende 2010 haben 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 (z. B. Ausgleichsmaßnahmen, Jugendplatz, Kindertagesstätte) bzw. zur Erstattung der bei der Stadt Braunschweig im Rahmen der Durchführung der Folgemaßnahmen entstandenen Kosten verpflichtet hatte.

Fortsetzung der Erläuterungen

Mit Urteil vom 01.12.2010 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der Abschluss von Erschließungsverträgen zwischen einer Kommune und ihrer Eigengesellschaft unzulässig sei. Aus diesem Grund muss die Stadt Braunschweig Baugebiete mit Flächen der GGB bis auf Weiteres selbst erschließen und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge von der GGB erheben.

Der Abschluss von Folgekostenverträgen zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB ist von dem Urteil nicht betroffen. Allerdings werden aus praktischen Überlegungen alle vom Folgekostenvertrag erfassten Maßnahmen von der Stadt Braunschweig selbst durchgeführt mit anschließender Kostenerstattung durch die GGB.

Mit den haushaltstechnischen Überlegungen zur Erschließung der neuen Wohnbaugebiete "Im großen Raffkampe/Lamme", "Am Pfarrgarten/Bevenrode" und "Meerberg/Leiferde" war Ende 2012 begonnen worden. Zu diesem Zeitpunkt war nicht erkennbar, wann die vom Bundesgesetzgeber beabsichtigte Änderung der §§ 11 und 124 BauGB in Kraft treten würde. Aus diesem Grund wurde festgelegt, dass die Erschließung dieser drei Baugebiete unabhängig von der gesetzlichen Änderung von der Stadt Braunschweig durchgeführt wird.

Die Neufassung der §§ 11 und 124 BauGB ist seit dem 21. Juni 2013 wirksam, sodass die bis Ende 2010 praktizierte Vorgehensweise bei den künftigen Wohnbaugebieten der GGB wieder fortgesetzt werden darf.

- Herst. Dazu gehören
- die Kosten der städtebaulichen Planung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten mit Flächen der GGB,
 - die Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge für Grundstücke der GGB, die die Stadt Braunschweig im Rahmen der Erschließung der neuen Baugebiete erhebt, und
 - die Kosten für Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung der neuen Baugebiete, die die GGB gemäß Erschließungsverträgen nach § 124 BauGB mit der Stadt Braunschweig zu tragen hat.
 - 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 2014:

Insbesondere Ersterschließung der Wohnbaugebiete "Im großen Raffkampe/Lamme", "Am Pfarrgarten/Bevenrode" und "Meerberg/Leiferde" sowie Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen und Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen an die Stadt Braunschweig (z. B. in den durch die Stadt Braunschweig erschlossenen drei neuen Wohnbaugebieten der GGB und in den Gewerbegebieten "Forschungsflughafen-West" sowie "Forschungsflughafen-Nordwest").

Prognose 2015:

Insbesondere Straßenendausbau in den Wohnbaugebieten "Lammer Busch-Ost/2. BA" und "Roselies-Süd" sowie Erstattungen an die Stadt Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen und Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen an die Stadt Braunschweig (zum Beispiel in den beiden vorstehend genannten Wohnbaugebieten und im Gewerbegebiet "Braunstraße-Süd").

Soll 2016:

Insbesondere Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen an die Stadt Braunschweig (zum Beispiel für den eventuellen Straßenendausbau im Wohnbaugebiet "Im großen Raffkampe" und die eventuelle Herichtung der öffentlichen Grünanlage mit Kinderspielplatz im Wohnbaugebiet "Meerberg") sowie Reserven für Einzelmaßnahmen, um die Realisierung von Wohn- und Gewerbegebieten der GGB fortzusetzen. Außerdem sind Reserven für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB enthalten und für Investitionen, die unter Umständen vom Geschäftsjahr 2015 in das Geschäftsjahr 2016 verschoben werden.

- sonst. Inv. Erwerb von Anlagevermögen (z. B. Mobilien, Geräte)
Ist 2014: es waren keine Anschaffungen erforderlich
Prognose 2015: es werden keine Anschaffungen erforderlich
Soll 2016: vorsorgliche Reserve

- Bank
Stadt
sonst. Darl. In 2007 hat die GGB ein Ratendarlehen über 13,50 Mio. € aufgenommen. Zu diesem Darlehensvertrag erfolgen jährliche Tilgungen in Höhe von 135 T€.

II. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft 3 Zusammenfassung	Soll 2016 €	Prognose 2015 €	Ist 2014 €
2 1	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss (siehe Seite 25)	-45.070,00	8.604.840,00	7.977.012,57
2 2	Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr *	15.607.967,73	15.088.127,73	12.588.975,58
2 3	Kapital der Gesellschafterin (siehe Seite 26)	0,00	0,00	0,00
2 4	Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen			
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00
Stadt	Darlehen der Stadt Braunschweig	0,00	0,00	0,00
sonst.	sonstige Darlehen	0,00	0,00	0,00
	Summe Aufnahme von Darlehen	0,00	0,00	0,00
	Summe Mittelherkunft	15.562.897,73	23.692.967,73	20.565.988,15
3 Zusammenfassung				
	Summe Mittelverwendung	8.086.000,00	8.085.000,00	5.477.860,42
	Summe Mittelherkunft	15.562.897,73	23.692.967,73	20.565.988,15
	Überhang von Finanzmitteln *	7.476.897,73	15.607.967,73	15.088.127,73

* Die Höhe des Überhangs von Finanzmitteln entspricht nicht der Liquidität der GGB zum jeweiligen Jahresabschluss, weil z. B. 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 zum jeweiligen Jahresabschluss im Folgenden beziffert:

Ist 2014	11.678.234,49 €
Prognose 2015	8.200.000,00 €
Soll 2016	2.200.000,00 €

Zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2016 belasten, ist eine Neuaufnahme von Darlehen nicht erforderlich.

Erläuterungen

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2016 €	Soll 2015 €	Ist 2014 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung Betrauung	1.205.000,00	9.911.000,00	10.313.452,66
4839	Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	0,00	0,00	326.405,00
4923	Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	0,00	360.669,03
7100	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	50.000,00	50.000,00	71.893,87
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	0,00
	Einnahmewirksame Erträge	1.155.000,00	9.861.000,00	9.554.484,76
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	2.484.910,00	9.911.000,00	9.237.622,07
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	530.000,00	6.610.000,00	3.906.076,48
6020	Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	4.284,49
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	40,00	40,00	60,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	480.000,00	1.680.000,00	2.705.743,84
6923 + 6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	0,50
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	600,00	600,00	456,00
6260	Sofortabschreibung GWG	200,00	200,00	0,00
6270	Abschreibungen Vermögensgegen- stände des Umlaufvermögens	200.000,00	200.000,00	500.854,56
6300	Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	297.220,41
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	70.000,00	160.000,00	245.453,60
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.200.070,00	1.256.160,00	1.577.472,19
3	Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	1.155.000,00	9.861.000,00	9.554.484,76
	Ausgabewirksame Aufwendungen	1.200.070,00	1.256.160,00	1.577.472,19
	1 ./ 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	-45.070,00	8.604.840,00	7.977.012,57

Fortsetzung der Erläuterungen

- zu 2 3** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung gemäß Betrauung siehe Seiten 6 und 7.
Ist 2014: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2014 mit einem Überschuss abgeschlossen und daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
Prognose 2015: Die GGB wird das Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich mit einem Überschuss abschließen und daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.
Soll 2016: Der Wirtschaftsplan 2016 sieht einen Verlust vor. Wegen der noch vorhandenen Gewinnvorräte in Höhe von insgesamt rund 3.281 T€ ist eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig jedoch nicht erforderlich.
- zu 2 4**
Stadt Darlehen aus dem Cashpool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 13.11.2007.
Die Aufnahme von Cashpool-Darlehen ist im Geschäftsjahr 2016 entbehrlich, sofern die Umsatzerlöse wie vorgesehen realisiert werden.

III. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2015 bis 2019

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2015 bis 2019 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2015 T€ Plan	2016 T€ Plan	2017 T€ Plan	2018 T€ Plan	2019 T€ Plan
0	-1.280	-824	-824	-824

Erläuterung der Einschätzungen

Für den Fall, dass aus dem Verkauf des neuen Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" ab dem Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse erzielt werden können, werden mindestens die Jahresergebnisse 2017 und 2018 positiv beeinflusst.

Abgesehen von den zu erwartenden allgemeinen Preissteigerungen und den Steigerungen der Löhne und Gehälter werden sich bei den Personal- und allgemeinen Verwaltungsaufwendungen keine Veränderungen einstellen.

Da die Verkaufspreise für Gewerbegrundstücke aus Gründen der Wirtschaftsförderung nicht kostendeckend sind (Finanzierungslücke von derzeit rund 3.508 T€ für die noch verfügbaren Bauflächen) besteht das Risiko von Liquiditätslücken.

Allerdings lässt sich dieses Risiko mit den erwarteten Ertragsüberhängen aus dem Verkauf der neuen Wohnbaugebiete begrenzen, sodass die Neuaufnahme von Darlehen im Geschäftsjahr 2016 und voraussichtlich auch im Geschäftsjahr 2017 vermieden werden kann.

Im Geschäftsjahr 2017 läuft die Zinsbindung für das auf Seite 17 genannte Bankdarlehen aus. Die Entscheidung über die Höhe von Tilgung und Umschuldung steht in engem Zusammenhang mit der Vermarktung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und wird daher erst im I. Quartal 2017 getroffen.

Großen Einfluss auf die Jahresergebnisse haben regelmäßig die Abschreibungen auf Umlaufvermögen. Bisher führte ausschließlich die Vermarktung von Gewerbegrundstücken zu Abschreibungen. Wegen der steigenden Folgekosten könnte jedoch künftig auch die Vermarktung von neuen Wohnbaugebieten in einfachen Lagen mit niedrigen Bodenrichtwerten zu Abschreibungen führen, wenn die Nachfrage gering ist oder niedrige Verkaufspreise zur Förderung des Wohnstandortes Braunschweig gewählt werden.