

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH**  
**Wirtschaftsplan 2022***Organisationseinheit:*Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

08.09.2021

*Beratungsfolge*

Finanz- und Personalausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

16.09.2021

*Status*

Ö

**Beschluss:**

„Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2022 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 7. September 2021 empfohlenen Fassung zu beschließen.“

**Sachverhalt:**

Die Stadt Braunschweig ist alleinige Gesellschafterin der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB).

Die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan der GGB obliegt gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschafterversammlung nach vorbereitender Empfehlung des Aufsichtsrates.

Um eine Stimmbindung des städtischen Vertreters in der Gesellschafterversammlung der GGB herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe a) der Hauptsatzung der Stadt Braunschweig in der aktuellen Fassung entscheidet hierüber der Finanz- und Personalausschuss.

Der Aufsichtsrat der GGB hat dem Wirtschaftsplan 2022 in der in der Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 7. September 2021 zugestimmt.

Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 weist im Erfolgsplan bei Gesamterträgen (inklusive Zinserträgen) in Höhe von 1.275,0 T€ und Gesamtaufwendungen (inklusive Zinsaufwendungen und Steuern) in Höhe von 2.007,46 T€ einen Fehlbetrag in Höhe von 732,46 T€ aus.

Im Vergleich zu den Daten der Jahre 2020 und 2021 stellen sich die Planzahlen wie folgt dar:

	Angaben in T€	Ist 2020	Plan 2021	Prognose 2021*)	Plan 2022
1	Umsatzerlöse	2.348,7	270,0	256,0	870,0
1a	Veränderung in % zum Vorjahr/Plan		-88,5%	-89,1% / -5,2%	+239,8%
2	Sonstige betriebliche Erträge	335,5	400,0	400,0	400,0
3	Materialaufwand	-1.951,0	-250,0	-235,0	-655,0
4	Personalaufwand	-172,8	-178,7	-178,7	-181,9
5	Abschreibungen	-3,2	-0,6	-0,5	-0,4
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen **)	-934,7	-432,7	-432,7	-553,2
7	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-377,5	-192,0	-190,9	-120,5
8	Zins-/Finanzergebnis	-458,2	-471,2	-471,2	-545,0
9	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	227,9	0,0	0,0	0,0
<b>10</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b> (Summe 7-9)	<b>-607,8</b>	<b>-663,2</b>	<b>-662,1</b>	<b>-665,5</b>
11	sonstige Steuern	-50,8	-67,0	-60,0	-67,0
<b>12</b>	<b>Jahresergebnis</b> (Summe 10-11)	<b>-658,6</b>	<b>-730,2</b>	<b>-722,1</b>	<b>-732,5</b>

\*) Prognosedaten Stand 30.06.2021

\*\*\*) inklusive sonstige Grundstücksaufwendungen

Für das Geschäftsjahr 2022 werden Umsatzerlöse in Höhe von 870,0 T€ erwartet. Die Prognose sieht 820,0 T€ aus der Vermarktung von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken vor sowie 50 T€ aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 400,0 T€ und beinhalten pauschale Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Erschließungskosten.

Korrespondierend zu den Umsatzerlösen steigen auch die erwarteten Materialaufwendungen (Anschaffungs- und Herstellungskosten) der verkauften Bauflächen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Personalaufwendungen entwickeln sich aufgrund von Tarifierhöhungen leicht ansteigend.

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

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und stabiler Marktpreise für Gewerbebaugrundstücke wird derzeit davon ausgegangen, dass für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Baugrundstücke keine Abschreibungen erforderlich sein werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen steigen gegenüber dem Vorjahresplanansatz um 120,5 T€ auf insgesamt 553,2 T€. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus dem um 60,0 T€ höheren Planansatz für Entgelte für Dienstleistungen der Stadt Braunschweig und einer Reserve für Verwahrgebühren in Höhe von 60,0 T€.

Das Zins-/Finanzergebnis beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen für die bestehenden Gesellschafterdarlehen, welche Ende 2018 und Mitte 2019 in Höhe von insgesamt 16.150 T€ zu einem Zinssatz von 2,02% p. a. aufgenommen wurden, davon 10.000 T€ mit einer Laufzeit von 20 Jahren und 6.150 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Die Ansatzserhöhung erfolgt vorsorglich wegen der etwaig erforderlichen Neuaufnahme eines mittel- oder langfristigen Darlehens im 4. Quartal 2022.

Der Wirtschaftsplan 2022 sieht ein defizitäres Jahresergebnis vor. Daher wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf 0,00 € gesetzt.

Die Finanzplanung 2022 sieht Investitionen in Höhe von 20.671,0 T€ vor. Davon sind 7.500,0 T€ angesetzt für den Erwerb von Grundstücken (Plangebiete „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“, ggf. „Wenden-West, 2. Bauabschnitt“ und Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe). Weiterhin sind Herstellungsinvestitionen in Höhe von 13.170,0 T€ vorgesehen, welche primär durch Erschließungsmaßnahmen in den Baugebieten „Stöckheim-Süd“ und „Wenden-West, 1. Bauabschnitt“ sowie Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig entstehen werden.

In der Anlage ist der Wirtschaftsplan 2022 der GGB beigefügt.

Geiger

**Anlage/n:**

GGB – Wirtschaftsplan 2022

Grundstücksgesellschaft  
Braunschweig mbH (GGB)  
Kleine Burg 14  
38100 Braunschweig

## **Wirtschaftsplan 2022**

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>I. Präambel</i>	3
<i>II. Erfolgsplan</i>	4
1 Erträge	4
1 1 Umsatzerlöse	4
1 2 Sonstige betriebliche Erträge	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)	18
<i>III. Finanzplan</i>	20
1 Mittelverwendung	20
1 1 Investitionen	20
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen	20
2 Mittelherkunft	22
2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	22
2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr	22
2 3 Kapital der Gesellschafterin	22
2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen	22
3 Zusammenfassung	22
<i>IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025</i>	25

## **I. Präambel**

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH (GGB) erwirbt in der Regel landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Stadtgebiet Braunschweig, die sich gemäß Abstimmung mit der Stadt Braunschweig städtebaulich zu Wohn- oder Gewerbebauflächen entwickeln lassen oder als Tauschfläche bei künftigen Grundstücksgeschäften eingesetzt werden können. Nach Abschluss der erforderlichen Bauleitplanung durch die Stadt Braunschweig werden die neu entstandenen Wohn- und Gewerbebauflächen von der GGB oder von der Stadt Braunschweig erschlossen und von der GGB unbebaut vermarktet. Dabei werden potenzielle Käufer von Gewerbebauflächen von der Braunschweig Zukunft GmbH (Wirtschaftsförderung) vermittelt.

Vorrangiger Zweck des Verkaufs von **Wohnbauflächen** ist gemäß Gesellschaftsvertrag die Bereitstellung von erschwinglichem Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und zur Förderung des kinder- und familienfreundlichen Wohnstandortes Braunschweig. Daneben sollen durch ein vielseitiges Angebot hinsichtlich räumlicher Verteilung, Standortqualität und Eignung für unterschiedliche Bauweisen möglichst viele 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 Vorhaben der Stadt Braunschweig.

Im **Geschäftsjahr 2022** werden neben der Vermarktung der bei der GGB noch verfügbaren erschlossenen Bauflächen (1.852 m<sup>2</sup> für ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und insgesamt rund 33,5 ha in verschiedenen Gewerbegebieten) insbesondere der Straßenendausbau im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und die Maßnahmen zur Ersterschließung des neuen Wohn- und Gewerbebaugebietes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der GGB sein.

Abgesehen von der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt", das voraussichtlich ebenfalls von der GGB erschlossen und vermarktet werden wird, sind weitere Planungen für neue Wohn- und Gewerbebaugebiete der GGB noch nicht konkret und daher im Wirtschaftsplan 2022 nicht berücksichtigt.

Nach wie vor bestehen Überlegungen, die GGB durch den Ausbau der Ressourcen und Kompetenzen in die Lage zu versetzen, noch mehr Baugebiete als bisher parallel zu entwickeln und zu vermarkten. Konkrete Maßnahmen sind bisher nicht festgelegt und daher im Wirtschaftsplan 2022 nicht berücksichtigt.

Für den Fall, dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder von weiteren Planungen für neue Wohn- und Gewerbebaugebiete durch die GGB im Laufe des Geschäftsjahres 2022 erforderlich wird, ist voraussichtlich ein Nachtragswirtschaftsplan aufzustellen.

## II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>1 1 Umsatzerlöse</b>				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	820.000,00	220.000,00	2.298.283,00
4400	Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig; 19 % USt	0,00	0,00	0,00
4690	nicht steuerbare Umsätze (Innenumsätze)	0,00	0,00	0,00
4860	Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	50.000,00	50.000,00	50.371,47
	<b>Summe Umsatzerlöse:</b>	<b>870.000,00</b>	<b>270.000,00</b>	<b>2.348.654,47</b>

### Erläuterungen

4000 Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken

Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" (4 Baufelder für Reihen- und Mehrfamilienhäuser; insgesamt 8.735 m<sup>2</sup>):

Ist 2020:	2.243.858,00 €	(6.883 m <sup>2</sup> )
Plan 2021:	0,00 €	(0 m <sup>2</sup> )
Prognose 2021:	0,00 €	(0 m <sup>2</sup> )
Plan 2022:	600.000,00 €	(1.852 m <sup>2</sup> )

Gewerblich nutzbare Bauflächen

in den Plangebieten

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

sowie sonstige Verkäufe:

2008 bis 2019:	15.239.696,46 €
Ist 2020:	54.425,00 €
Plan 2021:	220.000,00 €
Prognose 2021:	200.000,00 €
Plan 2022:	220.000,00 €

## Fortsetzung der Erläuterungen

4000 Fortsetzung Im **Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd"** verfügt die GGB über ein Baufeld in Größe von 1.852 m<sup>2</sup> für mehrgeschossigen Wohnungsbau, auf dem ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens realisiert werden soll. Dazu führt die Stadt Braunschweig bis zum 31.08.2021 ein Interessenbekundungs- und Auswahlverfahren durch. Im Anschluss kann der ausgewählte Bewerber das Grundstück für ein Jahr reservieren. Der Verkauf des Grundstücks wird voraussichtlich Ende 2022 ertragswirksam.

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

Mit dem Plan 2021 war der Verkauf eines Grundstücks in Größe von 5.000 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet "Forschungsflughafen-West" bzw. "Forschungsflughafen-Nordwest" pauschal berücksichtigt worden, weil kein konkreter Kaufinteressent bekannt gewesen war.

Die Prognose 2021 wurde auf rund 200 T€ reduziert, da inzwischen ein Unternehmen konkretes Kaufinteresse an einer Baufläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> bekundet.

Mit dem Plan 2022 wird der Verkauf eines Grundstücks im Gewerbegebiet "Forschungsflughafen-West" bzw. "Forschungsflughafen-Nordwest" pauschal berücksichtigt, weil kein konkreter Kaufinteressent bekannt ist.

### Nachrichtlich:

Der Bebauungsplan "**Wenden-West, 1. Bauabschnitt**", WE 62, mit dem neue Wohn- und Gewerbebauflächen ausgewiesen werden, ist am 11.05.2021 als Satzung beschlossen worden. Die Satzung soll bis Ende 2021 in Kraft treten. Die GGB wird die Bauflächen erschließen und vermarkten. Erlöse aus dem Verkauf der erschlossenen Bauflächen werden frühestens im Geschäftsjahr 2023 ergebniswirksam.

4400 Es handelt sich um Dienstleistungen, die die GGB bei Bedarf für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig erbringt. Da bei der GGB lediglich zwei Mitarbeitende tätig sind, übernimmt die GGB solche Aufträge nur ausnahmsweise.  
Aus diesem Grund wurden das Soll 2021 und das Soll 2022 auf 0,00 € gesetzt.

4690 Es handelt sich um gelegentliche Geschäftsvorfälle (zum Beispiel haben in den Geschäftsjahren 2015 und 2018 diverse Leitungsträger die von der GGB verauslagten Kosten für Anpassungsarbeiten an Schachtdeckungen und Straßenkappen beim Straßenendausbau in verschiedenen Wohnbaugebieten an die GGB erstattet). Da diese Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2021 und das Soll 2022 auf 0,00 € 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. Der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen ist nur ausnahmsweise vorgesehen. Bisher ist kein Vertragsabschluss erfolgt.

## II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>1 2 Sonstige betriebliche Erträge</b>				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig	0,00	0,00	270,88
	davon Ausgleichszahlung:	0,00	0,00	0,00
4923	Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	400.000,00	400.000,00	335.206,43
4960	Periodenfremde Erträge	0,00	0,00	0,00
	<b>Summe sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>400.000,00</b>	<b>400.000,00</b>	<b>335.477,31</b>
<b>1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00	13,95
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	5.000,00	5.000,00	0,00
	<b>Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>5.000,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>13,95</b>

### Erläuterungen

4839 Es handelt sich insbesondere um die folgenden Geschäftsvorfälle:

- Wertzuschreibungen, das heißt die Verringerung der in vergangenen Geschäftsjahren erfolgten Wertabschreibungen für Grundstücke der GGB wegen der Verbesserung der Berechnungsgrößen

Ist 2020: Die Berechnungsgrößen der erfolgten Wertabschreibungen haben sich nach der Vermessung der in 2019 verkauften Bauflächen geändert, sodass eine Wertzuschreibung erfolgen konnte.

Soll 2021: Änderungen der den Wertabschreibungen zugrunde gelegten Berechnungsgrößen sind nicht planbar. Aus Gründen der Vorsicht wird daher davon ausgegangen, dass daraus keine Erträge zu erwarten sind.

Prognose 2021: Es werden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erwartet.

Soll 2022: Änderungen der den Wertabschreibungen zugrunde gelegten Berechnungsgrößen sind nicht planbar. Aus Gründen der Vorsicht wird daher davon ausgegangen, dass daraus keine Erträge zu erwarten sind.

- Zahlungen der Stadt Braunschweig in ihrer Funktion als alleinige Gesellschafterin der GGB aufgrund "§ 14 Verlustabdeckung" des Gesellschaftsvertrages (Ausgleichszahlung)

"Die Stadt Braunschweig verpflichtet sich, Jahresverluste der Gesellschaft bis zur Höhe der in den von der Gesellschafterversammlung festgestellten Wirtschaftsplänen ausgewiesenen Jahresfehlbeträgen abzudecken."

Aktuell stehen der GGB insgesamt 4.751 T€ Gewinnvorräte aus Vorjahren zur Verfügung, um den im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierten Jahresfehlbetrag und etwaige künftige Jahresfehlbeträge auszugleichen. Aus diesem Grund ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

Ist 2020: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorräte aus Vorjahren ausgeglichen werden soll. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.

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

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

## Fortsetzung der Erläuterungen

- 4839 Nachrichtlich:  
Fortsetzung Bei den in § 14 des Gesellschaftsvertrages vorgesehenen Zahlungen der Stadt Braunschweig an die GGB zum Ausgleich der Jahresfehlbeträge der GGB könnte es sich um staatliche Beihilfen handeln, die nach Art. 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union grundsätzlich verboten sind. Aus diesem Grund hat die GGB vor jeder Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig festzustellen, welche Geschäftstätigkeiten ursächlich sind für den Jahresfehlbetrag. Solange die wirtschaftlichen Tätigkeiten von grenzüberschreitender Bedeutung (dazu gehört in der Regel zumindest ein Teil des Verkaufs von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken) kostendeckend erbracht werden, ist die Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig EU-beihilferechtlich nicht relevant.  
Für den Fall, dass in einem Wirtschaftsplan eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig angesetzt werden muss, wird auch eine Ermittlung/Einschätzung auf Grundlage der dann gültigen EU-Beihilfevorschriften in die Erläuterungen zu diesem Ansatz aufgenommen.
- 4923 Forderungen, deren Realisierung zum Beispiel wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft geworden war und die über das Konto "6923 als Einzelwertberichtigung zu Forderungen" eingestellt werden mussten (siehe Seiten 12 und 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 2021 und das Soll 2022 auf 0,00 € gesetzt.
- 4930 Zum Ende jedes Geschäftsjahres sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden. Wenn die endgültige Höhe dieser Verbindlichkeiten niedriger ist als die Rückstellung, werden die Überhänge auf diesem Konto aufgelöst.  
Ist 2020: Von den 335 T€ entfallen 330 T€ auf die teilweise Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten. Dabei handelt es sich um die Korrektur der in Vorjahren zum Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" auf Basis von Kostenschätzungen ermittelten Beträge, die zum Beispiel erforderlich ist, wenn die Ist-Kosten niedriger sind als die vorab geschätzten Kosten.  
Soll 2021: Die Geschäftstätigkeit 2021 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.  
Soll 2022: Die Geschäftstätigkeit 2022 könnte zu höheren Erträgen aus der Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten führen. Da konkrete Ermittlungen noch nicht möglich sind, wurden vorsorglich pauschal 400 T€ angesetzt.
- 4960 Da periodenfremde Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2021 und das Soll 2022 auf 0,00 € gesetzt.
- 7100 Zinsen für Guthaben im Cash-Pool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der aktuell gültigen Fassung, Zinsen für Guthaben auf dem Girokonto sowie Verzugszinsen von 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 2020: Es handelt sich ausschließlich um Verzugszinsen von Schuldnern der GGB. Die Zinsentwicklung am Geld- und Kapitalmarkt hat dazu geführt, dass keine Zinserträge aus der Anlage von Guthaben erzielt werden konnten.  
Aus Gründen der Vorsicht sind das Soll 2021 und das Soll 2022 auf 0,00 € gesetzt worden, weil keine oder sogar eine negative Habenverzinsung erwartet wird (negative Habenzinsen siehe Konto "6855 Nebenkosten des Geldverkehrs" auf Seiten 12 und 13).
- 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 14 und 15).  
Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Abzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2021 und im Soll 2022 pauschal 5 T€ angesetzt.

## II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>2 1 Materialaufwand (Grundstücke)</b>				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	400.000,00	120.000,00	207.606,18
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	180.000,00	100.000,00	1.737.687,50
5900	sonstiger Materialaufwand	75.000,00	30.000,00	5.669,10
	<b>Summe Materialaufwand (Grundstücke)</b>	<b>655.000,00</b>	<b>250.000,00</b>	<b>1.950.962,78</b>
<b>2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen</b>				
6350	Sonstige Grundstücksaufwendungen	150.000,00	150.000,00	761.201,69
	<b>Summe sonstige Grundstücksaufwendungen</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>761.201,69</b>

### Erläuterungen

5881 Damit die GGB erschlossene Baugrundstücke verkaufen kann, muss sie  
6305

- die Grundstücke im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein neues Wohn- oder Gewerbegebiet erwerben (Anschaffungskosten) und

- die Maßnahmen zur Erschließung der Grundstücke entweder gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durchführen lassen oder durch die Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen sowie durch die Erstattung von sonstigen entstandenen Aufwendungen an die Stadt Braunschweig finanzieren (Herstellungskosten).

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Baugebietes werden nach der Fläche auf die neu entstandenen Baugrundstücke verteilt. Beim Verkauf eines Baugrundstücks steht daher ein Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten dem Verkaufserlös gegenüber.

In dem selben Geschäftsjahr, in dem die GGB den Erlös aus dem Verkauf eines Baugrundstücks in voller Höhe erzielt (siehe Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seiten 4 und 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.

- 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 2020: 0 T€ Wertzuschreibung und 0 T€ Wertabschreibung enthalten

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

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

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

- 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

- 5881 Die Betragsschwankungen der Jahre 2020 bis 2022 resultieren aus den Schwankungen von Art und Größe  
6305 der verkauften Bauflächen (siehe Erläuterungen zum Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von  
Fortsetzung Grundstücken" auf Seiten 4 und 5; außerdem: je nach Umfang der erforderlichen besonderen Maßnahmen  
[zum Beispiel Infrastruktur, Schallschutz, Brücken, Artenschutz] ist ein Baugebiet teurer oder preiswerter).
- 5900 Der sonstige Materialaufwand beinhaltet die sogenannten Vorleistungen für die Erzielung der Umsatz-  
erlöse - 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 land-  
wirtschaftliche Flächen der GGB als Feldhamster-Ersatzlebensräume für Baugebiete der GGB bewirt-  
schaften (Wohnbaugebiet "Steinberg/Broitzem" = 1,6 T€ jährlich bis zum 31.12.2021).
  - Werbung, Exposés, Grenzanzeigen für verkaufte Baugrundstücke nach Abschluss der Ersterschließung,  
Abmarkung von verkauften Baugrundstücken nach dem Straßenendausbau, Gutachten und ähnliche im  
Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken stehende Aktivitäten der GGB.
- Das Ist 2020 beinhaltet 1,6 T€ Aufwendungen für Aufwandsentschädigung sowie 4,1 T€ Aufwendungen für  
Verkauf (insbesondere Grenzanzeigen für die verkauften Bauflächen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd")  
sowie Vertragsnebenkosten für die unentgeltliche Abgabe von öffentlichen Bedarfsflächen an die Stadt  
Braunschweig gemäß städtebaulichen Verträgen.
- Das Soll 2021 berücksichtigt vorsorglich 25 T€ zum Vermarktungsbeginn für die neuen Bauflächen im  
Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" und 5 T€ als Reserve.
- Die Prognose 2021 sieht 1,6 T€ Aufwendungen für Aufwandsentschädigung und 5 T€ als Reserve vor  
(wegen Verzögerungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes kann mit der Vermarktung der neuen  
Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" frühestens im Geschäftsjahr 2022 begonnen  
werden).
- Das Soll 2022 berücksichtigt vorsorglich 45 T€ für die Abmarkung der Bauflächen nach dem Straßenend-  
ausbau im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" und 25 T€ zum Vermarktungsbeginn für die neuen Bau-  
flächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sowie 5 T€ als Reserve.
- 6350 Bis zum Verkauf der Baugrundstücke in den Baugebieten der GGB ist die GGB verantwortlich für die  
Unterhaltung dieser Baugrundstücke. Daraus resultieren Aufwendungen für die Freihaltung von Wild-  
kräutern und unrechtmäßigen Müllentsorgungen sowie für den Winterdienst und die Gehwegreinigung.
- Bis zur Herrichtung der öffentlichen Grünflächen in den Wohnbaugebieten, in denen die GGB Erschlie-  
ßungsträgerin ist, hat die GGB die Flächen von Wildkräutern und unrechtmäßigen Müllentsorgungen frei-  
zuhalten.
- Außerdem hat die GGB gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig die folgenden  
Verpflichtungen zu erfüllen:
- Unterhaltung der Baustraßen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" seit deren Fertigstellung Ende  
April 2019 bis zum Straßenendausbau einschließlich Reinigung und Winterdienst.
  - Reinigung der Zufahrtsstraßen zum Wohnbaugebiet "Stöckheim-Süd" bis zum Endausbau der inner-  
halb des Wohnbaugebietes liegenden Straßen.
  - Übernahme der Betriebskosten der öffentlichen Beleuchtungsanlagen im Wohnbaugebiet "Stöckheim-  
Süd" bis zur Übergabe der endgültigen Beleuchtungsanlagen nach dem Straßenendausbau an den  
zuständigen Leitungsträger.
- Nachrichtlich:  
Gemäß städtebaulichen Verträgen mit der Stadt Braunschweig hatte die GGB bis Ende 2019 kapitalisierte  
Kosten für 20 Jahre Erhaltungspflege der in Baugebieten der GGB neu hergerichteten öffentlichen Grün-  
flächen an die Stadt Braunschweig gezahlt. Am 01.01.2020 belief sich der in der Bilanz auszuweisende  
Kostenanteil für die Pflegejahre 2020 ff. auf insgesamt 753,7 T€.
- Nachdem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg diese vertragliche Regelung mit Beschluss vom  
02.06.2020 (1 MN 116/129) für unwirksam erklärt hatte, musste der entsprechende Bilanzkosten aufge-  
löst werden. Daraus resultiert das hohe Soll 2020.
- Der Umfang eventuell erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen ist situationsabhängig und daher schwer  
zu kalkulieren. Aus diesem Grund beinhaltet der Ansatz größere Reserven, die unter Umständen nicht  
ausgeschöpft werden müssen (zum Beispiel Planansatz 2020 = 150 T€ ohne kapitalisierte Pflegekosten  
und Ist 2020 = 7,5 T€ ohne kapitalisierte Pflegekosten)

## II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>2 3 Personalaufwand</b>				
<b>2 3 1 Löhne und Gehälter</b>				
6020	Gehälter	138.600,00	136.400,00	135.109,05
6021	Beihilfen und Versorgungszuschläge	42.500,00	41.800,00	37.038,76
6080	Vermögenswirksame Leistungen	160,00	160,00	159,60
<b>2 3 2 Soziale Abgaben</b>				
6120	Beiträge zur Berufsgenossenschaft	650,00	350,00	477,09
<b>Summe Personalaufwand</b>		<b>181.910,00</b>	<b>178.710,00</b>	<b>172.784,50</b>

## Erläuterungen

- 6020 Derzeit sind zwei Mitarbeitende 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 2022 sind Einmalzahlungen, Erhöhungen und die leistungsorientierte Bezahlung sowie die Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben enthalten.  
Rückstellungen für Altersteilzeit sind entbehrlich. Rückstellungen für die Altersversorgung müssen nicht gebildet werden, weil die GGB Versorgungszuschläge an die Stadt Braunschweig leistet (siehe Konto "6021 Beihilfen und Versorgungszuschläge").  
Die Aufgaben der Geschäftsführung sind zwei Mitarbeitenden der Stadt Braunschweig als Pflichtneben-tätigkeit übertragen worden. Sie erhalten dafür die zuletzt zum 01.10.2020 angepasste Aufwandsent-schädigung in Höhe von jeweils 400,00 € brutto monatlich (siehe Konto "6300 sonstige betriebliche Auf-wendungen", weil es sich um nebenamtlich tätige Geschäftsführer handelt).  
Außerdem erstattet die GGB der Stadt Braunschweig einen Anteil an deren Personalaufwendungen für diese beiden Mitarbeitenden (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 Mitarbeitende der GGB (beurlaubte Beamte).  
Gemäß Arbeitsverträgen erhalten die Mitarbeitenden Beihilfen nach beamtenrechtlichen Vorschriften.
  - die Versorgungszuschläge für Mitarbeitende der GGB (beurlaubte Beamte).  
Die Beamten erhalten ihre späteren Versorgungsbezüge von der Stadt Braunschweig. Für die Zeit der Tätigkeit der Beamten bei der GGB beteiligt sich die GGB an den späteren Versorgungsaufwendungen der Stadt Braunschweig.
- 6120 Die GGB ist Mitglied im Braunschweigischen Gemeinde-Unfallversicherungsverband. Die Ansätze beinhalten die jährlichen Beiträge (einschließlich Reserven im Soll 2021 und im Soll 2022 für etwaige Beitrags-erhöhungen); Insolvenzgeldumlagen sind von der GGB nicht zu entrichten.  
Die Ansatzsteigerung resultiert aus einer Umstellung der Beitragsermittlung durch den Versicherer.

## II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
6300	Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.800,00	20.800,00	11.117,67
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	190.000,00	130.000,00	111.113,98
6310	Miete	10.600,00	10.200,00	9.567,28
6325	Strom	300,00	250,00	220,00
6330	Reinigung	1.900,00	1.900,00	1.850,00
6400	Versicherungen	2.650,00	2.650,00	2.610,38
6420	Beiträge	4.000,00	4.000,00	747,71
6495	Wartungskosten für Hard- und Software	5.700,00	5.700,00	6.904,05
6800	Porto (Briefmarken)	500,00	500,00	0,00
6805	Telefon	900,00	900,00	284,22
6815	Bürobedarf	750,00	750,00	0,00
6820	Zeitschriften, Bücher	250,00	250,00	98,31
6821	Fortbildung	1.500,00	1.500,00	0,00
6825	Rechts- und Beratungskosten	5.000,00	5.000,00	208,62
6827	Erstellung und Prüfung Jahresabschluss sowie Jahressteuererklärungen	22.000,00	22.000,00	23.078,10
6830	Buchführung	6.000,00	6.000,00	5.287,50
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	120.300,00	60.300,00	140,88
6895	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert (irreparabel defekter Bürostuhl)	0,00	0,00	208,00
6923	Einstellung in die Einzelwertberichtigung auf Forderungen	0,00	0,00	0,00
6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	90,00
Unvorhers.	Allgemeine Reserve für Unvorhersehbares	10.000,00	10.000,00	0,00
<b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen:</b>		<b>403.150,00</b>	<b>282.700,00</b>	<b>173.526,70</b>

### 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 2020: Reserven mussten nicht ausgeschöpft werden.  
Im Soll 2021 und im Soll 2022 sind Reserven für sonstiges und für eine weitere Laufzeitverlängerung der zum 31.12.2020 bestehenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften enthalten. Mittel für die Bildung einer neuen Rückstellung dieser Art wurden nicht vorgesehen, weil kein Bedarf erkennbar ist.  
[Mit der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird das bereits bekannte

## Fortsetzung der Erläuterungen

- 6300 Risiko von künftig erforderlich werdenden Abschreibungen zum Beispiel auf Umlaufvermögen für die Grundstücke berücksichtigt, die die GGB in künftigen Geschäftsjahren in das wirtschaftliche Eigentum übernehmen  muss  - sei es in Erfüllung einer Ankaufspflichtung oder eines Grundstückskaufvertrages. (Erläuterung der Abschreibungen, die unmittelbar im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgen müssen, siehe Konto 6270 auf Seiten 14 und 15)]  
Die Ansatzserhöhungen 2021 und 2022 im Vergleich zum Ist 2020 resultieren aus der seit 01.10.2020 höheren Aufwandsentschädigung für die nebenamtlich tätigen Mitglieder der Geschäftsführung.
- 6302 Es handelt sich um Dienstleistungen der Stadt Braunschweig gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der aktuell gültigen Fassung. Dazu gehören insbesondere Leistungen des Fachbereichs 20 Finanzen (Geschäftsführung, Vorzimmer, Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 Zentrale Dienste (Postservice, Personalbetreuung und Bürgertelefon). Im Planansatz sind 19 % Umsatzsteuer berücksichtigt.  
Die Ansatzserhöhungen 2021 und 2022 resultieren aus der durch das EU-Beihilferecht veranlassten Umstellung der Kostenabrechnungen des Fachbereichs 10, aus der Berücksichtigung von Reserven für die aufwändigere Geschäftsführertätigkeit bei zunehmender Projektstätigkeit der GGB, aus der Berücksichtigung einer Reserve von 47,6 T€ brutto für die im Laufe des 2021 vorgesehene künftige entgeltliche Bereitstellung von Dienstleistungen des Referates 0600 und aus den zu erwartenden allgemeinen Preissteigerungen sowie den Steigerungen der Löhne und Gehälter.
- 6310 Anteile an der Miete, den Mietneben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung) für  
6325 zwei Büroräume und die Gemeinschaftseinrichtungen im Objekt Kleine Burg 14 (Erstattungen an die  
6330 Stadt Braunschweig). Seit 01.07.2016 Anmietung eines eigenen Kellerraums im Gebäude Kleine Burg 14, weil die GGB keinen weiteren Stauraum in dem mit der Stadt Braunschweig gemeinsam genutzten Keller-  
raum erhalten konnte und weil es keine wirtschaftlichere Alternative gab. Die Ansatzserhöhungen 2021 und  
und 2022 im Vergleich zum Ist 2019 resultieren aus dem am 06.07.2020 erfolgten Umzug eines Mitarbei-  
tenden der GGB in einen größeren Büroraum im Gebäude Kleine Burg 14 und aus den allgemeinen Preis-  
steigerungen.
- 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 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 Arbeits-  
plätze von dort erfolgen; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer).
- 6800 Vorsorgliche Pauschale, falls die Stadt Braunschweig und die GGB festlegen sollten, dass die GGB künftig  
alle Postausgänge selbst frankiert (bisher entgeltliche Abwicklung über die Stadt Braunschweig; enthalten  
im Konto "6302 Dienstleistungen von der Stadt Braunschweig").
- 6805 Fernsprechapparate und -gebühren (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und  
Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer).
- 6815 Büromaterial
- 6820 Ist 2020: Beschaffung des Grundstücksmarktberichtes 2020. Im Soll 2021 und im Soll 2022 sind Reserven  
für weitere Bedarfsbeschaffungen berücksichtigt.
- 6821 Reserve für die Teilnahme der Mitarbeitenden der GGB an Fortbildungsveranstaltungen.
- 6825 Reserve für rechtliche Beratungen (incl. Steuerrecht), anwaltliche Vertretung in Gerichtsverfahren, Gerichts-  
kosten für anhängige Klageverfahren oder Änderungen im Handelsregister, Handlungsvollmachten.
- 6827 Erstellung, Prüfung und Offenlegung der Jahresabschlüsse; Erstellung der Jahressteuererklärungen;  
Prüfung der Jahressteuerbescheide; Prüfung und Testat im Zusammenhang mit dem konsolidierten  
Gesamtabschluss der Stadt Braunschweig.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften, Verwahrgebühren (= negative  
Habenzinsen für Geldanlagen)  
Ist 2020: Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach. Im Soll 2021 ist vorsorglich eine Reserve in Höhe  
von 60 T€ für Verwahrgebühren auf Geldanlagen berücksichtigt. Voraussichtlich werden ab Ende 2021  
erstmalig Verwahrgebühren erhoben. Daher wurde die im Soll 2022 enthaltene Reserve angepasst.
- 6923 Forderungen, deren Realisierung zum Beispiel wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifel-  
6930 haft 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  
6 und 7. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden  
das Soll 2021 und das Soll 2022 auf 0,00 € gesetzt.  
Das Ist 2020 resultiert aus dem Verkauf einer Grundstücksteilfläche im Geschäftsjahr 2019, die nach der  
Vermessung im Geschäftsjahr 2020 um 2 m<sup>2</sup> kleiner war als im Grundstückskaufvertrag angenommen.

## II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>2 5 Abschreibungen</b>				
<b>2 5 1 Abschreibungen auf Sachanlagen</b>				
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	200,00	310,00	157,00
6260	Sofortabschreibung GWG	200,00	200,00	3.085,28
<b>2 5 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten</b>				
6270	Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens (soweit unüblich hoch)	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Abschreibungen</b>		<b>400,00</b>	<b>510,00</b>	<b>3.242,28</b>
<b>2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				
7300	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	0,00
7302	Steuerlich nicht abzugsfähige, andere Nebenleistungen zu Steuern § 4 Abs. 5b EStG (Mahngebühren, Säumniszuschläge zu GewSt)	0,00	0,00	0,00
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	400.000,00	326.230,00	324.417,61
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	150.000,00	133.756,71
<b>Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>550.000,00</b>	<b>476.230,00</b>	<b>458.174,32</b>

## Erläuterungen

- 6220 Jährliche Abschreibung der in 2011 beschafften und noch im Gebrauch befindlichen Büroausstattung (Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für etwaig erforderliche (Ersatz-/Ergänzungs-) Beschaffungen.
- 6260 Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren, beweglichen und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens können sofort im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800,00 € nicht übersteigen. Zwar sind derartige Beschaffungen nicht vorgesehen, vorsorglich werden aber 200,00 € für Unvorhergesehenes angesetzt.  
Das Ist 2020 resultiert aus der Ersatzbeschaffung eines Bürostuhls und Ergänzungsbeschaffungen anlässlich des am 06.07.2020 erfolgten Umzugs eines Mitarbeitenden der GGB in einen größeren Büro- raum im Gebäude Kleine Burg 14.
- 6270 Ist 2020: Abschreibungen auf Grundstückswerte waren entbehrlich.  
Das Soll 2021 und das Soll 2022 wurden auf 0,00 € gesetzt, weil angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und stabiler Marktpreise für Gewerbebaugrundstücke derzeit davon ausgegangen wird, dass für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Baugrundstücke keine Abschreibungen erforderlich sein werden.
- 7300  
7302 Verzugszinsen u. ä. werden in der Regel vermieden.
- 7310 Zinsen für Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 26.06.2017 sowie ggf. Zinsen für Überziehungskredite auf dem Girokonto.  
Für den Fall, dass Investitionen getätigt werden müssen bevor die Einnahmen zur Deckung dieser Investitionen realisiert werden können, muss eine Zwischenfinanzierung über den Cash-Pool erfolgen.  
Ist 2020: Die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool war entbehrlich.  
Das Soll 2021 ist auf 0,00 € gesetzt worden, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.  
Die Prognose 2021 entspricht der Planung.  
Das Soll 2022 wurde auf 0,00 € gesetzt, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.
- 7320 Ist 2020: Zinsen vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 für das seit 03.12.2018 in Höhe von 10.000 T€ valutierende Gesellschafterdarlehen (Laufzeit bis 03.12.2038, Zinssatz 2,02 % jährlich, endfällige Tilgung) und für das seit 03.07.2019 in Höhe von 6.150 T€ valutierende Gesellschafterdarlehen (Laufzeit bis 03.07.2029, Zinssatz 2,02 % jährlich, endfällige Tilgung).  
Soll 2021: Für die beiden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ hat die GGB 2,02 % Zinsen jährlich zu entrichten.  
Soll 2022: Für die beiden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ hat die GGB 2,02 % Zinsen jährlich zu entrichten, das sind 326 T€. Der Zinsaufwand wurde pauschal auf 400 T€ erhöht, weil die Geschäftsentwicklung die Neuaufnahme eines mittel- oder langfristigen Darlehens im IV. Quartal 2022 erforderlich machen könnte (siehe Seiten 22 und 24)..
- 7362 Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" sind die auf Basis aktueller Erfahrungswerte geschätzten Kosten plus etwaige Kostensteigerungen bis zum Jahr der voraussichtlichen Realisierung der Maßnahme abzüglich einer Abzinsung auf den jeweiligen Abschlussstichtag zu buchen. Minderungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Aufwandskonto gebucht, Steigerungen werden auf dem entsprechenden Ertragskonto gebucht (siehe Seiten 6 und 7).  
Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Aufzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2021 und im Soll 2022 pauschal 150 T€ angesetzt.

## II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>2 7 Steuern</b>				
<b>2 7 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>				
7600	Körperschaftsteuer	0,00	0,00	0,00
7603	Nachzahlung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	5.456,00
7604	Erstattung Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00	0,00	-226.927,00
7607	Erstattung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	-12.481,00
7608	Solidaritätszuschlag	0,00	0,00	0,00
7609	Nachzahlung Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00	0,00	299,83
7610	Gewerbsteuer	0,00	0,00	0,00
7640	Nachzahlung Gewerbesteuer für Vorjahre	0,00	0,00	5.732,50
7643	Erträge aus der Auflösung von Gewerbesteuer- rückstellungen	0,00	0,00	0,00
7630	Kapitalertragsteuer 25 %	0,00	0,00	0,00
7633	Solidaritätszuschlag auf Kapitalertragsteuer	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-227.919,67</b>
<b>2 7 2 Sonstige Steuern</b>				
7680	Grundsteuer	67.000,00	67.000,00	50.772,64
7690	Steuernachzahlung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
7692	Erstattung Vorjahre für sonstige Steuern	0,00	0,00	0,00
<b>Summe sonstige Steuern</b>		<b>67.000,00</b>	<b>67.000,00</b>	<b>50.772,64</b>
<b>Summe Steuern</b>		<b>67.000,00</b>	<b>67.000,00</b>	<b>-177.147,03</b>

## Erläuterungen

7600 Vorbehaltlich der endgültigen Festsetzung durch das Finanzamt belaufen sich die steuerlichen Verlust-  
bis 7633 vorträge zum 31. Dezember 2020 auf:

zur Körperschaftsteuer: 0,00 €

zur Gewerbesteuer: 1.528.455,00 €

Ist 2020: Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen. Der Verlustrücktrag auf das Einkommen 2019 führt zu den angegebenen Erstattungen für Vorjahre.

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

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

7680 Steuern für unbebaute Grundstücke.  
bis 7692

	<b>3 Gesamtplan (Jahresergebnis)</b>	<b>Soll 2022</b> €	<b>Soll 2021</b> €	<b>Ist 2020</b> €
--	--------------------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

**3 Gesamtplan (Jahresergebnis)**

1 1 Umsatzerlöse	870.000,00	270.000,00	2.348.654,47
1 2 Sonstige betriebliche Erträge ohne Ausgleichszahlung Betrauung	400.000,00	400.000,00	335.477,31
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000,00	5.000,00	13,95
<b>Summe Erträge</b>	<b>1.275.000,00</b>	<b>675.000,00</b>	<b>2.684.145,73</b>
2 1 Materialaufwand	655.000,00	250.000,00	1.950.962,78
2 2 Sonstige Grundstücksaufwendungen	150.000,00	150.000,00	761.201,69
2 3 Personalaufwand	181.910,00	178.710,00	172.784,50
2 4 Sonstige betriebliche Aufwendungen	403.150,00	282.700,00	173.526,70
2 5 Abschreibungen	400,00	510,00	3.242,28
2 6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	550.000,00	476.230,00	458.174,32
2 7 Steuern	67.000,00	67.000,00	-177.147,03
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>2.007.460,00</b>	<b>1.405.150,00</b>	<b>3.342.745,24</b>
 Erträge ./ Aufwendungen = <b>Jahresergebnis:</b>	 <b>-732.460,00</b>	 <b>-730.150,00</b>	 <b>-658.599,51</b>

## Erläuterungen

zu 3

Jahresergebnis 2022:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das  
**Geschäftsjahr 2022** ein **Jahresergebnis** in Höhe von: **- 732.460,00 €**

### III. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2022 €	Prognose 2021 €	Ist 2020 €
<b>1 1 Investitionen</b>				
Ansch.	Anschaffung	7.500.000,00	5.500.000,00	14.153,81
Herst.	Herstellung	13.170.000,00	3.010.000,00	1.098.895,81
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	1.000,00	0,00	0,00
<b>Summe Investitionen</b>		<b>20.671.000,00</b>	<b>8.510.000,00</b>	<b>1.113.049,62</b>
<b>1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen</b>				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig	0,00	0,00	0,00
sonstige	Darlehen von sonstigen	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Tilgung von Darlehen</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Mittelverwendung</b>		<b>20.671.000,00</b>	<b>8.510.000,00</b>	<b>1.113.049,62</b>

#### 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 2020: Nebenkosten für den Erwerb von Flächen im Planbereich "Wenden-West".

Prognose 2021: Grunderwerb für das Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" durch Annahme der vorliegenden notariellen Kaufangebote (vorausgesetzt, der Bebauungsplan tritt bis Ende 2021 in Kraft) und Reserve für Grunderwerb zur Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.

Davon entfallen 5.000 T€ auf Maßnahmen, die unter Umständen erst im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt/abgeschlossen werden und daher auch im Soll 2022 enthalten sind.

Soll 2022: Grunderwerb für das Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" durch Annahme der vorliegenden notariellen Kaufangebote (vorausgesetzt, der Grunderwerb konnte in 2021 nicht abgeschlossen werden), Grunderwerb für das Plangebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt" (vorausgesetzt, der Bebauungsplan tritt bis Ende 2022 in Kraft) und Reserve für Grunderwerb zur Flächenvorsorge Wohnen und Gewerbe.

Davon sind 5.000 T€ Reserven für Maßnahmen, die im Geschäftsjahr 2021 durchgeführt/abgeschlossen werden sollen, jedoch unter Umständen in das Geschäftsjahr 2022 verschoben werden.

Allgemeines zur Position "Herstellung":

Bis Ende 2010 hatten die Stadt Braunschweig und die GGB

- Erschließungsverträge gemäß § 124 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, mit denen die Durchführung aller Maßnahmen zur Erschließung von Baugebieten der GGB und die Übernahme der in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten auf die GGB übertragen worden waren

- Folgekostenverträge gemäß § 11 BauGB geschlossen, mit denen sich die GGB zur Durchführung von Folgemaßnahmen (zum Beispiel Ausgleichsmaßnahmen, Jugendplatz, Kindertagesstätte) bzw. zur

## Fortsetzung der Erläuterungen

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

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

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

Herst. Dazu gehören

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

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

Ist 2020: Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Abführung von Erschließungsbeiträgen in einem Baugebiet an die Stadt Braunschweig, Planungskosten für das Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", Abschluss der Abrechnungen über die Ersterschließung des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd" und verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB.

Prognose 2021: Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in diversen Baugebieten an die Stadt Braunschweig, vorbereitende Maßnahmen für die Realisierung des Baugebietes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt", verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB und Reserve für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB.

Davon entfallen 1.630 T€ auf Maßnahmen, die unter Umständen erst im Geschäftsjahr 2022 durchgeführt/abgeschlossen werden und daher auch im Soll 2022 enthalten sind.

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

sonst. Inv. Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren, beweglichen und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800,00 € übersteigen (bis 800,00 € siehe Konto "6260 Sofortabschreibung GWG").

Ist 2020: Die Ersatzbeschaffung eines Bürostuhls und die Ergänzungsbeschaffung von Mobiliar wurde auf dem Konto "6260 Sofortabschreibung GWG" gebucht, weil der Betrag von 800,00 € je Wirtschaftsgut nicht überschritten wurde. Sonstige Investitionen waren nicht erforderlich.

Soll 2021: vorsorgliche Reserve

Prognose 2021: Sonstige Investitionen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Soll 2022: vorsorgliche Reserve

Bank  
Stadt  
sonstige Ist 2020: Da die seit dem 03.12.2018 und 03.07.2019 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038 bzw. 2029 getilgt werden müssen und weil die Aufnahme/Tilgung von Darlehen aus dem Cash-Pool entbehrlich war, sind keine Tilgungsleistungen erfolgt.

Soll 2021: Der Ansatz war auf 0,00 € gesetzt worden, weil die seit dem 03.12.2018 und 03.07.2019 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038 bzw. 2029 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.

Die Prognose 2021 entspricht der Planung.

Soll 2022: Der Ansatz ist auf 0,00 € gesetzt worden, weil die seit dem 03.12.2018 und 03.07.2019 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038 bzw. 2029 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird.



**Erläuterungen**

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2022 €	Soll 2021 €	Ist 2020 €
<b>1</b>	<b>Kassenwirksame Erträge</b>			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung	1.275.000,00	675.000,00	2.684.145,73
4839	Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	0,00	0,00	270,88
4923	Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	0,00	0,00	0,00
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	400.000,00	400.000,00	335.206,43
7100	Zinserträge Abzinsung Rückstellungen	5.000,00	5.000,00	0,00
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluste	0,00	0,00	0,00
	<b>Kassenwirksame Erträge</b>	<b>870.000,00</b>	<b>270.000,00</b>	<b>2.348.668,42</b>
<b>2</b>	<b>Kassenwirksame Aufwendungen</b>			
	Aufwendungen insgesamt	2.007.460,00	1.405.150,00	3.342.745,24
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	400.000,00	120.000,00	207.606,18
6020	Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben	4.000,00	4.000,00	4.400,31
6300	Rückstellung für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen	500,00	500,00	0,00
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	180.000,00	100.000,00	1.737.687,50
6923 + 6930	Forderungsverluste	0,00	0,00	90,00
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	200,00	310,00	157,00
6260	Sofortabschreibung GWG	200,00	200,00	3.085,28
6270	Abschreibungen Vermögensgegen- stände des Umlaufvermögens	0,00	0,00	0,00
6300	Rückstellung für Drohverluste	5.000,00	5.000,00	0,00
6895	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei Buchverlust	0,00	0,00	0,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000,00	150.000,00	133.756,71
	<b>Kassenwirksame Aufwendungen</b>	<b>1.267.560,00</b>	<b>1.025.140,00</b>	<b>1.255.962,26</b>
<b>3</b>	<b>Liquiditätswirksamer Einnahmen- überschuss</b>			
	Kassenwirksame Erträge	870.000,00	270.000,00	2.348.668,42
	Kassenwirksame Aufwendungen	1.267.560,00	1.025.140,00	1.255.962,26
	<b>1 ./ 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss</b>	<b>-397.560,00</b>	<b>-755.140,00</b>	<b>1.092.706,16</b>

## Fortsetzung der Erläuterungen

- zu 2 3** Erläuterungen zur Ausgleichszahlung siehe auch Seiten 6 und 7.  
Ist 2020: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden soll. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.  
Soll 2021: Der Wirtschaftsplan 2021 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.  
Soll 2022: Der Wirtschaftsplan 2022 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden kann. Daher ist keine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.
- zu 2 4** Im Geschäftsjahr 2020 hat die GGB keine Darlehen aufgenommen.  
Die Prognose 2021 beläuft sich auf 0,00 € und entspricht damit der Planung; die Aufnahme weiterer Darlehen ist gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich.  
Zum Soll 2022: Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines mittel- bis langfristigen Darlehens im IV. Quartal 2022 erforderlich machen. Daher wurden vorsorglich 10.000 T€ angesetzt.

#### **IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die Geschäftsjahre 2021 bis 2025**

##### **Ergebnisse**

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2021 bis 2025 voraussichtlich wie folgt abschließen:

<b>2021 T€ Plan</b>	<b>2022 T€ Plan</b>	<b>2023 T€ Plan</b>	<b>2024 T€ Plan</b>	<b>2025 T€ Plan</b>
-730	-732	-773	-773	-773

##### **Einschätzungen der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH**

Die Jahresabschlussprognose zum 30.06.2021 sieht wie geplant ein negatives Jahresergebnis vor. Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 werden negative Jahresergebnisse erwartet, weil voraussichtlich nur wenige Wohnbauflächen ertragswirksam vermarktet werden können und geschäftstypisch auch nur wenige Gewerbebauflächen. Selbst nach der Ersterschließung der neuen Bauflächen im Wohn- und Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sind negative Jahresergebnisse möglich, weil an diesem Standort nur wenige Wohnbauflächen entstehen und hohe Kosten erwartet werden.

Abgesehen von der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Wohnbaugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt" sind weitere Planungen für neue Wohn- und Gewerbebaugebiete der GGB noch nicht konkret. Alles in allem werden die Ergebnisprognosen für die Jahre 2024 und 2025 bis auf weiteres als tendenziell zutreffend angesehen.

Der Umfang der Dienstleistungen, die die Stadt Braunschweig für die GGB erbringt, nimmt zu. Im übrigen haben bei den Personal- und allgemeinen Verwaltungsaufwendungen lediglich die zu erwartenden allgemeinen Preissteigerungen und die Steigerungen der Löhne und Gehälter zu Änderungen geführt.

Wegen der hohen Nachfrage nach Bauflächen und der gestiegenen Immobilienpreise werden im Geschäftsjahr 2022 keine Abschreibungen auf Umlaufvermögen für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebauflächen erwartet. Voraussichtlich im Geschäftsjahr 2023 jedoch werden die erwarteten hohen Herstellungskosten für die Bauflächen im Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" zu Abschreibungen auf Umlaufvermögen führen.

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 (Anschaffungs- und Herstellungskosten am 30.06.2021 = 5.643 T€ für Gewerbebauflächen, 125 T€ für Wohnbauflächen und 5.814 T€ für Flächenvorsorge). Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines mittel- oder langfristigen Darlehens im IV. Quartal 2022 erforderlich machen, wenn sich die im Geschäftsjahr 2023 vorgesehenen Auszahlungen nicht mehr durch die aktuelle Liquiditätsreserve und die erwarteten Einzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken decken lassen sollten.

Der Finanzbedarf der GGB wird steigen, wenn zusätzlich die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder zur Planung und Realisierung von weiteren neuen Wohn- und Gewerbebaugebieten durch die GGB im Laufe der Geschäftsjahre 2022 und/oder 2023 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.