

*Betreff:***Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Wirtschaftsplan 2023***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

24.11.2022

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)

Sitzungstermin

01.12.2022

Status

Ö

Beschluss:

„Die Vertreterinnen und der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH werden angewiesen, den Wirtschaftsplan 2023 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21. November 2022 empfohlenen Fassung zu beschließen.“

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan unterliegt nach § 11 Buchstabe d) des Gesellschaftsvertrages der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) der Entscheidung der Gesellschafterversammlung.

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

Der Aufsichtsrat der SFB hat dem Wirtschaftsplan 2023 in seiner Sitzung am 21. November 2022 in der vorgelegten Fassung zugestimmt und der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung empfohlen.

Der nun vorgelegte Wirtschaftsplan 2023 berücksichtigt erstmals ganzjährig die Arbeitsaufnahme und wachsende Tätigkeit der beiden neuen Unternehmenssparten der SFB (Reaktivierung bestehender Gewerbeflächen und Brachflächen; Hochbau). Es wird hierzu verwiesen auf die Mitteilung außerhalb von Sitzungen für den Rat der Stadt vom 29. Dezember 2021 zur Entwicklung einer neuen Geschäftssparte innerhalb der SFB zur Entwicklung von Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung und insbesondere zur Reaktivierung bestehender Gewerbeflächen und Brachflächen (DS 21-17539) und auf den ‚Grundsatzbeschluss‘ des Rates der Stadt in der Sitzung am 24. Mai 2022 zum Aufbau und Entwicklung einer Hochbau-Projekt-Sparte innerhalb der SFB (DS 22-18499) sowie ergänzend auf die Vorlage für den Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung vom 23. Juni 2022 zur entsprechenden Anpassung des Gesellschaftsvertrages der SFB (DS 22-18860).

Die Planungen/Veranschlagungen bzgl. der Hochbau-Sparte erfolgten im Vorfeld in enger Abstimmung mit der neuen Geschäftsführerin, die mit Beginn des Jahres 2023 ihre Arbeit aufnehmen wird (siehe hierzu die Vorlage für den Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung vom 15. September 2022 (DS 22-19574)).

Es wird aufgrund der umfangreichen Erweiterung der Gesellschaft ein Fehlbetrag von 1.618.800 € veranschlagt. Im Einzelnen:

	Angaben in T€	IST 2021	Plan 2022	Nachtrags-Plan 2022	Prognose 2022	Plan 2023	Plan 2023 'Kern' + Gewerbe	Plan 2023 Hochbau-Sparte
1	Umsatzerlöse	1.421,8	48,2	67,0	66,4	77,5	77,5	0,0
1b	% zum Vorjahr/Plan		-96,6	+39,0	+37,7/-0,9	+15,7/+16,7		
2	Sonstige betriebliche Erträge	0,6	0,0	0,5	4,1	0,0	0,0	0,0
3	Vermind./Erhöhung des Bestandes an unf. und Fertigen Erzeugnissen	-1.356,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Materialaufwand	-20,5	-19,9	-44,9	-46,4	-48,9	-48,9	0,0
5	Personalaufwand	-25,4	-8,2	-138,9	-106,4	-1.030,1	-501,7	-528,4
6	Abschreibungen	-76,7	-76,3	-78,8	-85,4	-102,3	-94,2	-8,1
6b	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-125,0	0,0	-25,0	-25,0	-50,0	-50,0	0,0
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-75,0	-65,2	-282,7	-296,4	-412,4	-205,8	-206,6
8	Betriebsergebnis (Summe 1-7)	-256,9	-121,4	-502,8	-489,1	-1.566,2	-823,1	-743,1
9	Zins-/Finanzergebnis	-25,9	-35,6	-35,0	-34,6	-43,9	-43,9	0,0
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	-282,8	-157,0	-537,8	-523,7	-1.610,1	-867,0	-743,1
12	sonstige Steuern	-7,6	-8,0	-8,0	-8,2	-8,7	-8,7	0,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-290,4	-165,0	-545,8	-531,9	-1.618,8	-875,7	-743,1
13b	Davon Ausgleich aus Gewinnvortrag (2020) bzw. Kapitalrücklage (2021)	125,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
14	Jahresergebnis II (Summe 13+13b)	-165,4	-165,0	-545,8	-531,9	-1.618,8	-875,7	-743,1

Maßgebliche Veränderungen gegenüber dem Nachtragswirtschaftsplan ergeben sich ersichtlich beim Personalaufwand und bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2023 sollen insgesamt 10 Mitarbeiter*innen nebst studentischen Hilfskräften eingestellt werden, die zum Teil spartenbezogen und zum Teil spartenübergreifend eingesetzt werden. Hierdurch können kostensparende Synergieeffekte erreicht werden.

Der sonstige betriebliche Aufwand beinhaltet insbesondere Büroraummieten und laufende Sach- und Ausstattungskosten für den Geschäftsbetrieb. Auch hierbei sollen innerhalb der zwei Unternehmenssparten Synergieeffekte erzielt werden.

Ferner sind im sonstigen betrieblichen Aufwand nochmals sogenannte ‚Anlaufkosten‘ veranschlagt (allerdings geringer als im Nachtragswirtschaftsplan 2022). Hier werden Aufwendungen für nicht-investive Grundausstattungen etc. der SFB eingeplant.

Eine Mittelanpassung wird zur Lesung des Haushaltes 2023/2024 vorgenommen werden.

Der Finanzplan 2023 weist für das Wirtschaftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von 131,0 T€ aus beispielsweise für Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Als Anlage ist der Wirtschaftsplan 2023 der Gesellschaft beigefügt.

Geiger

Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2023 der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

	Nachtrags-	Prognose	Plan	Differenz 2022-2023	...davon Gesch.Bereich	...davon Gesch.Bereich
	plan				"Kern" mit Gewerbe	Hochbau
	2022	2022	2023	2023	2023	2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Erfolgsplan						
1.1 Erlöse aus Erbpacht	50.500	50.500	48.200	-4.300	48.200	0
1.2 Erlöse aus Vermietung	7.900	13.500	0	-13.500	0	0
1.3 Erlöse aus der Weiterberechnung an Dritte	1.000	2.400	1.000	-1.400	1.000	0
1.4 Erlöse aus Bauleistungen	0	0	0	0	0	0
1.5 Erlöse aus Betreuungsleistungen (BSP)	7.800	0	30.300	30.300	30.300	0
1. Umsatzerlöse	67.000	66.400	77.500	11.100	77.500	0
2. Bestandsveränderungen (+ / -)	0	0	0	0		
3.1 Aktivierte Eigenleistung	0	0	0	0	0	0
3.2 Auflösung Rückstellungen, Sonstige	500	4.100	0	-4.100	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	500	4.100	0	-4.100	0	0
4.1 Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.700	13.400	13.500	100	13.500	0
4.2 Aufwendungen für Instandhaltung u. Sicherungen	35.200	33.000	35.400	2.400	35.400	0
4. Materialaufwand	44.900	46.400	48.900	2.500	48.900	0
5. Personalaufwand	138.900	106.400	1.030.100	923.700	501.700	528.400
6. Abschreibungen	103.800	110.400	152.300	41.900	144.250	8.050
...davon auf Finanzanlagen	25.000	25.000	50.000	25.000	50.000	0
7.1 Grundkosten des Betriebes (Jahresabschl., AR+GesVers., Seminare)	98.200	96.000	110.100	14.100	55.050	55.050
7.2 lfd. Geschäftsbetrieb	26.500	23.100	186.400	163.300	90.050	96.350
7.3 Rechts- u. Beratungskosten	35.000	35.000	44.600	9.600	20.100	24.500
7.4 Kommunikation und Werbung	0	5.000	15.000	10.000	7.500	7.500
7.5 Anlaufkosten (Aufbau d. Gesellschaft; Umzug; Ausstattung/Inst.)	135.000	137.300	56.300	-81.000	33.150	23.150
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	282.700	296.400	412.400	116.000	205.850	206.550
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	35.000	34.600	43.900	9.300	43.900	0
10. Ergebnis nach Steuern	-537.800	-523.700	-1.610.100	-1.086.400	-867.100	-743.000
11. Sonstige Steuern	8.000	8.200	8.700	500	8.700	0
12. Jahresfehlbetrag	-545.800	-531.900	-1.618.800	-1.086.900	-875.800	-743.000
13. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	0	0	0	0		
14. Ausgleich d. Gesellschafterin Stadt BS*	545.800	531.900	1.618.800	1.086.900		

* Vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse der Gesellschafterin Stadt BS



Braunschweig
Struktur-Förderung

4.1. Vorstellung Wirtschaftsplan 2023

4.1. Vorstellung Wirtschaftsplan 2023 – Erläuterungen



Braunschweig
Struktur-Förderung

1. Umsatzerlöse

1.1 Die Umsatzerlöse enthalten die Einnahmen aus Erbbauzinsen für das Lilienthalhaus 1, sowie für das Forschungsparkhaus und den Kurzzeitstellplatz.

1.1 Im Jahr 2023 sinkt der Wert auf 46.200 EUR, da im Jahr 2022 eine einmalige Rückrechnung erfolgte, die zu Mehrerlösen i. H. von 4.300 EUR führten.

1.2 Die Erlöse aus der Vermietung beinhalten Einnahmen für Garagen im Lilienthalquartier. Nach aktuellem Abstimmungsstand werden die Garagen noch bis 12-2022 genutzt.

1.2 Künftig entfallen die Mieteinnahmen, da die Garagen im Entwicklungsfeld Lilienthalhaus 2 abgerissen werden.

1.3 Hierbei handelt es sich um Kostenumlagen für gemeinschaftlich vergebene Flächenpflegeleistungen. Im Jahr 2022 werden höhere Kosten abgerechnet.

1.4 Betreuungsleistungen für die Braunschweiger Parken GmbH werden nach aktuellem Verhandlungsstand erst ab dem 01.01.2023 realisiert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

3.2 Betriebliche Erträge erfassen Kostenerstattungen und Auflösungsanteile von Rückstellungen.

4. Materialaufwand

Als Materialaufwand werden Grundstücksbewirtschaftungskosten dargestellt. Diese umfassen Flächenreinigungen, Winterdienste sowie Instandhaltungsbudgets.

4.1 Hier werden Flächenreinigungen, Winterdienste und die Pflege von Grünflächen erfasst.

4.2 Der Posten enthält neben einem Instandhaltungsbudget für mögliche Reparaturen am eigenen Grundbesitz auch Verkehrssicherungsmaßnahmen am Boulevard.

5. Personalaufwand

Die Personalaufwendungen bleiben 2022 hinter dem Planwert, da es zu späteren Personaleinstellungen kam.

Im Planjahr 2023 sind berücksichtigt: Gewerbe = 3,5 Stelleneinheiten + 1 Student. Hilfskraft; Hochbau = 4 Stelleneinheiten + 1 Student. Hilfskraft; Allgemein = 2,5 Stelleneinheiten.

Insgesamt 10 Stelleneinheiten + 2 Student. Hilfskräfte.

6. Abschreibungen

Die Abschreibungen betreffen wesentlich die Umgestaltung des Lilienthalplatzes und beziehen sich auf die selbst gehaltenen Flächen. Zusätzlich sind im Jahr 2022 Abschreibungen auf Büroausstattungen angefallen sowie auf Projektkostenanteile für die Entwicklung des Lilienthalquartieres. Die Kapitaleinlagen bei der Braunschweiger Parken GmbH führen mangels Werthaltigkeit der Beteiligungshöhe derzeit noch zu Abwertungsaufwendungen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

7.1 Die Grundkosten erfassen alle üblichen Kosten der Betriebsführung z. B. für Jahresabschlüsse, Gremien aber auch für die Mitarbeiterbildung / Seminare.

7.1 In der Prognose 2022 sind höhere Mittel für die Ausstattung der Räumlichkeiten (Geräteleasing) aber auch für Seminare und datenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

7.1 Der Mittelbedarf steigt im Planjahr 2023 durch den dann aufgenommenen aktiven Geschäftsbetrieb der Hochbau-Sparte.

7.2 Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes umfassen alle direkt zuordenbare Kosten für Büroraummieten (rd. 80 TEUR) sowie Sachkosten für Personal und Ausstattungen.

7.3 Rechts- und Beratungskosten enthalten in 2022 z. B. Kosten für die Beratung rund um den Erbbaurechtsvertrag sowie den Businessplan "Gewerbe".

7.3 Im Planjahr 2023 sind hier wesentlich Budgets für die Entwicklung der Geschäftsfelder enthalten.

7.4 Budgetansatz zur Kommunikation rund um die Projekte der Gesellschaft einschl. Präsenz auf der Expo Real sowie Akquise von Grundstücken oder Geschäftspartnern.

7.5 Kosten für den Aufbau der Gesellschaft insbes. Umzugskosten, Renovierungskosten, Ausstattungen u. vgl.

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Dieser Posten betrifft den Zinsaufwand für laufende Darlehen, die i. Z. des Grunderwerbes und der Quartiersentwicklung erforderlich gewesen sind.

Im Jahr 2023 steigt der Zinsaufwand wegen eines im Planwerk berücksichtigten Darlehens.

11. Sonstige Steuern

Hier enthalten ist die anteilige Grundsteuer für die gehaltene eigene Grundstücke.

12. Jahresfehlbetrag

Prognose 2022: Trotz diverser Verschiebungen in den Planpositionen ist eine Ergebnisverbesserung von rd. 14.000 EUR zu erwarten. Dies liegt wesentlich in dem später eingestellten Personal begründet. Gegenläufig wirken hier etwas höhere Bedarfe für betriebliche Grundkosten sowie Anlaufkosten für den Betriebsaufbau sowie erst später einsetzende Erlöse aus der Geschäftsbesorgung für die Braunschweiger Parken GmbH. Plan 2023: Die Erlöse steigen wesentlich durch die Aufnahme der Geschäftsbesorgung für die Braunschweiger Parken GmbH. Bei annähernd gleichbleibenden Aufwendungen für die Grundstücksbewirtschaftung tragen wesentlich die deutlich höheren Personalaufwendungen (2022 = Prognose 2,5 Stellen; 2023 Prognose 12 Stellen + 2 Hilfskräfte) sowie die darauf folgenden höheren betrieblichen Aufwendungen durch die Aufnahme des Geschäftsbetriebes der "Hochbau-Sparte" zum erhöhten Jahresfehlbetrag bei.

4.1. Vorstellung Wirtschaftsplan 2023 – Finanzplan

Finanzplan	Nachtrags-	Prognose	Plan
	plan 2022 EUR	2022 EUR	2023 EUR
Mittelbedarf			
Investitionen	32.500	39.700	131.000
Kapitaleinlage BSP	25.000	25.000	50.000
laufende Aufwendungen	509.500	492.000	1.544.000
Tilgungsleistungen	94.300	99.700	104.200
Auszahlung aus Rückstellungen	298.560	0	0
Ausgleich Cashpool	530.000	173.000	0
	1.489.860	829.400	1.829.200
Mittelherkunft			
Ausgleich Cashpool	0	165.000	0
Eigenmittel	67.000	66.400	77.500
Verlustausgleich aus dem Vorjahr	165.356	165.400	-13.900
Vorab-Verlustausgleich	0	545.800	1.618.800
Ausgleich von Forderungen	1.141.700	0	0
Darlehen kommunalverbürgt *)	0	0	420.000 *)
	1.374.056	942.600	2.102.400
Über-/Unterdeckung	-115.804	113.200	273.200
Vbl. an Cashpool 31.12.	0	490.000	490.000
Kredithöhe 31.12.	4.270.000	4.176.000	4.495.800

*) Vorrangig wird die Inanspruchnahme des Cashpools der Stadt Braunschweig geprüft.

Es sind folgende Kreditaufnahmen über die städtische Experimentierklausel angedacht, die beim Vorliegen von Investitionsmaßnahmen genutzt werden:

	2022	2023	2024
Mögliche Darlehensaufnahme aus Experimentierklausel	0	10.000.000	10.000.000

4.1. Vorstellung Wirtschaftsplan 2023 – Ergebnisverwendung und Liquiditätsplanung

3. Ergebnisverwendung

Ergebnisverwendung	Nachtrags- plan 2022 EUR	Prognose 2022 EUR	Plan 2023 EUR
Jahresfehlbetrag	-545.800	-531.900	-1.618.800
Ausgleich d. Gesellschafterin Stadt BS*	545.800	531.900	1.618.800
Bilanzgewinn/-verlust im Geschäftsjahr	0	0	0

* Vorbehaltlich der Gremienbeschlüsse der Gesellschafterin Stadt BS

4. Liquiditätsplanung

Liquiditätsplan	Nachtrags- plan 2022 EUR	Prognose 2022 EUR	Plan 2023 EUR
Liquide Mittel 01.01.	50.506	50.506	163.706
Zufluss (Verlustausgleich, Darlehen)	1.547.391	942.600	2.102.400
Abfluss (Ergebnis-Afa, Tilgung, Invest)	-1.489.860	-829.400	-1.829.200
Liquidität 31.12.	108.037	163.706	436.906