

*Betreff:***Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH - Wirtschaftsplan
2026***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

20.11.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 27.11.2025

*Sitzungstermin**Status*

Ö

Beschluss:

Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird angewiesen, den Wirtschaftsplan 2026 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12. November 2025 empfohlenen Fassung zu beschließen.

Sachverhalt:

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

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

Der Aufsichtsrat der GGB hat den Wirtschaftsplan 2025 in der als Anlage vorgelegten Fassung in seiner Sitzung am 12. November 2025 beraten und der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung empfohlen.

Der Wirtschaftsplan 2026 weist bei Erträgen von 4.335.000,00 € und Aufwendungen von insgesamt 7.299.300,00 € einen Fehlbetrag von 2.964.300,00 € aus (Vorjahr: 1.334.330,00 €). Die Prognose 2025 geht von einem positiven Ergebnis in Höhe von rd. 480,0 T€ aus. Somit ergibt sich rechnerisch zum Jahresabschluss 2025 ein Gewinnvortrag von ca. 1.433,6 T€. In dieser Höhe kann somit voraussichtlich der o. g. Fehlbetrag 2026 ausgeglichen werden, so dass ein Zuschussbedarf der Stadt in Höhe von 1.530,7 T€ verbleibt. Mittel stehen im Doppelhaushalt 2025/2026 der Stadt für das Wirtschaftsjahr 2026 zur Verfügung.

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

	Angaben in T€	IST 2024	Plan 2025	Prognose 2025	Plan 2026
1	Umsatzerlöse	358,6	8.410,0	4.843,0	4.130,0
2	Sonstige betriebliche Erträge	657,1	400,0	1.037,0	200,0
3	Materialaufwand	-366,4	-8.120,0	-3.487,0	-4.900,0
4	Personalaufwand	-395,2	-512,2	-497,0	-657,3
5	Abschreibungen	-6,0	-7,0	-7,0	-19,5
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-388,6	-624,9	-655,0	-489,7
7	Summe Aufwendungen	-1.156,2	-9.264,1	-4.646,0	-6.066,5
8	Betriebsergebnis (Summe 1-6)	-140,5	-454,1	1.234,0	-1.736,5
9	Zins-/Finanzergebnis	-169,9	-800,2	-687,0	-1.187,8
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-9)	-310,4	-1.254,3	547,0	-2.924,3
12	sonstige Steuern	-55,7	-80,0	-67,0	-40,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-366,1	-1.334,3	480,0	-2.964,3
	Gewinnvortrag	1.319,9	*1.093,3	**953,7	****1.433,6
	Gewinnvortrag nach Verrechnung mit Ergebnis	953,7	0,0	1.433,6	-1.530,7
	Verlustausgleich Stadt	0,0	241,0	***0,0	1.530,7
	* Zur Zeit der Planaufstellung WP 2025 noch Gewinnvortrag Stand aus JA 2023				
	** Nach JA 2024 tatsächlich vorhandener Gewinnvortrag				
	*** Nach dieser 2025er Prognose wäre Zuschuss nicht erforderlich				
	**** Verbleibender Gewinnvortrag sollte Prognose 2025 so eintreffen				

Die Umsatzerlöse 2026 sind gemäß der aktuellen zeitlichen Planung der Vermarktung resp. Veräußerung der Wohn- und Gewerbegrundstücke angesetzt. Korrespondierend ergeben sich entsprechende Aufwendungen durch die Bestandsvermindierungen und erforderliche Rückstellungszuführungen für spätere Erschließungsmaßnahmen (Materialaufwand).

Ferner wird ein Anstieg des Personalaufwandes kalkuliert insbesondere aufgrund der geplanten Einstellung eines weiteren Mitarbeitenden im Bereich Projektsteuerung und technisches Controlling.

Das prognostizierte Zinsergebnis verschlechtert sich gegenüber den Vorjahren zum einen aufgrund notwendiger Kreditaufnahmen und zum anderen durch voraussichtlich niedrigere Zinserträge im Wirtschaftsplan-Jahr 2026.

Die Finanzplanung 2026 sieht Investitionen von insgesamt 25,4 Mio. € vor. Insbesondere sind Maßnahmen im Rahmen des Grunderwerbes für die Baugebiete Rautheim, Feldstraße-Süd und Glogaustraße-Süd berücksichtigt sowie für Maßnahmen, die zur Realisierung in das Jahr 2026 verschoben wurden.

Der Mittelbedarf soll voraussichtlich durch eigene Liquidität sowie durch eine Kreditaufnahme über die Stadt Braunschweig in Höhe von 18 Mio. € sowie Cash-Pool-Darlehensaufnahmen gedeckt werden.

Als Anlage ist der Wirtschaftsplan 2026 beigelegt.

Geiger

Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2026

Beraten vom Aufsichtsrat am 12. November 2025.

Beschlossen von der Gesellschafterversammlung am XX.XX.2025.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>I. Präambel</i>	4
<i>II. Erfolgsplan</i>	5
1 Erträge	5
1 1 Umsatzerlöse	5
1 2 Sonstige betriebliche Erträge	5
1 3 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5
2 Aufwendungen	7
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)	7
2 2 Personalaufwand	7
2 2 1 Löhne und Gehälter	
2 2 2 Soziale Abgaben	
2 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen	7
2 4 Abschreibungen	7
2 4 1 Abschreibungen auf Sachanlagen	
2 4 2 Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	
2 5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7
2 6 Steuern	7
2 6 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	
2 6 2 Sonstige Steuern	
3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	10
<i>III. Finanzplan</i>	11
1 Mittelverwendung	11
1 1 Investitionen	11
1 2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen	11
2 Mittelherkunft	12
2 1 Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	12
2 2 Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr	12
2 3 Kapital der Gesellschafterin	12
2 4 Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen	12
3 Zusammenfassung	12
<i>IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau bis 2030</i>	13

I. Präambel

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

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

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

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

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

Der Rat der Stadt Braunschweig hat mit Ds. Nr. 22-19055 das **Braunschweiger Baulandmodell Wohnen** beschlossen. In diesem wurde u.a. festgelegt, dass die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH künftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen soll. Die dafür notwendigen strukturellen und personellen Voraussetzungen wurden im Jahr 2024 geschaffen und sollen 2026 durch zusätzliches Personal weiter ausgebaut werden.

Im **Geschäftsjahr 2026** werden neben der Vermarktung der bei der GGB noch verfügbaren erschlossenen Bauflächen in verschiedenen Gewerbegebieten insbesondere die Vermarktung des neuen Wohn- und Gewerbegebietes "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der GGB sein.

Abgesehen von der Ingenieur- und Freiraumplan für das neue Wohnbaugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt", das ebenfalls von der GGB erschlossen und vermarktet werden wird, sind Planungen für neue Wohnbaugebiete der GGB in den Gebieten "Glogaustraße" und "An der Schölke" im Wirtschaftsplan 2026 berücksichtigt.

Im Jahr 2026 wird die Fertigstellung des Endausbaus Stöckheim-Süd und die anschließende Übergabe der Straßen im Geschosswohnungsbaubereich geplant. Gleiches gilt für die hergestellten Außenanlagen. Offen bleibt der noch nicht durch die Stadt überplante Jugendplatz, wofür die GGB bereits Rückstellungen gebildet hat.

Durch den Wegfall der Feuerwehrübungsfläche im Baugebiet Wenden-West, 1. BA bzw. die Verlagerungen der Fläche in den neu herzustellenden Grünzug zwischen den Nutzungsbereichen Gewerbe und Wohnen, ist die Herstellung einer neuen Übungsfläche kurzfristig geplant. Die alte Übungsfläche befindet sich aktuell noch in einem für die Veräußerung bestimmten Baufeld an der Veltenhöfer Straße.

Im Übrigen wird angestrebt einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Braunschweig über das Baugebiet Feldstraße zu schließen. Entsprechende Grunderwerbskosten sowie Kostenerstattungen für bereits abgeschlossene Ingenieurleistungen sind für das Jahr 2026 einkalkuliert.

Für den Fall, dass die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder von weiteren Planungen für neue Wohn- und Gewerbebauggebiete durch die GGB im Laufe des Geschäftsjahres 2026 erforderlich wird, ist voraussichtlich ein Nachtragswirtschaftsplan aufzustellen.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	1 Erträge	Soll 2026 €	Prognose 2025 €	Ist 2024 €
1 1 Umsatzerlöse				
4000	Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	4.070.000	4.777.000	296.775,00
4400	Umsatzerlöse Dienstleistungen Stadt BS-19%	-	-	-
4690	nicht steuerbare Umsätze (Innenumsätze)	-	-	-
4860	Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	60.000	66.000	61.818,92
Summe Umsatzerlöse		4.130.000	4.843.000	358.593,92
1 2 Sonstige betriebliche Erträge				
4839	sonstige Erträge unregelmäßig	-	-	-
4923	Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen	-	-	-
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	200.000	1.019.000	640.581,58
4932	Erträge Herabsetzung von Verbindlichkeiten	-	-	453,02
4960	Periodenfremde Erträge	-	12.000	14.192,07
4972	Erstattungen Aufwendungsausgleichsgesetz	-	6.000	1.863,60
Summe sonstige betriebliche Erträge		200.000	1.037.000	657.090,27
Summe Umsatzerlöse und sonst. Betriebl. Erträge		4.330.000	5.880.000	1.015.684,19
1 3 Zinserträge				
7100	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-	128.000	453.863,51
7110	Sonstige Zinsertrag	-	-	2,00
7142	Zinsertrag Abzinsung Rückstellungen	5.000	5.000	37.178,59
Summe sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.000	133.000	491.044,10
Summe Erträge		4.335.000	6.013.000	1.506.728,29

1 4 Erträge aus Verlustübernahme (nachrichtlich)

7190	Erträge aus Verlustübernahme	1.530.621	-	-
------	------------------------------	-----------	---	---

Erläuterungen

1 1 - Umsatzerlöse

4000	Erlöse aus dem Verkauf von Wohn- und Gewerbebaugrundstücken	Soll 2026	Prognose 2025	Ist 2024
<u>Wohnbauflächen</u>				
in den Plangebieten				
- ST83-"Stöckheim-Süd"				
		0 m²	1.852 m²	0 m²
		- €	835.252 €	- €
- WE62-"Wenden-West 1. Bauabschnitt"				
		6.532 m²	2.454 m²	0 m²
		2.533.590 €	883.440 €	- €
<u>Gewerblich nutzbare Bauflächen</u>				
in den Plangebieten				
- WE51-"Waller See Braunschweig/2. Bauabschnitt"				
		0 m²	20.545 m²	0 m²
		- €	1.849.050 €	- €
- WE62-"Wenden-West 1. Bauabschnitt"				
		7.800 m²	13.438 m²	0 m²
		702.000 €	1.209.420 €	- €
<u>sowie sonstige Verkäufe:</u>				
in den Plangebieten				
- Forschungsflughafen				
		9.431 m²	0 m²	6.595 m²
		420.000 €	- €	296.775 €
- Rünigen				
		76.000 m²	0 m²	0 m²
		418.000 €	- €	- €
		4.070.000 €	4.770.000 €	296.775 €

Im Bereich der **Wohnbaugrundstücke** im Baugebiet WE62-"1. BA Wenden-West" wird davon ausgegangen, ein Baufeld für Reihenhausbau und ein Baufeld für den Geschosswohnungsbau verkaufen zu können.

Die Nachfrage nach den **Gewerbebaugrundstücken** der Stadt Braunschweig und der GGB war in den vergangenen Jahren trotz der "Corona-Krise" und dem "Ukraine-Konflikt" stabil auf gutem Niveau.

Die Bauflächen im 1. BA des Baugebiets Wenden-West sind verkaufsbereit. Es wird aufgrund der konjunkturellen Lage davon ausgegangen, dass ca. 7.800m² der Flächen veräußert werden können.

Für das Gebiet Waller See hat ein Investor Interesse am Ankauf aller Grundstücke geäußert. Mit der Stadt laufen aktuell Abstimmungen zu notwendigen Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur. Für 2027 wird allenfalls mit einem Verkauf von Teilflächen kalkuliert.

Im Bereich des Forschungsflughafen befinden sich u.a. Flächen, die dem künftigen Haltepunktausbau Bienrode mit seiner Parkplatzanlage dienen soll. Hier ist durch die GGB geplant, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen und an die Stadt zu veräußern.

In Rünigen wird durch die Stadt auf Teilflächen der GGB die Errichtung eines Agri-PV-Parks vorangetrieben. Die dazu benutzten Flächen sollen an die Stadt übergehen.

4400

Es handelt sich um Dienstleistungen, die die GGB bei Bedarf für die Stadt Braunschweig oder für Gesellschaften des "Konzern" Stadt Braunschweig erbringt. Da bei der GGB lediglich wenige Mitarbeitende tätig sind, übernimmt die GGB solche Aufträge nur ausnahmsweise. Aus diesem Grund wurden das Soll 2025 und das Soll 2026 auf Null € gesetzt.

4690

Es handelt sich um gelegentliche Geschäftsvorfälle (zum Beispiel haben in den Geschäftsjahren 2015 und 2018 diverse Leitungsträger die von der GGB verauslagten Kosten für Anpassungsarbeiten an Schachtabdeckungen und Straßenkappen beim Straßenendausbau in verschiedenen Wohnbaugebieten an die GGB erstattet). Da diese Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2025 und das Soll 2026 auf Null € gesetzt.

4860

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

1 2 - Sonstige betriebliche Erträge

4839

Es handelt sich insbesondere um die folgenden Geschäftsvorfälle:
- Wertzuschreibungen; eine Verringerung der in vergangenen Geschäftsjahren erfolgten Wertabschreibungen für Grundstücke der GGB wegen der Verbesserung der Berechnungsgrößen
Ist 2024: Es wurden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erzielt.
Prognose 2025: Es werden keine Erträge aus Wertzuschreibungen erwartet.
Soll 2026: 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.

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 Seite 10), sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "6930 Forderungsverluste" auf Seite 9. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2025 und das Soll 2026 auf Null € gesetzt.

4930

Zum Ende jedes Geschäftsjahres sind Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden. Wenn die endgültige Höhe dieser Verbindlichkeiten niedriger ist als die Rückstellung, werden die Überhänge auf diesem Konto aufgelöst.
Ist 2024: Für das Baugebiet **ST83 - Stöckheim Süd** wurde in 2024 eine Rückstellung in Höhe von **612 TEUR** für eine Kostenbeteiligung der GGB an den Kosten für die erforderlichen Ressourcen für den **Ganztagesbetriebs der Grundschule Stöckheim** aufgelöst, da hier die Voraussetzung für die Kostenerstattung an die Stadt Braunschweig lt. §4 (7) des städtebaulichen Vertrages nicht mehr erfüllt werden können. (Einrichtung eines Ganztagesbetriebs innerhalb von 5 Jahren nach Erschließungsbeginn in 2018) Weiter **28 T€** entfallen auf die teilweise **Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten** verschiedener Projekte. 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 2025: Die Geschäftstätigkeit 2025 könnte zu höheren Erträgen aus der Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten führen. Da konkrete Ermittlungen noch nicht möglich sind, wurden vorsorglich pauschal 400 T€ angesetzt.
Prognose 2025: Für das Baugebiet **ST83 - Stöckheim Süd** wird in 2025 eine Rückstellung in Höhe von 3.239 T€ für eine Kostenbeteiligung der GGB an den Kosten für die erforderlichen Ressourcen für die **Realisierung der Vier-Gruppen-Kindertagesstätte** abgerechnet. Durch die Verwendung von Fördermitteln fällt die Abrechnung (2.220 T€) geringer aus als die Rückstellung. Somit ergibt sich ein Auflösungsbetrag in Höhe von **1.019 T€**
Soll 2026: Die Geschäftstätigkeit 2026 könnte zu höheren Erträgen aus der Auflösung der Rückstellung für Erschließungskosten führen. Da konkrete Ermittlungen noch nicht möglich sind, wurden vorsorglich pauschal 200 T€ angesetzt.

4932/
4960/
4972

Da diese Erträge nicht planbar sind, wurden das Soll 2025 und das Soll 2026 auf Null € gesetzt.

7100

Zinsen für Guthaben im Cash-Pool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der aktuell gültigen Fassung, Zinsen für Guthaben auf dem Girokonto sowie Verzugszinsen von Schuldnern der GGB. Die Höhe der voraussichtlichen Habenzinsen ist abhängig von der Höhe und dem Zeitpunkt der Realisierung der Umsatzerlöse sowie der zu tätigen Investitionen und von der Höhe des Zinssatzes.
Ist 2024: Es handelt sich ausschließlich um Zinsen einer Geldanlage über den Cashpool.
Aus Gründen der Vorsicht sind das Soll 2025 und das Soll 2026 auf Null € gesetzt worden.

7142

Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" sind die auf Basis aktueller Erfahrungswerte geschätzten Kosten plus etwaige Kostensteigerungen bis zum Jahr der voraussichtlichen Realisierung der Maßnahme abzüglich einer Abzinsung auf den jeweiligen Abschlussstichtag zu buchen. Steigerungen des Abzinsungsbetrages werden auf diesem Ertragskonto gebucht, Minderungen werden auf dem entsprechenden Aufwandskonto gebucht (7362 - siehe Seite 10). Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Abzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2025 und im Soll 2026 pauschal 5 T€ angesetzt.

1 4 - Erträge aus der Verlustübernahme (nachrichtlich)

7190

- 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."

Die GGB hat **aktuell 954 T€ Gewinnvorträge** aus den Vorjahren, die genutzt werden können, um den im Wirtschaftsplan **2025 prognostizierten Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.334 T€** teilweise auszugleichen. Der Wirtschaftsplan 2025 sieht eine geplante Verlustausgleichszahlung in Höhe von 241 T€ vor, die bei der Gesellschafterin berücksichtigt wurde.

Ist 2024: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen werden konnte. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten. Der **Jahresfehlbetrag 2024 (366 T€)** war um 1.607 T€ niedriger als geplant.
Plan 2025: Der Wirtschaftsplan 2025 zeigt einen **Jahresfehlbetrag 2025 (1.334 T€)**, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren (**954 T€**) nur zum Teil ausgeglichen werden kann.

Prognose 2025: Die aktuelle Prognose geht von einem **positiven Jahresergebnis für 2025** aus. (479,9 TEUR).

Soll 2026: Der Wirtschaftsplan 2026 prognostiziert einen **Jahresfehlbetrag 2026 in Höhe von 2.964 T€**, der nur zum Teil von den Gewinnrücklagen gedeckt werden kann. Aus aktueller Sicht ergibt sich eine notwendige **Verlustausgleichszahlung 2026 in Höhe von 1.531 T€**.

II. Erfolgsplan

Kto. Nr.	2 Aufwendungen	Soll 2026 €	Prognose 2025 €	Ist 2024 €
2 1 Materialaufwand (Grundstücke)				
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	2.100.000	1.746.000	-
6305	Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten	2.700.000	1.675.000	319.469,38
5900	sonstiger Materialaufwand	20.000	65.000	46.176,75
5906	Fremdleistungen	80.000	1.000	757,81
Summe Materialaufwand (Grundstücke)		4.900.000	3.487.000	366.403,94
2 2 Personalaufwand				
2 2 1 Löhne und Gehälter				
Summe Löhne und Gehälter		517.500	391.000	334.320,06
2 2 2 Soziale Abgaben				
Summe soz. Abgaben		139.800	106.000	60.915,60
Summe Personalaufwand		657.300	497.000	395.235,66
2 3 Sonstige betriebliche Aufwendungen				
<i>Summe sonst. Grundstücksaufwendungen</i>		<i>10.000</i>	<i>10.000</i>	<i>65.857,55</i>
6302	Dienstleistungen von der Stadt BS	141.900	160.000	165.664,61
<i>Summe Bürokosten</i>		<i>48.400</i>	<i>34.000</i>	<i>25.226,40</i>
<i>Summe Beiträge und Versicherungen</i>		<i>23.200</i>	<i>20.000</i>	<i>16.142,59</i>
<i>Summe Fahrzeugkosten</i>		<i>16.000</i>	<i>17.000</i>	<i>15.571,20</i>
<i>Summe Reisekosten</i>		<i>10.000</i>	<i>5.000</i>	<i>3.783,41</i>
<i>Summe Werbekosten</i>		<i>22.700</i>	<i>14.000</i>	<i>17.019,87</i>
<i>Summe andere sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		<i>217.500</i>	<i>395.000</i>	<i>79.369,24</i>
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen		489.700	655.000	388.634,87
2 4 Abschreibungen				
2 4 1 Abschreibungen auf VG des AV				
Summe Abschreibungen auf Sachanlagen		19.500	7.000	6.001,09
2 4 2 Abschreibungen auf VG des UV				
Summe Abschreibungen auf VG des Umlaufvermögens (ungew. hoch)		-	-	-
Summe Abschreibungen		19.500	7.000	6.001,09
2 5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
7300	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	-	-
7302	Steuerlich nicht abzugsfähige, andere Nebenleistungen zu Steuern § 4 Abs. 5b	-	-	-
7310	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbindlichkeiten	50.000	15.000	-
7320	Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten	992.800	655.000	655.230,00
7362	Zinsaufwendungen auf Zinsung Rückstellungen	150.000	150.000	5.731,31
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.192.800	820.000	660.961,31
2 6 Steuern				
2 6 1 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
Summe Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-	-	-
2 6 2 Sonstige Steuern				
Summe sonstige Steuern		40.000	67.000	55.678,21
Summe Steuern		40.000	67.000	55.678,21
Summe Aufwendungen		7.299.300	5.533.000	1.872.915,08

Erläuterungen

2 1 - Materialaufwand

Um erschlossene Baugrundstücke verkaufen zu können, muss die GGB

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

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

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Baugebietes werden nach der Fläche auf die neu entstandenen Baugrundstücke verteilt. Beim Verkauf eines Baugrundstücks steht daher ein Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten dem Verkaufserlös gegenüber. In dem selben Geschäftsjahr, in dem die GGB den Erlös aus dem Verkauf eines Baugrundstücks in voller Höhe erzielt (siehe Konto "4000 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken" auf Seite 5), muss sie auch den auf das verkaufte Baugrundstück entfallenden Anteil an den Anschaffungs- und Herstellungskosten in voller Höhe als Aufwand gegenrechnen. Da jedoch insbesondere die Herstellungskosten über mehrere Geschäftsjahre verteilt entstehen, werden die gegenzurechnenden Anschaffungs- und Herstellungskosten auf zwei verschiedenen Aufwandskonten ausgewiesen.

5881

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

Ist 2024: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten.

Soll 2025: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten

Prognose 2025: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten

Soll 2026: Null T€ Wertzuschreibung und Null T€ Wertabschreibung enthalten

6305

Auf dem Konto "6305 Aufwendungen für die Zuführung zur Rückstellung für Erschließungskosten" werden die künftig noch entstehenden Kosten für zum Beispiel den Endausbau der öffentlichen Straßen- und Grünflächen in Baugebieten der GGB geführt (= Rückstellung für langfristige Zahlungsverpflichtungen). Bei der Ermittlung ist der sogenannte Erfüllungsbetrag zugrunde zu legen, das sind die auf Basis aktueller Erfahrungswerte geschätzten Kosten plus etwaige Kostensteigerungen bis zum Jahr der voraussichtlichen Realisierung der Maßnahmen.

5900

Der sonstige Materialaufwand beinhaltet die sogenannten **Vorleistungen** für die Erzielung der Umsatzerlöse - das sind die Aufwendungen der GGB, die im Zusammenhang mit dem Verkauf, der Verpachtung oder der Vermietung von Grundstücken entstehen, wie zum Beispiel:

- Aufwandsentschädigungen für die Erfüllung naturschutzfachlicher Auflagen durch Landwirte, die landwirtschaftliche Flächen der GGB als Feldhamster-Ersatzlebensräume für Baugebiete der GGB bewirtschaften (Wohnbaugebiet "Steinberg/Broitzem" = 1,6 T€ jährlich bis zum 31.12.2022).

- Grenzanzeigen für verkaufte Baugrundstücke nach Abschluss der Ersterschließung, Abmarkung von verkauften Baugrundstücken nach dem Straßenendausbau, Gutachten und ähnliche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken stehende Aktivitäten der GGB.

Ist 2024 - Vermessungsleistungen ST83.

Das Soll 2025 berücksichtigt den Vermarktungsbeginn für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt".

Die Prognose 2025 berücksichtigt den Vermarktungsbeginn für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt".

Das Soll 2026 berücksichtigt die weitere Vermarktung für die neuen Bauflächen im Baugebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt".

2 2 - Personalaufwand

6020

Die GGB hat - ohne Berücksichtigung der Geschäftsführung - aktuell **6 Mitarbeitende**; davon einen zugewiesenen Mitarbeiter sowie 1 Person in Teilzeit. Der zugewiesene Mitarbeiter steht im Beamtenverhältnis der Stadt Braunschweig und hat seine Arbeitszeit ab 2025 auf Teilzeit reduziert. Im Soll 2026 sind Einmalzahlungen, Erhöhungen und die leistungsorientierte Bezahlung sowie die Rückstellung für Resturlaub und Zeitguthaben enthalten.

Seit Juli 2023 wird die Geschäftsführung von einem hauptamtlichen Geschäftsführer geleitet. Ein weiterer Geschäftsführer, der Mitarbeiter der Stadt Braunschweig ist, wurde mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben im Rahmen einer Pflichtnebenstätigkeit betraut. Für diese Tätigkeit erhält er eine Aufwandsentschädigung, die zuletzt zum 01.10.2020 angepasst wurde und monatlich 400 € brutto beträgt (siehe Konto '6300 Sonstige betriebliche Aufwendungen'). Dies geschieht aufgrund seiner nebenamtlichen Tätigkeit als Geschäftsführer.

Außerdem erstattet die GGB der Stadt Braunschweig einen Anteil an deren Personalaufwendungen für den zugewiesenen Mitarbeitenden (siehe Konto "6302 Dienstleistungen von der Stadt BS").

Der Rat der Stadt Braunschweig hat mit Ds. Nr. 22-19055 das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen beschlossen. In diesem wurde u.a. festgelegt, dass die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH künftig alle operativen Aufgaben zur Entwicklung von Flächen für städtebauliche Zwecke im Stadtgebiet von Braunschweig übernehmen soll. Dazu ist seit Juli 2023 eine hauptamtliche Geschäftsführung bestellt worden. Zur Erfüllung des erweiterten Aufgabenspektrums soll das erforderliche Fachpersonal bereitgestellt werden. Derzeit ist geplant, dass die Gesellschaft neben den bisherigen 6 genannten angestellten Mitarbeitenden eine weitere Planstelle für Projektsteuerung und technisches Controlling erhält.

2 3 - Sonstige betriebliche Aufwendungen - sonst. Grundstücksaufwendungen

6350

Bis zum Verkauf der Baugrundstücke in den Baugebieten der GGB ist die GGB verantwortlich für die Unterhaltung dieser Baugrundstücke. Daraus resultieren Aufwendungen für die Freihaltung von Wildkräutern und unrechtmäßigen Müllentsorgungen sowie für den Winterdienst und die Gehwegreinigung. Bis zur Herrichtung der öffentlichen Grünflächen in den Wohnbaugebieten, in denen die GGB Erschließungsträgerin ist, hat die GGB die Flächen von Wildkräutern und unrechtmäßigen Müllentsorgungen freizuhalten.

2 3 - Sonstige betriebliche Aufwendungen - Dienstleistungen der Stadt BS

6302

Es handelt sich um Dienstleistungen der Stadt Braunschweig gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der aktuell gültigen Fassung. Dazu gehören insbesondere Leistungen des Fachbereichs 20 Finanzen (Vermarktung von Gewerbegrundstücken) und des Fachbereichs 10 Zentrale Dienste (Personalbetreuung). Im Planansatz sind 19 % Umsatzsteuer berücksichtigt. Darüberhinaus sind die Personalkostenerstattungen für den zugewiesenen Mitarbeiter hinterlegt.

2 3 - Sonstige betriebliche Aufwendungen - Bürokosten

6310

6318

6325

6330

Anteile an der Miete, den Mietneben-, Strom- und Reinigungskosten (Raum- und Fensterreinigung) für Büroräume und die Gemeinschaftseinrichtungen im Objekt Kleine Burg 14 (Erstattungen an die Stadt Braunschweig). Seit 01.07.2016 Anmietung eines eigenen Kellerraums im Gebäude Kleine Burg 14.

2 3 - Sonstige betriebliche Aufwendungen - Beiträge und Versicherungen

6400

Beiträge für eine allgemeine Haftpflichtversicherung, für eine Vermögenseigenschadenversicherung und für eine Kommunal-Straf-Rechtsschutzversicherung mit erweitertem Strafrechtsschutz. Ab dem Geschäftsjahr 2023 wurde eine Directors & Officers Versicherung abgeschlossen. [Unfallversicherung siehe Konto "6120 Beiträge zur Berufsgenossenschaft" auf Seiten 10 und 11]

6420

Beiträge zur Industrie- und Handelskammer, Realverbands- und Landwirtschaftskammerbeiträge

2 3 - Sonstige betriebliche Aufwendungen - andere sonstige betriebliche Aufwendungen

6300

Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung sowie für die nebenamtlich tätigen Mitglieder der Geschäftsführung; Bewirtung während Aufsichtsratssitzungen; 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 2024: Reserven mussten nicht ausgeschöpft werden.

Im Soll 2025 und im Soll 2026 sind Reserven für sonstiges und für eine weitere Laufzeitverlängerung der zum 31.12.2020 bestehenden Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften enthalten. Mittel für die Bildung einer neuen Rückstellung dieser Art wurden nicht vorgesehen, weil kein Bedarf erkennbar ist. [Mit der Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wird das bereits bekannte Risiko von künftig erforderlich werdenden Abschreibungen zum Beispiel auf Umlaufvermögen für die Grundstücke berücksichtigt, die die GGB in künftigen Geschäftsjahren in das wirtschaftliche Eigentum übernehmen muss - sei es in Erfüllung einer Ankaufspflicht oder eines Grundstückskaufvertrages. (Erläuterung der Abschreibungen, die unmittelbar im jeweiligen Geschäftsjahr erfolgen müssen, siehe Seite 9)]

- 6495 PC-Arbeitsplätze (Erstattung an die Stadt Braunschweig, da die Ausstattung und Betreuung der Arbeitsplätze von dort erfolgen; wie bisher einschließlich 19 % Umsatzsteuer). Weiterhin Wartungskosten für Datevmodule, Homepage und ein geplantes ECM-System.
- 6825 Ist 2024: Steuerberatung
Soll 2025: Reserve für rechtliche Beratungen allgemein (incl. Steuerrecht) - (15 TEUR), rechtliche Beratung im Zusammenhang mit Vergabeverfahren (75 TEUR), anwaltliche Vertretung in Gerichtsverfahren - hier bezgl. eines Grundstückskaufs im Baugebiet "Rautheim-West" (150 TEUR), Gerichtskosten für anhängige Klageverfahren oder Änderungen im Handelsregister, Handlungsvollmachten.
Soll 2026: Reserve für rechtliche Beratungen allgemein (incl. Steuerrecht) - (50 TEUR)
- 6827 Erstellung, Prüfung und Offenlegung der Jahresabschlüsse; Erstellung der Jahressteuererklärungen; Prüfung der Jahressteuerbescheide; Prüfung und Testat im Zusammenhang mit dem konsolidierten Gesamtabschluss der Stadt Braunschweig.
- 6830 Ab 2025 wird die Buchführung nicht mehr von Höweler, Rischmann und Partner mbB übernommen, sondern intern durch eigenes Personal der GGB mithilfe von DATEV Kanzlei-Rechnungswesen durchgeführt. Benötigte Software hierfür wird unter 6837 dargestellt.
- 6837 Kosten für Lizenzen für Zeiterfassung, Frisbi, ALKIS, Haufe Office Professional, Datev-Module, Baupilot.
- 6855 Kontoführungsgebühren, Tresorschließfach, Gebühren für Bürgschaften
- 6923 Forderungen, deren Realisierung zum Beispiel wegen unvorhersehbarer Insolvenz der Schuldner zweifelhaft geworden waren und über das Konto 6923 als Einzelwertberichtigung auf Forderungen eingestellt werden mussten, sind endgültig abzuschreiben, wenn ihre Durchsetzung unmöglich geworden ist; siehe auch Konto "4923 Erträge aus der Herabsetzung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen" auf Seite 6. Da diese Forderungsausfälle nicht planbar sind und äußerst selten bei der GGB auftreten, wurden das Soll 2025 und das Soll 2026 auf Null € gesetzt.

2 4 - Abschreibungen

- 6200 Jährliche Abschreibung der Homepage
- 6220 Jährliche Abschreibung der Büroausstattung. (Nutzungsdauer 13 Jahre) sowie Reserve für etwaig erforderliche (Ersatz-/Ergänzungs-) Beschaffungen.
- 6260 Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren, beweglichen und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens können sofort im Jahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800 € nicht übersteigen.

2 5 - Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- 7310 Zinsen für Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzmitteln zwischen der Stadt Braunschweig und der GGB in der Fassung vom 22.03.2023 sowie ggf. Zinsen für Überziehungskredite auf dem Girokonto. Für den Fall, dass Investitionen getätigt werden müssen bevor die Einnahmen zur Deckung dieser Investitionen realisiert werden können, muss eine Zwischenfinanzierung über den Cash-Pool erfolgen.
Ist 2024: Die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool war entbehrlich.
Das Soll 2025 ist auf Null € gesetzt worden, weil die Aufnahme von Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.
In der Prognose 2025 wurde die geplante Erhöhung der CP-Linie auf 5 Mio. € bis 4/2026 berücksichtigt.
Im Soll 2026 wurde die geplante Erhöhung der CP-Linie auf 5 Mio. € bis 4/2026 berücksichtigt.

7320	Ist 2024: Zinsen vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Gesellschafterdarlehen mit endfälliger Tilgung:					
	Vertrag	Laufzeit	Zinssatz	Höhe	Rückzahlung	jährlicher Zins
	30.11.2018	20 Jahre	2,02%	10.000.000	50.742	202.000,00
	02.07.2019	10 Jahre	2,02%	6.150.000	47.302	124.230,00
	12.12.2023	10 Jahre	3,29%	10.000.000	48.934	329.000,00
				26.150.000		655.230,00

Soll 2025: Zinsen für die Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€..

Soll 2026: Zinsen für die Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 36.150 T€. Ab 4/2026 ist die Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von 10 Mio. € geplant.

- 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 (7142 - siehe Seite 6). Da die maßgeblichen Berechnungsgrößen zur Ermittlung des Aufzinsungsbetrages nicht planbar sind, wurden im Soll 2025 und im Soll 2026 pauschal 150 T€ angesetzt.

2 6 - Steuern

- 7600 Steuern vom Einkommen und Ertrag:
bis 7633 Ist 2024: Das Geschäftsjahr 2024 wurde mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen.
Soll 2025: Da der Wirtschaftsplan 2025 einen Jahresfehlbetrag vorsieht, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf Null € gesetzt.
Prognose 2025: Da aktuell noch Verlustvorträge bestehen, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und Ertrag auf Null € gesetzt.
Soll 2026: Da der Wirtschaftsplan 2026 einen Jahresfehlbetrag vorsieht, wurde der Ansatz für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag auf Null € gesetzt.
- 7680 Steuern für unbebaute Grundstücke.
bis 7692

	3 Gesamtplan (Jahresergebnis)	Soll 2026 €	Prognose 2025 €	Ist 2024 €
1 1	Umsatzerlöse	4.130.000	4.843.000	358.593,92
1 2	Sonstige betriebliche Erträge	200.000	1.037.000	657.090,27
1 3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.000	133.000	491.044,10
1	Summe Erträge	4.335.000	6.013.000	1.506.728,29
2 1	Materialaufwand	4.900.000	3.487.000	366.403,94
2 2	Personalaufwand	657.300	497.000	395.235,66
2 3	Sonstige betriebliche Aufwendungen	489.700	655.000	388.634,87
2 4	Abschreibungen	19.500	7.000	6.001,09
2 5	Zinsen und ähnl. Aufwendungen	1.192.800	820.000	660.961,31
2 6	Steuern	40.000	67.000	55.678,21
2	Summe Aufwendungen	7.299.300	5.533.000	1.872.915,08
3	Erträge ./. Aufwendungen = Jahresergebnis:	- 2.964.300,00	480.000,00	- 366.186,79
	<i>Nachrichtlich - Gewinnvortrag nach Verrechnung mit dem Jahresergebnis</i>	<i>- 1.530.621</i>	<i>1.433.679</i>	<i>953.679,20</i>
	(Kto. 7190) Verlustausgleich durch die Stadt Braunschweig	1.530.621	-	-

E r l ä u t e r u n g e n

zu 3 Jahresergebnis 2026:

Aus der Differenz der Gesamterträge und der Gesamtaufwendungen errechnet sich für das

Geschäftsjahr 2026 ein Jahresergebnis in Höhe von:	- 2.964.300 €
--	---------------

III. Finanzplan

Kto. Nr.	1 Mittelverwendung	Soll 2026 €	Prognose 2025 €	Ist 2024 €
1.1 Investitionen				
Ansch.	Anschaffung	14.050.000	9.491.000	455.804,76
Herst.	Herstellung	11.320.000	4.164.000	3.689.252,38
sonst. Inv.	sonstige Investitionen	30.000	15.000	11.580,09
Summe Investitionen		25.400.000	13.670.000	4.156.637,23
1.2 Tilgung von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten	-	-	-
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig	-	-	-
sonstige	Darlehen von sonstigen	-	-	-
Summe Tilgung von Darlehen		-	-	-
Summe Mittelverwendung		25.400.000	13.670.000	4.156.637,23

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. 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 2024: Kauf- und Nebenkosten für den Erwerb von Flächen im Planbereich "Wenden-West" 2. Bauabschnitt und der Flächenvorsorge.
Prognose 2025: Grunderwerb für das Baugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt" plus Nachzahlungsverpflichtungen nach Bestandskraft B-Plan. Grunderwerb in Rautheim, An der Schölke und für die Flächenvorsorge.
Soll 2026: Grunderwerb für die Gebiete "Rautheim", "Feldstraße" und "Glogaustraße-Süd" von der Stadt Braunschweig. Weiterhin 2.000 T€ Reserven für Maßnahmen, die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführt/abgeschlossen werden sollen, jedoch unter Umständen in das Geschäftsjahr 2026 verschoben werden.

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 2024: Insbesondere Erschließungskosten für das Baugebiet "Wenden-West".

Prognose 2025: Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Landschaftsbau und Straßenendausbau im westlichen Bereich des Wohnbaugebietes "Stöckheim-Süd", verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB und Reserve für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB.

Soll 2026: Insbesondere Kostenerstattungen an die Stadt Braunschweig, Abführung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in diversen Baugebieten an die Stadt Braunschweig, Planungsleistungen zu Maßnahmen der Ersterschließung des Baugebietes "Wenden-West, 2. Bauabschnitt", Planungsleistungen zur Ersterschließung des Baugebietes "Feldstraße-Süd", verschiedene Einzelmaßnahmen zum Abschluss von früheren Baugebieten der GGB und Reserve für die Planung von Standorten für neue Baugebiete der GGB. Weiterhin wurden Mittel für weitere Vorausleistungen auf die Erschließungsbeträge im Gebiet "Waller See" eingeplant.

sonst. Inv. Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren, beweglichen und selbstständig nutzbaren Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 800 € übersteigen (bis 800 € siehe Konto "6260 Sofortabschreibung GWG").
Ist 2024: Büromobiliar und technische Ausstattung für GF und Mitarbeitende.
Prognose 2025: Büromobiliar für Mitarbeitende und technische Ausstattung für Konferenzen.
Soll 2026: Aufgrund des Personalaufwuchses sind neue Büroausstattungen vorgesehen sowie die Einführung eines ECM-Systems.

Bank Stadt sonstige **Ist 2024:** Da die seit dem 03.12.2018, 03.07.2019 und 21.12.2023 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038, 2029 und 2033 getilgt werden müssen und weil die Aufnahme/Tilgung von Darlehen aus dem Cash-Pool entbehrlich war, sind keine Tilgungsleistungen erfolgt.
Soll 2025: Der Ansatz wurde auf Null € gesetzt, weil die seit dem 03.12.2018, 03.07.2019 und 21.12.2023 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038, 2029 und 2033 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß Liquiditätsplanung entbehrlich sein würde.
Die **Prognose 2025** entspricht der Planung.
Soll 2026: Der Ansatz ist auf Null € gesetzt worden, weil die seit dem 03.12.2018, 03.07.2019 und 21.12.2023 valutierenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 26.150 T€ jeweils erst am Ende ihrer Laufzeit im Geschäftsjahr 2038, 2029 und 2033 getilgt werden müssen und eine kurzfristige Zwischenfinanzierung durch Darlehen aus dem Cash-Pool gemäß aktueller Liquiditätsplanung entbehrlich sein wird. Sollte eine weitere Kreditaufnahme in 2026 realisiert werden, wird die Tilgung ab dem Folgejahr berücksichtigt.

III. Finanzplan

Kto. Nr.	2 Mittelherkunft	3	Soll 2026 €	Prognose 2025 €	Ist 2024 €
	Zusammenfassung				
2 1	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss		1.870.200	3.092.000	- 655.255,63
2 2	Überhang von Finanzmitteln aus Vorjahr **		5.566.316	11.144.316	15.956.208,79
2 3	Kapital der Gesellschafterin		-	-	-
2 4	Aufnahme von kurz- und langfristigen Darlehen				
Bank	Darlehen von Kreditinstituten		-	-	-
Stadt	Erhöhung der CP-Linie auf 5 Mio € (10/2025 - 4/2026) kurzfristig		-	5.000.000	-
Stadt	Darlehen von der Stadt Braunschweig		18.000.000	-	-
sonstige	Darlehen von sonstigen		-	-	-
	Summe Aufnahme von Darlehen		18.000.000	5.000.000	-
	Summe Mittelherkunft		25.436.516	19.236.316	15.300.953,16
3	Zusammenfassung				
	Summe Mittelverwendung *		25.400.000	13.670.000	4.156.637,23
	Summe Mittelherkunft		25.436.516	19.236.316	15.300.953,16
	Überhang von Finanzmitteln **		36.516	5.566.316	11.144.315,93

* Einige Ansätze für Maßnahmen wurden wegen der zeitlichen Ungewissheit ihrer Durchführung nicht nur im Soll 2025, sondern auch im Soll 2026 berücksichtigt.

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

Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines Darlehens im GJ 2026 erforderlich machen zur Finanzierung der Aufwendungen, Investitionen und Verbindlichkeiten sowie des Verbrauchs von Rückstellungen, die den Kassenbestand im Geschäftsjahr 2026 belasten werden.

Erläuterungen

zu 2 1

Kto. Nr.	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	Soll 2026 €	Prognose 2025 €	Ist 2024 €
1	Einnahmewirksame Erträge			
	Erträge insgesamt ohne Ausgleichszahlung	4.335.000	6.013.000	1.506.728,29
4839	Wertsteigerungen auf Umlaufvermögen	-	-	-
4923	Erträge aus der Herabsetzung Einzelwertberichtigung zu Forderungen	-	-	-
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen	200.000	1.019.000	640.581,58
4932	Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	-	-	453,02
7142	Zinserträge Abzinsung Rückstellungen	5.000	5.000	37.178,59
4930/7400	Verringerung der Rückstellung für Drohverluster	-	-	-
	Einnahmewirksame Erträge	4.130.000	4.989.000	828.515,10
2	Ausgabewirksame Aufwendungen			
	Aufwendungen insgesamt	7.299.300	5.533.000	1.872.915,08
5881	Bestandsveränderung Grundstücke	2.100.000	1.746.000	-
	Rückstellungsbildungen	2.765.000	1.728.000	377.409,95
6923 + 693C	Forderungsverluste	-	-	-
6200	Abschreibungen imm. Vermögensgegenstände	5.500	1.000	212,50
6220	Abschreibungen auf Sachanlagen	2.000	1.000	230,82
6260	Sofortabschreibung GWG	12.000	5.000	5.557,77
6270	Abschreibungen Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-	-	-
6300	Rückstellung für Drohverluster	5.000	5.000	-
6895	Abgänge Sachanlagen Restbuchwert bei Buchverlust	-	-	2,00
7362	Zinsaufwendungen Aufzinsung Rückstellungen	150.000	150.000	5.731,31
	Ausgabewirksame Aufwendungen	2.259.800	1.897.000	1.483.770,73
3	Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss			
	Einnahmewirksame Erträge	4.130.000	4.989.000	828.515,10
	Ausgabewirksame Aufwendungen	2.259.800	1.897.000	1.483.770,73
	1 ./. 2 = Liquiditätswirksamer Einnahmenüberschuss	1.870.200	3.092.000	- 655.255,63

zu 2 3

Erläuterungen zur Ausgleichszahlung siehe auch Seiten 5 und 6.

Ist 2024: Die GGB hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag abgeschlossen, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren ausgeglichen wurde. Die GGB hat daher keine Ausgleichszahlung von der Stadt Braunschweig erhalten.

Soll 2025: Der Wirtschaftsplan 2025 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch die Gewinnvorträge aus Vorjahren nur zum Teil ausgeglichen werden kann. Daher ist eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig vorgesehen.

Soll 2026: Der Wirtschaftsplan 2026 prognostiziert einen Jahresfehlbetrag, der durch eine Ausgleichszahlung der Stadt Braunschweig in Höhe von rd. 1.526 T€ ausgeglichen werden kann.

zu 2 4

Im Geschäftsjahr 2024 hat die GGB keine Darlehen aufgenommen.

Die Prognose 2025 beläuft sich auf die Erhöhung der Cashpool-Linie auf 5 Mio. € ab Mitte Oktober 2025 bis April 2026.

Zum Soll 2026: Die Geschäftsentwicklung könnte die Neuaufnahme eines mittel- bis langfristigen Darlehens im 1. HJ. 2026 erforderlich machen. Daher wurden vorsorglich **18.000 T€** angesetzt. Ziel soll ggf. die weitere Aufnahme eines Gesellschafterdarlehens sein, das die Stadt Braunschweig durch Aufnahme eines Darlehens im Rahmen der Konzernkreditfinanzierung/Experimentierklausel gemäß § 121a Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz finanziert.

**IV. Mittelfristige Unternehmensvorschau für die
Geschäftsjahre 2025 bis 2030**

Ergebnisse

Die Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH wird die Planjahre 2025 bis 2030 voraussichtlich wie folgt abschließen:

2025 T€ Plan	2025 T€ Prognose	2026 T€ Plan	2027 T€ Plan	2028 T€ Plan	2029 T€ Plan	2030 T€ Plan
-1.334	480	-2.964	-1.884	-995	-1.131	0

Einschätzungen der Grundstücksgesellschaft Braunschweig mbH

Die Jahresabschlussprognose zum 31.08.2025 sieht ein positives Jahresergebnis vor.

Für die Geschäftsjahre 2026 bis 2029 werden negative Jahresergebnisse erwartet, weil voraussichtlich nur wenige Wohnbauflächen ertragswirksam vermarktet werden können und geschäftstypisch auch nur wenige Gewerbebauflächen. Nach der Ersterschließung der neuen Bauflächen im Wohn- und Gewerbegebiet "Wenden-West, 1. Bauabschnitt" sind negative Jahresergebnisse geplant, weil an diesem Standort nur wenige Wohnbauflächen entstehen und hohe Kosten erwartet werden.

Weitere Planungen sind für das neue Wohnbaugebiet "Wenden-West, 2. Bauabschnitt", für neue Wohngebiete der GGB westlich von Rautheim, südlich der Feldstraße und südlich der Glogastraße vorgesehen.

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

Wegen der Nachfrage nach Bauflächen und der gestiegenen Immobilienpreise werden im Geschäftsjahr 2026 keine Abschreibungen auf Umlaufvermögen für die aktuell in der Vermarktung befindlichen Gewerbebauflächen erwartet. Gewerbebauflächen und Grundstücke der Flächenvorsorge sind naturgemäß länger im Bestand der GGB als erschlossene Wohnbauflächen, sodass das Risiko von Liquiditätslücken besteht, weil das Kapital der GGB über lange Zeit gebunden ist. Der Finanzbedarf der GGB wird steigen, wenn zusätzlich die Finanzierung von Maßnahmen zur Stärkung der GGB oder zur Planung und Realisierung von weiteren neuen Wohn- und Gewerbebaugebieten durch die GGB im Laufe der Geschäftsjahre 2026 und/oder 2027 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.