

# XIX/Fa/0096

Beschlussvorlage  
öffentlich



## BGE GmbH - Wirtschaftsplan 2024

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Doris Götz	<i>Datum</i> 22.11.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	29.11.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Entscheidung)	20.12.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt, den beigefügten Wirtschaftsplan der Bürstädter Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Jahr 2024 zu beschließen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den beigefügten Wirtschaftsplan der Bürstädter Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Jahr 2024.

### Sachverhalt

Auf die Ausführungen im beigefügten Wirtschaftsplan 2024 wird verwiesen.

Im Ergebnis wird für das Jahr 2024 ein Jahresüberschuss von 174.655,10 € eingeplant.

Der Aufsichtsrat der BGE GmbH hat den Wirtschaftsplan 2024 in seiner Sitzung vom 20.11.2023 mit einer Enthaltung beschlossen.

Bürstadt, 22.11.2023

Doris Götz

Fachbereich Finanzen

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	Wirtschaftsplan 2024
---	----------------------

# Bürstädter Grundstücks- entwicklungsgesellschaft mbH



## Wirtschaftsplan 2024



## Inhalt

1. Vorbericht.....	4
2. Erfolgsplan.....	6
3. Vermögensplan .....	7
4. Investitionsprogramm 2022 bis 2026.....	8
5. Schuldenübersicht.....	9
6. Mittelfristige Finanzplanung .....	10
7. Stellenübersicht.....	12
8. Feststellungsbeschluss .....	13

## 1. Vorbericht

### Struktur

Alleinige Gesellschafterin der Bürstädter Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (BGE) ist die Stadt Bürstadt, welche das Stammkapital von 25.000 € hält.

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. der oder die Geschäftsführer,
2. der Aufsichtsrat,
3. die Gesellschafterversammlung.

### Gesellschaftszweck

Als Zweck des Unternehmens ist in § 2 des Gesellschaftsvertrags aufgeführt:

*„(1) Die Aufgabenstellung des Unternehmens erstreckt sich insbesondere auf die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Stadt Bürstadt.*

*Zur Zielsetzung dieses Zwecks kann sie*

- *Alle im Bereich des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen*
- *Grundstücke erwerben, belasten, veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erworbene Erbbaurechte weiter veräußern*
- *Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen errichten und alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte übernehmen.*

*(2) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese mittelbar oder unmittelbar dem Gesellschaftszweck dienen.*

*(3) Die Gesellschaft kann ihre Tätigkeit nur in Bürstadt durchführen und wird im Interesse der Bürger der Stadt Bürstadt tätig.*

*(4) Die Gesellschaft ist berechtigt, andere ähnliche Gesellschaften (wirtschaftliche Unternehmen) zu übernehmen oder sich an solchen zu beteiligen, soweit dies nach den §§ 121 und 122 HGO möglich und zulässig ist.“*

### Lage

In den vergangenen Jahren beschränkte sich die **Zweckerfüllung** der BGE auf die Erschließung von Neubaugebieten. Da sich die Grundstücke der beiden aktuellen Neubaugebiete in der abschließenden Vermarktung befinden, stellt sich die Frage nach den zukünftigen Handlungsfeldern der BGE. Die Geschäftsführung hat in der Aufsichtsratssitzung vom 17. Juli 2023 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat zukünftige Handlungsfelder im Rahmen einer Unternehmensstrategie beschlossen, welche in diesen Wirtschaftsplan eingearbeitet wurden. Auf die entsprechenden Ausführungen im Erfolgs- und Investitionsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

Die **finanzielle Lage** der BGE ist durch die sehr guten Jahresabschlüsse 2021 und 2022 sehr gut. Auch der Jahresabschluss 2023 wird voraussichtlich einen Gewinn durch Veräußerungserlöse ausweisen, dieser wird jedoch die Gewinne der beiden Vorjahre nicht mehr erreichen.

Seit Beginn des russischen Angriffskrieges in der Ukraine und weiterer geopolitischer Negativfaktoren sind die Baukosten und die Fremdkapitalzinsen stark angestiegen. Dies hat auch Auswirkungen auf die BGE:

1. Steigende Kosten für die Resterschließung der Baugebiete Sonneneck V und Langgewann.
2. Spürbare Zurückhaltung beim Grunderwerb in den Neubaugebieten.

**Personell** gab es im Jahr 2023 einen Geschäftsführerwechsel. Herr Hartmut Jung hat das Unternehmen zum 31.05.2023 verlassen und seine Nachfolge trat zum 01.06.2023 Herr Ralf Gawlik an.

## 2. Erfolgsplan

	2022 (Rechnung)	2023 (Plan)	2024 (Plan)
Umsatzerlöse	4.393.373,09 €	85.500,00 €	673.875,00 €
Bestandsveränderung fertige o. unfertige Erzeugnisse	-1.768.169,33 €	0,00 €	-243.367,71 €
Sonstige betriebliche Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>2.625.203,76 €</b>	<b>85.500,00 €</b>	<b>430.507,29 €</b>
Abschreibungen	54,20 €	2.500,00 €	1.000,00 €
Sonstige betr. Aufwendungen	41.771,30 €	190.000,00 €	240.000,00 €
Materialaufwand	1.664,33 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Personalaufwand	187.480,44 €	125.000,00 €	175.000,00 €
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>230.970,27 €</b>	<b>192.500,00 €</b>	<b>241.000,00 €</b>
Zinsen u. ähnl. Erträge	1.205,59 €	62.500,00 €	60.000,00 €
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	65.118,16 €	0,00 €	0,00 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	678.944,00 €	0,00 €	74.852,19 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.651.376,92 €</b>	<b>-44.500,00 €</b>	<b>174.655,10 €</b>
Sonstige Steuern	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.651.376,92 €</b>	<b>-44.500,00 €</b>	<b>174.655,10 €</b>

### Erträge:

Im Wirtschaftsplan 2023 wurde die Vergabe einiger Bauplätze im Langgewinn in Erbpacht eingeplant. Eine Marktabfrage hat jedoch zum Ergebnis gehabt, dass keine Nachfrage nach Erbpachtgrundstücken besteht, sodass im Jahr 2024 ge. Aufsichtsratsbeschluss der Verkauf von vier Grundstücken im Langgewinn eingeplant wird. Hieraus resultieren bei 135,43 € je. m<sup>2</sup> Einbringungswert und 375 € je m<sup>2</sup> Verkaufspreis Umsatzerlöse von 673.875 € sowie BV an unfertigen Erzeugnissen von -243.367,71 €. Erträge aus Erbpacht wurden nicht mehr veranschlagt.

Die Zinserträge können aufgrund der ansteigenden Guthabenverzinsung und dem hohen Kassenbestand mit 60.000 € eingeplant werden (durchschnittlich 3 Mio. € zu 2,00 % p.a.).

### Aufwendungen:

Die Aufwendungen werden dominiert von den Personalkosten und hier speziell von der Kostenersätzen, welche an die Stadt Bürstadt für in Anspruch genommenes städtisches Personal zu zahlen sind.

Bei den restlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurde keine Steigerung eingeplant. Sponsoring, Buchführungs-, Beratungs- und Abschlusskosten machen hier alleine bereits 40.000 € aus.

### Jahresergebnis:

Das Jahresergebnis nach Steuern liegt bei 174.655,10 €. Die Jahre 2023, 2024 und 2025 sind Jahre des Umbruchs und der Neuausrichtung in der Geschäftstätigkeit der BGE. Bis die Investitionen (s. folgende Kapitel) zu kostendeckenden Erträgen führen, wird die BGE in der Folgejahren zunächst negative Jahresergebnisse schreiben.

### 3. Vermögensplan

Nr.	Bezeichnung Deckungsmittel in €	Ansatz 2024 in €	Nr.	Bezeichnung Ausgaben in €	Ansatz 2024 in €	VE in €
1	Zuführung zum Stammkapital	0,00 €	1	Sachanlagen	0,00 €	
2	Grundstücksabgänge	0,00 €	2	Investitionskosten		
				- Bau einer Garagenanlage	300.000,00 €	
				- Resterschließung Sonneneck V	0,00 €	
				- Eigenes Bauvorhaben	3.000.000,00 €	
				- Betriebs- und Geschäftsausst.	10.000,00 €	
3	Abschreibungen	1.000,00 €	3	Kredittilgung	0,00 €	
4	Jahresergebnis	174.655,10 €	4	Sondertilgung	0,00 €	
5	Kreditaufnahme	0,00 €	5	Rückzahlung von Stammkapital	0,00 €	
6	Kassenbestandsveränderung	3.134.344,90 €	6	Kassenbestandsveränderung	0,00 €	
	Deckungsmittel des Vermögensplans insgesamt	3.310.000,00 €		Ausgaben/VE des Vermögensplans insgesamt	3.310.000,00 €	

Im Wirtschaftsjahr 2024 ist der Kauf eines aktuell städtischen Grundstücks Am Pettweg sowie der Bau einer Garagenanlage auf diesem Grundstück eingeplant. Für den Kauf wurden 100 € je m<sup>2</sup> bei 1.030 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße kalkuliert. Der Bau der Garagenanlage schlägt mit 174.000 € zu Buche. Eine bereits existierende Kostenschätzung aus dem Jahr 2018 wurde mit einer Preissteigerung von 35 % berücksichtigt.

Die Resterschließung des Neubaugebiets Langgewann ist in 2024 nicht eingeplant, da die noch ausstehenden Bauvorhaben (privat und BGE) erst weitestgehend abgeschlossen werden sollen.

Darüber hinaus wurden investive Planungskosten i. H. v. 3.000.000 € für die Errichtung von Wohnraum im Langgewann eingestellt.

Schlussendlich verbleibt aufgrund der fehlenden Deckungsmittel aus laufender Rechnung ein Fehlbetrag von 3.134.344,90 €. Dieser Betrag muss dem Kassenbestand entnommen werden.

#### 4. Investitionsprogramm 2022 bis 2026

Nr.	Bezeichnung	Ansatz in €					2022 - 2026
		2022	2023	2024	2025	2026	Summe
1	Grundstückankäufe	0 €	111.000 €	0 €	0 €	0 €	<b>111.000 €</b>
	- davon Kaufpreise	0 €	103.000 €	0 €	0 €	0 €	103.000 €
	- davon Erwerbsnebenkosten	0 €	8.000 €	0 €	0 €	0 €	8.000 €
2	Baureifmachung der Grundstücke	550.000 €	199.625 €	0 €	370.000 €	0 €	<b>1.119.625 €</b>
	- davon Erschließungskosten	550.000 €	199.625 €	0 €	0 €	0 €	749.625 €
3	Eigene Bauvorhaben	0 €	274.000 €	3.300.000 €	1.800.000 €	1.200.000 €	<b>6.574.000 €</b>
	- davon Planungskosten	0 €	100.000 €	500.000 €	300.000 €	200.000 €	1.100.000 €
	- davon Baukosten	0 €	174.000 €	2.800.000 €	1.500.000 €	1.000.000 €	5.474.000 €
4	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0 €	10.000 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	<b>17.500 €</b>
<b>Jahressummen</b>		<b>550.000 €</b>	<b>594.625 €</b>	<b>3.302.500 €</b>	<b>2.172.500 €</b>	<b>1.202.500 €</b>	<b>7.822.125 €</b>

Im Investitionsprogramm ist der Bau der Garagenanlage Am Pettweg vollständig und erneut im Planjahr 2024 enthalten. Die Planung für das eigene Bauvorhaben im Langgewann ist ebenfalls enthalten (2024-2026 insgesamt 1.000.000 € Planungskosten und 5.000.000 € Baukosten). Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Planungskosten, welche nicht zu einer Investition führen, in die Ergebnisrechnung umzubuchen sind.

Die Baureifmachung von Grundstücken im Jahr 2025 betrifft die Resterschließung im Neubaugebiet Langgewann (370.000 €).

## **5. Schuldenübersicht**

Es sind keine Darlehens- oder Kreditverbindlichkeiten vorhanden.

## 6. Mittelfristige Finanzplanung

	2022 (Plan)	2023 (Plan)	2024 (Plan)	2025	2026	2027
Umsatzerlöse	4.393.373,09 €	85.500,00 €	673.875,00 €	8.640,00 €	8.640,00 €	368.640,00 €
Bestandsveränderung fertige o. unfertige Erzeugnisse	-1.768.169,33 €	0,00 €	-243.367,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Summe Erträge</b>	<b>2.625.203,76 €</b>	<b>85.500,00 €</b>	<b>430.507,29 €</b>	<b>8.640,00 €</b>	<b>8.640,00 €</b>	<b>368.640,00 €</b>
Abschreibungen	54,20 €	2.500,00 €	1.000,00 €	0,00 €	0,00 €	100.000,00 €
Sonstige betr. Aufwendungen	41.771,30 €	190.000,00 €	240.000,00 €	240.000,00 €	240.000,00 €	175.800,00 €
- davon Materialaufwand	1.664,33 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
- davon Personalaufwand	187.480,44 €	125.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €	100.000,00 €
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>230.970,27 €</b>	<b>192.500,00 €</b>	<b>241.000,00 €</b>	<b>240.000,00 €</b>	<b>240.000,00 €</b>	<b>275.800,00 €</b>
Zinsen u. ähnl. Erträge	1.205,59 €	62.500,00 €	60.000,00 €	30.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	65.118,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	40.000,00 €	80.000,00 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	678.944,00 €	0,00 €	74.852,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.651.376,92 €</b>	<b>-44.500,00 €</b>	<b>174.655,10 €</b>	<b>-201.360,00 €</b>	<b>-266.360,00 €</b>	<b>17.840,00 €</b>
Sonstige Steuern	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.651.376,92 €</b>	<b>-44.500,00 €</b>	<b>174.655,10 €</b>	<b>-201.360,00 €</b>	<b>-266.360,00 €</b>	<b>17.840,00 €</b>

### Annahmen:

In der Finanzplanung wurden folgende Annahmen getroffen:

- Bau der Garagenanlage in 2024, Vermietung zu 60 € pro Stellplatz und Monat.
- Bau des Gebäudes im Langgewinn in den Jahren 2024 bis 2026; Kostenvoranschlag: 2.000 € Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 2.500 m<sup>2</sup>.
- Vermietung der Wohnungen zu 12,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ab 2027.
- Kosten einer Hausverwaltung: 30 € je Wohneinheit und Monat.

**Umsatzerlöse:**

Im Jahr 2025 entstehen Umsatzerlöse von 8.640 € pro für die Garagenvermietung Am Pettweg (12 Garagen á 60 € p. M.). Im Jahr 2026 sind Mieterträge aus dem Bauvorhaben im Langgewann eingeplant (2.500 m<sup>2</sup> á 12,00 € p. M.).

**Abschreibungen:**

Die Abschreibungen erhöhen sich im Jahr 2025 für die Garagenanlage Am Pettweg (300.000 € x 2 %) und 2027 um 100.000 € für das Bauvorhaben im Langgewann (2.500 m<sup>2</sup> x 2.000 € + 2 %)

**Zinserträge:**

Durch das für die Bauvorhaben eingesetzte Kapital vermindern sich die Zinserträge im Laufe des Finanzplanungszeitraums.

## **7. Stellenübersicht**

Die Gesellschaft beschäftigt die Geschäftsführer Ralf Gawlik und Martin Niederhöfer im Rahmen eines 520 €-Jobs. Die monatliche Verantwortungspauschale beträgt für jeden Geschäftsführer 400 €.

## 8. Feststellungsbeschluss

Die Gesellschafterversammlung beschließt den abgedruckten Wirtschaftsplan 2024.

Bürstadt, den 20.11.2023

---

**Ralf Gawlik**  
Geschäftsführer

---

**Martin Niederhöfer**  
Geschäftsführer