

**Betreff:****Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Jahresabschluss 2022 -  
Feststellung****Organisationseinheit:**Dezernat VII  
20 Fachbereich Finanzen**Datum:**

27.04.2023

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 04.05.2023

**Sitzungstermin****Status**

Ö

**Beschluss:**

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH werden angewiesen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Jahresabschluss der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH für das Geschäftsjahr 2022, der nach einem Ertrag aus Verlustübernahme in Höhe von 344.058,43 EUR mit einem Jahresergebnis von 0,00 Euro abschließt, wird festgestellt.“

**Sachverhalt:**

Die Entscheidung über die Feststellung des Jahresabschlusses obliegt gemäß § 11 Buchstabe a) des Gesellschaftsvertrages der SFB der Gesellschafterversammlung.

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

Der Aufsichtsrat der SFB hat in seiner Sitzung am 20. April 2023 den Jahresabschluss 2022 beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung abgegeben.

Der Jahresabschluss 2022 der SFB weist ein Ergebnis (vor Verlustübernahme) in Höhe von - 344.058,43 € aus und liegt somit gegenüber dem Nachtragswirtschaftsplan 2022 um 201.741,57 € besser.

Für die Sparte „Kern + Gewerbe“ ergibt sich ein Ergebnis von - 284.605,23 € und somit um 136.194,77 € besser als dieser Teilplan.

Im Hochbau-Bereich ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von 59.453,20 € (dieser Teilplan sah ein Ergebnis von - 125.000,00 € vor, mithin Verbesserung um 65.546,80 €).

Im Einzelnen:

	Angaben in T€	IST 2021	Plan 2022	Nachtragsplan 2022			IST 2022			Plan 2023		
				Nachtrags-Plan 2022 GESAMT	Nachtrags-Plan 2022 'Kern' + Gewerbe	Nachtrags-Plan 2022 Hochbau-Sparte	Ist 2022 GESAMT	IST 2022 'Kern' + Gewerbe	IST 2022 Hochbau-Sparte	Plan 2023	Plan 2023 'Kern' + Gewerbe	Plan 2023 Hochbau-Sparte
1 Umsatzerlöse	1.421,8	48,2	67,0	67,0	0,0	71,4	71,4	0,0	77,5	77,5	0,0	
1b % zum Vorjahr/Plan			- 95,3/+39,0			- 95,0/+ 6,5			+ 15,6/+8,5			
2 Sonstige betriebliche Erträge	0,6	0,0	0,5	0,5	0,0	13,8	13,8	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Materialaufwand	-20,5	-19,9	-44,9	-44,9	0,0	-11,4	-11,4	0,0	-48,9	-48,9	0,0	
5 Personalaufwand	-25,4	-8,2	-138,9	-138,9	0,0	-91,7	-91,7	0,0	-1.030,1	-501,7	-528,4	
6 Abschreibungen	-76,7	-76,3	-78,8	-78,8	0,0	-83,1	-83,1	0,0	-102,3	-94,2	-8,1	
6b Abschreibungen auf Finanzanlagen	-125,0	0,0	-25,0	-25,0	0,0	-25,0	-25,0	0,0	-50,0	-50,0	0,0	
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-75,0	-65,2	-282,7	-157,7	-125,0	-177,9	-118,5	-59,4	-412,4	-205,8	-206,6	
8 Betriebsergebnis (Summe 1-7)	-256,9	-121,4	-502,8	-377,8	-125,0	-303,9	-244,5	-59,4	-1.566,2	-823,1	-743,1	
9 Zins-/Finanzergebnis	-25,9	-35,6	-35,0	-35,0	0,0	-32,5	-32,5	0,0	-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	0,0	0,0	0,0	0,0	
11 Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	<b>-282,8</b>	<b>-157,0</b>	<b>-537,8</b>	<b>-412,8</b>	<b>-125,0</b>	<b>-336,4</b>	<b>-277,0</b>	<b>-59,4</b>	<b>-1.610,1</b>	<b>-867,0</b>	<b>-743,1</b>	
12 sonstige Steuern	-7,6	-8,0	-8,0	-8,0	0,0	-7,6	-7,6	0,0	-8,7	-8,7	0,0	
13 Jahresergebnis (Summe 11-12)	<b>-290,4</b>	<b>-165,0</b>	<b>-545,8</b>	<b>-420,8</b>	<b>-125,0</b>	<b>-344,0</b>	<b>-284,6</b>	<b>-59,4</b>	<b>-1.618,8</b>	<b>-875,7</b>	<b>-743,1</b>	
13b Davon Ausgleich Kapitalrücklage (2021)	125,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
14 Jahresergebnis II (Summe 13+13b)	-165,4	-165,0	-545,8	-420,8	-125,0	-344,0	-284,6	-59,4	-1.618,8	-875,7	-743,1	

Hinweis: Der Gesellschaftsvertrag der SFB wurde im Rahmen der Hochbau-Projekt-Erweiterung im Laufe des Jahres 2022 angepasst, er enthält nun eine gesellschaftsvertragliche Regelung zum Verlustausgleich. Daher wird nunmehr in der beigefügten Gewinn- und Verlustrechnung des Jahresabschlusses (anders als in den Vorjahren) ein ausgeglichenes Ergebnis ausgewiesen (siehe hierzu die seinerzeitigen Vorlagen zur Gesellschaftsvertragsänderung vom 17. Juni 2022 bzw. 22. Juni 2022 (DS 22-18860 bzw. DS 22-18860-01). In obiger tabellarischer Übersicht wird jedoch zur Übersichtlichkeit weiter der eigentliche Fehlbetrag dargestellt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 wurde aus Gründen der Transparenz erstmals eine (der Planung entsprechende) spartengetrennte Aufteilung vorgenommen.

In der Sparte Kern + Gewerbe sind gegenüber dem Vorjahr Mehraufwendungen entstanden, so bei den Personalkosten durch Neueinstellungen sowie bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen durch den Aufbau der Gesellschaftsinfrastruktur (Büromiete und -ausstattung etc.).

Es wurden hier im Geschäftsjahr lediglich Umsatzerlöse aus Miet-/Pacht-/Erbpachtverträgen (Lilienthalquartier) vereinnahmt. Im Vorjahr 2021 waren noch ca. 1,4 Mio. € Umsatzerlöse und korrespondierend Verminderung des Bestandes an Vorräten zu verbuchen im Rahmen der Abwicklung der Maßnahme Lilienthalplatz.

In der Sparte Hochbau sind im Wirtschaftsjahr 2022 ausschließlich Kosten für die Personalberatung (Beauftragung der Geschäftsführungsfindung) in Höhe von 59,4 T€ (enthalten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen) entstanden.

Investitionen wurden im Berichtsjahr lediglich in Höhe von rd. 28,9 T€ im Rahmen von Entwicklungskosten für eigene Grundstücke im Lilienthalquartier vorgenommen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Euratio GmbH, Göttingen, hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 3. März 2023 erteilt.

Als Anlage sind die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Gewinn- und Verlustrechnung nach Sparten und der Lagebericht 2022 beigefügt.

Geiger

**Anlage/n:** Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnungen und Lagebericht 2022 der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

**B I L A N Z**  
zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE				PASSIVSEITE			
	31.12.2022 EUR	Zum Vergleich: 31.12.2021 EUR			31.12.2022 EUR	Zum Vergleich: 31.12.2021 EUR	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.193,00	12.880		I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000	
II. Sachanlagen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.246.469,83	4.295.961		II. Kapitalrücklage	655.567,94	780.568	
III. Finanzanlagen Beteiligungen	555.914,43	4.810.577,26	555.914 4.864.755	III. Bilanzverlust	0,00	1.155.567,94	-290.356 990.212
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.146.472,89 41.856,51 1.188.329,40	1.141.767 16.976 1.158.743		Sonstige Rückstellungen	261.625,00	298.561	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	319.077,37	1.507.406,77	50.506 1.209.249				
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			1.417,12 3.244	<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
			6.319.401,15 6.077.248	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen 4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.175.582,34 27.087,10 692.107,00 7.431,77	4.269.888 6.940 497.174 14.473	
					4.902.208,21	4.788.475	

J. Hupfing

W. Röhl

## GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom

**1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	2022	Zum Vergleich:	
	EUR	EUR	2021
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>71.382,54</b>		1.421.779
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00		- 1.356.680
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.806,68		578
4. Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.402,94		20.507
5. Personalaufwand: a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	78.106,93	19.180	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	13.549,52	91.656,45	6.176
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	83.058,89		76.719
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	177.934,44		75.004
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	25.000,00		125.000
	<u>32.529,48</u>		<u>25.893</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 336.392,98</b>		- 282.802
11. Sonstige Steuern	7.665,45		7.554
12. Erträge aus Verlustübernahme (EAV)	<u>344.058,43</u>		0
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<b>0,00</b>		- 290.356
14. Verlustvortrag (i. Vj. Gewinnvortrag)	0,00		- 102.084
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<u>0,00</u>		<u>102.084</u>
<b>16. Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>		- 290.356

**G E W I N N - U N D V E R L U S T R E C H N U N G**  
**G E G L I E D E R T N A C H S P A R T E N**

für die Zeit vom

**1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	Sparte "Kern" mit Gewerbe EUR	Sparte "Hochbau" EUR	Insgesamt 2022 EUR	Zum Vergleich: 2021 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>71.382,54</b>	<b>0,00</b>	<b>71.382,54</b>	1.421.779
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	0,00	0,00	- 1.356.680
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.806,68	0,00	13.806,68	578
4. Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.402,94	0,00	11.402,94	20.507
5. Personalaufwand: a) Löhne und Gehälter	78.106,93	0,00	78.106,93	19.180
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.549,52	0,00	<u>13.549,52</u>	<u>6.176</u> 25.356
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	83.058,89	0,00	83.058,89	76.719
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	118.481,24	59.453,20	177.934,44	75.004
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen	25.000,00	0,00	25.000,00	125.000
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.529,48	0,00	<u>32.529,48</u>	<u>25.893</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 276.939,78</b>	<b>- 59.453,20</b>	<b>- 336.392,98</b>	<b>- 282.802</b>
11. Sonstige Steuern	7.665,45	0,00	7.665,45	7.554
12. Erträge aus Verlustübernahme (EAV)	<u>284.605,23</u>	<u>59.453,20</u>	<u>344.058,43</u>	<u>0</u>
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 290.356</b>
14. Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00	- 102.084
15. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>102.084</u>
<b>16. Bilanzverlust</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 290.356</b>

(O. Borchert) J. M. Kuppling

## LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

### A. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Initierung, Durchführung und Abwicklung von Projekten der Forschung, Entwicklung und Produktion und die Schaffung von angemessenen Rahmenbedingungen hierfür. Gegenstand des Unternehmens sind auch Vorhaben zur Sicherung, zur Entwicklung und zum Ausbau der regionalen Forschungs- und Wirtschaftsinfrastruktur sowie damit im Zusammenhang stehende Geschäfte.

Zweck der Gesellschaft ist auch die Förderung von Unternehmensgründungen zur gewerblichen Nutzung technologisch anspruchsvoller Neuentwicklungen auf dem Sektor der Biotechnologie sowie die Errichtung von Laborgebäuden, die für Existenzgründer geeignet sind, biotechnologie-relevante Tätigkeiten aufzunehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung und Reaktivierung von Bestandsflächen der Stadt Braunschweig, insbesondere Gewerbeblächen sowie der weitere Ausbau von Raumangeboten für Technologie- und Gründungsunternehmen.

Im Weiteren ist Gegenstand des Unternehmens die Errichtung, Sanierung und Erweiterung städtischer Hochbauten im Auftrag der Stadt Braunschweig sowie der Erwerb von Grundstücken für diesen Zweck.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen, die unmittelbar oder mittelbar dazu geeignet sind, den jeweiligen Gesellschaftszweck zu fördern. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben auch an anderen Unternehmen beteiligen und solche Unternehmen gründen oder erwerben.

Die vorgenannten Geschäftsaktivitäten lassen eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ausschließlich unter Ansatz betriebswirtschaftlicher Kriterien nicht zu. Der Erfolg der Gesellschaft spiegelt sich in der Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Braunschweig wider.

Alleinige Gesellschafterin der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) ist die Stadt Braunschweig.

### B. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage 2022 war weltweit von den Folgen des Kriegsausbruchs in der Ukraine sowie den extremen Energiepreiserhöhungen geprägt. Zudem wirkten sich andauernde Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise bei den Artikeln des täglichen Bedarfs sowie der Fachkräftemangel aus. Auch die Corona-Pandemie beeinflusste die Gesamtwirtschaft noch immer, allerdings schwächte sich diese im Jahresverlauf ab.

Im Baugewerbe ist die Bruttowertschöpfung im Jahr 2022, wie auch im Vorjahr, gesunken. Im Vorjahresvergleich nahm die preisbereinigte Wirtschaftsleistung hier um 2,3 % ab. Die Bauinvestitionen nahmen aufgrund von Arbeitskräftemangel und Materialengpässen preisbereinigt um

1,6 % im Vergleich zum Vorjahr ab, wobei sich diese besonders im Hochbau und bei Wohnbauten auswirken. Weiterhin verstärkten zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigender Bauzinsen den negativen Trend.

Für das Jahr 2023 wird eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr erwartet.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zählt immer mehr auch die zunehmend angespannte Lage am Arbeitsmarkt.

## 2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft basieren bislang in erster Linie auf der Grundlage von langfristigen Erbbaurechtsverträgen und einem Mietvertrag für eine Fahrzeughalle, was zu konstanten Erlösen führt. Im Vorjahr wurden die Umbaumaßnahmen am Lilienthalplatz an Projekt-partner abgerechnet, so dass sich eine deutliche Reduzierung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Berichtsjahr 2021 ergab. Die mit den Maßnahmen verbundenen Kosten waren größtenteils als unfertige Leistungen im Vorratsvermögen aktiviert, so dass es im Vorjahr zu einer entsprechenden Bestandsminderung kam – und in der Folge die Werte im Berichtsjahr deutlich reduziert sind. In Folge der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde die Planung des Lilienthalhauses 2 verzögert. Gleichzeitig blieb die Entwicklung des Tochterunternehmens Braunschweiger Parken GmbH mit der Folge vereinbarungsgemäß reduzierter Erbpachteinnahmen gedämpft. Zusätzlich wirkten sich die Anlaufkosten im Rahmen des Aufbaus der SFB auf das Ergebnis aus. Dennoch fällt der Jahresfehlbetrag im Vergleich zu den Planungen Dank äußerst sparsamen Mitteleinsatzes bei gleichzeitigem Erreichen der Ziele deutlich geringer aus.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich von -344,1 TEUR ab. Das Ergebnis vor Verlustausgleich liegt damit um -201,7 TEUR unter dem Planansatz (Nachtragswirtschaftsplan) von - 545,8 TEUR.

Folgende Übersicht ergibt sich aus der Trennungsrechnung für das Geschäftsjahr 2022:

	Nachtrags-Wirtschaftsplan	Ist 2022
Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich	-545.800 EUR	-344.058,43 EUR
...davon <i>Gesch.Bereich "Kern" mit Gewerbe</i>	<i>-420.800 EUR</i>	<i>-284.605,23 EUR</i>
...davon <i>Gesch.Bereich Hochbau</i>	<i>-125.000 EUR</i>	<i>-59.453,20 EUR</i>

Das unternehmerische Ergebnis ist die Summe beider Unternehmensparten, die im Verlaufe des Jahres 2022 eingeführt worden sind. Der Aufbau der Sparten setzt sich in 2023 verstärkt fort.

Im Geschäftsbereich „Kern“ mit Gewerbe konnte der mit -420,8 TEUR geplante Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich durch weitere Umsatzerlöse, wesentlich aus der Vermietung von Garagen

sowie Kostenumlagen, höhere betriebliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie geringeren Aufwendungen für die Grundstücksbewirtschaftung und dem sächlichen Geschäftsbetrieb verbessert werden. Dieser Unternehmensbereich schließt mit einem Teilergebnis i. H. von -284,6 TEUR vor Verlustausgleich ab. Die im Berichtszeitraum vorgesehenen Stellen konnten nur mit zeitlicher Verzögerung besetzt werden. Dieser Trend wird sich mit großem Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft fortsetzen. Unterjährige Verschiebungen zwischen Personal- und Sachkosten sind zu erwarten.

Die Verbesserung ist in einem weiteren Teil auf den geringeren Kostenbedarf für den Aufbau der neuen „Geschäftsbereich Hochbau“ zurückzuführen. Der Nachtragswirtschaftsplan sah einen Anteil am Gesamtergebnis von -125 TEUR vor Verlustausgleich vor, wovon nur -59,5 TEUR für den Neuaufbau in Form von Kosten für einen Personaldienstleister sowie Notar- und Gerichtskosten für gesellschaftsvertragliche Änderungen im Berichtsjahr angefallen sind.

Die Braunschweiger Parken GmbH (BS-Parken), an der die SFB mit 25 % beteiligt ist, verzeichnet durch die Coronapandemie erhebliche Umsatzzrückgänge. Das Geschäftsjahr 2022 der BS-Parken GmbH wird voraussichtlich mit einem Jahresfehlbetrag von -321 TEUR schließen. Zur Stärkung des Eigenkapitals und der Liquidität haben die Gesellschafter in 2022 weitere Einlagen in die BS-Parken geleistet. Auf die SFB entfielen 25 TEUR. In Folge der Geschäftsentwicklung der BS-Parken war die Werthaltigkeit der gehaltenen Beteiligung durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH neu zu bewerten. Auf Basis der aktuellen Ertragsplanung der Gesellschaft muss davon ausgegangen werden, dass sich mittel- und langfristig kein anteiliger Ertragswert einstellen wird, der deutlich über dem bisherigen Beteiligungsbuchwert von 556 TEUR liegt. Entsprechend wurde im Geschäftsjahr in Höhe der Einlage eine außerplanmäßige Abschreibung erfasst. Bei positiver Unternehmensentwicklung sind in Zukunft Zuschreibungen vorzunehmen.

Durch die im Vorjahr erfolgte Übertragung der Geschäftsbesorgung an eine andere Gesellschaft hatten sich die Personalaufwendungen reduziert – gleichzeitig stellen sich die Kosten für die Inanspruchnahme dieser Dienstleistung im betrieblichen Aufwand dar. Seit Juli 2022 wurde die Gesellschaft nicht mehr durch einen nebenamtlichen Geschäftsführer geleitet. Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH unterzog sich einer Reorganisation. Diese hat zum Ziel, die Geschäftstätigkeit auszubauen und die Aktivitäten der Gesellschaft mit eigenem Personalbestand zu betreiben. Hierdurch entstanden im Jahr 2022 erste Personal- und Sachaufwendungen, u. a. für Büroräume und übliche Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Während des Aufbaus der zwei Geschäftsbereiche in 2022 sowie – gem. Planung – auch im Folgejahr 2023, entstehen vorübergehende Sondereinflüsse im Bereich der Aufwendungen.

### **3. Darstellung der Lage des Unternehmens**

#### **a. Ertragslage**

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 71,4 TEUR (Vj. 1.421,8 TEUR).

Hierin enthalten sind im Wesentlichen Erlöse aus Erbbaurechtsverträgen (50,5 TEUR) sowie Erlöse aus der Vermietung eigener Garagen am Lilienthalplatz in Höhe von 13,6 TEUR. Kostenumlagen für die gemeinschaftliche Flächenpflege im Lilienthalquartier belaufen sich auf TEUR 3,3; die für Regenwasser-Einleitungsrechte TEUR 3,7.

Im Vorjahr war die Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen um 1.357 TEUR auf die Abrechnung der Umbaumaßnahmen auf dem Lilienthalplatz zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2022 waren keine Bestandsveränderungen zu erfassen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 13,8 TEUR (Vj. rd. 1 TEUR) und betreffen vorwiegend Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Kostenerstattungen.

Der Materialaufwand beläuft sich auf 11,4 TEUR (Vj. 21 TEUR) und enthält wie im Vorjahr überwiegend Fremdleistungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Flächen.

Der Personalaufwand beträgt 91,7 TEUR (Vj. 25 TEUR) und hat sich im Geschäftsjahr durch den neuen Personalbestand erhöht. Die Abwicklung aller Tätigkeiten der Gesellschaft insbesondere auch in der Entwicklung von Gewerbeblächen und künftig von Hochbauprojekten wird über eigenes Personal erfolgen.

Die Abschreibungen betragen 83,1 TEUR (Vj. 77 TEUR) und betreffen mit 4,7 TEUR Abschreibungen auf erworbene Einleitungsrechte für Regenwasser und mit 6,3 TEUR die Sofortabschreibung auf geringwertige Wirtschaftsgüter. Die weiteren Abschreibungen entfallen auf Bauten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 177,9 TEUR (Vj. 75 TEUR) und enthalten übliche Geschäftskosten. Diese steigen im Berichtsjahr wesentlich, da die Gesellschaft neu ausgerichtet und aufgebaut wurde. Hierzu wurden externe Berater und der Geschäftsbesorger hinzugezogen, sodass mehr Aufwand angefallen ist.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen entfallen mit 25 TEUR (Vj. 125 TEUR) auf die anteilige Wertkorrektur von Beteiligungsbuchwerten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen liegen mit 32,5 TEUR wegen der Vollauswirkung einer Darlehensvalutierung im Verlaufe des Geschäftsjahres 2021 leicht über dem Vorjahreswert (26 TEUR) und betreffen vor allem Darlehenszinsen.

Aufgrund einer neuen Regelung im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr erstmals ein Ertrag aus Verlustübernahme in Höhe von 344,1 TEUR gebucht, sodass ein Jahresergebnis von 0 EUR ausgewiesen wird.

## b. Finanzlage

### Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist von 16,3 % auf 18,3 % gestiegen, während die Bilanzsumme um 4,0 % gestiegen ist. Dies resultiert aus der Verlustübernahme der Gesellschafterin sowie einer Zuführung in die Kapitalrücklage zum teilweisen Ausgleichs des Bilanzverlusts des Geschäftsjahrs 2021.

### Investitionen

Im Berichtsjahr 2022 hat die Gesellschaft keine bauliche Investitionstätigkeit betrieben. Der Zugang im Anlagevermögen i. H. von 28,8 TEUR ist auf Entwicklungskosten eigener Grundstücke sowie Grunderwerbskosten für eine Fläche im Lilienthalquartier zurückzuführen.

In 2022 wurden 25 TEUR in die Kapitalrücklage der 25%igen Beteiligung Braunschweiger Parken GmbH eingezahlt. Über die Abwertung dieser Einzahlung berichten wir in Abschnitt „2“.

## **Liquidität**

Es besteht mit der Gesellschafterin Stadt Braunschweig ein Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln (Cashpool). Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2022 betragen 489,9 TEUR.

Die im Vorjahr bereits bestehende Forderung (aus Lieferungen und Leistungen) gegenüber der Gesellschafterin besteht zum Bilanzstichtag 2022 weiterhin mit einem Betrag von 1.142 TEUR. Die Verzögerung des Ausgleiches ist auf umfassende interne Klärungen zurückzuführen. Der Ausgleich wird innerhalb der ersten Jahreshälfte 2023 erwartet.

Der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres beträgt 319,1 TEUR und enthält jederzeit fällige Zahlungsmittel.

Im Jahresabschluss 2022 wird ein Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich von 344,1 TEUR ausgewiesen, der noch festzustellen ist. In Höhe des innerhalb des Nachtrags-Wirtschaftsplans für 2022 veranschlagten Jahresfehlbetrages (545,8 TEUR) wurde bereits eine Zahlung durch die Gesellschafterin geleistet. Der Differenzbetrag zwischen tatsächlichem Jahresfehlbetrag (TEUR 344,1) und bereits erhaltenem Verlustausgleich (TEUR 545,8) in Höhe von TEUR 201,7 ist an die Gesellschafterin zurückzuzahlen.

## **c. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 242,2 TEUR auf 6.319,4 TEUR erhöht.

Auf der Aktivseite hat sich das langfristige Vermögen (bei Zugängen von 53,9 TEUR sowie Abschreibungen von 108,1 TEUR) um 54,2 TEUR verringert.

Das kurzfristige Vermögen einschließlich liquider Mittel erhöhte sich insbesondere durch den Zugang liquider Mittel sowie dem Anstieg sonstiger Vermögensgegenstände um insgesamt 298,2 TEUR auf 1.507,4 TEUR. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit einem wesentlichen Anteil i. H. von 1.142 TEUR die Gesellschafterin.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Tilgungsleistungen (94,3 TEUR) auf 4.175,6 TEUR vermindert. Es besteht zum Bilanzstichtag noch eine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Braunschweig aus abgerufenen Cashpool-Mitteln in Höhe von 489,9 TEUR (i. V. 497 TEUR) sowie der Überzahlung des Verlustausgleichs für 2022 in Höhe von (201,7 TEUR). Insgesamt beläuft sich die Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin auf 692 TEUR.

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund der Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von 165,4 TEUR um 16,7 %.

## 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH hat sich im Geschäftsjahr 2022 wesentlich neu organisiert, um die künftigen Aufgaben realisieren zu können. Aufgrund der Vernetzung in alle für die Aufgabenstellungen relevanten städtischen Fachbereiche, ist eine fachliche Beteiligung dieser zur Einhaltung städtischer Standards gegeben. Hierdurch ist die Gesellschaft in der Lage, Strukturentwicklungsmaßnahmen effizient durchzuführen. Das Baulandmodell Gewerbe, an dessen Entwicklung die SFB maßgeblich beteiligt war, bietet eine solide Grundlage für die weiteren Aktivitäten.

## D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Der Prognose für das Geschäftsjahr 2023 liegen der Wirtschaftsplan 2023 sowie die mittelfristige Unternehmensvorschau zu Grunde. Das folgende Geschäftsjahr ist mit einem Jahresfehlbetrag von 1.618,8 TEUR geplant.

Das Planergebnis enthält neben einmaligen Kosten zum Aufbau des Geschäftsbetriebes (56,3 TEUR) mit einem wesentlichen Anteil i. H. von 1.030,1 TEUR Personalaufwendungen. Diesem Ansatz liegen insgesamt 10 Mitarbeiter\*innen nebst studentischen Hilfskräften zugrunde.

Die Ergebnisauswirkungen sind Gegenstand der mittelfristigen Unternehmensvorschau der Gesellschaft und im städtischen Haushaltsansatz enthalten.

Die Entwicklung des Forschungsflughafens Braunschweig zu Europas führendem Kompetenzzentrum für Mobilitätsfragen begründet die partnerschaftlichen Maßnahmen der SFB und der Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg (VOBA) zur Entwicklung des Umfeldes des Lilienthalplatzes zum „Lilienthal-Quartier“. Geplant sind, neben dem bereits am Lilienthalplatz auf einer Erbpachtfläche der SFB von der VOBA erstellten Lilienthalhaus, drei weitere Bürokomplexe. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind Verzögerungen bei der Errichtung zu erwarten. Unbeschadet dessen besteht grundsätzliche Zuversicht, dass der Masterplan Lilienthalquartier in den nächsten zehn Jahren umgesetzt wird. Die SFB hat der VOBA hierfür bereits die entsprechenden Erbpachtflächen zugesichert. Aufgabe der gemeinsam gegründeten BS-Parken GmbH ist es, den Bedarf an erforderlichen Stellplatzflächen abzudecken. Das von der BS-Parken hierfür erstellte Parkhaus deckt bereits den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Parkflächen ab und ist ebenfalls auf einer Erbpachtfläche der SFB errichtet worden. Eine besondere Notwendigkeit zur Schaffung von flächenschonendem Parkraum entstand durch den Wegfall der Stellplätze vor dem Flughafengebäude. Die Gesellschafter haben bei ihrer Investitionsentscheidung bewusst mittelfristige Anlaufverluste akzeptiert, da eine spätere Aufstockung des Parkhauses zu einer nicht machbaren mehrmonatigen Sperrung des Parkhauses führen würde und der Komplettbau außerdem wirtschaftlicher zu realisieren war. Die zukunftsorientierte Investitionsentscheidung der Gesellschafter wird derzeit jedoch durch die Coronapandemie belastet. Bereits 2019 sind zur Sicherung des Fortbestandes der Gesellschaft gewährte Gesellschafterdarlehen von 2.224 TEUR in die Kapitalrücklage der Gesellschaft eingestellt worden. Es besteht grundsätzliches Einvernehmen zwischen den Gesellschaftern, dass für die weitere Entwicklung des Lilienthalquartiers das Parkraummanagement über die BS-Parken unerlässlich ist. Durch weitreichende Analysen wurden Optimierungspotenziale mit Auswirkungen auf Einnahmen bzw. Aufwendungen identifiziert und, soweit innerhalb der vertraglichen Konstrukte möglich, umgesetzt. Zusätzliche Einnahmenpotenziale wurden erschlossen – weitere Überlegungen befinden sich in der Ausarbeitung.

Die verzögerte Fertigstellung des Lilienthalhauses 2 und in Folge 3 und 4 wird zu weiteren Erlös-zuwächsen führen. Vieles wird von der Entwicklung der Baubranche einschließlich der Preisentwicklung sowie dem Akquiseerfolg der Volksbank abhängen. Für den Ende 2023 auslaufenden

Betreibervertrag eröffnet sich ergänzend die Möglichkeit, Einsparungen im Geschäftsbetrieb des Parkhauses und des Kurzzeitparkplatzes zu realisieren. Die fortgeschriebene Geschäftsplanung zeigt für Ende 2030 mit Betrieb des Lilienthalhauses 3 ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis auf. Dies unterstreicht, dass das Gesamtkonzept der Gesellschaft schlüssig erscheint. Das Parkhaus kann aber auch für andere benachbarte Nutzungen Parkraum anbieten und wird so von der weiteren Entwicklung profitieren.

Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH sieht in der weiteren Entwicklung des Lilienthalquartiers einen wichtigen Beitrag um die vorhandenen hohen Potentiale dieses Wirtschafts- und Forschungsstandortes zu fördern.

Einen weiteren Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Braunschweig wird die SFB durch die Entwicklung von Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung leisten. Ergänzend soll der weitere Ausbau von Raumangeboten in Technologie- und Gründerzentren geprüft werden. Mit der Braunschweig Zukunft GmbH erfolgt eine enge Zusammenarbeit. In diesem Kontext wird eine Ausweitung der Geschäftstätigkeiten angestrebt.

Parallel wird die Hochbau-Sparte mit Hochdruck aufgebaut, um die ihr übertragenen Aufgaben bewältigen zu können. Während die Gewerbegebäudenentwicklung eine Langfristaufgabe ist, wird die Hochbausparte aufgrund des definierten Projektumrisses deutlich schneller Deckungsbeiträge erwirtschaften.

In der Hochbau-Sparte der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH wird als erste konkret definierte Leistung die Projektsteuerung und Projektleitung für die Sanierung der Stadthalle Braunschweig im Rahmen einer Dienstleistung für die Stadt Braunschweig erbracht.

Hierzu werden in der ersten Jahreshälfte 2023 die Vorbereitungen für eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Braunschweig als Auftraggeberin und der SFB als Auftragnehmerin verhandelt. Die Grundlagen der Zusammenarbeit sind von Grund auf neu zu definieren, da das gewählte Konzept der Geschäftsbesorgung im Namen der Stadt Braunschweig zwar erklärtes Ziel der Stadt ist, jedoch noch nicht in allen Belangen abschließend definiert wurde. Neben den gängigen vertraglichen Regelungen gilt es vor allem, ein auskömmliches Honorar zu verhandeln, das die SFB in die Lage versetzt, die Geschäftsbesorgung für ein kommunales Projekt wirtschaftlich durchzuführen.

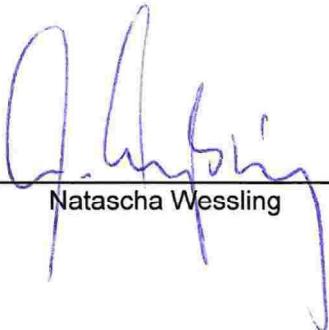
Zeitgleich werden innerhalb der SFB der erforderliche Personalstamm und die Ausstattung aufgebaut. Ziel ist es, ab der zweiten Jahreshälfte 2023 soweit arbeitsfähig zu sein, dass mit dem Vertragsabschluss umgehend die Vorbereitungen zur Sanierung der Stadthalle starten können.

Da das Projekt im Fokus der Öffentlichkeit steht und eine fachlich interessante Herausforderung darstellt, konnte die SFB positive Synergien bei der Gewinnung von kompetentem Personal nutzen. Das Team wird ab April 2023 bereits vollständig sein, um sich in die vorliegenden Unterlagen einzuarbeiten und mit dem Vertragsabschluss umgehend tätig zu werden.

Braunschweig, den 2. März 2023

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

  
Kai Florysiak

  
Natascha Wessling