

Betreff:
Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Jahresabschluss 2024

Organisationseinheit:
Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen

Datum:
12.05.2025

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)	15.05.2025	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 2024, der mit einem Jahresüberschuss von 229.889,17 € abschließt, wird festgestellt.
- Der Jahresüberschuss wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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 8. Mai 2025 den Jahresabschluss 2024 beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung abgegeben.

Der Jahresabschluss 2024 der SFB weist in Gesamtbetrachtung aller drei Sparten ein positives Ergebnis in Höhe von 229,9 T€ aus und liegt somit um rd. 172,9 T€ besser als der Nachtragswirtschaftsplan 2024, der ein Ergebnis von 57,0 T€ vorsah.

Im Einzelnen:

Angaben in T€	IST 2023			Plan 2024			Nachtragsplan 2024			
	IST 2023	IST 2023 'Kern + Gewerbe'	IST 2023 Hochbau-Sparte	Plan 2024	Plan 2024 'Kern + Gewerbe'	Plan 2024 Hochbau-Sparte	Nachtragswirtschaftsplan 2024	Nachtragsplan 2024 'Kern + Gewerbe'	Nachtragsplan 2024 Hochbau-Sparte	Nachtragsplan 2024 Projektentwicklung
Umsatzerlöse	849,5	133,8	715,7	1.731,8	300,5	1.431,3	1.669,0	168,0	1.293,0	208,0
% zum Vorjahr/Plan				+203			+196,5/-3,6			
Sonstige betriebliche Erträge	20,4	12,5	7,8	0,0	0,0	0,0	1.072,0	0,0	0,0	1.072,0
Vermind./Erhöhung des Bestandes an unf. und fertigen Erzeugnissen	998,1	0,0	998,1	6.965,8	0,0	6.965,8	13.104,0	0,0	13.104,0	0,0
Materialaufwand	-1.020,3	-18,1	-1.002,2	-7.010,8	-45,0	-6.965,8	-13.155,0	-45,0	-13.110,0	0,0
Personalaufwand	-800,0	-367,0	-433,0	-1.450,0	-470,0	-980,0	-1.529,0	-415,0	-634,0	-480,0
Abschreibungen	-121,3	-97,1	-24,2	-97,9	-84,7	-13,2	-97,0	-82,0	-13,0	-2,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-39,3	-39,3	0,0	-35,0	-35,0	0,0	-27,0	-27,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-274,7	-144,3	-130,3	-600,7	-275,7	-325,0	-623,0	-191,0	-217,0	-215,0
Betriebsergebnis (Summe 1-7)	-387,6	-519,5	131,9	-496,8	-609,9	113,1	414,0	-592,0	423,0	583,0
Zins-/Finanzergebnis	-43,0	-31,0	-11,9	-1.055,6	-1.055,6	0,0	-258,0	38,0	-3,0	-293,0
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
Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	-430,6	-550,5	119,9	-1.552,4	-1.665,5	113,1	156,0	-554,0	420,0	290,0
sonstige Steuern	-7,9	-7,9	0,0	-13,3	-13,3	0,0	-99,0	-9,0	0,0	-90,0
Jahresergebnis (Summe 11-12)	-438,5	-558,4	119,9	-1.565,7	-1.678,8	113,1	57,0	-563,0	420,0	200,0

Angaben in T€	IST 2024				Wirtschaftsplan 2025			
	IST GESAMT 2024	IST 2024 'Kern + Gewerbe'	IST 2024 Hochbau-Sparte	IST 2024 Projektentwicklung	Wirtschaftsplan 2025 GESAMT	'Kern' + Gewerbe	Hochbau-Sparte	Projektentwicklung
Umsatzerlöse	1.658,7	216,7	1.441,0	1,0	2.032,0	146,0	1.886,0	0,0
% zum Vorjahr/Plan	+95,3/-0,6				+17,3/+21,7			
Sonstige betriebliche Erträge	57,8	27,4	29,9	0,6	1.485,0	0,0	0,0	1.485,0
Vermind./Erhöhung des Bestandes an unf. und fertigen Erzeugnissen	7.386,6	0,0	6.603,6	783,0	39.510,0	0,0	39.510,0	0,0
Materialaufwand	-6.655,3	-51,7	-6.603,6	0,0	-39.560,0	-45,0	-39.515,0	0,0
Personalaufwand	-1.329,1	-406,1	-515,5	-407,6	-1.927,0	-371,0	-1.062,0	-494,0
Abschreibungen	-89,6	-77,4	-8,4	-3,7	-104,0	-85,0	-13,0	-6,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-27,1	-27,1	0,0	0,0	-71,0	-71,0	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-492,0	-190,0	-251,2	-50,8	-684,0	-163,0	-282,0	-239,0
Betriebsergebnis (Summe 1-7)	510,0	-508,2	695,8	322,5	681,0	-589,0	524,0	746,0
Zins-/Finanzergebnis	-200,3	33,4	40,5	-274,4	-691,0	-28,0	-1,0	-662,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	309,7	-474,8	736,3	48,1	-10,0	-617,0	523,0	84,0
sonstige Steuern	-79,8	-4,2	0,0	-75,6	-93,0	-3,0		-90,0
Jahresergebnis (Summe 11-12)	229,9	-479,0	736,3	-27,5	-103,0	-620,0	523,0	-6,0

Für die Sparte ‚Kern + Gewerbe‘ ergibt sich ein Ergebnis von - 479,0 T€ und somit um ca. 84,0 T€ besser als der Nachtragswirtschaftsplan 2024 für diese Sparte kalkulierte. Es konnten vor allem höhere Umsatzerlöse vereinnahmt werden.

Im Hochbau-Bereich ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von + 736,3 T€. Der Nachtragswirtschaftsplan 2024 sah für diese Sparte ein Ergebnis von + 420,0 T€ vor, mithin ergibt sich eine Verbesserung um rd. 316,3 T€. Es konnten höhere Umsatzerlöse aus Honorareinnahmen erzielt werden (siehe hierzu auch unten), Einsparungen gegenüber dem Nachtragswirtschaftsplan bei den Personalkosten sowie ein besseres Zinsergebnis erreicht werden. Der Materialaufwand (Ausgaben insbesondere für die Stadthallensanierung) kann ertragswirksam bei den Bestandsveränderungen (‚Erhöhung des Bestandes an unfertigen und fertigen Erzeugnissen‘) korrespondierend gegengebucht werden und hat somit keine Ergebnisauswirkung.

Die im Nachtragswirtschaftsplan 2024 erstmals dargestellte weitere Sparte ‚Projektentwicklung‘ (Entwicklung ‚Stiftshöfe‘ (siehe hierzu beispielsweise die Mitteilung außerhalb von Sitzungen für den Verwaltungsausschuss vom 20. März 2024, DS 24-23372, sowie die Beschlussvorlage zum Grundstücksankauf durch die SFB vom 27. März 2024, 24-23379)) veranschlagte ein Ergebnis 2024 in Höhe von + 200,0 T€. Das Ergebnis 2024 liegt nunmehr bei rd. -27,5 T€. Grund hierfür ist hauptsächlich, dass die Honorarerlöse für den Schulneubau (als Teil der Stiftshöfe) bei den Umsatzerlösen der Sparte Hochbau verbucht werden. Daneben sind die Aufwendungen für die Stiftshöfe ertragswirksam bei den Bestandsveränderungen gegenzubuchen (s. o.). Der Nachtragswirtschaftsplan 2024 sah hierzu noch vor, dass dies in dieser Sparte als ‚Aktivierte Eigenleistungen‘ erfolgen soll. Dies hat jedoch keine Ergebnisauswirkung, sondern stellt nur eine buchungssystematische Änderung dar.

Da eine Verrechnung ggf. entstehender Verluste und Gewinne der einzelnen Sparten der SFB untereinander beihilfe- und steuerrechtlich möglich ist, ist ein Verlustausgleich resp. Zuschuss der Stadt an die Gesellschaft nicht erforderlich.

Die Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Friedrichs & Partner, Göttingen, hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 5. April 2025 erteilt.

Als Anlage sind die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2024 beigelegt.

Geiger

Anlage/n: Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie der Lagebericht 2024

Bilanz zum 31.12.2024

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Braunschweig

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00	3.506,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.125.941,33		4.187.532,83
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.438,00		8.122,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>		<u>2.153,95</u>
		4.142.379,33	4.197.808,78
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		555.914,43	555.914,43
Summe Anlagevermögen		<u>4.698.294,76</u>	<u>4.757.229,21</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		23.329.838,35	998.110,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	279.234,49		1.116.938,29
2. Forderungen gegen Gesellschafter	5.806.604,66		694.152,72
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>46.406,33</u>		<u>40.354,42</u>
		6.132.245,48	1.851.445,43
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		236.448,99	4.891.618,22
Summe Umlaufvermögen		<u>29.698.532,82</u>	<u>7.741.173,92</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		20.341,67	7.878,04
		<u>34.417.169,25</u>	<u>12.506.281,17</u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		500.000,00	500.000,00
II. Kapitalrücklage		655.567,94	655.567,94
III. Jahresüberschuss		229.889,17	0,00
Summe Eigenkapital		<u>1.385.457,11</u>	<u>1.155.567,94</u>
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		1.119.887,36	384.050,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.985.376,32		4.080.746,25
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.690.503,04		5.940.833,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.006,07		121.622,47
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	15.691.525,86		675.347,67
5. sonstige Verbindlichkeiten	276.413,49		147.382,47
- davon aus Steuern EUR 271.457,02 (EUR 147.210,85)			
		<u>31.911.824,78</u>	<u>10.965.932,33</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	730,90
		<u>34.417.169,25</u>	<u>12.506.281,17</u>

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.658.714,89	849.505,50
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		7.386.563,54	998.110,27
3. Gesamtleistung		9.045.278,43	1.847.615,77
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	47.537,19		6.945,42
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	10.309,34		13.418,63
		57.846,53	20.364,05
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	53,38-		65,95
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.655.303,97		1.020.256,55
		6.655.250,59	1.020.322,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.121.957,01		685.780,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	207.158,25		114.251,97
- davon für Altersversorgung EUR 21.508,90 (EUR 12.059,50)			
		1.329.115,26	800.032,29
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		89.598,11	121.298,87
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	195.144,46		49.400,44
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	13.037,42		5.664,20
c) Reparaturen und Instandhaltungen	36.383,51		12.217,67
d) Fahrzeugkosten	46.576,11		30.635,73
e) Werbe- und Reisekosten	34.667,95		22.389,63
f) verschiedene betriebliche Kosten	168.837,60		147.683,14
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	34.271,01		6.673,89
		528.918,06	274.664,70
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		152.706,74	2.180,23
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		27.138,00	39.325,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 27.138,00 (EUR 39.325,00)			
Übertrag		625.811,68	385.483,31

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Braunschweig

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		625.811,68	385.483,31-
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		316.147,75	45.151,46
12. Ergebnis nach Steuern		309.663,93	430.634,77-
13. sonstige Steuern		79.774,76	7.897,56
14. Erträge aus Verlustübernahme		0,00	438.532,33
15. Jahresüberschuss		229.889,17	0,00

**Struktur-Förderung Braunschweig GmbH
Braunschweig**

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Initiierung, Durchführung und Abwicklung von Projekten der Forschung, Entwicklung und Produktion und die Schaffung von angemessenen Rahmenbedingungen hierfür. Darüber hinaus umfasst der Unternehmenszweck 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, biotechnologierelevante Tätigkeiten aufzunehmen.

Das Unternehmen widmet sich zudem der Entwicklung und Reaktivierung von Bestandsflächen der Stadt Braunschweig, insbesondere Gewerbeflächen sowie dem weiteren Ausbau von Raumangeboten für Technologie- und Gründungsunternehmen.

Weiterhin umfasst der Unternehmenszweck die Errichtung, Sanierung und Erweiterung städtischer Hochbauten im Auftrag der Stadt Braunschweig sowie den 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.

Entsprechend des Geschäftszwecks wurden im Jahresverlauf die beiden Sparten Gewerbe und Hochbau als grundsätzlich unabhängig voneinander agierende Einheiten unter dem gemeinsamen Dach der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) weiter aufgebaut. Mitte des Jahres 2024 wurde zudem die Sparte Projektentwicklung zur Begleitung zunächst eines Projekts vom Grundstückserwerb über die Planung, Baurechtschaffung, Finanzierung bis hin zur Realisierung und anschließendem Verkauf der schlüsselfertigen Immobilien, gegründet.

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

Alleinige Gesellschafterin der SFB ist die Stadt Braunschweig.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In den Jahren 2023 und 2024 durchlief die deutsche Wirtschaft eine Phase der Rezession. Im Jahr 2023 verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) einen Rückgang von 0,3 %. Diese Entwicklung setzte sich 2024 mit einem weiteren BIP-Rückgang von 0,2 % fort.¹

Mehrere Faktoren trugen zu dieser negativen Entwicklung bei. Die privaten Konsumausgaben stiegen für Nahrungsmittel und sanken gleichzeitig im Bereich Maschinen, Geräte, Fahrzeuge und Bau.² Im Verarbeitenden Gewerbe nahm die Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %).³ Vor allem wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr ebenfalls mit -3,8 % stark ab.⁴

Der gesamtwirtschaftliche Ausblick ist verhalten. Die OECD prognostiziert für Deutschland das langsamste Wachstum unter den Industrienationen. Herausforderungen wie hohe Finanzierungs- und Materialkosten, vorzeitiges Regierungsende und globale Unsicherheiten einschließlich des russischen Krieges gegen die Ukraine belasten weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung.⁵

2. Entwicklungen Baubranche⁶

Im öffentlichen Bau bleiben die finanziellen Rahmenbedingungen herausfordernd. Seit dem Corona-Jahr 2020 ist eine finanzielle Kehrtwende im öffentlichen Bereich eingetreten. Bund, Länder und Gemeinden müssen zur Finanzierung ihrer Ausgaben in erheblichem Umfang Kredite am Kapitalmarkt aufnehmen. Zwar stiegen die Steuereinnahmen 2024 um 4,2 %, allerdings stehen dem inflationsbedingt höhere Ausgaben gegenüber. Auch die Zinssteigerungen wirken negativ auf die öffentliche Investitionstätigkeit.

Die Entwicklung im Bauhauptgewerbe bleibt insgesamt herausfordernd. Während der Wirtschaftshochbau leicht rückläufig war, konnte der Tiefbau vor allem durch staatliche Infrastrukturmaßnahmen wachsen. 2024 gingen die realen Umsätze im Bauhauptgewerbe um 3,5 % zurück. Für 2025 wird ein geringerer Rückgang von 1,4 % erwartet. Die Baupreise sollen im kommenden Jahr erneut um etwa 2 % steigen, was die Kosten für neue Projekte weiter erhöht.

Die Zukunft der Bauwirtschaft hängt maßgeblich von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung und den politischen Rahmenbedingungen ab.

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html

² [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_438_811.html#:~:text=Bruttoinlandsprodukt%20\(BIP\)%2C%203.&text=Quartal%202024%20%E2%80%93%20preis%2D%2C%20saison,vom%2030.%20Oktober%202024%20berichtet.](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/11/PD24_438_811.html#:~:text=Bruttoinlandsprodukt%20(BIP)%2C%203.&text=Quartal%202024%20%E2%80%93%20preis%2D%2C%20saison,vom%2030.%20Oktober%202024%20berichtet.)

³ [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html#:~:text=Die%20preisbereinigte%20gesamtwirtschaftliche%20Bruttowertsch%C3%B6pfung%20ging,ab%20\(%2D3%2C0%20%25\).](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html#:~:text=Die%20preisbereinigte%20gesamtwirtschaftliche%20Bruttowertsch%C3%B6pfung%20ging,ab%20(%2D3%2C0%20%25).)

⁴ <https://www.manager-magazin.de/politik/deutschland/deutsche-wirtschaft-2024-erneut-leicht-geschrumpft-a-70f29a45-2e66-4dd0-a981-87015b6d7d69>

⁵ https://www.welt.de/wirtschaft/article255132198/Bruttoinlandsprodukt-Deutsche-Wirtschaft-schrumpft-2024-erneut.html?utm_source=chatgpt.comhttps://www.welt.de/wirtschaft/article255132198/Bruttoinlandsprodukt-Deutsche-Wirtschaft-schrumpft-2024-erneut.html

⁶ <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/publikationen/brancheninfo-bau/baukonjunkturelle-lage>

3. Geschäftsverlauf

3.1 SFB | Gewerbe

Die Umsatzerlöse der Gewerbesparte resultieren primär aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen sowie einem Mietvertrag für eine Fahrzeughalle, wodurch stabile Einnahmen generiert werden. Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Erbbaurechtsbestellungsvertrag für das Lilienthalhaus 2 unterzeichnet. Die daraufhin im März 2024 erteilte Baugenehmigung führte zur Fälligkeit der Erbbauzinsen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Braunschweiger Parken GmbH (BS-Parken), an der die SFB mit 25 % beteiligt ist, verlief insgesamt besser als prognostiziert. Dennoch wirken sich die vereinbarungsgemäß reduzierten Erbpachteinnahmen weiterhin negativ auf die Ertragslage der SFB aus. Die BS-Parken GmbH verwaltet eine Sonderimmobilie am Braunschweiger Forschungsflughafen und erwartet für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag von 341,2 TEUR. Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und Liquidität haben die Gesellschafter im Jahr 2024 zusätzliche Einlagen geleistet, wobei der Anteil der SFB 27,1 TEUR betrug. Auf Basis der aktuellen Ertragsprognosen ist mittelfristig nicht davon auszugehen, dass ein anteiliger Ertragswert deutlich über dem bisherigen Beteiligungsbuchwert von 555,9 TEUR erzielt wird. Daher wurde im Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe der Einlage vorgenommen. Im Falle einer positiven Unternehmensentwicklung sind künftig Zuschreibungen möglich.

Seit 2023 fungiert die SFB als Dienstleisterin für BS-Parken und konnte im Jahr 2024 Einnahmen in Höhe von 50,3 TEUR generieren. Darüber hinaus wurde die Einnahmesituation durch einen Auftrag zur Konzeptionierung der Quartiersgaragen im Baugebiet Wenden-West verbessert. Dieser Auftrag, der die Entwicklung eines Umsetzungs- und Betreibermodells als Grundlage für weitere Quartiersgaragen im Stadtgebiet umfasst, trug 40,5 TEUR zu den Erlösen bei.

Zusätzlich wurden erfolgsneutrale Umsätze durch Weiterberechnungen in Höhe von 50,6 TEUR erzielt. Das Gesamtergebnis der Sparte beläuft sich auf -478.960 EUR. Der ursprünglich geplante Jahresfehlbetrag von 563,0 TEUR konnte um 84,0 TEUR unterschritten werden.

3.2 SFB | Hochbau

Während die Gewerbeflächenentwicklung eine Langfristaufgabe ist, ist die Hochbausparte so angelegt, dass sie aufgrund des definierten Umrisses der Projekte eigene Deckungsbeiträge erwirtschaften kann.

Seit Januar 2023 wurde der Geschäftsbereich „Hochbau“ mit dem konkreten Ziel aufgebaut, die Sanierung der Stadthalle Braunschweig durchzuführen. Aufgrund der bisherigen gescheiterten Versuche, die komplexe Sanierung der denkmalgeschützten Stadthalle durch externe Dienstleister zu realisieren, wurde der Aufbau interner Strukturen innerhalb der SFB vorangetrieben. Hochbauprojekte von kommunalem Interesse sollen zukünftig unabhängig von wirtschaftlich schwer kalkulierbaren Risiken und intransparenten Kosten in der Hochbau-Sparte umgesetzt werden. Im Mai 2023 wurde der verhandelte Geschäftsbesorgungs- und Realisierungsvertrag geschlossen, mit dem die SFB in die Lage versetzt wurde, die Sanierung der Stadthalle Braunschweig als Totalübernehmer durchzuführen.

Die vertraglich vereinbarten Meilensteine wurden im Geschäftsjahr 2024 konsequent eingehalten. Die Sanierung der Stadthalle läuft aktuell planmäßig. Ein transparentes Berichtswesen und kontinuierliches Kosten-Controlling gegenüber der Stadt Braunschweig ist etabliert. Die internen Aufwendungen der Hochbausparte werden durch das vereinbarte Geschäftsbesorgungshonorar gedeckt.

Im zweiten Quartal 2023 übernahm die Hochbauparte die Projektsteuerung für die Vorbereitung des Neubaus des „Hauses der Musik“ in Braunschweig. Bis einschließlich Februar 2024 umfasste dies insbesondere die Projektsteuerung sowie das Kosten-Controlling. Ab März 2024 wurden aufgrund einer politisch motivierten Umstrukturierung des Projektes nur noch ergänzende Beratungsleistungen erbracht, die im Jahr 2025 fortgeführt werden. Der ursprünglich geschlossene Projektvertrag ruht seither, beratende Leistungen erfolgen nach Aufwand.

Die erfolgreiche Umsetzung der Stadthallensanierung führte zu einer Neuansiedlung der Sparte *Projektentwicklung* (siehe Pkt. 2.3), damit einhergehend erweiterten sich die Aufgaben innerhalb der Hochbauparte, um den „Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg*“. Seit Mitte 2024 werden hierfür Planungsleistungen erbracht, die im Jahr 2025 fortgeführt und ab 2026 umgesetzt werden. Das hierfür kalkulierte Honorar deckte im Geschäftsjahr die damit verbundenen internen Aufwendungen vollständig.

Weitere potenzielle Projektübernahmen befinden sich derzeit in Abstimmung mit der Stadt Braunschweig. Eine Konkretisierung dieser Projekte wird für das erste Halbjahr 2025 erwartet.

3.3 SFB | Projektentwicklung

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2024 ergab sich die Möglichkeit, eine umfassende Innenstadtentwicklungsmaßnahme zu realisieren. Im Zuge eines Insolvenzverfahrens konnte die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH die ehemalige Burgpassage mit einer Grundstücksfläche von 4.385 m² erwerben. Als verantwortlicher Projektentwickler übernimmt die SFB die Planung, Baurechtschaffung, Finanzierung und Umsetzung der Baufeldfreimachung sowie der anschließenden Bauvorhaben.

Unter dem Projektnamen „Stiftshöfe“ sollen nach dem geplanten Abriss des Bestandsgebäudes im Jahr 2025 drei Teilprojekte realisiert werden: die Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg, die Ansiedlung eines Hotels sowie der Bau von Eigentumswohnungen. Die entsprechenden Planungen wurden seit Anfang 2024 durch ein zum Teil neu aufgebautes Projektteam erarbeitet.

Auf Grundlage dieser Planungen wurde ein angepasster Wirtschaftsplan erstellt und durch die zuständigen Gremien beschlossen. Für das Hotelprojekt konnte bereits ein potenzieller Betreiber als Interessent gewonnen werden.

3.4 SFB | Gesamt

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 229.889 EUR und übertrifft damit das geplante Jahresergebnis aus dem Nachtragswirtschaftsplan (57,0 TEUR) um 172,9 TEUR. Dieses positive unternehmerische Ergebnis ergibt sich aus der Konsolidierung der einzelnen Unternehmenssparten.

	Nachtrags-Wirtschaftsplan	Ist 2024
Jahresergebnis	57.000 EUR	229.889 EUR
...davon Geschäftsbereich Gewerbe	-563.000 EUR	-478.960 EUR
...davon Geschäftsbereich Hochbau	420.000 EUR	736.329 EUR
...davon Geschäftsbereich Projektentwicklung	200.000 EUR	-27.480 EUR

Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH unterzog sich in den Jahren 2023 und 2024 einer Reorganisation. Diese hatte zum Ziel, die Geschäftstätigkeit auszubauen und die Aktivitäten der Gesellschaft mit eigenem Personalbestand zu betreiben. Infolge dieser Neuausrichtung stiegen im Jahr 2024 die Personal- und Sachaufwendungen. Insbesondere resultierte dies aus der Anmietung neuer Büroräume, der Anschaffung betriebsnotwendiger Ausstattung sowie dem Ausbau der Unternehmenskommunikation.

4. Darstellung der Lage des Unternehmens

Die SFB hat im Jahr 2024 umfangreiche Maßnahmen im Rahmen städtischer Entwicklungsprojekte umgesetzt, darunter die Sanierung der Stadthalle Braunschweig sowie den Erwerb der Burgpassage zur Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg und zum Bau eines Hotels und mehrerer Eigentumswohnungen. Dies schlägt sich im Jahresabschluss insbesondere in einem deutlichen Anstieg der Vorräte im Umlaufvermögen und der Verbindlichkeiten nieder.

4.1 Ertrags- und Aufwandsstruktur

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 1.658,7 TEUR (Vj. 849,5 TEUR).

Die wesentlichen Ertragsquellen umfassen die Honorare der Projekte Sanierung Stadthalle (1.265,6 TEUR), Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg* (133,9 TEUR) sowie Haus der Musik (39,8 TEUR). Darüber hinaus resultieren Erlöse in Höhe von 54,6 TEUR aus Erbaurechtsverträgen, 50,3 TEUR aus der Betreuungsleistung für die Tochtergesellschaft BS-Parken GmbH, 40,5 TEUR aus einem Auftrag zur Konzeptionierung von Quartiersgaragen sowie 18,9 TEUR aus der Vermietung eigener Garagen am Lilienthalplatz. Des Weiteren wurden Kostenumlagen für die gemeinschaftliche Flächenpflege im Lilienthalquartier in Höhe von 50,6 TEUR vereinnahmt, wovon 35,7 TEUR einmalig auf Straßenausbaubeiträge für die Grundstücke im Lilienthalquartier entfallen.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft neben den entstandenen Materialaufwendungen für die Sanierung der Stadthalle (6.542,0 TEUR) und für das Teilprojekt Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg* (61,6 TEUR) auch die Aufwendungen (Personal-, Abschreibungs-, Finanzierungs-, sonstiger betrieblicher Aufwand) und Grundsteuern der Teilprojekte Wohnen und Hotel sowie die Grundstücksfreimachung im Projekt Stiftshöfe (782,9 TEUR). Beide Projekte wurden in 2024 nicht abgeschlossen, weshalb diese Aufwendungen als unfertige Leistung in der Bilanz ausgewiesen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 57,8 TEUR (Vj. 20,4 TEUR) und resultieren vorwiegend aus der Auflösung von Rückstellungen und aus Kostenerstattungen.

Der Materialaufwand summiert sich auf 6.655,3 TEUR (Vj. 1.020,3 TEUR) und umfasst primär die Aufwendungen für die Sanierung der Stadthalle sowie das Teilprojekt Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg*, welche an die Stadt als Vertragspartner weiterberechnet wurden bzw. für die Schule im Geschäftsjahr 2025 weiterberechnet werden. Darüber hinaus sind Fremdleistungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Flächen enthalten.

Der Personalaufwand beträgt 1.329,1 TEUR (Vj. 800,0 TEUR) und ist aufgrund des gestiegenen Personalbedarfs im Geschäftsjahr 2024 signifikant angestiegen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen 89,6 TEUR (Vj. 121,3 TEUR). Davon entfallen 72,4 TEUR auf Gebäudeabschreibungen, während 11,4 TEUR auf Sofortabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter zurückzuführen sind, die vornehmlich im Zuge der Neuausstattung der Geschäftsräume anfielen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 528,9 TEUR (Vj. 274,7 TEUR) und enthalten übliche Geschäftskosten, vorrangig für Büromiete sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betragen 27,1 TEUR (Vj. 39,3 TEUR) und resultieren aus der anteiligen Wertkorrektur von Beteiligungsbuchwerten.

Durch die Abschlüsse neuer Darlehensverträge stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen im Geschäftsjahr auf 316,1 TEUR (Vj. 45,2 TEUR). Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 152,7 TEUR (Vj. 2,2 TEUR) lassen sich auf die Zinserträge des Cashpool-Kontos zurückführen.

Die sonstigen Steuern erhöhten sich um die Grundsteuer insbesondere durch den Grundstückskauf im Projekt Stiftshöfe auf 79,8 TEUR (Vj. 7,9 TEUR).

4.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Geschäftsjahr von 9,2 % auf 4,0 %. Diese Entwicklung ist auf eine signifikante Erhöhung der Bilanzsumme auf 34.417,2 TEUR (Vj. 12.506,3 TEUR) des Eigenkapitals, um den Jahresüberschuss von 230 TEUR zurückzuführen.

Der Anstieg der Bilanzsumme resultiert aus der Aufnahme von Darlehen und der Erhöhung der Vorräte.

Investitionen

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine baulichen Investitionen getätigt. Die Veränderung des Sachanlagevermögens (4.142,3 TEUR, Vorjahr 4.197,8 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen auf die Außenanlagen am Lilienthalplatz.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2024 eine Einzahlung in Höhe von 27,1 TEUR in die Kapitalrücklage der 25%igen Beteiligung an der Braunschweiger Parken GmbH vorgenommen. Die entsprechende Abwertung dieser Einzahlung wird in Abschnitt „2.1“ näher erläutert.

Liquidität

Der Bankbestand am 31.12.2024 beträgt 236,4 TEUR.

Zur Sicherstellung der laufenden Finanzierung besteht mit der Gesellschafterin Stadt Braunschweig eine Vereinbarung über einen Cashpool, der sowohl als Finanzierungsquelle als auch zur kurzfristigen Liquiditätssteuerung dient. Im Rahmen dieser Vereinbarung werden zur Deckung der Projektkosten Mittel in Höhe von maximal 5.000,0 TEUR für die Sanierung der Stadthalle, 10.000,0 TEUR für das Projekt Stiftshöfe sowie 1.000,0 TEUR für das operative Geschäft bereitgestellt. Diese Vereinbarung ist bis zum 31.12.2025 befristet.

Gleichzeitig dient der Cashpool als Finanzanlagemöglichkeit, wodurch Zinserträge generiert werden können.

Zur wirtschaftlichen Optimierung des städtischen Cashpools wurde zum Ende des Geschäftsjahres ein Vertrag mit der Gesellschafterin Stadt Braunschweig und der Bank Braunschweigische Landessparkasse über ein automatisiertes Kontenclearing für die Bankkonten der Projekte Stadthalle und Stiftshöfe geschlossen. Durch die tägliche Abführung von Liquiditätsüberschüssen oder den täglichen Ausgleich bei Negativsaldo können Zinserträge maximiert und Zinsaufwendungen innerhalb der Projekte minimiert werden.

Die im Jahresabschluss ausgewiesene Forderung gegenüber der Gesellschafterin zum 31.12.2024 beträgt 5.806,6 TEUR (Vorjahr: 694,2 TEUR). Davon wurden 4.218,0 TEUR über das Kontenclearing des Projektkontos Stadthalle in den Cashpool übertragen. Diese Mittel stehen ausschließlich für das Projekt und nicht der Gesellschaft zur Verfügung.

Der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres beträgt 236,4 TEUR (Vj. 4.891,6 TEUR).

Im Jahresabschluss 2024 wird ein Jahresergebnis von 229,9 TEUR ausgewiesen, das noch festzustellen ist. Zur Deckung des für 2024 veranschlagten Jahresfehlbetrags von 1.565,7 TEUR wurde eine entsprechende Zahlung der Gesellschafterin geleistet. Zudem bestand eine Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin aus einer Überzahlung für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 675,3 TEUR. Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Rückzahlung in Höhe von 1.558,2 TEUR vorgenommen. Die verbleibende Überzahlung in Höhe von 682,9 TEUR wird als Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin bilanziert.

C. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche Steuerungsgrößen für die Unternehmensführung werden das Jahresergebnis sowie die Ergebnisse der einzelnen Unternehmenssparten als zentrale finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. Das Jahresergebnis gibt einen umfassenden Überblick über die Ertragslage des Unternehmens im Geschäftsjahr und bildet die Grundlage für die Bewertung der Gesamtleistung. Die Spatenergebnisse ermöglichen darüber hinaus eine differenzierte Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Projekte und der unterschiedlichen Tätigkeitsfelder.

Gemäß dem Nachtragswirtschaftsplan sollte für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Jahresergebnis in Höhe von 57,0 TEUR erzielt werden. Dieses Ziel wurde deutlich übertroffen: Durch Einsparungen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie durch ungeplante Zinserträge konnte ein Ergebnisüberschuss von insgesamt 229,9 TEUR erzielt werden, was einer positiven Abweichung von 172,9 TEUR entspricht.

Für das Geschäftsjahr 2025 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresfehlbetrag von rund 100,0 TEUR vor. Hauptursächlich hierfür sind steigende Personalkosten, die sich bereits ab dem ersten Quartal spürbar auf die Ergebnislage auswirken. In der mittelfristigen Planung wird bis einschließlich 2028 mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet. Dieses basiert im Wesentlichen auf den geplanten Verkaufserlösen aus dem Projekt „Stiftshöfe“. Ab dem Geschäftsjahr 2029 wird hingegen – bedingt durch dauerhaft anfallende Personalaufwendungen bei gleichzeitig ausbleibenden Projekterlösen – mit einem negativen Jahresergebnis gerechnet.

Die Gewerbesparte schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von –479,0 TEUR ab und liegt damit um 84,0 TEUR über dem Planansatz von –563,0 TEUR. Diese positive Abweichung ist im Wesentlichen auf Einsparungen im Instandhaltungsaufwand sowie auf nicht geplante Zinserträge zurückzuführen. Trotz der positiven Effekte im Berichtsjahr wird auch mittel- bis langfristig mit Jahresergebnissen in der Größenordnung von rund –550,0 TEUR gerechnet. Darin enthalten sind rund 375,0 TEUR vom operativen Spartenbetrieb unabhängige, strukturell bedingte Aufwendungen, wie etwa liquiditätsunwirksame Abschreibungen und betriebsnotwendige Kosten.

Die Hochbausparte erzielte ein über dem Plan liegendes Jahresergebnis in Höhe von 736,3 TEUR (Plan: 420,0 TEUR). Ursächlich hierfür sind insbesondere Erlöse in Höhe von 133,9 TEUR aus der Umsiedlung des Teilprojekts Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg* im Rahmen des Projekts Stiftshöfe sowie Einsparungen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Aufgrund der weiterhin laufenden Projekte „Sanierung der Stadthalle“ und „Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg*“ wird für diese Sparte bis einschließlich 2028 mit vergleichbaren Jahresergebnissen gerechnet. Über diesen Zeitraum hinaus sind aktuell noch keine konkreten Folgeaufträge definiert, die die dauerhaft anfallenden Personalkosten dann abdecken.

Die Projektentwicklungssparte weist im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag von –27,5 TEUR aus und bleibt damit deutlich hinter dem geplanten Jahresergebnis von 200,0 TEUR zurück. Grund hierfür ist die Verschiebung des Teilprojekts „Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg*“ in die Hochbausparte, wodurch geplante Erlöse in der Hochbausparte erfasst werden. Zudem wurden – im Einklang mit dem strengen Niederstwertprinzip – Personalleer- und Vertriebskosten, die im Wirtschaftsplan als neutralisiert angesetzt waren, nicht ausgeglichen. Für die kommenden Jahre wird bis zur Fertigstellung und Veräußerung innerhalb der Teilprojekte „Wohnen“ und „Hotelbau“ im Geschäftsjahr 2029 weiterhin mit negativen Jahresergebnissen auf dem aktuellen Niveau gerechnet. Analog zur Hochbausparte ist auch hier ab dem Geschäftsjahr 2030 ein Folgeprojekt zu akquirieren, um die Personalkosten zu decken.

2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH misst der Einhaltung projektbezogener Zeitpläne eine hohe Bedeutung bei. Im Geschäftsjahr 2024 konnten sämtliche vertraglich vereinbarten Meilensteine fristgerecht erreicht werden. Dies betrifft insbesondere die planmäßige Sanierung der Stadthalle Braunschweig, deren Fertigstellung für die Mitte des Geschäftsjahres 2028 vorgesehen ist.

Auch die schulische Erweiterungsplanung sowie die termingerechte Vorbereitung der Baufeldfreimachung im Projekt Stiftshöfe verlaufen aktuell im Zeitplan. Die Umsetzung der Baufeldfreimachung ist für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehen, sodass ein Verkauf des betreffenden Grundstücksanteils – auf dem die Schule errichtet werden soll – zum Ende desselben Geschäftsjahres angestrebt wird. Der Baustart für das kombinierte Hotel-, Wohnungs- und Schulprojekt ist für das Geschäftsjahr 2026 geplant, mit einer Fertigstellung zum Ende des Jahres 2028.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Der Prognose für das Geschäftsjahr 2025 liegen der Wirtschaftsplan 2025, die mittelfristige Wirtschaftsplanung und die Liquiditätsplanungen zu Grunde. Für das kommende Geschäftsjahr ist ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 103,0 TEUR geplant. Die Prognose berücksichtigt insbesondere Personalaufwendungen in Höhe von 1.927,0 TEUR sowie Materialaufwendungen in Höhe von 39.560,0 TEUR, die größtenteils dem Projekt „Sanierung der Stadthalle“ zugeordnet sind. Die Auswirkungen auf das Ergebnis sind Bestandteil der mittelfristigen Unternehmensvorschau der Gesellschaft und im städtischen Haushaltsansatz berücksichtigt.

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 bereits wesentliche Verzögerungen bei der Errichtung eingetreten und weitere zu erwarten. Unbeschadet dessen besteht grundsätzliche Zuversicht, dass weitere Ansiedlungen im Lilienthalquartier in den nächsten zehn Jahren umgesetzt werden können. 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 auch für die Kunden des Flughafens sowie Besucher und Gäste im Quartier 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 vielfältigen äußeren Einflüsse belastet. Bereits 2019 sind zur Sicherung des Fortbestandes der Gesellschaft gewährte Gesellschafterdarlehen von 2.225,0 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 Einnahmepotenziale wurden erschlossen – weitere Maßnahmen werden ergriffen.

Durch die zu erwartende Fertigstellung weiterer Bauprojekte im „Lilienthal-Quartier“ (Lilienthalhäuser 2–4) sind mittelfristig steigende Erlöse zu erwarten. Vieles wird von der Entwicklung der Baubranche einschließlich der Preisentwicklung sowie dem Akquiseerfolg der Volksbank abhängen. Durch den 2023 ausgelaufenen Betreibervertrag konnten bereits im Geschäftsjahr 2024 wirksame Einsparungen im Geschäftsbetrieb des Parkhauses und des Kurzzeitparkplatzes realisiert werden. Das Parkhaus bietet auch für andere benachbarte Nutzungen Parkraum an und wird so von der weiteren Entwicklung profitieren.

Gleichzeitig ist sich die Gesellschaft der engen Abhängigkeit der Werthaltigkeit ihrer Beteiligung an der BS-Parken GmbH von der baulichen Entwicklung des Lilienthalquartiers bewusst.

Einen weiteren Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Braunschweig wird die SFB durch die Entwicklung untergenutzter und brachliegender Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung leisten. Gerade in diesem Bereich kann jedoch aufgrund der schwierigen Marktlage und der Komplexität der Herausforderungen nicht mit kurzfristigen Effekten oder gar mit kurzfristigen Umsätzen gerechnet werden. Mit der Braunschweig Zukunft GmbH sowie den Fachbereichen 20 (Finanzen) und 61 (Stadtplanung) erfolgt eine enge Zusammenarbeit. Hemmend für die weitere Entwicklung wirken derzeit die Einstandspreise für Brachflächen, da seitens der Eigentümer kein Verkaufsanlass besteht.

Für das Jahr 2025 ist die Entwicklung eines Standort-Webportals geplant, um verfügbare Gewerbeimmobilien und -flächen zur Anmietung oder zum Kauf darzustellen. Die hierfür eingeplanten Investitionskosten betragen 25,0 TEUR.

Weitere Aufträge für Machbarkeitsstudien für Quartiersgaragen zeichnen sich aktuell nicht ab.

Als kostensenkende Reaktion auf diese herausfordernde Situation wird der Personalbestand deshalb um 1,64 Stellen abgebaut.

Die Hochbau-Sparte bearbeitet die Sanierung der denkmalgeschützten Stadthalle Braunschweig. Die Projektentwicklungssparte verantwortet parallel die Baufeldfreimachung und die Neubebauung des Areals „Stiftshöfe“, welches neben einer Schulerweiterung Eigentumswohnungen und ein Hotel umfassen soll.

Beide Projekte stehen im öffentlichen Fokus, so dass ein Social-Media-Account zur partizipativen Kommunikation aufgebaut wurde, der regelmäßig über die Projektfortschritte informiert.

Die Übernahme der Sanierung der Stadthalle durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH erweist sich als vorteilhaft, insbesondere im Hinblick auf die gewünschte Beschleunigung der Prozesse. Die Verlagerung der Verantwortung für die Sanierung in eine städtische Gesellschaft und die damit einhergehende Entfernung von politischer Einflussnahme führt zu dem gewünschten Effekt der Beschleunigung der Prozesse. Gleichzeitig wird die von der Stadt Braunschweig gewünschte Transparenz über ein regelmäßiges Berichtswesen und Kostencontrolling abgebildet, welches ebenfalls für das Teil-Projekt Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg* im Rahmen der Projektentwicklung der Stiftshöfe eingeführt wurde. Hier ist hervorzuheben, dass aus der Projektentwicklung der Stiftshöfe das Hochbauprojekt Erweiterungsneubau Kleine Burg hervorgeht. Die erforderliche Baufeldfreimachung bis zum Abverkauf des Grundstücksanteils für den Neubau der Schulerweiterung läuft in der Sparte Projektentwicklung, während die Planung sowie der Neubau des Gebäudes der Hochbau-Sparte zugeordnet ist.

Aktuell ist die Finanzierung des Projekts Stiftshöfe bis zum Abschluss der Baufeldfreimachung und abschließenden Baurechtschaffung gewährleistet. Die Finanzierung für die Realisierung ab 2026 wird im laufenden Geschäftsjahr 2025 konkretisiert.

Die klare Abgrenzung von Hochbau und Projektentwicklung ermöglicht ein transparentes Monitoring der Sparten innerhalb der laufenden Projekte.

Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH hat eine mittelfristige Liquiditätsplanung bis zum 31. Dezember 2026 erstellt, welche die erwarteten Gemein- und Projektkosten berücksichtigt. Aus dieser Planung geht hervor, dass die laufenden Einnahmen nicht ausreichen, um die fixen Ausgaben der Gesellschaft vollständig zu decken. Zum Ende des Geschäftsjahres 2026 wird voraussichtlich eine Inanspruchnahme des bestehenden Cashpools im niedrigen sechsstelligen Bereich erforderlich sein. Eine Verlängerung sowie Anpassung der entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt Braunschweig über das Jahr 2025 hinaus sichert die Liquidität der Gesellschaft. Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung sind für das erste Halbjahr 2025 vorgesehen.

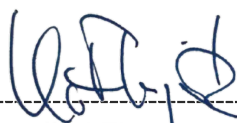
Die Gesellschaft wird im Rahmen ihrer Aufgaben eng durch die Stadt Braunschweig unterstützt. Für die erfolgreiche Umsetzung laufender und zukünftiger Projekte ist eine weiterhin verlässliche finanzielle Zusammenarbeit mit der Stadt vorgesehen. Die bisherigen Projekte konnten auf dieser Basis planmäßig durchgeführt werden.

Darüber hinaus plant die Stadt Braunschweig, der Hochbauparte der SFB weitere Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zu übertragen. Die konkrete Projektliste wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2025 festgelegt, sodass sich bereits Ende 2024 eine Anpassung des Wirtschaftsplans 2025 abzeichnet.

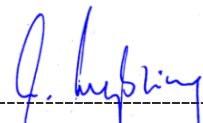
Für die erfolgreiche Umsetzung der zahlreichen und komplexen Projekte ist die SFB in besonderem Maße auf qualifiziertes Fachpersonal angewiesen. Der anhaltende Fachkräftemangel im Bau- und Projektentwicklungsbereich stellt hierbei ein wesentliches Risiko dar. Ein unzureichender Personalbestand könnte zu zeitlichen Verzögerungen bei Planung und Umsetzung führen. Um dem entgegenzuwirken, setzt die Gesellschaft auf gezielte Maßnahmen zur Personalbindung und Fachkräftegewinnung.

Braunschweig, den 31. März 2025

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH



- Kai Florysiak-
Geschäftsführer



- Natascha Wessling-
Geschäftsführerin