

*Betreff:***Finanzielle Risiken beim Projekt Stiftshöfe***Organisationseinheit:*Dezernat III
0800 Stabsstelle Wirtschaft*Datum:*

02.02.2026

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Braunschweig (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

10.02.2026

Status

Ö

Sachverhalt:

Zur Beantwortung der Anfrage hat die Verwaltung die Struktur Förderung Braunschweig GmbH (SFB) gebeten, Stellung zu nehmen.

Die SFB hat mitgeteilt, dass genauso wie das Projekt an sich auch die Finanzierung sehr komplex ist. Ziel ist es, die Finanzierungskosten so gering wie möglich zu halten. Die SFB arbeitet deshalb mit verschiedenen Formen von kurzfristigen Finanzierungen, um eine Überfinanzierung zu vermeiden und unnötige Finanzierungskosten weitestmöglich zu reduzieren. Da seit Projektbeginn kontinuierlich die Kostenprognosen gehalten bzw. sogar unterschritten werden konnten, ist der SFB sehr daran gelegen, sowohl die Planung als auch die Kosten laufend zu optimieren.

Darüber hinaus teilt die SFB zur Klarstellung weitere folgende wesentlichen Punkte mit:

1. Das Finanzierungskonzept der Stiftshöfe hat sich seit Beginn des Projektes in 2024 nicht geändert. In einem sog. Forwarddeal ist weiterhin geplant, die bereits vermietete Immobilie zu veräußern. Dabei wird die Immobilie an einen Investor veräußert, Zahlungstermin und Übernahme erfolgen jedoch erst nach Fertigstellung und bei Inbetriebnahme. Investoren schließen solche Verträge aktuell vorzugsweise erst für fertige, bzw. kurz vor der Fertigstellung stehende Projekte, ab. Hintergrund ist u. a., dass in den letzten Jahren durch die Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt mehrere Projekte gestoppt wurden. Das ändert jedoch nichts am Finanzierungskonzept für den Gebäudekomplex des Hotels in den Stiftshöfen, das von Beginn an so aufgestellt war, dass die Kosten für eine endfällige externe Finanzierung in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung immer vollumfänglich berücksichtigt waren.
2. Mit Unterzeichnung des Mietvertrages mit dem Hotelbetreiber Motel One ist die SFB eine Bauverpflichtung eingegangen. Der Vertrag kann beidseitig ohne Ansprüche auf Schadenersatz nur bei einer Versagung der Baugenehmigung aufgelöst werden.
3. Die für den Kauf des Hotelgebäudes infrage kommenden Investoren investieren aufgrund der weltwirtschaftlichen Lage seit Corona und der Ukraine Krise im Moment sehr vorsichtig. Bislang liegt für das Hotel noch keine Baugenehmigung vor und ein sichtbarer Baufortschritt ist noch nicht erkennbar. Rückflüsse aus dem Mietvertrag werden erst nach Inbetriebnahme des Hotelbetriebs generiert. Gleichwohl bekommt die SFB das Feedback vom Markt, dass Vertragskonditionen attraktiv sind und eine spätere Marktansprache erfolversprechend sein wird. Sie geht deshalb davon aus, dass sie im Laufe der Realisierungsphase einen Investor finden wird.

4. Zur Konstruktion ist zu beachten, dass die SFB kein Hotel betreiben wird – die SFB wird eine Immobilie errichten, die langfristig an einen Hotelbetreiber vermietet ist, zusätzlich sollen vom Eigentümer Büronutzer akquiriert werden.
5. Selbst wenn die Immobilie bis zur Fertigstellung nicht an einen Investor verkauft würde, würde die SFB die Kredite aus den Mieteinnahmen bedienen können und selbstverständlich weiterhin Investoren ansprechen und einen Verkauf forcieren.

Vor diesem Hintergrund beantwortet die Verwaltung die Fragen in Abstimmung mit der Geschäftsführung der SFB wie folgt:

Antwort zu Frage 1:

Eine Projektentwicklung, die eine Laufzeit von 5 Jahren hat, ist nie statisch. Wenn sich Gegebenheiten im Laufe des Projektes verändern, muss darauf reagiert werden. In diesem Fall bietet die Unterzeichnung des Mietvertrages von Anfang an im Projekt entsprechende Sicherheit für den Fall, dass kein Investor gefunden wird und die Realisierungsverpflichtung aus dem Mietvertrag greift. Die Mieteinnahmen decken nach aktuellem Stand die Kosten für die erforderlichen Kredite.

Die Finanzierung erfolgt über den freien Kapitalmarkt. Eine Finanzierung im Rahmen der Konzernfinanzierung, durch Weiterleitung von Krediten durch die Stadt Braunschweig, ist nicht vorgesehen.

Antwort zu Frage 2:

Der Dialog mit den Interessenten wird kontinuierlich fortgesetzt. Die SFB informiert die bereits angesprochenen über 200 Investoren in regelmäßigen Newslettern über aktuelle Fortschritte im Projekt. Zudem ist die SFB in direktem Austausch mit verschiedenen Versicherungen und Fonds, die die Unterlagen bereits ausführlich geprüft haben. Ein Kontakt zu Maklern ist bereits hergestellt. Ziel ist es, bis zur Inbetriebnahme einen Investor gefunden zu haben. Die Marktsprache wird mit relevantem Projektfortschritt fortgeführt.

Antwort zu Frage 3:

Hinsichtlich des Teilprojekts Hotel wird auf die Beantwortung zu Frage 1 verwiesen.

Das Teilprojekt Schule ist im städtischen Doppelhaushalt 2025/2026 abgebildet. Die Finanzierung erfolgt über den bestehenden Projektrealisierungs- und Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt und der SFB zum Neubau der Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg (s. DS 24-24384).

Beim Teilprojekt Wohnen wird ebenfalls kein Finanzierungsrisiko gesehen. Die SFB hat sich ein Kosten-Benchmark gesetzt, welches als marktgängig eingestuft wird. Vor Erreichen dieser Benchmark wird mit der Realisierung des Teilprojekts Wohnen nicht begonnen.

Leppa

Anlage/n:
keine