

*Betreff:***Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Jahresabschluss 2023***Organisationseinheit:*Dezernat VII
20 Fachbereich Finanzen*Datum:*

25.04.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung) 02.05.2024

*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 2023, der nach einem Ertrag aus Verlustübernahme in Höhe von 438.532,33 € mit einem Jahresergebnis von 0,00 € 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 16. April 2024 den Jahresabschluss 2023 beraten und eine entsprechende Beschlussempfehlung abgegeben.

Der Jahresabschluss 2023 der SFB weist ein Ergebnis (vor Verlustübernahme) in Höhe von - 438.532,33 € aus und liegt somit gegenüber dem Nachtragswirtschaftsplan 2023 um 675.347,67 € besser.

Für die Sparte ‚Kern + Gewerbe‘ ergibt sich ein Ergebnis von - 558.390,71 € und somit um 545.284,29 € besser als der Wirtschaftsplan 2023 für diese Sparte kalkulierte.

Im Hochbau-Bereich ergibt sich ein Ergebnis in Höhe von +119.858,38 € (der Wirtschaftsplan 2023 sah für diese Sparte ein Ergebnis von - 10.205,00 € vor, mithin ergibt sich eine Verbesserung um 130.063,38 €).

Im Einzelnen:

Angaben in T€	IST 2022			Nachtragsplan 2023			IST 2023			Plan 2024		
	Ist 2022 GESAMT	IST 2022 'Kern' + Gewerbe	IST 2022 Hochbau- Sparte	Nachtrags- Plan 2023	Nachtrags- Plan 2023 'Kern + Gewerbe'	Nachtrags- Plan 2023 Hochbau- Sparte	IST 2023	IST 2023 'Kern' + Gewerbe	IST 2023 Hochbau- Sparte	Plan 2024	Plan 2024 'Kern' + Gewerbe	Plan 2024 Hochbau- Sparte
1 Umsatzerlöse	71,4	71,4	0,0	793,2	77,5	715,7	849,5	133,8	715,7	1.731,8	300,5	1.431,3
1b % zum Vorjahr/Plan				+ 1.023			+1.189/+7,9			+218/+203		
2 Sonstige betriebliche Erträge	13,8	13,8	0,0	0,0	0,0	0,0	20,4	12,5	7,8	0,0	0,0	0,0
3 Vermind./Erhöhung des Bestandes an unf. und fertigen Erzeugnissen	0,0	0,0	0,0	1.975,0	0,0	1.975,0	998,1	0,0	998,1	6.965,8	0,0	6.965,8
4 Materialaufwand	-11,4	-11,4	0,0	-2.023,9	-48,9	-1.975,0	-1.020,3	-18,1	-1.002,2	-7.010,8	-45,0	-6.965,8
5 Personalaufwand	-91,7	-91,7	0,0	-1.030,1	-501,7	-528,4	-800,0	-367,0	-433,0	-1.450,0	-470,0	-980,0
6 Abschreibungen	-83,1	-83,1	0,0	-102,3	-94,2	-8,1	-121,3	-97,1	-24,2	-97,9	-84,7	-13,2
6b Abschreibungen auf Finanzanlagen	-25,0	-25,0	0,0	-50,0	-50,0	0,0	-39,3	-39,3	0,0	-35,0	-35,0	0,0
7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	-177,9	-118,5	-59,4	-378,2	-188,8	-189,4	-274,7	-144,3	-130,3	-600,7	-275,7	-325,0
8 Betriebsergebnis (Summe 1-7)	-303,9	-244,5	-59,4	-816,3	-806,1	-10,2	-387,6	-519,5	131,9	-496,8	-609,9	113,1
9 Zins-/Finanzergebnis	-32,5	-32,5	0,0	-288,9	-288,9	0,0	-43,0	-31,0	-11,9	-1.055,6	-1.055,6	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	0,0
11 Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	-336,4	-277,0	-59,4	-1.105,2	-1.095,0	-10,2	-430,6	-550,5	119,9	-1.552,4	-1.665,5	113,1
12 sonstige Steuern	-7,6	-7,6	0,0	-8,7	-8,7	0,0	-7,9	-7,9	0,0	-13,3	-13,3	0,0
13 Jahresergebnis (Summe 11-12)	-344,0	-284,6	-59,4	-1.113,9	-1.103,7	-10,2	-438,5	-558,4	119,9	-1.565,7	-1.678,8	113,1

Durch den Beginn der Sanierung der Stadthalle im Geschäftsjahr 2023 sind in der Sparte Hochbau diesbezüglich erstmals ‚Unfertige Leistungen‘/Vorräte in Höhe von 998,1 T€ in der Bilanz zu verbuchen. Dies korrespondiert mit einem entsprechenden Materialaufwand und einer Ertragsposition ‚Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen‘. Die von der Stadt dafür erhaltenen Leistungen werden auf der Passivseite der Bilanz bei den ‚Erhaltenen Anzahlungen‘ verbucht. Insgesamt zeigt sich somit ertrags- und bilanztechnisch Neutralität.

Ebenfalls erhöhen sich in dieser Sparte gegenüber dem Vorjahr durch den Beginn der Sanierung der Stadthalle die Umsatzerlöse aufgrund der Honorarleistungen, die die SFB mit der Stadt für die Sanierung Stadthalle abrechnet.

In der Sparte Kern und Gewerbe konnten gegenüber dem Vorjahr und Nachtragsplan ebenfalls höhere Umsatzerlöse vereinnahmt werden. Diese ergaben sich - neben den ‚üblichen‘ Umsatzerlösen aus Miet-/Pacht-/Erbpachtverträgen im Bereich Lilienthalquartier – vor allem aus der Entwicklung von Quartiersgaragenprojekten sowie aufgrund von zusätzlichen Einnahmen aus dem technischen Projektmanagement für die Braunschweiger Parken GmbH.

Die Personalkosten stiegen ebenfalls gegenüber dem Vorjahr an, da die SFB im Wirtschaftsjahr 2023 durch den Ausbau der Gesellschaft bzw. der einzelnen Sparten Personal eingestellt hatte, diese Kosten bleiben jedoch unter dem Planansatz 2023, da zum Teil später als geplant eingestellt wurde.

Die Prüfung des Jahresabschlusses durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Euratio GmbH, Göttingen, hat zu keinen Einwendungen geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 5. März 2024 erteilt.

Als Anlage sind die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Gewinn- und Verlustrechnung nach Sparten und der Lagebericht 2023 beigelegt.

Geiger

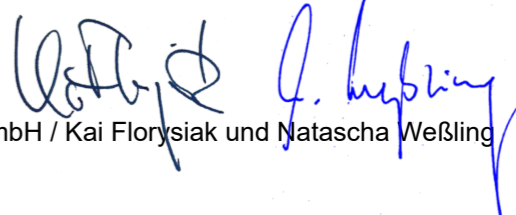
Anlage/n: Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnungen und Lagebericht 2023 der Struktur- Förderung Braunschweig GmbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom

1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023		Zum Vergleich: 2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		849.505,50		71.383
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		998.110,27		0
3. Sonstige betriebliche Erträge		20.364,05		13.807
4. Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen		1.020.322,50		11.403
5. Personalaufwand:				
a) Löhne und Gehälter	682.374,32		78.107	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>117.657,97</u>	800.032,29	<u>13.550</u>	91.656
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		121.298,87		83.059
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		274.664,70		177.934
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.180,23		0
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen		39.325,00		25.000
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>45.151,46</u>		<u>32.530</u>
11. Ergebnis nach Steuern		- 430.634,77		- 336.393
12. Sonstige Steuern		<u>7.897,56</u>		<u>7.665</u>
		- 438.532,33		- 344.058
13. Erträge aus Verlustübernahme (EAV)		0,00		0
13. Erträge aus Verlustübernahme		<u>438.532,33</u>		<u>344.058</u>
14. Jahresüberschuss		0,00		0
15. Verlustvortrag		0,00		0
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>0,00</u>		<u>0</u>
14. Bilanzgewinn		0,00		0


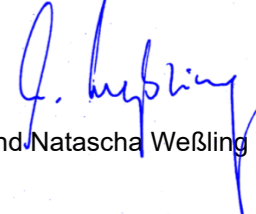

 SFB GmbH / Kai Florysiak und Natascha Weißling

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
GEGLIEDERT NACH SPARTEN

für die Zeit vom

1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Sparte	Sparte	Insgesamt		Zum Vergleich:	
	"Kern" mit Gewerbe	"Hochbau"	2023		2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	133.841,66	715.663,84	849.505,50			71.383
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0,00	998.110,27	998.110,27			0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	12.524,72	7.839,33	20.364,05			13.807
4. Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen	18.107,32	1.002.215,18	1.020.322,50			11.403
5. Personalaufwand:	367.014,45	433.017,84	800.032,29			91.656
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	97.050,99	24.247,88	121.298,87			83.059
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	144.343,97	130.320,73	274.664,70			177.934
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.090,11	1.090,12	2.180,23			0
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen	39.325,00	0,00	39.325,00			25.000
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.118,10	13.033,36	45.151,46			32.529
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme			0,00			0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0,00			0
11. Ergebnis nach Steuern	- 550.503,34	119.868,57	- 430.634,77			- 336.393
12. Sonstige Steuern	7.887,37	10,19	7.897,56			7.665
13. Erträge aus Verlustübernahme	558.390,71	- 119.858,38	438.532,33			344.058
14. Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00			0,00
15. Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00			0,00
16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00			0,00
14. Bilanzgewinn	- 0,00	0,00	0,00			0,00

 
SFB GmbH / Kai Florysiak und Natascha Weßling

BILANZ
zum 31. Dezember 2023


SFB GmbH / Kai Florysiak und Natascha Weißling

AKTIVSEITE

PASSIVSEITE

	31.12.2023		Zum Vergleich: 31.12.2022			31.12.2023		Zum Vergleich: 31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN					A. EIGENKAPITAL				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähn- liche Rechte und Werte sowie Lizen- zen an solchen Rechten und Werten	<u>3.506,00</u>		<u>8.193</u>		I. Gezeichnetes Kapital	<u>500.000,00</u>		<u>500.000</u>	
II. Sachanlagen					II. Kapitalrücklage	<u>655.567,94</u>		<u>655.568</u>	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.187.532,83		4.246.470		III. Bilanzgewinn	<u>0,00</u>	1.155.567,94	<u>0</u>	1.155.568
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.122,00		0,00		B. RÜCKSTELLUNGEN				
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>2.153,95</u>		<u>0,00</u>		Sonstige Rückstellungen		384.050,00		261.625
	<u>4.197.808,78</u>		<u>4.246.470</u>		C. VERBINDLICHKEITEN				
III. Finanzanlagen Beteiligungen	<u>555.914,43</u>	4.757.229,21	<u>555.914</u>	4.810.577	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.080.746,25		4.175.582	
B. UMLAUFVERMÖGEN					2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.940.833,47		0	
I. Vorräte Unfertige Erzeugnisse und Leistungen	<u>998.110,27</u>		<u>0</u>		3. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	121.622,47		27.087	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>822.730,14</u>	10.965.932,33	<u>699.539</u>	4.902.208
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.116.938,29		1.146.473		D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		730,90		0
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	694.152,72		0						
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>40.354,42</u>		<u>41.857</u>						
	<u>1.851.445,43</u>		<u>1.188.330</u>						
III. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>4.891.618,22</u>	7.741.173,92	<u>319.077</u>	1.507.407					
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.878,04		1.417					
		<u>7.878,04</u>		<u>1.417</u>					
		12.506.281,17		6.319.401			12.506.281,17		6.319.401

ANHANG

I. Allgemeine Angaben

Das Unternehmen hat seinen Sitz in Braunschweig und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Braunschweig unter der Handelsregisternummer HRB 2898 eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften für Kapitalgesellschaften und der sie ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes.

Im Interesse der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Vermerke zu Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung fast ausschließlich im Anhang aufgeführt.

Die Gesellschaft ist nach den Größenklassenkriterien des § 267a HGB eine Kleinstkapitalgesellschaft.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert angewandt worden.

Der Grundsatz der Darstellungsstetigkeit wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Die Erleichterungen der Rechnungslegung für kleine Gesellschaften werden hinsichtlich des Anhangs in Anspruch genommen.

II. Erläuterungen zur Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und - soweit abnutzbar - vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem nachfolgenden Anlagengitter ersichtlich:

Unfertige Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten angesetzt, die neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten verursachungsgerecht zurechenbare Gemeinkostenanteile enthalten.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zu Nennwerten angesetzt und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten Forderungen gegen die Gesellschafterin in Höhe von EUR 1.087.604,56. (Vj.: EUR 1.141.766,87).

Die **flüssigen Mittel** werden mit dem Nennbetrag angesetzt.

Als **aktiver Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag bilanziert, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das voll eingezahlte **Stammkapital** beträgt EUR 500.000,00 und ist zum Nennbetrag bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen decken die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu ermittelnden notwendigen Erfüllungsbetrag dotiert.

Der **Jahresfehlbetrag** wird entsprechend dem Gesellschaftsvertrag verwendet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und haben folgende Restlaufzeiten:

	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	über fünf Jahre
Verbindlichkeiten	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
gegenüber Kreditinstituten	4.081 (4.175)	95 (95)	3.986 (4.080)	0 (0)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	5.941 (0)	5.941 (0)	0 (0)	0 (0)
aus Lieferungen und Leistungen	121 (27)	121 (27)	0 (0)	0 (0)
sonstige Verbindlichkeiten	823 (700)	823 (700)	0 (0)	0 (0)
	10.966 (4.902)	6.980 (822)	3.986 (4.080)	0 (0)

Bei den in Klammern dargestellten Zahlen handelt es sich um die Vorjahresangaben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 4.081 sind durch Bürgschaften der Gesellschafterin besichert.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, die unter sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind, valutieren mit TEUR 675 (Vj. TEUR 692).

III. Sonstige Angaben

Durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführer) beträgt 10 (i. V. 1).

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind bis heute nicht eingetreten.

Zur **Geschäftsführung** sind bestellt:

- Herr Kai Florysiak, M.A., Braunschweig
- Frau Natascha Wessling, Dipl.-Ing, Berlin

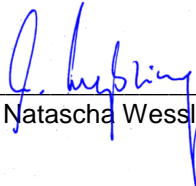
Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

- Herr Gerold Leppa, Wirtschaftsdezernent der Stadt Braunschweig, Vorsitzender
- Ratsherr Matthias Disterheft, Geschäftsführer IG Metall Wolfsburg, Braunschweig, stellvertretender Vorsitzender
- Ratsherr Robert Glogowski, Designer, Braunschweig
- Ratsherr Frank Täubert, Bankkaufmann, Braunschweig
- Ratsherr Michel Winckler, Dipl. Sozialpädagoge, Braunschweig

Braunschweig, den 02. April 2024

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH


Kai Florysiak


Natascha Wessling

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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. 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 Gewerbeflächen 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.

Entsprechend des Geschäftszwecks wurden im Jahresverlauf die beiden Sparten Gewerbe und Hochbau als grundsätzlich unabhängig voneinander agierende Einheiten unter dem gemeinsamen Dach der SFB aufgebaut. Die 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 2023 war wie im Vorjahr weltweit von den Folgen des Kriegs in der Ukraine geprägt. Dämpfend wirken die Zinsentwicklung und die Energiepreise auf den Wirtschaftsbau, was zu einer schwach bleibenden Nachfrage führt. Zusätzliche Unsicherheit brachte der Ausbruch des Gaza-Konflikts mit sich. Die z.T. massiv steigenden Preise im Baubereich sowie zunehmend der Fachkräftemangel und die Entwicklungen unter dem Stichwort „New Work“ wirken sich weiterhin aus. Entspannung gab es zuletzt beim Thema Materialknappheit. Während im Mai 2022 52% der Unternehmen Materialknappheit beklagten, sank der Wert bis Ende 2023 auf 2%¹. Das Ende des Jahres war zudem von einem deutlichen Anstieg von Corona-Erkrankungen geprägt, wenngleich die pandemische Lage beendet ist.

Der Umsatz im Wirtschaftsbau betrug 2023 rd. 59,6 Mrd. EUR, mithin ein Rückgang von 2%. Zuwächse gibt es vor allem im Tiefbau, während der Hochbau weiter rückläufig ist². Angesichts der Rahmenbedingungen ist zu erwarten, dass Neubau ausschließlich auf Basis hoher Vermietungsquoten vor Baubeginn stattfindet, was die Nachfrage im Baubereich weiterhin dämpft.

Für das Jahr 2024 wird mit einem weiteren Rückgang des BIP gerechnet³.

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

2. Geschäftsverlauf

2.1 SFB | Gewerbe

Die Umsatzerlöse der Gewerbesparte basieren in erster Linie auf langfristigen Erbbaurechtsverträgen und einem Mietvertrag für eine Fahrzeughalle, was zu konstanten Erlösen führt. Obgleich im Geschäftsjahr der Erbbaurechtsbestellungsvertrag für das Lilienthalhaus 2 unterzeichnet wurde, lag bis zum 31.12.23 keine Baugenehmigung vor. Es ist zu erwarten, dass sich in Folge auch der Baustart weiter verzögert. Die Entwicklung des Tochterunternehmens Braunschweiger Parken GmbH (BSP) fiel etwas besser aus als geplant. Die vereinbarungsgemäß reduzierten Erbpachteinnahmen belasten die Einnahmesituation der SFB.

Die Braunschweiger Parken GmbH (BS-Parken), an der die SFB mit 25 % beteiligt ist, hält eine einzige Sonderimmobilie am Braunschweiger Forschungsflughafen. Das Geschäftsjahr 2023 der BS-Parken GmbH wird voraussichtlich mit einem Jahresfehlbetrag von -316 TEUR schließen. Zur Stärkung des Eigenkapitals und der Liquidität haben die Gesellschafter in 2023 weitere Einlagen in die BS-Parken geleistet. Auf die SFB entfielen 39,3 TEUR. 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.

¹ <https://www.bvmw.de/de/landesgeschaeftsstelle-nordrhein-westfalen/unternehmertum/news/bauwirtschaft-in-dekrise>

² <https://www.zdb.de/meldungen/baukonjunktur-2023-2024-zwischen-fachkraeftemangel-und-kurzarbeit-1>

³ <https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-2024-droht-erneute-schrumpfung-des-bip-54566.htm>

Seit Jahresbeginn ist die SFB als Dienstleisterin für die BS-Parken tätig und konnte daher Einnahmen in Höhe von 43.300 EUR erzielen.

Die Einnahmesituation konnte weiterhin durch die Akquise eines Auftrags zur Konzeptionierung der Quartiersgaragen im Baugebiet Wenden-West mit Entwicklung eines Umsetzungs- und Betreibermodells als Grundlage für weitere Quartiersgaragen im Stadtgebiet verbessert werden.

Im Gesamtergebnis der Sparte wurde der geplante Jahresfehlbetrag in Höhe von - 1.103.675 EUR um 545.284 EUR unterschritten.

2.2 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.

Ab Januar 2023 wurde der neu angelegte Geschäftsbereich „Hochbau“ aktiv aufgebaut. Der Geschäftsbereich wurde in der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH zunächst mit dem konkreten Ziel implementiert, die Sanierung der Stadthalle Braunschweig durchzuführen. Die bis dato gescheiterten Versuche, die komplexe Sanierung der denkmalgeschützten Stadthalle durch externe Dienstleister durchführen zu lassen, führten zum geplanten Aufbau von Strukturen innerhalb der städtischen Gesellschaft, um Hochbauten von kommunalem Interesse unabhängig von wirtschaftlich unkalkulierbaren Risiken, die zu intransparenten Kosten führen, in die Umsetzung zu bringen.

Zu diesem Zweck wurden in der ersten Jahreshälfte des Jahres neben dem Aufbau eines Mitarbeiterteams vor allem die inhaltlichen Grundlagen für einen Vertrag zwischen der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH und der Stadt Braunschweig erarbeitet. Neben Kosten- und Termin-Prognosen wurden auch die Konzepte für die Umsetzung der Sanierung der Stadthalle definiert und gegenüber den ursprünglichen Ansätzen erheblich erweitert. Im Mai 2023 wurde dann der verhandelte Geschäftsbesorgungs- und Realisierungsvertrag geschlossen, mit dem die SFB in die Lage versetzt wurde, die Sanierung der Stadthalle Braunschweig als Totalübernehmer durchzuführen. Der Wirtschaftsplan wurde auf der Basis der erweiterten Leistungen, die die SFB im Rahmen der Sanierung übernimmt, im Herbst 2023 angepasst.

Die vertraglich vereinbarten Meilensteine wurden in 2023 eingehalten. Die Sanierung der Stadthalle läuft aktuell planmäßig. Ein transparentes Berichtswesen und Kosten-Controlling gegenüber der Stadt Braunschweig wird regelmäßig gepflegt. Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH erwirtschaftet sämtliche internen Aufwendungen über das vereinbarte Geschäftsbesorgungshonorar.

Mitte des Jahres hat die Hochbau-Sparte zudem die Projektsteuerung für die Vorbereitung des Neubaus des „Hauses der Musik“ in Braunschweig übernommen. Die Leistungen, die die SFB in diesem Projekt für die Stadt erbringt, beschränken sich auf die Projektsteuerung und das Kosten-Controlling. Die Projektleitung obliegt hier dem Dezernat IV, eine eventuelle Realisierung eines Neubaus muss noch durch den Rat der Stadt beschlossen werden. Auch in diesem Fall werden die internen Aufwendungen der SFB über das vereinbarte Honorar gedeckt.

Der erfolgreiche Aufbau der Hochbau-Sparte führt zum Ende des Jahres – nach Freigabe des Wirtschaftsplans für 2024 – zu dem Wunsch, die Sparte in 2024 weiter auszubauen und zusätzliche komplexe Sanierungen und Neubauten für die Stadt Braunschweig zu realisieren. Die Konkretisierung erfolgt zu Beginn des Jahres 2024 und wird sich dann voraussichtlich in einem nochmals zu überarbeitenden Wirtschaftsplan für 2024 abzeichnen.

2.3 SFB | Gesamt

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich von - 438,5 TEUR ab. Das Ergebnis vor Verlustausgleich liegt damit um -675,4 TEUR unter dem Planansatz (Nachtragswirtschaftsplan) von -1.113,9 TEUR.

Folgende Übersicht ergibt sich aus der Trennungsrechnung für das Geschäftsjahr 2023:

	Nachtrags-Wirtschaftsplan	Ist 2023
Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich	-1.113.880 EUR	-438.532 EUR
...davon Gesch. Bereich "Kern" mit Gewerbe	-1.103.675 EUR	-558.391 EUR
...davon Gesch. Bereich Hochbau	-10.205 EUR	119.859 EUR

Das unternehmerische Ergebnis ist die Summe beider Unternehmenssparten, die im Verlaufe des Jahres 2023 aufgebaut worden sind. Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH unterzog sich einer Reorganisation. Diese hatte zum Ziel, die Geschäftstätigkeit auszubauen und die Aktivitäten der Gesellschaft mit eigenem Personalbestand zu betreiben. Hierdurch entstanden im Jahr 2023 auch bedingt durch zwei Umzüge Personal- und Sachaufwendungen, u. a. für Büroräume und übliche Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Während des Aufbaus der zwei Geschäftsbereiche in 2023 entstehen vorübergehende Sondereinflüsse im Bereich der Aufwendungen. Diese besonderen Ausgaben werden sich auch im kommenden Jahr noch abzeichnen, da erst Ende 2023 der Umzug in die eigenen Büroräume erfolgen konnte, die Gesellschaft noch weiter wachsen soll und einige organisatorische Strukturen, wie z.B. das Risikomanagement oder die Unternehmenskommunikation, noch im Aufbau sind.

3. Darstellung der Lage des Unternehmens

a. Ertragslage

Die **Umsatzerlöse** belaufen sich auf 849,5 TEUR (Vj. 71,4 TEUR).

Hierin enthalten sind im Wesentlichen Erlöse aus Erbbaurechtsverträgen (46,3 TEUR) sowie Erlöse aus der Vermietung eigener Garagen am Lilienthalplatz in Höhe von 5,7 TEUR. Kostenumlagen für die gemeinschaftliche Flächenpflege im Lilienthalquartier belaufen sich auf 3,4 TEUR.

Aus der Geschäftsbesorgung für die Sanierung der Stadthalle sind in 2023 zudem 632,8 TEUR zu verbuchen. Weitere Umsatzerlöse wurden durch die Einnahmen aus den Projektsteuerungsleistungen für das Haus der Musik i.H.v. 82,9 TEUR generiert.

Die **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** betrifft den entstandenen Materialaufwand für die Sanierung der Stadthalle im Geschäftsjahr 2023. Diese Aufwendungen beliefen sich auf 998 TEUR. Da das Projekt der Sanierung der Stadthalle in 2023 noch nicht abgeschlossen ist, wird dieser Aufwand als unfertige Leistung in der Bilanz ausgewiesen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** belaufen sich auf 20,4 TEUR (Vj. rd. 13,8 TEUR) und betreffen vorwiegend Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Kostenerstattungen.

Der **Materialaufwand** beläuft sich auf 1.020,3 TEUR (Vj. 11,4 TEUR) und beinhaltet überwiegend Aufwendungen für die Stadthalle, welche an die Stadt als Vertragspartner weiterberechnet wurden. Weiter sind wie im Vorjahr Fremdleistungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Flächen enthalten.

Der **Personalaufwand** beträgt 800,0 TEUR (Vj. 91,7 TEUR) und hat sich im Geschäftsjahr durch den neuen Personalbestand erhöht.

Die **Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen** betragen 121,3 TEUR (Vj. 83,1 TEUR) und betreffen mit 72,1 TEUR Abschreibungen auf Bauten sowie mit 44,2 TEUR die Sofortabschreibung auf geringwertige Wirtschaftsgüter. Letztere sind vorrangig auf den Standortwechsel der Gesellschaft zurückzuführen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** belaufen sich auf 274,7 TEUR (Vj. 177,9 TEUR) und enthalten übliche Geschäftskosten, wie unter anderem Beratungs-, Sach- und Dienstleistungskosten für den Aufbau der neuen Geschäftsbereiche.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** entfallen mit 39,3 TEUR (Vj. 25 TEUR) auf die anteilige Wertkorrektur von Beteiligungsbuchwerten.

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** liegen mit 45,2 TEUR über dem Vorjahreswert (32,5 TEUR) wegen der Darlehens- und Cashpool-Zinsen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** in Höhe von 2,2 TEUR lassen sich auf die Zinserträge des Cashpool-Kontos zurückführen.

Aufgrund der Regelung im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr ein **Ertrag aus Verlustübernahme** in Höhe von 438,5 TEUR gebucht, sodass ein **Jahresergebnis** von 0 EUR ausgewiesen wird.

b. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist von 18,3 % auf 9,2 % gesunken, bei gleichgebliebener Eigenkapitalstruktur und gestiegener Bilanzsumme um 98 %. Dies resultiert aus der unterjährigen Verlustübernahme, sowie einer erhaltenen Anzahlung über 5.000 TEUR für die Handlungsfähigkeit der Hochbauparte durch die Gesellschafterin.

Investitionen

Im Berichtsjahr 2023 hat die Gesellschaft keine bauliche Investitionstätigkeit betrieben. Veränderungen im Anlagevermögen (4.197,8 TEUR, Vorjahr 4.246,5) entstanden im Wesentlichen durch einen Grundstückskauf über 11,7 TEUR sowie die Beschaffung von Betriebsausstattung und Möbel über 8,4 TEUR. Dieser Zuwachs im Geschäftsjahr 2023 wird durch die Abschreibungen wiederum reduziert.

In 2023 wurden 39,3 TEUR in die Kapitalrücklage der 25%igen Beteiligung Braunschweig Parken GmbH eingezahlt. Über die Abwertung dieser Einzahlung berichten wir in Abschnitt „2.1“.

Liquidität

Es besteht mit der Gesellschafterin Stadt Braunschweig ein Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln (Cashpool). Die Forderung zum 31.12.2023 beträgt 694 TEUR.

Der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres beträgt 4.891,6 TEUR. Die Höhe des Finanzmittelbestands ergibt sich zu einem großen Teil aus für die Sanierung der Stadthalle zweckgebundenen Mitteln, die zwar für die SFB ausgewiesen werden, jedoch nicht in die laufende Liquidität der SFB eingeplant werden können und auch in separaten Konten verwaltet werden.

Im Jahresabschluss 2023 wird ein Jahresfehlbetrag vor Verlustausgleich von 438,5 TEUR ausgewiesen, der noch festzustellen ist. In Höhe des innerhalb des Nachtrags-Wirtschaftsplanes für 2023 veranschlagten Jahresfehlbetrages (1.113,9 TEUR) wurde bereits eine Zahlung durch die Gesellschafterin geleistet. Die Überzahlung in Höhe von 675,3 TEUR wird als Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin ausgewiesen.

c. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.186,9 TEUR auf 12.506,2 TEUR erhöht.

Auf der Aktivseite hat sich das langfristige Vermögen (bei Zugängen von 107,3 TEUR sowie Abschreibungen von 160,6 TEUR) um 53,3 TEUR verringert.

Das kurzfristige Vermögen einschließlich liquider Mittel erhöhte sich insbesondere durch den Zugang liquider Mittel sowie dem Anstieg der Forderung an die Gesellschafterin und sonstiger Vermögensgegenstände um insgesamt 6.233,8 TEUR auf 7.741,1 TEUR. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen mit einem wesentlichen Anteil i. H. von 1.087,6 TEUR die Gesellschafterin.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Tilgungsleistungen (94,8 TEUR) auf 4.080,7 TEUR vermindert. Es besteht zum Bilanzstichtag noch eine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Braunschweig aus erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen in Höhe von 5.000,0 TEUR, die zur Handlungsfähigkeit der Hochbausparte dient. Der größte Teil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Hochbausparte, die mit der Projektrealisierung der Stadthalle zugange ist. Insgesamt belaufen sich die Verbindlichkeiten auf 10.965,9 TEUR.

Das Eigenkapital verändert sich zum Vorjahr nicht und beläuft sich auf 1.155,6 TEUR.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Der Prognose für das Geschäftsjahr 2024 liegen der Wirtschaftsplan 2024 sowie die mittelfristige Unternehmensvorschau zu Grunde. Das folgende Geschäftsjahr ist mit einem Jahresfehlbetrag von 1.565,7 TEUR geplant.

Das Planergebnis enthält, neben Personalaufwendungen i. H. von 1.450,0 TEUR mit den Materialaufwendungen (7.010,8 TEUR), welche überwiegend dem Kernprojekt „Stadthallensanierung“ zuzuordnen sind, einen wesentlichen Anteil.

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 wesentliche 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 vielfältigen äußeren Einflüsse 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 Einnahmepotenziale wurden erschlossen – weitere Überlegungen befinden sich in der Ausarbeitung.

Die, wenn auch deutlich spätere, Fertigstellung des Lilienthalhauses 2 und in Folge 3 und 4 wird zu weiteren Erlöszuwächsen führen. Vieles wird von der Entwicklung der Baubranche einschließlich der Preisentwicklung sowie dem Akquiseerfolg der Volksbank abhängen. Durch den 2023 ausgelaufenen Betreibervertrag können in den Folgejahren wirksame Einsparungen im Geschäftsbetrieb des Parkhauses und des Kurzzeitparkplatzes realisiert werden. 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 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.

Die bereits aufgebauten Teams der Hochbau-Sparte bearbeiten die laufenden Projekte: die Totalübernahme der Sanierung der denkmalgeschützten Stadthalle Braunschweig und die Projektsteuerung der Vorbereitung einer Entscheidungsvorlage zum Beschluss eines Neubaus des „Hauses der Musik“ in Braunschweig.

Beide Projekte stehen im öffentliche Fokus, so dass die Hochbau-Sparte zur partizipativen Kommunikation einen Social-Media-Account aufgebaut hat und seit Herbst 2023 regelmäßig darüber kommuniziert.

Die Erweiterung des Leistungsspektrums der SFB, die Verantwortung für die Sanierung der Stadthalle als Totalübernehmer zu tragen, erweist sich im Arbeitsprozess als sehr positiv. Die von der Stadt Braunschweig gewünschte Transparenz wird über ein regelmäßiges Berichtswesen und Kosten-Controlling abgebildet. 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.

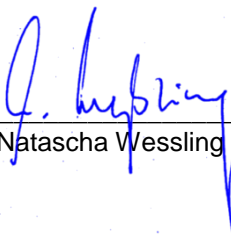
Für die Hochbau-Sparte zeichnet sich daher zum Jahresende der Wunsch der Stadt Braunschweig ab, weitere Sanierungs- und Neubau-Projekte durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH realisieren zu lassen. Ein Ausbau der in 2023 aufgebauten Strukturen wird angestrebt. Der Umfang kann jedoch erst zu Beginn des Jahres 2024 konkretisiert werden. Es zeichnet sich somit bereits Ende des Jahres 2023 ab, dass der bestehende Wirtschaftsplan für 2024 innerhalb des Wirtschaftsjahres noch einmal angepasst werden wird.

Trotz der spannenden Projekte und der attraktiven Lage des nunmehr finalen Bürostandorts konnten einige Planstellen aufgrund des Fachkräftemangels und der Situation am Arbeitsmarkt bislang nicht erfolgreich besetzt werden. Es werden demnach verschiedene Stellenausschreibungen über den Jahreswechsel 2023/2024 neu bzw. erneut platziert, um die offenen Stellen erfolgreich zu besetzen. Gleichzeitig ist die Resonanz auf die Stellenausschreibungen ein wegweisender Faktor für die Konkretisierung eines möglichen weiteren Ausbaus der Hochbau-Sparte in 2024.

Braunschweig, den 02. April 2024

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH


Kai Florysiak


Natascha Wessling

