

<i>Betreff:</i> Struktur-Förderung Braunschweig GmbH - Wirtschaftsplan 2026

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat VII 20 Fachbereich Finanzen	<i>Datum:</i> 24.11.2025
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)	27.11.2025	Ö

Beschluss:

Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH werden angewiesen, den Wirtschaftsplan 2026 in der vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 6. November 2026 empfohlenen Fassung festzustellen.

Sachverhalt:

Die Feststellung des Wirtschaftsplanes unterliegt nach § 11 Buchstabe d) des Gesellschaftsvertrages der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH (SFB) der Entscheidung der Gesellschafterversammlung.

Um eine Stimmbindung der städtischen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der SFB herbeizuführen, ist ein Anweisungsbeschluss erforderlich. Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchstabe 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 dem Wirtschaftsplan 2025 in seiner Sitzung am 6. November 2025 in der vorgelegten Fassung zugestimmt und der Gesellschafterversammlung zur Beschlussfassung empfohlen.

Neben den Unternehmensbereichen ‚Kern und Gewerbe‘ und Hochbau (Sanierung Stadthalle) wird seit dem Nachtragswirtschaftsplan 2024 auch eine Sparte ‚Projektentwicklung‘ (Aufgabenbereich „Stiftshöfe“) dargestellt.

Im Gesamtergebnis aller Sparten wird für das Wirtschaftsjahr 2026 von einem positiven Ergebnis in Höhe von 190 T€ ausgegangen, so dass sich für die Stadt Braunschweig kein Zuschussbedarf ergibt.

Im Einzelnen:

		IST 2024				Wirtschaftsplan 2025			
	Angaben in T€	IST GESAMT 2024	IST 2024 'Kern + Gewerbe'	IST 2024 Hochbau- Sparte	IST 2024 Projekt- entwicklung	Wirtschaftspl an 2025 GESAMT	'Kern' + Gewerbe	Hochbau- Sparte	Projekt- entwicklung
1	Umsatzerlöse	1.658,7	216,7	1.441,0	1,0	2.032,0	146,0	1.886,0	0,0
1b	% zum Vorjahr/Plan					22,5			
2	Sonstige betriebliche Erträge	57,8	27,4	29,9	0,6	1.485,0	0,0	0,0	1.485,0
3	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
4	Materialaufwand	-6.655,3	-51,7	-6.603,6	0,0	-39.560,0	-45,0	-39.515,0	0,0
5	Personalaufwand	-1.329,1	-406,1	-515,5	-407,6	-1.927,0	-371,0	-1.062,0	-494,0
6	Abschreibungen	-89,6	-77,4	-8,4	-3,7	-104,0	-85,0	-13,0	-6,0
6b	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-27,1	-27,1	0,0	0,0	-71,0	-71,0	0,0	0,0
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-492,0	-190,0	-251,2	-50,8	-684,0	-163,0	-282,0	-239,0
8	Betriebsergebnis (Summe 1-7)	510,0	-508,2	695,8	322,5	681,0	-589,0	524,0	746,0
9	Zins-/Finanzergebnis	-200,3	33,4	40,5	-274,4	-691,0	-28,0	-1,0	-662,0
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	309,7	-474,8	736,3	48,1	-10,0	-617,0	523,0	84,0
12	sonstige Steuern	-79,8	-4,2	0,0	-75,6	-93,0	-3,0		-90,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	229,9	-479,0	736,3	-27,5	-103,0	-620,0	523,0	-6,0

		Prognose 2025				Wirtschaftsplan 2026			
	Angaben in T€	Prognose GESAMT 2025	Prognose 2025 'Kern + Gewerbe'	Prognose 2025 Hochbau-	Prognose 2025 Projekt- entwicklung	Wirtschaftspl an 2026 GESAMT	'Kern' + Gewerbe	Hochbau- Sparte	Projekt- entwicklung
1	Umsatzerlöse	1.739,0	153,0	1.586,0	0,0	10.158,0	161,0	1.997,0	8.000,0
1b	% zum Vorjahr/Plan	+4,8/-14,4				+399,9/+484,1			
2	Sonstige betriebliche Erträge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Vermind./Erhöhung des Bestandes an unf. und fertigen Erzeugnissen	44.584,0	0,0	39.510,0	5.074,0	43.839,0	0,0	43.000,0	839,0
4	Materialaufwand	-43.620,0	-45,0	-39.515,0	-4.060,0	-50.030,0	-30,0	-43.000,0	-7.000,0
5	Personalaufwand	-1.629,0	-301,0	-1.025,6	-302,4	-1.890,0	-260,0	-1.270,0	-360,0
6	Abschreibungen	-98,0	-85,0	-10,0	-3,0	-101,5	-82,5	-13,0	-6,0
6b	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-71,0	-71,0	0,0	0,0	-65,5	-65,5	0,0	0,0
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-547,0	-147,0	-288,0	-112,0	-676,0	-152,0	-371,0	-153,0
8	Betriebsergebnis (Summe 1-7)	358,0	-496,0	257,4	596,6	1.234,0	-429,0	343,0	1.320,0
9	Zins-/Finanzergebnis	-558,0	-26,0	64,0	-596,0	-969,0	-40,0	-1,0	-928,0
10	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11	Ergebnis nach Steuern (Summe 8-10)	-200,0	-522,0	321,4	0,6	265,0	-469,0	342,0	392,0
12	sonstige Steuern	-71,0	-11,0	0,0	-60,0	-75,0	-15,0	0,0	-60,0
13	Jahresergebnis (Summe 11-12)	-271,0	-533,0	321,4	-59,4	190,0	-484,0	342,0	332,0

Hinweis: Der Wirtschaftsplan 2025 sah zunächst vor, dass bzgl. der Aufwendungen der Sparte ‚Projektentwicklung‘ (Aufwendungen für die Maßnahme ‚Stiftshöfe‘) eine ertragswirksame Gegenbuchung bei der Position ‚Aktivierte Eigenleistungen‘ (sonstige betriebliche Erträge) erfolgen soll. Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses 2024 hat sich herausgestellt, dass diese Kosten ertragswirksam bei den Bestandsveränderungen gegenzubuchen sind. Dies hat jedoch keine Ergebnisauswirkung, sondern stellt nur eine buchungssystematische Änderung dar.

Die Sparte ‚Kern und Gewerbe‘ hat insbesondere die Aufgabe der weiteren Entwicklung des Lilienthalquartiers sowie die Beteiligung und daraus resultierend Geschäftsbesorgung (an) der Braunschweiger Parken GmbH. Der Struktur des Aufgabenzuschnittes entsprechend wird hier ein negatives Ergebnis prognostiziert. Für das Wirtschaftsjahr 2026 wird als zusätzliche Einnahme die Erbpacht für das Lilienthalhaus III veranschlagt.

Die Hochbau-Sparte wird geprägt sein vom Fortschreiten der Sanierung der Stadthalle, der Planungen für die Sanierung des Badezentrums Glesmarode sowie dem Beginn der Sanierungsplanungen für den Rathaus-Neubau. Darauf basierend sind entsprechende Honorare bei den Umsatz-Erlösen eingeplant sowie der entsprechende Personalbedarf.

Innerhalb der Sparte Projektentwicklung werden als Umsatzerlöse die Veräußerung des Schulgebäudes an die Stadt für 2026 veranschlagt. Es ist dementsprechend eine Gegenbuchung in gleicher Höhe bei den Bestandsveränderungen (d. h. Bestandsverminderung) vorzusehen. Die im Plan 2026 dargestellten Bestandsveränderungen in dieser Sparte ergeben sich insgesamt aus dem Saldo dieser

Bestandsverminderung und der Fortführung (d. h. Bestandserhöhungen) der weiteren Baumaßnahmen Stiftshöfe.

Als Anlage ist der Wirtschaftsplan 2026 einschließlich des Finanzplanes und Erläuterungen beigelegt.

Geiger

Anlage/n:

Wirtschaftsplan 2026 der Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Finanzplan	2025				2026			
	SFB	Gewerbe	Hochbau	Projekt-entwicklung	SFB	Gewerbe	Hochbau	Projekt-entwicklung
Mittelbedarf								
Investitionen	25.000	25.000	0	0	450.000	0	0	450.000
Vorräte inkl. Materialaufwand Wohnen, Hotel	2.320.000	0	0	2.320.000	59.500.000	0	51.170.000	8.330.000
Kapitaleinlage BSP	71.000	71.000	0	0	65.500	65.500	0	0
Investitionen BGA und Lizenzen	0	0	0	0	0	0	0	0
laufende liquiditätswirksame Aufwendungen	42.955.000	610.000	40.860.000	1.485.000	3.833.560	591.000	1.705.080	1.537.480
Tilgungsleistungen	96.000	96.000	0	0	4.946.000	96.000	0	4.850.000
Summe	47.808.000	3.043.000	40.910.000	3.855.000	68.795.060	752.500	52.875.080	15.167.480
Mittelherkunft								
Kreditrahmen Cashpool	9.530.000	0	0	9.530.000	11.000.000	500.000	500.000	10.000.000
Fremddarlehen							0	0
Cashpool Guthaben	170.000	170.000	0		-2.731.000	0	1.000.000	-3.731.000
laufende liquiditätswirksame Erträge	2.032.000	146.000	1.886.000	0	10.189.000	192.000	1.997.000	8.000.000
Ausgleich von Forderungen / Anzahlungen	39.760.000	0	39.510.000	250.000	51.170.000	0	51.170.000	0
Darlehen kommunalverbürgt	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	57.733.000	2.557.000	45.396.000	9.780.000	69.628.000	692.000	54.667.000	14.269.000
Über-/Unterdeckung	9.925.000	-486.000	4.486.000	5.925.000	832.940	-60.500	1.791.920	-898.480
Vbl. An Cashpool 31.12.	9.530.000	0	0	9.530.000	-3.731.000	0	0	-3.731.000
Kredithöhe 31.12.	0	0	0	0	0	0	0	0

Ergebnisverwendung	2025				2026			
	SFB	Gewerbe	Hochbau	Projekt-entwicklung	SFB	Gewerbe	Hochbau	Projekt-entwicklung
Jahresergebnis	-103.000	-620.000	523.000	-6.000	190.000	-484.000	342.000	332.000
Ausgleich d. Gesellschafterin (vorbehaltlich Gremienbeschlüsse)	0	0	0	0	0		0	0
Bilanzgewinn/-verlust im Geschäftsjahr	-103.000	-620.000	523.000	-6.000	190.000	-484.000	342.000	332.000

Liquiditätsplanung								
	2025				2026			
	SFB	Gewerbe	Hochbau	Projekt-entwicklung	Gewerbe	Hochbau	Projekt-entwicklung	
Liquide Mittel 01.01./Bankbestand Hauptkonto, kein Kontenclearing	370.000	185.000	185.000	0	118.000	118.000	0	0
Zufluss (Verlustausgleich, Darlehen)	57.733.000	2.557.000	45.396.000	9.780.000	69.628.000	692.000	54.667.000	14.269.000
Abluss (Ergebnis minus Afa + Tilgung, Invest)	-47.808.000	-3.043.000	-40.910.000	-3.855.000	-68.795.060	-752.500	-52.875.080	-15.167.480
							0	0
Liquidität 31.12.	10.295.000	-301.000	4.671.000	5.925.000	950.940	57.500	1.791.920	-898.480

SFB Erfolgsplan	2025				2026			
	Plan				Plan			
	SFB	Gewerbe	Hochbau	Projekt- entwicklung	SFB	Gewerbe	Hochbau	Projekt- entwicklung
1. Umsatzerlöse	2.032.000	146.000	1.886.000	0	10.158.000	161.000	1.997.000	8.000.000
1.1 Erlöse aus Erbpacht	57.000	57.000	0	0	72.000	72.000	0	0
1.2 Erlöse aus Vermietung	19.000	19.000	0	0	19.000	19.000	0	0
1.3 Erlöse aus der Weiterberechnung an Dritte	20.000	20.000	0	0	20.000	20.000	0	0
1.4 Erlöse aus Bauleistungen	1.886.000	0	1.886.000	0	1.997.000	0	1.997.000	0
1.5 Erlöse aus Betreuungsleistungen (BSP+SFB)	50.000	50.000	0	0	50.000	50.000	0	0
1.6 Erlöse aus Verkauf	0	0	0	0	8.000.000	0	0	8.000.000
2. Bestandsveränderungen (+ / -)	39.510.000	0	39.510.000	0	43.839.000	0	43.000.000	839.000
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.485.000	0	0	1.485.000	0	0	0	0
4. Materialaufwand	39.560.000	45.000	39.515.000	0	50.030.000	30.000	43.000.000	7.000.000
5. Personalaufwand	1.927.000	371.000	1.062.000	494.000	1.890.000	260.000	1.180.000	450.000
6. Abschreibungen	175.000	156.000	13.000	6.000	167.000	148.000	13.000	6.000
davon auf Finanzanlagen	71.000	71.000			65.500	65.500		
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	684.000	163.000	282.000	239.000	676.000	152.000	332.000	192.000
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0
09. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	691.000	28.000	1.000	662.000	969.000	40.000	1.000	928.000
* <i>Summe Ausgleich Schulaufwand</i>						0	129.000	-129.000
10. Ergebnis vor Steuern	-10.000	-617.000	523.000	84.000	265.000	-469.000	342.000	392.000
11. Sonstige Steuern	93.000	3.000	0	90.000	75.000	15.000	0	60.000
12. Jahresergebnis	-103.000	-620.000	523.000	-6.000	190.000	-484.000	342.000	332.000
13. Gewinnvortrag / Verlustvortrag	0	0	0	0	0	0	0	0
14. Ausgleich d. Gesellschafterin Stadt BS*	103.000							

Erläuterungen Wirtschaftsplan 2026

Umsatzerlöse

Gewerbe	Die Erlöse im Gewerbe setzen sich aus den Erbpachteinnahmen des LTH 1, 2 & 3, der Fahrzeughallenvermietung, der Betreuungsleistung der BSP und in Folge dessen der Weiterberechnungen zusammen.
Hochbau	Der Großteil der Umsatzerlöse wird durch das Honorar des Projektes Sanierung Stadthalle, das Projekt Rathaus sowie den Neubau des Gymnasiums im Projekt Stiftshöfe generiert. In 2026 werden durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag für Herrn Klittich weitere Umsatzerlöse realisiert. Des Weiteren werden Umsatzerlöse für die Sanierung Bad Gliesmarode durch eine mögliche Geschäftsbesorgung zwischen den Tochtergesellschaften Stadtbad Braunschweig GmbH und der SFB angenommen.
PE	Umsatzerlöse in der Projektsparte werden durch den Verkauf des Schulgrundstückes an die Stadt Braunschweig realisiert.

Bestandsveränderungen

Gewerbe	keine
Hochbau	Der vorauslagte Materialaufwand für die Stadthalle und den Neubau des Gymnasiums wird hier neutralisiert, da dieser Aufwand von der Auftraggeberin (Stadt) gegen Weiterberechnung erstattet wird. Dieses Vorgehen ist mit der Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung abgestimmt.
PE	Der Ausgleich der Aufwendungen Personal, Abschreibungen, sonstiger betriebl. Aufwand, Zinsaufwand sowie die Grundsteuer waren nach Rücksprache mit der Steuerberatung für 2025 in den aktivierten Eigenleistungen geplant. Nach Anforderung des Wirtschaftsprüfers erfolgt die Neutralisierung über die Bestandsveränderung und erhöht die unfertigen Leistungen in der Bilanz. Ein Teil der Personal- und Vertriebskosten dürfen gemäß strengem Niederstwertprinzip nicht aktiviert werden, daher wird dieser Aufwand nicht neutralisiert. Daneben werden die Materialkosten für die Projekte Wohnen & Hotel ebenfalls über die Bestandsveränderung neutralisiert. Erstmalig wird eine Bestandsminderung des Schulaufwands durch den Verkauf an die Stadt erfolgen.

Sonst. betriebl. Erträge

Gewerbe	keine
Hochbau	keine
PE	keine

Materialaufwand

Gewerbe	Als Materialaufwand werden Grundstücksbewirtschaftungskosten dargestellt. Diese umfassen Flächenreinigungen, Winterdienste sowie Instandhaltungsbudgets.
Hochbau	Hier sind die Aufwände zur Sanierung der Stadthalle sowie für den Neubau des Gymnasiums im Projekt Stiftshöfe abgebildet. Beide Positionen werden im Rahmen der Projektrealisierung an die Auftraggeberin (Stadt) weiterberechnet und demnach über die Bestandsveränderungen s. o. im Wirtschaftsplan neutralisiert.
PE	Der Materialaufwand der Projektentwicklung beinhaltet die Projektkosten für das Wohnen & Hotel. Sie werden über die Bestandsveränderungen im Wirtschaftsplan neutralisiert.

Personalaufwand

Gewerbe	2,5 MA inkl. OH & GF
Hochbau	12,0 MA inkl. OH & Anteil HB MA & GF
PE	4,5 MA inkl. OH & Anteil HB MA & GF

Abschreibungen

Gewerbe	Die Abschreibungen betreffen wesentlich die Umgestaltung des Lilienthalplatzes und beziehen sich auf die selbst gehaltenen Flächen. Zusätzlich fallen Abschreibungen auf Büroausstattungen & GWG an. Die Kapitalzuführung bei der Braunschweiger Parken GmbH führt mangels Werthaltigkeit der Beteiligungshöhe derzeit noch zu Abwertungsaufwendungen.
Hochbau	Abschreibungen auf Büroausstattungen & GWG
PE	Abschreibungen auf Büroausstattungen & GWG

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Grundlage ist hier eine interne Aufteilung nach Sparten und Köpfen je nach Position.

Die Grundkosten erfassen alle üblichen Kosten der Betriebsführung z. B. für Jahresabschlüsse, Gremien, Versicherungen, aber auch Seminare.

Die Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes umfassen alle Kosten für Personalbetreuung, IT-Ausstattungen, Büroräumlichkeiten. Weiter sind Kosten für Rechtsberatung, Werbung und Büroausstattung inbegriffen.

Zinsen und ähnliche Erträge

Sind nicht eingeplant, da die Cashpool-Einlage zur Liquiditätserhaltung kurzfristig abgerufen werden kann und die Entwicklung des Zinssatzes nicht plausibel planbar ist.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Gewerbe	Dieser Posten betrifft den Zinsaufwand für laufende Darlehen, die für den Grunderwerb und der Lilienthalquartiersentwicklung erforderlich waren. Ein geringer Aufwand ist für mögliche periodenfremde Aufwendungen eingeplant.
Hochbau	Ein geringer Aufwand ist für mögliche periodenfremde Aufwendungen eingeplant.
PE	Abgebildet sind hier die Zinsen für die Kommunaldarlehen über insgesamt 14,85 Mio EUR und die Zinsbelastung für die Finanzierung der Projekte Wohnen & Hotel. Darüber hinaus wird ein Aufwand zur Bedienung am Cashpool zur Liquiditätserhaltung eingeplant.

Summe Ausgleich Schulaufwand

Hochbau/PE	Die Personal- und sonst. betriebl. Aufwendungen des Schulanteils stehen dem Honorar der Stadt gegenüber und werden somit von der Projektsparte in die Hochbausparte verlagert.
------------	--

Sonstige Steuern

Gewerbe	Hier enthalten ist die anteilige Grundsteuer für die eigenen Grundstücke.
Hochbau	keine
PE	Die Grundsteuer für das Stiftshöfegrundstück ist eingeplant.

Jahresergebnis

Gewerbe	Die Ergebnisverbesserung im Vergleich zur Prognose 2025 liegt vorrangig an dem Personalaustritt zweier Mitarbeiterinnen im Laufe des Jahres 2025. Die Stellen werden nicht nachbesetzt, was Auswirkungen auf den Personal- sowie auf dem sonst. betriebl. Aufwand hat. Ebenfalls sinkt der Abschreibungsaufwand auf Finanzanlagen, wegen der geringeren Kapitalzuführung an die Braunschweiger Parken GmbH.
Hochbau	Die Hochbausparte plant mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 342,0 T€.
PE	Die Projektentwicklungssparte plant mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rund 332,0 T€. Der Überschuss lässt sich auf den Verkauf des Schulgrundstückes zurückführen. Der Verkaufspreis steht den bis zum Verkauf entstandenen Kosten (Bestandsminderung) gegenüber und löst somit eine Verminderung des Umlaufvermögens aus.