

**Struktur-Förderung Braunschweig GmbH
Braunschweig**

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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.

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

Nach der Rezession der Vorjahre gelang der deutschen Volkswirtschaft im Jahr 2025 ein geringer Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %. Das nahezu stagnierende Wirtschaftswachstum beruhte unter anderem auf die exportorientierten Branchen, wie Maschinenbau und Automobilindustrie, welche unter einer schwachen globalen Nachfrage, hohen Energiepreisen sowie zunehmendem internationalen Wettbewerbsdruck litten. Auch das Baugewerbe blieb deutlich unter Druck. Hohe Bau- und Materialkosten führten zu einem spürbaren Rückgang der Bruttowertschöpfung im Hochbau.¹ Die vermehrten privaten und staatlichen Konsumausgaben stützten wiederum die wirtschaftliche Entwicklung mit einem Zuwachs von 1,4 % bzw. 1,5 %.²

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2026/bip2025/pm-bip.pdf?__blob=publicationFile&v=3

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_017_811.html

Die wirtschaftlichen Perspektiven bleiben mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, so dass ein gesamtwirtschaftliches Plus von 1 % für das Jahr 2026 vorhergesagt wird. Neben den weiterhin hohen Finanzierungskosten und der Alterung der Gesellschaft wirken geopolitische Risiken, globale Handelskonflikte sowie eine insgesamt fragile Weltkonjunktur belastend.³

Die weiterhin angespannte Lage bei Volkswagen wirkt sich spürbar auf das Mobilitätscluster in der Region Braunschweig-Wolfsburg aus. Laut der IHK-Konjunkturumfrage zum 4. Quartal 2025 bleibt die Stimmung in der Industrie gedämpft, was sich besonders bei Zulieferern und mobilitätsnahen Dienstleistern zeigt. Viele Unternehmen reagieren auf die unsicheren Perspektiven mit Zurückhaltung bei Investitionen und verschieben größere Entscheidungen. Das betrifft auch Neuanmietungen und Erweiterungen von Büro- und Gewerbeflächen, da Planungen aktuell eher vorsichtig erfolgen.⁴ Gleichzeitig sind Investitionen in Entwicklung und Produktion von Verteidigungstechnologien am Standort Braunschweig wahrzunehmen.

Vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund agiert auch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld. Die gedämpfte Investitionsbereitschaft in Industrie und Bauwirtschaft, steigende Finanzierungskosten sowie volatile Baupreise beeinflussen die Projektkalkulationen und Zeitpläne der Gesellschaft unmittelbar. Gleichzeitig kommt der Gesellschaft als kommunale Projektentwicklerin und Bauherrin eine stabilisierende Funktion zu: Durch die kontinuierliche Umsetzung städtischer Hochbauprojekte und die Entwicklung des Lilienquartalquartiers leistet sie einen wichtigen Beitrag zur regionalen Standort- und Strukturentwicklung.

2. Geschäftsverlauf

2.1 SFB | Gewerbe

Die Umsatzerlöse der Gewerbesparte resultieren primär aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen, der Betreuungsleistungen der Tochtergesellschaft sowie einem Mietvertrag für eine Fahrzeughalle, wodurch stabile Einnahmen generiert werden.

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 2025 einen Jahresfehlbetrag von 345,8 TEUR. Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis und Liquidität haben die Gesellschafter im Jahr 2025 zusätzliche Einlagen geleistet, wobei der Anteil der SFB 71 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 Geschäftsjahr Einnahmen in Höhe von 50,3 TEUR generieren.

Zusätzlich wurden erfolgsneutrale Umsätze durch Weiterberechnungen in Höhe von 19 TEUR erzielt. Das Gesamtergebnis der Sparte beläuft sich auf -472.245 EUR. Der ursprünglich geplante Jahresfehlbetrag von 620 TEUR konnte um 148 TEUR unterschritten werden.

³ <https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/michael-groemling-bip-waechst-2026-um-knapp-ein-prozent.html>

⁴ <https://www.ihk.de/braunschweig/regionale-wirtschaft/statistik/konjunkturumfragen3/konjunkturumfrage-4-quartal-2025-6945416>

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.

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 2025 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.

Die erfolgreiche Umsetzung der Stadthallensanierung führte zu einer Neuansiedlung der Sparte *Projektentwicklung* (siehe Pkt. 2.3) im Geschäftsjahr 2024, damit einhergehend erweiterten sich die Aufgaben innerhalb der Hochbausparte, um den „Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg*“. Der Vertrag zwischen der Stadt Braunschweig und der SFB wurde hierfür in 2024 geschlossen. 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.

Als weiteres Projekt konnte die Sanierung des Badezentrums Gliesmarode in Braunschweig akquiriert werden. Auftraggeber ist die Stadtbad Braunschweig Sport und Freizeit GmbH, eine Schwestergesellschaft. Der Projektsteuerungsvertrag wurde Ende 2025 finalisiert und wird im Januar 2026 unterzeichnet, sodass das Projekt planmäßig zu Beginn des Jahres 2026 mit den Vergaben des Planungsteams gestartet werden können.

2.3 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 Neubauvorhaben und deren Vermarktung.

Unter dem Projektnamen „Stiftshöfe“ werden nach dem geplanten Abriss des Bestandsgebäudes ab dem Geschäftsjahr 2025 drei Teilprojekte realisiert: 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 und in 2025 fortgeführt.

Für das Hotelprojekt konnte bereits ein Betreiber gewonnen werden. Der langfristige Mietvertrag wurde im Mai 2025 unterzeichnet. Geplant ist der Verkauf des Hotels an einen institutionellen Investor.

Im November 2025 konnte das Grundstück planmäßig real geteilt werden, damit die Bauanträge der drei Teilprojekte vor Jahresende auf den jeweiligen Grundstücken eingereicht werden konnten.

2.4 SFB | Gesamt

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von 71.039 EUR vor Verlustausgleich seitens der Gesellschafterin in selber Höhe ab und übertrifft damit das geplante Jahresergebnis (-103,0 TEUR) um 32,0 TEUR. Dieses unternehmerische Ergebnis ergibt sich aus der Konsolidierung der einzelnen Unternehmenssparten.

	Wirtschaftsplan	Ist 2025
Jahresergebnis	-103.000 EUR	-71.039 EUR
...davon Geschäftsbereich Gewerbe	-620.000 EUR	-472.245 EUR
...davon Geschäftsbereich Hochbau	523.000 EUR	389.556 EUR
...davon Geschäftsbereich Projektentwicklung	-6.000 EUR	11.650 EUR

Aufgrund der Regelung im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde im Berichtsjahr ein Ertrag aus Verlustübernahme in Höhe von 71,0 TEUR gebucht, sodass ein Jahresergebnis von 0 EUR ausgewiesen wird.

3. Darstellung der Lage des Unternehmens

Die SFB hat im Jahr 2025 umfangreiche Maßnahmen im Rahmen städtischer Entwicklungsprojekte fortgesetzt, darunter die Sanierung der Stadthalle Braunschweig, die Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg, der Bau eines Hotels und mehrerer Eigentumswohnungen. Dies wirkt sich im Jahresabschluss insbesondere auf einen deutlichen Anstieg der Vorräte im Umlaufvermögen und der Verbindlichkeiten aus.

3.1 Ertrags- und Aufwandsstruktur

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 1.755,3 TEUR (Vj. 1.658,7 TEUR).

Die wesentlichen Ertragsquellen umfassen die Honorare der Projekte Sanierung Stadthalle (1.282,6 TEUR) sowie dem Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg* (321,4 TEUR). Darüber hinaus resultieren Erlöse in Höhe von 59,7 TEUR aus Erbbaurechtsverträgen, 50,3 TEUR aus der Betreuungsleistung für die Tochtergesellschaft BS-Parken GmbH sowie 18,9 TEUR aus der Vermietung eigener Garagen am Lilienthalplatz.

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen betrifft den entstandenen Materialaufwendungen für die Sanierung der Stadthalle (9.008,1 TEUR) und für das Projekt Stiftshöfe (6.169,4 TEUR) inkl. der Aufwendungen (Personal-, Abschreibungs-, Finanzierungs-, sonstiger betrieblicher Aufwand und Grundsteuern).

Beide Projekte wurden in 2025 nicht abgeschlossen, weshalb diese Aufwendungen als unfertige Leistung in der Bilanz ausgewiesen werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 183,6 TEUR (Vj. 57,8 TEUR) und resultieren vorwiegend aus der Auflösung von Rückstellungen und aus Kostenerstattungen.

Der Materialaufwand summiert sich auf 14.302,2 TEUR (Vj. 6.655,3 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. Darüber hinaus sind Fremdleistungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Flächen enthalten.

Der Personalaufwand beträgt 1.568,6 TEUR (Vj. 1.329,1 TEUR). Dieser ist aufgrund der tariflichen Erhöhungen im Geschäftsjahr angestiegen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen 86,0 TEUR (Vj. 89,6 TEUR). Davon entfallen 72,4 TEUR auf Gebäudeabschreibungen, während 6,7 TEUR auf Sofortabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter zurückzuführen sind, die vornehmlich im Zuge der Arbeitsmittelbeschaffung und Neuausstattung der Geschäftsräume anfielen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 543,9 TEUR (Vj. 528,9 TEUR) und enthalten übliche Geschäftskosten, vorrangig für Büromiete sowie periodenfremde Aufwendungen.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betragen 71,0 TEUR (Vj. 27,1 TEUR) und resultieren aus der anteiligen Wertkorrektur von Beteiligungsbuchwerten.

Durch die Abschlüsse von Darlehensverträgen im Geschäftsjahr 2024 stiegen die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in 2025 auf insgesamt 587,7 TEUR (Vj. 316,1 TEUR). Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 117,8 TEUR (Vj. 152,7 TEUR) lassen sich auf die Zinserträge der Cashpool-Konten zurückführen.

Die sonstigen Steuern beinhalten vorwiegend die Grundsteuer in Höhe von 70,4 EUR (Vj. 79,8 TEUR), hier insbesondere für das Grundstück im Projekt Stiftshöfe.

Aufgrund des Verbrauchs der steuerlichen Verlustvträge im Geschäftsjahr wurden erstmalig Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 75,4 TEUR (Vj. 0 EUR) berücksichtigt.

3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Geschäftsjahr von 4,0 % auf 2,8 %. Diese Entwicklung ist auf eine signifikante Erhöhung der Bilanzsumme auf 49.665,9 TEUR (Vj. 34.417,2 TEUR) zurückzuführen.

Der Anstieg der Bilanzsumme resultiert vorrangig aus den erhaltenen Anzahlungen im Projekt Stadthalle und der Erhöhung der Vorräte.

Investitionen

Im Berichtsjahr 2025 wurden keine baulichen Investitionen getätigt. Die Veränderung des Sachanlagevermögens (4.068,7 TEUR, Vorjahr 4.142,3 TEUR) resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen auf die Außenanlagen am Lilienthalplatz.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2025 eine Einzahlung in Höhe von 71,0 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 31.12.2025 beträgt 0 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 in 2024 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, welcher zum Ende des Geschäftsjahres auf das verbliebene Konto ausgeweitet wurde. Hierdurch ergibt sich der Bankbestand von 0 EUR zum 31.12.2025. 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 31.12.2025 beträgt 6.423,1 TEUR (Vorjahr: 5.806,6 TEUR).

Im Jahresabschluss 2025 wird ein Jahresergebnis von 0 TEUR ausgewiesen, das noch festzustellen ist. Der Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme der Gesellschafterin beträgt 71,0 EUR.

Für das Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft einen Vorabverlustausgleich in Höhe von 1.565,7 TEUR erhalten, wovon 1.558,2 TEUR zurückgezahlt wurden. Aus der Differenz und der übernommenen Verbindlichkeit aus dem Geschäftsjahr 2023 über 675,3 TEUR wurde eine verbleibende Verbindlichkeit gegenüber der Gesellschafterin in Höhe von 682,8 TEUR bilanziert.

C. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

Als wesentliche Steuerungsgrößen für die Unternehmensführung werden das Jahresergebnis vor Verlustausgleich sowie die Ergebnisse der einzelnen Unternehmenssparten als zentrale finanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. Das Jahresergebnis vor Verlustausgleich 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 Wirtschaftsplan sollte für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Jahresergebnis vor Verlustausgleich in Höhe von -103,0 TEUR erzielt werden. Dieses Ziel wurde durch Einsparungen bei den zahlungswirksamen Aufwendungen sowie durch ungeplante Zinserträge übertroffen: Das Jahresergebnis vor Verlustausgleich liegt bei -71,0 TEUR. Es beinhaltet ebenfalls ungeplante Ertragssteuern in Höhe von 75,4 TEUR.

Für das Geschäftsjahr 2026 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresgewinn von 190,0 TEUR vor. In der Prognose für 2026 sowie in der mittelfristigen Planung wird bis einschließlich 2028 mit einem negativem Jahresergebnis gerechnet. Dies basiert im Wesentlichen auf der voraussichtlich anfallenden Körperschafts- und Gewerbesteuer sowie der Zinsaufwendungen.

In dem Geschäftsjahr 2029 wird dagegen durch die Verkaufserlöse aus dem Projekt „Stiftshöfe“ mit einem positiven Ergebnis geplant.

Die Gewerbesparte schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis von -472,2 TEUR und liegt damit um 148,0 TEUR über dem Planansatz von -620,0 TEUR. Diese positive Abweichung ist im Wesentlichen auf Einsparungen im Personal-, Instandhaltungs- und sonstigen betrieblichen Aufwand zurückzuführen. Trotz der positiven Effekte im Berichtsjahr wird auch mittel- bis langfristig mit Jahresergebnissen in der Größenordnung von rund -500,0 TEUR gerechnet. Darin enthalten sind rund 300,0 TEUR vom operativen Spartenbetrieb unabhängige, strukturell bedingte Aufwendungen, wie etwa liquiditätsunwirksame Abschreibungen und betriebsnotwendige Kosten.

Die Hochbauparte erzielte ein unter dem Plan liegendes Jahresergebnis in Höhe von 389,6 TEUR (Plan: 523,0 TEUR). Ursächlich hierfür sind insbesondere fehlende Erlöse durch das Ausbleiben eines geplanten Projektes. Aufgrund der weiterhin laufenden Projekte „Sanierung der Stadthalle“, „Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg*“ und die Akquise des ab 2026 beginnenden Projekts „Sanierung des Badezentrums Gliesmarode“ wird für diese Sparte bis einschließlich 2027 mit vergleichbaren Jahresergebnissen gerechnet. Über diesen Zeitraum hinaus sind aktuell noch keine konkreten Folgeaufträge definiert, die die dauerhaft anfallenden Personalkosten abdecken würden.

Die Projektentwicklungssparte weist im Geschäftsjahr einen Jahresgewinn von 11,7 TEUR aus und ist damit 17,7 TEUR positiver, als geplant. Für das kommende Jahr ist durch den Verkauf des Schulgrundstücks ein Jahresgewinn von 332,0 TEUR vor Ertragssteuern geplant. Anschließend wird bis zur Fertigstellung und Veräußerung innerhalb der Teilprojekte „Wohnen“ und „Hotelbau“ im Geschäftsjahr 2029 mit negativen Jahresergebnissen von rd. 70,0 TEUR gerechnet. Analog zur Hochbauparte 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 2025 konnten sämtliche vertraglich vereinbarte 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 im Zeitplan. Die Fertigstellung der Baufeldfreimachung ist für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen, sodass ein Verkauf des betreffenden Grundstücksanteils – auf dem die Schule errichtet werden soll – im ersten Quartal 2026 erfolgt. Der Baustart für das kombinierte Hotel-, Wohnungs- und Schulprojekt ist für das Geschäftsjahr 2026, mit einer Fertigstellung in 3 Schritten ab Ende des Jahres 2028 geplant.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Der Prognose für das Geschäftsjahr 2026 liegen der Wirtschaftsplan 2026, die mittelfristige Wirtschaftsplanung und die Liquiditätsplanungen zu Grunde. Für das kommende Geschäftsjahr ist ein Jahresgewinn in Höhe von 190,0 TEUR vor Ertragssteuern geplant. Dieses setzt sich aus einem Jahresfehlbetrag in der Gewerbesparte von 484 TEUR sowie Jahresgewinnen in der Hochbausparte von 342 TEUR und in der Projektentwicklungsparte in Höhe von 332 TEUR zusammen. Die Prognose berücksichtigt insbesondere Personalaufwendungen in Höhe von 1.890,0 TEUR sowie Materialaufwendungen in Höhe von 50.030,0 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 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. 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.

Die Hochbau-Sparte bearbeitet die Sanierung der denkmalgeschützten Stadthalle Braunschweig sowie das Teilprojekt Schulerweiterung. In 2026 wird darüber hinaus die Sanierung des Badezentrums Gliesmarode in Braunschweig als ein neues Projekt realisiert. Die Projektentwicklungssparte verantwortet parallel die Baufeldfreimachung und die Neubebauung des Areals „Stiftshöfe“, welches neben dem Bau von Eigentumswohnungen auch ein Hotel umfasst. Diese 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 Kosten-Controlling abgebildet, welches ebenfalls für das Teil-Projekt Erweiterungsbau des Gymnasiums *Kleine Burg* im Rahmen der Projektentwicklung der Stiftshöfe eingeführt wurde. 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 zur abschließenden Baurechtschaffung und dem Abschluss der Baufeldfreimachung gewährleistet. Die Finanzierung für die Realisierung ab 2027 wird im laufenden Geschäftsjahr 2026 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 2027 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. Im zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2026 wird voraussichtlich eine Inanspruchnahme des bestehenden Cashpools im niedrigen sechsstelligen Bereich erforderlich werden. Eine Verlängerung sowie Anpassung der entsprechenden Vereinbarung mit der Stadt Braunschweig über das Jahr 2026 hinaus sichert die Liquidität der Gesellschaft. Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung sind für das zweite Halbjahr 2026 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.

Das Risiko einer ausbleibenden Verlängerung der Finanzierung des Projekts „Stiftshöfe“ durch die Stadt Braunschweig wird als beherrschbar eingeschätzt. Für die Baufeldfreimachung ist

die Finanzierung durch die Gesellschafterin bereits gesichert, sodass dieser wesentliche Projektabschnitt unabhängig von einer möglichen Anschlussfinanzierung gewährleistet ist. Die Finanzierung der weiteren Projektbestandteile, insbesondere der Eigentumswohnungen sowie des Hotelkomplexes, soll über frei am Kapitalmarkt einzuwerbende Kredite erfolgen. Mögliche Zinsentwicklungen wurden in der Projektkalkulation in angemessenem Umfang berücksichtigt.

Aktuell wird das Risiko, keine Käufer für die Eigentumswohnungen zu finden, als gering eingeschätzt. Dies begründet sich insbesondere durch das zugrunde liegende Wohnkonzept. Ein mehrfach ausgezeichnetes Architekturbüro hat dieses einzigartige, solidarische Wohnkonzept entwickelt, das sich baulich in den teilweise historischen, teilweise sehr urbanen Kontext der Innenstadt einfügt. Die Kombination aus kompakten, gut handhabbaren Wohnungsgrößen und ergänzenden Gemeinschaftsflächen entspricht einem wachsenden Nachfrageprofil im Wohnungsmarkt. Zudem erhöht die Lage die Attraktivität des Angebots: eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, kulturellen Angeboten und sozialer Infrastruktur ist geboten. Vor diesen Hintergründen wird das Vermarktungsrisiko daher insgesamt als gering bewertet.

Ebenfalls wird das Risiko des Verkaufs des Hotels im Projekt Stiftshöfe als niedrig eingeschätzt. Nach einer Beratung durch Jones Lang LaSalle Germany sollte mit einer Vermarktung 6-9 Monate vor Fertigstellung begonnen werden. Der Verkaufsprozess wurde bereits im Geschäftsjahr für eine rechtzeitige Marktplatzierung gestartet. Sollte ein Verkauf nicht unmittelbar bis zur Fertigstellung realisiert werden können, ist durch die vertraglich bereits vereinbarten Mieteinnahmen eine Deckung des prognostizierten Zinsaufwands gewährleistet. Dies reduziert den wirtschaftlichen Druck auf den Verkauf. Das Risiko vor diesem Hintergrund der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Objekts wird als begrenzt bewertet.

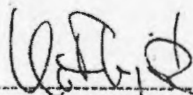
Mögliche Gewährleistungsrisiken aus Baumängeln oder Verzögerungen in den Bauprojekten werden als geringfügig eingeschätzt. Es liegen vertraglich Gewährleistungsbürgschaften vor. Verbleibende Restrisiken werden durch ein fortlaufendes Projektcontrolling sowie eine enge Überwachung der Baufortschritte weiter minimiert.

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.

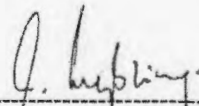
Insgesamt werden die genannten Risiken kontinuierlich überwacht, um frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Braunschweig, den 31.03.2026

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH



- Kai Florysak-
Geschäftsführer



- Natascha Wessling-
Geschäftsführerin

Bilanz zum 31.12.2025

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Braunschweig

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00	500.000,00	
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähn- liche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		16.101,00	1,00	II. Kapitalrücklage	655.567,94	655.567,94	
II. Sachanlagen				III. Gewinnvortrag	229.889,17	0,00	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.053.494,33		4.125.941,33	IV. Jahresüberschuss	0,00	229.889,17	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.237,00		16.438,00				
		4.068.731,33	4.142.379,33	Summe Eigenkapital	1.385.457,11	1.385.457,11	
III. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
1. Beteiligungen		555.914,43	555.914,43	1. Steuerrückstellungen	75.434,00	0,00	
Summe Anlagevermögen	4.640.746,76		4.698.294,76	2. sonstige Rückstellungen	2.510.946,95	1.119.887,36	
					2.586.380,95	1.119.887,36	
				C. Verbindlichkeiten			
				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin- stituten	3.889.469,07	3.985.376,32	
				2. erhaltene Anzahlungen auf Bestel- lungen	21.840.228,15	11.690.503,04	
				3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.162,04	268.006,07	
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	19.685.271,32	15.691.525,86	
Übertrag	4.640.746,76		4.698.294,76		45.497.130,58	31.635.411,29	
				Übertrag	3.971.838,06	2.505.344,47	

Bilanz zum 31.12.2025

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Braunschweig

AKTIVA

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		4.640.746,76	4.698.294,76	Übertrag		3.971.838,06	2.505.344,47
					45.497.130,58		31.635.411,29
B. Umlaufvermögen				5. sonstige Verbindlichkeiten	196.948,74		276.413,49
I. Vorräte				- davon aus Steuern			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	38.507.349,02		23.329.838,35	EUR 195.019,54 (EUR 271.457,02)			
2. geleistete Anzahlungen	13.593,24		0,00				
		38.520.942,26	23.329.838,35			45.694.079,32	31.911.824,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87.874,06		279.234,49				
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.352.075,20		5.806.604,66				
3. sonstige Vermögensgegenstände	30.377,15		46.406,33				
		6.470.326,41	6.132.245,48				
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		0,00	236.448,99				
Summe Umlaufvermögen		44.991.268,67	29.698.532,82				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		33.901,95	20.341,67				
		<u>49.665.917,38</u>	<u>34.417.169,25</u>			<u>49.665.917,38</u>	<u>34.417.169,25</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Braunschweig

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		1.755.310,65	1.658.714,89
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		15.177.510,67	7.386.563,54
3. Gesamtleistung		16.932.821,32	9.045.278,43
4. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	166.163,02		47.537,19
b) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>17.393,42</u>		<u>10.309,34</u>
		183.556,44	57.846,53
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00		53,38-
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>14.302.229,16</u>		<u>6.655.303,97</u>
		14.302.229,16	6.655.250,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.317.516,75		1.121.957,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	251.130,27		207.158,25
- davon für Altersversorgung EUR 31.888,04 (EUR 21.508,90)	<u></u>		<u></u>
		1.568.647,02	1.329.115,26
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		85.994,11	89.598,11
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Raumkosten	220.065,09		195.144,46
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	17.119,40		13.037,42
c) Reparaturen und Instandhaltungen	40.172,47		36.383,51
d) Fahrzeugkosten	40.611,41		46.576,11
e) Werbe- und Reisekosten	47.524,24		34.667,95
f) verschiedene betriebliche Kosten	148.602,37		168.837,60
g) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>29.806,73</u>		<u>34.271,01</u>
		543.901,71	528.918,06
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		117.847,08	152.706,74
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		71.000,00	27.138,00
- davon außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen EUR 71.000,00 (EUR 27.138,00)			
Übertrag		<u>662.452,84</u>	<u>625.811,68</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH

Braunschweig

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		662.452,84	625.811,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		587.676,40	316.147,75
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		75.434,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		657,56-	309.663,93
14. sonstige Steuern		70.381,02	79.774,76
15. Erträge aus Verlustübernahme		71.038,58	0,00
16. Jahresüberschuss		0,00	229.889,17