

BILANZ
zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	31.12.2021		Zum Vergleich: 31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähn- liche Rechte und Werte sowie Lizen- zen an solchen Rechten und Werten	12.880,00		17.567	
II. Sachanlagen Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.295.960,83		4.328.488	
III. Finanzanlagen Beteiligungen	555.914,43	4.864.755,26	555.914	4.901.969
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	0,00		1.369.897	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.141.766,87		649.371	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	16.975,95		374	
	1.158.742,82		649.745	
III. Guthaben bei Kreditinstituten	50.506,03	1.209.248,85	154.684	2.174.326
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.243,89		1.426
	6.077.248,00		7.077.721	

PASSIVSEITE

	31.12.2021		Zum Vergleich: 31.12.2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital	500.000,00		500.000	
II. Kapitalrücklage	780.567,94		728.352	
III. Bilanzverlust	- 290.355,95	990.211,99	- 102.084	1.126.268
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen		298.560,74		339.950
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.269.888,00		2.177.947	
2. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	6.940,18		0	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	497.173,97		3.329.368	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	14.473,12	4.788.475,27	104.188	5.611.503
	6.077.248,00		7.077.721	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom

1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021		Zum Vergleich: 2020	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.421.779,35		625.600
2. Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		- 1.356.680,11		- 616.226
3. Sonstige betriebliche Erträge		578,15		22.683
4. Materialaufwand: Aufwendungen für bezogene Leistungen		20.506,66		77.033
5. Personalaufwand:				
a) Löhne und Gehälter	19.180,25		48.181	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.176,51	25.356,76	9.953	58.134
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		76.718,74		22.585
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		75.003,85		34.626
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen		125.000,00		0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		25.893,12		22.186
10. Ergebnis nach Steuern		- 282.801,74		- 182.507
11. Sonstige Steuern		7.554,21		18.580
12. Jahresfehlbetrag		- 290.355,95		- 201.087
13. Verlustvortrag (i. Vj. Gewinnvortrag)		- 102.084,26		99.003
14. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		102.084,26		0
15. Bilanzverlust		- 290.355,95		- 102.084

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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.

Die vorgenannten Geschäftsaktivitäten lassen eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit nur 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 wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen auf Grund des Zwecks und des Gegenstands des Unternehmens nur bedingt die Lage des Unternehmens.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft basieren in erster Linie auf der Grundlage von langfristigen Erbbaurechtsverträgen und einem Mietvertrag für eine Fahrzeughalle, was zu konstanten Erlösen führt. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr die Umbaumaßnahmen am Lilienthalplatz an Projektpartner abgerechnet, so dass sich ein deutlicher Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr ergab. Die mit den Maßnahmen verbundenen Kosten waren im Vorjahr größtenteils als unfertige Leistungen im Vorratsvermögen aktiviert, so dass es im Berichtsjahr zu einer entsprechenden Bestandsminderung kam.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 290 ab. Das Ergebnis liegt damit um TEUR -121 unter dem Planansatz von TEUR- 169 und enthält Sondereinflüsse (im Folgenden beschrieben). Aus Sicht der Geschäftsführung ist der Jahresfehlbetrag in den wesentlich ordentlichen Geschäftsbetrieb sowie in außergewöhnliche und nicht geplante Anteile zu untergliedern.

Der ordentliche Geschäftsbetrieb verlief innerhalb des geplanten Ergebniskorridors. Mit einem Ergebnisanteil von TEUR 165 liegt dieser Teilbereich um rd. TEUR 4 über dem Planansatz. Maßgeblich beeinflusste die Abwertung auf Finanzanlagen (Beteiligungen) das Jahresergebnis mit einem Fehlbetragsanteil von TEUR - 125.

Die Braunschweiger Parken GmbH (BS-Parken), an der die SFB mit 25 % beteiligt ist, verzeichnet durch die Coronapandemie erhebliche Umsatzrückgänge. Das Geschäftsjahr 2021 der BS-Parken GmbH wird voraussichtlich mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR - 309 schließen. Zur Stärkung des Eigenkapitals und der Liquidität haben die Gesellschafter in 2021 weitere Einlagen in die BS Parken geleistet. Auf die SFB entfielen TEUR 125. In Folge der Geschäftsentwicklung der genannten Gesellschaft war die Werthaltigkeit der gehaltenen Beteiligung durch die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH neu zu bewerten. Auf Basis der aktuellen Ertragsplanung der Gesellschaft muss davon ausgegangen werden, dass sich mittel- und langfristig kein anteiliger Ertragswert einstellen wird, der über dem bisherigen Beteiligungsbuchwert von TEUR 556 liegen wird. Entsprechend wurde im Geschäftsjahr in Höhe der Einlage eine außerplanmäßige Abschreibung erfasst. Bei positiver Unternehmensentwicklung sind in Zukunft Zuschreibungen vorzunehmen.

Die SFB erstellte für die BS-Parken GmbH einen Kurzzeitparkplatz. Dieser wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenso abgerechnet, wie die Herstellung der öffentlichen Wege und Plätze am Lilienthalplatz gegenüber der Gesellschafterin. Hieraus resultiert ein wesentlicher Teil der Umsatzerlöse von TEUR 1.360. Die weiteren Umsatzerlöse entfallen i. W. auf das Kerngeschäft der Gesellschaft.

Im Jahr 2021 wurde mit der Braunschweiger Parken GmbH eine Vereinbarung getroffen, die eine anteilige Erbbauzinssenkung über den Zeitraum von 10 Jahren vorsieht. Der Gegenwert dieser Senkung beläuft sich auf TEUR 16 p. a.

Durch die Übertragung der Geschäftsbesorgung an eine andere Gesellschaft haben sich die Personalaufwendungen reduziert – gleichzeitig stellen sich die Kosten für die Inanspruchnahme dieser Dienstleistung im betrieblichen Aufwand dar.

Durch die Valutierung eines Kapitalmarktdarlehens zur Mitte des Jahres, konnte ein wesentlicher Teil der von der Stadt Braunschweig in Anspruch genommenen Cashpoolmittel wieder zurückgezahlt werden.

Neben den ausgeführten Sondereinflüssen handelte es sich um ein reguläres Geschäftsjahr.

3. Darstellung der Lage des Unternehmens

a. Ertragslage

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf TEUR 1.422 (Vorjahr: TEUR 626).

Hierin enthalten sind im Wesentlichen Erlöse aus Erbbaurechtsverträgen (TEUR 46) sowie Erlöse aus der Abrechnung der Umbaumaßnahmen auf dem Lilienthalplatz in Höhe von TEUR 1.360.

Die Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen um TEUR 1.357 (Vorjahr: TEUR 616) betrifft die Abrechnung der Umbaumaßnahmen auf dem Lilienthalplatz.

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf rd. TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 23) und betreffen vorwiegend Erträge aus Kostenerstattungen.

Der Materialaufwand beläuft sich auf TEUR 21 (Vorjahr: TEUR 77) und enthält wie im Vorjahr überwiegend Fremdleistungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der eigenen Flächen.

Der Personalaufwand beträgt TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 58) und betrifft im Wesentlichen eine Teilzeitstelle für die Abwicklung der administrativen Tätigkeiten der Gesellschaft.

Die Abschreibungen betragen TEUR 77 (Vorjahr: TEUR 23) und betreffen mit TEUR 5 Abschreibungen auf erworbene Einleitungsrechte für Regenwasser und mit TEUR 62 Außenanlagen. Die weiteren Abschreibungen entfallen auf Bauten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 35) und enthalten übliche Geschäftskosten. Diese steigen im Berichtsjahr wesentlich, da die Umsetzung der administrativen Tätigkeiten im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages fremd vergeben worden sind.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen entfallen mit TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 0) auf die anteilige Wertkorrektur von Beteiligungsbuchwerten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen liegen mit TEUR 26 aufgrund der Aufnahme eines weiteren Darlehens Ende 2021 leicht über dem Vorjahresniveau und betreffen vor allem Darlehenszinsen.

b. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist von 15,9 % auf 16,3 % gestiegen. Grund hierfür ist, dass sich zum einen die Bilanzsumme um rd. TEUR 1.000 verringert hat und zum anderen eine Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 154 geleistet worden ist, zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags 2020. In Höhe des geplanten Jahresfehlbetrags 2021 von TEUR 169 besteht der Ansatz zur Auszahlung in die Kapitalrücklage innerhalb des städtischen Haushaltes. Der Ausgleich erfolgt nach entsprechenden Gremienbeschlüssen der Gesellschafterin.

Investitionen

Im Berichtsjahr 2021 hat die Gesellschaft keine bauliche Investitionstätigkeit betrieben. Diese wurde in den vergangenen Jahren erfolgreich abgeschlossen. Durch die Abrechnungen mit Projektpartnern wurden z. T. Kostenanteile identifiziert, die dem Anlagevermögen der Gesellschaft dienen. TEUR 13 wurden durch Umgliederung aus dem Umlaufvermögen aktiviert. Weitere Aktivierungen folgten aus Grundstücksgeschäften-/Nebenkosten.

In 2021 wurden TEUR 125 in die Kapitalrücklage der 25 %-igen Beteiligung Braunschweig Parken GmbH eingezahlt. Über die Abwertung dieser Einzahlung berichten wir in Kapitel „2“.

Liquidität

Es besteht mit der Gesellschafterin Stadt Braunschweig ein Vertrag über die gemeinsame Geldanlage und die gegenseitige Bereitstellung von kurzfristigen Finanzierungsmitteln (Cashpool). Die Verbindlichkeiten zum 31.12.2020 von TEUR 3.329 wurden nach Abrechnung der Baumaßnahmen mit den Projektpartnern und nach der Aufnahme eines kommunalverbürgten Darlehens zur Finanzierung in Höhe von TEUR 2.114 Ende 2021 bis auf TEUR 497 ausgeglichen.

Zudem besteht zum Bilanzstichtag noch eine Forderung (aus Lieferungen und Leistungen) gegen die Gesellschafterin von TEUR 1.142.

Der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres beträgt TEUR 51 und enthält jederzeit fällige Zahlungsmittel.

Im Jahresabschluss 2021 wird ein Jahresfehlbetrag von TEUR 290 ausgewiesen. In Höhe des noch festzustellenden Fehlbetrages soll - vorbehaltlich eines Beschlusses der Gremien der Stadt Braunschweig und der Gesellschafterversammlung der SFB - ein Ausgleich durch die Stadt Braunschweig durch eine Kapitaleinlage erfolgen. Dieser ist auf den geplanten Jahresfehlbetrag i. H. von TEUR 169 begrenzt. Der verbleibende Anteil des Jahresfehlbetrages soll mit der Kapitalrücklage verrechnet werden.

c. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.000 auf TEUR 6.077 verringert.

Auf der Aktivseite hat sich das langfristige Vermögen durch planmäßige Abschreibungen um TEUR 37 verringert.

Das kurzfristige Vermögen einschließlich liquider Mittel verringerte sich insbesondere durch die Abnahme der unfertigen Erzeugnisse (um TEUR 1.370) um insgesamt TEUR 963. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Gesellschafterin und stiegen aufgrund der Endabrechnung der Projekte um TEUR 493 auf TEUR 1.142 an.

Auf der Passivseite haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht. Es wurde Ende 2021 ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 2.114 aufgenommen, welches zur Tilgung der bestehenden Cashpool-Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Braunschweig verwendet wurde. Es besteht zum Bilanzstichtag noch eine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Braunschweig in Höhe von TEUR 497 (Vorjahr: TEUR 3.349).

Das Eigenkapital entwickelte sich aufgrund der Einlage in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 154 bei einem Jahresfehlbetrag von TEUR 290 mit insgesamt TEUR 990 rückläufig.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Struktur-Förderung Braunschweig GmbH wird durch einen nebenamtlichen Geschäftsführer geleitet. Aufgrund der Aufgabenstellungen vorwiegend im städtischen Bereich ist eine fachliche Beteiligung vieler Fachbereiche zur Einhaltung städtischer Standards gegeben. Hierdurch ist die Gesellschaft in der Lage, Strukturentwicklungsmaßnahmen effizient durchzuführen.

C. Nachtragsbericht

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

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 liegen der Wirtschaftsplan 2022 sowie die mittelfristige Unternehmensvorschau zu Grunde. Das folgende Geschäftsjahr ist mit einem Jahresfehlbetrag von TEUR 165 geplant.

Die Zinsbelastung durch die Darlehensaufnahme für die Umgestaltung des Lilienthalplatzes wird weitergehenden Einfluss auf die Jahresergebnisse ab 2022 nehmen. Einfluss auf die Jahresergebnisse wird auch die befristete Senkung der Erbbauzinsen an die Braunschweiger Parken GmbH nehmen. 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 bis Ende 2028, neben dem bereits am Lilienthalplatz auf einer Erbpachtfläche der SFB von der VOBA erstellten Lilienthalhaus, drei weitere Bürokomplexe. Die SFB hat der VOBA hierfür bereits die entsprechenden Erbpachtflächen zugesichert. Aufgabe der gemeinsam gegründeten BS-Parken GmbH ist es, den Bedarf an erforderliche 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 vor allem auch durch den mit dem vollständigen Umbau des Lilienthalplatzes verbundenen 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 Coronapandemie belastet. Bereits 2019 sind zur Sicherung des Fortbestandes der Gesellschaft gewährte Gesellschafterdarlehen von TEUR 2.224 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. Gesamtheitlich konnten kurzfristig die Jahresergebnisse um TEUR 65 ergebnisverbessernd optimiert werden. Zusätzliche Einnahmepotenziale wurden erschlossen – weitere Überlegungen befinden sich in der Ausarbeitung.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich durch das zu erwartende Ende der Beschränkungen im Zusammenhang mit der Coronapandemie die Umsatzerlöse der BS-Parken wieder stabilisieren. Zusätzlich wird die geplante und lediglich pandemiebedingt verzögerte Fertigstellung des Lilienthalhauses 2 zu weiteren Erlöszuwächsen führen. Für den Ende 2023 auslaufenden Betreibervertrag eröffnet sich ergänzend die Möglichkeit, Einsparungen im Geschäftsbetrieb des Parkhauses und des Kurzzeitparkplatzes zu realisieren. Die fortgeschriebene Geschäftsplanung zeigt für Ende 2030 mit Betrieb des Lilienthalhauses 3 ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis auf. Dies unterstreicht, dass das Gesamtkonzept der Gesellschaft schlüssig erscheint. Das Parkhaus kann aber auch für andere benachbarte Nutzungen Parkraum anbieten und wird so von der weiteren Entwicklung profitieren.

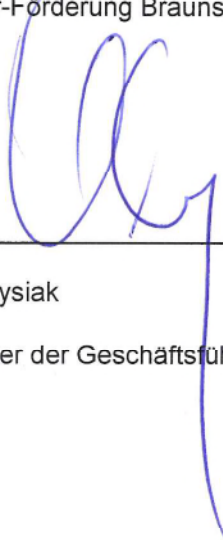
Auf der EXPO REAL 2021 stand für die im Lilienthalquartier ansässige Flughafen Braunschweig-Wolfsburg GmbH die Standortentwicklung im Fokus. Die Gesellschaft stellte das aus sieben Entwicklungsfeldern bestehende Nutzungskonzept vor, welches ein zukunftsfähiges, urbanes Nutzungskonzept beinhaltet.

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 soll die SFB durch konzeptionelle Vorarbeiten für die Entwicklung von Bestandsflächen für die gewerbliche Nutzung leisten. Ergänzend soll der weitere Ausbau von Raumangeboten in Technologie- und Gründerzentren geprüft werden. Mit der Braunschweig Zukunft GmbH wird eine enge Zusammenarbeit angestrebt. In diesem Kontext ist eine Ausweitung der Geschäftstätigkeiten denkbar.

Braunschweig, den 2. März 2022

Struktur-Förderung Braunschweig GmbH



Kai Florysiak

(Sprecher der Geschäftsführung)